



**HAL**  
open science

# Rente foncière, utilisation du sol urbain et ségrégation sociale dans un contexte planifié en situation de pénurie le cas d'Alger dans les années 1980

Ider Ouardia

► **To cite this version:**

Ider Ouardia. Rente foncière, utilisation du sol urbain et ségrégation sociale dans un contexte planifié en situation de pénurie le cas d'Alger dans les années 1980 . Géographie. Université de Paris-VIII, 1986. Français. NNT: . tel-01382083

**HAL Id: tel-01382083**

**<https://shs.hal.science/tel-01382083>**

Submitted on 27 Nov 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ DE PARIS VIII  
INSTITUT D'URBANISME

Rente foncière, utilisation du sol urbain  
et ségrégation sociale dans  
un contexte planifié en situation de pénurie  
**le Cas d'Alger dans les années 1980**

THÈSE

PRÉSENTÉE ET PUBLIQUEMENT SOUTENUE EN VUE  
DE L'OBTENTION DU :

DOCTORAT DE 3<sup>ÈME</sup> CYCLE

**Par : IDER OURDIA**

Jury :

Bernard MARCHAND : Directeur de thèse

Vincent RENARD

Pierre MERLIN

Jean ZEÏTOUN

Mohand MAHROUR

**23 juin 1986**

# **INTRODUCTION GÉNÉRALE**

La croissance urbaine de ces dernières décennies a engendré des phénomènes divers au sein des rapports sociaux développés dans les agglomérations et a renforcé les effets de la division sociale et spatiale du travail. Les facteurs déterminants de cette situation ont été, d'une part, la concentration marquée des activités politiques, économiques et sociales, d'autre part, les changements structurels qui se sont opérés au sein de la société et qui ont eu comme conséquences entre autres, la concentration des revenus aussi bien au niveau spatial que sectoriel.

Un bref aperçu sur la pratique d'autres pays en matière de maîtrise du sol, à travers les plans d'urbanisme, dans les différents systèmes socio-économiques dans le souci d'une meilleure interprétation du problème dans le cadre de l'Algérie moderne paraît nécessaire.

L'accélération du phénomène d'urbanisation dans les pays capitalistes a provoqué de graves problèmes urbains auxquels il fallait faire face pour éviter des bouleversements profonds. Certains pays ont essayé de trouver des solutions par le biais de la planification urbaine. Le but visé dans les plans d'urbanisme est celui de concilier le fonctionnement des marchés et la mise en œuvre d'une planification des sols.

En matière de maîtrise du sol dans les pays à économie libérale, ce sont la Suède et les Pays-Bas auxquels il est fait souvent référence. Comme le remarque, à juste titre, V. Renard, la Suède a "vertu de l'anticipation" et les Pays-Bas un "développement urbain largement maîtrisé".

Dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle, les municipalités suédoises ont commencé à acquérir d'importants terrains, réserves pour l'urbanisation future, à des prix n'intégrant alors aucun "espoir de constructibilité" (V. Renard, 1980, P. 100). La première loi permettant l'expropriation remonte à 1917 et un nouveau texte sorti en 1949 précise que "l'expropriation peut intervenir aussi bien pour les objectifs de la planification urbaine que pour le contrôle des prix fonciers" (V. Renard, 1980, p. 101).

Les Pays-Bas constituent un deuxième exemple. La aussi, les communes jouent un rôle central dans le processus du développement urbain et sont les acteurs dominants sur le marché foncier.

Malgré la maîtrise du sol, la planification urbaine rencontre dans ces pays encore quelques difficultés surtout au niveau du marché. Certaines décisions peuvent aller à l'encontre des objectifs définis, car il faut remarquer que les principales conditions de réussite des réserves foncières, ici, sont l'importance des moyens financiers mis en œuvre et surtout la relative rapidité d'acquisition par rapport au développement urbain.

Dans les pays à économie planifiée, le problème de la maîtrise du Sol ne se pose pas dans les mêmes termes. La récupération des moyens de production par l'État socialiste a entraîné la nationalisation du sol urbain.

La Pologne constitue un exemple intéressant en matière de planification et d'urbanisme. En premier lieu, c'est l'un des pays socialistes où l'organisation de la planification est la plus élaborée ; ensuite il existe, dans ce pays, une véritable doctrine d'aménagement. La planification spatiale polonaise a pris naissance bien avant la Seconde Guerre mondiale à travers les premières réalisations d'urbanisme. Mais cette première période n'est qu'une prise de conscience des problèmes posés par l'aménagement de l'espace urbain. Ce n'est que plus tard que l'urbanisme polonais entre en action avec notamment la reconstruction de Varsovie. Le décret du 26 octobre 1945 a décidé le transfert à la commune de tous les terrains privés ou d'État.

Partout, la maîtrise du sol est ressentie comme étant la condition *sine qua non* de la réussite des plans d'urbanismes élaborés, ce qui a amené les différents pouvoirs publics à s'y intéresser de plus près. Ils ont mis entre les mains des communes (ou l'équivalente unité territoriale) les instruments

juridiques qui leur permettent de constituer des réserves foncières. Qu'en est-il en Algérie ?

En Algérie, dans la période de transition, la coexistence de deux agents économiques qui s'est traduite au niveau de l'appropriation du sol par la récupération des biens immobiliers et fonciers appartenant aux Européens, ainsi que par le maintien de la propriété privée algérienne a entraîné des actions parallèles pour répondre à la crise urbaine (surtout en matière de l'habitat) qui s'est accentuée après l'Indépendance.

La récupération de l'espace algérois par les Algériens, en 1962, devait amener des modifications dans la morphologie urbaine de la ville et dans les rapports sociaux. Ces modifications auraient dû être le résultat de la solution des contradictions inhérentes à la dichotomie de la ville coloniale.

La compréhension des modifications survenues dans la ville à partir de la "disparition" de la dichotomie de la ville coloniale et des formes récentes de la croissance urbaine nous est apparue insuffisante. À l'heure actuelle, le phénomène de la croissance urbaine ne peut être saisi en profondeur qu'à travers les mécanismes de fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, dans la mesure où le marché du sol urbain tient une place privilégiée dans la dynamique de la ville.

C'est pourquoi l'analyse de la rente foncière urbaine dans la Capitale nous paraît comme l'une des principales réponses aux problèmes posés. Cette question, considérée comme une caractéristique des pays capitalistes, n'a fait l'objet d'aucune recherche. Pourtant, étudier la rente foncière est un moyen qui permet d'expliquer, de façon concrète et dans une situation bien définie, comment la croissance urbaine et les besoins exprimés s'articulent dans l'espace.

Ce qui nous a amené à réfléchir sérieusement sur cette question c'est, d'abord, la crise de logements qui atteint un seuil critique dans certains secteurs géographiques et pour certaines couches sociales. Ensuite les difficultés que rencontre l'agglomération pour son extension.

L'objectif de ce travail est de découvrir les facteurs qui président à la formation des prix fonciers dans l'agglomération. Ce souci est urgent à cause des problèmes d'habitat et de développement. Pour y répondre, il convient d'étudier l'utilisation matérielle et sociale de l'espace algérois.

Nous avons constaté que dans de nombreux documents officiels ou études particulières sur le problème de l'habitat en Algérie, ni les économistes, ni les urbanistes, ni les hommes politiques n'ont abordé le problème foncier en tant qu'entrave à toute action d'aménagement contrôlée.

En conséquence, le Plan d'Urbanisme d'Alger élaborés par le COMEDOR a été, dès le départ, voué à l'échec. Le COMEDOR, ne considérant pas la nature juridique du sol comme une contrainte réelle aux projets de localisation des investissements, ne s'est pas attaché à créer les mécanismes juridiques permettant de lever l'obstacle. C'est pourquoi les actions d'aménagement entreprises ne pouvaient se concrétiser efficacement sur le terrain. Par exemple, un centre de santé destiné à une population, se construit parfois là où il peut rendre le moins de services, son accès crée des difficultés de parcours, son implantation est trop décentrée par rapport à sa zone d'action...

L'ensemble des problèmes liés à la croissance urbaine, en particulier ceux qui sont liés à la production d'un nouveau cadre bâti, doivent être pris en compte dans un projet d'urbanisation concertée.

Nous ne prétendons pas résoudre les problèmes posés, mais nous considérons que le but de ce travail est de fournir des instruments d'analyse utiles dans la solution des tâches d'aménagement et de permettre aux pouvoirs publics d'intervenir sur le phénomène foncier.

Nous analysons également les distorsions existant entre :

- les objectifs théoriques des plans d'urbanisme, à savoir la réglementation à respecter pour

réorganiser l'espace, et leur réalisation pratique ;

- les objectifs de la politique en matière de planification de l'habitat et les résultats obtenus sur le terrain. Il s'agit en fait de jeter la base méthodologique de la planification dans le domaine socio-spatial.

Contrairement aux pays avancés, les villes des pays anciennement colonisés ont des caractéristiques communes dans leur développement dont la plus frappante est la dichotomie au niveau spatial.

L'Algérie, ayant hérité les caractéristiques de villes coloniales qui se sont développées sous l'impulsion de la spéculation foncière, dut se confronter, après l'Indépendance, à des problèmes structurels au niveau de l'espace urbain. Le développement des villes algériennes, en particulier Alger, s'est fait au coup par coup, suivant les intérêts de certains groupes d'individus et les opportunités foncières.

L'initiative privée qui dominait alors, a entravé toute intervention publique efficace dans le développement urbain et surtout dans la maîtrise foncière.

L'agglomération algéroise, Capitale coloniale où les intérêts des grandes corporations se faisaient concurrence, n'a pas bénéficié de l'appropriation des sols au profit de la collectivité publique. Ce n'est qu'à partir de 1957, après la création de la CADAT, qu'une certaine maîtrise du sol a été préconisée. La CADAT a été créée pour répondre aux objectifs du Plan de Constantine en constituant des réserves foncières qui serviraient à organiser le développement urbain de l'Algérois et des localisations industrielles. Cette volonté de maîtrise des sols n'a pas eu les répercussions escomptées en raison, sans doute, de la situation qui prévalait alors en Algérie.

L'Indépendance de l'Algérie s'est accompagnée de la nationalisation des sols qui étaient aux mains des Européens partis en 1962, sans avoir vendu leurs biens. Cette nationalisation des sols, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain, ne va pas régler les problèmes posés, notamment en milieu urbain. Le développement d'Alger ne connaîtra pas d'amélioration par rapport à la situation coloniale d'autant que les textes juridiques hérités en matière d'urbanisme ne sont pas adaptés à la situation postindépendance.

Cet échec provient aussi du fait que l'Etat algérien n'a pas nationalisé la totalité des sols restés aux mains des privés, ce qui a permis le développement d'un marché foncier privé difficilement maîtrisable.

Les problèmes urbains qui caractérisent Alger tiennent aussi à l'essor démographique qu'a connu la Capitale au lendemain de l'Indépendance. La libération des appartements par le départ des Européens a donné lieu à un afflux considérable de population vers la Capitale. Le recensement de 1966 chiffre déjà le nombre de personnes en surpeuplement, par rapport au nombre de logements disponibles, à plus de 300 000 (soit environ 33 % du total de la population d'Alger).

Au cours de la période 62-66, l'accroissement démographique par l'apport migratoire était estimé à environ 60 000 personnes par an pour Alger (La question du logement à Alger, 1976). En 1973, les personnes en surnombre est de 480 000 (COMEDOR). En raison de la faible production de logements (environ 20 000 livrés pour la période 62-80), la situation ne s'est pas améliorée.

Dans le discours prononcé par Monsieur le Ministre du Travail et des Affaires Sociales, lors de l'ouverture des journées d'études sur l'habitat à Alger en 1976, on relève, en référence aux problèmes créés par l'urbanisation, que « les choix qu'a fait notre pays, les options qui sont les siennes lui permettent justement d'aborder la question urbaine non seulement dans le sens de la satisfaction des besoins des hommes mais aussi de manière à résoudre le plus rapidement possible les problèmes complexes dont nous avons hérités de la période coloniale ». Le principe directeur

évoqué dans ce même discours est, que la politique du pays en matière d'habitat doit s'intégrer à la stratégie générale de développement car celle-ci « vise à la satisfaction graduelle des besoins fondamentaux de notre peuple, et d'abord de ses couches les plus déshéritées : un revenu stable, un logement décent pour chaque famille, la santé, l'instruction et la culture pour tous ».

Or, la crise de logement, qui va être la question centrale aux cours de ces mêmes journées d'étude, constitue un obstacle réel à la réalisation des objectifs issus des options fondamentales socialistes.

Le recensement de 1966 estimait le déficit de logements à environ 27 900 unités. La production en logements, très faible durant la période 1966-73, porte le retard du parc immobilier à 60 000 appartements en 1973 (COMEDOR). Le simple maintien de la situation de 1973 qui aurait consisté à loger uniquement le surplus de la période (250 000 personnes) impliquait la construction de 25 à 30 000 logements nouveaux entre 1974 et 1977 (La question du logement à Alger, 1976). Or la réalisation de logements pour cette période est très en-deçà des besoins exprimés, ce qui a entraîné la production d'un habitat précaire dans l'algérois et la dégradation de certaines zones:

Les bases nécessaires à la formation et surtout au renforcement de la rente se trouvent ainsi réunies : accroissement démographique, pénurie de logements et politique en matière d'urbanisme sont autant d'éléments favorables à la spéculation qui a pris des proportions inquiétantes.

Excepté le taux de natalité qui reste toujours très élevé, l'exode rural, qui a joué un rôle important dans l'augmentation de la population d'Alger au lendemain de l'Indépendance, s'est maintenu jusqu'à ces dernières années. Les migrations vers l'agglomération, tout en ne cessant pas définitivement, se font de plus en plus au profit des villes limitrophes récemment industrialisées à cause des capacités d'accueil très faibles offertes par Alger.

D'après les résultats du recensement de 1977, on évalue l'augmentation démographique à environ 600 000 personnes pour un volume global de logements qui ne dépasse pas les 20 000 unités. Ce déséquilibre entre le rythme de croissance démographique et la production en logements a entraîné de graves problèmes dans le domaine de l'habitat.

Enfin, la politique algérienne en matière d'urbanisme, à cause des problèmes évoqués, n'a pas été en mesure de trouver des solutions pour l'aménagement de l'agglomération. Les terrains publics sont un enjeu de catégories sociales à cause des privilèges créés par la pénurie. À partir de 1974, les pouvoirs publics, pour s'assurer la maîtrise du sol, lancent l'opération de constitution de réserves foncières communales. Cette opération n'atteint pas les objectifs visés par toute opération du même genre, dans la mesure où déjà les textes législatifs prévoient la vente aux particuliers. De cette façon, les réserves foncières, au lieu de servir de base à la planification urbaine, sont peu à peu privatisées et mises entre les mains de particuliers aggravant le marché foncier et immobilier.

À ce stade de nos réflexions, une série de questions se rapportant à des éléments concrets de la réalité algéroise se sont manifestées :

- en l'absence d'une planification urbaine concrète, quels sont donc les facteurs qui interviennent dans le choix des localisations de l'habitat ? ;
- la typologie de l'habitat impose-t-elle des contraintes spatiales ? ;
- quel est le rôle du secteur privé dans la localisation et la typologie de l'habitat ? ;
- de même, si l'État est promoteur, son pouvoir s'exerce à travers l'action des différentes entreprises d'étude et de réalisation en bâtiment ou à travers les prérogatives de certains ministères : quelles peuvent en être les conséquences ? ;
- enfin, quel est le poids de la structure spatiale héritée sur l'organisation urbaine actuelle ?

Ces préoccupations nous ont amené à nous interroger sur les liens existant entre coûts des logements et loyers. Pour y répondre, considérons des données de types différents.

### 1 – *Les loyers du logement*

Trois catégories sont à dégager :

- les loyers des ex-biens vacants (logements de propriété européenne récupérés en 1962) et des anciens logements HLM soumis à la loi de 1948 (environ 40 à 45 %) sont arbitraires. Ils sont arbitraires mais non artificiels. Ils répondent bien à la réalité puisque ce sont les flux réels que perçoivent la wilaya et l'Office des HLM.

Cette détermination arbitraire est logique. La récupération de ce parc est considérée comme une conquête de guerre : l'acquisition en est gratuite et il n'y a pas d'amortissements de capitaux investis.

- Les loyers des logements neufs du secteur public (30 à 35 %) : ils sont déterminés en fonction des coûts de construction.

- Les loyers observés sur le marché libre (20 à 25 %) : ils sont fixés sur la base de la rentabilité du marché.

### 2 – *Le prix du logement*

Les prix de vente et d'achat sont étudiés, d'une part, sur la base des prix officiels (enregistrés aux bureaux des Hypothèques), et, d'autre part, sur la base des prix réels observés sur le terrain. Nous avons adopté cette méthodologie car, à la vérité, les prix déclarés étaient largement inférieurs aux prix réellement demandés.

Dans les deux secteurs, les coûts de construction ont été également analysés. Pour la construction privée, les données ont été recueillies auprès de la DUCH (après dépouillement des permis de construire) ; pour la construction publique, auprès des organismes de construction.

### 3 – *La valeur foncière*

Comme le foncier propre n'a pas grande signification dans une grande ville, à cause de la rareté du sol, cet aspect n'a pas été approfondi. Nous avons analysé cependant certaines transactions entre particuliers (officielles et officieuses) et étudié les prix offerts par le secteur public (terrains des réserves foncières) ainsi que les mécanismes d'attribution des terrains.

### 4 – *Liens entre ces variables*

Alors que nous avons observé une relation réciproque entre prix du logement et loyers (le prix du logement détermine le loyer), elle n'est pas aussi étroite entre prix du logement et prix du terrain. Néanmoins, il existe entre eux une relation curieuse. Le prix du logement (notamment les coûts de construction) augmente sensiblement lorsque le prix du terrain est bas. Quand ce dernier est élevé, le prix du logement diminue. Cela est dû au fait qu'un terrain peu cher correspond à un prix officiel ; est attribué à une couche sociale bien définie qui lui permet d'augmenter les coûts de construction.

En revanche, un terrain cher correspond à un prix réel demandé par les particuliers. Il est destiné à la couche exclue du marché public, ce qui l'oblige à baisser les coûts de construction.

C'est ainsi que les prix et coûts de d'installation sont élevés à la périphérie où les maisons construites par certains particuliers sont sommaires et coûtent chères, et les loyers des logements publics ne font qu'augmenter. Au centre, les prix sont négligeables, car politiques, mais les rentes de situation substantielles.

## EXPOSÉ DE LA MÉTHODOLOGIE

Comme nous venons de le voir, la croissance urbaine et l'évolution des prix fonciers ne peuvent pas être analysés comme de simples "faits économiques" mais surtout comme des "produits de l'ensemble des rapports sociaux".

Appréhendés ainsi, la réflexion sur la rente foncière suppose une démarche méthodologique prospective et déductive à la fois. À cause de la diversité des facteurs qui entrent en jeu dans la formation des prix fonciers, le choix judicieux des paramètres est déterminant dans les résultats finaux de notre recherche.

L'absence de statistiques a dicté le choix des approches adoptées. Les recensements, malgré leur disponibilité, n'offrent malheureusement pas les renseignements attendus. La cartographie urbaine est quasi-inexistante et si elle existe, elle ne porte que sur des éléments descriptifs. Et enfin, les données écrites concernant l'histoire urbaine de l'agglomération sont rares et les publications des prix fonciers et immobiliers inexistantes.

Ainsi, pour étudier ce sujet nous avons été amenés à nous intéresser au marché immobilier plutôt qu'au marché foncier. La rente foncière à Alger se présente sous une forme "dévoyée" : elle est liée aux loyers.

L'analyse de l'évolution et de la fixation des loyers dans l'agglomération constitue l'une des approches principales pour l'étude de la rente foncière urbaine.

À cette situation de crise, la conjoncture politico-économique est à la base de la formation de la rente dans la mesure où l'intervention de l'État dans la réorganisation et la maîtrise de l'espace urbain n'a pas encore atteint son but.

Ainsi, un travail théorique sur la formation et l'origine de la rente foncière, sur sa distribution spatiale dans la Capitale et sur les différents agents économiques dans sa constitution et son évolution est indispensable si l'on veut expliquer le fonctionnement actuel de la rente et le pouvoir qu'elle donne à ceux qui la détiennent.

Les résultats auxquels nous avons abouti, dans certaines parties de ce travail, ne reposent pas toujours sur des données chiffrées. Leur défaut nous a amené à utiliser une méthode empirique. À partir d'un recoupement des différents renseignements obtenus lors des nombreux entretiens et discussions que nous avons eu avec des responsables d'organismes publics et d'autorités compétentes, d'observations sur le terrain et d'articles publiés dans la presse nationale, nous sommes arrivés à reconstituer les mécanismes de fonctionnement de la rente foncière à Alger. Nous tenons à signaler que tous les résultats ainsi obtenus sont vérifiés sur le terrain et des études de cas, combien nombreuses, étayaient notre analyse.

Pour répondre aux multiples questions posées, nous avons traité le sujet en quatre grandes parties. La première partie introductive traite de la fonction résidentielle et de la ségrégation sociale. Le besoin de plus en plus pressant de comprendre l'expansion, les raisons ayant procédé à la société (ou l'inverse) qui a gagné tous les pays s'impose ici en raison de l'explosion urbaine de ces deux dernières décennies. Les problèmes posés par la ville deviennent presque intolérables. Ce sont des problèmes de la croissance, de l'encombrement et de l'éloignement du lieu de travail, de la circulation et des communications.

Ces problèmes sont plus ou moins mal vécus par les divers groupes sociaux qui composent la ville. Étudier la ville dans l'usage qu'elle fait de son sol, ses zones fonctionnelles ou son paysage urbain est insuffisant. Aussi, avons-nous voulu faire une analyse sociale qui puisse donner sa signification profonde aux différentes parties de la ville. Cette première partie n'est pas une étude sociologique

complète d'Alger, mais elle permet, à travers le processus de spéculation et d'inégalité dans l'espace urbain, de déterminer la ségrégation sociale dans la Capitale.

Dans la seconde partie de l'étude, nous proposons une approche théorique de la rente foncière dans le contexte algérien, en considérant comme champ d'application l'agglomération algéroise. Son intérêt réside dans le fait qu'elle nous permet de situer et d'apprécier les principaux problèmes posés à la société algéroise dans le domaine de l'immobilier et du foncier.

La troisième partie décrit le fonctionnement de la rente foncière dans la Capitale. Partant de l'observation de la répartition actuelle des prix fonciers et de leurs relations avec l'écologie urbaine, on cherche à représenter les facteurs constitutifs de la valeur marchande en remontant chaque fois à la dynamique concrète de la ville sans laquelle n'ont de sens ni la forme, ni la répartition spatiale des prix.

Enfin, la quatrième partie analyse la dynamique du processus repris à partir de ses fondements socio-économiques et politiques. Partant du fait que le marché est en relation avec la société urbaine, cette partie tend à expliciter ses déterminations dans la transformation de la structure sociale. Elle propose une analyse de la politique urbaine en Algérie comme cadre de la réflexion et met l'accent sur certains facteurs contribuant à la formation des prix. En analysant les phénomènes qui sont à l'origine des marchés fonciers à Alger, elle suggère une stratification de ces marchés et leur articulation qui seraient à la base de la formation des différents types de rente foncière, et quelques propositions d'intervention dans la réorganisation de production du cadre bâti.

En conclusion, nous pouvons dire que pour planifier, la maîtrise du sol est indispensable. Pour les pouvoirs publics, s'assurer la maîtrise du sol, c'est faire en sorte que la plus-value ne freine pas l'urbanisation (réalisation des équipements nécessaires ou rénovation). Le moyen le plus simple consiste à constituer des réserves foncières ce qui signifie acheter suffisamment, à l'avance, avant que la plus-value ne se produise, soit par achat à l'amiable, soit en se donnant un droit de préemption, soit par expropriation.

La constitution des réserves foncières signifie obligatoirement la planification dans le but de prévoir la croissance d'une ville. Ces réserves foncières constituent un régulateur du marché et un élément déterminant dans la maîtrise du sol.

Exposé des méthodes de travail : pour répondre aux questions posées, des enquêtes sur le terrain ont été nécessaires. L'analyse a été menée suivant trois étapes :

- distribution spatiale des composantes sociales dans l'algérois ;
- distribution et évolution de la rente foncière ;
- fonctionnement des marchés fonciers.

La première étape a consisté en une enquête auprès des services des impôts directs sur les salaires et loyers privés déclarés. Le but visé est l'analyse de la distribution de la population salariée dans l'espace algérois.

À cause de l'étendue de notre périmètre d'étude (agglomération d'Alger), nous avons choisi de faire un sondage au 1 / 10ème. Le type utilisé est le sondage spatial systématique avec tirage à intervalles fixes mais dont le point de départ est choisi au hasard.

Cette enquête a permis de découper l'espace géographique algérois en vingt cinq unités "homogènes" que nous avons appelées "quartiers". Ce découpage en "quartiers" repose principalement sur les noms géographiques et secondairement sur l'homogénéité relative dans la structure urbaine et l'environnement "perçus".

Nous aurions aimé aboutir à un découpage beaucoup plus fin mais les données de base ont fait défaut. Pour arriver à obtenir un Zoning plus fin, il aurait fallu travailler sur les districts du recensement et disposer d'un guide "géographique" de l'agglomération. Or, le nombre, élevé de districts et l'absence de renseignements de base (CSP, salaires, loyers...) et d'un annuaire de rues complet avec leur localisation ne l'ont pas permis.

L'enquête concernant les loyers privés déclarés a été également effectuée sur la base d'un sondage. Ce sondage au 1/5<sup>ème</sup> repose sur les mêmes principes que celui utilisé pour l'enquête de la population salariée. Les informations sur les loyers publics proviennent de deux sources distinctes :

- les loyers pratiqués par la Wilaya (ex-biens vacants) ;
- les loyers pratiqués par l'Office des HLM.

Parallèlement à la collecte de ces données fondamentales, nous avons exploité le recensement de 1977 : population totale et nombre total de logements par "quartiers" d'enquête.

La seconde étape a porté sur une enquête auprès de la conservation foncière. L'objectif de cette enquête est de pouvoir apprécier l'évolution des prix fonciers et de déterminer les quartiers où les prix sont les plus élevés afin de les mettre en relation avec le type d'occupation du sol. Pour en restreindre la longueur, nous l'avons fait porter sur des périodes de cinq en cinq ans, depuis 1965.

La troisième étape a consisté au recensement des demandes de permis de construire accordés ou non de 1962 à 1981. Mais, comme le dépouillement des demandes de permis est long, nous avons préféré détailler deux périodes de deux ans chacune selon un critère significatif.

Peu après l'opération portant "Révolution Agraire" décidée en 1971, les pouvoirs publics prévoyaient la constitution d'un fond de "réserves foncières urbaines" afin de maîtriser la croissance des villes. C'est en 1974 qu'une ordonnance portant constitution de "réserves foncières" a été promulguée, suivie deux années plus tard par son application.

Nous avons estimé que la comparaison de deux années avant la constitution des réserves foncières avec deux années post-constitution nous permettra de comprendre et d'évaluer la pratique de ces "réserves foncières" communales. De ce fait, nous avons considéré les années 1972-73 et 1979-80.

Cette enquête détaillée permet non seulement de voir la destination des terrains des réserves foncières, mais aussi d'évaluer le prix de revient d'une construction d'un quartier à un autre.

Pour mieux saisir la portée de cette action d'aménagement et son impact spatial et urbanistique sur l'agglomération algéroise, nous avons effectué, auprès des services de la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (DUCH), une enquête sur la nature juridique, la surface, l'affectation et la localisation des lots constitués en "réserves foncières" communales.

Notre but vise la confrontation entre les objectifs de l'ordonnance et la situation réelle de leur application. Tout ceci a constitué un long travail de pure copie ou de simple calcul, fastidieux mais indispensable.

Enfin, le travail le plus long dont les résultats pourraient être les moins sûrs a consisté en une recherche sur les pratiques réelles dans l'espace urbain. L'hypothèse de départ était que les valeurs officielles des prix sont largement inférieures aux valeurs réelles pratiquées à Alger. Suivant cette hypothèse, nous avons essayé de mettre en lumière les mécanismes de fonctionnement de la rente foncière à travers les prix réels des loyers pratiqués dans le secteur privé et le secteur public.

Nous avons utilisé comme méthode les annonces portant sur les locations et ventes d'appartements ou de terrains insérées dans le quotidien national "El-Moudjahid". Nous avons également mené une

enquête auprès de quelques agences immobilières afin de comprendre leur fonctionnement et leur impact sur le marché immobilier dans la Capitale.

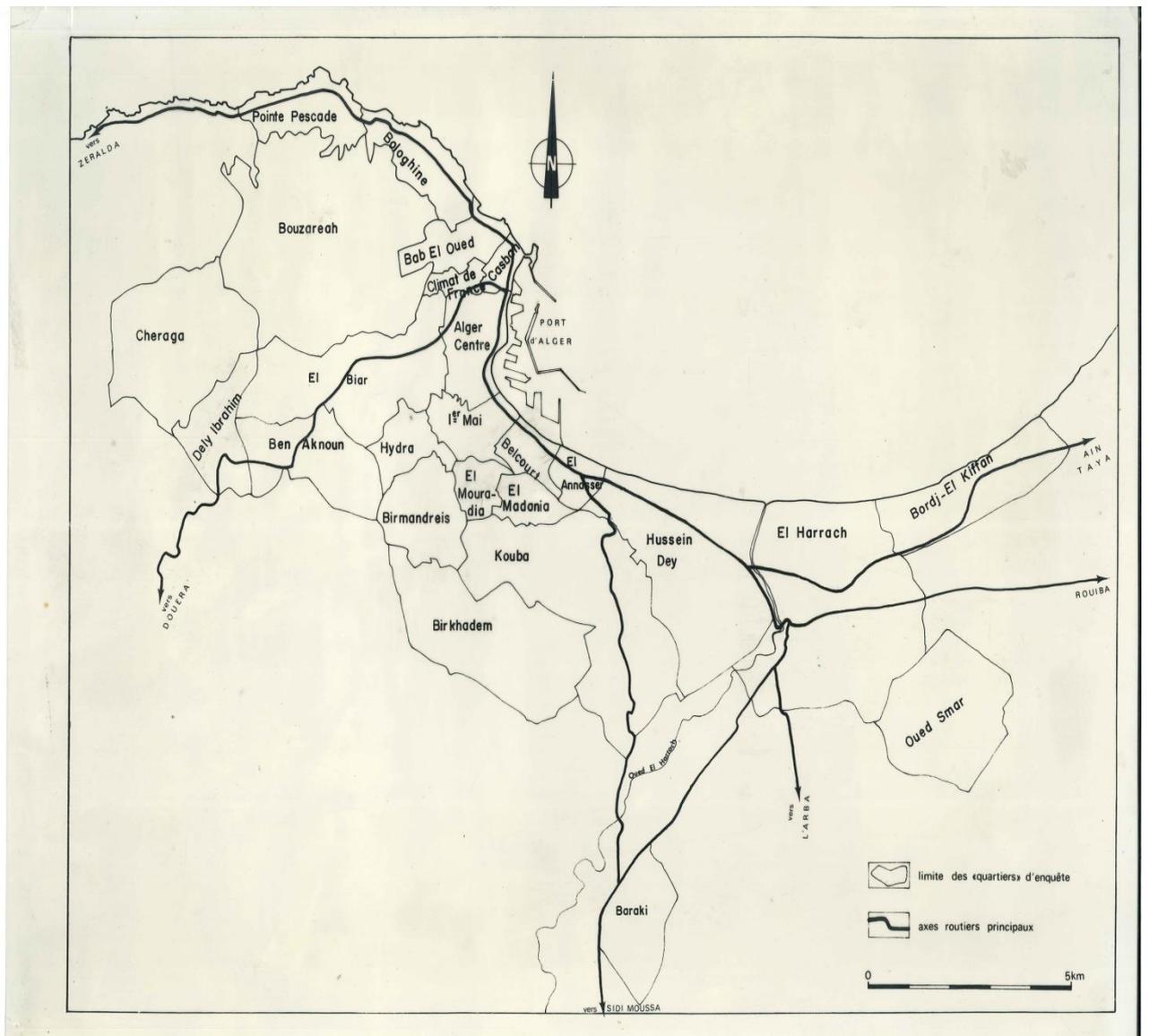
Doit-on évoquer ici les difficultés auxquelles nous nous sommes heurtées ? Bien des informations souhaitables ont fait défaut et bien des documents disponibles étaient de valeur incertaine quant à leur efficacité. L'analyse des sources consultées montre les difficultés rencontrées et le niveau souvent approximatif des connaissances acquises. Les informations disponibles dans ce domaine sont fragmentaires et éparpillées. Pis encore, l'histoire de la société et de la morphologie urbaine demeure mal connue.

À titre d'information, nous rappelons que l'agglomération d'Alger a bénéficié, comme l'ensemble de l'Algérie du reste, de plusieurs couvertures aériennes (1972, 1977, 1980). La photographie aérienne constitue un outil de travail précieux pour l'analyse urbaine. Mais dans le cas précis de notre travail, l'utilisation de ce document ne nous a pas paru nécessaire. Ces problèmes méthodologiques ne sont pas sans influencer sur la présentation du travail :

- toutes les fois que la possibilité nous en a été donnée, l'information a été livrée pour l'ensemble de l'agglomération. Mais souvent nous n'avons pu présenter que l'exemple considéré comme significatif ;
- l'utilisation de croquis et surtout de cartes a été systématique. La cartographie n'est pas ici illustration, mais travail. La carte permet de poser les problèmes et en outre elle reste le moyen le plus efficace de dominer les données brutes de la statistique.

## GLOSSAIRE

- Spéculation :** Ce terme est, le plus souvent, utilisé dans le sens d'“opération sur les meubles ou immeubles en vue d'obtenir un gain de leur revente ou de leur exploitation”. Mais spéculation signifie également accaparement (terres soustraites au marché) ou ventes accélérées.
- Plus-value :** Définies dans la doctrine marxiste, la plus-value, rémunération du capital, est la conséquence d'une situation de spoliation faite aux producteurs salariés, qui, en échange de leur force de travail, ne perçoivent que la valeur des marchandises indispensables à leur entretien.
- Rente :** Désigne ce qui est dû tous les ans pour des fonds placés ou un bien mis à ferme : “rente foncière”. Dans ce travail, ce terme désigne à la fois la valeur du sol, le loyer, l'avantage particulier (rente de situation) ou bien le prix du marché.



# **P R E M I È R E P A R T I E**

## **FONCTION RÉSIDEN TI E L L E ET S É G R É G A T I O N S O C I A L E À A L G E R**

## INTRODUCTION

Le mode d'utilisation du sol et les pratiques sociales déterminées au sein d'un groupe sont la traduction concrète, dans l'espace urbain, des rapports sociaux qui donnent à la vie citadine une grande diversité. L'espace urbain est également caractérisé par une certaine organisation de la division sociale du travail et par une dissociation croissante qui s'opère entre le travail et le domicile imposant souvent une Formation spécifique de groupes sociaux.

Dans la Capitale algérienne, grande ville d'au moins deux millions d'habitants, la ségrégation est particulièrement vive en raison du caractère complexe que revêtent les phénomènes sociaux ces dernières années.

Situation sociale déjà critique pendant la période coloniale en raison du mode de production "capitaliste" imposé à la société algérienne, elle est aujourd'hui exacerbée, en particulier dans les grandes villes où la concentration des modes de production de l'appareil d'Etat est très élevée. Il est particulièrement vrai pour la Capitale à cause surtout d'un apport hétérogène de population introduisant une diversité de modes de vie souvent incompatibles avec la vie urbaine préexistante : inadaptation à l'habitat collectif, désir de reproduire l'espace social antérieur...

Cette première partie ne présente cependant pas une étude sociologique d'Alger, mais tente, par l'analyse de la spécialisation et de l'inégalité des différentes parties de l'espace urbain, de définir la ségrégation sociale dans la Capitale. Le but est de comprendre la distribution de la rente Foncière urbaine et les mécanismes de fonctionnement des marchés fonciers dans Alger. Elle est en quelque sorte une longue introduction pour la suite du travail.

### 1.1 : LE SITE D'ALGER

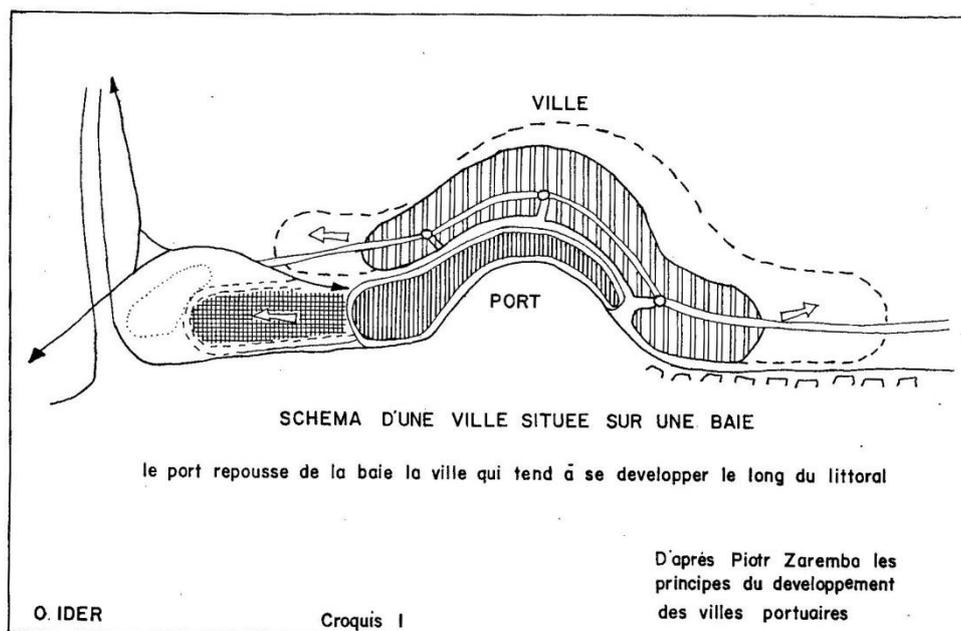
Bien souvent la topographie d'un site a déterminé l'orientation d'une ville. Les difficultés présentées par le site sont d'autant plus grandes que la ville est construite à proximité d'un port la privant d'une partie de ses possibilités d'extension. Dans ce cas, l'extension du port et de la ville se fait, en général, parallèlement, mais le rôle de plus en plus important que joue le port obligera la ville à se développer le long du littoral (voir croquis n°1).

En raison de son site caractérisé par la complication des obstacles physiques, Alger, qui a grandi dans cet espace difficile à conquérir a, dès les premières années de son développement, rencontré des difficultés d'extension vers les terrains plats réclamés par les activités portuaires.

À propos de sa topographie, Lespes écrivait en 1930 "[...] qu'une grande ville telle qu'Alger arrive ainsi à faire corps avec d'autres agglomérations jadis indépendantes, le fait est trop fréquent pour qu'il y ait lieu de s'en étonner ; mais ce qui le rend ici moins banal qu'ailleurs, c'est la topographie accidentée de ce site, qui paraissait imposer des limites naturelles au développement de la ville en profondeur et la condamner à s'étirer longuement au pied d'une couronne de hauteurs verdoyantes. La verdure en a été fortement entamée et les crêtes sont déjà franchies" (p. 45 Ed. F. Alcan).

Le promontoire de la Casbah prolongé en mer par un chapelet d'îlots qui a donné son nom à la ville : El-Djazair (les Iles) est la partie la plus anciennement occupée du site algérois. À cet endroit ont été établies les premières fortifications, à l'abri desquelles s'est édifié, au cours des siècles, le triangle de la vieille ville. L'Alger moderne, après l'occupation française, s'est développé vers le Sud et le Sud-Est, le long du rivage qui s'élargit progressivement jusqu'à l'embouchure d'El-Harrach ; à l'abri de la baie, l'extension du port s'est aussi poursuivie dans cette direction à cause de l'obstacle naturel formé par la Bouzaréah. Au Nord, la côte, dominée par le massif de la Bouzaréah (407 mètres), n'offre qu'une bande étroite sur laquelle s'est construit Saint-Eugène (Bologhine). Du point de vue morphologique, trois éléments caractérisent le site d'Alger :

- la baie,
- le massif de la Bouzaréah et le Sahel,
- la plaine de la Mitidja.

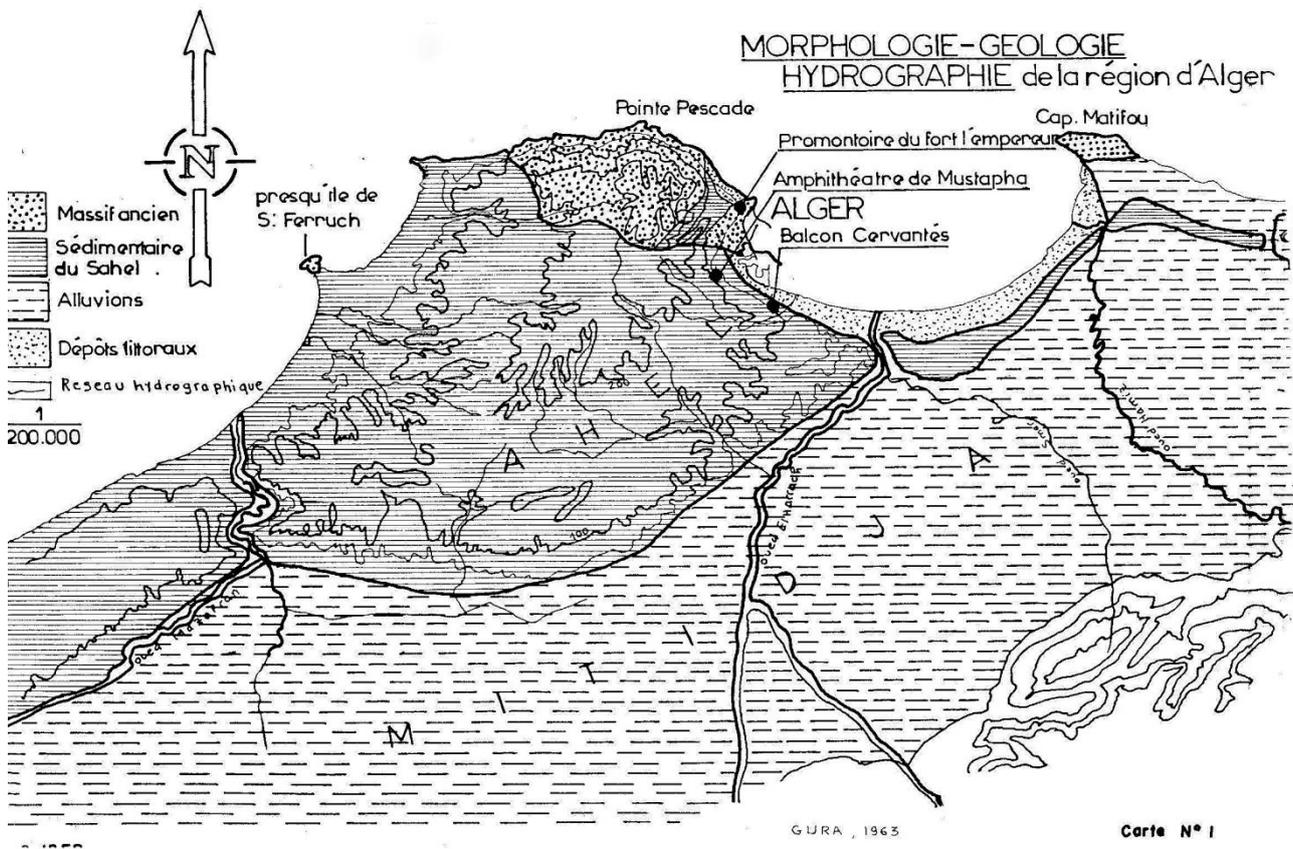


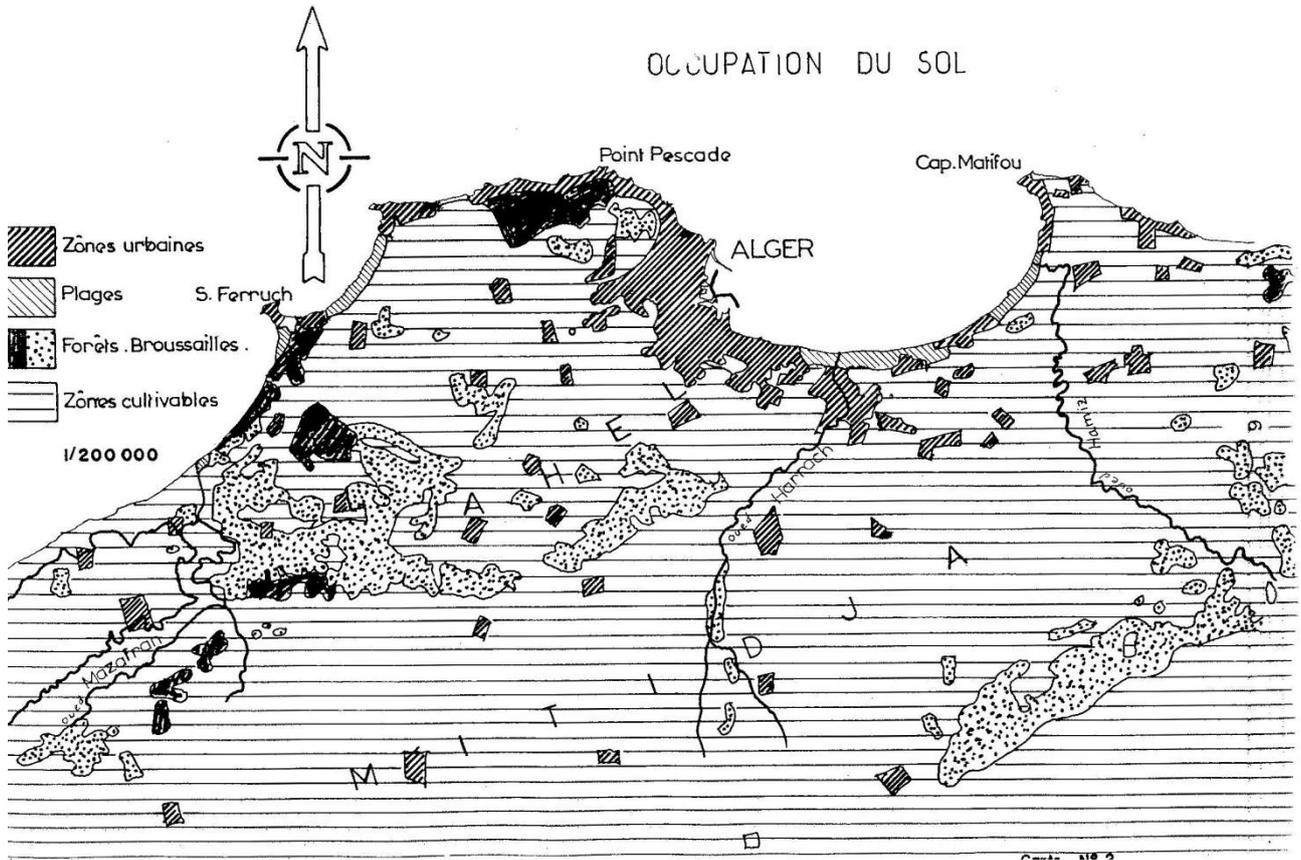
Comme la majorité des sites portuaires d'Algérie, la baie d'Alger est en forme de faucille ouverte vers le Nord. Elle décrit un demi-cercle d'environ dix sept kilomètres de diamètre et son ouverture est de quatorze kilomètres.

Protégée relativement des vents d'Ouest et du Nord-Ouest par le massif de la Bouzaréah, elle bénéficie de fonds qui deviennent rapidement importants. Malgré ces avantages, le port ne peut occuper la partie Est de la baie qui est ensablée. La baie accuse en effet un affaissement vers El-Harrach. Son extension limitée vers l'Est, il occupe de plus en plus la partie centrale de la ville, repoussant plus loin la fonction résidentielle et les industries, ce qui entraîne une dissociation entre l'industrie et les activités portuaires. Il en résulte aussi une concurrence entre le transport des marchandises entre le port et les industries et le transport des voyageurs.

Dominant la baie, la Bouzaréah marque le point le plus haut du relief algérois (407 mètres). Ses arêtes bien dessinées, ses ravins profonds et le fait que son sommet culmine à deux kilomètres seulement du bord de la mer en font un élément marquant du paysage. La Bouzaréah est enveloppée par le Sahel d'Alger qui s'étend comme un grand trapèze dont les trois côtés seraient la mer et la base de la Mitidja (cf. photos, site d'Alger).

La topographie du site d'Alger est complexe et formait dans certains endroits de la Capitale, récemment encore, un véritable obstacle à son extension. Deux grands ensembles peuvent être distingués : l'Ouest et l'Est. Le premier ensemble présente un relief accidenté, difficilement urbanisable. La densité actuelle de la tâche urbanisée, la rigueur du relief et les servitudes de protection de la forêt de Baïnem et des zones maraîchères de la région de Staouéli opposent un barrage presque infranchissable à un développement urbain massif dans ce secteur (carte n°1).





Dans cet ensemble, la partie la plus accidentée reste sans aucun doute la Bouzaréah et seule l'ouverture d'un nombre important de routes reliant la Bouzaréah à Saint-Eugène (Bologhine), à Bab-El-Oued et à El-Biar a permis son désenclavement (cf. photos, site d'Alger).

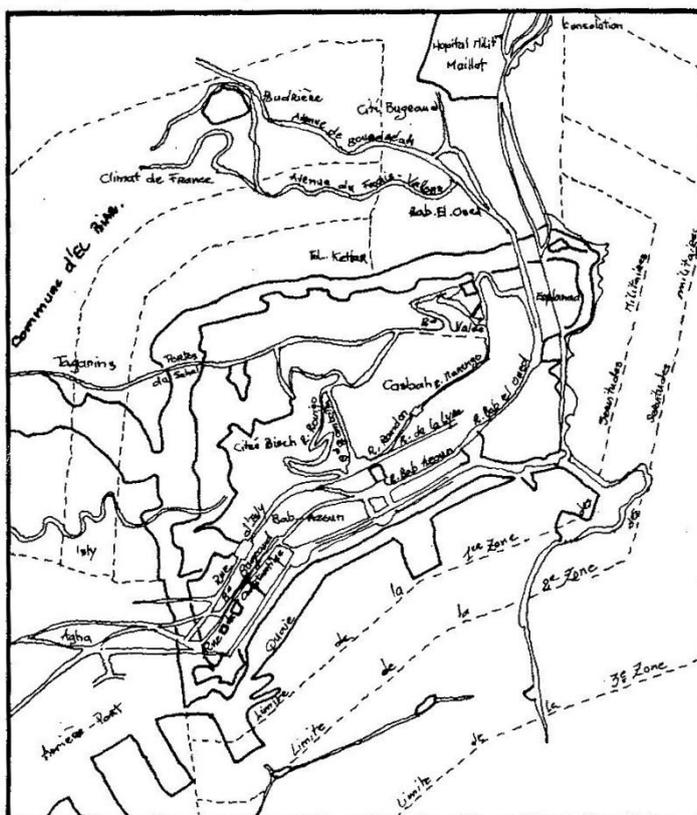
Au Sud-Est et à l'Est de l'agglomération, le relief ne gêne pas mais, en revanche, la Mitidja, ainsi que la zone maraîchère pilote de Tamentfoust, pourraient former de véritables obstacles à l'extension de l'agglomération algéroise. L'occupation de la partie centrale de la ville par les activités portuaires a rejeté les industries vers l'Est de l'agglomération créant non seulement une dissociation entre le port et les industries mais encore une compétition, pour l'espace, entre ces industries et l'occupation résidentielle. La ville apparaît comme une succession de compartiments plus ou moins isolés.

Les cloisons qui les séparent sont le legs d'un long passé militaire et d'une époque où l'on ne pressentait pas un développement urbain si rapide.

Alors qu'elle était encore à l'aise dans ses limites, de grands domaines civils et militaires ont été constitués dans la campagne environnante. Un accroissement brutal et incontrôlé les a noyés dans la cité où ils ont formé autant de bouchons : hôpital civil en plein centre, Palais d'été, zones de servitudes et nombreux terrains militaires (cf. croquis n°2), anciens remparts et fortifications... "Ces multiples obstacles ont contrarié le libre développement de la ville et lui ont imposé une démarche faite de contours et de détours. Leur présence interdit, en tout cas, la confection de ces schémas qui, en d'autres lieux, rendent aisée sinon toujours exacte l'explication du processus de croissance. Le développement ne s'est pas fait par larges coulées, mais plutôt par saccades, la ville contournant les obstacles réunissant peu à peu les compartiments du site. C'est presque par force que le vieil Alger et même une partie de l'Alger contemporain sont sortis du cul-de-sac dans lequel ils étaient embossés" (Descloîtres, 1961, p.38, Édition Mouton et Co).

# ALGER

## Terrain de servitudes militaires en 1928



Ech : 1/25000<sup>g</sup>

Source : R. LESPES 1930

Peu à peu, mais non sans difficultés, la topographie du site ne se présentait plus comme étant l'obstacle fondamental à l'extension de la ville. Celle-ci apparaît comme un vaste amphithéâtre sur lequel s'étagent les quartiers d'Alger. L'accessibilité aux parties hautes de la ville a été possible grâce à des nivellements et des comblements considérables dont le tracé rectiligne des rues a souvent été coupé par des escaliers. « L'une d'elles est encore aujourd'hui, par le nombre considérable de marches à gravir, une curiosité, un défi jeté à la nature et aussi un pittoresque contre-sens à l'urbanisme » (Lespes, 1930, p. 50), (cf. photos, site d'Alger).

La ville a donc peu à peu gagné les flancs des Coteaux et débordé, le long des axes routiers, sur le plateau du Sahel. La Bouzaréah, aux flancs profondément entaillés, a limité, ici encore, son expansion qui, sur les hauteurs, s'est surtout poursuivie, comme sur le rivage, vers le Sud et le Sud-Est : El-Biar, la Redoute, le Clos Salembier et Kouba jalonnent cette avancée.

L'empiètement de la ville sur le Sahel a continué et se concrétise aujourd'hui par deux zones. La première représente l'ancien plateau céréalière de Kouba dont le relief assez monotone n'est rompu que par quelques petits vallons. Kouba constitue actuellement l'une des zones la plus apte à recevoir l'extension de l'agglomération. Elle connaît une activité intense et un grand nombre de programmes publics en matière d'habitat sont soit réalisés, soit en projet.

La seconde zone est le plateau de Chéragas au relief assez plat caractérisé par une multitude de petits oueds qui ravinent le paysage. Chéragas est resté pendant longtemps un village de colonisation dont la principale activité est l'agriculture. Coupés d'Alger par les vastes terrains qui constituent le plateau d'El-Biar, de Ben-Aknoun et de Dély-Ibrahim, Chéragas n'a commencé à s'ouvrir à l'urbanisation que ces dernières années. En effet, une urbanisation massive qui a, peu à peu, gagné ce plateau fait de cette zone, aujourd'hui, un site recherché en raison de son paysage exceptionnel.

Aujourd'hui, l'extension spectaculaire d'Alger a délaissé le Sahel et déborde sur la Mitidja Orientale, le long des axes routiers, vers le Sud d'El-Harrach et le long de la nationale 5, rejoignant les premières villes de la Mitidja (A. Gaidon, 1978).

## 1.2 : ÉVOLUTION DE LA SITUATION GÉNÉRALE DE L'HABITAT DANS L'ALGÉROIS

### 1-2-1 : *La situation algéroise avant le déclenchement de la guerre de libération*

Pendant les premières années de la colonisation, Alger jouait un rôle exclusif de relais entre l'Algérie et la Métropole. Mais au fur et à mesure que la colonisation prend un caractère urbain, Alger assume une fonction de régulation des rapports sociaux internes à la colonie.

Alger a profité des ressources drainées en ville depuis l'intérieur du pays. Une partie, avant d'être exportés, est investie dans le secteur immobilier. Ces investissements ont permis le décollage du secteur immobilier dans Alger et la formation d'une classe dominante.

Très tôt Alger a connu des problèmes fonciers et immobiliers. L'appropriation de l'espace algérois par une classe dominante coloniale a entraîné une réorganisation de la ville à son profit. La crise du logement n'est pas ressentie de la même façon par les européens et les "musulmans". Même si les couches inférieures européennes connaissent des difficultés de logement, chez les "musulmans", "la situation apparaît désastreuse" (Descloîtres, 1961, p. 110).

Pour atténuer la crise, l'ingénieur en chef de la ville d'Alger déclarait nécessaire, en 1931, la construction de 13.500 logements nouveaux avant 1941. Le manque de crédit a rendu impossible la réalisation de ce programme qui aurait coûté 41 millions de francs de l'époque.

Seules quelques dizaines de logements ont été construits çà et là par la ville d'Alger avec le

concours des HBM. Un projet de 1872 pièces, destiné à l'habitat musulman, prévu ne se réalisa pas. En 1930, 62 logements ont été construits au Boulevard Verdun et 265 familles ont été recasées au Champ de manœuvres et au Ruisseau.

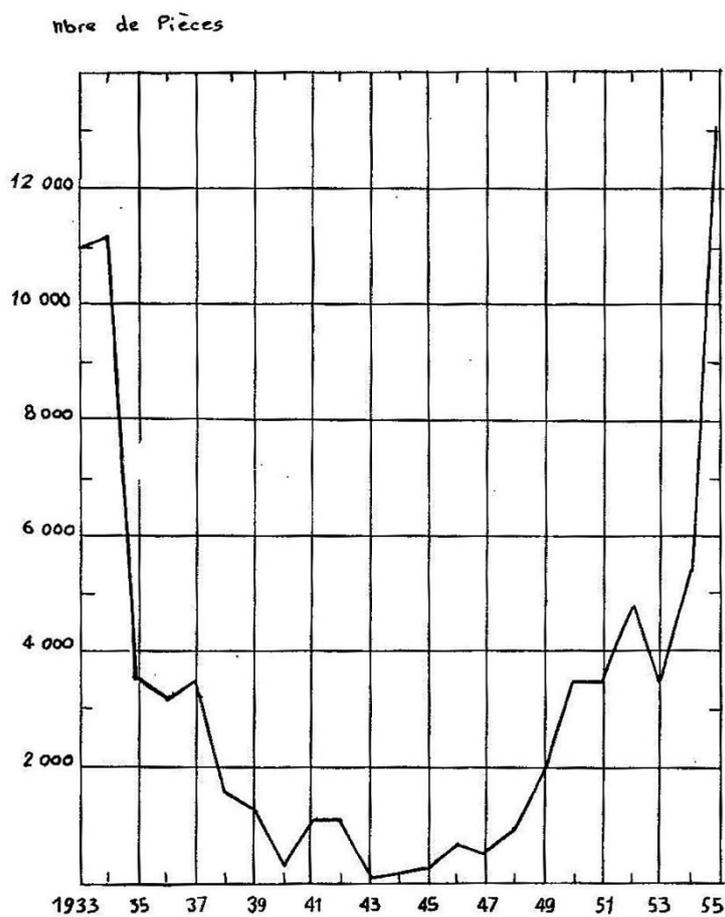
Le tableau ci-après ventile le nombre d'immeubles d'habitation bâtis à Alger en fonction de leur date de construction :

	1915 - 1939		1940 - 1949	
	Nombre	par an	Nombre	par an
Alger	3 941	145	418	46
Alger et sa banlieue	9 942	414	1 891	256

En 1933, 11 000 pièces environ ont été construites (cf. figure n°3). À partir de 1935, les effets de la crise économique mondiale se répercutent d'une façon catastrophique dans l'industrie du bâtiment. Le nombre de pièces d'habitation construites chute de 213 par rapport à l'année de 1933 et seulement à 3 500 pièces ont été édifiées en 1935. Au cours des années suivantes, la courbe des pièces construites à Alger s'abaisse encore pour s'effondrer au-dessous de 1 000 pièces par an entre 1940 et 1948.

La production en logements commence à être affectée sérieusement jusqu'à tomber aux alentours de zéro en 1943 (cf. figure n°3).

PIECES CONSTRUITES A ALGER  
DE 1933 A 1955



croquis n° 3

d'après DESCLÈTRES

Après 1945, le secteur immobilier refait surface et la production atteint environ 900 pièces en 1949, date à laquelle s'amorce une reprise sérieuse. Durant les années 1949-50, 3 400 pièces environ sont bâties.

La relance du secteur de la construction et la canalisation de la crise du logement sont provoquées par l'intervention publique. Dès les premières années après-guerre, les autorités publiques décident d'apporter certaines solutions au problème du logement. Cette intervention eut un double effet. D'abord, les pouvoirs publics se lancent dans la production de logements à bon marché pour les Européens et dans des opérations d'habitat destinées exclusivement aux Musulmans. Le but également visé est celui de recréer les conditions favorables à l'intervention des capitaux privés.

Une série de mesures législatives, urbanistiques et fiscales visant un objectif commun concrétise la démarche des autorités publiques.

Des contradictions sont toutefois observées et les solutions arrêtées sont souvent l'expression d'un compromis entre les forces en présence.

Parmi les "questions algériennes" soulevées durant ces années le problème de l'habitat occupe une place privilégiée. La nécessité d'apporter des améliorations aux conditions générales de certaines catégories de population d'Algérie s'impose aux pouvoirs publics. La résorption des bidonvilles et de l'habitat insalubre devient un souci permanent pour les autorités publiques. Ce problème est abordé selon le principe que la résorption d'un bidonville suppose la construction simultanée de cités de recasement à très bon marché.

Après approbation du principe, on se lance dans les réalisations. Au Climat de France, une cité nord est commencée pour reloger les habitants des bidonvilles d'El-Kettar, Noiré et Gambetta ; une cité sud à la propriété Scala pour reloger les cités Mahiéddine, Sésini et Salembier. Seul le bidonville Sésini sera éliminé.

Un arrêté du 2 mai 1952, qui permet l'octroi de subventions aux collectivités locales, lutte contre les taudis et 525 logements pour 3 146 personnes sont construits.

En 1953 les 800 habitants du bidonville la "Victoire Sifaoui" et "El Marsali" sont relogés dans des maisonnettes préfabriquées en attendant des constructions en dur. Deux grandes cités HLM (Diar Es Saada et Diar El Mahçoul) sont construites sur les terrains libérés.

En fait, le seul effort positif, après la seconde guerre, avait porté sur la construction des logements HLM destinés à la grande masse des classes moyennes et populaires européennes.

Les modifications introduites dans la législation concernant l'habitat HLM ont permis le lancement d'un vaste programme d'habitat économique. Les collectivités locales qui se font promotrices d'initiatives d'habitat s'intégrant dans le cadre des différentes réalisations HLM (pour l'habitat européen) peuvent recourir à ces organismes pour lesquels elles peuvent céder gratuitement les terrains.

Le recensement de 1966 évalue à 22 802 logements construits après 1945 dans l'ancien Alger. Entre 1945 et 1954, 611.000 m<sup>2</sup> de plancher ont été autorisés pour un total d'environ 7 650 logements.

### 1.2.2 : *La politique de l'habitat pendant la guerre de Libération*

À partir de 1954, grâce à l'élection de M. Chevallier comme Maire de la ville d'Alger, le programme HLM a connu un essor considérable.

Quatre préalables étaient mis en avant :

- 1) importance maxima du programme sous forme de “cités satellites” pourvues de tous les aménagements sociaux : écoles, marchés, terrains de sport, commerces.
- 2) Vitesse de réalisation maxima.
- 3) Confort minimum “l'égalité dans le confort amenuise les rancœurs sociales”.
- 4) Prix minima afin d'inclure le maximum de logements dans un volume de financement donné.

Les premières cités ainsi réalisées sont Diar El Mahçoul et Diar Es Saada, au Clos Salembier. Un total de 2 221 logements était prévu dont 1 497 à Diar El Mahçoul et 724 à Diar-Es-Saada. Les logements construits à Diar Es Saada sont de type HLM normal alors que ceux de Diar-El-Mahçoul comprennent 925 logements “évolutifs” sur un total de 1 497. 610 devaient être vendus selon la formule de la copropriété et 1 615 devaient être loués.

Le tableau ci-après ventile la distribution des appartements selon le nombre de pièces et la surface :

Pièces	Nombre	Surface
1	325	25
2	841	37,89
3	531	50,50
4	400	74
5	116	84
6	12	103

Selon les statistiques du recensement de 1966, 15 000 logements ont été construits entre 1954 et 1962.

En 1954, 15 117 baraques ont été recensées. Selon des estimations, 44 614 nouveaux logements ont été construits dans le grand Alger dont 2 250 logements environ par des Algériens.

La construction de la cité du Climat de France (3 479 logements) devait permettre de “décongestionner” la Casbah et de reloger les habitants des bidonvilles avoisinants (Alger-revue, mai-juin 1956). Pourtant, 1960 s'achève, la cité du Climat de France est entièrement occupée sans avoir eu l'impact prévu au début de sa réalisation.

Durant cette période, le souci permanent des autorités locales était de supprimer coûte que coûte les bidonvilles qui défiguraient le paysage urbain.

Quelques soient les efforts consentis par la municipalité Chevalier, le problème du logement reste dans toute son ampleur et la création de nouveaux bidonvilles vient contrarier les projets préconisés par la ville d'Alger.

### 1.2.3 : *L'Algérie indépendante*

#### 1.2.3.1 : *La première période*

Durant les premières années d'indépendance, les nouvelles réalisations en matière d'habitat furent limitées du fait de la disponibilité d'un important patrimoine vacant. Les interventions dans ce secteur se limitèrent à :

- 1) la délivrance de permis de construire dans les lotissements anciennement approuvés ;
- 2) le lancement d'une opération d'“auto-construction” à Oued-Ouchayah (dans la commune d'Hussein-Dey) destinée à résorber les bidonvilles localisés dans la zone depuis la période coloniale ;

3) l'achèvement de certains chantiers inscrits au Plan de Constantine dont les travaux avaient été interrompus en 1961 (il s'agit surtout des chantiers de la CIA) car ceux des OPHLM ne seront achevés que plus tard avec l'inscription des crédits au plan triennal 1967-69).

Les réalisations de la CIA (Compagnie Immobilière Algérienne), 2 000 logements environ, ont été réceptionnés durant les mois qui suivirent l'indépendance (cf. tableau n°1). Mais près de 1 500 autres furent suspendus et ne seront achevés que plus tard.

Tableau n°1 : Logements en cours de réalisation par la CIA après 1962

Types de logements	Zones	Nbre de logements programmés	Date de réception ou état d'avancement des travaux
Logements normaux	El-Biar	20	Janvier 63
Logements normaux	Bologhine	23	Janvier 63
Logements normaux	Hussein-Dey	766	Mai 63
Logements normaux	Hussein-Dey	244	Janvier 63
Logements normaux	Kouba	259	Mars 63
Logements normaux	Bordj-el-Kiffan	317	Septembre 62
Logements économiques	Kouba	232	Mars63
Logements économiques	Kouba	162	Mars 63
Logements économiques	Rostomia	39	Janvier 63
Total des logements achevés : 2 062			
Logements économiques	Rostomia	161	70 %
Logements économiques	El-Biar	216	95 %
Logements millions	Bologhine	825	95 %
Logements millions	Kouba	179	40 %
Logements millions	Chéragas	94	95 %
Total des logements en cours : 1 465			

Source : CIA, 1985

Le même phénomène s'observe en ce qui concerne tous les logements en cours par les OPHLM mais qui ne peuvent être chiffrés en raison de l'absence de données statistiques.

Le problème de l'habitat, en raison d'un patrimoine libéré par les Européens, n'est pas vraiment abordé par l'équipe au pouvoir. Durant la période 1962 à 1970, les pouvoirs publics se sont limités à la réutilisation de la "ville utile" coloniale. Aucune intervention n'a été en mesure de créer une nouvelle qualité urbaine. Cette période, malgré la mise en place du plan triennal (67-69), a permis la consolidation du pouvoir en place, l'assise d'une industrie de base et le renforcement du secteur économique public concrétisé par la création de nombreuses sociétés nationales, au capital public, en remplacement des entreprises étrangères opérantes encore en Algérie.

Seules les campagnes, particulièrement touchées par les effets de la guerre de libération nationale, ont bénéficié d'un programme de "reconstruction" des villages et maisons détruits. Dans l'Algérois, le nombre de logements réalisés dans ce cadre est peu important.

Le tableau ci-dessous, qui donne le nombre de logements réalisés à Alger entre 68 et 71 (programme A), illustre ce phénomène :

Auto-construction				Coopérative anciens Moudjahidines			
Inscrits	Achevés	En cours	Non lancés	Inscrits	Achevés	En cours	Non lancés
650	636	-	14	150	150	-	-

Bilan au 30/12/80 Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Le nombre de logements réalisés par les particuliers reste limité. Le tableau ci-après, qui ventile la distribution des demandes de permis de construire accordés par zone, montre que peu de constructions ont été réalisées durant la période de transition 1962-65.

Nombre de permis de construire délivrés entre 1962 et 1965

Zones	Nombre de permis demandés	Nombre de constructions accordées	Surélévation
L'ancien Alger	22	19	27
El Biar	46	35	8
Bouzaréah	25	24	-
Kouba	35	28	16
Birmandreïs	64	60	27
Hussein-Dey	4	4	8
El-Harrach	40	20	10
Baraki	28	22	16
Chéragas	34	32	11
Bordj-El-Kiffan	6	5	1
TOTAL	304	249	124

Source : DUCH, 1982.

1.2.3.2 : *La deuxième période : intervention massive du public*

Pour faire face à la crise qui caractérise la ville et le pays en matière d'habitat, le gouvernement a pris, à partir de 1970, diverses mesures, notamment sur le plan politique, parmi lesquelles il faut citer :

- la construction de villages socialistes en milieu rural, pour promouvoir le développement des campagnes et arrêter l'exode vers les villes ;
- le lancement d'un vaste programme de construction de logements comprenant à la fois un secteur proprement "social" (la promotion est confiée aux OPHLM et à la CIA) et un secteur destiné à résorber les besoins des différentes administrations et entreprises publiques (cf. tableau n°2) ;
- la constitution de réserves foncières communales par la mobilisation des espaces et parcelles compris dans le périmètre urbain des villes) en vue de la création de lotissements destinés aux "citoyens désireux de construire leur maison" ;
- l'octroi de prêts à long terme par la CNEP pour la construction de logements.

Tableau n°2 : Répartition des logements publics réalisés à Alger en janvier 1977 et mars 1981 selon les années de programmation

Zones	Logts lancés jusqu'en 1973			Logements lancés entre 1974 et 1977				
	Lancés	Réalisés	Reste à réaliser	Sociaux	Communaux	Socio-éducatifs	Ruraux	Total
Ancien Alger	-	227	-	-	-	-	-	-
6 <sup>ème</sup> arrondt	240	504	-	600	-	31	-	631
7 <sup>ème</sup> arrondt	710	672	38	-	-	16	-	16
8 <sup>ème</sup> arrondt	3483	1840	1643	1106	-	186	-	1292
9 <sup>ème</sup> arrondt	2972	1296	1676	1200	-	313	-	1513
10 <sup>ème</sup> arrondt	760	821	-	-	-	562	-	562
11 <sup>ème</sup> arrondt	-	492	-	-	-	152	-	152
12 <sup>ème</sup> arrondt	-	199	-	-	-	23	-	23
13 <sup>ème</sup> arrondt	-	106	-	-	-	90	540	630
<b>Grand Alger</b>	<b>8165</b>	<b>6157</b>	<b>3357</b>	<b>2906</b>	-	<b>1373</b>	<b>540</b>	<b>4819</b>
Chéragas	-	119	-	390	126	22	743	1281
Birkadem	-	105	-	100	126	294	-	520
Bordj-el-Kiffan	-	187	-	5400	63	123	-	5586
Dar-el-Beida	-	229	-	5400	-	243	75	5718
<b>Total Général</b>	<b>8165</b>	<b>6797</b>	<b>3357</b>	<b>14196</b>	<b>315</b>	<b>2055</b>	<b>1288</b>	<b>17924</b>

Source : DUCH de la wilaya d'Alger – Rapport d'activité au 31.03.1981

Total des logements réalisés	Logements 77/82		Lancés après 78
	Terminés	E.C.	
-	-	-	3780
631	22	80	1120
54	62	-	480
2935	1983	1677	4390
3189	3066	286	720
562	22	192	140
152	-	30	-
23	-	370	1862
630	22	62	1400
<b>8176</b>	<b>5177</b>	<b>2697</b>	<b>13892</b>
1281	334	695	-
520	248	22	-
5586	1205	2301	-
5718	2356	1879	-
<b>21281</b>	<b>9320</b>	<b>7594</b>	<b>13892</b>

Source : DUCH de la wilaya d'Alger – Rapport d'activité au 31.03.1981 (suite)

Malgré cette série de mesures visant à créer des conditions favorables pour le secteur de l'habitat, le rythme de réalisation demeure lent à cause des diverses contraintes (techniques et financières) que connaît le secteur du BTP et la crise du logement s'accroît.

En plus des logements prévus dans le deuxième quadriennat, le COMEDOR a délimité des sites aptes à accueillir les nouveaux programmes de logements intégrés prévus dans la région d'Alger.

Quatre zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN), totalisant 20 000 logements environ sur une superficie de 640 hectares, sont localisées dans les communes de Birmandreïs (Saïd Hamdine), Kouba (Mohamed Garidi et Aïn Nadja) et El-Biar (Ben-Aknoun).

Cinq autres ZHUN sont décidées par le CNERU comprenant environ 12 000 logements sur une surface de 598 ha. Celles-ci ne sont pas encore définitivement approuvées et les travaux actuellement en cours ne concernent que les ZHUN décidées par le COMEDOR.

La réalisation des ZHUN est parfois différée ou abandonnée car elle se heurte à des problèmes fonciers surtout si un quartier a déjà été mis en valeur par d'autres opérations.

La plupart des logements achevés sont localisés à Kouba-Hussein-Dey et dans les deux communes de Bordj-El-Kiffan et Dar-El-Beida Les logements en cours sont également concentrés dans ces

zones, ainsi que dans le grand Alger et à Réghaïa : mais, la localisation des logements lancés après 1978 est en totalité prévue dans le Grand-Alger.

Un programme B a été aussi lancé entre 1974 et 1979 dans l'algérois, dans le cadre de la reconstruction après guerre. Le nombre de logements prévus n'est pas élevé et les réalisations sont, dans certains cas, nulles.

Nombre de logements réalisés à Alger entre 1974 et 1979 :

Auto-construction				Programme spécial + calamités				Secteur autogéré			
Insc.	Ach.	E.C	N.L.	insc.	Ach.	E.C	N.L	Insc.	Ach.	E.C	N.L.
900	608	-	292	300	-	-	300	1 114	-	-	1 114

Bilan au 30/12/1980 - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Insc. : Inscrits

Ach. : Achevés

E.C. : En cours

N.L. : Non lancés.

Le secteur privé, qui ne joue aucun rôle dans la production industrielle du logement, construit pour lui-même et ne réalise qu'un nombre limité de constructions (cf. tableaux n°3 et 4).

Tableau n°3 : Distribution des permis de construire ente 1966 et 1976

Permis Zones	DEMANDÉS					Avis favorables	Défavo- rables	Surélé- vation
	Villas	Imm- eubles	Tradi- tionnels	Total	%			
Ancien Alger	82	43	37	162	7,8	109	53	357
El-Biar	344	16	30	390	18,8	231	159	200
Bouzaréah	145	10	20	175	8,4	110	65	175
Birmandreïs	252	27	14	293	14	221	72	183
Kouba	166	19	30	215	10,3	150	65	163
Hussein-Dey	82	14	19	115	5,5	61	54	103
El-Harrach	220	11	46	277	13,3	200	77	130
Baraki	144	5	78	227	10,9	161	66	159
Chéragas	164	5	60	229	11	150	79	23
TOTAL	1599	150	334	2083	100%	1393	690	1493

Source : DUCH, Alger 1982

Tableau n°4 : Distribution des permis de construire demandés entre 1977 et 1981

Permis Zones	DEMANDÉS					Avis favorables	Défavorables	Surélévation
	Villas	Immeubles	Traditionnels	Total	%			
Ancien Alger	37	12	16	65	3,2	29	36	92
7 <sup>ème</sup> arrondt	143	5	15	163	7,9	100	63	70
8 <sup>ème</sup> arrondt	170	5	5	180	8,8	149	31	59
9 <sup>ème</sup> arrondt	43	9	6	58	2,8	24	34	49
10 <sup>ème</sup> arrondt	139	4	32	175	8,5	74	101	84
11 <sup>ème</sup> arrondt	-	-	-	95	4,6	51	44	-
12 <sup>ème</sup> arrondt	166	1	7	174	8,5	135	39	96
13 <sup>ème</sup> arrondt	130	2	17	149	7,2	80	69	40
Bitkadem	150	3	34	187	9,1	68	119	47
Chéragas	164	7	23	194	9,4	75	119	11
Aïn Bénian	46	11	4	61	3	17	44	7
Draria	116	2	27	145	7,1	38	107	10
Dar el Beida	7	1	-	8	0,4	4	4	1
Bordj-el-Kiffan	22	3	13	38	1,8	11	27	12
Ain Taya	67	3	47	117	5,7	46	71	25
Rouiba	170	3	40	213	10,4	96	117	8
Régahaïa	25	-	8	33	1,6	4	29	3
<b>TOTAL</b>	<b>1 595</b>	<b>71</b>	<b>294</b>	<b>2 055</b>	<b>100%</b>	<b>1 001</b>	<b>1 054</b>	<b>614</b>

Source : DUCH, Alger 1982

### 1.3 : LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE D'ALGER

En moins d'un siècle (entre 1866 et 1954), l'agglomération algéroise est passée d'environ 65 000 habitants à plus de 570 000 (tableau n°5). Le chiffre de sa population s'est multiplié par 8,8 entre 1866 et 1954.

Tableau n°5 : accroissement de la population de l'agglomération algéroise

Année	Population	Evolution
1866	64 809	
1886	103 034	+ 59 %
1906	174 295	+ 69 %
1926	266 268	+ 53 %
1948	473 261	+ 78 %
1954	570 086	+ 21 %

Descloîtres, 1961, p. 79.

Jusqu'en 1926, l'Alger moderne est une ville européenne où vit une minorité de musulmans 80 % d'Européens en 1866, 73 % en 1926.

Ce rapport va se modifier rapidement au profit des Musulmans qui représentent, en 1954, 51 % des habitants de l'agglomération. Cet accroissement démographique entraîne de graves problèmes en matière d'emplois.

La population active musulmane, masculine pour l'essentiel, est constituée pour 20 % de

journaliers : un travailleur musulman sur cinq au moins est sous-employé (cf. tableau n°6).

Tableau n°6 : Population active de l'agglomération algéroise en 1954. Descloîtres, 1961, p. 117.

		SECTEURS					
		Primaire	Secondaire	Tertiaire	Journalier (1)	Non déclarés	Total
Européens	Hommes	1 625	97 628	45 351	509	4 075	79 188
	Femmes	146	5 735	22 408	116	1 782	30 187
	Total	1 771	33 363	67 759	625	5 857	109 375
	%	2%	31%	62%	1%	5%	100%
Musulmans	Hommes	2 573	21 826	26 460	17 584	8 957	77 400
	Femmes	47	516	6 217	174	249	7 203
	Total	2 620	22 342	32677	17 750	9 206	84 603
	%	3%	26%	39 %	21%	11%	100%
TOTAL	Nombre	4 391	55 705	100 436	18 383	15 063	193 978
	%	3%	29%	51%	9%	8%	100%

(1) La catégorie des “journaliers” correspondant à l’ancien groupe des “indépendants” du recensement 1948, ainsi défini : “journaliers non agricoles, salariés à emploi irrégulier, ouvriers à façon et tous éléments actifs qui ne peuvent être rattachés à une activité collective par le fait que, ou bien ils travaillent seuls à façon, tantôt pour l’un tantôt pour l’autre, ou bien ils sont employés à la journée par des entreprises diverses.”

Même si Alger a eu une force attractive pendant la période coloniale, c'est la paupérisation des campagnes algériennes (conditions naturelles défavorables et modes d'exploitation généralement médiocres s'y conjuguant) qui y est pour beaucoup dans son gonflement.

Les migrations vers la capitale algérienne se sont accentuées au cours de la guerre de Libération Nationale et ont atteint un seuil critique après l'indépendance du pays.

Le recensement de 1966 chiffre la population algéroise à plus de 940 000 habitants (+165 %), ce qui déborde largement les capacités d'accueil de l'agglomération.

La répartition de la population active à Alger par catégorie socioprofessionnelle en 1966 est la suivante :

C.S.P	Nombre
Agriculteurs, exploitants et assimilés	9 900
Salariés agricoles et assimilés	15 800
Patrons de commerce, de l'industrie et de l'artisanat	27 000
Professions libérales et cadres supérieurs	7 900
Cadres moyens	10 400
Employés	27 800
Ouvriers	78 200
Personnel de service	22 400
Autres catégories	11 000
T O T A L	210 400

Source : La question du logement à Alger, 1975, p. 44.

En 1966 déjà, les professions libérales et les personnes exerçant des fonctions de direction se concentrent dans les quartiers les plus aisés (ceux des hauteurs) ; les classes moyennes (cadres moyens, employés, petits fonctionnaires) dans les quartiers du centre ; ouvriers et chômeurs dans les quartiers populeux.

Durant la période qui a suivi le recensement de 1966, le rythme de croissance démographique de la Capitale s'est maintenu (en 1977, plus de 1 500 000 habitants dans l'agglomération). La croissance démographique des cinq arrondissements centraux (Alger-centre, Bab-El-Oued, Casbah, Sidi-M'Hamed et El-Madania) est beaucoup moins importante (taux d'accroissement entre 1966 et 1977 de 2,8 % en moyenne par an) que celle qu'ont connue les autres arrondissements du Grand Alger.

Ce sont les communes suburbaines d'Alger qui ont subi une croissance très soutenue, car elles ont plus de possibilités en matière d'espace.

En 1977, la population active des zones constituant notre aire d'étude se ventile comme suit :

Tableau n°6 : la population active se ventile comme suit :

C.S.P.	Effectifs
Agriculteurs, exploitants et assimilés	951
Salariés agricoles et assimilés	2 746
Patrons de commerce, de l'industrie et de l'artisanat	21 261
Professions libérales et cadres supérieurs	14 883
Cadres moyens	34 443
Employés	96 440
Ouvriers	83 495
Apprentis et aides-familiaux	3 034
Non déclarés	5 126
Total	262 379

Source : recensement de 1977.

Entre 1966 et 1977, on observe une nette diminution des actifs travaillant dans l'agriculture au profit du secteur tertiaire. 12 % des actifs étaient agricoles en 1966 (0,8 % au recensement de 1977).

La distribution spatiale ségrégative des C.S.P. déjà observée en 1966, est beaucoup plus marquée en 1977 (cf. tableau n°7).

Tableau n°7 : Distribution spatiale des CSP dans l'algérois en 1977

CSP	Agriculteurs	Salariés agricoles	Patrons industrie - artisanat	Professions libérales - cadres sup.	Cadres moyens
Zones					
Alger Centre	33	58	2 314	3 777	4 467
Sidi M'hamed	32	53	1 960	1 681	3 829
El-Madania	15	184	2 030	979	3 239
Casbah-Oued	30	89	2 369	510	1 802
Korine	28	195	2 156	525	2 450
Bab-el-Oued	53	204	1 719	1 519	3 162
El-Biar	34	141	1 117	1 749	2 420
Birmandreïs	33	101	809	371	881
Bouzaréah	49	72	930	623	1 382
Bologhine	27	143	114	1 235	1 915
Kouba	44	240	3 025	895	4 975
Hussein-Dey	48	195	1 621	655	2 401
El-Harrach	90	141	359	98	469
Birkadem	389	770	533	198	805
Bordj-el-Kiffan	46	160	205	68	246
Chéragas					
<b>TOTAL</b>	<b>951</b>	<b>2 746</b>	<b>21 261</b>	<b>14 883</b>	<b>34 443</b>

Source : recensement de 1977

employés	Ouvriers	Apprentis	N.D.	Total
10 672	4 101	220	498	26 140
10 661	6 059	296	316	24 887
10 192	8 984	376	735	26 734
9 544	7 546	419	479	22 788
9 419	7 009	365	223	22 370
8 341	4 826	313	165	20 302
5 719	4 036	193	539	15 948
2 440	2 807	187	244	7 873
3 351	3 249	155	477	10 288
4 897	5 145	21	441	13 938
11 798	15 522	4	469	36 972
5 359	6 456	271	190	17 196
1 197	1 711	39	103	4 027
2 005	3 999	158	104	8 961
773	1 045	17	43	2 603
<b>96 368</b>	<b>82 495</b>	<b>3 034</b>	<b>5 026</b>	<b>261 207</b>

Source : recensement de 1977 (suite)

## **1.4 : LOCALISATION DE LA POPULATION SALARIÉE**

Pour apprécier la répartition spatiale de la population salariée dans l'agglomération algéroise, deux variables complémentaires ont été nécessaires. L'une décrit les catégories socioprofessionnelles, l'autre les salaires perçus par ces mêmes catégories.

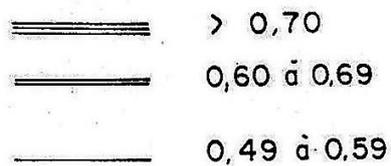
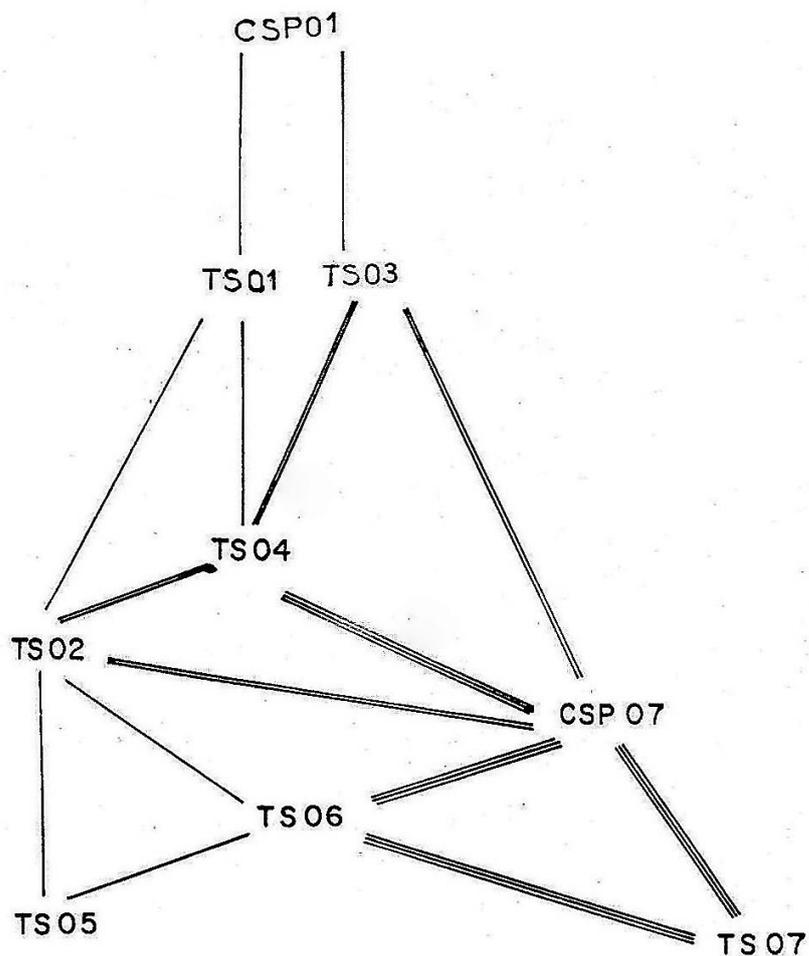
Ces deux critères permettent de mieux comprendre le fonctionnement des groupes sociaux dans l'espace algérois. Par exemple, un chauffeur, classé comme "personnel de service", peut percevoir un salaire de plus de 4 000 DA/mois, alors qu'un chef d'équipe, classé comme "cadre moyen", dépasse rarement la tranche salariale de 2 000 à 3 000 DA/mois.

Dans notre analyse, les professions libérales et indépendantes n'ont pu être prises en compte, car les renseignements concernant leurs revenus ne sont pas disponibles.

Une étude des corrélations entre les distributions des catégories socioprofessionnelles et des salaires est proposée. Celle-ci mesure l'intensité soit de leurs associations, soit de leurs exclusions, géographiques et rend compte de leur organisation spatiale. La connaissance de cette distribution dans l'agglomération algéroise est essentielle) pour expliquer le fonctionnement et l'évolution des quartiers dans l'espace urbain.

### **1.4.1 : *Distribution spatiale des catégories socioprofessionnelles***

Les corrélations entre les proportions respectives des catégories socioprofessionnelles (définies en dix classes) des quartiers sont dans l'ensemble assez faibles (cf. croquis n°4). Les coefficients de corrélation relevés (voir le tableau ci-après) sont inférieurs ou égaux à 0.5. Ceci montre qu'il n'existe aucune relation nécessaire simple entre deux quelconques de ces catégories socioprofessionnelles (CSP).



GRAPHE DES CORRELATIONS

Le pourcentage de variance en commun est faible : il n'atteint pas les 25 % dans la quasi-totalité des cas.

Cette situation peut s'expliquer :

- d'une part, par la formation rapide des quartiers algérois au lendemain de l'Indépendance ; ils ont été occupés par une population migrante, le plus souvent illettrée et sans formation professionnelle ; il arrive même que les membres actifs d'une famille appartiennent à plusieurs CSP (de la plus riche à la plus pauvre) ; ce mélange est dû, en grande partie, aux changements qu'a connus la société algérienne en général (en particulier la société algéroise durant les premières années d'Indépendance.

- d'autre part, la crise de logement qui sévit dans la Capitale et ses environs explique aussi cette faible ségrégation ; elle entraîne une densification importante des quartiers et une mutation de l'habitat, déjà amorcée avant 1962 ; cette situation se traduit par une association forcée des catégories sociales même dans les quartiers privilégiés ; la pénurie de logements et la rareté du terrain à bâtir à Alger (en particulier dans certains quartiers centraux peut-être l'absence d'une politique urbaine cohérente, ont produit un habitat spontané, occupé, souvent, par des familles d'origine rurale et à bas revenus ; cet habitat, sous forme de bidonvilles, se localise là où des terrains, impropres à l'urbanisation et à la construction, sont disponibles.

Il n'est pas rare que cet habitat, par manque de terrains dans les quartiers traditionnellement occupés par ce type apparaisse aux franges de certains quartiers aisés (Bouzaréah, El-Biar, Kouba, Hydra... ? Dans l'espace urbain, la localisation des CSP diffère. Ainsi, les ouvriers qualifiés ont tendance à cohabiter avec les apprentis, et fuient les employés de bureau. Dans certains quartiers, les ouvriers qualifiés et les apprentis représentent une plus forte proportion que les employés de bureau qui les évitent. Quant aux ouvriers spécialisés, ils s'écartent plutôt des cadres moyens, manœuvres, personnel de service et cadres supérieurs.

Tableau n°8 : Coefficients de corrélation des C.S.P.

	CSP 01	CSP 02	CSP 03	CSP 04	CSP 05
CSP 01	1.00000	0.28248	0.12649	0.49500	-0.15075
CSP 02	0.28248	1.00000	-0.06995	0.14523	0.34727
CSP 03	0.12649	-0.06995	1.00000	0.38398	0.31565
CSP 04	0.49500	0.14523	0.38398	1.00000	0.18815
CSP 05	0.15075	0.34727	0.31565	0.18815	1.00000
CSP 06	-0.31851	-0.34661	0.11519	-0.11499	0.03516
CSP 07	-0.39389	-0.38471	-0.24779	-0.43659	-0.37766
CSP 08	-0.25690	-0.44202	-0.16927	-0.07693	-0.29156
CSP 09	-0.46560	-0.16998	-0.16983	0.38548	0.11624
CSP 10	-0.07707	-0.27008	-0.41903	-0.22470	-0.28982

Coefficients de corrélation des C.S.P. (suite)

CSP 06	CSP 07	CSP 08	CSP 09	CSP 10
-0.31851	-0.39389	-0.25690	-0.46560	-0.07707
-0.34661	-0.38471	-0.44202	-0.16998	-0.27008
0.11519	-0.24779	-0.16927	-0.16983	-0.41903
-0.11499	-0.43659	-0.07693	-0.38548	-0.22410
0.03516	-0.37766	-0.29156	0.11624	-0.28982
1.00000	0.15043	0.15439	0.24985	-0.18325
0.15043	1.00000	0.13798	0.05678	-0.17016
0.15439	0.13798	1.00000	-0.28399	-0.13810
0.24985	0.05678	-0.28399	1.00000	0.18497
-0.18325	-0.17016	-0.13810	0.18497	1.00000

Les corrélations précédentes (cf. tableau n°8) manifestent l'opposition entre les quartiers où vivent les ouvriers quelle que soit leur qualification (population en majorité illettrée) et les quartiers où habitent le personnel de service (illettré également) et les cadres moyens, supérieurs (population active ayant un niveau d'instruction assez élevé).

En dehors de ces quelques relations relevées entre les catégories socioprofessionnelles, aucune autre CSP ne comporte de corrélation notable. Elles résident indifféremment dans tel ou tel quartier avec cependant la prédominance d'une ou de plusieurs catégories socioprofessionnelles.

Le coefficient de variation qui mesure l'hétérogénéité des CSP par quartier met en exergue les catégories socioprofessionnelles concentrées dans une partie étroite de la ville.

Les coefficients de variation pour chaque CSP sont :

Ouvriers qualifiés (CSP 01)	.3920
Ouvriers spécialisés (CSP 02)	.6074
Manœuvres (CSP 03)	.4394
Apprentis (04)	1.3551
Employés de commerce et services (05)	.7603
Personnel médical (06)	1.6250
Cadres supérieurs (07)	.9400
Cadres moyens (08)	.5627
Employés de bureau	.4450
Personnel de service (10)	.5072

Ils font ressortir de fortes hétérogénéités parmi les catégories socioprofessionnelles. Dans certains quartiers, on relève une forte concentration d'apprentis avec un coefficient de variation qui dépasse 1. En effet, malgré leur petit nombre à Alger par rapport aux CSP, ils se concentrent dans Bab-El-Oued et El-Harrach : même constatation pour le service médical. Avec un coefficient de variation de 1.6250, la prédominance de cette CSP dans certains quartiers est nette. Alger centre, Bouzaréah et Hussein-Dey concentrent à eux seuls 48 % des actifs du service médical (enquête, impôts directs, 1981).

Dans certaines zones, les cadres supérieurs, les employés de commerce et de service et à un

moins de degré les ouvriers spécialisés ont une prédominance analogue.

Ces mesures d'hétérogénéité sociale ne permettent pas de saisir toute la réalité. Une autre mesure est nécessaire pour lever toute équivoque dans l'interprétation. Le coefficient de corrélation multiple indique le degré de relation existant entre une variable et toutes les autres :

Variable	Corrélation multiple (R)	R <sup>2</sup> (Coefficient de détermination)
CSP 01	0.71983	.51 %
CSP 02	0.87594	.76
CSP 03	0.88096	.77
CSP 04	0.77047	.59
CSP 05	0.75239	.56
CSP 06	0.66356	.44
CSP 07	0.92507	.85
CSP 09	0.66547	.44
CSP 09	0.72512	.52
CSP 10	0.93772	.87

Ce tableau permet d'apprécier le rapport entre une catégorie socioprofessionnelle donnée et l'ensemble des neuf autres. Deux CSP se distinguent : les cadres supérieurs et le personnel de service. Chacune présente un lien très fort avec toutes les autres CSP. Cette corrélation est également forte en ce qui concerne les ouvriers spécialisés et les manœuvres.

Elle traduit l'hétérogénéité des CSP existantes au sein de la même famille. En effet, dans une même Famille (le plus souvent élargie) coexistent et cohabitent différentes CSP.

Il est possible d'avancer certaines hypothèses relatives à la répartition spatiale de ces dans l'espace urbain de l'agglomération algéroise :

- dans la majorité des cas observés et analysés, une CSP se localise dans l'espace en dépit de telle ou telle CSP déjà en place ou dominante ;
- quelques CSP, cependant, dominent dans certains quartiers la ville ;
- Un coefficient de corrélation multiple très fort du personnel de service et des cadres supérieurs avec toutes les autres CSP.

Afin de mieux saisir l'importance, soit de l'association, soit de l'exclusion géographique des CSP, nous jugeons utile et nécessaire d'introduire le concept des "distances sociales" qui nous permettra de déterminer les facteurs qui séparent ces CSP. Après avoir constaté que les CSP soit s'attirent ou se fuient, soit vivent ensemble ou se rejettent, soit enfin sont indifférentes les unes aux autres, il est indispensable d'analyser les facteurs explicatifs qui veulent que ces CSP se comportent de telle ou telle manière dans l'espace urbain algérois.

Pour ce faire, nous avons procédé à l'ajustement des dix CSP dans un espace à plusieurs dimensions afin de saisir leur comportement et leur position dans l'espace social algérois en utilisant l'analyse des proximités.

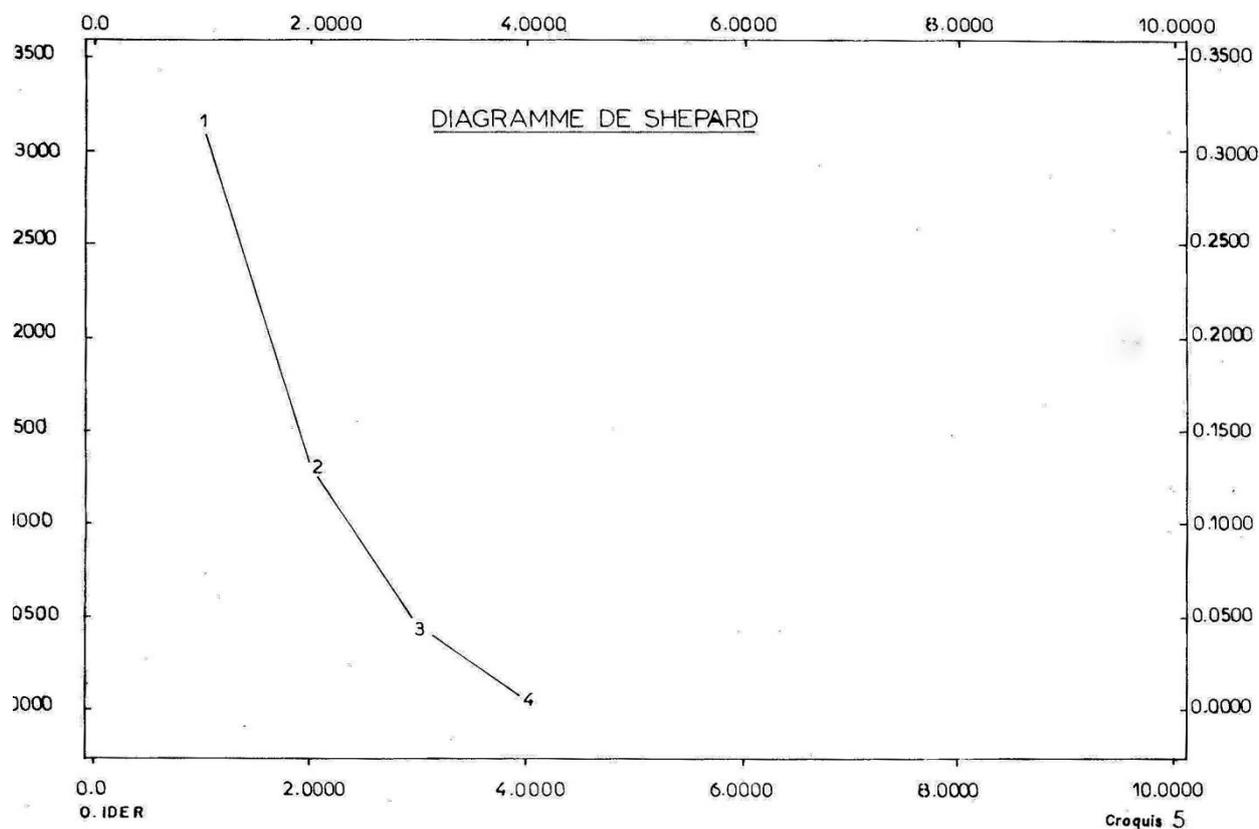
Lorsque les coordonnées d'un ensemble de points sont connues et qu'une métrique est définie, il est coutume de calculer les distances qui les séparent. Notre problème est l'inverse : connaissant des "distances" entre paires de points, il faut choisir une métrique et trouver des coordonnées qui reproduisent sans trop de déformation (stress) ces distances (B. Marchand, 1977). Cette méthode récente due à Torgerson (1958) et surtout à Shepard (1962) est l'analyse des proximités (multi-

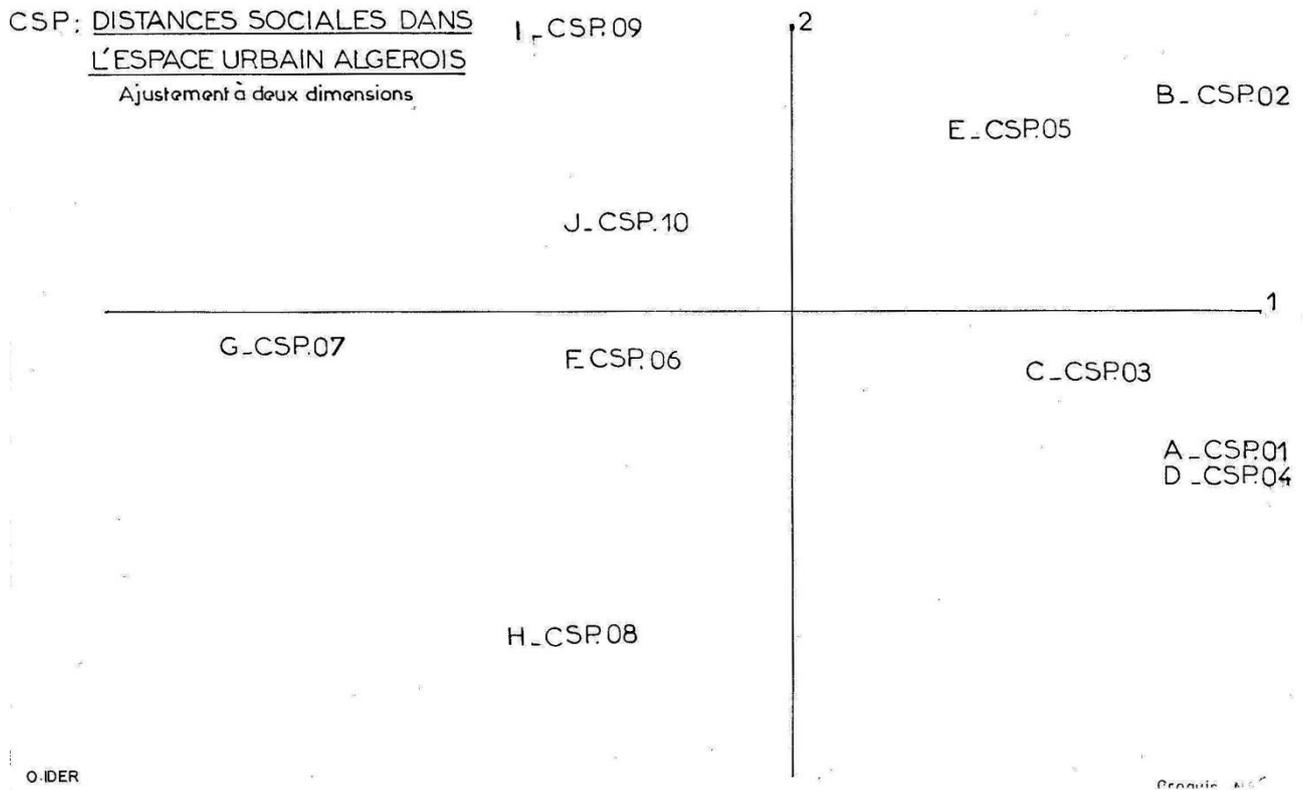
dimensional scaling MDS programme Kyst, Bell téléphone Laboratories : B. Marchand, 1977, p. 121).

Le diagramme de Shepard (cf. croquis n°5) donne un résultat satisfaisant. Il indique un ajustement moyen (avec un stress de 13,2 %) en deux dimensions et un très bon ajustement en trois dimensions (stress : 4,4 %). L'ajustement en deux dimensions est plus facile à représenter sur un plan ; l'ajustement en trois dimensions est plus exact.

Les deux graphiques permettent de représenter les phénomènes qui président à la localisation des CSP dans l'espace urbain algérois.

L'ajustement obtenu a deux dimensions fait apparaître un fait remarquable, confirmant l'opposition relevée entre les "manuels" et les "non-manuels" dans l'espace urbain algérois (cf. croquis n°6).





D'une manière générale, les cadres supérieurs, le personnel de service et les employés de bureaux vivent, du point de vue social, loin des ouvriers. Ces CSP tendent très fortement à se distancer et à vivre regroupées dans un espace social plus au moins homogène organisé par et pour elles.

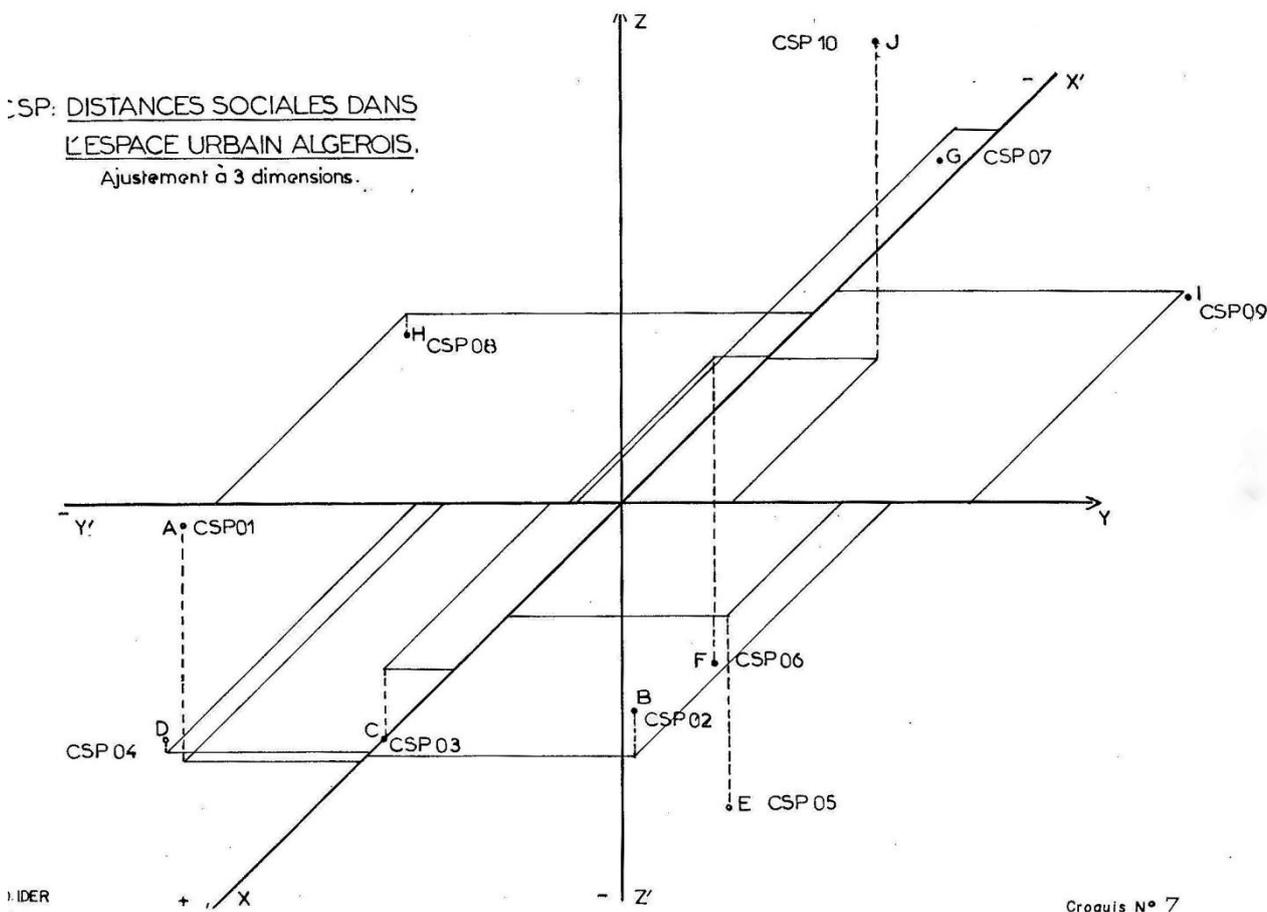
On observe aussi des oppositions internes entre les deux grands groupes de CSP déterminés plus haut. En ce qui concerne les CSP formant l'ensemble des "manuels", les ouvriers spécialisés et les employés de commerce et de services, malgré une certaine distance sociale les séparant tendent à vivre ensemble et s'opposent aux ouvriers professionnels, aux manœuvres et aux apprentis qui, eux, semblent plutôt s'attirer et se regrouper. En revanche, le personnel de service paraît être plus proche des "non-manuels" et s'oppose sans équivoque aux "manuels".

Le second groupe qui correspond aux "non-manuels" se divise en deux sous-ensembles : les cadres supérieurs et moyens et le service médical fuient les employés de bureau et le personnel de service. De même, les cadres supérieurs essaient d'instaurer une frontière entre eux et les cadres moyens-service médical.

Dans l'ajustement à trois dimensions, (cf. croquis n°7) les "distances sociales" apparaissent encore plus grandes et plus importantes entre certaines catégories socioprofessionnelles. Ainsi, les cadres supérieurs s'opposent non seulement aux "manuels" mais aussi aux autres CSP excepté le personnel de service. Le rapprochement des cadres supérieurs et du personnel de service constitue un phénomène insolite. La cause de ce rapprochement reste, - si l'on se réfère à l'enquête que nous avons effectuée sur la population salariée- le fait que là où il y a concentration de cadres supérieurs, surtout à Alger centre, se trouve un nombre important de concierges, héritage de l'époque coloniale. En dehors d'Alger centre et de quelques immeubles localisés dans certains quartiers anciens ou "aisés", la fonction de concierge n'est pas courante dans la Capitale et n'est pas rentrée dans la pratique de la ville. Dans les immeubles d'habitation neufs, que ce soit immeuble de type "HLM" ou autre, aucune loge de conciergerie n'est prévue.

Cette séparation des CSP dans l'espace urbain constatée par l'analyse des "distances sociales" n'est pas un fait du hasard, mais obéit à certains facteurs économiques concrets pour la plupart d'entre eux.

Le facteur essentiel qui est à l'origine de la séparation de ces CSP reste sûrement le revenu. Les gros revenus tendent à se regrouper et agissent sur les prix locaux de biens de consommation. Cette situation permet de maintenir la ségrégation sociale et la cristalliser dans la mesure où les CSP à bas revenus n'ayant pas le pouvoir d'achat exigé par les groupes sociaux en place en sont "exclues". Ce phénomène prend de plus en plus d'ampleur si l'on juge de la situation nouvelle qui prévaut dans la Capitale. On assiste à un délaissement progressif du centre par certaines CSP surtout à haut revenu en faveur de la périphérie Ouest, ce qui renforce la ségrégation existante.



Afin de mieux comprendre le rôle du facteur “revenu”, un tableau donnant les dépenses par CSP illustre et justifie l'analyse précédente :

CSP	Ouvrier spécialisé	Entrepreneur	Cadre supérieur	Commerçant-grossiste	Commerçant-détaillant	Artisan	Cadre moyen
Revenu-dépenses	0.82	1.27	1.14	1.67	1.10	1.13	0.84

CSP	Employé	Ouvrier qualifié	Autre actif	Personnel de service	Agent de sécurité	Retraité pensionné	Personne inactive	Moyenne
Revenu-dépenses	0.85	0.80	0.88	0.96	0.92	0.79	0.51	0.90

Unité : DA

Source : AARDES : Association Algérienne pour la Recherche Économique et Sociale, 1975.

Ce tableau confirme les résultats obtenus par l'enquête sur la population salariée. Les dépenses effectuées par les différentes CSP reflètent leurs revenus respectifs et donc les possibilités dont chacune d'elles dispose pour s'intégrer ou non dans un espace social “spécifique”.

Si l'on considère ces dépenses comme étant la traduction des revenus perçus par les différents groupes sociaux, on constate que les non-salariés, (les membres des professions libérales ou indépendantes) ont de gros revenus et s'opposent aux salariés, même à ceux qui disposent de hauts salaires. Un autre facteur, en dehors de la part importante du revenu de la Capitale que détiennent certains groupes sociaux, peut expliquer la distribution sociale dans l'agglomération algéroise. Ce facteur correspond à l'ancienneté de la résidence, dans le logement et dans le quartier. Les nouveaux arrivés dans la Capitale sont, pour une grande part, les plus lésés et les moins intégrés dans le système urbain. Ce sont eux généralement qui occupent l'habitat précaire et dégradé, les taudis et les bidonvilles : ceux qui n'ont pas, au lendemain de l'Indépendance, quitté l'espace déjà occupé pendant les années de colonisation et ceux qui se sont installés depuis l'Indépendance. Dans les deux cas, ce sont ceux qui manquent généralement de qualification et qui perçoivent les salaires les plus bas.

L'appropriation de l'espace algérois, au lendemain de l'Indépendance, s'est faite par les groupes sociaux déjà intégrés dans le système politico-économique colonial ou ceux qui étaient en place. Ces groupes sociaux ont favorisés par la conjoncture que traversait la Capitale : elle leur permettait de façonner, plus exactement de "reproduire", l'ancienne structure urbaine, afin de l'utiliser à leur convenance en excluant les couches de la population, les plus défavorisées économiquement et culturellement. Ces deux Facteurs conjugués donnent lieu à un type d'occupation du sol différent. Les gros revenus permettent non seulement au ménage considéré de consacrer une part plus élevée de son budget pour son logement lorsqu'il s'agit d'une location ou tout simplement de se construire un logement qui réponde à son statut social. Dans la plupart des cas, la villa européenne, avec deux ou trois niveaux, est le symbole de la richesse d'un groupe social donné et surtout de sa réussite dans l'échelle sociale.

Pourtant, accéder à un logement est le désir de tous les algérois, mais le type souhaité varie d'une façon significative. Par opposition à la villa imposante, nous retrouvons des constructions traditionnelles qui traduisent l'existence d'une couche sociale, non seulement à revenu faible mais aussi non intégrée dans le circuit de la course à l'ascension sociale.

De ce fait, nous relevons dans l'espace algérois, apparemment hiérarchisé et articulé, des fragmentations et des oppositions créant une situation génératrice de conflits latents.

Après l'appropriation des appartements "grand standing" de la Capitale par les groupes sociaux les mieux placés et les mieux avertis, on assiste aujourd'hui à l'appropriation de l'espace par ces mêmes groupes sous une forme nouvelle, qui lui permet de s'élever dans la hiérarchie sociale par le biais du logement souvent individuel ou d'espace réservé exclusivement à une certaine couche sociale. À titre d'exemple, citons les Cités "DMC" (Direction Nationale des Coopératives qui sont attribuées en priorité et sans réserve aux cadres militaires et civils que l'entreprise emploie. La plus célèbre est celle qui est localisée à Hydra, coupée de tout contact avec les zones périphériques, et matérialisée par une clôture (cf. photos, la cité DNC à Hydra).

De cette analyse ressort un point essentiel : la division sociale de l'espace. Celle-ci est due à la présence de deux facteurs complémentaires : la ségrégation par les revenus et la présence de mécanismes qui entretiennent ces privilèges.

Le comportement spatial des CSP, à savoir comment elles s'inscrivent dans l'espace, n'obéit pas toujours à ces facteurs de séparation. La situation de pénurie ressentie par les populations, dans tous les domaines et surtout en matière d'habitat, a entraîné un schéma d'occupation de l'espace pas toujours facile à expliquer ni à comprendre. Malgré "l'image de marque" de certains quartiers, l'on trouve localisés des bidonvilles ou des taudis à leur périphérie dus, généralement, à l'existence de

terrains souvent impropres à l'urbanisation : pentes, ravins, versants de cimetières...

#### 1.4.2. : Répartition spatiale des tranches salariales

Dans un espace urbain bien structuré, il suffirait d'analyser la distribution des catégories socioprofessionnelles à travers les différents quartiers de l'agglomération pour y décrire la ségrégation sociale. À Alger, ce facteur reste insuffisant ; il faut utiliser un second qui explique la localisation spatiale et sociale de la population salariée : le facteur des salaires.

Contrairement aux CSP, les six tranches de salaire sont fortement corrélées. Mais l'une d'elles (la tranche n° 2) est particulièrement importante : elle a un comportement à part qui risque d'altérer quelque peu les résultats.

Les ménages inclus dans la tranche n° 2 (de 800 à 2 000 DA) se distinguent de ceux des autres tranches (plus particulièrement les troisième et quatrième tranches).

Cette tranche n°2 correspond approximativement aux CSP les moins favorisées. Elle comprend donc le plus grand nombre de ménages. Par contre, la corrélation est forte entre les troisième et quatrième tranches de salaire. Si l'une d'elles est présente dans un quartier, l'autre l'y est aussi.

Comment expliquer cette corrélation ? Les salaires élevés ont-ils tendance à se rechercher et à cohabiter ? Les cinquième et sixième ont le lien le plus fort : 0.7 (au-delà de 4 500 DA par mois). Comme les catégories socioprofessionnelles, les plus hauts salaires se concentrent dans des quartiers bien spécifiques, alors qu'ils sont absents de certains autres.

Le coefficient de variation apporte un éclaircissement. L'hétérogénéité des tranches salariales les plus élevées est indéniable, et se situe entre 1.0 et 1.3. Voici ce coefficient :

TS 01	-800 DA	.6570
TS 02	800-1999	.2262
TS 03	2000-3299	.4457
TS 04	3300-4499	.6274
TS 05	4500-5600	1.0397
TS 06	+5600	1.3090

Les deux dernières tranches salariales ne sont dominantes que dans quelques quartiers d'Alger qui constituent les quartiers aisés.

Le coefficient de variation concernant la tranche de salaire la plus basse n'est pas négligeable. En effet, en revoyant les données de base, cette tranche est largement représentée dans certains quartiers, même les plus "aisés", surtout à Alger-centre (en raison de la concentration des concierges très mal payés par les services de la Wilaya).

La quatrième tranche, tout comme la première, est bien représentée dans certains quartiers, sans pour autant être exclusive. En revanche, la tranche salariale correspondant aux salaires de 800 à 2 000 DA par mois se retrouve indifféremment dans tous les quartiers. C'est une tranche qui englobe un nombre important de population active dans tous les quartiers de l'agglomération.

Déjà, à travers ces quelques résultats, nous pouvons parler de quartiers relativement "riches" s'opposant aux "pauvres". La concentration des hauts salaires dans certains d'entre eux leur confère un caractère de quartiers "aisés", "recherchés" par la couche sociale dominante.

Tableau des coefficients de corrélation des tranches de salaire

	TS 01	TS 02	TS 03	TS 04	TS 05	TS 06
TS 01	1.00000	-0.50777	-0.06228	-0.12218	-0.15717	-0.09259
TS 02	-0.50777	1.00000	-0.70005	-0.51458	-0.51458	-0.49710
TS 03	-0.06228	-0.70005	1.00000	0.65263	0.35248	0.20953
TS 04	-0.12218	-0.64849	0.65263	1.00000	1.44414	0.45193
TS 05	-0.15717	-0.51458	0.35248	0.44414	1.00000	0.70718
TS 06	-0.09259	-0.49710	0.20953	0.45193	0.70718	1.00000

Le coefficient de corrélation multiple permet d'approfondir ces résultats. Il mesure le degré de relation existant entre une variable et toutes les autres. Ainsi, la deuxième tranche de salaire que nous pourrions classer comme moyenne (800-2 000 DA/mois) apparaît comme la plus fortement corrélée avec toutes les autres. Cette forte relation ne surprend pas, dans la mesure où cette tranche représente une masse importante de la population active dispersée dans l'agglomération. Viennent ensuite la tranche la plus basse (moins de 800 DA/mois) et les deux tranches supérieures. Dans l'ensemble, toutes les tranches salariales présentent un fort coefficient de corrélation multiple.

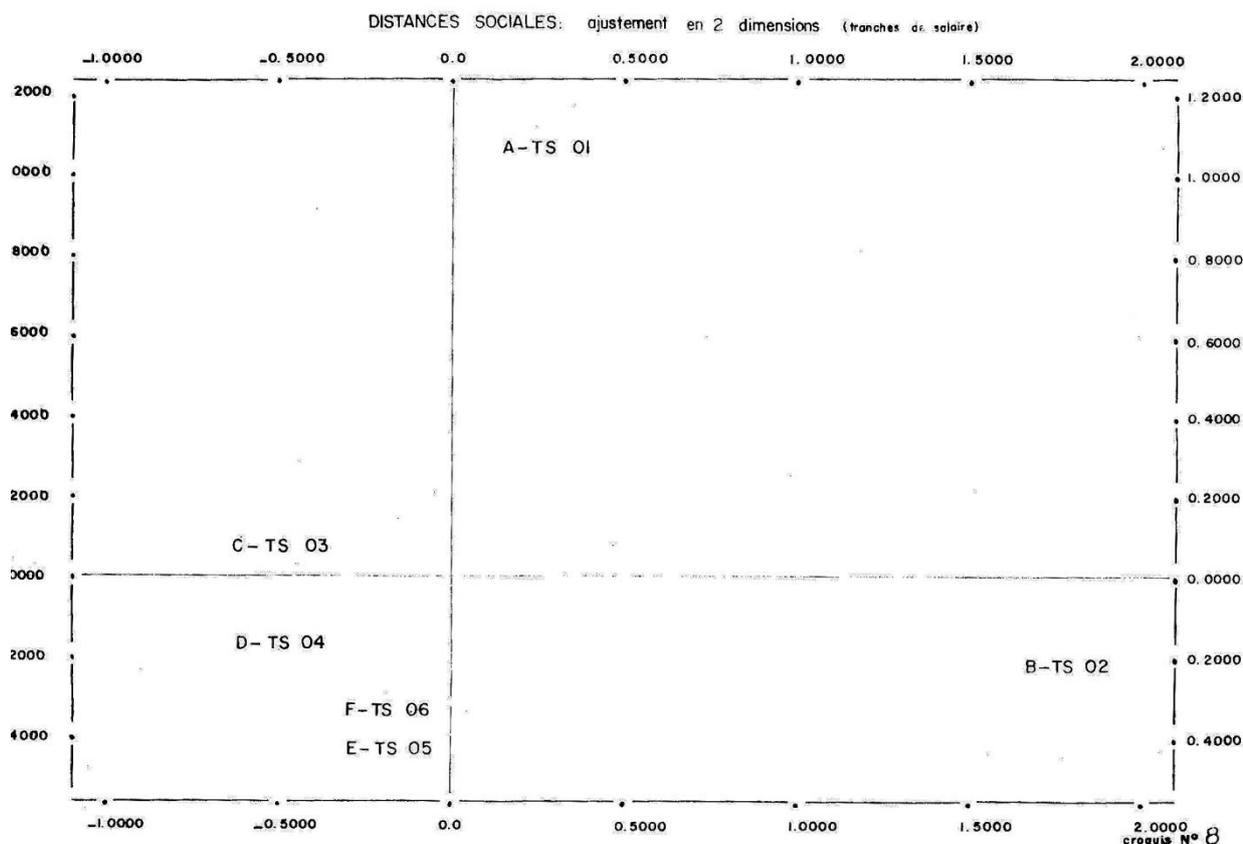
Ces résultats traduisent bien la réalité algéroise, caractérisée par un mélange plus ou moins fort de couches sociales (voir tableau ci-après).

Variable	Corrélation multiple (R)	R2 (coefficient de détermination)
TS 01	0.88789	.78
TS 02	0.94469	.89
TS 03	0.73802	.54
TS 04	0.80151	.64
TS 05	0.84531	.71
TS 06	0.85566	.73

La tranche de salaire (n°3) allant de 2000 à 3 500 DA/mois n'est pas toujours corrélée avec toutes les autres, car elle ne trouve pas nécessairement à chaque fois que les autres tranches sont présentes dans un quartier.

Pour affiner l'analyse, introduisons une dernière mesure : les "distances sociales".

Un ajustement des données sur un axe à deux dimensions permet d'apprécier les relations des tranches de salaire dans l'espace urbain algérois (cf. croquis n°8).

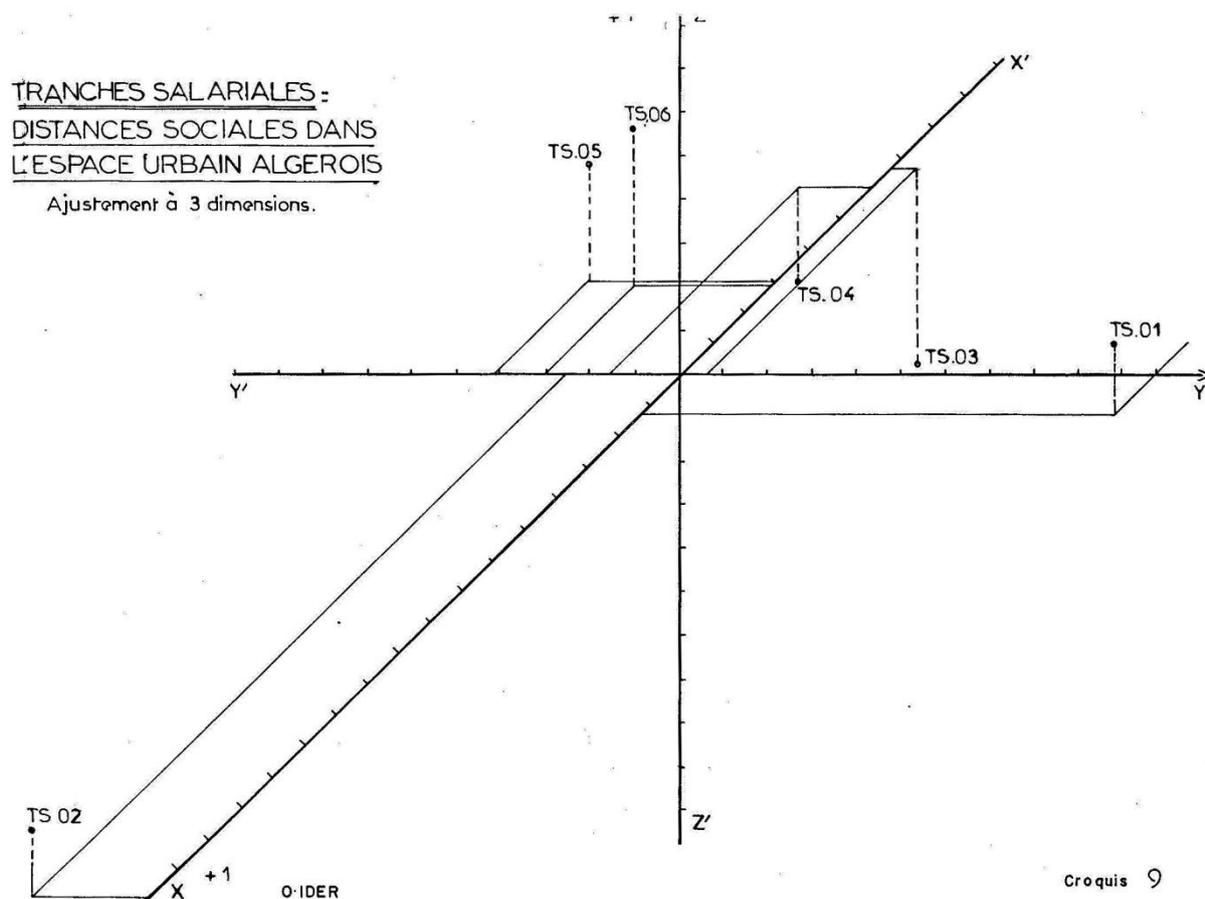


Apparaît une opposition entre les tranches de salaire les plus basses et les plus élevées. En effet, les tranches A-B-C- s'opposent aux tranches D-E et F (voir graphique ci-joint).

En détaillant l'analyse du graphique, seules deux tranches salariales sont véritablement marginales : ce sont les tranches A et B (A correspond à la tranche de moins de 800 DA par mois, B à la tranche entre 800 et 2000 DA/mois).

En outre, on y relève que la tranche C (2 000 à 3 500 DA/mois) est très proche de la tranche D (3 500 à 4 500) ; et que toutes deux s'opposent à leur tour, mais d'une manière moins sensible, aux deux tranches les plus élevées (au-delà de 4 500 DA/mois). L'opposition de la tranche A se lit sur le deuxième axe, celle de B sur le premier. Là aussi, on relève une opposition, mais très faible, entre la tranche A et la tranche B.

En analysant les "distances sociales" données sur l'ajustement à trois dimensions (cf. croquis n°9), la tranche "B" s'individualise nettement. Elle précise, de ce fait, son importance au sein de la population active algéroise. C'est en réalité "un fourre-tout" qui ne reflète aucunement une catégorie socioprofessionnelle donnée, caractérisée et spécifiée. Elle est tout et rien à la fois, touche et concerne plusieurs types de CSP et représente plusieurs types de groupes sociaux.



Quant à la tranche de salaire la plus basse (salaires inférieurs au salaire minimum garanti ou SMIG), elle est individualisée et s'oppose aux salaires les plus élevés d'une façon sûre. Elle concerne, en tout cas, une catégorie bien définie où sont représentés les manœuvres, les employés de commerce et de service, les Femmes de ménage, les hommes de peine...

Enfin, les tranches de salaire les plus élevées (supérieures à 4 500 DA/mois) cohabitent, à l'écart des autres salaires (même des deux tranches intermédiaires : C et D, soit 2 000 à 4 500 DA par mois).

La rareté des salaires aussi hauts leur confère une place privilégiée dans l'espace urbain, en leur attribuant un pouvoir d'achat très élevé, parfois quintuplé, par rapport aux tranches de salaire les plus basses.

Les facteurs qui expliquent cette distribution dans l'espace urbain algérois, sont d'abord le pouvoir d'achat sur le marché de la consommation (habitat, équipements et espace en tant que tel) qu'ils entraînent au sein de tel ou tel groupe social considéré.

Les bas salaires, très insuffisants, ne permettent même pas, à certaines couches sociales, d'accéder à la simple reproduction de la force de travail, élément fondamental dans la vie d'un individu, tandis que les hauts salaires permettent aux groupes sociaux aisés de s'approprier de l'espace urbain et social. Cette appropriation se traduit par le façonnement de l'espace urbain suivant les exigences du groupe social dominant. Contrairement aux CSP, les salaires ont une signification plus réelle dans le contexte algérien.

Les salaires attribués à ces “cadres supérieurs” ne répondent pas, dans la plupart des cas, à “l'image” que l'on s'en fait. La hiérarchie des CSP ne correspond pas toujours à la hiérarchie des salaires.

Il est alors nécessaire de prendre en compte les organismes employeurs. Selon le secteur considéré, les salaires présentent des disparités non négligeables. Pour le même travail fourni ou le même diplôme acquis, l'achat de la force de travail par l'employeur est différent. Un salarié de la fonction publique (administration - enseignement...) est nettement moins bien payé que le salarié d'une société nationale et beaucoup moins encore que le salarié d'une société étrangère.

Même si l'espace urbain est culturellement perçu d'une façon semblable par ces “cadres supérieurs”, il est utilisé différemment par eux à cause de la différence des salaires. Un cadre de la fonction publique acceptera plus volontiers d'habiter un logement de type “HLM” bas standing, à la limite d'un quartier “pauvre”, en raison non seulement de la pénurie du logement, mais également de sa capacité de paiement, alors qu'un cadre de la BNC sera plus exigeant : il sera pris en charge par l'entreprise qui l'emploie.

Ces oppositions salariales existant au sein de la fonction publique et des sociétés nationales, sont valables pour toutes les catégories socioprofessionnelles et les salaires. De fait, nous comprenons mieux la différence relevée dans l'espace urbain algérois en opposant des quartiers à d'autres sur la base de facteurs économiques et psychologiques. Un tableau sur le revenu par tête publié par l'AARDES va compléter l'analyse des ségrégations sociales dénoncées par la distribution spatiale différenciée des CSP et des salaires dans l'espace algérois.

	Bab-El-Oued	Casbah	Alger-centre	Mustapha-Belcourt	El-Madania	Bologhine-Bouzaréah
Revenu par ménage	8 210	5 590	13 671	11 558	6 496	8 969
Revenu par personne	1 232	922	2 245	1 800	1 069	1 483

Source : ARRDES, 1975

Unité : Dinar

E1-Biar	Hussein-Dey	Kouba-Birmandreïs	El-Harrach	Agglo
14 377	10 400	7 824	7 504	9 947
2 032	1 480	1 147	1 147	1 483

Source : ARRDES, 1975

Unité : Dinar (suite)

Alger-centre reste incontestablement le quartier le plus “aisé”. Ceci n'est pas dû seulement aux salaires mais à la concentration des professions libérales et indépendantes qui, elles disposent de revenus beaucoup plus élevés que ceux perçus par les “cadres supérieurs” les plus privilégiés.

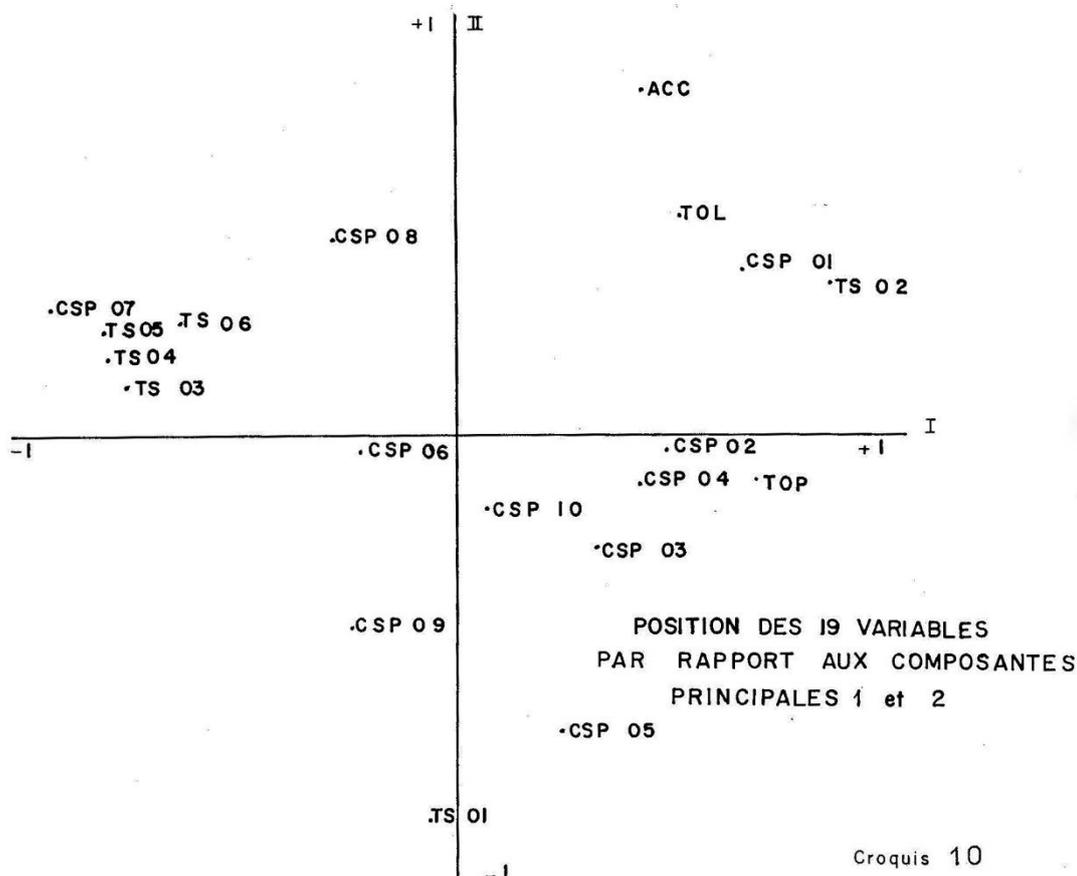
E1-Biar se distingue également par rapport au reste de l'agglomération. Cette commune concentre, hormis certains salaires élevés, beaucoup de professions libérales et indépendantes ainsi qu'une partie de la classe dirigeante, ce qui lui permet d'avoir un revenu par tête assez élevé.

La Casbah qui englobe Climat de France constitue le quartier le plus pauvre, avec El-Madania et El-Harrach. Ces quartiers abritent le plus grand nombre de bidonvilles et de taudis ainsi qu'un peuplement très dense. Les quartiers qui nous étonnent sont Kouba et Birmandreïs où Hydra et El-Mouradia sont inclus et qui, nous le savons fort bien, sont des quartiers aisés. L'hypothèse que l'on pourrait émettre est qu'il est fort possible que cette situation soit essentiellement due à l'existence de bidonvilles sur leur territoire, assez importants à Kouba et à Birmandreïs, comme nous le verrons plus loin.

#### 1.4.3. *Hierarchie sociale dans l'espace urbain algérois*

Où se localise cette population salariée dans l'espace urbain algérois ? Une analyse en composantes principales groupe ces salariés en quartiers à peu près homogènes. Les premiers facteurs d'analyse concentrent la majorité de l'information (81,5 %).

L'axe 1 (29,4 % de la variance) définit l'opposition entre les variables exprimant la richesse et la pauvreté des couches sociales (cf. croquis n°10). Les catégories socioprofessionnelles représentant les ouvriers qualifiés, spécialisés et les apprentis sont formellement corrélés avec la tranche salariale faible (de 800 à 2 000 DA/mois) et avec le taux élevé d'occupation par pièce. Elles s'opposent aux variables correspondant à la catégorie socioprofessionnelle la plus favorisée, représentée ici par les cadres supérieurs. Cette catégorie est très fortement corrélée avec les tranches salariales les plus hautes (de 2 000 à 5 600 DA/mois).



Forte corrélation entre, d'une part, les catégories socioprofessionnelles (01, 02, 04), et, d'autre part, la tranche salariale (02), le taux d'occupation par pièce le plus élevé et, à un moindre degré, la CSP 03.

Néanmoins, des sous-groupes apparaissent. La CSP 01 et la tranche 02 sont incontestablement corrélées entre elles ; de même les CSP 02, 04 et le taux d'occupation par pièce (TOP) élevé sont très corrélés. Certains quartiers sont ainsi à prédominance "ouvriers" caractérisés par un salaire moyen bas et un taux d'occupation par pièce très élevé.

Contrairement aux quartiers ouvriers déterminés sur la partie positive du premier axe, nous observons des quartiers où sont localisés les revenus les plus élevés et la CSP la plus riche.

Le second axe (16,1 % de la variance) présente, d'une part, de fortes corrélations positives entre le taux d'occupation par logement, la difficulté d'accès au centre-ville et la CSP 08 (cadres moyens), et, d'autre part, de fortes corrélations négatives entre la CSP 05 (employés de commerce et de service) et la tranche de salaire la plus basse, inférieure au salaire minimum garanti (qui était de 800 DA/mois pendant l'enquête). Dans ce deuxième axe, ce sont la difficulté d'accès, le taux d'occupation par logement et les catégories les plus pauvres qui servent à départager les quartiers (cf. croquis n°10).

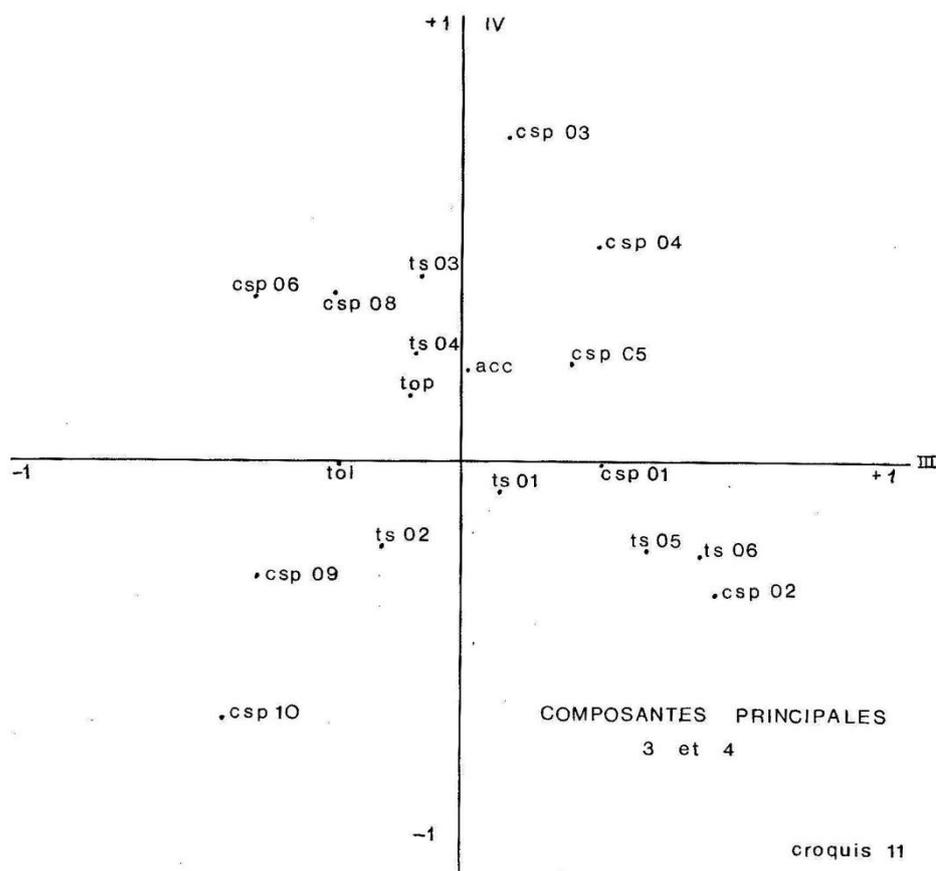
En dehors des variables qui sont distribuées le long des axes n°1 et n°2, nous constatons que certaines CSP (le service médical, les employés de bureau, le personnel de service et les

manœuvres) sont représentées indifféremment dans les quartiers. Elles ne sont corrélées avec aucune variable.

Les deux premiers facteurs (le premier en particulier) marquent l'opposition entre quartiers riches et quartiers pauvres. Les quartiers ouvriers "sous-prolétariat urbain" sont opposés aux quartiers "non manuels" qui sont généralement les quartiers localisés sur les hauteurs de l'agglomération et le quartier central (Alger-centre), qui reste malgré tout l'un des quartiers les plus riches.

L'accessibilité, opposée aux très pauvres concentrés dans des endroits inaccessibles, ne sépare pas nettement les pauvres et les riches (30 % de l'information oppose les riches aux pauvres). Toutefois, les pauvres sont dans ces lieux plus accessibles (centre) et les riches en banlieue,

La troisième composante principale (11 % de la variance) présente d'assez fortes corrélations positives entre les tranches salariales supérieures (05-06) et la CSP des ouvriers spécialisés (cf. croquis n°11).



Ces résultats montrent que dans les quartiers dits "riches" cohabitent tout de même des catégories sociales riches et pauvres. L'opposition entre quartiers "riches" et "pauvres" ne peut être aussi catégorique que dans le schéma classique d'un pays à économie libérale.

Sur cette troisième composante principale, une assez forte corrélation existe entre les CSP 09 et 10

(respectivement employés de bureau et personnel de services) en opposition à la CSP 06 (service médical). Une fois de plus les quartiers riches s'opposent aux quartiers où sont localisées les catégories sociales les moins riches.

Sur le quatrième axe (10,8 % de la variance), nous relevons une corrélation positive entre manœuvres (CSP 03) et apprentis (CSP 04) (*cf.* croquis n°11). Ces deux CSP s'opposent au personnel de service (CSP 10) et, à un moindre degré, aux employés de bureau (CSP 09). On peut même relever une certaine opposition entre les CSP 03, 04 et la CSP 02 qui représente les ouvriers spécialisés.

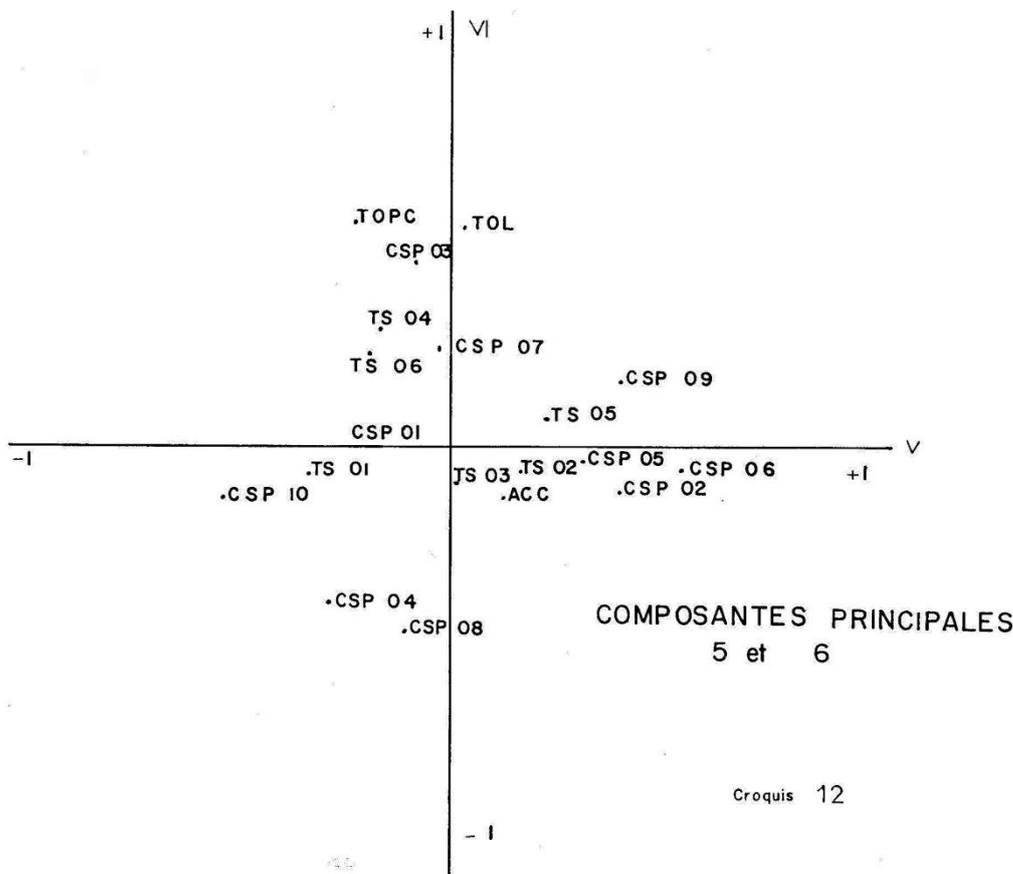
On observe ainsi, l'existence de quartiers où manœuvres et apprentis sont peu représentés, alors que personnel de service et employés de bureau le sont davantage.

Une étude plus détaillée par quartier devrait être plus explicite, puisque les différences existantes sont perceptibles au niveau même des axes de communication et des rues (*cf.* Darbelet, 1972).

En effet, dans un même quartier, malgré l'homogénéité apparente, on décèle des zones et des sous-zones opposées à d'autres. Par exemple, à Alger-centre, on observe une opposition entre la zone du Télemly et la zone constituée par la place Ahmed Zabana, les rues Khélifa Boukhalifa et Victor Hugo... Les hauts salaires et les CSP les plus favorisées (notamment "intellectuelles") sont localisés en priorité au Télemly) et non dans la zone de Khélifa Boukhalifa. Ceci explique la coexistence de bas et hauts salaires dans le même quartier.

Le cinquième axe (7,5 % de la variance) définit une opposition relative entre le service médical (CSP 06) et le personnel de service (CSP 10) (*cf.* croquis n°12). Cela suppose que dans certains quartiers, il y a prédominance d'"actifs" travaillant dans le service médical, alors que, dans d'autres, le personnel de service est dominant. Les autres CSP et les tranches de salaires sont tantôt présentes, tantôt absentes.

Enfin, le sixième axe (6,7 % de la variance) marque, d'une part, une corrélation positive assez forte entre le taux d'occupation par logement et par pièce et les manœuvres, et, d'autre part, une corrélation négative entre les apprentis et les cadres moyens (*cf.* croquis n°12).



De l'information tirée de ce sixième axe, il ressort que, dans certains quartiers, ce sont les manœuvres qui sont le plus entassés non seulement par logement, mais encore par pièce.

La raison d'être d'un manœuvre est directement liée à l'ouverture d'un chantier de construction (soit d'usines, soit de logements).

L'appel à la main-d'œuvre, le plus souvent non qualifiée, à des périodes de pointe, est tel que les nouvelles populations essaient de s'intégrer tant bien que mal dans le tissu urbain, en comblant les "trous" par la création d'un habitat spontané et sous-intégré. L'entassement de cette catégorie socioprofessionnelle est dû au fait qu'un logement se présente, dans la majorité des cas, sous forme d'une seule baraque abritant toute une famille et même deux.

En revanche, si l'on observe une coexistence des apprentis et des cadres moyens, c'est pour une raison bien déterminée. Malgré la place inférieure qu'occupe un apprenti dans l'échelle sociale, il est appelé à acquérir un métier, et est donc considéré comme suivant une formation professionnelle.

En conclusion, exceptée la coexistence entre cadres supérieurs et tranches de salaires les plus élevées observée dans chaque graphique, il apparaît que les éléments de différenciation (TOP, TOL, accessibilité, etc.) ne séparent pas nettement les catégories sociales. Celles-ci, à cause de la crise du logement, des habitudes d'habiter et des problèmes de circulation et de transport que connaît la Capitale, subissent les "mêmes difficultés". On observe aussi que la couche sociale aisée se déplace du centre de la ville vers la banlieue riche (Ouest et Sud-Ouest).

Il faut toutefois rappeler la marge d'erreurs admise dès le départ dans ce travail, puisqu'il ne s'agit que de la population salariée. Car si nous avions pu aussi étudier toutes les professions libérales et indépendantes, l'organisation spatiale d'Alger serait plus rigide et légèrement différente. Cette différence viendrait du fait que les revenus les plus élevés (en dehors de quelques salaires spéciaux) tendraient plutôt vers les patrons de commerce, de petites industries, d'artisanat et des entrepreneurs, sans oublier les revenus des membres des professions libérales.

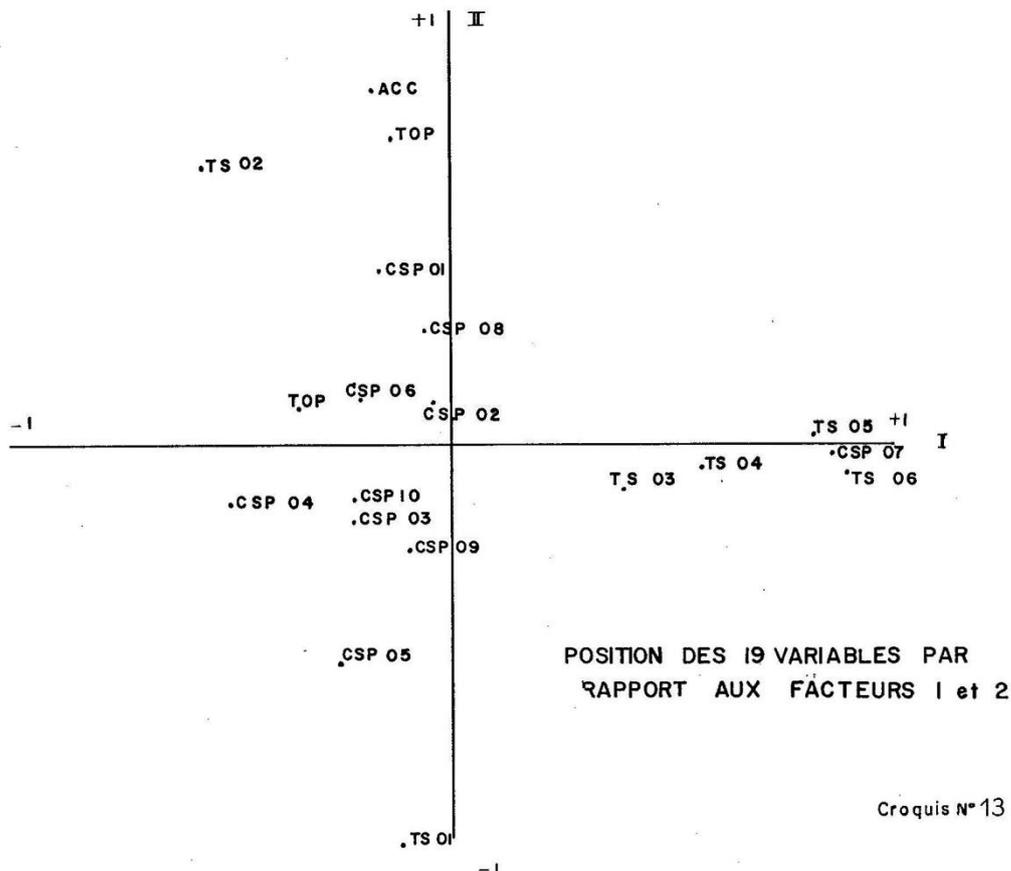
La localisation des revenus dans l'espace urbain ne changera pas (les quartiers aisés seront les mêmes sans aucun doute) mais les écarts entre les revenus seraient beaucoup plus grands.

Après cette analyse, il est intéressant d'appréhender la dispersion des variables sur les axes formés par les facteurs après rotation.

Le premier facteur) après rotation des 19 variables, ne rend plus compte que de 19,63 % de la variance. Avant la rotation le chiffre correspondant était de 29,4 %. Cependant, contrairement aux résultats attendus après rotation, trois axes suffisent à rendre compte de 50 % de la variance dans les deux cas analysés.

Les facteurs 2 et 3 expliquent respectivement 15,93 % et 14,91 % de la variance contre 16,1 % et 11 % de la variance expliquée par les deuxième et troisième composantes avant rotation.

Donc, le premier facteur regroupe la CSP 07 et les tranches salariales 04, 05,06, dont on a déjà relevé la forte association. Cette très forte corrélation positive est logique dans le cas de notre étude (cf. croquis n°13).

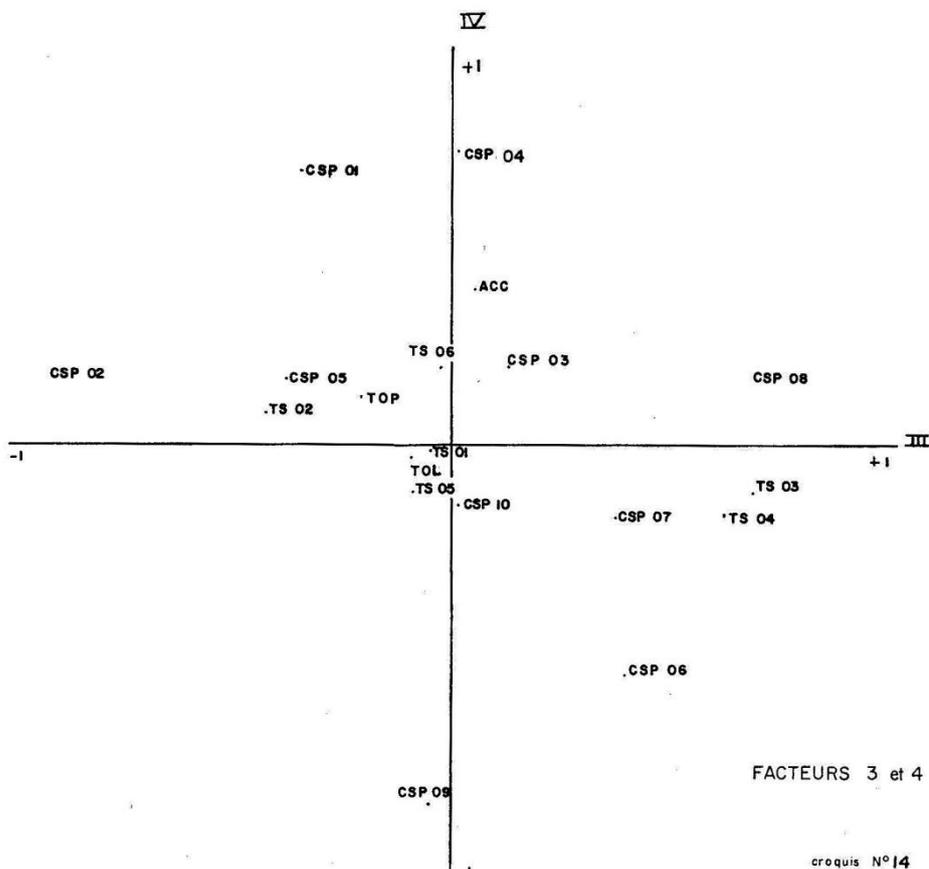


Le deuxième facteur, en revanche, rend compte d'une forte corrélation positive entre, d'une part, la mauvaise accessibilité, le taux élevé d'occupation par pièce et la tranche salariale qui se situe juste au-dessus ou SMIG, et, d'autre part, une corrélation négative entre la tranche salariale la plus basse et les employés de commerce et de services (cf. croquis n°13).

Ce deuxième facteur, qui oppose le centre de la ville à sa périphérie, indique que les "actifs" les plus mal payés ne sont pas obligatoirement ceux qui habitent en dehors du centre. Le délaissement du centre-ville par les couches aisées au profit de la périphérie moins dense (qui se généralise aux USA) est déjà amorcé dans la Capitale algérienne.

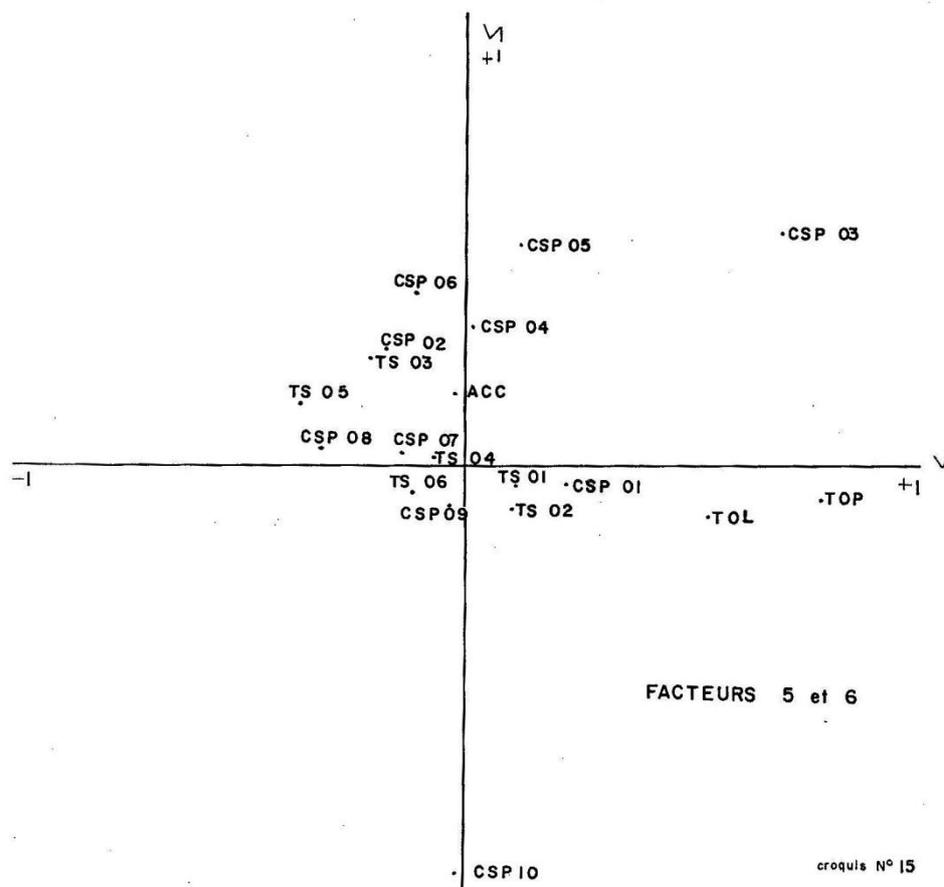
Le facteur 3 oppose assez fortement la CSP 02 (ouvriers spécialisés) à la CSP 08 (cadres moyens), ainsi qu'aux tranches salariales moyennes allant de 2 000 à 4 499 DA par mois. Sur l'axe avant rotation, cette opposition est pratiquement inexistante (cf. croquis n°14). Une assez forte corrélation positive entre les cadres moyens et les tranches moyennes de salaire se dégage sur ce 3<sup>ème</sup> facteur, en même temps qu'une corrélation avec les cadres supérieurs.

Le quatrième facteur montre de fortes corrélations positives entre ouvriers qualifiés et apprentis, d'une part, et une certaine corrélation négative entre service médical et employés de bureau, d'autre part, (cf. croquis n°14).



Ce facteur détermine d'une manière incontestable l'opposition existant entre ouvriers et personnel de service.

Le cinquième facteur confirme ce que l'on a déjà relevé dans la sixième composante principale avant rotation. Sur cet axe apparaît une forte corrélation positive entre le taux élevé d'occupation par logement et le TOP qui détermine un entassement (cf. croquis n°15).



Le personnel de service se détache nettement sur l'axe 6 et s'oppose aux manoeuvre, en même temps qu'il s'oppose, mais d'une façon moins nette, aux employés de commerce et de service ainsi qu'au service médical (cf. croquis n°15).

#### 1.4.4. *L'accessibilité au centre et au lieu de travail comme élément de différenciation socio-spatiale*

Les modèles urbains tentent de préciser la localisation des différents groupes humains à l'intérieur de la ville en fonction de la distance au centre considérée comme le principe organisateur du système social urbain.

Ramenant cette réflexion théorique à une analyse réelle de la ségrégation sociale selon la distance au centre, introduisons un deuxième élément, l'accessibilité au lieu de travail, expliquant l'influence de la localisation des groupes sociaux à l'intérieur de l'agglomération algéroise.

Notre analyse aura comme base la carte d'accessibilité aux lieux de travail des agents économiques pour bien saisir l'impact de l'emploi sur la résidence des ménages, ainsi que la carte d'accessibilité au centre, qui nous permet une certaine classification dans la localisation des ménages.

Nous avons choisi cette démarche car, contrairement à ce que l'on admet habituellement, l'accessibilité au centre de la ville ne détermine pas l'accessibilité aux lieux de travail dans le cas particulier d'Alger tout au moins. La comparaison des deux cartes nous donne, par conséquent, deux organisations différentes de l'accessibilité.

Dans son modèle, William Alonso, cité par J-N. Thomas (1980), considère que l'accessibilité au centre est à la base de la répartition des ménages dans l'espace urbain. Il ajoute que « la distance au centre apparaît comme une mesure homogène en ce sens que le droit de l'individu n'est restreint par aucune contrainte de la production immobilière. » (PUF, p.37).

En nous basant sur les observations d'Alonso, on remarque le même phénomène dans l'occupation de l'espace algérois. Mis à part les quartiers centraux populaires (Bab- El-Oued, Casbah, Climat de France, El-Madania...) où réside une majorité de travailleurs manuels, et où la dégradation du parc immobilier est évidente, les quartiers accessibles au centre-ville sont occupés par les couches sociales aisées. Mais la crise du logement, la dégradation qui affecte peu à peu les quartiers aisés et la généralisation du véhicule individuel ont engendré, ces dernières années, une organisation spatiale des ménages assez peu conforme à la théorie d'Alonso.

Certains ménages à hauts revenus délaissent peu à peu le centre-ville (rues Didouche Mourad et Larbi-ben-M'Hidi notamment) pour aller s'installer à la périphérie Sud-Ouest de la ville, à Chéragas en particulier, dont l'accessibilité au centre n'est pas très bonne.

C'est une situation qui va vite évoluer dans la mesure où ce déplacement "social" est suivi par des aménagements et des localisations d'équipements jusque-là inexistante. De plus, cette zone dispose d'un réseau routier très développé en comparaison avec l'Est de l'agglomération et le projet de la rocade urbaine vient renforcer les possibilités offertes en matière d'infrastructures routières.

Pour répondre aux nouveaux déplacements exprimés, la RSTA (Régie au service des travailleurs algérois), va, peu à peu, développer les moyens de transports urbains entre cette zone nouvellement urbanisée et le centre d'Alger. Cette proximité, due aux efforts des pouvoirs publics, va avoir un impact certain sur les prix fonciers. Très vite, de leur valeur agricole, les terrains de Chéraga, de Dély-Ibrahim et même de Bouzaréah (en partie notamment) acquièrent une valeur urbaine, ce qui ne manque pas d'entraîner la hausse du prix de vente des appartements.

À Chéraga, par exemple, les loyers ont connu une flambée sans précédent entre 1975 et 1982. Loin des bruits de la ville et de ses inconvénients, mais relativement proche des services offerts par Alger, Chéraga a vu s'implanter, sur son territoire, des équipements structurants qui ont favorisé l'installation d'une catégorie sociale aisée.

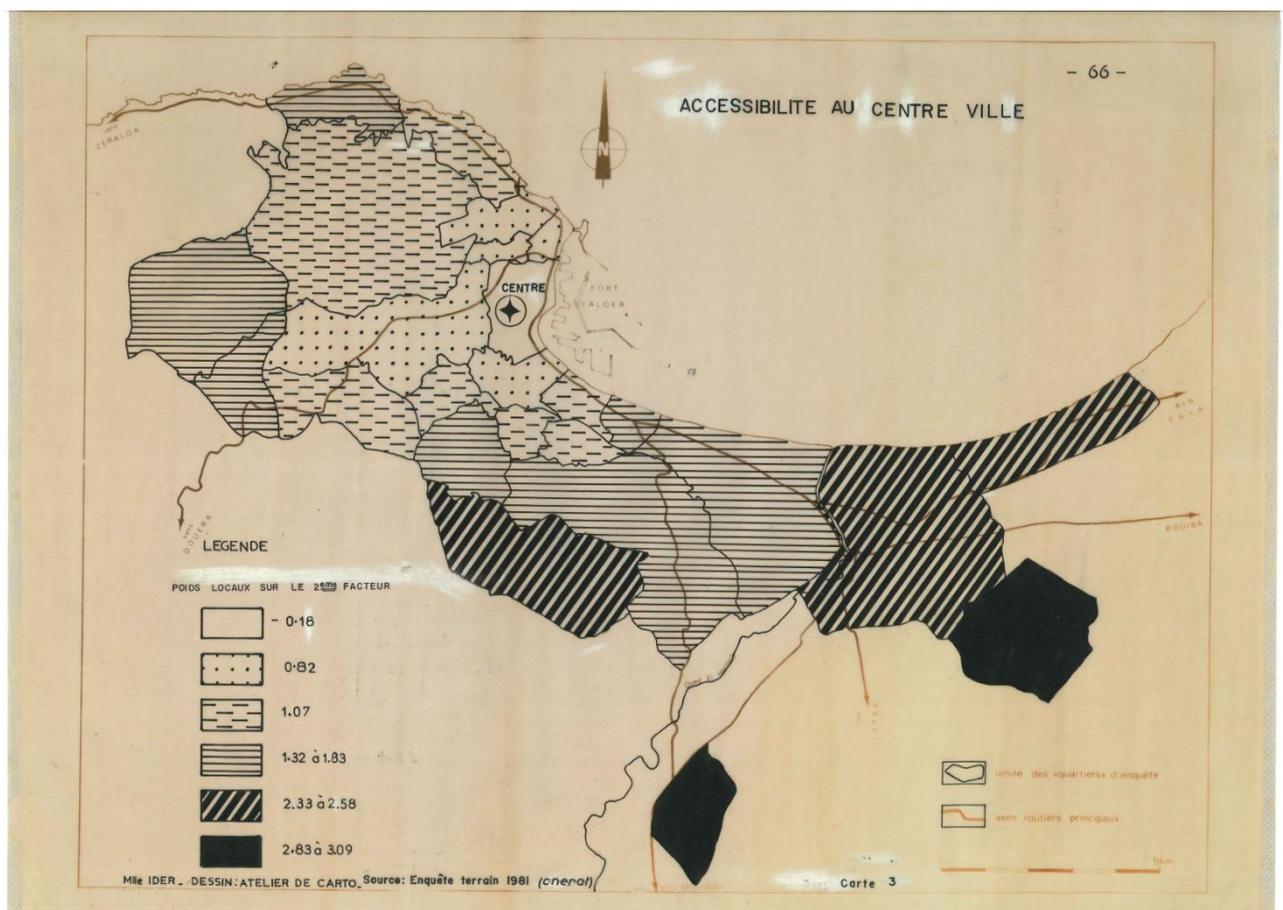
On remarque cependant que l'accessibilité au centre n'est pas le facteur exclusif de la localisation des ménages. D'autres considérations psychologiques et sociologiques sont prises en compte. Le cas le plus significatif reste Kouba qui, malgré sa faible accessibilité au centre-ville, constitue une zone recherchée par la catégorie sociale favorisée. Les loyers pratiqués dans ce quartier reflètent justement son standing et son attrait. Le même phénomène, un peu plus accentué, se remarque à Birkadem.

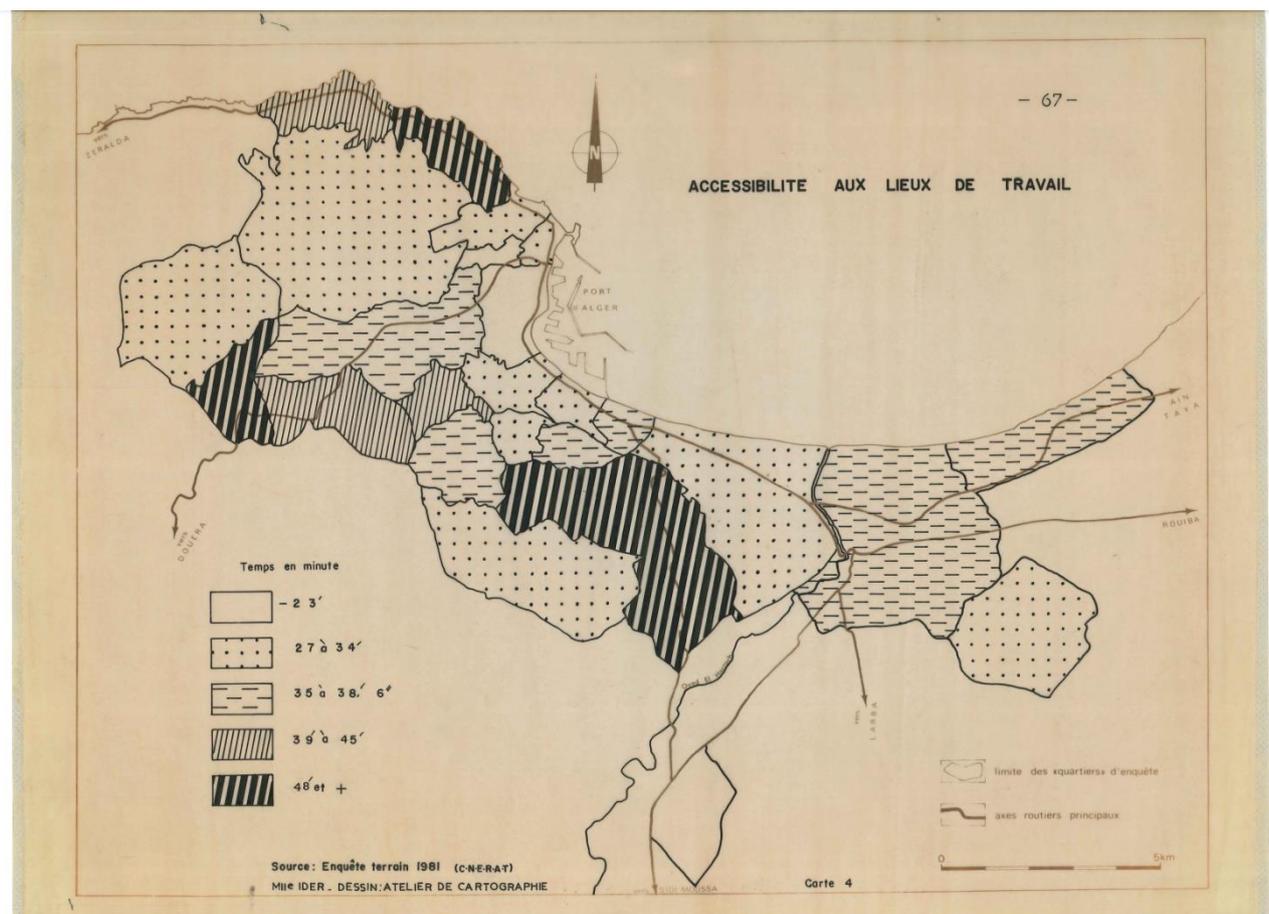
En conclusion, l'accessibilité au centre donne à l'agglomération algéroise une organisation en couronnes plus ou moins proches du centre, suivant son histoire, son évolution et son contenu social.

La première couronne englobe deux types de zone. La première correspond aux quartiers centraux immédiats (Bab-El-Oued, Casbah, Climat de France, et Premier-Mai) dégradés qui ont vite été accaparés par une population à bas revenus, et la deuxième correspond à El-Biar, quartier résidentiel et bien desservi par les transports publics.

La seconde couronne est également divisée en deux groupes : les quartiers à bas revenus, dégradés et surpeuplés (Belcourt, El-Madania) mais accessibles, et les quartiers où les hauts revenus sont concentrés (El-Mouradia, Hydra, Bouzaréah et relativement Bologhine). L'espace le plus

inaccessible reste indéniablement la périphérie Est de l'agglomération (El-Harrach, Bordj-El-Kiffan, Oued-Smar et Baraki), en raison du trafic routier très intense en même temps que de l'insuffisance du réseau routier.

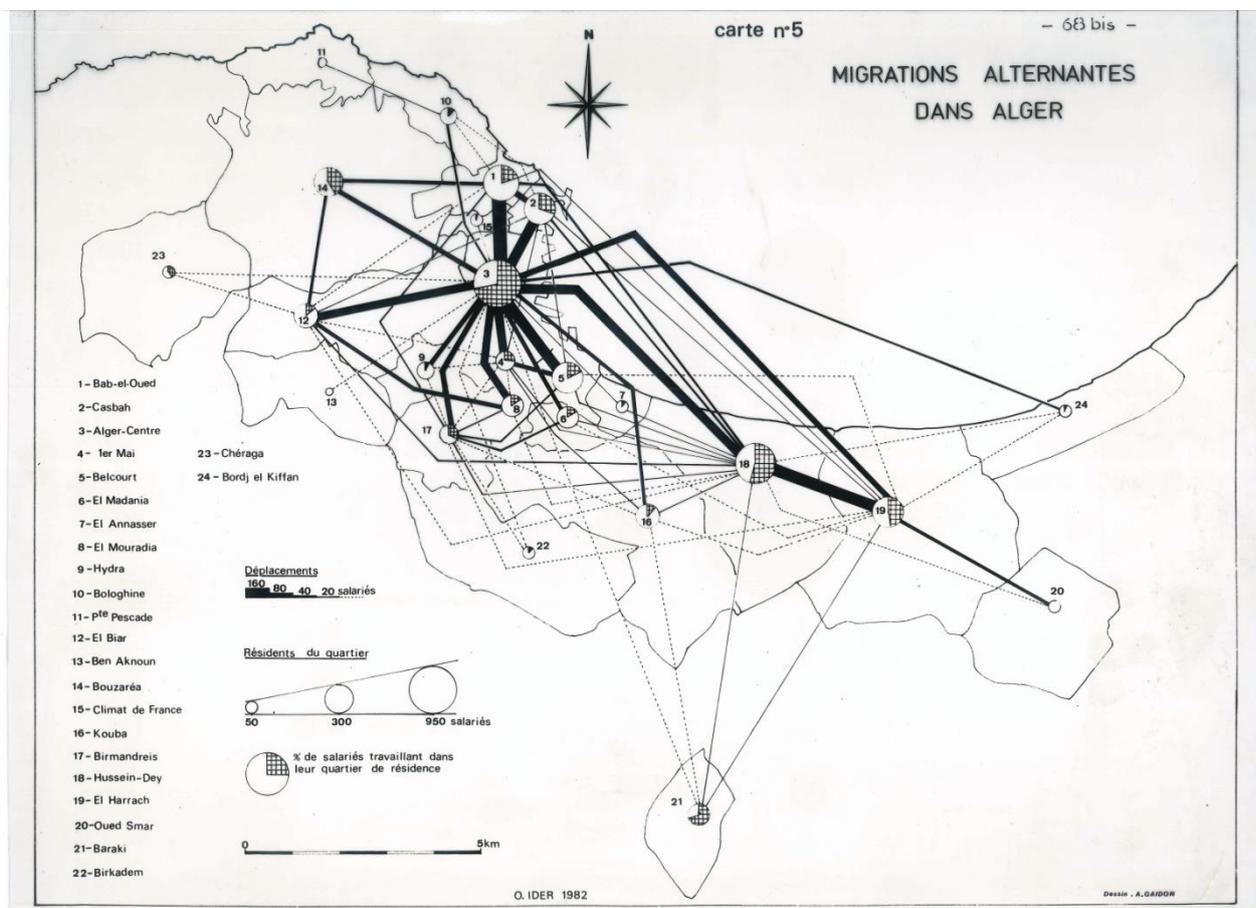




La carte d'accessibilité aux lieux de travail, marque une organisation différente- Alors que la carte n°3 fait apparaître une dégradation de l'accessibilité du centre vers la périphérie, la carte n°4 fait ressortir le lien qui existe entre le lieu de résidence et le lieu de travail.

Les accessibilités les plus fortes correspondent aux quartiers où sont localisés les emplois. En effet, ces accessibilités ne dépendent plus exclusivement des moyens de transport et du réseau routier) mais davantage de la localisation des emplois par rapport à la population résidente.

Malgré la disjonction du lieu de résidence et du lieu de travail qui caractérise l'agglomération algéroise (carte n°5), certains quartiers sont nettement plus accessibles que d'autres, du fait qu'une grande partie de leur population active travaille soit sur le lieu de résidence, soit dans les quartiers proches.



Les quartiers dépourvus d'emplois et qui ont une population active dispersée dans l'espace du travail accusent des accessibilités au travail très faibles. C'est le cas notamment de Kouba qui constitue le point le plus névralgique de l'agglomération en matière de déplacement vers les lieux d'emplois.

Mais là aussi, les ménages essaient de se localiser auprès des grands foyers d'emplois afin d'éviter les fatigues quotidiennes dues au mauvais fonctionnement du système de transport de l'agglomération.

Malheureusement, cette tendance ne peut évoluer d'une façon satisfaisante en raison de la crise du logement. Mis à part les ménages favorisés, la disponibilité du logement reste l'élément fondamental de localisation de la majorité des ménages. Comme il est beaucoup plus facile de trouver un emploi, les ménages acceptent n'importe quelle localisation (sauf certains) dans l'espace urbain en échange d'un logement.

Malgré tous les inconvénients que peut engendrer la séparation du lieu de résidence et du lieu de travail sur l'individu, l'installation géographique de certains ménages favorisés dépendra beaucoup plus de l'accessibilité au centre.

#### 1.4.5. *Ségrégation sociale, structure urbaine et typologie des quartiers*

La démarche suivie dans les chapitres précédents nous permet, pour compléter notre analyse, de proposer une certaine typologie des quartiers algérois sur la base de l'organisation urbaine de la

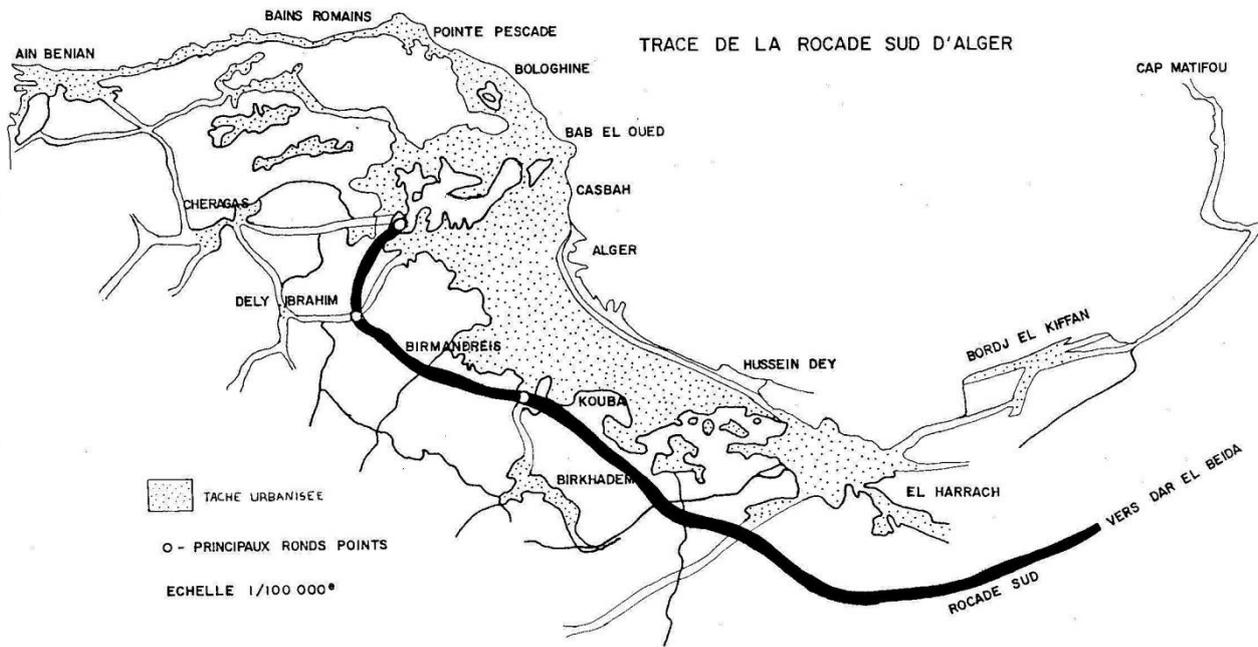
Capitale. Nous avons déjà étudié les différentes corrélations qui existent entre les catégories socioprofessionnelles et les salaires perçus, dans l'espace urbain algérois. Cette analyse a abouti à une hiérarchie sociale dans l'espace urbain algérois sans nous permettre cependant d'arriver à une classification de nos quartiers.

Ce présent chapitre propose une typologie des quartiers afin de saisir la structure urbaine de l'agglomération algéroise. La Capitale s'est développée suivant deux directions distinctes produisant une ségrégation sociale et spatiale entre l'Est et l'Ouest de l'agglomération. L'organisation du territoire et la production du cadre bâti, qui sont à la base de la modification de la division économique et sociale de l'espace, remettent en cause les formes concrètes des rapports sociaux. Sur le plan économique, ces relations sociales se traduisent par une consommation spatialement différenciée.

Cependant, la structure sociale n'est pas seulement un résultat mais aussi une conséquence consciente des pratiques sociales et du pouvoir des classes dominantes. Dans le cas d'Alger, apparaissent effectivement dans l'espace des éléments structurants qui vont permettre un remodelage de certains quartiers existants (projets arrêtés en 1972 : construction d'une autoroute urbaine, rénovation et restructuration), en même temps qu'une formation de nouveaux quartiers résidentiels.

Dans l'espace algérois, on remarque donc un rééquilibrage naissant qui va engendrer, sans aucun doute, une nouvelle ségrégation (cf. photos pénétrante Frais Vallon). Tout d'abord, le système des transports urbains constitue un premier élément d'explication de cette division sociale de l'espace. Dans la structuration de la ville d'Alger, on remarque que dans les quartiers populaires, le système des transports collectifs est beaucoup plus développé tout en restant plus fonctionnel dans les quartiers aisés puisque leur fréquentation est moins forte et l'existence des lignes de desserte directes est pratiquement exclusive à cette zone. Sur cinq lignes directes existant au niveau de l'agglomération, quatre d'entre elles desservent le Sud-Ouest de la Capitale.

De plus, les gares routières principales existant à Alger sont localisées dans les quartiers populaires tels que Bab-El-Oued, Premier Mai ou El-Harrach. Puis, l'aménagement urbain qui rentre dans sa phase de réalisation, avec notamment la politique des équipements publics, sera un élément de différenciation de la division sociale de l'espace. L'implantation de l'autoroute urbaine d'Alger est le reflet du choix de la classe au pouvoir puisque, dans la plupart des cas, elle est localisée dans des milieux "bidonvillisés" qu'elle a actuellement disloqués en entraînant un rejet des populations vers la périphérie. C'est le cas notamment de la zone de Climat de France et des hauteurs de Bab-El-Oued ainsi que des grands espaces du Sud de l'agglomération entre Birmandreïs-Kouba et Birkadem (cf. carte n°6).





niveau de la circulation des biens et des personnes, ainsi que de l'habitat, pour lequel le seuil critique est, depuis longtemps déjà, dépassé.

Du point de vue social, les différentes fractions sociales ne disposent pas encore des mêmes conditions de départ (habitat, emploi, équipements, loisirs..) pour pouvoir s'engager dans les circuits de la vie urbaine d'une façon non différenciée. Actuellement encore, l'agglomération d'Alger présente un découpage en zones où les disparités en matière de taux d'emplois, d'équipements collectifs, d'habitat et d'environnement socioculturel sont grandes.

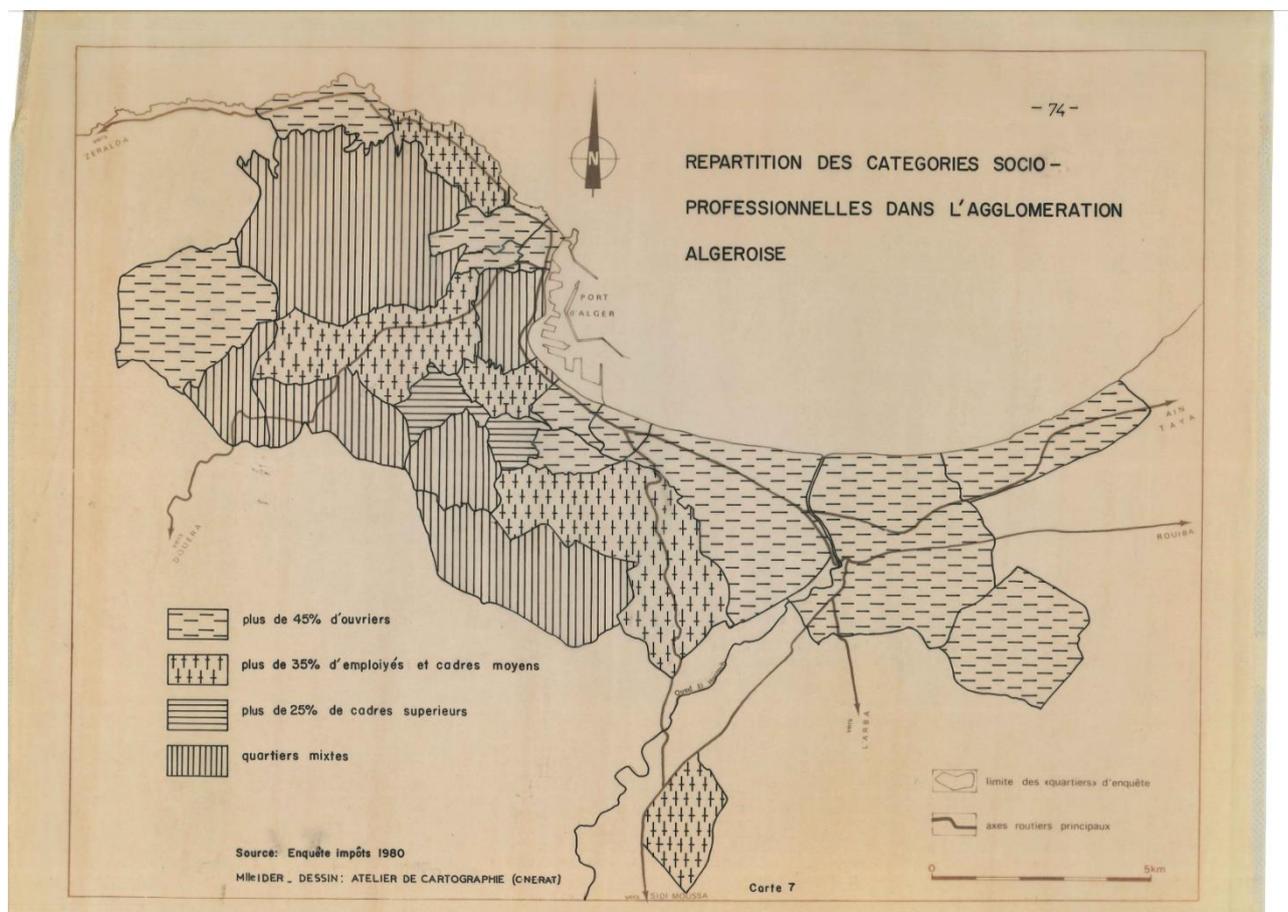
Ainsi, malgré les problèmes de transport, les différents projets de rénovation ou de restructuration (réalisés ou en cours), la ville ne peut pas être abordée simplement par l'approche structurelle. Chaque individu ou groupe social a une perception de la ville qui lui est propre. La ville est une masse d'éléments enchevêtrés et différenciés tant du point de vue forme, structure et fonctions que du point de vue des différents groupes sociaux qui l'animent. En raison de son évolution par étapes successives à partir de centres indépendants, la ville d'Alger offre une structure urbaine originale mais bien souvent a fonctionnelle.

Le tissu urbain algérois se présente, comme la plupart des tissus urbains, comme une succession de points forts, séparés par des espaces neutres et reliés par des axes de circulation ; chacun des objets urbains se définit en fonction de celui qui l'utilise selon plusieurs niveaux de repérage que caractérisent le sens de la perception et le degré d'éveil de la conscience nécessaire pour faire un choix.

En effet, jusqu'à l'heure actuelle, certains quartiers ont gardé leur structure et leur attraction vis-à-vis de tel ou tel groupe social. Ainsi, les zones telles que les rues de la Lyre, Bab-Azzoun et le début de la rue Larbi-Ben-M'Hidi, dans le quartier de la Casbah, le centre et le marché d'El-Harrach sont encore fréquentés, d'une manière quasi automatique, par les groupes sociaux insuffisamment ou pas du tout intégrés au système urbain moderne algérois. Les quartiers situés sur les hauteurs d'Alger, Hydra, El-Mouradia, El-Biar, Ben-Aknoun..., ne sont pas fréquentés par la masse populaire, en raison d'une certaine structure urbaine spécifique qui les caractérise, tels que le type et la forme de leurs équipements.

En fait, les quartiers algérois se sont spécialisés selon la population desservie. Situation historique, héritée de la période coloniale, elle s'est confirmée dans l'espace et dans le temps depuis 1962.

Pour ce faire, nous avons élaboré deux cartes (n<sup>os</sup> 7 et 8) qui nous permettent de saisir la hiérarchie spatiale de ces quartiers. Nous remarquons à première vue une confirmation de l'opposition qui a déjà été mise en lumière entre l'Est et l'Ouest de l'agglomération. La zone Est est, dans son ensemble, une zone où la catégorie socioprofessionnelle prédominante reste incontestablement la catégorie "ouvriers". À cela s'ajoute le fait que c'est la aussi qu'on observe une concentration des salaires les plus bas avec plus de 75 % des actifs percevant moins de 2 000 DA/mois.



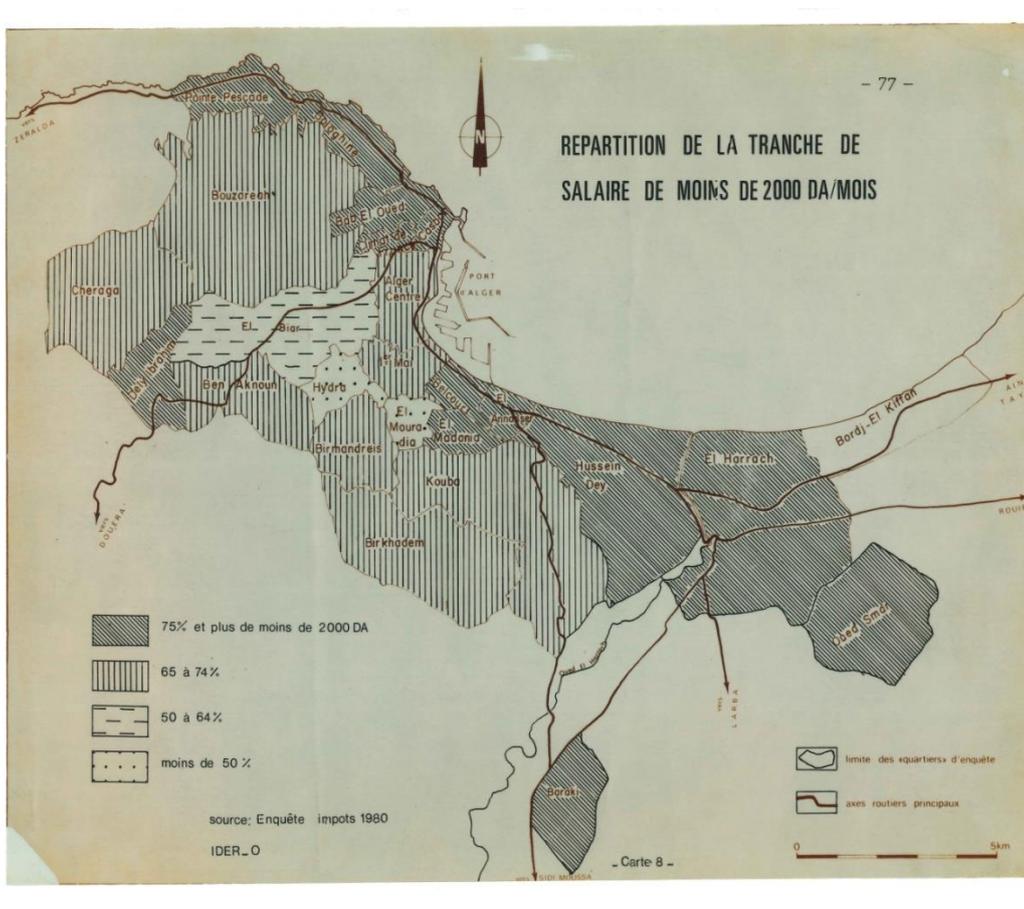
De plus, ces quartiers présentent une plus grande diversité de type d'habitat, puisque le contrôle urbain est beaucoup moins rigoureux qu'ailleurs et que plusieurs franges périphériques ont intégrées peu à peu dans Ce tissu urbain. Ce sont également des zones qui ont hérité d'un nombre élevé de cités de recasement différentes les unes des autres, et contribuant fortement au changement de la physionomie des quartiers.

Comme l'usage des sols en vue du logement est très différencié par la division sociale de l'espace, sa hiérarchie est souvent le reflet de la hiérarchie sociale. Aussi, nous pouvons avancer, sans trop d'erreurs, que les quartiers situés à l'Est de l'agglomération sont, dans leur majorité exception faite de quelques sous-zones, des quartiers pauvres et dégradés. Hussein-Dey, par exemple, en dehors de la zone des villas qui jouxte le territoire de Kouba, est marqué par un amalgame extraordinaire d'immeubles à usage d'habitation et d'activités. Résidence et activité s'imbriquent et s'enchevêtrent entraînant ainsi un déclassement "social" de ce quartier par rapport à certaines zones qui, au contraire, se valorisent au fur et à mesure de l'appropriation de l'espace urbain algérois et de sa spécialisation (cf. photos, typologie des quartiers).

Au Nord-Ouest de l'agglomération, on constate une structure qui rappelle celle des quartiers Est. C'est le cas du quartier de Bab-El-Oued où les activités industrielles prédominent et la proportion des ouvriers est dominante par rapport au reste des catégories socioprofessionnelles ; de même la Casbah constitue un quartier "condamné" puisqu'il est proposé en priorité comme quartier à rénover. De ce fait, et vu sa dégradation évidente, il est considéré comme un quartier dénué

d'intérêts et d'agréments et où la valeur sociale est quasiment inexistante étant donné que les anciens palais turcs ne sont, aujourd'hui, que des vestiges. Enfin, Climat de France qui est un quartier formé en majorité par des cités de recasement supposant toujours un caractère provisoire de l'habitat, et par des bidonvilles anciens, abrite une population pauvre mais intégrée dans le système urbain. Dans la zone Sud-Ouest, en revanche, les catégories socioprofessionnelles les plus dominantes sont les CSP non "manuels". En effet, la majorité des quartiers localisés au Sud-Ouest de l'agglomération sont constitués d'employés, de cadres moyens et de cadres supérieurs. Sur la carte n° 7 on remarque que les quartiers d'El-Biar et de Kouba concentrent plus de 35 % d'employés et de cadres moyens alors que plus de 25 % de cadres supérieurs constituent la population active de Hydra et d'El-Mouradia.

Les quartiers à prédominance "manuels" s'opposent aux quartiers à prédominance "non-manuels". Cependant, cette dernière catégorie n'est pas exclusive dans la zone Ouest puisque l'on trouve un quartier ouvrier qui correspond à Chéragas et une majorité de quartiers mixtes ou aucune CSP n'est dominante. Les quartiers centraux enfin sont, dans leur majeure partie, à prédominance ouvrière, exception faite d'Alger-centre qui est caractérisé par une hétérogénéité de CSP. En ce qui concerne les revenus, on remarque que les plus élevés se localisent dans les quartiers où les CSP "non-manuels" sont les plus représentés.



En conclusion, nous pouvons dire que la croissance urbaine de l'algérois a un coût social "supporté" essentiellement par les seules couches de la population déjà défavorisée.

La croissance urbaine actuelle se fait selon deux principaux processus. Le premier fait ressortir une

aggravation de la situation des quartiers pauvres. Ces derniers connaissent une dégradation continue faute d'entretien, un surpeuplement critique et des conditions de vie générales de plus en plus alarmantes.

Le deuxième processus correspond à l'apparition de nouveaux quartiers résidentiels périphériques. Ces mutations récentes ont donné naissance à un nouveau modèle de croissance urbaine.

À l'intérieur du Grand Alger, des secteurs résidentiels nouveaux sont nés le long de la rocade qui longe Birmandreïs en allant de Ben-Aknoun vers Kouba. Le long de cet axe s'amorce un nouveau type de développement "qualifié". La périphérie Sud-Est, en revanche, ne cesse de se dégrader : on y trouve des espaces agricoles alternant avec des bidonvilles, des zones de lotissement arbitraire abritant des maisons construites en dur, des usines, des entrepôts.

Ces processus permettent en fait de reproduire la division sociale de l'espace. Ce nouveau modèle de fonctionnement ne remet pas en cause cette division ségrégative mais permet, au contraire, sa reproduction.

### **1.5. LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT À ALGER**

Dans l'agglomération algéroise, la disparate de l'habitat est telle qu'il est difficile d'en rechercher une typologie. Elle se heurte à la confusion inextricable des logements collectifs, individuels, ou précaires. D'une part, cette hétérogénéité de l'habitat constitue à la fois une des originalités de la Capitale et un reflet des différentes politiques en la matière qui ont prévalu à Alger. D'autre part, elle s'explique par la situation de crise que vit l'agglomération, entraînant des formes de construction le plus souvent sous-intégrées et incompatibles avec le tissu urbain existant.

L'histoire de la formation d'Alger avec son noyau ancien et la dualité de ses formes européennes-algériennes, ainsi que sa croissance incontrôlée (résultant en grande partie de conflits intérieurs à la colonie européenne et surtout de l'orientation de l'occupation de l'Algérie et d'Alger en particulier) expliquent la multiplicité des formes architecturales dans une même zone ou unité urbaine.

Pendant longtemps, en effet, l'incertitude de la politique coloniale en Algérie, a entraîné une négligence dans la gestion de l'espace algérois. L'initiative était laissée aux particuliers, qui cherchent, non pas l'intérêt de la communauté, mais les leurs propres. Les autorités publiques ont essayé, tardivement et sans résultats concluants, d'intervenir.

Pendant près d'un siècle, Alger s'est développé au gré, soit des besoins de tel particulier ou de telle entreprise, soit de la conjoncture, avec quelques indications concernant les règles les plus élémentaires de l'urbanisme (surtout alignement et quelques tentatives de viabilisation).

L'absence de plans d'urbanisme durant cette longue période, qui auraient orienté et organisé le développement de l'agglomération, a donné lieu à une croissance souvent anarchique et difficile à intégrer dans un réaménagement éventuel. Ainsi, l'organisation de certains quartiers présentant des rues étroites non conçues pour un trafic dense, l'absence de parcs de stationnement et l'inadéquation de certaines fonctions de la ville en sont un témoignage probant. Seuls certains plans sectoriels ou partiels ont été élaborés, laissant une large initiative à l'urbanisme privé.

Pourtant, dès 1840, un discours politique et peut-être économique a été élaboré sur la nécessité d'intervenir dans l'orientation de la croissance de la ville d'Alger. Le premier plan d'urbanisme à avoir été dressé date de 1850 ; il concerne trois projets d'extension de la ville sur environ trois cents hectares.

Malheureusement, ils ne verront jamais le jour : ils ont été rejetés et non approuvés par les autorités compétentes. Cela laissa le champ libre à l'intervention privée en matière de spéculation foncière et

de choix dans la forme architecturale et urbanistique.

Le second plan d'urbanisme important, élaboré en vue de contrôler le développement d'Alger, date de 1860 : c'est le "plan d'urbanisme Napoléon", qui n'a pas non plus été retenu. Cela confirme l'hégémonie des particuliers et des coopératives immobilières dans le destin de la ville d'Alger en matière d'habitat et d'équipement.

Seules les rues importantes (Bab-Azzoun, Zirout Youcef (Sadi Carnot), Larbi-Ben-M'hidi (Isly), Didouche Mourad (Michelet), Colonel Amirouche (Sadi Carnot)) ont bénéficié de plans d'alignement obligatoires, remodelés plusieurs fois, à en juger par l'aspect architectural, suivant l'évolution d'Alger, comme en témoignent les devantures des immeubles avec ou sans arcades.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale (1945), les autorités publiques ont utilisé plusieurs discours relatifs à l'élaboration de plans d'urbanisme. En dépit de la volonté de certains dirigeants, aucun plan dressé et soumis pour approbation n'a abouti.

L'extension de l'agglomération algéroise n'a obéi qu'aux intérêts déclarés ou latents d'une société disloquée, rencontrant des problèmes inhérents à sa formation.

En raison donc du processus de développement d'Alger, les problèmes d'habitat (hétérogénéité, disparité, forme, type) se posent avec acuité.

Après l'Indépendance (1962), les problèmes d'ordre économique, politique et social ont été tels que les autorités compétentes ont porté leur attention sur les problèmes les plus *immédiats* et les plus *urgents*, pour éviter des déséquilibres aggravants, amenant le pays à des troubles inévitables.

Malgré l'afflux des populations rurales vers les villes (en particulier la Capitale), le réaménagement et l'organisation du cadre urbain ont été relégués au dernier plan. La volonté manifestée par les pouvoirs publics, à partir de 1968, de résoudre les problèmes urbains d'Alger par l'élaboration de plans d'aménagement n'a pas suffi à décongestionner la situation. De plus, ces plans, plutôt d'orientation que d'urbanisme, ont consommé un tel temps dans leur élaboration que leur réalisation n'aurait pu se faire sans une certaine actualisation des données, ce qui retarderait encore les interventions d'aménagement.

Cette absence de politique concrète au niveau de l'aménagement spatial (en particulier urbain) entraîne une multitude d'initiatives (publiques ou privées) se traduisant spatialement par une hétérogénéité des formes et des types d'habitat composites.

Néanmoins, dans certains quartiers, un certain type d'habitat domine par rapport à tout autre. En général, ce sont des quartiers où un début de politique de lotissement ou de programme collectif a été entrepris, pendant et après la période coloniale, et donc où un certain type d'habitat a été promu, par exemple l'habitat individuel.

### 1.5.1. *L'habitat collectif*

Par "habitat collectif", on désigne "tout immeuble occupé par plus de trois à quatre ménages disposant de parties communes". À Alger, plusieurs variétés d'habitat collectif peuvent être dégagées.

Jusqu'aux années 1930, l'habitat jointif collectif était quasi exclusif. Les grands ensembles, type "HLM", n'avaient pas encore fait leur apparition. Il est donc assez facile de déterminer les quartiers où l'habitat jointif domine ; pour cela il faut suivre l'extension d'Alger par période et dans l'espace et analyser les périodes architecturales et leur évolution.

La concentration subite des populations dans Alger a nécessité une construction intense. Le site

aidant, cette production de logements ne peut revêtir que le caractère du logement collectif si l'on veut mettre à la disposition des populations nouvelles, dans un bref délai, un produit en quantité suffisante. Ce qui se fit pendant la première période coloniale sur les terrains les moins accidentés, donc le long de la bande littorale.

Durant cette première période, furent construits des logements sous forme de résidences collectives luxueuses, érigées en copropriété, rappelant le type qui caractérise les grandes villes mondiales, notamment les quartiers du XX<sup>ème</sup> siècle.

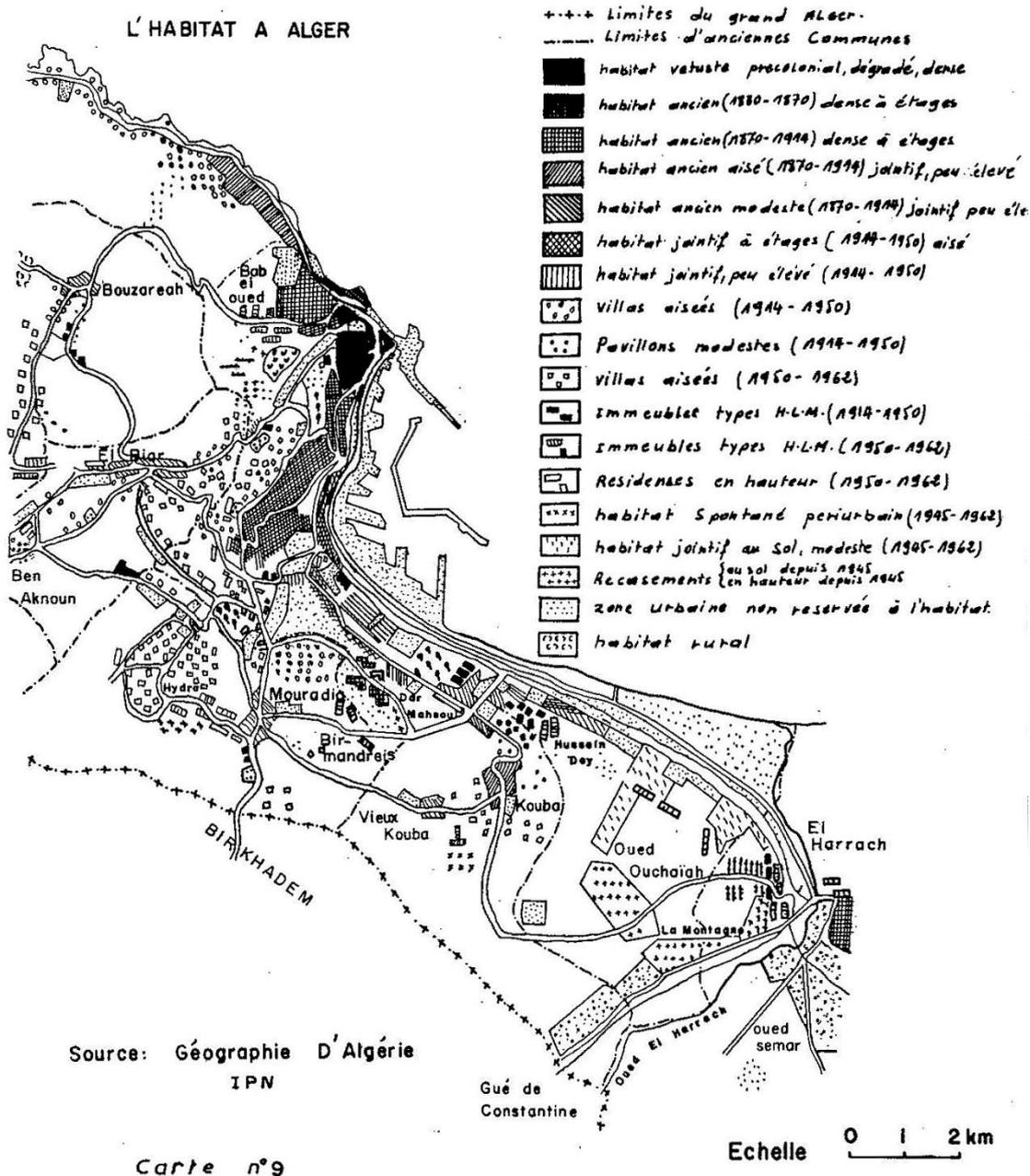
Déjà au contact de la vieille ville (la Casbah) une rupture architecturale est nette entre la maison traditionnelle et l'immeuble de type européen, généralement plus spacieux et surtout moins clos. À la place de la basse Casbah, le long des percées effectuées dès les premières années de la colonisation, un quartier d'habitat dense à étage s'est formé, en même temps que se construisait et se constituait le quartier de Bab-El-Oued.

Avec la progression du tissu urbain provoqué par l'accroissement de la population d'Alger et de la volonté d'occupation du territoire encore vierge, émanant de la population en place et du gouvernement de la métropole, sont nés les quartiers qui devinrent vite centraux.

L'habitat dans ces quartiers (notamment Isly et Michelet) est essentiellement collectif, avec des appartements luxueux et spacieux. Cette catégorie d'appartements excluait non seulement la population algérienne mais aussi les couches sociales inférieures européennes. Cette situation a été possible dans la mesure où, juste après une assise prometteuse de la colonisation, les capitaux privés commencèrent à affluer en grande masse et se sont concrétisés d'une part, dans la mise en valeur des terres agricoles de la Mitidja, d'autre part dans le domaine immobilier.

Cet habitat collectif s'est développé un peu partout dans l'agglomération algéroise en raison de la formation de noyaux urbains secondaires périphériques. On le retrouve, outre le centre de la ville où il est prédominant, sur la couronne urbaine immédiate : à El-Biar, El-Mouradia, Bologhine et Kouba, et également sur la couronne périphérique : à Hussein-Dey et El-Harrach.

La carte n°9 (Typologie de l'habitat) permet de mieux situer l'évolution dans la ville d'Alger, dans la mesure où elle donne les localisations par type et par période.



Les immeubles de type "HLM" ont fait une timide apparition à partir de 1914 dans les quartiers du Premier Mai, du Ruisseau (El-Anasser) et de Hussein-Dey. Ils ne prirent réellement de l'importance qu'à partir des années 1950 lorsque les tensions à Alger commençaient à être inquiétantes et obligeaient le pouvoir en place à affronter la réalité quotidienne vécue par la population, surtout algérienne. Néanmoins certains immeubles collectifs de type "HLM" ont été édifiés bien avant la Seconde Guerre mondiale, pendant les années de crise. Les logements produits par l'Office des HLM sont fondamentalement différents des précédents, tant du point de vue confort interne qu'architecture extérieure. Destinée à une population autre que celle qui occupait les

quartiers d'habitat aisé, ces immeubles ont eu, pour la plupart, une fonction de recasement des populations algériennes vivant en bidonville ; mais les premières réalisations avaient pour but de répondre aux besoins des Européens défavorisés formant la classe ouvrière (cf. photos, anciennes cités HLM).

L'accroissement de la population dû aux mouvements d'exode survenus au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, a entraîné un gonflement imprévu de la ville d'Alger. Le logement y devint aussitôt denrée rare ; cela déclencha une crise qui, à 30 ans de là, n'est pas près de se résoudre, bien au contraire.

Les immeubles de type "HLM" ont été localisés dans les quartiers populaires (Bab-El-Oued, Premier Mai, Diar-El-Mahçoul, Hussein-Dey, El-Harrach...).

Certes, il y en a aussi dans les quartiers aisés (El-Mouradia, Hydra, El-Biar...), mais ils présentent des caractéristiques différentes.

En effet, dans les quartiers aisés, le standing des logements réalisés est plus élevé en raison de leur destination différente. Cette différenciation repose, d'une part, sur le caractère riche des populations qui y résident, et, d'autre part, sur la qualité de *l'environnement* qu'il ne faut pas détruire.

Cette dissociation entre logements collectifs à bas et haut standing connaît sa phase la plus intense depuis 1968-69 : malgré le monopole d'État en matière d'habitat, les anciennes *barrières* subsistent.

De plus, la production de logements à haut standing, nettement insuffisante, renforce la ségrégation enregistrée dans l'occupation de l'espace urbain algérois.

La construction de logements n'a pas forcément entraîné la production d'un espace urbain structuré. En dehors de certaines unités urbaines, pour lesquelles il y a eu un grand effort d'aménagement (cités DNC par exemple), la plupart des grands ensembles construits récemment sont localisés dans des espaces non aménagés : Badjarah, La Montagne, etc.

### 1.5.2. *L'habitat individuel*

Malgré la construction importante de logements collectifs enregistrée par Alger, une part notable est restée à l'initiative privée, concrétisée sur le terrain par l'édification de riches villas sur les coteaux et les versants de la ville, ainsi qu'à la périphérie Ouest et, dans une moindre mesure, à la périphérie Est.

Le caractère accidenté de la topographie d'une partie de l'Algérois a imposé un certain type de construction horizontale, qui a profité aux groupes sociaux les plus aisés. Mais contrairement à l'opinion courante, la maison individuelle est beaucoup moins répandue que l'immeuble collectif ; la proportion assez conséquente qui existe dans l'espace urbain algérois le façonne différemment : elle lui attribue un caractère résidentiel riche.

Avant d'étudier la répartition spatiale de l'habitat individuel, il est intéressant de mettre en relief une zone résidentielle caractéristique (elle correspond au quartier de la Casbah). Cet espace résidentiel ancien, caractérisé par une architecture spécifique et formant une zone entière d'habitat individuel, tend à se modifier, sous l'action de la crise du logement. Les anciens "palais turcs" sont aujourd'hui transformés en logements collectifs : le plus souvent une seule pièce devient un logement pour une famille.

Au début de la colonisation, l'immeuble collectif a prédominé dans la production immobilière. Les quartiers limitrophes de la Casbah en sont témoins. À partir de 1914, la première empreinte de l'habitat individuel fut concrétisée sur le versant de Mustapha, à l'Est de la vieille ville. Cette zone,

nouvellement acquise, offre un habitat plus lâche et plus aéré, contrairement aux quartiers d'habitat collectif où la densité au sol est très élevée. L'extension rapide de l'agglomération algéroise a eu pour conséquence l'occupation des zones Sud et Ouest par les couches sociales les plus favorisées. C'est ce qui développa l'habitat individuel sous forme de villas luxueuses avec jardins.

Cependant, malgré la vocation primaire de certains quartiers à la maison individuelle, il n'existe pas sur le territoire de la Capitale de zones ni de quartiers uniformes, comme dans certaines banlieues européennes. Il y a coexistence entre habitats individuel et collectif.

Les quartiers d'habitat individuel sont, généralement, des quartiers résidentiels, avec davantage d'activités administratives ou sièges de sociétés). Ces activités non bruyantes ni polluantes respectent la fonction attribuée à ces quartiers.

Deux formes d'habitat individuel distinctes se développent parallèlement. Sur une période de près de trente six ans (1914 à 1950) des villas aisées se répandirent sur les versants de Mustapha et vers El-Mouradia, Hydra, El-Biar et quelque peu vers Bologhine ; des pavillons plus modestes s'érigèrent le long de la côte vers Bologhine et en contrebas de Mustapha vers les quartiers du Premier Mai. La construction individuelle n'a pas exclu la construction collective.

Depuis 1950, l'intervention privée dans l'immobilier s'est renforcée, au niveau tant des habitats collectif (en copropriété) qu'individuel.

L'intensité du phénomène est incontestable, dans la mesure où l'habitat individuel localisé dans les quartiers tels que Hydra, El-Mouradia ou Bouzaréah (voir carte n°9) date d'une époque assez récente. Cette reprise, depuis 1950, explique la période creuse due à la Seconde Guerre mondiale qui a eu des effets considérables sur le bâtiment, notamment sur le plan financier.

En dehors des quartiers cités où l'habitat individuel est incontestable, d'autres présentent aussi des unités urbaines entières d'habitat individuel. Ainsi, le quartier d'El-Harrach se compose de deux ou trois unités d'habitat individuel : nous pouvons citer le parc de "Beaulieu", le lotissement "Lavigerie" ou le quartier de "Bellevue". Contrairement à l'ensemble du quartier, ces zones sont "aisées" et riches. Le même phénomène s'observe dans le quartier d'Hussein-Dey où des zones (généralement d'anciens lotissements) sont caractérisées par l'habitat individuel type "villa".

### 1.5.3. *L'habitat précaire*

L'habitat précaire qui caractérise l'Algérois et les villes d'Algérie dans leur ensemble, est un phénomène ancien. Il se manifeste sous Forme de bidonvilles ou de gourbis dispersés, imbriqués dans le tissu urbain.

Les bidonvilles algérois présentent une forme spatiale opposée à celle d'un tissu urbain structuré et équipé. Nés vers les années 1926-1930, les bidonvilles algérois vont peu après connaître un développement rapide, pour atteindre, à la fin de l'année 1945, un seuil critique (Descloîtres, 1961).

L'ampleur de ce type d'habitat est due, d'une part, à l'afflux des populations des campagnes vers les villes, d'autre part, à l'insuffisance de la production de logements. Ne pouvant répondre aux besoins des populations, les villes se sont vues déformées et occupées d'une façon anarchique et la saturation a été rapidement atteinte. La ville d'Alger ne fut pas épargnée. Deux types de bidonvilles se distinguent dans l'Algérois. Le premier type concerne le bidonville urbain et le second, le "suburbain" (développé à la périphérie de l'agglomération).

Le bidonville urbain occupe un territoire enserré dans le tissu urbain dense de la ville. En ce qui concerne l'agglomération d'Alger, ce type de bidonville se rencontre surtout dans les quartiers centraux, tels que Belcourt avec le bidonville de "Mahiédine" et El-Madania avec celui de "Nador-

Scala”, de “El-Amal” ou de “Aboulker”... (Descloîtres, 1961).

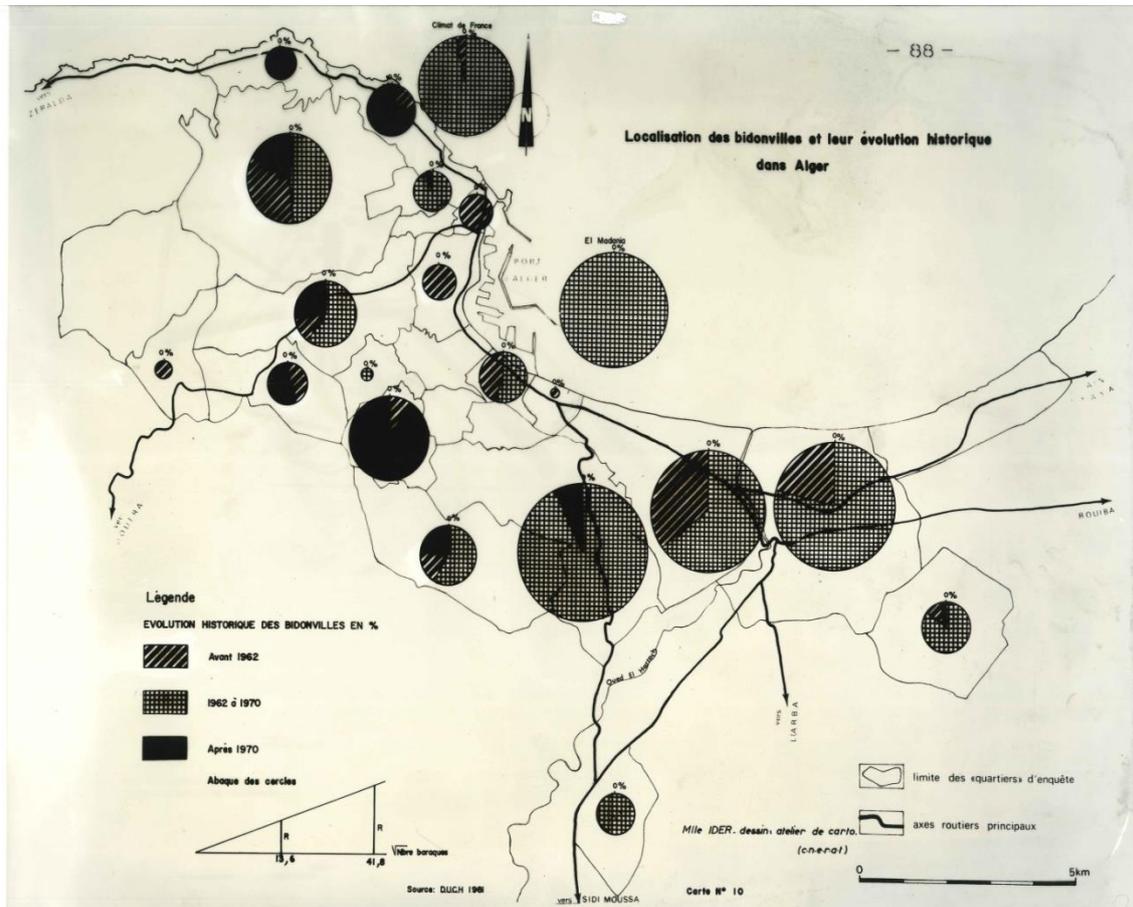
Le deuxième type se trouve localisé dans les communes périphériques d'Alger, suivant généralement la localisation des activités (notamment industrielles). Ainsi, la prolifération des bidonvilles se faisait surtout vers l'Est de la Capitale, là où les emplois existaient, dans les quartiers réservés aux Algériens.

Citons la cité PLM et la cité “indigène” à El-Harrach et à Hussein-Dey, où l'exemple le plus parlant est Oued-Ouchayah. Cependant, leur développement se faisait également à l'Ouest de l'agglomération (notamment à El-Biar, Ben-Aknoun ou à Bouzaréah en raison de l'extension d'Alger vers le Sud-Ouest qui a entraîné une activité dans le secteur du bâtiment permettant la création d'emplois.

Cet habitat précaire qui ne se développe réellement, qu'après la Seconde Guerre mondiale, et qui est la conséquence de la famine qui a caractérisé la majorité des régions algériennes, connût un développement de plus en plus rapide pendant les années de guerre de libération pour atteindre un seuil critique au lendemain de l'Indépendance.

Jusqu'en 1954 et même 1962, la localisation des bidonvilles se faisait principalement dans les secteurs algériens et non dans les secteurs européens. Ainsi, dans les secteurs tels que Climat-de-France, El-Madania, El-Harrach, Hussein-Dey ou Bouzaréah centrent la majeure partie des bidonvilles algérois. Dans certains quartiers, Climat-de-France ou El-Madania par exemple, les populations vivant dans les bidonvilles représentent une proportion importante de la population résidente.

La carte n°10 confirme largement ces observations. En fait, la partie Est de l'agglomération qui semble être la mieux appréciée offre de grandes possibilités quant à la localisation d'un habitat précaire. L'élément naturel qui constitue le facteur essentiel dans la localisation de cet habitat est l'oued Harrach. Celui-ci, qui établit une rupture importante dans l'urbanisation, offre de grandes surfaces de terrains à l'implantation des bidonvilles. De plus, l'Est constitue un nœud important de la Capitale. Il contrôle, en effet, tous les mouvements qui s'effectuent entre la Capitale et les régions orientales et entre celles-ci et la partie occidentale de l'Algérie.



Et comme les migrations vers la Capitale sont, dans leur grande majorité, originaires de l'Est du pays (car plus pauvre), El-Harrach et Hussein-Dey sont les lieux d'accueil des nouveaux arrivants.

Après 1962, on retrouve les mêmes tendances, avec, d'une part, densification et agrandissement des bidonvilles existants, d'autre part, implantation de nouveaux bidonvilles dans ces mêmes quartiers. Il y a en outre appropriation des quartiers "aisés" et non touchés avant l'Indépendance par ce type d'habitat. Les terrains sur lesquels s'implantent les bidonvilles appartiennent soit au secteur public, soit aux particuliers et sont généralement non-oedificandi.

L'implantation des bidonvilles n'est pas gratuite. Que ce soit sur les terrains du secteur public ou privé, l'occupant paie le droit de s'installer. Mais une nette différence reste à faire entre les deux secteurs. Pour le secteur public, les bidonvilles étaient, pendant la période coloniale, placés sous séquestre de l'Office des HLM. Il paraît paradoxal qu'un organisme étatique soit propriétaire de terrains de bidonvilles et perçoive un loyer annuel des baraques. Cette mesure a été cependant prise dans le but essentiel de lutter contre les particuliers qui profitent souvent de la pénurie pour en tirer avantages. Ces puissants entrepreneurs ont plus de pouvoir quant à l'application de l'expropriation que l'organisme gestionnaire. « Ainsi, en novembre 1948, à Mahiédine (Belcourt) par exemple, 68 personnes possédaient 394 baraques et encaissaient pour 1 700 000 d'anciens francs de loyer par an » (Descloîtres, 1961, p.68).

La pratique actuelle des loyers au niveau des bidonvilles par les privés ou par l'Office des HLM est, dans une large mesure, comparable à celle qui a, prévalu pendant la période coloniale. Cependant,

les HLM ne contrôlent que les emplacements. Avant d'expliquer le cas des privés, nous allons tout d'abord essayer de saisir l'évolution de ces bidonvilles dans l'espace urbain algérois.

En nous basant sur la carte de localisation des bidonvilles, nous constatons une évolution progressive de l'implantation des bidonvilles dans l'espace algérois. En allant de l'Est vers l'Ouest d'Alger, l'ancienneté des bidonvilles diminue en dehors de quelques cas spécifiques que nous avons déjà évoqués.

Les premiers secteurs sont situés à l'Est et au Sud-Est d'Alger. El-Harrach, Hussein-Dey et Kouba constituent un barrage et retiennent la majorité des migrants venus à Alger à des périodes spécifiques de l'histoire de l'Algérie.

La quasi-totalité des baraques de ces quartiers date de l'époque coloniale. Cependant, hormis ces quartiers périphériques exposés aux migrations, d'autres quartiers ont connu, à la même époque, l'implantation de bidonvilles : ce sont El-Madania, Belcourt, Climat de France, Bab-El-Oued, Bouzaréah et même El-Biar. En général tous les quartiers cités (en dehors d'El-Biar) sont des quartiers algériens ou à prédominance algérienne. Le quartier de Climat de France par exemple a servi d'exutoire au surplus de population qu'a enregistré la Casbah.

Les premières années d'Indépendance, en raison de l'exode rural vers les villes (en particulier Alger), les quartiers déjà "bidonvillisés" ont connu une densification et le phénomène s'est amorcé dans d'autres quartiers auparavant épargnés. C'est ainsi que les hauteurs d'Alger, jusque-là exemptes, à cause de la population européenne qui les occupait, ont vu apparaître leurs premiers bidonvilles.

La multiplication des emplacements sur l'espace urbain algérois est une conséquence directe de la crise de logements que connaissait déjà Alger pendant la période coloniale et qui s'est accentuée au fil des ans jusqu'à devenir insupportable.

L'incapacité des campagnes à faire vivre une population croissante et l'attrait des villes (en particulier la Capitale) ont provoqué un exode rural sans précédent, gonflant la population urbaine et aggravant une situation de pénurie en matière de logements.

Et, à partir des années 1970, l'ouverture de nouveaux chantiers de travaux publics, surtout dans l'agglomération algéroise, a entraîné une fois de plus la venue d'une masse d'ouvriers qui, faute de logements disponibles, ont fait appel à la baraque.

Les nouveaux bidonvilles sont, dans leur presque totalité, localisés à l'Ouest d'Alger, dans les quartiers assez aisés et essentiellement résidentiels.

Les quartiers ainsi concernés sont en priorité Birmandreïs, Ben-Aknoun, Pointe Pescade et Bologhine. Viennent ensuite El-Biar, Bouzaréah, et enfin Birkadem. Comme nous l'avons déjà signalé, ces quartiers nouvellement "bidonvillisés" concentrent les plus grandes opérations immobilières. L'exemple le plus typique reste Birmandreïs. Pourtant, un seul programme de logements a été réalisé. Mais la proximité de la zone des "Annassers" qui elle, en revanche, a connu une activité immobilière très intense ces dernières années, a entraîné une implantation de baraques importante dans le quartier de Birmandreïs.

## **DEUXIÈME PARTIE**

### **APPROCHE THÉORIQUE DE LA RENTE FONCIÈRE DANS LE CONTEXTE ALGÉRIEN**

## INTRODUCTION

Cette seconde partie tente, par un essai d'analyse théorique de la rente foncière, de mettre en évidence certains des mécanismes qui régissent la formation du paysage urbain.

Pour l'école néo-classique, la théorie de la rente « conduit à une théorie de la localisation des activités et des agents suivant les principes de la rationalité économique ; elle envisage la transcription des lois économiques sur un espace exempt de toute représentation sociale » (Thomas, 1980, p.23).

Pour l'école marxiste, la théorie de la rente permet d'envisager « des situations de monopolisation de biens non reproductibles par le capital et rend compte des contraintes et des conditions particulières qui sont faites à la production du cadre bâti » (Thomas, 1980, p.23). Le point faible de la théorie néoclassique est d'accorder autant d'importance à l'offre qu'à la demande, en mettant l'accent sur les “fonctions de satisfaction” et en ne prenant pas suffisamment en compte les “fonctions de production” (Lipietz, 1974).

En revanche, la théorie marxiste, en insistant sur les formes de l'appropriation de l'espace, ne permet pas non plus de bien relier les phénomènes qu'elle appréhende à l'ensemble de la dynamique économique et sociale de la croissance urbaine.

Partant de ces différentes interprétations, nous essaierons de mettre en évidence l'originalité de la situation algérienne, où théorie néo-classique et théorie marxiste coexistent, en prenant comme champ d'investigation l'agglomération d'Alger.

### 2.1. LES GRANDES THÉORIES URBAINES DANS LE CAS SPÉCIFIQUE D'ALGER

#### 2.1.1. *Rente foncière et production des logements*

Selon la thèse de certains marxistes, la propriété foncière exige de la société urbaine un tribut sur le capital lors de la production capitaliste et de la circulation des marchandises tel le logement et la disposition de son sol intervient comme condition dans cette production et cette circulation (A. Lipietz, 1974).

Étant donné que la terre est une source de rente, il faudrait qu'elle entre dans le procès de production pour qu'elle puisse réaliser la plus-value. Elle le fait par l'intermédiaire de plusieurs biens dont le logement.

Il est donc important de connaître les activités capitalistes qui ont besoin du sol. Dans les villes, nous distinguerons la production du logement et les activités qui se déroulent dans ces bâtiments et dont l'emplacement a une importance.

L'usage dominant du sol urbain reste le logement qui est cependant hiérarchiquement dominé par l'usage tertiaire supérieur de certains quartiers. Et comme la ville constitue un moyen de production, il y a souvent un conflit entre le caractère social du produit final et la propriété privée des lieux.

En prenant possession du sol et donc de l'espace, le capitalisme a provoqué dans la construction (privée ou publique), vu la rareté de ce sol, la naissance de profits supérieurs à la moyenne. Ainsi, la spéculation se superpose à ces profits, à travers une médiation- l'espace.

L'objectif de ce chapitre est d'une part d'analyser la place qu'occupe le logement, en tant que produit de consommation ou de service, dans la production économique et sociale du pays et, d'autre part, de comprendre les mécanismes mis en place pour sa production et saisir le rôle des principaux intervenants sur le marché foncier et immobilier. Deux points essentiels sont à considérer :

- la reproduction de la Force de travail ;
- les acteurs du marché foncier et immobilier.

#### 2.1.1.1. *La reproduction de la force de travail*

Un ensemble de processus complexes qui ont trait à la reproduction de la force de travail dans son rapport à l'espace peut être déterminé comme par exemple l'habitation, les espaces verts, les équipements et, sur le plan de la reproduction sociale et idéologique, l'appareil scolaire et socioculturel. Mais en raison de l'objectif de notre travail et de la place privilégiée qu'occupe le logement dans l'ensemble du système économique-politique, nous allons orienter l'essentiel de l'analyse vers le logement.

Tout le monde considère le logement comme lieu fondamental où se reproduit la force de travail. Il est aussi vital, pour l'individu et la famille, que la nourriture, l'habillement, l'éducation et la culture. (Séminaire de Holte, Nations-Unies).

Tout d'abord, le logement répond au besoin de posséder un abri salubre. Sa seconde fonction est de servir de cadre principal à la vie familiale. Il doit être spacieux, et se prêter à diverses occupations individuelles comme les tâches scolaires des enfants et autres activités essentielles.

La qualité d'un logement exerce une influence directe sur la productivité des travailleurs et la stabilité des familles (Séminaire de Holte, Nations-Unies, sept, 1975).

En Algérie, l'un des critères de déplacement de la force de travail d'un secteur à l'autre, d'une entreprise à l'autre, est devenu l'accès au logement et non plus la qualification acquise pour réaliser tel ou tel travail.

En situation normale et équilibrée de l'appareil économique, la croissance démographique entraîne automatiquement une augmentation du parc logement assurant ainsi la pleine reproduction de la force de travail. Or, en situation de pénurie, la spéculation se développe et provoque un marché parallèle dans tous les domaines, les prix montent, les rigidités sociales se font plus grandes et les besoins en logements non satisfaits gênent beaucoup la reproduction de la force de travail. Cette situation entraîne des conséquences certaines sur les autres activités économiques. La construction de logements est caractérisés par sa dépendance par rapport à la disponibilité et aux prix des terrains à bâtir en même temps qu'à la spéculation foncière qui en résulte.

Il existe également un facteur important dont dépend la production du logement : c'est la disponibilité suffisante de matériaux de construction. Le passage de la production artisanale à la production industrielle, en matière de logement, qui est devenu obligatoire pour répondre à l'explosion démographique qui a entraîné des besoins grandissants, a provoqué une réorganisation dans le processus de production. Ce processus non suffisamment maîtrisé entraîne de nombreuses pénuries freinant la production. Et pour produire le logement en quantité et qualité suffisantes, la disponibilité de matériaux de construction est fondamentale.

Or, dans les pays en développement, la production industrielle est loin de répondre aux besoins de consommation de la population. En Algérie, pendant près de vingt ans, la question du logement a été reléguée à la dernière position. Les objectifs fondamentaux considérés comme résultats économiques déterminants et constituant la base du développement immédiat de l'Algérie ne concernaient que les activités économiques directement productrices. La création d'emplois, la production de certaines marchandises et l'industrialisation de l'Algérie (industrie lourde) constituaient les objectifs premiers que s'est assignés l'Algérie, après la maîtrise de son appareil politique. Dans un discours officiel correspondant au premier plan quadriennal, les choix visés sont au nombre de deux :

- l'un politique et économique : la bataille de la production. Dans le même discours on relève que "rien ne peut se faire en matière d'habitat comme en tout autre domaine si nous ne gagnons pas cette bataille décisive dont l'issue victorieuse sera la meilleure réponse".

- L'autre social : c'est celui de l'emploi (archives COMEDOR, DUCH, 1982). Or, la réussite d'un aussi vaste programme économique dépend étroitement du secteur du bâtiment et de la disponibilité du bien logement permettant la reproduction de la force du travailleur. Malheureusement, cet objectif est difficile à atteindre, puisque le problème de la production industrielle des matériaux de construction reste entier.

En ce qui concerne l'agglomération algéroise, à ces considérations importantes et bien fondées, s'ajoute le fait que les pouvoirs publics misaient sur un parc immobilier hérité de la période coloniale que certains croyaient "inépuisable". Pourtant, lorsqu'on se réfère aux chiffres donnés par le recensement de 1966, on se rend compte que le parc immobilier existant était déjà saturé. Plus de 300 000 personnes étaient en surplus dans la ville d'Alger en 1966. Et, pour répondre à leurs besoins, il aurait fallu mettre sur le marché et sans délai, 28 000 logements nouveaux (La question du logement à Alger, 1976). Ce déficit constaté en 1966 va en s'accroissant en raison de l'absence d'une politique d'habitat cohérente pendant une période trop longue.

Les premières années d'Indépendance, malgré l'existence de chartes, de Tripoli et d'Alger, accordant une place assez importante au problème du logement, la priorité a été donnée à d'autres branches de l'économie. L'avènement du Président Boumédiène en 1965 se traduit par une orientation économique tournée vers l'industrie lourde.

C'est ainsi que la pénurie du logement à Alger encourage et renforce toutes les formes de spéculation et l'augmentation sans précédent des prix des loyers privés et même des biens de l'État avec la pratique notamment de la sous-location et du "pas de porte".

On comprend fort bien la situation de rareté et de pénurie créée avant l'Indépendance sous l'occupation coloniale destinée à servir les intérêts de certains promoteurs immobiliers privés capitalistes qui détenaient une grande partie des capitaux susceptibles de s'investir dans la construction de logements.

C'est pourquoi dans la période actuelle, caractérisée par une économie planifiée et une orientation socialiste, il ne manque pas de voix pour s'interroger sur les véritables raisons de la pénurie. D'autant que cette situation, présentée comme le résultat d'un effort d'investissement considérable dans l'industrie au détriment de l'habitat, profite à des catégories sociales bien précises.

Considérée comme bien improductif, la production de logements a été pendant longtemps négligée. Malgré quelques discours officiels évoquant le problème de l'habitat, ce n'est que récemment que les autorités gouvernementales ont pris position en ce qui concerne la question du logement en Algérie et en particulier à Alger. Cette considération tardive du problème "logement" par les pouvoirs publics, dénote un manque de volonté et une certaine négligence dans la solution à apporter. Cette situation de crise a entraîné, en plus de l'insatisfaction des besoins des populations, une urbanisation anarchique, incontrôlée et illégale. Cette "illégalité" permet la construction de logements dans un but purement spéculatif. En effet, le logement neuf privé est très souvent destiné à la location (soit en partie, soit en totalité) ; et, dans ce cas, au montant "normal" du loyer s'ajoute une lourde majoration sensée représenter la contrepartie de ce "risque".

Cette pratique, devenue courante dans la Capitale, nous amène à nous demander si cela est dû uniquement aux difficultés rencontrées en matière d'organisation et de gestion, ou bien, si d'autres intérêts n'entrent pas en considération.

Indépendamment de la crise et de la pénurie qui affectent le logement en tant que tel, la négligence de la reproduction de la force de travail dans les objectifs économiques initiaux que l'Algérie s'est assignés, a entraîné la prolifération de bidonvilles. Déjà importante pendant les années de colonisation, cette forme d'habitat a pris une ampleur considérable (voir la 1<sup>ère</sup> partie, p. 84) depuis l'accession de l'Algérie à l'Indépendance. Cette ampleur résulte de l'explosion démographique qu'a connue la Capitale, et de la mise en chantier d'un nombre important de complexes industriels, ainsi que d'opérations d'habitat et d'équipements dans les communes périphériques. Ces chantiers ont drainé une importante main-d'œuvre, qui gonfle ainsi la masse mal logée déjà en place et reléguée dans les bidonvilles périphériques. En raison des conditions de vie aussi difficiles, le travailleur ne reproduit sa force de travail qu'à un niveau très bas.

Ainsi, la question essentielle est de connaître les causes profondes de cette situation de crise. On peut faire d'emblée deux hypothèses. La faible production de logements dans l'agglomération d'Alger est due, soit au fait que les pouvoirs publics ne sont pas en mesure d'acquérir les terrains constructibles nécessaires, malgré l'étatisation théorique du sol urbain, et d'assurer leur viabilisation, soit seulement à une planification embryonnaire mal maîtrisée, sans oublier la longue expérience dans le domaine de la spéculation que possédaient certains groupes sociaux dès avant l'Indépendance.

Pour répondre aux objectifs nouveaux dégagés en matière d'habitat et afin d'atténuer la crise du logement, qui sévit avec acuité dans la Capitale en vue de préserver la force des travailleurs, un plan national d'accession à la propriété, qui s'inscrit dans le quinquennat 1980-84, est mis sur pied depuis l'année 1981. Le plan, peu connu des populations, présente cependant l'inconvénient majeur d'être destiné en principe exclusivement aux seuls épargnants. Et parmi ces derniers, seules certaines personnes privilégiées en bénéficient réellement.

Ce plan rencontre néanmoins des difficultés dans sa phase de réalisation car le pays enregistre une faiblesse manifeste en ce qui concerne les moyens de réalisation (manque de main-d'œuvre qualifiée, pénurie de matériaux de construction qui provoque un marché parallèle.). Aussi, une commission interministérielle a-t-elle été créée pour agréer des sociétés de construction étrangères, et leur confier certains programmes de construction. Dans cette optique, diverses discussions sont en cours actuellement, avec des pays étrangers. Ces sociétés permettent de combler les lacunes existantes dans la réalisation des logements, vu la faible capacité de réalisation des sociétés nationales en la matière.

Quant à la distribution des logements achevés, un pourcentage assez élevé (un quota de 60 % du total du programme en cours) va, théoriquement, au profit des épargnants. Or, concrètement, la production de logements en faveur des épargnants est quasiment nulle. Ce sont les organismes publics (tels les ministères, les sociétés nationales...) qui bénéficient des logements neufs.

« La "crédibilité" de la CNEP ne se trouve que plus remise en cause par la faiblesse (voire l'inexistence) de quota de logements réalisés et attribués aux épargnants. Pourtant, l'instruction présidentielle de novembre 1973, par laquelle il était permis (p. 98) de procéder à la vente des logements aux épargnants pour 60 % des logements réalisés, ouvrait largement ses perspectives.

Ainsi, sur 130 000 demandes (dont 50 000 remplissant toutes les conditions requises) effectuées dans ce cadre, seuls quelques milliers furent satisfaites et pas toujours en conformité aux aspirations des citoyens sur le plan de l'implantation notamment.

On semble oublier en effet que les épargnants par l'intermédiaire de la CNEP ont participé pour plus de 56 % du financement des programmes planifiés jusqu'en 1979 » (Étude auto-construction, phase 1, p. 22, INERBA).

Pour réaliser un programme aussi vaste en matière d'habitat (Alger compte près d'un million d'individus en surpeuplement), il n'est pas toujours aisé d'y répondre en matière de financement. Néanmoins, étant donné la destination initiale de ces logements, le principal financier se présente de lui-même. En effet, la CNEP (Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance) est chargée du financement intégral des programmes relatifs à l'accession à la propriété. Cela permettra d'apporter un réel soulagement à l'investissement public qui sera sans doute utilisé pour la réalisation de logements économiques dits "sociaux".

En matière juridique, certaines décisions prises en 1976, réglant les questions foncières, notamment la satisfaction des besoins des épargnants dans ce cas précis, ne sont pas du tout appliquées. Les objectifs assignés aux textes législatifs relatifs à la maîtrise des sols urbains ne sont jamais atteints, vu la carence importante que l'on constate dans leur application. Un nombre important de responsables (locaux ou autres) sont peu exigeants en matière d'application des textes.

De ce fait, on aboutit à des situations d'incohérence dans l'organisation spatiale de l'agglomération, où l'"illégalité" prime sur la "légalité". À l'heure actuelle, il y a un bon nombre d'épargnants qui remplissent les conditions d'attribution de logement et qui, malheureusement, n'en bénéficient pas. Cette situation, qui pose un problème sérieux aux épargnants, provient d'une double raison : d'une part, les conditions d'attribution sont assez mal définies et suffisamment ambiguës pour permettre un "favoritisme" manifeste et, d'autre part, certaines communes ne possédant pas de "réserves foncières", ne permettent pas la réalisation de logements sur leur territoire. Cette situation est provoquée par l'organisation administrative d'Alger, qui pose des problèmes dans la gestion de son espace urbain. En effet, la division administrative en treize communes de l'agglomération algéroise ne permet pas de mener des actions concertées et cohérentes d'aménagement.

Dans une ville comme Alger, il est évident que certaines communes "centrales" urbanisées pratiquement à 100 % sont dans l'incapacité physique de dégager des terrains constructibles à mettre à la disposition de leurs résidents.

Pourtant, les résidents de ces communes "centrales" épargnent au même titre que les autres habitants de la Capitale. Ce problème est essentiellement dû au fait que la CNEP attribue d'abord les logements aux épargnants dans la commune où la construction des logements a eu lieu. Cette pratique provoque un recul certain de l'épargne-logement.

Ainsi, une autre ségrégation (administrative cette fois) vient renforcer la situation déjà précaire dans laquelle s'organise la vie politico-économique du pays.

Par exemple, vu sa faible étendue, la commune de Birmandreï, pourtant périphérique, ne possède que 416 lots de terrains à bâtir, d'où il faut soustraire la surface nécessaire aux équipements collectifs : (école, salle de cinéma, centre médical...). Parallèlement on relève, dans cette même commune, 16 000 demandes de lots de terrains à bâtir, et plus d'un tiers de ces demandes parviennent des épargnants. Comment y répondre ? Qui satisfaire ? Quelles sont les conditions à remplir pour bénéficier d'un lot de terrain à bâtir, afin que chacun puisse reproduire sa force de travail d'une manière équilibrée ?

#### 2.1.1.2. *Les acteurs du marché foncier et immobilier*

Le "marché foncier" apparaît comme le lieu privilégié où interviennent trois groupes d'agents : les propriétaires fonciers, qui détiennent le sol dans leurs patrimoines, les pouvoirs publics dont l'activité d'aménagement et de réglementation définit les usages possibles du sol ; les promoteurs qui agissent pour transformer le sol en marchandise (V. Renard, 1980).

Mais parler du marché foncier et même immobilier, dans un système politico-économique à option

“socialiste”, est assez malaisé. L'exemple de l'URSS marque l'histoire de l'évolution des rapports sociaux. En effet, d'après la loi russe du 5 octobre 1918, « [...] tous les droits de propriété privée sur le sol, le sous-sol, les eaux, les forêts sont abolis à tout jamais ». Cependant, on retrouve à l'intérieur de ce système rigide quelques formes de propriété personnelle qui se traduisent par un mode de gestion de la propriété collective (M. Lana, 1980).

- Propriété collective familiale dans les Kolkhozes, concession à usufruit à perpétuité ;
- habitations : usufruit héréditaire qui dénote des principes anti-spéculatifs. Dans le même ordre d'idées, on relève l'interdiction formelle d'achats immobiliers dans le but de la revente, avec interdiction de posséder plus d'une maison particulière.

En optant pour le régime socialiste, l'Algérie aurait pu instaurer un régime foncier équivalent pour pouvoir être en mesure de gérer le patrimoine hérité.

Or, dans le contexte algérien, malgré cette option “socialiste” définie et prise par les pouvoirs publics, au lendemain de l'Indépendance, dans le but de réorganiser et de rééquilibrer l'appareil économique hérité, la vente des terrains et des biens immobiliers de particulier à particulier et même de l'État à particulier et vice-versa est chose courante. Cependant, il convient toutefois de signaler que la situation qui prévaut en Algérie n'est en aucun cas comparable aux situations classiques rencontrées couramment dans les pays capitalistes.

Pour cerner le problème foncier et immobilier dans l'agglomération algéroise, il est nécessaire de faire une analyse approfondie des processus d'acquisition, de vente, de transactions et de l'utilisation du sol urbain.

La compréhension des mécanismes fonciers sur le territoire algérois est complexe et difficile, en raison du nombre important des intervenants. Malgré une certaine étatisation, du sol algérois pendant les premières années d'Indépendance, avec la récupération des biens restés “vacants”, il n'en demeure pas moins que des intérêts privés sont en jeu.

C'est ainsi que nous observons une imbrication des intérêts de l'État et des particuliers. L'existence de la propriété privée, au niveau non seulement des biens immobiliers mais également des terrains, entraîne des problèmes aussi bien de gestion que de législation.

Ce marché se manifeste sous forme de vente de terrains et d'appartements, ainsi que de location d'appartements avec la pratique du “pas de porte”, lorsqu'il s'agit des biens de l'État en général.

Les terrains à vendre ne sont pas disponibles sur l'ensemble du territoire de l'agglomération algéroise. Cela coïncide justement avec la carence relevée au niveau de la constitution des “réserves foncières”. Certains quartiers plus que d'autres connaissent une intense activité foncière. En ce qui concerne ces terrains vendus, deux statuts juridiques sont à identifier : le secteur privé et le secteur public. Les parcelles privées sur lesquelles portent les transactions ont, dans la plupart des cas, une faible superficie. En dehors de quelques personnes privilégiées qui possédaient encore des lotissements dans leur presque totalité, la propriété privée n'excède pas la parcelle familiale définie par l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 portant constitution des “réserves foncières” urbaines dont il sera question ultérieurement.

En ce qui concerne le secteur public, les mécanismes réglant le marché foncier sont un peu plus complexes. Les ventes de terrains se font, d'une part, d'un organisme public à un autre et, d'autre part, d'un organisme public (la commune) à un particulier.

Depuis le lancement d'un vaste programme de construction de grands ensembles localisés à l'Est de l'agglomération (Bab-Ezzouar, Bordj-El-Kiffan et Dar-El-Beïda) les propriétaires privés possédant

des terrains à la périphérie de la zone ainsi délimitée, et qui risquent d'être inclus dans le périmètre de construction, proposent la vente de leurs parcelles en tant que terrain urbain et non agricole comme c'est le cas.

Parmi les agents les plus actifs du marché, se situent en général les hauts fonctionnaires civils et militaires (cf. 3<sup>ème</sup> partie). Ils disposent des moyens nécessaires à cette activité (relations - compétence - informations et capitaux) en particulier pour se procurer les matériaux de construction qui constituent actuellement une "plaie" dans la réalisation des logements. Ces particuliers spéculent à long terme en construisant des logements dans le but essentiel de tirer une rente de situation par leur location. En revanche, les agents économiques du secteur public, malgré quelques bénéfices soutirés par certaines personnes responsables, essaient de satisfaire généralement les citoyens.

Les agents économiques privés : ils sont nombreux et disparates. Ils interviennent aussi bien dans la vente que dans la location et la construction. Les ventes portent essentiellement sur de petites parcelles familiales de particulier à particulier et de villas ou d'appartements (soit sous un acte notarié, soit sous seing privé). Il est cependant intéressant de signaler certaines transactions passées entre l'administration et les particuliers avant et après l'institution des "réserves foncières" en 1974.

Les locations portent exclusivement sur des biens immobiliers, c'est-à-dire sur la parcelle déjà construite. Nous distinguons deux types d'agents : ceux qui procèdent eux-mêmes à la location de leur bien, sans intermédiaire, et ceux qui passent par le biais des agences immobilières. Il va sans dire que généralement ces derniers disposent de plusieurs appartements, dont il leur est plus facile de confier la location à une agence.

Le rôle, la fonction et le statut d'une agence immobilière sont assez flous et ambigus, vu la "semi-clandestinité" dans laquelle certaines d'entre elles doivent évoluer. Ces agences immobilières installées dans l'agglomération algéroise, et qui sont au nombre de vingt environ, considérées comme activité purement commerciale, sont inscrites sur un registre de commerce. Avant la nouvelle réglementation commerciale, ce registre était facilement délivré par les autorités contre paiement d'une taxe.

Le fonctionnement de ces agences est simple. Un local et une secrétaire suffisent pour mener à bien toutes les opérations.

Leurs responsables, profitant de la crise de logements que connaît la Capitale (déficit en logements de plus de 100 000 unités en 1981) arrivent à écouler leurs logements sur de simples annonces dans le quotidien national.

La situation de crise et de pénurie renforce la possibilité qu'un client potentiel se présente à l'une des agences, pour louer, acheter et même vendre. Deux types d'agences immobilières sont à considérer. Il y a celles qui, non contentes des bénéfices tirés des biens privés, arrivent, sans aucun scrupule, à spéculer sur les biens de l'État. D'ailleurs pour bien s'infiltrer dans les affaires immobilières et pour d'éventuels bons placements, certains responsables n'hésitent pas à utiliser des intermédiaires qui font office de courtiers. Ceux-ci sont à l'affût de tout ce qui peut rapporter en matière d'argent.

L'autre type d'agences opère seulement avec les propriétaires, c'est-à-dire avec le privé. De toute façon, cela rapporte suffisamment pour ne pas se "mouiller dans les affaires louches" et avoir leur commission. Ces agences sont considérées plus "sérieuses" (Algérie-Actualité : semaine du 17 au 23 /4 / 81) que les premières et jouent le jeu du marché de l'offre et de la demande, pratiqué dans les pays à économie libérale.

Le mécanisme de location ou de vente sur lequel fonctionnent ces agences est assez simple dans son

principe général. La clientèle potentielle à laquelle les responsables des agences ont à faire provient de tous les milieux sociaux, avec cependant une prédominance de la couche sociale aisée. En effet, lorsqu'un client issu de la couche sociale ouvrière, dont le revenu est très moyen, arrive à payer un loyer qui est généralement très élevé, c'est qu'il détient d'autres revenus provenant, dans la plupart des cas, des salaires cumulés de ses enfants. Hormis cette clientèle peu sûre et rare, les autres clients potentiels sont les sociétés nationales en vue de loger leurs cadres, les ambassades ou représentations consulaires et les entreprises étrangères installées à Alger qui, elles, ne lésinent pas sur les prix.

Dans le cas des agences immobilières qui spéculent tant sur les biens privés que sur les biens de l'État, un exemple concret résume la situation actuelle de la Capitale. Pour une villa "bien de l'État" (de cinq pièces, cuisine, salle de bain, jardin et garage) la reprise peut être chiffrée à 40 millions de centimes, alors que tout le monde, y compris le concerné, sait que la villa en question n'est et ne restera qu'un bien de l'État en location.

Les loyers des biens de l'État répondent aux mêmes critères et aux mêmes lois que ceux des biens privés : confort, situation avantageuse, forme du logement (individuel ou collectif)...

Ce principe de location qui englobe tant les biens privés que les biens de l'État est, dans une première étape, comparable à celui qui est pratiqué en France. En effet, les contrats de location sont signés trimestriellement et enregistrés aux services des domaines. Dans la plupart des cas, le contrat stipule la couverture d'une année de loyer payé à l'avance par celui qui prend possession du logement. L'agence immobilière prélève l'équivalent d'un mois de loyer. Mais dans le cas d'Alger, certaines agences en prélèvent deux mois, que chacune des parties concernées (propriétaire et locataire du logement) versent au responsable de l'agence.

Quant au pourcentage prélevé lorsqu'il y a eu vente, il atteint trois pour cent du total de la vente. Pour un logement en copropriété, il faut compter environ 15 millions de centimes la pièce. La concurrence est telle que certaines sociétés étrangères et ambassades (et quelquefois des Algériens) prennent en location des villas et des appartements grand standing, payés en devises versées à l'étranger. Malgré l'importance de ces agences immobilières sur le marché, et leur rôle dans l'augmentation des prix, leur activité n'a pas été réglementée. Il n'existe pas pour elles, comme pour d'autres professions commerciales, d'organisation corporative. Bien qu'elles ne constituent pas une catégorie dominante du marché, elles en sont une pièce nécessaire et essentielle, et leur absolue "liberté" d'action à l'égard du client est indispensable à l'activité de la spéculation.

Ces agents économiques privés ne sont pas seulement présents dans les opérations de vente ou de location des biens immobiliers existants ; ils le sont aussi sur le marché de la construction. Depuis quelques années déjà, des coopératives immobilières privées ont vu le jour et s'organisent en véritables entreprises familiales.

Dans leur fonctionnement général, elles sont comparables aux agences immobilières françaises des années 1960, qui disposaient, alors, d'un capital patrimonial (Topalov, 1973).

Nées sous l'"ordonnance du 7 juin 1972", les coopératives immobilières ont pour but essentiel l'accession à la propriété du logement familial. Malgré cette définition juridique, ces coopératives sont le prolongement de celles qui existaient pendant la période coloniale et dont certaines opèrent encore en Algérie.

Outre la construction de logements neufs qui leur est attribuée, les coopératives ainsi constituées peuvent, le cas échéant, acquérir auprès d'un office de promotion et de gestion immobilière des immeubles collectifs ou des maisons individuelles ; éventuellement elles acquièrent en même temps

les services communs pour être divisés en un ou plusieurs logements utilisés-en copropriété ou en location-attribution aux associés.

Ainsi, « les logements construits ou acquis par la coopérative immobilière sont destinés essentiellement à l'habitation à titre principal et permanent, des sociétaires et de leur famille, ils ne peuvent faire l'objet de la part des attributaires d'aucun bail ou location à des tiers, sauf autorisation expresse du conseil de gestion, qui ne pourra être délivrée que dans le cas précisément fixé par l'autorité administrative de contrôle se référant notamment aux conditions générales édictées par le règlement de copropriété » (art.29 de l'Ordonnance n°72-Z3 du 7 juin 1972).

En guise d'encouragement, l'État favorisera le développement des coopératives immobilières, en particulier en les exonérant d'impôt dans le cadre de la réglementation en vigueur, de la fiscalité propre à l'activité industrielle et commerciale.

Cet encouragement n'aura malheureusement pas les effets escomptés. Il vient seulement s'ajouter aux solutions empiriques et partielles prises par le Gouvernement pour répondre aux besoins en logements. Les nombreux problèmes rencontrés par les organismes publics en matière de construction, de distribution et de gestion de l'habitat constituent, depuis maintenant vingt ans, un véritable goulot d'étranglement.

Les agents économiques publics : au niveau du marché foncier, nous distinguerons deux organismes publics habilités à mener des transactions de terrains à bâtir. Le premier est la CADAT (Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire), devenue actuellement CNERU (Centre Nationale d'Etude et de Réalisation en Urbanisme) ; elle fut créée en 1957 pour effectuer l'achat ou la vente des terrains constructibles ou à vocation industrielle. Depuis la réorganisation de l'appareil urbanistique, elle a vu ses prérogatives diminuer.

En effet, depuis que le deuxième organisme, la commune, a reçu plus de responsabilités, notamment dans la gestion de son territoire, la CADAT ne peut plus intervenir aussi aisément qu'autrefois. La commune constitue donc l'agent économique fondamental dans l'organisation spatiale de son territoire et elle est seule, juridiquement, habilitée à acquérir, à titre onéreux, et à vendre les terrains nécessaires à la construction de logements et à la création d'équipements collectifs : ces terrains sont les "réserves foncières" de la commune concernée.

Elle procède à l'achat de ces terrains sur la base d'une évaluation domaniale. Ainsi, « les acquisitions et prises en possession s'effectuant particulièrement au fur et à mesure des besoins de la commune... » (Art.2 du Décret n°76-29 du 7 février 1976) proviennent soit du secteur public, soit du secteur privé. Une enquête menée à la DUCH (Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat) sur la constitution et l'utilisation des "réserves foncières", nous a démontré que le statut juridique des terrains acquis par la commune est en grande partie public. L'analyse de la constitution, de l'application et de l'attribution des "réserves foncières" sera faite dans la quatrième partie de ce travail. On peut tout de suite dire que la constitution des "réserves foncières" étant faite, la commune est habilitée à vendre, toujours sur la base d'une évaluation domaniale, les lots acquis. La même enquête, nous a permis de constater que, malgré la carence en équipements collectifs et en logements sociaux que présente la majorité des communes algéroises, la revente des terrains se fait essentiellement au profit des particuliers en vue d'accéder à la propriété.

Cependant, cette pratique ne saurait être pure spéculation lorsque l'on sait que certaines communes d'Alger ne possèdent guère de lotissements d'un seul tenant : ils sont morcelés en petits lots, disséminés et imbriqués dans le tissu urbain existant.

Le prix auquel la commune revend le mètre carré constructible est, en général, supérieur au prix

d'achat, mais largement inférieur aux prix pratiqués par les propriétaires privés. Un exemple concret l'illustre : le mètre carré localisé à Hydra, quartier cher et riche, est vendu 100 DA par la commune à un particulier ou, plus rarement, à un organisme public, alors que par exemple à Baraki, quartier périphérique et à tendance agricole, il est vendu, en septembre 1981, 600 DA par un particulier (enquête par téléphone). Aussi, la rareté du sol urbain dans l'agglomération algéroise a des répercussions différentes sur les agents économiques concernés.

Le but visé par un propriétaire privé étant la plus-value, il va sans dire qu'il se comporte sur le marché foncier conformément aux lois de l'offre et de la demande. Et, l'emplacement, la forme et surtout l'intégration dans l'environnement social de la parcelle vendue, seront les facteurs principaux qui interviendront dans le prix demandé. En revanche, l'objectif fondamental que se propose la commune étant la "satisfaction des besoins" des citoyens, elle mettra, à la disposition de ses habitants, un bien de consommation à un prix qu'elle estime abordable par toutes les couches sociales, même si une parcelle privée semblable à la parcelle publique ainsi vendue localisée à proximité, vaut cinq à six fois plus cher.

Parler ainsi d'une théorie de la rente foncière urbaine dans l'Algérois s'avère complexe et délicat, en raison de la confusion des objectifs politiques à respecter et de l'intérêt privé et individuel à préserver, qui, très souvent, émanent des mêmes personnes.

En ce qui concerne le marché immobilier, plusieurs entreprises publiques de construction sont présentes. Celles-ci sont, avant tout, des entreprises de prestation de services. En raison des divers problèmes rencontrés par l'immobilier (construction urgente, manque de matériels, de main-d'œuvre et même d'entrepreneurs), l'entreprise de construction est pratiquement prise d'assaut par l'organisme détenant les terrains à bâtir. Cet organisme est, en principe, la commune, étant donné que les "Réserves Foncières" lui appartiennent, mais pour les grandes opérations, c'est la wilaya qui négocie avec l'entreprise de construction.

Ces entreprises ont deux fonctions dominantes de l'immobilier ; l'une la fonction d'étude technique, l'autre est la fonction de construction ou de réalisation, constituant ainsi la production effective du logement. Le statut juridique des terrains affectés à la construction, surtout dans le cas des opérations de grands ensembles, étant public, il ne devrait pas, en principe, y avoir de problèmes. Or, des conflits importants apparaissent. Ils sont dus au fait que l'origine des terrains à bâtir ainsi affectés est agricole.

Ce sont en général les terrains des domaines autogérés localisés dans les communes périphériques telles qu'El-Harrach, Kouba, Birmandreïs ou Chéragas.

Les parties conflictuelles sont généralement les ouvriers agricoles qui, eux, défendent leur domaine agricole, le président d'une quelconque APC (Assemblée Populaire Communale), les services de la Wilaya, l'Union Nationale des Paysans Algériens et enfin le Ministère de l'Agriculture. Ces conflits sont peu connus du public étant donné le manque d'information qui les caractérise. Cependant, lorsque l'une des parties précitées se sent écartée et lésée par rapport aux autres, le conflit éclate au grand jour.

Il arrive parfois, tout de même, que l'une des parties opposantes soit constituée par de simples citoyens. Ainsi, dans certains cas, la réalisation totale d'un programme public prévu ne se fait pas puisque certaines familles refusent obstinément de quitter les terrains inclus dans le programme de construction.

Malgré l'Ordonnance n°76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles relatives à l'expropriation, des cas particulièrement délicats surgissent sur le territoire algérois. Ainsi, un programme de 316 logements

en grands ensembles sur 1 000 logements prévus initialement, par la COOPEMAD (Coopérative des Anciens Moudjahidines en Bâtiment), reste sans suite en raison de l'impossibilité d'acquérir le terrain appartenant à des particuliers et déjà occupés par eux. Ils sont, en effet, installés depuis des générations et ne veulent, en aucun cas, quitter des maisons individuelles avec jardin, même si c'est une construction traditionnelle, pour se retrouver entassés dans des cités "HLM" que leur propose la Wilaya.

#### Le mode de financement des agents économiques publics

Les entreprises de construction dont il s'agit n'ont aucune fonction de financement. Comme elles construisent pour la Wilaya, le financement provient donc des fonds publics. Cependant, cette logique n'est pas respectée à 150 %, étant donné que l'État n'intervient que partiellement (75 % jusqu'en 1979 par le biais du Trésor, sur concours temporaire).

Les 25 % restant sont financés par la CNEP (Caisse Nationale d'Épargne). À partir de 1979, la CNEP finance une grande partie des programmes, en raison de la participation massive du citoyen à l'épargne nationale.

L'épargnant semble être le principal bénéficiaire de ces programmes de logements : en réalité les mécanismes d'attribution des logements révèlent une marginalisation des épargnants.

En dehors des critères relatifs aux revenus dont on parle rarement, les critères d'attribution, en vigueur à la CNEP pour bénéficier d'un logement, provoquent l'état de fait signalé : il faut faire partie d'une certaine échelle sociale pour prétendre à une réponse favorable (entretien avec un haut fonctionnaire de la COOPEMAD, 1981).

De plus, on constate que les logements nouveaux sont attribués en priorité aux différents ministères pour loger leurs "cadres" : eux non plus ne procèdent pas à une attribution automatique. Ce n'est nullement la totalité des salariés, ni même de tous les cadres, qui en bénéficient. Cette sélection faite, « on retombe toujours sur le schéma classique que vit actuellement l'Algérie : les bénéficiaires en sont rarement les nécessiteux » (entretien avec un haut fonctionnaire de la COOPEMAD, 1981).

#### Les difficultés rencontrées par les entreprises

Les premières difficultés découlent des moyens matériels non disponibles en quantité suffisante. Ces difficultés de la production de l'industrie lourde en Algérie, paralysent les autres travaux industriels, notamment il est rare qu'on réalise, dans les délais, les logements mis en chantier.

Les matériaux de construction (ciment, brique, panneaux industriels, charpente métallique) constituent autant d'obstacles qui freinent le déroulement normal de la production immobilière.

De fait, les chantiers d'habitat connaissent, tout au long de leur durée, d'importantes ruptures de stocks qui confirment la situation de pénurie de l'Algérie, notamment de sa Capitale.

Outre cette pénurie des matériaux indispensables à la construction, des difficultés surgissent également, avec une intensité plus grande, dans le domaine de la sous-traitance. Le secteur public, en matière d'habitat, ne pratiquant guère l'activité de sous-traitance, se voit obligé de faire appel à des entreprises privées, qui interviennent dans les travaux de finition (carrelage, peintures, électricité, plomberie, serrurerie, menuiserie...) sans lesquels la production en logements serait nulle.

À leur tour, ces entreprises privées « n'ont pas toutes les mêmes possibilités d'intervention rapide, car nul n'ignore le circuit "connaissances" et "relations" qui entre en jeu dans notre pays d'une manière particulièrement développé » (entretien d'un haut responsable de la COOPEMAD, 1981).

Certaines ont un champ d'action et d'intervention étendu et très important, grâce à l'appui qu'elles obtiennent des pouvoirs publics (représentés parfois par une seule et unique personne).

Ces difficultés et contraintes qui entravent d'une manière incontestable la production de logements, ne sont malheureusement pas les seules. En raison des procédés nouveaux en matière de construction adoptés par l'Algérie, d'une part, et de la non-qualification de la main-d'œuvre, d'autre part, le manque de moyens humains constitue un frein non moins sérieux à la réalisation des programmes de logements.

Les méthodes traditionnelles ne répondent plus aux besoins sans cesse croissants du logement. L'Algérie a importé la préfabrication comme solution à la crise généralisée du logement. Elle y est apparue en 1970, suivie de certains tâtonnements.

À partir de 1975, elle s'est développée substantiellement. Il y a quatre groupes principaux de procédés de préfabrication distincts (Maghreb-Développement n°16-17, nov.-déc.1978) :

1 - Construction par bétonnage en œuvre au moyen de coffrages-outils tunnels (transversal demi coquilles et longitudinal) qui servent à la réalisation des murs transversaux, façades principales, dalles-planchers...

2 - Construction par assemblage de composants fonctionnels plans la préfabrication lourde par grands panneaux (dont les dimensions correspondent souvent à celles des pièces principales) permet la réalisation quasi-totale des fonctions principales du bâtiment (structure, enveloppe, partition).

3 - Construction par assemblage d'ensembles fonctionnels volumiques à structure en béton armé (la préfabrication tridimensionnelle lourde consiste à juxtaposer et empiler des modules structurels munis de la plupart de leur équipement).

4 - La construction par bétonnage en œuvre s'obtient au moyen de coffrages-outils (structure), de tables et banches pour dalles et murs de refonds transversaux, mais murs de façade préfabriqués.

Ces procédés empruntés par l'Algérie, ont été développés en Europe à partir de 1945 en particulier les coffrages-outils, en France, pour la reconstruction après-guerre.

Il fallait produire le plus possible de logements pour combler les déficits. Mais ils ont commencé à être critiqués, à partir de 1960, à cause des grands ensembles.

La construction en a été diminuée au profit des immeubles de petite taille, et, à partir de 1972 / 73, de maisons individuelles. Ainsi, les procédés industrialisés perdaient de leur prestige. Le marché de la préfabrication lourde entra donc dans une phase de crise et se rétrécit pour deux principales raisons :

- le logement obtenu ne présentait pas le confort attendu (par exemple la sonorisation) ;
- ces procédés ne sont plus adaptés aux nouvelles constructions.

Pour résoudre la crise, ces entreprises européennes au bord de la faillite, les ont importés vers les pays en développement.

Leur argument principal est la crise générale du logement. C'est ainsi que la France a réglé sa grande crise consécutive à la Seconde Guerre mondiale. Toutefois, cela n'est pas toujours évident, en raison des spécificités non prises en compte qui affectent les pays en développement. Il faut donc en adapter le transfert tant à la situation du pays qu'à l'évolution de technologies toujours plus nouvelles.

Vu la croissance démographique toujours continue en Algérie, la demande en logements est de plus

en plus grande et les organismes publics ne peuvent plus y faire face. En conséquence, l'auto-construction prend de l'ampleur tant dans les communes mitidjiennes (surtout Mitidja Orientale) limitrophes de la wilaya d'Alger que dans les wilayates de Blida, de Tlemcen ou de Kabylie.

Cette auto-construction autorisée tente de combler le manque croissant de logements. Cela ne va pas sans accaparer une grande partie de la main-d'œuvre spécialisée qui se qualifie sur le tas dans les vastes chantiers publics. Une partie de la main-d'œuvre ainsi créée s'installe à son compte (surtout les maçons, plombiers et électriciens). Ce processus ampute le secteur public d'une bonne partie des ouvriers qualifiés. La raison principale en est que les salaires offerts par le secteur public sont très bas. À l'heure actuelle, il est difficile de les remplacer rapidement, vu leur insuffisance en nombre.

Ces contraintes ne sont pas moindres ni négligeables, bien au contraire. Étant donné le choix fait en matière de technologie nouvelle dans la production du logement, la maîtrise des techniques de construction est indispensable pour respecter les délais de réalisation ou pour diminuer le nombre d'accidents de travail très élevé dans ce secteur.

### L'accès au marché immobilier

Les entreprises publiques algériennes ignorent les difficultés des entreprises européennes en matière de marchés. Aux dires de certains responsables, il est quasiment sûr que, sur une durée d'une vingtaine d'années, l'entreprise publique de construction ne rencontrera aucun problème concernant l'offre de marchés importants.

Pour le moment se pose le problème inverse. En général, ce sont les wilayates qui font des efforts afin de trouver des entreprises de construction pour satisfaire la réalisation de leurs programmes de logements. Cela ne surprendra personne, lorsque l'on connaît la demande en logements à satisfaire sur l'ensemble du territoire algérien (en particulier l'Algérois).

Cette forte demande a permis le maintien en fonction de certaines entreprises privées de construction. La réalisation de logements en devient difficile, en raison des pénuries constatées dans les différents domaines ; elle est confiée indifféremment aux secteurs public ou privé. Cependant, il n'est pas très courant que des entreprises privées interviennent au niveau du gros-œuvre du logement économique dit "social". Le secteur privé jette son dévolu sur le domaine de la sous-traitance (qui échappe, presque entièrement, au secteur public).

Au lendemain de l'Indépendance, Alger a connu une forte concentration de population venue de l'intérieur du pays. La situation de pénurie a commencé à se faire sentir à partir de 1966-1967, pour s'imposer à partir des années 1970, avec la mise en place de la première phase d'industrialisation par le biais du premier plan quadriennal. Durant ce premier plan de développement, le logement, jugé comme investissement non productif, ne devait pas faire l'objet d'une attention particulière.

Et sur une période de dix ans environ, la Capitale n'a pas connu de production en logements, mise à part une expérience d'auto-construction localisée à Hussein-Dey, au lieu-dit Oued-Ouchayah, vers les années 1962-63, sans compter les constructions privées avec ou sans permis de construire.

De ce fait, dès 1973, l'Algérois enregistre un déficit en logements des plus graves. Le retard du parc immobilier de l'agglomération a atteint près de 60 000 appartements, soit 480 008 personnes en état de surpeuplement (Taïeb et Ikène, 1976).

Il est donc évident que, vu l'intérêt très tardif qu'ont manifesté les pouvoirs publics compétents concernant le problème du logement à Alger, les programmes, quels qu'ils soient, ne peuvent combler le déficit enregistré ni répondre aux besoins de la masse populaire. De plus, le

Gouvernement n'a consenti un effort en matière d'habitat que pour éviter, en grande partie, d'éventuelles manifestations de la couche sociale intermédiaire (représentée notamment par les cadres moyens et les petits commerçants en vue de prévenir tout éclatement des conflits que vit la Capitale.

Ainsi, en périphérie, un important programme de logements, type HLM, inscrit dans le plan d'Orientation Générale de l'agglomération a été adopté et est en cours d'achèvement. Il est essentiellement destiné aux cadres moyens et à certains cadres supérieurs n'ayant aucune "relation" ni moyens de "pression".

Ce type d'habitat en cités de grands ensembles informes et sans équipements, est localisé à la périphérie Est de l'agglomération. Cette zone marécageuse, passablement drainée, recevra, lorsque le programme prévu sera entièrement réalisé, plus de 10 000 logements en collectif HLM.

Au site désagréable de cette zone, s'ajoute l'éloignement, en temps de trajet, des équipements et des services centraux. L'accessibilité au centre de la ville est très difficile : une seule route dessert cette partie de l'agglomération.

En revanche, l'évolution de l'Ouest d'Alger (Bouzaréah, Dély-Ibrahim, Chéragas...) est différente. Dès l'époque coloniale déjà, l'Ouest d'Alger a été réservé aux privilégiés. Cette situation n'a pas disparu, elle s'est au contraire prolongée. Ainsi, la commune de Chéragas est devenue le lieu privilégié de la nouvelle classe dominante algéroise.

#### La naissance d'un organisme promoteur : l'ONLF

L'organisme national pour le logement familial (ONLF) est créé par décret présidentiel en septembre 1980 et son rôle principal est la construction et la vente de logements.

Il traite directement avec les coopératives immobilières privées, dont les membres doivent respecter un principe fondamental : l'épargne, étant donné le financement quasi intégral qui en est fait par la CNEP. Il peut même s'occuper de l'acquisition des terrains à bâtir auprès des organismes concernés, ici la commune.

Cet organisme a orienté son action dans deux directions. Il travaille dans le secteur public pur, en se basant sur la carte nationale de l'épargne (qui donne les potentialités existant dans le domaine de la construction). La seconde direction, la plus importante, consiste en une assistance très large, globale, aux coopératives immobilières privées.

Il est chargé, d'une part, d'acquérir, dans certains cas, les terrains constructibles et, d'autre part, de faire les démarches nécessaires auprès des organismes concernés à la place des coopératives, et troisièmement, de se charger de la construction.

Ces coopérateurs doivent être épargnants et répondre aux conditions de l'épargne : être jeune, solvable et surtout avoir une profession "noble" ou qui rapporte.

L'ONLF intervient presque exclusivement dans les communes riches telles qu'El-Biar, Kouba, Birmandreïs ou Chéragas, où les terrains peuvent être dégagés plus aisément. On constate que l'Office, de par ces localisations, joue pleinement son rôle de promoteur, en intervenant partout où il y a de l'argent.

La coopérative immobilière privée a, comme premier partenaire, la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance. Ce partenaire sera la source de financement pour la construction des logements de la coopérative concernée.

L'ONLF constitue le second partenaire : il prend en main le déroulement des opérations. On relève ainsi un rapport étroit entre le mouvement coopérateur et le plan d'épargne. La réalisation des programmes des coopératives est soumise aux règles publiques.

Cette situation a créé un nouveau rôle dans les rapports entre agents constructeurs et usagers. Cela entraîne une étroite collaboration entre l'ONLF et l'utilisateur dans la construction de son logement (concernant, surtout, sa phase d'étude architecturale).

### 2.1.2. *La rente foncière et la ségrégation sociale*

« Toute société en mouvement modifie l'espace qu'elle occupe dans ses dimensions et dans son utilisation matérielle et sociale » (P. Vieille, 1970). Cet espace concerne tant les aires anciennement occupées que les libres susceptibles d'être appropriées. Cela est l'expression du système politico-social en place.

De ce fait, si l'appropriation individuelle du sol et la transformation du tissu urbain est dans une large mesure, laissée à l'initiative privée, la transformation morphologique de la ville n'évoluera, d'une manière différente, que si le sol et les pratiques appartiennent à l'appareil étatique.

L'intervention privée est caractérisée par les lois du marché foncier et immobilier (transactions multiples, prix sans cesse croissants, organisation de la spéculation du sol urbain).

Avant d'aborder l'analyse des différences sociales, qui sont le relief même de la ville, remarquons que la population urbaine, même prise globalement, se distingue nettement de la rurale.

Voici quelques remarques brèves.

La densité, base de la différence entre sociétés "rurale" et "urbaine", est plus élevée dans les villes que dans les campagnes. Ce phénomène de concentration spatiale s'associe souvent à la rareté du sol. Ces différences existent également sur le plan professionnel. La plupart des villes ne s'adonnent pas à l'agriculture mais s'occupent plutôt d'industrie et de services au sens le plus large.

Enfin, l'hétérogénéité urbaine s'oppose à la relative homogénéité rurale, encore que ce caractère, plutôt statique, d'homogénéité de la société rurale est une schématisation excessive.

Aux différences existant entre ville et campagne, s'ajoutent les différences à l'intérieur même d'une ville, par exemple le changement d'ambiance selon les quartiers, dû aux professions différentes des groupes qui y résident : ils vivent et évoluent de diverses façons.

Spécialisation et différenciation sont les traits caractéristiques de la vie urbaine, dont Wirth a montré à quel point ils déterminaient l'interaction sociale.

Dans certaines villes occidentales, la densité va nettement de pair avec le niveau de vie ; mais cette observation ne concerne pas le cas des villes où il y a beaucoup d'appartements ou d'immeubles de rapport avec de nombreux locataires. Dans certaines parties de Londres, par exemple, on trouve les densités les plus élevées dans de grands immeubles de très haut standing.

En Occident, les centres-villes se différencient de plus en plus de ceux qu'on trouve dans les pays en voie de développement. Le travail de bureau reste, en Occident, le facteur d'attraction du centre, dans des proportions démesurées qui continuent de s'accroître. En revanche, dans les pays en voie de développement, les centres-villes ne connaissent pas encore cette disjonction entre fonction résidentielle et fonction des affaires. Dans la rue commerçante de certains quartiers, domicile et boutique ne font qu'un ; l'atelier se trouve souvent dans la maison, ou y est attenant.

Lorsqu'une ville s'agrandit, sa population augmente dans d'égales proportions sinon davantage.

Dans certains cas, d'autres facteurs interviennent (croissance des revenus, changement de style de vie...).

Il en résulte souvent une dégradation du parc immobilier (dans les quartiers centraux notamment) du fait de la surcharge des appartements et en conséquence de l'environnement. Ces quartiers densifiés se transforment vite en zones insalubres, dégradées et "taudifiées". Néanmoins, nous devons distinguer les zones de taudis des villes occidentales et celles qui se rencontrent dans les pays en voie de développement. Un y observe, en effet, un phénomène plus inquiétant, vu son ampleur. Ces bidonvilles ne sont pas des zones vétustes comme en Occident : ce sont des points de croissance. En fait, la population qui y vit est souvent capable, lors de la reconstruction de cette zone, de s'intégrer à la ville et d'en devenir un élément fort acceptable.

Les bidonvilles apportent des valeurs rurales à la ville alors que les banlieue empiètent sur les campagnes et y apportent des valeurs urbaines.

Plusieurs travaux d'analyse urbaine ont été effectués dans le but d'expliquer les mécanismes de développement des villes ; et d'abord l'École de Chicago (Park et al : Burgess, Mc Kenzie, the City, 1925, University of Chicago Press).

L'une de ces thèses est qu'il existe une corrélation très étroite entre les zones définies : par l'âge, la fonction et par les différents types de population. L'environnement urbain est inséparable du contenu social.

Les auteurs distinguent cinq zones concentriques à Chicago. Selon eux, cela résulte d'une expansion à partir du centre ainsi que du vieillissement qui en est la conséquence :

1 - le quartier des affaires au centre de la ville : zone de gratte-ciel qui a été reconstruite et qui remplace la partie la plus ancienne de la cité.

2 - Autour du quartier central des affaires se trouve une zone (de transition) de vieux immeubles comprenant des logements ouvriers, des maisons avec des chambres meublées, des locaux industriels disséminés ainsi que des industries légères.

3 - Vient ensuite une zone de maisons pour une ou deux familles, suivie par :

4 - une zone périphérique exclusivement résidentielle, d'où l'on passe progressivement à :

5 - une zone de banlieue et de grande banlieue (cf. croquis n°16).

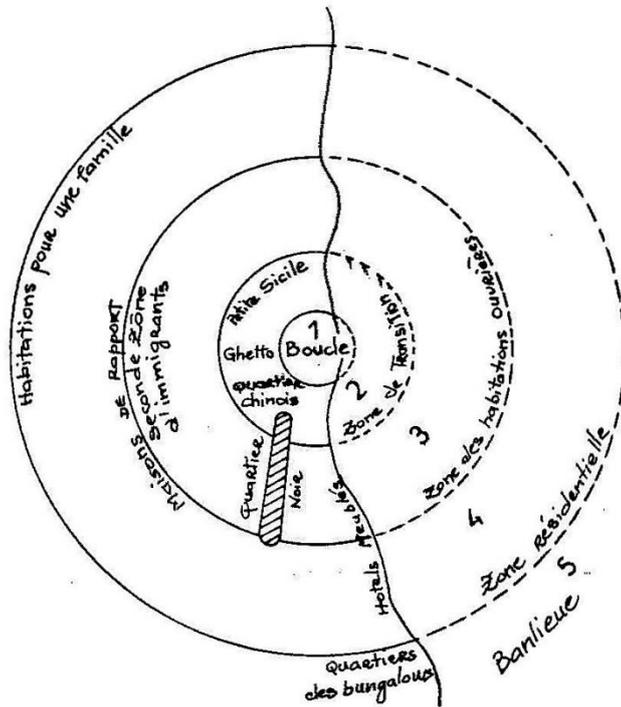


Diagramme de l'écologie d'une ville par Burgess

Pour Burgess et son équipe (1925), ce schéma idéal (suggéré par le cas de Chicago) constitue une possibilité d'analyse et se veut comme modèle de base pour toutes les villes occidentales.

La croissance progresse d'un point central vers l'extérieur, entraînant le vieillissement et la dégradation dans la même direction. La population suit le mouvement qui filtre, trie et redistribue les individus et les groupes selon leur résidence ou leur métier. La différenciation qui en résulte dans la cité cosmopolite américaine est typiquement calquée sur le schéma de Chicago, avec quelques modifications mineures (Burgess, 1925).

Cela ne répond pas nécessairement à toutes les villes occidentales, et encore moins aux villes du Tiers-Monde. N'ayant pas été vérifié, il ne peut donc pas s'appliquer automatiquement, à telle enseigne que Homer Hoyt (1939) l'a vivement critiqué. Il lui a opposé la thèse de la croissance par secteurs.

Les quartiers à loyer élevé ne sont point tant périphériques, qu'en forme de triangles dont la pointe se trouve au centre. Les quartiers à bas loyer obéissent à la même loi. Comme d'autres points s'agrandissent en même temps, ils empêchent l'expansion latérale du point central.

Ces deux théories opposées ont leurs limites. Parties de l'organisation de villes américaines (Chicago), qui pour la plupart ont eu une croissance assez récente, non compliquée par l'inertie historique, ce sont des théories simplistes, inapplicables comme modèle.

Les villes occidentales et des villes en voie de développement présentent des phénomènes qui ne s'expliquent que par des termes non rationnels, comme par exemple "la valeur sociale". L'espace social est, en effet, un produit qui résulte non seulement des faits "historiques" mais encore de la succession des coutumes et lois, des idées et idéologies, des structures socio-économiques ou des institutions. Ainsi seulement s'expliquent l'organisation urbaine et la distribution sociale de l'agglomération algéroise.

La colonisation a démantelé une partie du noyau algérois préexistant et a produit un espace qui répond à ses exigences culturelles. Se sont ainsi superposés deux sites fondamentalement différents : la Casbah et la ville européenne.

La société algérienne, compte tenu de l'héritage colonial, de ses intérêts à sauvegarder et de la course à l'échelle sociale que se livrent les différents groupes, a (sans l'avoir consciemment décidé) maintenu le mode de production "capitaliste" colonial et en a reproduit le schéma, en renforçant les ségrégations sociales et spatiales.

#### 2.1.2.1. *Formation de l'espace social algérois*

Analyser l'espace dans lequel une société vit et évolue devrait, malgré certaines difficultés rencontrées, suffire pour la comprendre.

L'espace qui résulte du travail (et même de la division sociale du travail) devient alors un lieu fonctionnel. La définition en est assez délicate. Quel est-il ? À quoi ou à qui répond-il ? Est-il une fin en soi ? Autant de questions dont les réponses assureront la rigueur de l'analyse.

Milieu où vivent des groupes sociaux antagonistes, il n'est plus seulement un moyen, mais devient une médiation entre certaines mains (soit d'un pouvoir, soit d'une classe dominante).

En tant que médiation, il permet soit d'imposer une liaison par la violence, soit de dissimuler, sous une apparente cohérence, les contradictions de la réalité en vue d'étouffer les conflits internes graves.

À ce stade de la réflexion, nous pouvons déjà parler de la production de l'espace. Dans sa globalité,

il semble posséder une certaine cohésion ; en réalité c'est un produit commercialisé, émietté, vendu en parcelles.

Il est modelé à la fois par des éléments naturels et des éléments historiques provoqués par des faits politiques. Des groupes particuliers et distincts s'en approprient pour le gérer et l'exploiter. L'espace dont il s'agit est, non pas agricole, mais urbain, il devient un bien rare qui entraîne très souvent des conflits et des luttes entre les groupes sociaux antagonistes (cf. H. Lefebvre, 1968).

Durant la colonisation, l'espace social algérois a été accaparé par le groupe colonial. Ce fut la classe bourgeoise française composée des riches industriels, commerçants, agriculteurs au service desquels étaient soumis les pouvoirs publics. La moyenne bourgeoisie algérienne existant pendant l'occupation coloniale a contribué également au façonnement de cet espace.

Entre ces deux forces antagonistes, divers groupes sociaux vivant en apparente cohérence façonnent l'espace à leur manière.

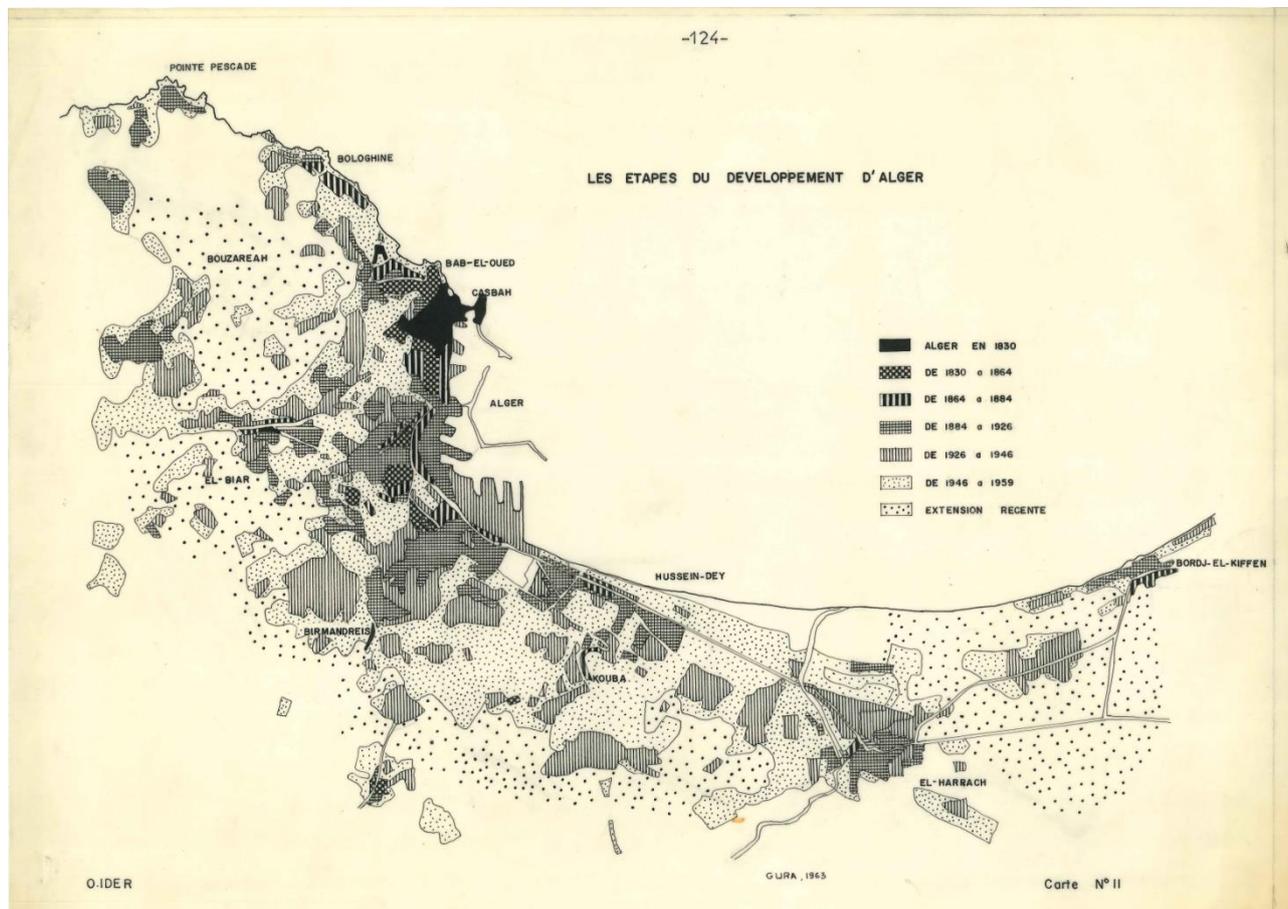
Pour le manier à leur avantage, chaque partie dominante prétend être un appui pour le simple citoyen.

De ce fait, l'espace social algérois est avant tout une formation historique de type colonial depuis la période turque, guidée par les intérêts des groupes. Néanmoins, la plus décisive dans l'histoire d'Alger a été son occupation par les Européens à partir de 1850, entraînant un façonnement de la ville et des changements considérables dans son développement.

L'analyse du processus de son appropriation et des mécanismes de l'urbanisation de l'agglomération d'Alger est indispensable pour bien comprendre son espace actuel (déterminé par la période passée). Près d'un siècle après la conquête française (1850-1950), un axe principal et fondamental du développement d'Alger vit le jour. Cet axe n'est autre que le centre européen, à l'intérieur duquel étaient localisés les principales administrations, les commerces de luxe, les centres culturels... Il s'est ensuite orienté, petit à petit, vers l'Est de la ville, là où des terrains vastes et plats sont disponibles.

Après une destruction partielle de la Casbah (notamment le quartier de la Marine), la ville coloniale s'étira et déborda pour donner naissance au quartier d'Isly, début qui déterminera les bases générales de l'extension de l'agglomération.

L'essor vers l'Est ne se contente pas d'une appropriation des terrains afin d'agrandir la ville. On assistera à un phénomène beaucoup plus spectaculaire : le centre colonial se déplacera le long d'un axe laissant l'ancien centre à d'autres activités (cf. carte n° 11).



Il ne s'agit point là d'un choix individuel, mais plutôt une contrainte du site algérois. L'Est d'Alger dispose d'une topographie beaucoup moins accidentée que l'Ouest.

Aussi, l'urbanisation devient plus facile, les terrains coûtent moins chers (en raison non seulement de leur situation mais aussi de leur caractère agricole) et les besoins importants de la colonisation devaient être satisfaits au plus vite.

Pendant que la population algérienne était astreinte à se cantonner dans la Casbah et même à glisser vers Bab-El-Oued, la population européenne occupait sans cesse de nouveaux terrains, notamment les versants de Mustapha où de petites villas individuelles de riches colons (le plus souvent d'origine agricole) ont vu le jour. Le long de la bande littorale de l'Est, se localisent surtout les activités industrielles, les gares, les entrepôts, les hangars dont l'extension transforme l'espace.

À la même période, le plateau qui surplombe la baie d'Alger (la Bouzaréah et El-Biar) se développe et crée une image nouvelle de l'agglomération algéroise.

Cette occupation est l'œuvre d'une certaine classe aisée qui possède des capitaux suffisants à investir dans le logement, dans un site accidenté, où la construction est plus chère qu'ailleurs (au Sud-Ouest de la ville les terrains sont plus chers en raison des paysages panoramiques offerts par le site).

Cependant, la ville ne connaîtra sa phase intense d'urbanisation qu'après la Seconde Guerre

mondiale et surtout de 1950 à l'Indépendance.

Pourquoi cette accélération de l'urbanisation d'Alger ? Quels en sont les facteurs déterminants ? Il semblerait que le facteur fondamental soit la croissance démographique qui provient, d'une part, de la croissance naturelle et, d'autre part, de l'exode rural provoqué par l'appauvrissement des campagnes et l'attrait de la ville.

Après ce "boom" démographique d'après-guerre, le gouvernement français a essayé d'appliquer une certaine politique urbaine, en investissant dans l'habitat, afin de calmer les masses algériennes entassées dans les bidonvilles de la ville. En outre, cette politique tentait d'alléger les oppositions socio-raciales existant dans l'agglomération.

L'espace social algérois présentait deux sortes de ségrégation. D'une part, la ségrégation raciale qui se manifeste surtout par l'opposition de quartiers algériens et européens : opposition de la Casbah et des quartiers européens (rues d'Isly et Michelet, ainsi que Mustapha). Plus tard, l'opposition atteindra Hussein-Dey (quartier mixte) et El-Harrach.

Les quartiers européens riches, formés de logements luxueux avec appartements spacieux et de villas individuelles s'opposent le plus souvent aux quartiers algériens qui sont soit des cités d'urgence et de recasement, soit de vastes bidonvilles à fortes densités.

D'autre part, la ségrégation sociale oppose aux quartiers populaires et prolétaires européens (type Bab-El-Oued), algériens (type Clos-Salembier) et mixte (type Hussein-Dey), le centre-ville (rue Michelet-Didouche Mourad) ainsi que les quartiers de villas, riches et aisés, abritant la classe politiquement et économiquement dominante (cf. carte n°12).

Selon la fonction considérée (résidentielle, industrielle...) la ville se développe dans des directions différentes, suivant la diversité des avantages offerts.

L'Ouest, site exceptionnel (avec vue sur la mer), entouré de verdure et de forêt, loin des activités polluantes et provoquant des nuisances, produit un espace plus ou moins bourgeois où accèdent seuls les fortunés (Européens et quelques Algériens).

En revanche, sur la plaine littorale étroite, on observe une concurrence entre les activités portuaires, les grands axes de circulation, les activités industrielles et l'habitat. L'affaîssement du Sahel permet une ouverture sur les terrains plats de la Mitidja (notamment vers El-Harrach). Dans cette périphérie Est, l'oued El-Harrach constitue, en tant que déversoir des eaux usées, à proximité des résidences, un élément de répulsion.

En conséquence, s'y sont installées toutes les activités bruyantes et polluantes (halles centrales au Premier Mai-Belcourt, entrepôts et hangars à Hussein-Dey et zone industrielle à El-Harrach-Oued-Smar).

Ces localisations sont justifiables. D'une part, le terrain plat peu cher n'offre aucune contrainte physique ni ne nécessite d'énormes investissements pour les travaux de terrassement. D'autre part, une main-d'œuvre abondante et à bon marché (parce que non qualifiée) y vit dans des conditions très médiocres. Elle est, en général, d'origine rurale et employée dans les fermes coloniales mitidjiennes.

Sur la base de cet aperçu historique de l'extension de la ville d'Alger, nous proposons trois grands secteurs sociaux assez significatifs :

- un quartier ancien, dégradé, qui correspond à la Casbah et s'oppose au reste de la ville, non seulement du point de vue social mais également et surtout architectural ;

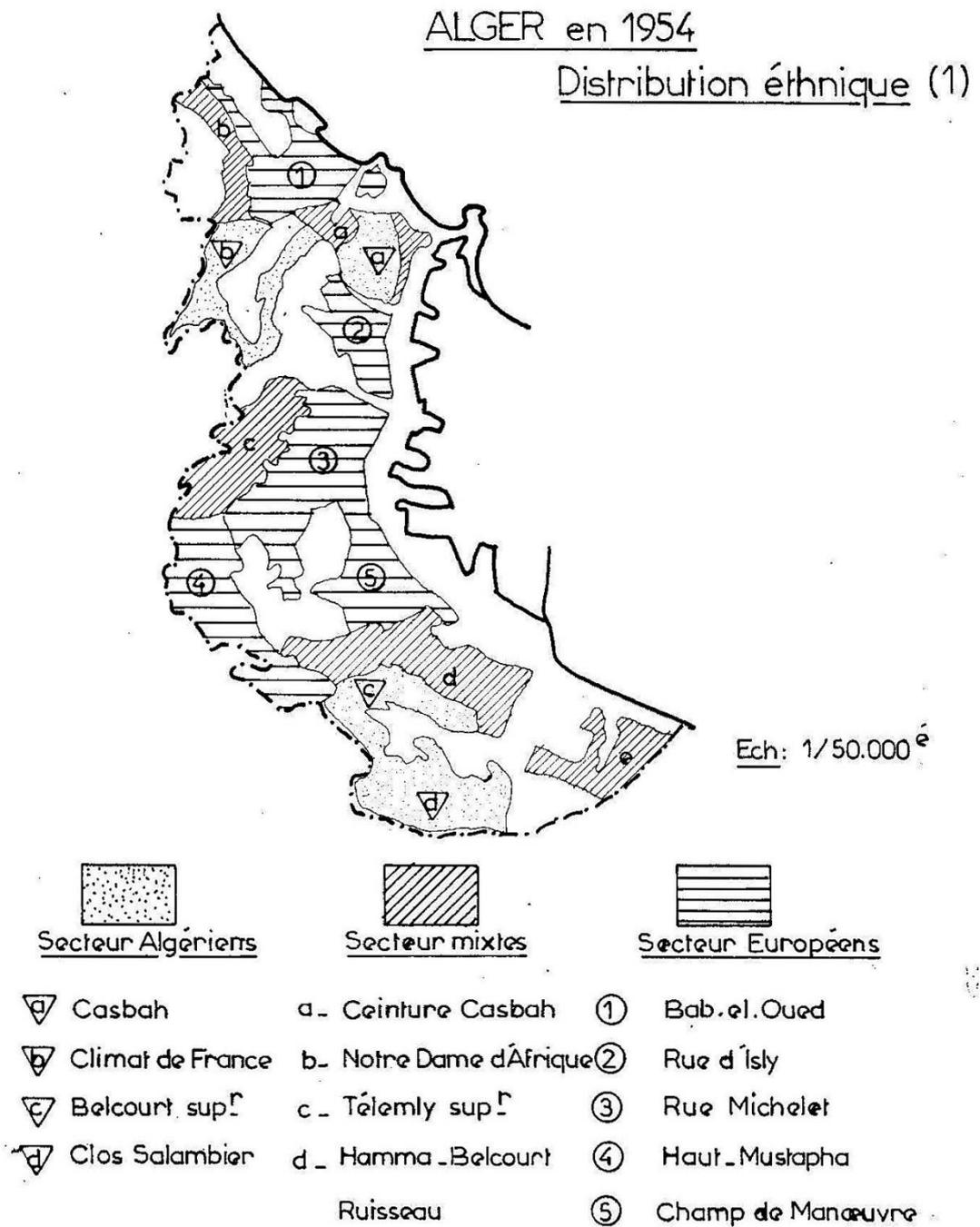
- un noyau central urbain, lui-même divisé en deux parties distinctes (les zones dégradées et prolétariennes et les zones résidentielles aisées) ;
- enfin un secteur périphérique scindé en deux portions (Est et Ouest).

La carte ci-jointe le confirme. Voici en outre, quelques chiffres qui concrétisent la sur-occupation des logements avant 1962 (1958-59, Descloîtres, 1961, p. 110) :

Communes	Pourcentage des logements en surpeuplement	
	Européens	Algériens
Bouzaréah	43 %	88 %
Hussein-Dey	49 %	91 %
Bologhine	42 %	88 %

On voit que, même si la ségrégation sociale existe, elle est plus accentuée dans la partie algérienne. En effet, malgré la mixité de certains quartiers ou de certaines communes, comme c'est le cas ici, les Européens vivent dans de meilleures conditions que les Algériens, même si cette proportion d'Européens est lésée par rapport à la classe bourgeoise coloniale.

Pourtant, dès 1950 (surtout à partir du plan de Constantine) un vaste programme de logements collectifs a été lancé. Il fallait répondre aux besoins urgents d'habitat ressentis par la population algérienne ainsi que par la partie défavorisés de la population européenne.



(1) Extrait du livre de : R. DECLOITRES " L'Algérie des bidonvilles "

Il était urgent de résorber l'habitat sous-intégré, manifesté sous forme de bidonvilles. Cela gênait l'image de marque que s'octroyait la colonie. Plusieurs cités de recasement, à standing très bas dans la plupart des cas, furent donc érigées dans les quartiers populaires dégradés.

Malheureusement, le trop plein démographique et les migrations toujours croissantes de l'intérieur du pays vers la Capitale n'ont pas fait disparaître les baraques qui inondaient l'espace urbain algérois. Les cités de recasement, même inachevées, sont prises d'assaut. À quoi s'ajoute l'exiguïté des logements de recasement pour les populations mal logées.

Parallèlement, un projet de création d'une zone industrielle à l'Est d'Alger (Rouiba-Réghaïa) vient accentuer le poids d'Alger sur le reste du territoire algérien ; car il faut pour cela faire appel à une main-d'œuvre abondante et bon marché.

Cela dit, comment une telle situation va-t-elle évoluer au lendemain de l'Indépendance ? En dépit de leur départ, ce sont les Européens qui ont façonné l'espace urbain, selon leurs besoins et leurs intérêts.

Au déséquilibre spatio-économique dû à la période coloniale va s'ajouter l'orientation nouvelle du développement économique, l'agglomération algéroise connaîtra-t-elle une certaine réorganisation qui aboutirait à un équilibre, même imparfait ? Nullement.

Une fois passées les premières années d'enthousiasme, d'agitation et d'euphorie provoqués par l'Indépendance, Alger a continué de vivre selon le schéma colonial hérité. Après une relative stabilité, les problèmes antagonistes ressurgissent (chômage, exode rural, manque de logements, tout conspire à créer une situation de crise).

À partir de 1962, l'occupation des logements à Alger va être anarchique, incontrôlée et précipitée. La ségrégation sociale due à la période coloniale se maintient, avec toutefois une différence occasionnée par un plus grand mélange des couches sociales. La coupure n'est pas nette en raison, d'une part, de l'occupation indifférenciée des quartiers par les diverses catégories sociales, et, d'autre part, en raison de la crise du logement qui est beaucoup plus cruciale qu'avant l'Indépendance ; et en troisième lieu, en raison de l'appropriation du parc logement par les services de la Wilaya, dont les loyers pratiqués sont si bas qu'ils deviennent symboliques (voir 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> parties).

Les personnes déjà en place et prévoyantes ont occupé les meilleurs logements, tant du point de vue qualité (logement solide, spacieux, esthétique...) que du point de vue emplacement et situation.

Les rues Didouche Mourad (ex-Michelet) et Larbi Ben M'Hidi (ex-Isly), ainsi que les hauteurs de l'agglomération ont été occupées par une classe plutôt aisée. En revanche, les quartiers populaires, à prédominance ouvrière, accueillent les ruraux, les anciens habitants des bidonvilles et certaines familles déjà en place.

Cette différenciation est un produit de l'histoire, de la pratique sociale et de la politique en cours. En fait, la classe dominante (dont une fraction était ancienne et l'autre en rapide formation) s'est installée là où les édifices publics et l'administration centrale étaient localisés.

Cette classe bourgeoise, en rapide formation, était constituée des éléments du pouvoir en place, de la fraction qui était déjà intégrée dans le processus économique et social de la période coloniale et de ceux qui se sont nouvellement enrichis.

Cela a été possible dans la mesure où jusqu'aux environs de 1967-68 les changements de logements et quartiers étaient encore faciles en raison du caractère vacant de logements abandonnés par les Européens qui encourageait une très forte mobilité des populations d'un quartier à un autre.

Dès 1964, les pouvoirs publics (après une réorganisation partielle de l'appareil de l'État) se sont

penchés sur le problème de la gestion du patrimoine immobilier hérité de la période coloniale. Ils ont exigé (obligation qui ne prend effet qu'en 1966) le paiement des loyers pour tout occupant avec effet rétroactif, sous peine d'expulsion.

Aussi, les quartiers aisés, où sont localisés les appartements luxueux et les villas, sont vite désertés par la population insolvable (ouvrière et paysanne) ; ils sont aussitôt occupés par une population plus riche, formée par les cadres supérieurs (combien peu à l'époque !) mais surtout par les professions libérales ou indépendantes (avocat, médecin, commerçant ou entrepreneur...).

Au fur et à mesure, le sol urbain algérois prenait une valeur importante, malgré l'appartenance presque totale à l'État. C'était le résultat de la combinaison des efforts individuels et du jeu des forces publiques quelconques représentant les autorités.

À l'occupation individuelle des parcelles, des logements et des locaux, s'ajoute l'occupation collective issue d'une administration au sein de laquelle des groupes sociaux se forment, le plus souvent, sur le modèle clanique tribal.

Les sièges sociaux sont localisés en fonction de la résidence des classes dirigeantes et progressent avec elles (sauf cas exceptionnels dus, en grande partie, à la crise qui affecte les locaux, au même titre que le logement).

À Alger, les anciennes oppositions sociales subsistent, mais sous une forme différente. Alors que, pendant l'occupation coloniale, la coexistence des groupes sociaux aisés et pauvres se justifiait, il n'en est pas de même pour la période actuelle.

Le système politico-économique colonial permettait un découpage de l'espace urbain basé sur le modèle "capitaliste". Et étant un produit et une marchandise, des plus rares, l'espace répondait à la loi de l'offre et de la demande. C'est pour cette raison que seules les couches sociales riches pouvaient s'installer là où les terrains étaient les plus chers excluant de ce fait les populations pauvres.

Actuellement pourtant, en raison de l'option fondamentale de l'Algérie pour une économie socialiste, la situation aurait dû être beaucoup plus équilibrée et moins conflictuelle. Or, les mêmes oppositions existent entre quartiers "pauvres", prolétaires et dégradés, où vit une majorité de population analphabète et quartiers "aisés" moins peuplés et moins vétustes, où l'habitat individuel tend à dominer. Ce sont des quartiers qui, spatialement, n'ont pas fini de se développer. La structuration des éléments urbains façonne le paysage de l'agglomération. Ainsi, la localisation des différentes fonctions de la ville, notamment le type et la forme de la fonction résidentielle, agit sur son organisation spatiale.

Le paysage urbain d'Alger-centre est caractérisé par un habitat aisé et une absence d'activités à caractère nuisant. En effet, sur les hauteurs de Didouche Mourad le logement est indiscutablement "haut standing" et sur les hauteurs du Télémy on observe un habitat mixte en collectif ancien luxueux et en maison individuelle type villa.

Dans la périphérie Ouest et Sud-Ouest (El-Mouradia, Hydra, El-Biar, Chéragas...), où la majorité des sièges gouvernementaux, des ambassades et des résidences de la classe dirigeante (ou des classes dirigeantes ?), l'habitat aisé (collectif et individuel) alterne avec certains équipements tertiaires structurants.

Cet ensemble urbain / social s'oppose nettement aux quartiers de la Casbah / Oued Korine, Bab-El-Oued, El-Madania (Diar-El-Mahçoul, Diar-Es-Saada...) et à toute la frange littorale Est du Hama-Premier Mai jusqu'à El-Harrach / Oued-Smar. Cette partie de la ville est caractérisée par un habitat dégradé et vétuste ainsi que par un habitat spontané, se manifestant, le plus souvent, sous forme de

bidonvilles et de gourbis. Cependant, il convient de signaler le caractère non exclusif de ces quartiers.

Ce schéma global décrit la réalité sociale dans l'espace algérois. Un certain mélange existe. Il est dû, d'une part, à la crise de logements (bidonvilles et habitat sous-intégré sous toutes ses formes gagnent de plus en plus les quartiers jusque-là épargnés), et, d'autre part, aux mécanismes d'appropriation des logements et de l'espace urbain, au lendemain du départ des Européens (cf. 1<sup>ère</sup> partie).

#### 2.1.2.2. *La pratique sociale de la rente foncière*

Ainsi les couches sociales "aisées" (existantes avant l'Indépendance ou fraîchement parvenues) se sont approprié l'espace urbain algérois. La stratégie de certains groupes sociaux explique les rapports existant entre la société et l'utilisation du sol urbain. Quant au concept de médiation, il perd de son poids dans un espace où certains, contrairement à d'autres, détiennent d'immenses privilèges. Une séparation croissante se fait entre les couches riches et pauvres, donnant l'impression d'avoir deux "sociétés" distinctes.

La ségrégation sociale dans l'espace algérois s'explique selon trois aspects, soit simultanés, soit successifs. Le premier concerne la ségrégation spontanée qui se fait suivant les revenus dont disposent les différents groupes sociaux. Car les revenus jouent un rôle prépondérant dans la répartition des populations. Un ménage qui dispose d'un revenu élevé cherchera à s'installer auprès des couches sociales "aisées" et "riches", ou à proximité des zones où sont localisés les équipements. En situation de pénurie et de crise, les rigidités sociales s'accroissent du fait que les prix montent et la spéculation se généralise, étant donné un terrain favorable. Le (ou les) ménage en question achète très cher l'environnement qu'il veut occuper.

Le deuxième aspect est plutôt volontaire : il répond à un établissement des espaces séparés (refus de certaines couches de cohabiter avec d'autres) ; et enfin le troisième, dont l'aspect programmé et planifié, découle d'une volonté d'aménagement et de planification (H. Lefebvre, 1968). Celui-ci prend de plus en plus d'ampleur dans la Capitale, en raison de la planification discriminatoire pratiquée par les divers intervenants sur le marché immobilier et foncier.

Pour jeter les bases de l'analyse ultérieure, présentons brièvement la forme sous laquelle se manifeste la rente foncière urbaine à Alger.

Compte tenu de la municipalisation du sol urbain dans l'agglomération algéroise (cf. 4<sup>ème</sup> partie), les prix fonciers officiellement déclarés sont de l'ordre de 100 à 150 DA le mètre carré.

Cette valeur du sol n'est pas suffisamment élevée pour déclencher une ségrégation sociale logique dans le contexte spatial algérois. Mais, à ces prix officiels, s'ajoutent des prix officieux privés (quelquefois publics) pratiqués à Alger. Dans les quartiers résidentiels (Hydra, El-Biar, Ben-Aknoun ou El-Mouradia) le prix du mètre carré peut atteindre 2000 DA (enquête de l'auteur, 1981).

Toutefois, malgré la cherté des terrains, ce schéma n'explique pas la ségrégation sociale telle qu'elle existe à Alger : car rares sont les transactions de parcelles nues dans la Capitale et les ventes ne sont pas toujours faciles. Les couches sociales les plus défavorisées sont exclues de certains quartiers "réservés" par suite d'une rente de situation rendue possible par une pratique de loyers aux prix très élevés (que seuls peuvent payer les sociétés nationales, étrangères et quelques privilégiés).

Il en découle que l'utilisation du sol urbain sera différente d'une couche sociale à une autre à cause de ces facteurs agissant. Cette pratique de la rente va, incontestablement, vers la ségrégation sociale et entraîne une organisation spatiale contradictoire et incohérente.

Cela résulte, d'une part, d'une disponibilité de capitaux pour le choix individuel, et, d'autre part, d'une programmation et d'un aménagement pour les pouvoirs publics.

L'appropriation de l'espace urbain algérois se fait par l'intermédiaire, soit de parcelles privées (généralement acquises avant ou pendant les premières années d'Indépendance), soit de la privatisation récente des "réserves foncières" constituées depuis 1974. Celle-ci prévaut essentiellement dans la couronne extérieure (Kouba, Hydra, surtout Chéraga...).

Parallèlement, les plans d'aménagement élaborés pour l'agglomération algéroise, en particulier le PDG (Plan d'Orientation Générale d'Alger) remis en question depuis, créent une opposition certaine entre la banlieue Est et la banlieue Ouest. Cet aménagement prévu rejoint, dans ses principales lignes, la pratique individuelle. Mais, ces dernières années (3 ans au moins), le POG est utilisé comme alibi pour compromettre les espaces agricoles de la zone Sud-Ouest de l'agglomération. Aussi, devient-il incohérent puisque seules certaines opérations prévues ont pu ou pourront être réalisées.

Il en découle la réorientation de la direction de l'extension d'Alger. Le POG prévoyait le développement aussi bien vers l'Est (Bab-Ezzouar et Bordj-El-Kiffan en sont témoins) que vers le Sud-Ouest ; la politique actuelle tend à ramener le développement massif urbain d'Alger vers les collines du Sahel.

Cela aboutit à l'abandon des grands équipements tertiaires et tertiaires supérieurs prévus dans la zone Est d'Alger, au profit d'une future localisation vers le Sud-Ouest. En dehors de l'Université des Sciences et de Technologie de Bab-Ezzouar qui a été réalisée, seules des opérations de construction de grands ensembles (type HLM) et gérées par les OPGI (Office de Promotion et de Gestion Immobilière) se sont essentiellement localisées dans la banlieue Est.

En revanche, vers l'Ouest, en attendant les localisations définitives des grands équipements, les opérations prévues concernent généralement l'habitat semi-collectif, l'habitat individuel, et même la création de nombreux lotissements nouveaux.

Dans cette partie d'Alger (Hydra, El-Biar, Ben-Aknoun ou Chéragas) cette situation résulte d'une démarche logique de l'évolution des rapports de force. En effet, dans cette zone, la pratique sociale de la rente est encouragée par le comportement de certains responsables, peu soucieux des besoins réels exprimés.

Ces derniers remettent souvent en question les projets d'habitat collectif prévus dans ces zones urbaines et lui préfèrent l'habitat individuel ou, à la limite, l'habitat semi-collectif, afin de maintenir à l'écart les couches sociales défavorisées et préserver le paysage urbain existant (propos recueillis auprès de certains responsables de la DUCH).

Ce paysage urbain différencié a été façonné par plusieurs facteurs tant économiques, politiques que sociaux. Le sol urbain constitue un élément ségrégatif dans la distribution spatiale des ménages, et sa valeur économique et sociale dépendra de son utilisation.

L'espace tend à disparaître en tant que milieu géographique neutre et passif et à devenir de plus en plus actif, à la fois comme instrument et comme objectif. Dans le cas précis de l'agglomération d'Alger, cet aspect se réfère aux localisations des activités et des équipements urbains : les équipements de superstructure et de loisirs sont, pour la plupart, localisés à l'Ouest (Casbah et Bab-El-Oued exclus) ; les activités polluantes et bruyantes se sont implantées à l'Est de l'agglomération. La grande partie est localisée à Hussein-Dey, ancien faubourg de la ville d'Alger, où est concentrée une masse importante d'ouvriers.

Le caractère résidentiel des quartiers situés sur les "hauteurs" d'Alger et sa banlieue Sud-Ouest est

manifeste. En revanche, sur l'axe central allant de Bab-El-Oued à El-Harrach ainsi que dans la banlieue Est immédiate, y coexistent les activités économiques et espace résidentiel.

Une organisation spatiale fondamentalement différente : l'axe principal du développement d'Alger va de Bab-El-Oued à El-Harrach (hormis Alger-centre et quelques sous-zones) ainsi que vers le grand Est d'Alger, zones où prédominent l'habitat collectif (type HLM), le plus souvent à bas standing, et l'habitat sous-intégré qui s'impose dans certains quartiers.

Contrairement aux quartiers "aisés", où l'habitat dégradé et informe n'a pas sa place, du fait de la qualité sociale de l'environnement, les quartiers populaires, où la concentration humaine dépasse depuis longtemps les normes les plus élémentaires, connaissent une pratique sociale spécifique où l'hétérogénéité des formes d'habitat est non seulement présente mais permise et admise par tous.

Cet espace contradictoire est un schéma dont la société se sert pour essayer de se constituer en système afin d'atteindre cohérence et cohésion. Ces conflits et contradictions viennent du contenu social. Ils éclatent notamment sur le plan institutionnel.

La classe dominante dispose d'un pouvoir certain sur l'espace, soit par la propriété privée du sol algérois par le biais, ces dernières années, des "Réserves Foncières", soit par l'action de l'État lui-même. Cela entraîne des conflits inévitables, attendus, implicites dans la plupart des cas.

La pratique sociale de cette rente foncière urbaine est l'appropriation des terrains constructibles par la classe dirigeante et la classe économiquement aisée. Elle exclut ainsi les couches sociales défavorisées du point de vue des revenus disponibles. En second lieu, elle se fait par l'intégration dans le système politico-économique du pays (autrement dit par le jeu des connaissances et des relations individuelles ou collectives).

Ces terrains constructibles sont, le plus souvent, localisés dans les quartiers aisés, où l'espace est presque exclusivement résidentiel, dans la banlieue Ouest, et, dans une moindre mesure, dans certaines zones anciennes revalorisées de la banlieue Est.

Il y a un net glissement de l'appropriation du sol vers Chéragas et son environnement immédiat par la privatisation des terrains à bâtir qui se généralise, ces dernières années.

C'est le fait, d'une part, de certaines personnes qui s'arrogent le droit de propriété acquis au cours de la période coloniale ou plus exactement à la veille de l'Indépendance. C'est, d'autre part, le fait de la revente légale, à certains particuliers, des "Réserves Foncières", acquises et délimitées aux fins de mener des actions d'aménagement globales (construction de logements collectifs, création d'équipements collectifs ou implantation d'activités économiques).

Fait exceptionnel, ces "Réserves Foncières", aussitôt délimitées (achetées par la commune, soit aux services du Domaine, soit à des particuliers), sont redistribuées, non pour répondre aux besoins collectifs des populations résidentes (logements, activités multiples quelconques) mais pour les individualiser, les privatiser en les remettant, une fois de plus, aux mains de la classe dominante, à des fins spéculatives par la pratique des loyers élevés, étant donné que la vente répétée des biens immobiliers semble, officiellement, ne pas être autorisée par la loi. Certains propriétaires construisent pour tirer profit de la location d'appartements neufs et bien situés.

Pour mieux marquer leur appartenance à l'échelle sociale la plus élevée, certains particuliers se distinguent par la construction de villas, dépassant la simple bâtisse confortable classique, mais répondant plutôt au petit immeuble atteignant très souvent trois à quatre niveaux.

Il y a là une contradiction criarde avec la réalité générale de l'agglomération algéroise. À la crise de logements cruciale qui entraîne une dégradation de certains quartiers algérois (bidonvilles -

densification verticale avec élévation d'immeubles - réduction de la taille des appartements existants...), s'ajoute la formation d'une nouvelle classe sociale dans la Capitale. Cette formation n'obéit à aucune loi économique connue et maîtrisable, mais profite de la moindre faille et incohérence des textes législatifs en vigueur en Algérie.

C'est clair. La rente foncière urbaine n'a de signification que pour les catégories qui ont des moyens suffisants pour acquérir les terrains nécessaires ou les biens immobiliers et d'en connaître la valeur d'usage.

L'évaluation de la rente diffère selon que l'on se trouve dans un quartier "aisé" ou "pauvre". Les propriétaires de la Casbah, de Belcourt ou de Bab-El-Oued, ne sont guère informés des mécanismes du marché immobiliers ; ils disposent de biens immobiliers dégradés (en raison du surpeuplement des logements et de la non intervention des pouvoirs publics dans l'entretien du patrimoine). Aussi, ne participent-ils pas à la spéculation pure, (ou si peu !). Ils offrent des prix voisins des prix publics.

Le mode d'habiter diffère selon le quartier (notamment des quartiers Est et Ouest). Dans la périphérie de la zone Est, l'initiative privée en matière d'habitat accorde, très souvent, une place privilégiée pour une activité commerciale, artisanale, et même industrielle. Cette situation caractérise les rapports d'une certaine couche sociale à l'espace vécu et perçu. Une grande partie des nouvelles constructions ainsi localisées sont bâties sur pilotis en prévision d'une future activité (enquête permis de construire, DUCH, 1981).

En revanche, en périphérie Ouest, la perception du logement est différente. Les constructions sur pilotis sont rares. Mais pour rentabiliser sa construction, le propriétaire louera au moins un logement à des particuliers, à un prix très élevé.

La durée de vie de sa construction sera plus longue que dans le cas d'une construction voisinant avec une activité. Ainsi, dans la zone Est les constructions neuves vont se dégrader plus vite, en raison de la fonction mixte qu'elles remplissent.

### 2.1.3. Localisation des fonctions urbaines (ce chapitre doit beaucoup à P. Merlin)

En général, les formes de la croissance sont très variables selon les époques, les politiques officielles et aussi selon les formes d'intervention des habitants. On a souvent distingué deux formes de croissance urbaine. Les formes spontanées de croissance urbaine qui résultent de la loi de l'offre et de la demande guidant l'action des promoteurs. L'expérience et l'histoire ont démontré qu'on assiste souvent à une demande qui s'oriente surtout vers des maisons individuelles consommant plus d'espace et s'implantant à l'écart des axes de transport. On remarque que non seulement les logements, mais les commerces, les équipements et les services vont petit à petit s'installer à la périphérie engendrant une croissance urbaine non structurée (cf. Merlin, 1973).

À ces formes spontanées s'opposent les formes planifiées de développement urbain imposées de plus en plus dans certains pays. Ces formes conduiront, dans la plupart des cas, à privilégier l'habitat collectif pour répondre aux besoins, sans cesse grandissants, en logements.

Mais dans le premier comme dans le second cas plusieurs facteurs orientant le développement urbain doivent être considérés. L'un de ces facteurs a trait à la résidence des ménages. Ceux-ci seront guidés, dans le choix de la localisation d'un logement, par plusieurs types de considérations.

Le premier type important concerne les considérations économiques. Les limites de leur budget leur imposeront des contraintes résultant des coûts fonciers, puisque le coût du logement lui est directement lié.

Ensuite les ménages seront guidés par les considérations relatives à leur lieu de travail. Pour une

grande partie des ménages, le choix d'un lieu de résidence et d'un lieu de travail ne s'effectue pas indépendamment l'un de l'autre. Les travailleurs cherchent généralement à adapter l'un et l'autre, dans la mesure où les différentes contraintes rencontrées le leur permettent.

En dernier lieu, les ménages seront amenés à prendre en compte les considérations de style de vie. Les uns opteront pour leur confort personnel (maison individuelle périphérique avec jardin et voiture), les autres, influencés par la proximité des équipements collectifs et de l'accessibilité au centre et au travail, choisiront l'habitat collectif dans les quartiers centraux. Un second type de facteurs concerne le regroupement des équipements (commerces, services centraux...) dans le centre des villes qui a, pendant longtemps, constitué un attrait incontestable des ménages. Cette concentration se justifiant du point de vue économique, entraîne très souvent une hausse des prix fonciers non seulement au noyau central mais se répercutant aussi bien sur la couronne immédiate du centre que sur la périphérie lointaine.

Un dernier facteur, orientant le développement urbain, doit être pris en compte. Il concerne le transport. On sait que l'espace urbain n'est pas homogène mais, au contraire, très fortement différencié et hiérarchisé. Les réseaux de transport jouent de ce fait un rôle essentiel dans la structuration de l'espace urbain. L'accessibilité aux transports en commun, la fluidité du trafic routier influent sur la demande qui n'est pas seulement conditionnée par la distance, le coût et le motif du déplacement.

Les facteurs de localisation des ménages et des activités présentés ici de façon très schématique sont multiples, diffus, délicats à cerner et surtout à mesurer. Pourtant, si l'on veut prévoir la croissance urbaine, il est nécessaire de reconnaître les mécanismes qui la régissent.

C'est à partir de ce raisonnement simplifié que les premières études aboutissant à des modèles de développement urbain ont eu tendance à apparaître au début des années 1960 aux États-Unis parallèlement aux modèles de transports.

En fait, la plupart de ces modèles ont été commandés ou établis par l'équipe d'étude des transports d'une grande agglomération. Cette origine est importante pour expliquer la structure même des modèles qui accorde une place privilégiée aux éléments de transports et d'accessibilité.

À partir donc de cette période (période également où les modèles théoriques de valeurs foncières sont établis) une multitude de modèles de croissance urbaine a été élaborée et établie. Dans un premier temps, les modèles construits se présentèrent comme une série de relations s'enchaînant et formalisant des mécanismes qui régissent le développement urbain. Les modèles dont il s'agit sont qualifiés de modèles explicatifs en raison de leur ambition. Une deuxième série de modèles, sans aucune prétention théorique ou explicative, visant à constituer un outil de prévision, ont succédé aux premiers ; ce sont les modèles descriptifs. Ceux-ci, mis en place après l'échec des premiers, reposent largement sur les analyses statistiques simples, sans se soucier d'expliquer le développement urbain.

Mais les premiers comme les seconds restent bien limités. Les modèles explicatifs qui se veulent non seulement des outils de prévision mais aussi des instruments d'analyse s'avèrent non opérationnels et donc peu utilisables. Les modèles descriptifs, en revanche, sont opérationnels, utilisables facilement mais ne peuvent tout de même pas prendre en compte une éventuelle évolution des relations liant les activités et les variables explicatives.

En raison de ces limites qui caractérisent ces deux types, une troisième voie a été défrichée par quelques équipes en Amérique du Nord : les modèles stochastiques, qui laissent une place au hasard.

Un premier modèle qui repose sur la probabilité de migrations des ménages, en fonction de l'accessibilité des quartiers, a été présenté comme thèse à l'Université de Yale par un chercheur québécois ; mais ces travaux n'ont pas été poursuivis et restèrent à l'état d'ébauche (Larouche, 1965).

Un deuxième modèle, plus intéressant car plus complet, a été élaboré par une équipe de l'Université de Caroline du Nord.

C'est dans le cadre d'une étude de la croissance urbaine (celle de la Conurbation de Grensboro (Caroline du Nord)), que l'équipe de F. Stuart Chapin a été conduite à rechercher les facteurs explicatifs de la croissance urbaine et les modalités de leur intervention (Chapin (F. Stuart), Weis (Shirley F.) et Donnelly (Thomas S.), 1962).

Cette équipe a cherché à expliquer la quantité de terrain urbanisé et la densité de logements par régression multiple. Les variables retenues pour le modèle sont les suivantes :

- certaines d'entre elles ont trait à la situation foncière : valeurs foncières, proportions de terrain libre, réglementation relative au zonage ;
- d'autres ont trait à la desserte : présence de routes importantes, accessibilité aux zones de travail, temps de trajet vers le centre ;
- d'autres encore concernent l'environnement : proximité de zones à utilisation mixte du sol, de quartiers "taudifiés", de quartiers habités par des gens de couleur, agrément résidentiel ;
- les dernières, enfin, concernent le niveau d'équipement : présence d'une école primaire, distance à un terrain de jeux ou à une zone de loisirs, à un quartier commerçant, proximité de zones d'emploi importantes, desserte par le service municipal des égouts.

Malgré quelques limites et quelques lacunes qu'on peut lui reprocher (comme par exemple son inadéquation aux zones centrales ne pouvant servir aux études de rénovation urbaine), ce modèle peut aider à simuler le mécanisme de développement urbain et surtout à analyser et à expliquer le développement passé.

En nous référant à ces théories de localisation des ménages et des différentes fonctions caractérisant une ville et en nous appuyant particulièrement sur le modèle stochastique, nous aborderons l'analyse des facteurs qui ont constitué la base de la croissance urbaine de l'agglomération algéroise.

Les caractéristiques physiques et l'évolution historique de la ville d'Alger ont déterminé et orienté son développement. Son relief malaisé mais aussi, et peut-être davantage, sa structure foncière anachronique rendent l'espace géographique de l'agglomération fort complexe. En raison des servitudes de toutes sortes constituant des obstacles sérieux quant à l'essor d'Alger, le développement ne s'est pas fait par de larges coulées, mais plutôt par saccades, contournant les obstacles et réunissant peu à peu les compartiments du site ; à partir du centre historique et des centres secondaires.

Deux hypothèses peuvent être formulées en ce qui concerne cette croissance en taches d'huile. La première hypothèse serait que le relief était véritablement un obstacle insurmontable surtout du point de vue financier ; ce qui est vrai dans une certaine mesure pour la zone Ouest. La seconde serait que les terrains potentiellement urbanisables sont devenus trop chers et que les promoteurs (pouvoirs publics ou privés) vont plus loin pour s'implanter en milieu agricole au moindre prix.

Cette dernière hypothèse peut controverser la thèse de la densité qui décroît du centre vers la périphérie exposée par C. Clark (1951, 1957, 1967) et que Bunge (1971) a appelé la "loi du glissement".

De ce fait, la localisation de certaines fonctions urbaines algéroises, dans des zones bien spécifiques, a été, en grande partie, déterminée par la topographie de l'agglomération. Mais d'autres facteurs sont à l'origine de la croissance urbaine d'Alger. Pour ce faire, distinguons deux principales périodes de la formation des fonctions d'Alger. La première qui concerne l'époque coloniale, est utile à étudier afin d'éclaircir certains éléments fondamentaux qui ont produit l'espace urbain hérité. La seconde concerne l'Alger indépendant, planifié et programmé mais combien incohérent, anarchique et disloqué.

Les travaux exécutés pendant la première période de l'occupation française étaient de nécessité immédiate, dotant la ville des équipements qu'une présence exclusivement militaire rend indispensables. De nombreux édifices ont été transformés en casernes, en bases de commandement, en tribunaux... et diverses structures pour loger les troupes ont été créées à l'extérieur des murs.

Des modifications sommaires du réseau des rues sont également entreprises pour permettre surtout un déplacement rapide des troupes en cas de désordre. L'intense activité militaire qu'a connue Alger au début de l'occupation a provoqué une rupture significative entre le haut et le bas de la Casbah.

Ainsi, pendant qu'on réalisait les premiers événements pour créer la Place du gouvernement, de Chartres et du Soudan, débuta la restructuration des axes Bab-Azzoun - Bab-El-Oued ainsi que des travaux pour l'ouverture de la rue de Chartres et de la rue des Consuls.

Ces opérations s'accompagnent toutes d'une série d'expropriation des édifices intéressés, avec comme principales conséquences, la migration forcée de la population vers le haut de la Casbah.

Après l'arrivée massive d'Européens, la ville ressentit la nécessité de s'étendre sur de nouveaux terrains et ce n'est que vers les années 1840 que l'administration établit un "plan général" prévoyant l'extension de la ville. Selon Lespes (1930) c'est à cette date que débute l'Alger européen avec le tracé des rues d'Isly et de Constantine ainsi que la place Bugeaud qui seront plus tard les points centraux de la ville.

Les possibilités offertes par ces nouveaux terrains suggèrent très vite la naissance d'une "nouvelle ville", vers laquelle débute le déplacement de quelques unes des principales fonctions urbaines (l'Hôtel de ville, le Palais de Justice...) et à laquelle correspond le processus graduel de dépérissement de l'ancien centre.

La politique de "conquête totale" introduite par le Général Bugeaud modifie l'ensemble des fonctions jusqu'alors dévolus à Alger. L'appropriation des vieux édifices ne suffit plus en raison du nouveau rôle qu'Alger devait jouer.

Mais la crise financière que connut la France en 1884 a eu des effets sur le développement d'Alger. Les capitaux qui étaient jusque-là apportés massivement à l'Algérie commencent à se faire rares et l'activité du bâtiment s'en ressentit directement. On arrête les projets en se limitant à porter à terme les travaux déjà entrepris.

La crise passée, Alger recommence à se développer rapidement. Mais l'essor n'atteindra son apogée qu'à partir du développement rapide de la production de vin en Mitidja. Alger connaîtra une forte croissance liée directement à la "course à la vigne", et les répercussions de ce phénomène sont importantes et assignent à Alger le rôle de Capitale coloniale.

Comme l'a souligné Guyot (1967), cité par Derycke, 1979, p. 81, « [...] la croissance des villes est conditionnée par l'importance des transferts intervenant entre la campagne et les centres urbains, et ces transferts sont eux-mêmes fonction du produit agricole régional ».

Ainsi, à l'énorme développement de la production agricole qu'a connu la région algéroise par

l'intermédiaire du vignoble mitidjien, correspond celui, très rapide, de la ville. Sous la pression démographique due à l'immigration (installation d'une nouvelle population européenne) et surtout sous la poussée de l'afflux des capitaux privés qui trouvent, dans le secteur immobilier, l'investissement le plus sûr et le plus rentable, la construction reprend avec une intensité et une frénésie sans précédent.

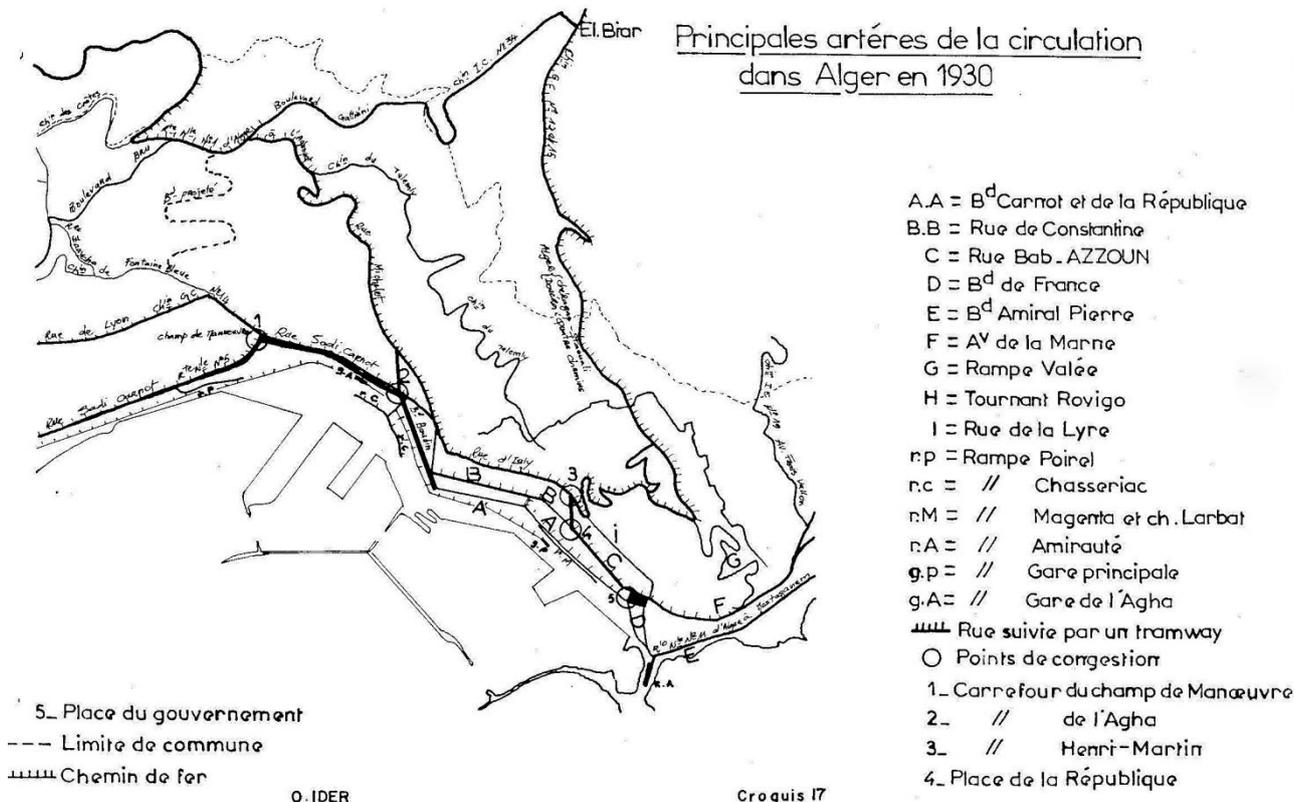
De nouvelles zones d'extension sont ainsi utilisées et la formation de la ville française proprement dite n'est pas du tout liée au tissu urbain préexistant ni même déterminé par lui. Mais l'occupation des zones libres a entraîné une longue bataille entre les autorités militaires et civiles à propos de terrains à usage militaire ou tout simplement sujets à "servitude militaire".

Cette bataille ne dura pas indéfiniment puisqu'un accord intervint entre les deux parties opposées que sont les autorités militaires et la municipalité. Cet accord qui a provoqué la destruction des murailles qui entouraient encore la vieille ville, ouvre la voie à la plus âpre spéculation. Tous les terrains encore libres sont vite pris d'assaut où l'exploitation atteint son maximum. De nombreuses réalisations ont été effectuées déplaçant définitivement le centre de la ville à l'extérieur des murs.

La croissance d'Alger a été inégale résultant, le plus souvent, d'obstacles naturels notamment vers l'Ouest de l'agglomération. Cette configuration irrégulière est également la conséquence des tendances naturelles d'une urbanisation spontanée, en "nappe" ou en "tache d'huile", s'opérant au hasard des opportunités foncières et sans plan d'aménagement.

Aussi, la percée d'axes routiers (Front de mer en 1860, Chemin du Télémy en 1868 et Rampe Bugeaud en 1870...) a constitué l'un des facteurs fondamentaux de la croissance d'Alger. De nombreux centres secondaires se formèrent, indépendants de la vieille ville et de son prolongement immédiat et ouvrirent une ère nouvelle au développement algérois (cf. croquis n°17). La formation de ces centres est essentiellement liée :

- à l'extension du port vers Hussein-Dey ;
- aux relations et au rôle d'Alger sur sa région concrétisée par El- Harrach ;
- à la résidence des colons propriétaires terriens type El-Biar.



Pour concrétiser l'assise définitive d'Alger en tant que Capitale coloniale, l'administration française réalisa de nombreuses opérations notamment la grande Poste et le Bâtiment de la Préfecture qui seront plus tard les nouveaux pivots de l'Alger français.

Au fur et à mesure de l'extension spatiale d'Alger, auquel s'ajoute un développement démographique non négligeable, le déplacement du centre urbain s'effectuait. Il se stabilisa au niveau actuel avec la création d'une rue commerçante polarisant l'espace (rue Michelet), de l'Université d'Alger et de quelques autres édifices administratifs et publics (Palais du Gouvernement Général, Bibliothèque Nationale.)

Pourtant, conquérir l'espace algérois a été plutôt difficile et long. Le site de l'agglomération est en effet caractérisé par la grande complexité de son organisation physique, notamment vers le Sud-Ouest.

Il n'en demeure pas moins qu'à la suite de la Seconde Guerre mondiale, Alger connaîtra un intense développement urbain plus ou moins anarchique sur sa périphérie. D'une part, le développement qui s'est déjà affirmé vers l'Est de l'agglomération va se poursuivre en changeant cependant d'aspect. De grands ensembles, qui vont opérer la jonction avec Alger, des cités de recasement et d'"urgence" localisées surtout à Hussein-Dey, -au lieu dit Oued-Ouchayah-, à El-Harrach dans le quartier PLM... vont surgir. Outre ces grands ensembles, El-Harrach voit, dans sa partie Sud, s'implanter une zone industrielle et d'autres activités structurantes de l'agglomération, telle que l'École Polytechnique ou la Cité Universitaire.

D'autre part, le développement amorcé vers la zone Ouest va continuer de s'imposer avec notamment des grands ensembles localisés à El-Biar au lieu-dit Châteauneuf, équipés chacun d'un centre commercial. La bordure du Sahel des collines, vers le Sud-Est, a également vu l'implantation de grands ensembles dont le groupe le plus important est constitué par la Cité des Crêtes et la Cité des Annassers.

La Seconde Guerre mondiale marqua également un tournant important dans la croissance d'Alger avec l'arrivée massive de la population algérienne. Il y a eu depuis cette date un simple comblement des "trous" existants dans le tissu urbain par de l'habitat spontané médiocre, des bidonvilles et de certains grands ensembles HLM de qualité médiocre...

L'initiative privée a, elle aussi, joué un rôle important dans le développement urbain d'Alger, dans la conquête notamment de l'espace du Sud-Ouest de l'agglomération. Ainsi, entre 1914 et 1950, malgré l'inexistence quasi-totale d'équipements urbains structurants dans cette partie de l'agglomération, les localisations privilégiées des villas étaient surtout El-Mouradia, El-Biar, le haut du Télémy à Alger-centre (formant une partie de Mustapha supérieur) et le long de la mer à Bologhine et à la Pointe Pescade.

En ce qui concerne les constructions privées plus modestes, désignées, le plus souvent, sous le vocable pavillons, elles occupaient une partie du quartier d'El-Madania et la jonction entre Bab-El-Oued et Bologhine qui correspond à Notre Dame d'Afrique (*cf.* première partie, carte n°6).

Une deuxième période qui va de 1950 à 1962 est déterminante pour certains quartiers. Quelques-uns doivent en effet leur naissance ou plus exactement leur essor à cette période. Ainsi, Hydra, qui est une zone où l'habitat individuel est fort représenté, concentre une majeure partie de ces villas aisées construites entre 1950 et 1962.

Aussi, la fonction résidentielle va évoluer, dans l'agglomération algéroise, selon la logique de l'appropriation de l'espace urbain. On remarque qu'une certaine reconversion des quartiers se fait au fur et à mesure que se développent non seulement l'emprise de la ville sur l'espace algérois mais aussi l'économie coloniale.

La déconcentration de l'ancien centre urbain de commandement vers des espaces plus disponibles va entraîner l'abandon des quartiers comme celui de Bab-El-Oued -investis déjà par la classe ouvrière européenne- par la classe dominante. À cette séparation sociale correspond désormais des types d'habitat différenciés reflétant l'échelle sociale de tel ou tel groupe. « Parallèlement au mouvement qui aboutissait à une extension du processus de ségrégation ethnique, s'est développé un phénomène de succession qui a donné naissance à des secteurs mixtes. Au voisinage des secteurs musulmans et plus particulièrement en bordure des noyaux anciens, se sont constitués des milieux d'habitat hétérogènes. Ce sont d'anciens quartiers européens peu à peu occupés par une population musulmane : au Nord, près de la Casbah, le quartier de la Marine et de l'Ancienne Préfecture ("Ceinture de la Casbah") ; au Sud, le quartier industriel de Belcourt » (Descloîtres, 1961, p.44).

Le quartier de la Marine, attenant à la place du Gouvernement (actuellement place des Martyrs) était un quartier résidentiel constituant le centre de la ville européenne pendant les premières décennies de la colonisation. L'extension de la ville vers le Sud l'a bouleversé. Les anciennes demeures bourgeoises furent occupées, peu à peu, par une population pauvre d'immigrants Italiens et Maltais. Mais le surpeuplement de la Casbah ne tarda pas à provoquer l'occupation du quartier de la Marine par des Algériens.

À l'opposé de la ville, le secteur de Belcourt représente un milieu très hétérogène où les immeubles d'habitation se mêlent aux usines et aux entrepôts. Ce quartier mixte va peu à peu se joindre au

quartier d'Hussein-Dey qui, lui aussi, connaît, à partir de son noyau central, une extension où l'habitat se mêle aux activités industrielles ou d'entreposage.

Au fur et à mesure de l'extension de la ville, de nouvelles formations résidentielles apparaissent. C'est le cas du quartier de Bab-El-Oued qui s'est formé en dehors des remparts de la ville turque occupé presque exclusivement par une population ouvrière européenne. Dans ce quartier, contrairement aux secteurs musulmans ou mixtes, l'habitat est assez homogène et, sans être luxueux, est d'un standing moyen.

Alors que la population ouvrière (européenne et algérienne) s'installe à proximité des activités économiques productives, les propriétaires fonciers, les hauts fonctionnaires et la classe dirigeante s'approprient peu à peu les versants verdoyants de la ville d'Alger. Mais là aussi une différence est à relever. Les villas localisées dans le quartier de Mustapha Supérieur (El-Biar, El-Mouradia, Haut du Telemly) sont le témoignage de l'appropriation de cet espace par les grands propriétaires terriens alors qu'Hydra, nouveau quartier, est le symbole d'une bourgeoisie plus récente constituant une nouvelle formation sociale, indépendante de l'agriculture mitidjienne.

La coexistence, dans certains quartiers, d'immeubles à usage d'habitation et à usage d'activités (atelier, entrepôt, hangar, industrie...) provoque une dégradation très rapide du parc immobilier et de l'environnement urbain, et entraîne de ce fait leur abandon par les couches sociales les plus favorisées.

Les quartiers essentiellement résidentiels ou prédominent les villas et l'habitat collectif grand standing tendent à se développer et à gagner sur les terrains, jusque-là épargnés par l'urbanisation massive. Peu à peu, la dissociation résidences riches et lieux d'emplois tend à s'accroître ainsi que la coupure entre les quartiers aisés et les quartiers pauvres en particulier les quartiers algériens.

Parallèlement au développement de l'agglomération proprement dite certaines communes périphériques connaissent un essor lié à la ville d'Alger. En effet, Fort-de-l'eau (Bordj-El-Kiffan) et toute-la frange littorale Est constituent une banlieue résidentielle réservée pour les résidences secondaires d'une certaine couche sociale. Fort-de-l'eau est vite devenu un centre d'animation lié essentiellement aux loisirs déterminés par la proximité de la plage.

Par conséquent l'extension d'Alger non planifiée mais non totalement investie par les capitaux privés s'est faite par la conjugaison de deux facteurs importants. L'explosion démographique rompant les anciennes limites urbaines d'Alger et le souci de l'administration coloniale d'éviter des émeutes ont tous deux été à la base de l'urbanisation intense de l'agglomération algéroise des dernières années avant l'Indépendance.

Aussi, mener des études, souvent longues et coûteuses, de localisation des opérations immobilières ou d'activités n'aurait été qu'utopique vu l'urgence émanant des problèmes posés si l'on voulait éviter un étouffement de la ville ou même un chaos plus ou moins grave de la ville.

Par conséquent, les emplacements prévus pour la croissance de la ville n'ont pas été choisis en fonction des divers critères de localisation (accessibilité, prix fonciers, politique de zonage, intensité d'utilisation du sol...) des différentes fonctions de la ville.

En ce qui concerne l'intervention publique, l'objectif fondamental à atteindre était de résorber l'habitat précaire (bidonvilles, taudis, gourbis...) qui gangrènent, à une allure affolante, l'agglomération, d'où le vaste programme d'habitat lancé lors de la dernière décennie qui a précédé l'Indépendance.

L'intervention privée était guidée non seulement par certains profits à réaliser, mais aussi et surtout par le besoin de certaines couches sociales de s'éloigner des zones surpeuplées densifiées et

pauvres. De plus, le développement rapide d'Alger va, dans un proche avenir, entraîner la création d'équipements résidentiels (écoles maternelle, primaire, appareil commercial...)

Si pendant la période précédente, le développement urbain et la localisation des fonctions urbaines ont obéi à des impératifs économiques, idéologiques et socioculturels, d'autres facteurs, plus difficiles à cerner et à mesurer, ont eu des implications multiples sur la croissance de l'agglomération au lendemain de l'accession de l'Algérie à l'Indépendance.

En premier lieu, le nouveau rôle assigné à Alger (Capitale politique, économique et socioculturelle) à partir de 1962 a eu pour conséquences premières l'occupation des édifices publics hérités par l'administration algérienne mais aussitôt également eut lieu une reconversion de certains immeubles à usage d'habitation en locaux administratifs afin de répondre aux besoins urgents posés par la formation et la mise en place du gouvernement algérien.

Les instances politiques algériennes ont d'abord occupé le siège du Gouvernement Général, les locaux de la préfecture, de la poste, du trésor, des chèques postaux...

Ainsi, au fur et à mesure que le développement économique de l'Algérie s'amorçait par notamment la création d'industries, Alger reçoit l'implantation des sièges sociaux des sociétés publiques nationales, des bureaux d'étude et des organes de direction du pays qui se ramifient de plus en plus.

Par conséquent, afin de répondre aux besoins de l'administration et des activités économiques, les pouvoirs publics ont eu recours à la transformation de nombreux logements en bureaux, en cabinets médicaux, dentaires et dispensaires ou tout simplement en locaux commerciaux.

De plus, l'installation de toutes les représentations diplomatiques internationales (ambassades, représentation consulaires, instituts culturels...) implantées en quasi-totalité dans la Capitale, ont nécessité la disponibilité immédiate de locaux à usage administratif et d'habitation pour leurs employés.

Ces besoins sans cesse croissants ne pouvaient pas se satisfaire par la construction d'édifices à usage de bureaux en raison des moyens restreints de l'Algérie après la guerre de Libération Nationale tant d'un point de vue financier qu'humain.

Dès lors, la solution la plus facile qui s'offrait à l'administration algérienne était de reconvertir au plus vite les immeubles à usage d'habitation en bureaux. Quelques locaux administratifs ont néanmoins été construits depuis dans le but de déconcentrer certains locaux sans toutefois les délaisser complètement.

Il apparaît absurde de vouloir saisir à tout prix la logique des localisations récentes des fonctions urbaines nouvelles de l'agglomération. Pourtant, lorsqu'on analyse l'espace urbain algérois, on se rend compte que l'appropriation de l'espace administratif ne s'est pas fait par hasard.

Les premières implantations se sont efforcées de s'effectuer à Alger centre, à proximité des équipements nécessaires à leur fonctionnement : proximité de la poste, des chèques postaux, des banques, des douanes, des hôpitaux... Alger-centre offre un arsenal d'édifices publics multiples : ministères, bureaux d'étude, sièges sociaux des sociétés nationales ou privées... accentuant la concentration existante des équipements de toute nature.

Mais la conséquence immédiate de cette concentration excessive se fait sentir au niveau de la circulation et des transports. Alger-centre est, à toute heure de la journée, en effervescence et le grouillement incessant des personnes et des véhicules donne l'impression que la loi des "heures creuses" n'existe pas dans cette partie de l'agglomération.

La circulation devient sans cesse plus difficile et la croissance urbaine de l'agglomération où les

équipements n'ont presque pas de place accentue encore, d'une façon continue, cette convergence vers Alger-centre provoquant une *sursaturation* dans tous les domaines.

Cette accessibilité recherchée par les différentes fonctions a entraîné un étouffement du centre urbain de la ville et pose actuellement des problèmes importants dans les relations indispensables entre elles. De plus, au niveau du stationnement, les problèmes sont encore plus accentués. Aussi, le développement de ses fonctions de centralité entre en considération avec sa fonction de desserte de la population locale et la voirie ne permet plus de faire face à la circulation et au stationnement.

Les organismes publics non installés à Alger centre ont choisi de s'implanter dans le Sud-Ouest de l'agglomération (Hydra, El-Biar, El-Mouradia...) afin de bénéficier de l'accessibilité au centre où tout est désormais concentré. Les hauteurs de l'agglomération sont ainsi investies fortement par les administrations et activités publiques. Les bureaux y occupent des villas et des immeubles à vocation résidentielle.

Cette conséquence est le fait que la capacité du centre est insuffisante à supporter les besoins de locaux de bureaux ; et que les avantages de ces quartiers (verdure, proximité des résidences de nombreux cadres, prestige de la zone...) ont joué un certain rôle dans le choix des implantations. La zone Est est, en revanche, soigneusement évitée (lorsque les responsables ont d'autres possibilités) en raison de la perte de temps enregistrée pour traiter la moindre affaire avec le reste de l'agglomération.

L'agglomération souffre, à l'heure actuelle, d'un déséquilibre fonctionnel entre l'Est et l'Ouest du fait de la localisation des principales activités industrielles génératrices d'emplois dans la zone Est : El-Harrach, Oued-Smar, Rouiba-Réghaïa. Il y a, par conséquent, à Alger une dissociation entre le lieu de résidence et le lieu de travail qui se traduit par une désorganisation du système urbain.

Sont également localisés à l'Ouest de l'agglomération tous les équipements de loisirs de haut niveau que seules certaines couches sociales ont les moyens financiers et "culturels" de fréquenter (terrain de golf, cours de tennis, piscine...). Cette différence de rôle entraîne, comme nous l'avons analysé dans les chapitres précédents, une ségrégation sociale dans l'espace urbain algérois.

Par conséquent, la transformation d'usage de certaines structures physiques a bouleversé les systèmes de relations et d'échanges économiques, administratifs et sociaux. De plus, la localisation des activités productives de biens et de services destinées à la production et à la population s'articule dans un schéma général d'infrastructure qui n'a guère changé par rapport à la maille fondamentale de la ville d'avant 1962.

De plus, la localisation à l'Ouest de l'agglomération des grands équipements de loisir (les complexes touristiques de la SONATOUR (Société Nationale de Tourisme) au Club des Pins, Moretti et Zéralda) au lendemain de l'Indépendance, constitue déjà une base de ségrégation entre l'Est et l'Ouest de l'agglomération grâce à la valorisation de la partie Ouest d'Alger qui offre déjà un paysage recherché.

## **2.2. LES GRANDES THÉORIES DE LA RENTE FONCIÈRE**

Pour mener à bien cette analyse, il nous paraît utile d'examiner certaines théories émises sur la valeur du sol urbain par différents courants que nous désignerons sous deux grandes rubriques : l'approche libérale et l'approche marxiste.

Les premières analyses de la valeur foncière ont concerné le sol agricole. Ce n'est que plus tard que certains économistes ont attaqué le domaine urbain afin de mettre en lumière les caractères originaux du sol urbain et d'en étudier les facteurs.

Les économistes de l'école classique n'ont guère accordé d'attention au prix du sol dans les villes. La remarque que fait Adam Smith sur le caractère improductif du sol urbain reste sans effet puisqu'il n'explique pas du tout la préférence des propriétaires pour tel ou tel emplacement. Malthus, en développant la loi de population, ne parle pas d'une éventuelle rareté du sol urbain mais met l'accent sur la limitation des productions agricoles.

Comme pour les deux auteurs précédents, la rente foncière est attribuée à des différences de fertilité et de localisation des terres agricoles par Ricardo (1871). Le paysage de la théorie foncière agricole à la rente urbaine n'est pas envisagé par ce dernier.

Von Thünen (1826) va dépasser le cadre de l'économie agraire puisqu'il démontre que la formation du prix des produits agricoles sur le marché urbain détermine la rente foncière différentielle. Néanmoins, la transposition à l'économie des sols urbains reste encore à l'état d'ébauche.

Même Karl Marx, malgré son apport incontestable, ne fait que distinguer quatre types différents de rente foncière, dont la transposition à l'urbain reste peu convaincante :

- la rente différentielle 1 ou rente de fertilité et de situation ;
- la rente différentielle 2 ou rente d'intensité de mise en œuvre des facteurs de production autres que les facteurs naturels ;
- la rente absolue ou prélèvement spécifique tendant à égaliser la composition organique du capital entre les différents secteurs de production ;
- enfin, la rente de monopole.

### 2.2.1. *L'approche libérale*

Dans ce chapitre, nous allons différencier les théories de la rente foncière des modèles de la rente foncière urbaine. Ces derniers sont venus beaucoup plus tard et reposent souvent sur les théories foncières émises par les diverses tendances de l'espace urbain.

Deux tendances fondamentales distinctes mais complémentaires seront étudiées ci-après. L'apport des économistes du sol urbain, appelés l'école néo-classique, qui accordent une importance particulière aux facteurs économiques et l'apport de l'école sociologique et écologique qui, en plus des facteurs économiques, introduit des facteurs non mesurables et non quantifiables.

#### - Les économistes du sol urbain

Pour les néo-classiques, la rente foncière n'apparaît plus que comme un cas particulier d'un fait général. Des phénomènes de rente se découvrent un peu partout : dans le capital fixe, dans les qualités des travailleurs... A. Marshall (1890) illustre bien cette pensée en écrivant notamment qu'« en passant des libres dons de la nature aux améliorations moins durables, de celles-ci aux constructions de fermes ou d'usines, de celles-ci aux machines à vapeur et finalement à tous les instruments moins durables et plus rapidement construits, nous trouvons une série continue de rentes ».

Alors que les classiques mirent l'accent sur l'offre et les phénomènes de production, les néo-classiques développent le concept de la demande et de l'utilité et la rareté qui constitue le rapport entre l'offre et la demande. Dans son analyse, Marshall explique d'une façon simultanée la formation des prix fonciers et les changements d'affectation et d'usage des sols par la concurrence entre les utilisateurs potentiels. En effet, ce sont les capitalistes détenant les meilleurs emplacements ou mettant mieux en valeur l'emplacement qu'ils possèdent qui obtiennent un avantage plus grand.

Au lendemain de la Première Guerre mondiale, un courant de Land Economics fit son apparition aux États-Unis. Ce courant va corriger et surtout enrichir l'apport d'Alfred Marshall. Il insiste notamment sur les caractères spécifiques du marché foncier : difficulté de calcul économique, imperfection de la concurrence.

Ainsi, Hurd (1903), en complétant l'analyse de Marshall, va introduire des facteurs explicatifs nouveaux dans l'analyse de la rente foncière. Pour lui, les terrains périphériques apportent une plus-value aux terrains déjà urbanisés du centre. Ce qui veut dire que le « processus de détermination de la rente foncière monte de la périphérie vers le centre-ville ». (Derycke, 1979, p. 332). Dans la même optique, Hurd introduit également le rôle de la taille de la ville, des transports et des services publics dans le mécanisme de formation des valeurs foncières.

Mais ce sera Haig (1927) qui élabore sa théorie sur le comportement des consommateurs de sol urbain en fonction du loyer et des frais de transport. Il part du fait que le centre de la ville a les avantages d'accessibilité de toutes les parties de la ville, ce qui provoque une forte augmentation des loyers. De plus, il ajoute que le loyer et les coûts de transport sont complémentaires en signalant cependant que cette complémentarité n'est pas constante, au contraire elle varie avec l'emplacement. Il y aurait une diminution des loyers, s'il y a diminution des coûts de transport.

Cette observation vient du fait que pour Haig, un emplacement central est principalement recherché car il offre une bonne accessibilité par rapport aux principaux lieux attractifs de la ville.

Ely et Wehrwein (1928) vont plus loin et insistent sur les caractères propres et originaux du sol urbain. Pour eux, le sol urbain n'a de valeur que parce qu'il fournit des services, en somme la valeur d'usage de ce sol est plus que sa valeur d'échange et que les coûts de production sont remplacés par les coûts d'aménagement. Il devient, de ce fait, un bien de consommation lorsqu'il est utilisé pour se loger.

À ces économistes du sol urbain, nous pouvons associer les théoriciens de l'imperfection du marché foncier qui, malgré un apport personnel, se sont basés sur les observations pertinentes de Marshall.

L'apport nouveau qu'on peut relever se situe au niveau de l'introduction de certains éléments d'imperfection de la concurrence sur le marché foncier. En 1957, Ralph Turvey fait une analyse des valeurs foncières à travers les particularités du marché immobilier. Pour Turvey, ce sont les intérêts de la propriété elle-même qui font l'objet de transactions sur le marché immobilier. La valeur d'un immeuble dépend des données physiques (âge, équipement, confort...) et de son accessibilité générale, c'est-à-dire la proximité en termes de coûts de transport par rapport à tous les autres immeubles de la ville, et particulière, c'est-à-dire la proximité d'avantages complémentaires pour certaines catégories de ménage notamment (par exemple la proximité du lieu de travail, lieux de loisirs...).

Ratcliff (1949, 1961), outre les deux facteurs déterminés par Turvey, introduit un troisième facteur dans le mécanisme de formation des valeurs foncières : les facteurs réglementaires. Contrairement à Turvey, pour lequel les données physiques concernent la construction elle-même uniquement, Ratcliff insiste sur une certaine particularité du sol : l'immobilité qui empêche de transférer un bien d'un endroit à un autre du marché.

En ce qui concerne les facteurs liés à la localisation, Ratcliff rejoint Haïg en ce sens que la "friction d'espace" est fonction de plusieurs facteurs :

- coûts et temps des déplacements ;
- désagréments des transports ;
- possibilités de stationnement.

Enfin le prix du sol dépend de toutes les opérations d'achat, de vente et de location des biens immobiliers. Le prix du sol va également se différencier suivant que l'acquéreur achète pour son usage personnel, pour un capital ou pour spéculer sur des hausses foncières futures. C'est par les mécanismes du marché que des changements dans la qualité de la demande apportent des changements dans la qualité de l'offre.

#### - L'École sociologique

Maurice Halbwachs (1909), indépendamment des courants de pensée anglo-saxons va fonder l'interprétation du marché foncier sur des facteurs psychologiques. Pour lui, le facteur "situation" constitue le facteur essentiel de la valeur foncière. L'influence de l'état de la construction paraît moins importante à Halbwachs. L'opinion publique, l'image de marque attachée à tel ou tel quartier influent sur les prix du sol et déclenchent les processus de la spéculation foncière. Halbwachs écrit d'ailleurs que « les spéculateurs devancent la conscience collective » (Halbwachs, 1909, Paris, Editions Cornely).

Après la Seconde Guerre mondiale, certains auteurs se réclamant de l'écologie humaine dont Hawley (1950), Mc Kenzie (1950) vont développer les mécanismes de formation des valeurs foncières en insistant notamment sur la division sociale de l'espace urbain et sa structuration en quartiers. Ils remarquent que les valeurs foncières constituent un facteur de séparation entre d'une part les ménages entre eux en fonction de leurs disponibilités à payer un loyer élevé qui correspond à un emplacement recherché et, d'autre part, entre les ménages et les affaires.

Par l'intermédiaire donc du revenu, le loyer est un facteur important de la répartition et de la ségrégation des ménages. On retrouve regroupés dans quelques zones à l'intérieur de la ville, les ménages qui ont des revenus comparables puisqu'ils tendent à avoir les mêmes besoins.

#### - Les modèles de la valeur du sol urbain

À côté des théories des valeurs foncières, certains auteurs ont cherché, ces dernières années, à élaborer des modèles de la valeur du sol qui puissent formaliser la théorie classique de la rente. Ces modèles proposent de relier le prix des terrains aux coûts de transport et d'intégrer les mécanismes de formation des valeurs foncières à la théorie de l'organisation de l'espace urbain et de la croissance des villes.

Nous allons développer deux principaux modèles contemporains : celui de Lowdon Hingo et celui de William Alonso, tous deux américains.

#### - Le modèle de Wingo (1961)

Comme l'a souligné P. Merlin (1973) et à raison, le titre même de l'ouvrage de L. Hingo "Transportation and Urban Land", illustre bien la complémentarité qui existe entre le loyer et les coûts de transport perçus par Häig. Selon L. Wingo, en effet, les valeurs foncières peuvent être déduites, à un endroit donné, du coût généralisé de déplacement vers le centre de l'agglomération. Les coûts de transport comprennent les coûts monétaires de la valeur du temps passé à voyager du domicile au lieu de travail. Il admet par conséquent que chaque ménage recherche à maximiser son revenu en se localisant le plus près possible de son lieu de travail.

Wingo définit les coûts de transport comme étant une fonction de la distance du logement au centre de la ville. Trois éléments peuvent être dégagés du coût généralisé de déplacement C pour une journée :

- C1 qui correspond au coût monétaire du transport lié à la longueur totale des déplacements

effectués durant la journée ;

- C2 est le coût monétaire du transport au nombre total des déplacements effectués durant la journée :

- C3 est la valeur du temps de trajet.

Le loyer, en revanche, est défini comme étant la valeur locative de l'unité du sol multipliée par la quantité q de sol, soit pq loyer du sol.

En considérant les coûts de transport et le loyer comme complémentaires, l'individu pense faire la même dépense globale de loyer et de transport, qu'elle que soit sa localisation, ce qui donnerait une formule du type :

$$C + pq = K$$

Ainsi, Wingo centre son analyse, tout comme Haïg, sur la complémentarité des coûts de transport et de loyer en ajoutant néanmoins que la somme de ces éléments est constante. Il ajoute également que la surface du sol utilisée ne dépend que du prix p du sol suivant une relation de type :

$$q = \frac{(a)^b}{p}$$

où a et b sont des paramètres constants.

#### - Le modèle de W. Alonso (1960- 1964)

Le modèle d'Alonso est plus général que celui de Wingo et la valeur qu'il cherche à expliquer est "la valeur locative du sol", c'est-à-dire le loyer qui paie annuellement l'utilisation du sol, en l'occurrence l'utilisation du sol par les ménages.

Une première imperfection du modèle est qu'il suppose une ville parfaite où comme Wingo le souligne, les emplois, la production de biens et de services sont localisés au centre de la ville.

De plus, les transactions passées ne connaissent aucune contrainte règlementaire et le caractère du sol n'est pas figé par les immeubles existants.

Conformément à la théorie économique, un ménage va rechercher l'utilité maximale compatible avec son budget basée sur la relation de forme :

$$Y = P(t) Q + K(t) + PzZ$$

où Y = revenu ;

P(t) = prix du sol à la distance t du centre de la ville ;

Q = quantité de sol ;

K(t) = coûts de transport à la distance t du centre de la ville

Pz = prix des autres biens ;

Z = quantité des autres biens.

Les premières remarques à faire sont que :

- le coût de l'ensemble des déplacements ne dépend que de la distance au centre ;
- le centre est supposé concentrer tous les emplois et les services ;
- les prix des terrains sont donnés et la seule variable foncière reste la surface des terrains.

En se basant sur ces hypothèses, Alonso construit son modèle.

Il définit pour chaque ménage une surface d'indifférence  $S(Z, Y, T)$  dont il étudie les sections par des plans parallèles aux plans des coordonnées connues, il montre qu'un ménage  $i$  accepte de payer en  $t_0$ , si le loyer  $p_0$  est également connu. Une courbe de demande, déterminant le prix  $P$ , peut être établie pour ce ménage, qu'il accepte de payer à n'importe quelle distance du centre.

Alonso n'étudie pas uniquement l'équilibre du ménage dans le choix de son lieu de résidence, mais encore celui de l'agriculture et celui de l'entreprise.

Enfin, Alonso met l'accent sur certaines grandeurs économiques qui peuvent être à la base de la variation des valeurs foncières et de la croissance urbaine :

- une modification du niveau des revenus, notamment la hausse des revenus, peut entraîner deux attitudes : localisation des couches aisées à la périphérie des villes où elles disposeront de vastes terrains (cas des banlieues résidentielles américaines) ou au centre de la ville (cas des villes européennes) ;
- la croissance démographique de la ville entraîne aussi un processus de densification accompagné d'une élévation des valeurs foncières ;
- une amélioration des transports abaisse les valeurs foncières au centre et les augmente à la périphérie, ce qui entraîne l'urbanisation de nouveaux terrains et l'extension du tissu urbain.

Les modèles de Wingo et d'Alonso, malgré leur apport incontestable dans l'analyse de la formation des valeurs foncières, appellent certaines observations :

- hypothèse de concurrence pure ;
- parfaite rationalité des agents ;
- absence de prise en compte des facteurs psychologiques et de l'hétérogénéité des biens fonciers ;
- les modèles s'appliquent à l'espace approprié privativement mais non à l'espace public urbain.

### 2.2.2. *L'approche marxiste*

En ce qui concerne le sol urbain, Marx ne donne que quelques indications : la prépondérance de la rente différentielle 1 et du prix de monopole qu'il définit comme suit :

- la rente des terrains à bâtir, comme celle de tous les terrains non agricoles, est réglée par la rente agricole elle-même : il en résulte que le prix du sol se forme dans les agglomérations urbaines de la périphérie agricole vers le centre ;
- les différences de site l'emportent sur les différences de fertilité entre deux terrains (rente différentielle 1) ;
- l'élément probablement le plus important est la rente de monopole.

À partir de ces observations de Marx concernant les sols urbains, une pléiade d'économistes marxistes a essayé de transposer la théorie de la campagne à la ville. Pour ce faire, ils n'ont pris en compte, généralement, que la consommation, c'est-à-dire la circulation simple de la marchandise-logement. En règle générale, ces auteurs marxistes, notamment Alquier et Lojkin, n'arrivent à saisir que la "rente de monopole".

Aussi, la transposition à l'urbain d'Alquier (1971) se résume comme suit :

- la rente différentielle 1 était une rente de fertilité des terres agricoles, l'analogie de ces différences

de fertilité peut être trouvé dans des différences de constructibilité des terrains, en l'occurrence le COS ;

- la rente différentielle 2 qui provient, dans l'agriculture, d'une inégale répartition du capital entre des exploitants capitalistes travaillant sur des terres appartenant à d'autres propriétaires disparaît dans la ville ;

- "le tribut payé par le locataire pour le droit au logement" serait l'équivalent de la rente absolue. "Le locataire", dans les rapports locataire-propriétaire, « ne verse pas au propriétaire foncier une rente foncière pour avoir le droit d'utiliser son sol mais pour avoir le droit d'utiliser son logement » (F. Alquier, 1971, p. 84).

- les conditions de l'offre et de la demande et, en particulier, le nombre des propriétaires fonciers et l'état de la demande solvable déterminent, au niveau du sol urbain et de la terre agricole, une rente de monopole.

L'analyse d'Alquier a été complétée par les travaux de Lojkine (1971). Celui-ci étend l'analyse de la rente foncière urbaine non seulement aux locaux industriels et commerciaux et aux immeubles de bureaux mais encore à une entreprise publique ou privée gérant des équipements collectifs tels que les transports en commun, les écoles...

La conclusion qui s'impose d'elle-même est que, finalement, le cas du logement n'a rien de commun avec le cas traité par Marx.

Ces théoriciens marxistes oublient que la théorie de la rente marxiste proprement dite, part de la production. La rente agricole surgit au cours de la production capitaliste du blé par exemple dans le cadre de rapports sociaux où la propriété de la terre échappe au capitaliste. C'est à partir du concept de ce rapport social que Marx peut définir les différents types de rente foncière.

Or, il est clair que la société urbaine voit la propriété foncière exiger un *tribut* sur le capital lors de la production capitaliste et de la circulation de marchandises, tel le logement, pour autant que la disponibilité de son sol intervienne comme condition dans cette production et cette circulation.

Christian Topalov (moins orthodoxe) considère, dans son analyse (1973), que la rente foncière est la conséquence de la lutte du capital et de la propriété foncière. Son analyse porte sur les conditions de fonctionnement de la loi de la valeur dans le mode de production capitaliste. Il arrive à dégager, en situation normale, trois sources de divergence :

- divergence qui se situe entre la valeur sociale d'une marchandise et la valeur individuelle de cette marchandise produite dans les conditions moyennes ;
- entre les prix régulateurs du marché et le prix de production ;
- entre le prix de marché et le prix régulateur du marché.

Les écarts possibles sont à l'origine de surprofits, lesquels tendent, dans le cas de la rente foncière urbaine, à être permanents en raison de l'existence d'éléments de monopole et à cause de la non-reproduction du sol.

Comme les auteurs précédents, Topalov arrive lui aussi à distinguer trois types de rente :

- la "rente différentielle" a pour base l'inégalité de la productivité du travail selon les unités de production lorsque cette inégalité a pour origine des conditions non reproductibles par le capital. Elle est déterminée par l'excédent du prix de production individuel (ou de la valeur sociale) et sur le prix de production individuel (ou valeur individuelle) d'une marchandise donnée pour une unité de production donnée ;

- la "rente absolue" a pour base un obstacle opposé au transfert de valeur d'une branche à faible composition organique du capital vers les autres branches, obstacle constitué par le caractère non reproductible et monopolistique d'une condition générale de la production dans cette branche. Elle est donc déterminée par l'excédent de la valeur sociale (ou de la valeur individuelle) sur le prix de production social (ou sur le prix de production individuel) d'une marchandise donnée dans une branche de production donnée ;

- la "rente de monopole" a pour base la non-reproductibilité de la marchandise elle-même, du moins une qualité déterminée. Elle est donc déterminée par la quantité existante de cette marchandise, ou plus précisément par la quantité offerte sur le marché, et par le pouvoir d'achat de la demande, (p. 237-238).

Dans la configuration de Topalov, la distinction relevée par les autres auteurs entre la rente différentielle 1 et 2 disparaît. Topalov fait remarquer aussi que la rente différentielle et la rente absolue correspondent à des plus-values dégagées dans les autres branches.

L'analyse de Lipietz (1974) apparaît comme une tentative de réunification de la théorie de la rente autour du concept de "tribut foncier urbain" (Derycke, 1979, p. 362). Dans son analyse, Lipietz s'appuie sur deux principales formes de tribut foncier :

- le tribut "à la Engels" selon son expression consiste en un prélèvement des propriétaires fonciers et des promoteurs constructeurs en raison de leurs positions de monopole. Il correspond en fait à la rente de monopole de Topalov. Sa forme typique est la rente immobilière ;

- le tribut foncier "à la Marx" correspond à l'excédent de la valeur sur le prix de production.

L'élément séparatif de ces deux "tributs" est le fait que dans le cas du tribut "à la Engels", la valeur qui paie la rente est une part de la plus-value produite dans toutes les branches alors que dans le second cas, elle n'est produite que dans l'agriculture ou le bâtiment-travaux publics.

Ces deux formes de tribut foncier « sont la source obligée de tributs différentiels modulés par la division sociale de l'espace » (Lipietz, 1974, p. 125).

#### Les tributs différentiels exogènes

Il y a tribut différentiel exogène lorsque le profit du capital est non seulement limité, mais encore déterminé par les conditions propres en terrains du procès de production et de circulation.

- Dans le procès de production : le terrain peut influencer le prix de revient pour un même produit : c'est ce qu'il désigne par tribut différentiel de constructibilité ;

- dans le procès de circulation : la situation du terrain, dans la division sociale de l'espace, va déterminer le prix de vente, c'est le tribut différentiel de position sociale.

Ces causes de modulation échappent aux promoteurs car elles ne dépendent pas de leur action directe.

#### Les tributs différentiels endogènes

Il est question des tributs différentiels endogènes lorsque le surprofit réalisable sur un terrain est déterminé par le niveau du capital investi sur ce terrain au cours d'un procès de production du cadre bâti. Nous tenons à préciser que :

- le procès peut avoir pour agents une succession d'aménageurs juridiquement distincts ;

- les caractéristiques propres au terrain (COS, accessibilité, contraintes administratives...) peuvent

justifier l'autonomie de l'aménageur, mais à l'intérieur de ces limites l'aménageur détermine, de manière autonome, le niveau et la forme de ses investissements. Lipietz distingue, d'une part, un tribut intensif, qui correspondrait au surprofit marginal dépendant du niveau d'équipement du terrain et du capital déjà investi, c'est la rente différentielle 2 de Marx. D'autre part, un tribut extensif qui dépend de la valeur du COS.

En conclusion, il est important de souligner que le tribut différentiel n'est pas dû à l'existence de la propriété foncière mais à la structuration très différenciée du cadre de vie capitaliste, à commencer par la séparation initiale entre ville et campagne. Ce tribut oppose en fait doublement la propriété foncière au capitaliste :

- à travers le tribut "à la Engels" par l'accroissement, pour l'ensemble du patronat, du prix de la force de travail ;
- à travers le tribut "à la Marx", par le blocage du développement dans l'industrie du bâtiment.

### **2.3. MÉCANISMES D'ÉVOLUTION DE LA RENTE FONCIÈRE : ORIGINALITÉ DE LA SITUATION ALGÉRIENNE**

La nature de la propriété foncière est un droit d'usage ou de rétention d'une parcelle du sol. « La propriété privée, au sens d'un rapport de production, correspond au pouvoir d'une catégorie d'agents d'affecter certains moyens de production à une utilisation donnée et de disposer des produits obtenus grâce à cette utilisation » (Bettelheim, 1970, p. 72).

Dans son analyse déjà, Ricardo formalise un espace approprié en s'attachant à la conceptualisation des rapports de production.

Plus tard, les développements marxistes de la théorie de la rente font ressortir avec vigueur les conflits d'intérêt entre propriétaires et capitalistes.

En Algérie, avant l'introduction du droit privé napoléonien, la terre représentait le moyen de production essentiel et la propriété foncière devint la relation dominante. La ville était le lieu privilégié de ces rapports en raison de la concentration des moyens politiques, financiers et idéologiques. Aussi, la propriété foncière citadine domine dans les banlieues de certaines régions du Tell (Mérad-Boudia, 1977). C'est l'agriculture irriguée qui représente l'activité productive principale.

Deux formes principales caractérisent la propriété foncière citadine : la propriété publique, celle du Dey et des beys, la propriété rurale directe soumise au régime de l'azel et la propriété privée de l'aristocratie marchande. L'activité agricole, réalisée par les producteurs directs, est contrôlée par des propriétaires fonciers résidant en ville (Mérad-Boudia, 1977).

Comme la rente foncière est inhérente au système économique, l'introduction du système "capitaliste" colonial a renforcé les relations de domination entre les producteurs directs et les propriétaires fonciers pour aboutir à la formation d'une autre catégorie d'agents : les capitalistes. Le changement de propriété va, par conséquent, modifier la société algérienne.

#### **2.3.1. *Origine et forme de la rente foncière urbaine***

Nous avons vu que la rente foncière urbaine a une origine agricole. La nature de la propriété foncière est souvent définie comme étant un droit d'usage et de rétention d'une parcelle du sol.

La propriété du sol est héritée essentiellement du mode de production féodal et son évolution donna droit à un revenu monétaire. La confiscation des biens de la noblesse et du clergé, dans certaines

sociétés occidentales, au lendemain de la révolution, transféra ce droit à l'ensemble des couches de la bourgeoisie.

Il prit alors la forme d'une marchandise tout en gardant le poids idéologique et la nature juridico-politique initiale (Lipietz, 1974).

Dans l'agriculture, la rente foncière se trouve au centre de tous les problèmes importants tels les rapports sociaux de production, la production elle-même et l'organisation du marché.

L'étude de la rente foncière agricole a été envisagée et abordée selon différentes démarches et méthodologies. Malthus, par exemple, ne s'intéresse à la rente foncière qu'en fonction de la population. Pour lui, la rente n'est pas seulement le résultat d'une loi physique, elle provient également d'une loi économique. En raison de la pression constante de la population sur la production, la terre augmente toujours sa propre valeur.

Ricardo, en revanche, insiste sur les différences de fertilité et introduit l'élément transport en démontrant que la terre qui est plus près d'un marché supporte des coûts de transport plus bas que la terre qui en est éloignée. C'est un avantage qui va aux propriétaires fonciers sous forme de rente, par suite de la concurrence entre les exploitants.

Von Thünen (1826) développe la théorie de la rente différentielle de situation. Il est amené à raisonner sur un espace agricole entièrement homogène, indifférencié et au centre duquel est située une ville. L'élément déterminant la différenciation de l'espace agricole est la distance séparant les terres cultivées de la ville.

De ce fait, les cultures vont se localiser de façon à réduire au minimum les frais de transport. Il part de l'hypothèse que les coûts de transport sont identiques dans toutes les directions. Les zones de culture sont donc concentriques par rapport à la ville et délimitée par des cercles. Ce qui signifie que plus les zones cultivées sont éloignées du marché urbain, moins il y a formation de rente.

Enfin, Karl Marx va apporter sa contribution en insistant néanmoins sur la rente différentielle, absolue et de monopole comme nous l'avons déjà analysé dans le chapitre précédent.

La rente foncière a connu une évolution historique importante. Elle est passée de la rente en travail à la rente en argent. En s'inspirant de la théorie de Marx, Alquier (1971, p. 75) analyse ce passage de la manière suivante :

- la rente en travail : le cultivateur travaille pendant une partie de la semaine sur un terrain qui lui appartient et avec des instruments qui lui appartiennent et passe le reste de la semaine à travailler, toujours avec ses instruments, sur un terrain appartenant à un propriétaire foncier (seigneur), sous forme de corvées, c'est-à-dire gratuitement. « La rente est la forme où s'exprime alors le surtravail non payé » ;

- la rente en produits : le surtravail accompli se transforme en une remise de produits. La distinction entre le travail que le cultivateur effectue pour lui-même et celui qu'il exécute pour le propriétaire foncier n'existe plus. Le propriétaire foncier ne perçoit plus le travail lui-même mais le produit de ce travail ;

- la rente en argent : le cultivateur va verser au propriétaire foncier le prix du produit.

La rente apparaît comme du surproduit une fois que l'exploitant capitaliste a prélevé le profit. La ville peut ainsi être définie comme étant une concentration de fonctions non agricoles qui se sont développées dans le cadre de la division sociale du travail sur la base du surproduit agricole.

Aussi, la rente foncière en milieu urbain existe au niveau de la construction d'immeubles sur des

terrains à bâtir. Sa forme est “dévoyée” (Lojkine, 1971, p. 90) et elle est peu importante dans le rapport entre le propriétaire d'immeubles d'habitation et les occupants non capitalistes (locataires ou copropriétaires soumis au loyer-vente).

Dans le contexte algérien, sans remonter au déluge, la rente foncière urbaine a pris une forme nouvelle avec l'introduction du mode de production “capitaliste” colonial. Les villes algériennes, en particulier Alger, deviennent les points où se rassemblent les produits agricoles qui, grâce aux réseaux de communications mis en chantier (la décision de créer des transports ferroviaires date de 1857 mais ce n'est qu'en 1868 que les premières réalisations se sont faites) sont acheminés jusqu'aux ports de départ.

Alger qui a la double fonction de pôle d'une riche zone agricole -la plaine de la Mitidja- et de premier port d'Algérie, est l'une des régions les plus favorisées du point de vue agricole et transport des produits.

C'est la crise que connaissent les départements viticoles français en 1875, ravagée par le phylloxéra, qui va être l'élément fondamental qui permettra de lancer le processus d'exploitation intensive de la colonie sur les terres riches de la plaine de la Mitidja et de certains coteaux et plaines algériens.

De ce fait, les rapports ville / campagne qui, jusque-là ne se manifestaient que par le biais des différents impôts prélevés sur la propriété foncière algérienne par le gouvernement central turc, vont changer d'expression et le développement des villes sera le résultat de l'exploitation de la campagne.

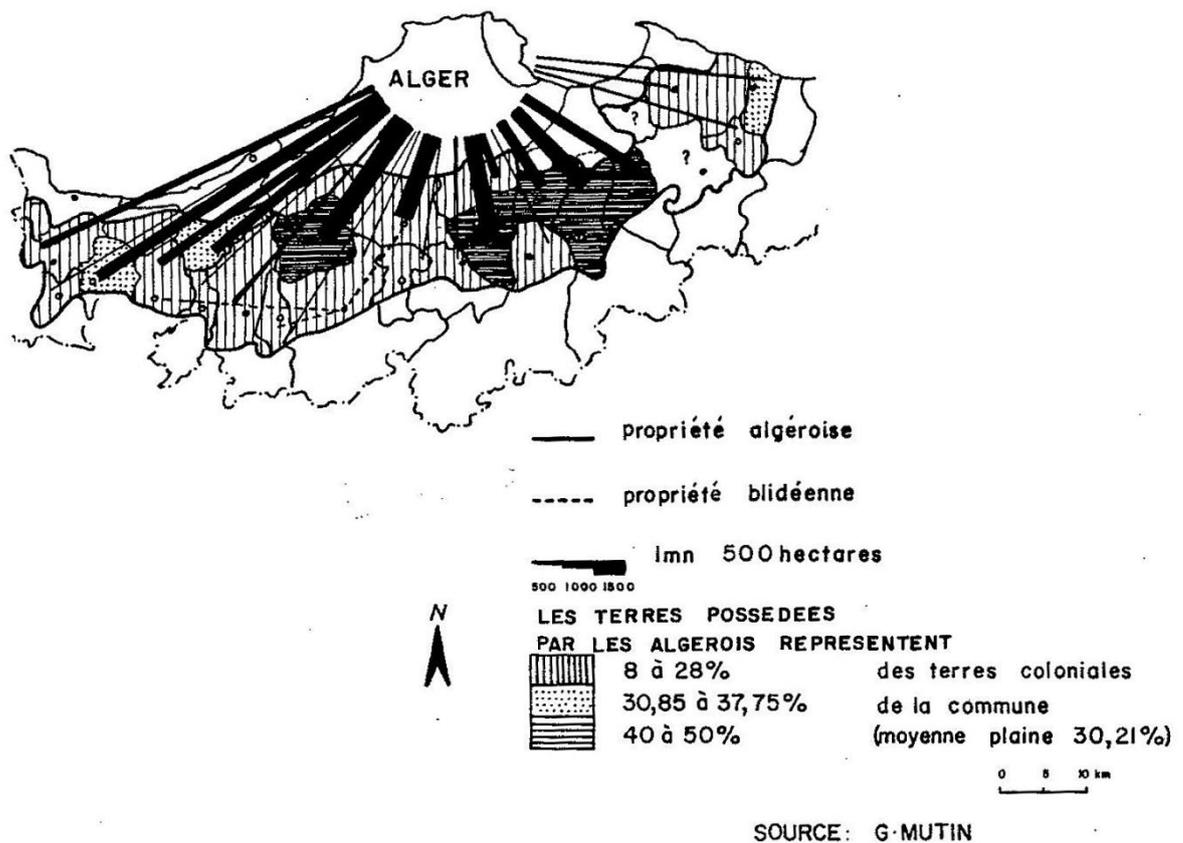
La production agricole d'autoconsommation fit vite place à une production de marché dont les villes s'avèrent les meilleurs marchés d'écoulement. Mais les propriétaires fonciers ayant des exploitations agricoles dans la plaine de la Mitidja, située à proximité du principal centre urbain de l'Algérie, vont bénéficier d'une rente beaucoup plus élevée que celle touchée par les autres propriétaires fonciers. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du principal marché, les frais de transport augmentent et la rente diminue. Les surprofits ainsi réalisés dans ce domaine ne sont pas tous réinvestis dans l'exploitation agricole mais furent au contraire investis dans les villes, dans l'immobilier et la petite industrie notamment.

Dans la ville d'Alger, c'est d'abord à Mustapha, le futur cœur de l'agglomération, que vont s'investir les “fortunes amassées” dans la “spéculation” issue principalement des riches terres agricoles de la Mitidja.

Dans sa thèse d'État, G. Mutin (1977) s'est intéressé à la résidence des propriétaires terriens de la plaine de la Mitidja et démontre que la majorité de ces propriétaires résidaient dans la Capitale. Deux périodes ont été ainsi analysées séparément (voir carte n°13 et 14 jointes dans le texte) sans qu'il n'y ait de changement fondamental.

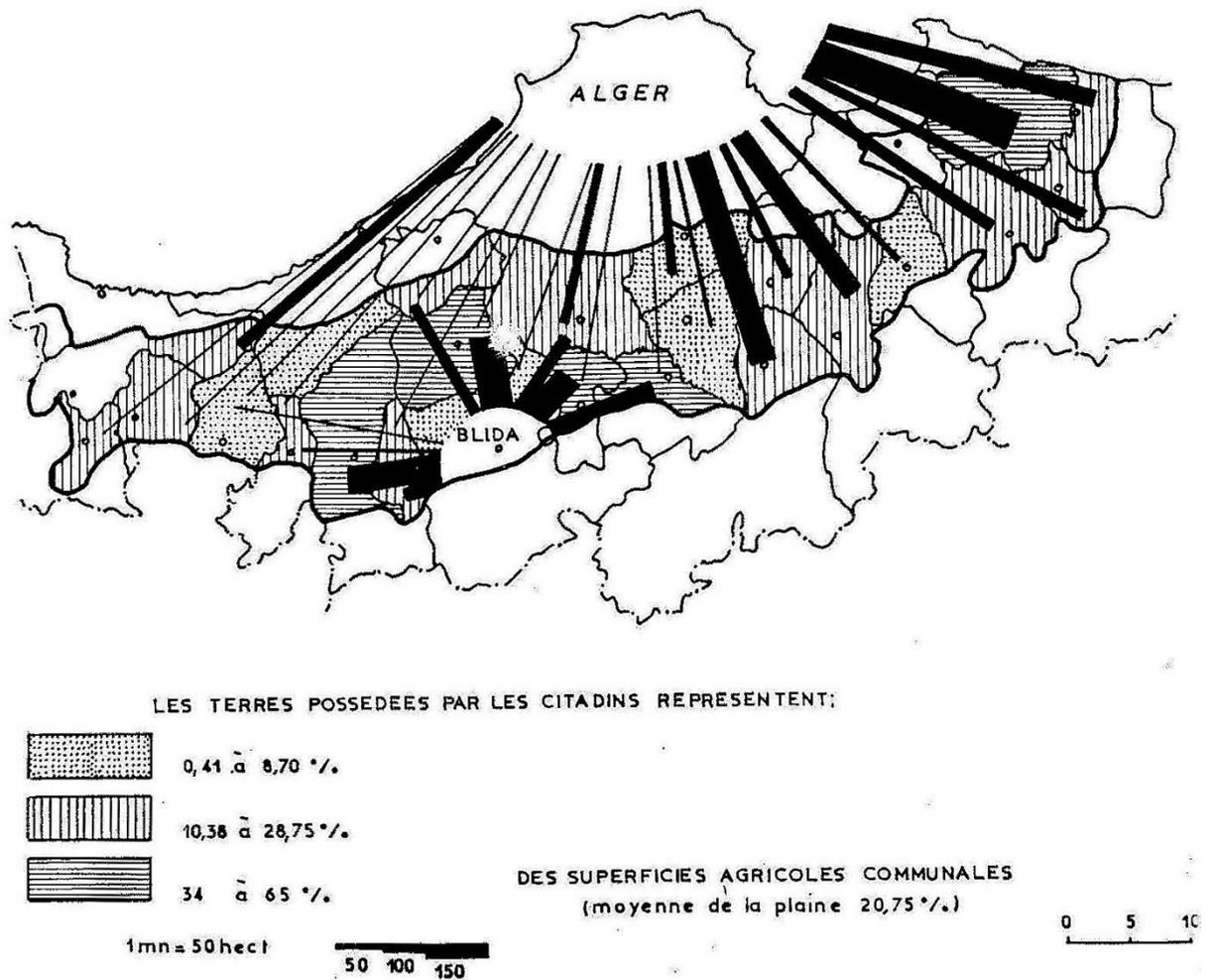
En effet, pendant la période qui va de 1945 à 1962, plus de 30 % des terres coloniales de la plaine de la Mitidja appartenaient à des “Algérois”. Selon G. Mutin « [...] tous ces Algérois étaient fort divers : propriétaires citadins vivant de leur rente foncière, citadins exerçant une autre profession et ayant investi à la campagne... ». Il est donc évident que ces liens étroits entre résidents algérois et terres mitidjiennes allaient déclencher un processus d'urbanisation de l'agglomération financé par les capitaux tirés de l'agriculture.

LA PROPRIETE COLONIALE ALGEROISE  
ET BLIDEENNE EN MITIDJA EN 1962



carte N° 13

### LA PROPRIETE CITADINE ALGEROISE ET BLIDEENNE EN MITIDJA EN 1968



SOURCE : G. MUTIN

La carte n°14 correspond à la période postcoloniale dont les chiffres de base qui ont permis l'analyse sont de 1968 (3 ans seulement avant l'opération de la Révolution Agraire). Alors qu'à l'époque coloniale, les résidents blidéens possédaient à peine plus de 2 % des terres coloniales de la plaine, le phénomène prend un autre aspect en 1968. Malgré l'emprise spatiale non compétitive avec celle d'Alger, le pourcentage détenu par les blidéens est beaucoup plus important.

Par conséquent, dans le cas de l'agglomération algéroise, la rente foncière urbaine a eu comme base de formation les "surprofits" provenant de la production agricole de la plaine de la Mitidja. Actuellement, elle apparaît sous forme de rente de "situation" contrairement à son expression initiale.

### ***2.3.2. Pluralité des rapports juridiques, économiques et idéologiques que recouvre la notion de propriété foncière***

La propriété foncière en Algérie, en particulier avant la conquête française, était l'un des principaux facteurs agissant sur les rapports de la communauté dont la traduction spatiale était le douar et sur les rapports de l'État à la communauté.

La propriété foncière, dans les pays musulmans, est caractérisée par une grande variété de statuts juridiques reposant essentiellement sur les préceptes islamiques. Aussi, plusieurs formes de propriété, ayant prévalu en Algérie, peuvent être distinguées :

Les terres mortes : tant que ces terres ne sont pas mises en culture ou n'ont pas fait l'objet d'une concession du Souverain, elles n'existent pas juridiquement. Elles peuvent cependant faire l'objet d'une appropriation au moyen de la vivification.

Cette terre ainsi vivifiée est reconnue par le droit musulman sous la forme de la propriété "melk" qui implique chez le possesseur libre disposition et transmissibilité héréditaire du sol.

Les terres habous ou wakf : l'État, au même titre qu'un particulier, peut posséder des terrains melks. Ceux-ci constituent son domaine privé et proviennent généralement des confiscations faites sur les particuliers et des successions en déshérence.

Il existe également de nombreux biens de mainmorte créés par de simples particuliers. Cet acte juridique tient à la fois du legs et de la donation entre vifs. Il a toujours et nécessairement un but pieux. D'ailleurs, il sert souvent, sous couvert de la religion, à tourner les prescriptions de la loi civile et son application la plus fréquente à ce point de vue consiste à réaliser l'exhérédation des filles, défendue par la loi islamique.

Le but principal du habous est de faire sortir du commerce le bien qui en est grevé. L'immeuble habous devient inaliénable et imprescriptible et il cesse d'être soumis à la loi successorale.

Lorsqu'il y a eu vente d'un bien constitué en habous, le contrat est, dans tous les cas, annulé. Ceux à qui ces biens sont dévolus ne sont que des usufruitiers et n'ont pas de qualité pour aliéner. Ils ne peuvent pas davantage le donner, l'engager à la sûreté d'une dette, le grever de servitudes, le louer, si ce n'est pour un bail de courte durée.

Les terres melks : ces terres possédées en pleine propriété, conformément au droit musulman ou à la coutume des berbères, forment la majeure partie du tell algérien.

La loi impériale turque de 1274 définissant le droit de propriété sur les immeubles et qui fut appliquée en Algérie souligne que « la terre melk est l'entière disposition du propriétaire ; elle se transmet par voie d'héritage, comme la propriété mobilière, et peut être soumise à toutes les

dispositions de la loi, tels wacouf, gage, hypothèque, donation, préemption ou retrait vicinal (chefaa) ».

La propriété melk immobilière ne peut porter que sur les terres en état de rapport. Dans le cas où le propriétaire d'une terre melk la laisse longtemps dans l'abandon, il perd la propriété.

Bien que le melk donne plein pouvoir au possesseur : l'occuper, en percevoir les fruits, l'aliéner, la détruire..., on remarque que ce pouvoir n'est reconnu que si la terre ne retombe pas en friche et que les constructions et bâtiments édifiés y subsistent encore.

Du point de vue économique, deux types d'impôt étaient pratiqués, ce sont la dîme et le kharadj. Le premier est un impôt sur les fruits de la terre, qui fait partie de la catégorie des zakkats. Celles-ci sont des prélèvements qui tiennent à la fois de la nature de l'aumône et de celle de l'impôt, connu sous le nom de achour (achéra qui veut dire dix).

Le second (loyer ou location signifiant à l'origine le revenu de la terre) est l'impôt foncier dont sont grevées les terres dites tributaires, c'est-à-dire les terres qui ont été conquises par les Mahométans. C'est une sorte de taxe foncière qui pèse sur les terres. Cet impôt qui s'appelle le kharadj est perçu sur les terres habous et ne pèse que sur les terres cultivées.

Avec l'introduction du droit civil français en Algérie, les rapports à la propriété foncière prennent une nouvelle orientation puisque le code civil affirme que « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvue qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ».

Pourtant, Topalov (1973, p. 219) écrit que « [...] l'affirmation du droit de propriété reste encore le masque du processus d'expropriation des classes sociales exploitées ou pillées par le capital en voie de concentration. Ainsi, idéologiquement, la propriété foncière désigne un ensemble de rapports des classes au support spatial de la production. »

Toujours selon le raisonnement de Topalov, l'analyse des pratiques réelles de l'appareil d'État « permet d'énoncer les droits de telle catégorie de propriété foncière à une époque donnée ». Ces rapports peuvent être facilement observables dans la pratique d'État qui « [...] applique la législation des loyers, de la taxe foncière, de l'expropriation... » (Topalov, 1973, p. 220).

Aussi, l'appareil juridique codifie les droits de la propriété et l'appareil "répressif" de l'État protège effectivement. Une série de questions se posent à nous. Pourquoi l'appareil d'État a-t-il besoin de protéger ces droits de propriété ? À qui cela profite-t-il ? Quel est le but recherché ? Cette protection est primordialement valable pour ceux qui constituent cet appareil d'État, c'est-à-dire les "hommes" qui sont à l'origine des lois régissant la propriété foncière.

Topalov ajoute que « la propriété foncière comme rapport de production est le pouvoir effectif de mettre un sol à la disposition d'un capital -ou de lui interdire l'usage- comme élément ou support d'un processus de mise en valeur de ce capital » (1973, p. 221).

Aussi, la propriété foncière est vite devenue un instrument efficace aux mains d'un certain nombre de propriétaires fonciers tant sur le plan économique, politique que juridique. Que ce soit en milieu rural qu'en milieu urbain, la propriété foncière s'est depuis longtemps, comportée en véritable obstacle pour une éventuelle utilisation du sol. Tout en étant aussi un obstacle pour le capitalisme immobilier, la propriété foncière est utilisée comme moyen de pression politique, économique et même idéologique.

De ce fait, la forme même d'Alger, vu son développement discontinu et souvent incohérent, est, en partie, le résultat de la mainmise de certains grands propriétaires sur la propriété foncière urbaine

algéroise. Actuellement, bien qu'officiellement la propriété foncière ne se pose pas en obstacle si l'on juge du peu d'importance qu'on lui accorde dans les plans d'urbanisme, la propriété foncière peut constituer un obstacle redoutable à toute action d'aménagement planifié si, notamment, les pouvoirs publics ne repensent pas le cadre législatif en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Cette propriété foncière utilisée comme moyen de pression prend sa véritable dimension, en milieu urbain, depuis que les communes ont constitué des périmètres d'urbanisation autour des chefs-lieux donc disposant de "réserves foncières urbaines". Pour certaines opérations d'aménagement pour lesquelles les communes sont dans l'obligation de faire appel aux "services" d'organismes publics, vu leurs moyens matériels et humains restreints, l'organisme public concerné exige de la commune sollicituse un certain nombre de lots de terrain à bâtir pour ses "cadres" en échange d'une intervention assez rapide.

# **TROISIÈME PARTIE**

## **LA RENTE FONCIÈRE À ALGER : DISTRIBUTION ET ÉVOLUTION**

## Introduction

Après avoir analysé, d'une part, la localisation des groupes sociaux dans l'espace algérois, et, d'autre part, la formulation théorique de la rente foncière à Alger, étudions les rapports entre la formation de cette rente et l'utilisation, ainsi que la division sociale de l'espace. L'analyse précédente a donné lieu à une stratification de l'espace algérois. La distribution et l'évolution des prix fonciers apportent des compléments indispensables pour comprendre la rente foncière à Alger.

Il n'est pas toujours aisé d'étudier la rente en milieu urbain. Plusieurs facteurs, négligés ou difficiles à saisir, interviennent dans sa formation. Aussi, ce n'est pas sans difficultés réelles, ni même sans erreurs probables, que nous avons étudié la rente foncière à Alger.

L'absence de renseignements fiables dans le domaine foncier nous a amené à appréhender le problème de la rente par le biais des loyers pratiqués dans l'agglomération algéroise : déclarés et réels. Bien sûr, les prix fonciers ont été analysés, mais les loyers restent l'élément déterminant de la formation de la rente foncière en raison, particulièrement, de la pénurie de logements.

Pour mieux comprendre les prix fonciers actuels, nous avons analysé l'évolution de la rente foncière et les facteurs qui ont contribué à cette évolution (depuis la période turque jusqu'à nos jours).

Ce retour en arrière est nécessaire pour notre travail, car l'histoire joue un rôle important dans l'explication de la formation de la rente foncière.

### **3.1. DISTRIBUTION DE LA RENTE FONCIÈRE**

#### **3-1-1- *Les loyers et leur répartition dans la ville***

Présentons de façon globale les caractéristiques juridiques des loyers pratiqués sur l'ensemble du territoire de l'agglomération algéroise. Plusieurs statuts juridiques se distinguent. L'histoire même de l'Algérie a entraîné une situation hétérogène. Le pays ayant opté pour le régime "socialiste", l'État a essayé de contrôler non seulement les moyens de production mais aussi la gestion d'une grande partie des biens immobiliers hérités de la période coloniale.

Distinguons les loyers des biens publics et des biens privés. Au niveau des biens publics, deux catégories de loyers sont à distinguer : les loyers des "Biens Vacants" et les loyers des "Biens HLM". Les "Biens Vacants", dont l'appellation est actuellement inadaptée, concernent le patrimoine immobilier hérité de la période coloniale (appartenant à des particuliers européens) et sont gérés par la wilaya, alors que les autres biens sont gérés par l'Office des HLM comme c'était le cas avant 1962.

Ces loyers sont bloqués depuis 1963, date à laquelle l'Etat algérien a décidé de nationaliser les biens restés vacants. Les logements gérés par l'Office des HLM sont de deux types : le parc de logements hérités et les logements neufs, construits après 1962. Les loyers pratiqués dans le premier cas sont bloqués tout comme ceux des "Biens Vacants", alors que les loyers des seconds sont beaucoup plus élevés.

Enfin, le dernier type de loyers concerne les biens-privés. Ceux-ci sont soit acquis avant 1962 ou juste après l'Indépendance, soit des constructions récentes édifiées pour la location. Les loyers privés varient, d'un quartier à l'autre, et favorisent un processus de ségrégation sociale efficace. Cette diversité des statuts juridiques provoque de très grands écarts dans les loyers pratiqués dans l'agglomération algéroise : ils peuvent aller de 1 à 50. Il y a une opposition très nette entre les loyers des biens publics et les loyers des biens privés.

### 3.1.1.1. *Le faible et le moyen loyer*

Les biens de l'État, surtout les biens hérités, sont caractérisés par une valeur locative très peu élevée. Leur localisation est éparpillée à travers l'ensemble de l'agglomération. Ils ne sont pas caractéristiques de tel quartier mais leur présence est due à la localisation de ces biens. Il est courant de trouver ces bas loyers dans les quartiers aisés.

L'opposition entre les quartiers à faibles loyers et à grands loyers est certaine, cependant. De plus, la majeure partie des logements publics sont localisés dans les quartiers les plus peuplés. La dégradation du parc immobilier y est très prononcée, contrairement aux quartiers riches.

Cette dégradation a une double origine : surpeuplement des quartiers à bas loyers et sommes modiques consacrées à l'entretien. L'environnement social, la surcharge des appartements et la dualité résidence / activités entrent en jeu dans la détermination des loyers. Donc, malgré le statut juridique privé de certains loyers et leur libéralisation à partir de septembre 1976, les prix pratiqués dans ces quartiers sont plus bas que ceux pratiqués par exemple à Hydra ou à El-Biar.

Cet axe de bas loyers ne s'oppose pas franchement aux quartiers à plus hauts loyers. Dans certains d'entre eux, les loyers sont très hétérogènes : du plus faible au plus grand loyer. Par exemple à Alger-centre, il y a des différences indéniables entre la rue Didouche Mourad, le Telemly et les rues perpendiculaires à ces deux zones.

La présence de catégories socioprofessionnelles pauvres influe également sur la détermination des loyers. Un haut fonctionnaire civil ou militaire et un cadre étranger vont chercher à s'installer à proximité des couches sociales aisées dont ils sont partie intégrante.

La ségrégation obtenue par la pratique des loyers est, dans certains cas, beaucoup plus importante que celle obtenue par les salaires. Certaines sociétés nationales paient souvent un montant de loyer plus élevé que le salaire versé au cadre qu'elles emploient. Lorsqu'un loyer atteint 8 000 à 9 000 DA par mois, même un cadre supérieur, ne peut pas se loger. En conséquence, l'appartenance à une certaine couche sociale intégrée dans le système politico-économique joue un rôle fondamental dans la localisation de la population algéroise.

La Casbah forme un cas particulier tout à fait intéressant. Ce quartier présente des caractéristiques uniques par rapport à l'ensemble de l'agglomération. À plus de 55 % privée, classée comme zone de rénovation par le Plan d'Orientation Général de l'agglomération algéroise, les loyers pratiqués sont presque symboliques. Ils varient de 10 DA à 150 DA par mois.

Plusieurs raisons justifient ces loyers dérisoires. L'habitat y est dégradé et vétuste, le quartier surpeuplé, un environnement "fermé" avec une activité économique intense (généralement le commerce de gros) ; enfin on loue rarement plus d'une pièce.

Les propriétaires de ces "logements" ne retirent de leurs biens qu'un revenu infime. Le produit du sol n'a pratiquement pas de valeur, il ne fait pas l'objet de transactions importantes. Ces bas loyers se retrouvent également dans les quartiers tant recherchés des hauteurs de l'agglomération. Ce sont généralement les loyers publics du parc immobilier hérité. Dans ce cas, les loyers sont, d'une manière générale, semblables à ceux que l'on trouve un peu partout dans la Capitale.

Mais indépendamment de ces prix publics, certains loyers privés pratiqués sont inférieurs aux prix attendus. Ce sont, dans la plupart des cas, des appartements loués depuis très longtemps à bail indéterminé fonctionnant à peu près comme les biens publics.

À ces loyers modiques pratiqués dans certaines zones et plus particulièrement dans les zones peuplées et populaires correspondent les loyers très élevés des zones aisées.

### 3.1.1.2. *Le loyer fort*

Depuis la nationalisation des biens restés vacants et la promulgation des textes portant sur l'application d'une grille des loyers en date de 1963, les loyers publics n'ont pas changé. Ce blocage se traduit le plus souvent par une dégradation des logements en raison, d'une part, de l'absence d'un entretien régulier des immeubles, d'autre part, de la densification de la population qui s'accroît d'année en année par manque de logements sur le marché.

Encouragés par la crise de logements que vit la Capitale (qui atteint maintenant un seuil critique) les propriétaires privés des biens immobiliers obtiennent des prix très au-dessus d'un salaire moyen décent.

Cet effet de la pénurie ne concerne pas seulement les biens privés mais existe aussi au niveau des biens publics. Dans ce cas précis, il se manifeste par une sous-location du logement à des prix très souvent multipliés par 6 ou 7 fois le loyer demandé par les services de la Wilaya.

Cette pratique officieuse est difficile à saisir en raison des renseignements qui font souvent défaut et ses mécanismes exacts restent peu connus des pouvoirs publics.

Cependant, sachant que les institutions en place constituent des centres de pouvoir spécifique pour l'exercice du pouvoir de classes sociales définies par rapport à la possibilité qu'elles offrent à une catégorie sociale de réaliser ses intérêts, il n'est pas exclu que ces institutions soient au courant de la réalité mais ne réagissent pas. Donc, malgré le caractère officieux de cette pratique, elle n'est pas clandestine.

Où se trouvent ces loyers ? Qui les pratiquent ? Qui peut en bénéficier ? Ce sont tant de questions qui sont souvent posées par les mass média et qui sont assez difficiles à éclaircir en raison des renseignements souvent fragmentaires dont nous disposons.

Cependant, grâce à une enquête que nous avons menée aux inspections des impôts directs, il nous est possible de faire ressortir les zones où les divers loyers sont pratiqués. Alors que les bas loyers sont localisés en général dans les quartiers populeux, plus anciens et plus denses, les forts loyers sont localisés dans les quartiers à prédominance résidentielle aisée. Ces quartiers correspondent approximativement en dehors d'El-Harrach et d'Oued-Smar à la couronne extérieure : Hydra, El-Biar, Chéragas, Ben-Aknoun... En nous référant à la répartition spatiale des CSP et aux tranches salariales, il existe une certaine superposition de ces variables avec les loyers. Les appartements sont chers dans les quartiers où se concentrent les hauts revenus.

Néanmoins, détailler ces loyers sur l'ensemble de l'agglomération est nécessaire en raison de l'hétérogénéité de la valeur locative dans les quartiers.

Ce phénomène existe aussi au niveau des loyers élevés. Si nous prenons l'exemple d'El-Harrach, nous distinguons deux ou trois zones où les loyers pratiqués sont beaucoup plus élevés que la moyenne du quartier. Ces zones correspondent généralement, à des lotissements où les activités économiques bruyantes et polluantes, sont quasi-inexistantes.

Contrairement au quartier d'El-Harrach, qui ne constitue pas le seul exemple dans l'agglomération d'Alger, certains quartiers à loyers élevés ont des zones à bas loyers.

Ce phénomène se remarque souvent au contact de deux quartiers qui constitue la zone frontière. Ainsi, à la cité de la Concorde et à la cité Sellier (frontière qui sépare le quartier d'Hydra de celui de Birmandreïs) les loyers observés sont plus bas. Le même exemple se retrouve dans le quartier de Bouzaréah, Beaufrasier et Frais Vallon constituent des zones de contact avec le quartier de Bab-El-Oued (quartier à dominante ouvrière) qui accuse des loyers très bas par rapport à certaines zones de

Bouzaréah.

Dans certains cas (voir plus haut) les loyers se caractérisent selon les axes de communication. À Alger centre par exemple, l'axe Didouche Mourad et Larbi-Ben-M'Hidi s'oppose franchement aux axes perpendiculaires tant du point de vue revenus (Darbelet, 1971) que loyers. Cette répartition n'est pas tout à fait le fait du hasard. Le caractère résidentiel de certains quartiers, leur faible densité et la prédominance de l'habitat individuel contribuent à leur standing.

La localisation des ambassades, des administrations et des sièges sociaux de certains organismes publics contribuent à l'augmentation des loyers. Les seuls agents capables de payer ces loyers élevés restent les sociétés nationales ou les sociétés internationales pour leurs cadres supérieurs.

La liberté des loyers privés, la pénurie de logements à Alger et le caractère privilégié de certains quartiers font que les loyers privés augmentent alors que les loyers publics anciens restent bloqués.

### 3.1.1.3. *Les très forts loyers*

La distribution des loyers et l'individualisation de certains quartiers apparaissent au fur et à mesure que la valeur locative augmente. D'une opposition indiscutable entre les quartiers pauvres et les quartiers riches, on passe à une opposition interne à savoir une formation de sous-zones à l'intérieur des quartiers aisés. L'aire géographique où sont localisés ces très forts loyers est beaucoup plus restreinte que celle où sont implantés les grands loyers. Les caractéristiques évoquées dans le chapitre précédent s'accroissent et se confirment.

Les densités de logements et de population sont moins grandes que dans les quartiers populaires ou les quartiers mixtes et l'habitat individuel prédomine sauf peut-être à El-Biar qui présente un centre très concentré. Cette valeur locative élevée correspond à un statut juridique privé. Ce sont les biens privés qui sont valorisés en raison de la crise de logements chronique que connaît l'agglomération algéroise.

Selon les théories néo-classiques (Alonso, Wingo...) les prix fonciers augmentent de la périphérie vers le centre de la ville, alors que les loyers diminuent de la périphérie vers le centre.

D'une manière générale, l'agglomération d'Alger répond à ce schéma. Mais une distinction concernant la périphérie algéroise est nécessaire. L'opposition relevée entre l'Est et l'Ouest nous apparaît ici dans toute son ampleur.

El Harrach, Oued-Smar et Baraki constituent en fait une périphérie désagréable à cause d'une multitude d'activités économiques plus ou moins bruyantes et polluantes qui les caractérisent. Si l'agglomération algéroise se limitait à cette périphérie, la théorie néo-classique sur les loyers dans une zone urbaine ne serait pas vérifiée car la préférence du centre-ville aurait été indiscutable. Mais ce schéma reste valable pour une partie de l'agglomération dans la mesure où une autre périphérie très recherchée existe.

Les loyers observés dans certaines zones de cette couronne extérieure sont très élevés. Les loyers déclarés aux impôts par les propriétaires avoisinent 4 000 DA par mois. L'absence de loi réglant ces loyers encourage sans doute les propriétaires à réclamer des prix suivant l'inflation et la conjoncture. De plus, les propriétaires immobiliers évitent de louer leurs logements aux Algériens de peur de ne pas pouvoir récupérer leur bien.

Cherchant à maximiser leur profit, les propriétaires préfèrent les louer à des étrangers pour une durée de un à deux ans maximum avec contrat renouvelable. Ce système leur permet d'augmenter les loyers plus souvent et leur offre aussi un règlement en devises étrangères. La rente annuelle que peut tirer un propriétaire de son logement atteint parfois 100 000,00 DA.

La localisation de ces loyers épouse celle des salaires, des CSP et des activités du tertiaire supérieur. Ils correspondent à des quartiers résidentiels où les équipements existants sont souvent des équipements de base (commerce quotidien ou équipements scolaires primaires) : ils sont recherchés par les usagers les plus fortunés. Il semblerait donc que malgré les théories des différentes écoles du sol urbain sur les prix fonciers obéissant à la loi pure et simple de l'accessibilité au centre urbain, le cas d'Alger reste un cas spécifique. Hydra, El-Mouradia, El-Biar, Chéragas n'offrent pas les commerces anomaux (équipement de loisir comme par exemple le cinéma) et pourtant ce sont des quartiers recherchés par une certaine couche sociale. Ils ont une valeur tant économique que sociale que l'on ne trouve pas dans l'ensemble du centre-ville. Seules quelques zones centrales sont aussi recherchées que ces quartiers.

Ces zones correspondent grosso modo au haut de la rue Didouche Mourad, au Télémy et aux alentours du Palais du Peuple. Les prix demandés dans ces zones sont à peu près les mêmes que ceux observés dans les quartiers aisés. Cependant, certaines zones particulières localisées dans les quartiers pauvres ont des prix aussi élevés en raison de la pénurie de logements qui s'accroît.

L'offre de loyers élevés entraîne une ségrégation spatiale, mais l'organisation ségrégative de l'espace entraîne souvent une augmentation des loyers offerts. La ségrégation dans l'espace algérois est aussi bien l'effet que la cause des loyers élevés.

Les propriétaires immobiliers préfèrent louer leurs biens que de les vendre. De plus, la vente n'est pas toujours possible surtout lorsqu'il s'agit d'un bien de l'État que le locataire initial sous-loue. Car malgré le caractère public de certains biens, ils jouent le même rôle qu'un bien privé aux mains de son propriétaire (voir 4<sup>ème</sup> partie).

#### 3.1.1.4. *Forme et taille du logement en relation avec le loyer*

En analysant les loyers dans les chapitres précédents, nous nous sommes limités à l'espace géographique en nous basant sur les unités de quartiers que nous avons individualisées.

L'analyse de la distribution spatiale serait incomplète si nous n'introduisons pas un élément assez important dans le prix des loyers : la forme et la taille du logement. La forme de logement désigne la maison individuelle (type villa et maison traditionnelle) et l'appartement situé dans un immeuble luxueux ou HLM. Spatialement, nous avons dégagé une opposition nette entre les quartiers où la concentration de hauts salaires et revenus est indiscutable aux quartiers populaires à majorité ouvrière.

Les loyers pratiqués dans ces quartiers, étant destinés dans la plupart des cas à des groupes sociaux bien déterminés, vont être soit très faibles, soit très élevés.

Mais le salaire élevé est à la fois une cause et une conséquence de l'originalité d'un quartier : il permet le maintien de la ségrégation. Ainsi, les prix observés à la Casbah ou à Bab-El-Oued n'ont aucune comparaison avec ceux généralement constatés à Hydra, El-Biar ou Kouba. Si l'on se basait une fois de plus, sur la théorie selon laquelle plus l'accessibilité au centre est grande plus les prix sont élevés, on aboutirait, dans le cas spécifique de l'agglomération algéroise, à l'inverse de la distribution actuelle. Or, le facteur fondamental qui intervient dans la répartition spatiale des prix fonciers à Alger reste la qualité de l'environnement et dans une moindre importance l'architecture. Ces différents éléments permettent, dans une certaine mesure, d'expliquer les loyers très élevés à Birkadem, Chéragas et Kouba, très peu accessibles au centre d'Alger (pour les équipements tertiaires centraux) et aux lieux de travail en raison des activités localisées loin de ces quartiers.

Dans les quartiers où les loyers sont très élevés, la forme de logement dominante est la maison individuelle (villa). L'habitat individuel (carte n°9) est surtout localisé dans la périphérie Sud-Ouest,

hors du centre (sauf cas exceptionnel), et très peu représenté dans la périphérie Est, excepté Bordj-El-Kiffan.

Les loyers pratiqués dans l'Algérois sont en liaison avec la forme du logement offert. D'après l'enquête menée aux impôts sur les loyers déclarés, le loyer est plus élevé lorsqu'il s'agit d'une villa que lorsqu'il s'agit d'un appartement dans un immeuble collectif. Le locataire paie non seulement le logement mais encore, et peut-être davantage, le calme.

La taille du logement joue également un rôle assez important dans le loyer en relation cependant avec l'environnement social. Un appartement de deux pièces-cuisine localisé dans un quartier comme Hydra ou El-Mouradia sera plus cher qu'un quatre pièces-cuisine localisé à Belcourt ou en plein centre d'Hussein-Dey.

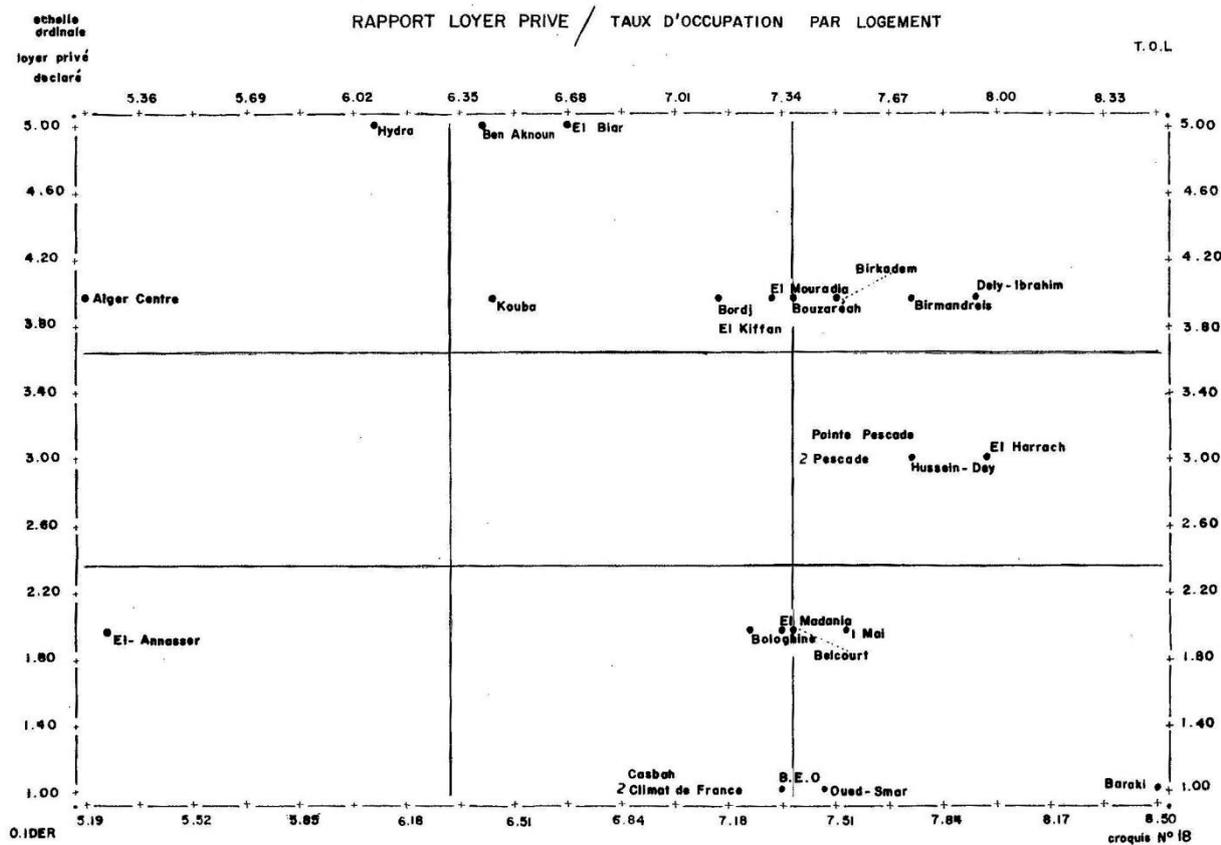
Ainsi, les loyers pratiqués à Alger-centre, hormis ceux de la rue Didouche Mourad, du Boulevard Mohamed V et du Télémy, sont peu élevés en comparaison avec ceux de Kouba ou de Hydra malgré la proximité du centre d'activités. Cette situation provient du fait que, en dehors de ces grandes avenues, les rues latérales en bordure du quartier du Premier Mai abritent surtout une population à revenu moyen.

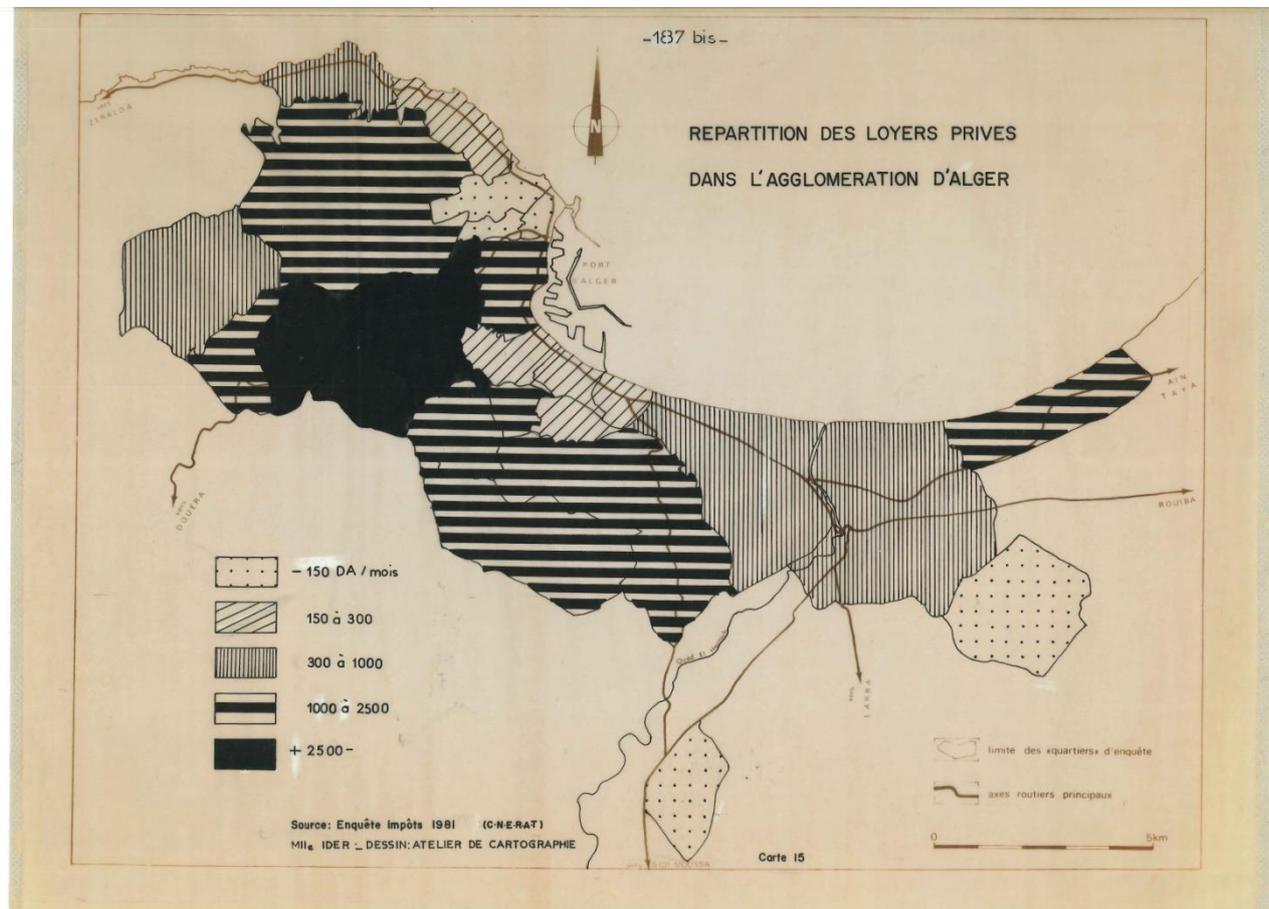
Avec l'extension de la ville, un déplacement des populations du centre (il s'agit de la population issue de la couche sociale aisée) se fait vers la périphérie notamment vers Chéragas où de grandes possibilités sont offertes.

Cette situation est assez classique dans la mesure où on la trouve dans certaines grandes villes, surtout américaines (Energys Jones, 1966). Le centre-ville est délaissé par les populations à hauts revenus au profit des banlieues non prolétarisées et l'installation de bureaux se fait en remplacement des logements ainsi libérés.

Cependant, cette situation est à peine amorcée à Alger en raison de la pénurie du logement et surtout des difficultés rencontrées pour acheter un terrain à bâtir.

Aussi, en raison des prix très élevés des loyers demandés par les propriétaires privés, on est tenté d'affirmer que les logements privés sont moins saturés que les logements publics. Or, le croquis n°18 et la carte n°15 montrent qu'il n'y a pas toujours de lien entre le loyer privé et le nombre de personnes par logements.

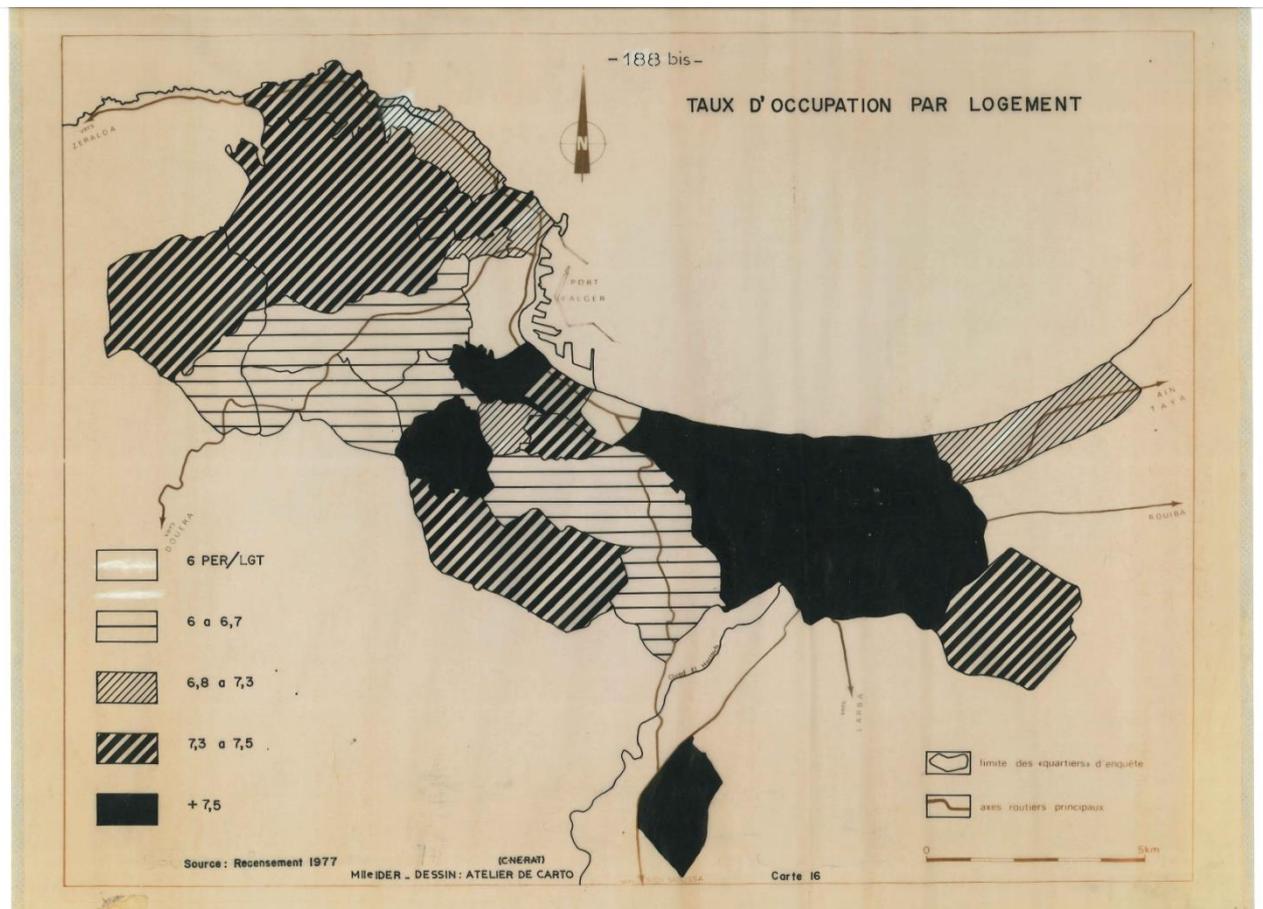




Comme nous le suggère ce croquis, et malgré la cherté des loyers dans certains quartiers, il n'est pas exclu que le nombre de personnes par logement soit très élevé. Illustrons cela par l'exemple de Birmandreïs et de Dély-Ibrahim où certains loyers privés dépassent les 3000 DA par mois alors que leur taux d'occupation par logement est parmi les plus hauts. Il y a absence de lien parce que dans ces quartiers aussi on trouve des zones surpeuplées où le nombre de personnes par logement ne diffère pas de celui qu'on observe dans les quartiers populaires. Une étude plus détaillée d'un quartier résidentiel pourrait apporter des explications précieuses de la diversité de couches sociales et des types d'habitat qui coexistent.

Un phénomène complexe et difficile à comprendre apparaît. C'est le quartier du Ruisseau qui, malgré les loyers peu élevés qui y sont observés, présente un taux d'occupation par logement des plus bas. De plus, les quartiers où le même loyer est pratiqué s'opposent du point de vue du taux d'occupation de logement.

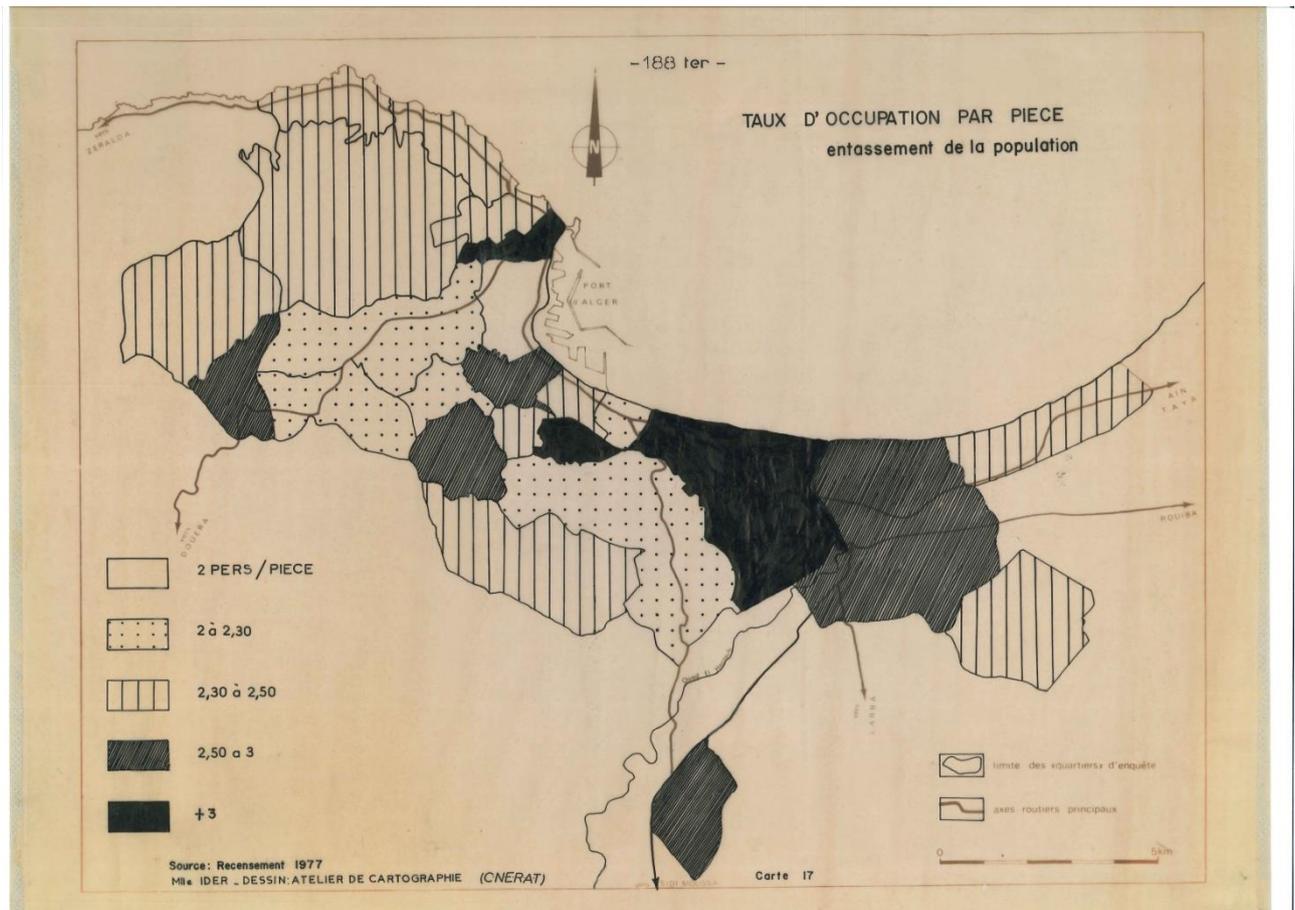
Ainsi, Climat de France et la Casbah s'opposent à Baraki qui a le taux d'occupation de logement le plus élevé de l'agglomération : 8.5 personnes par logements (carte n°16).



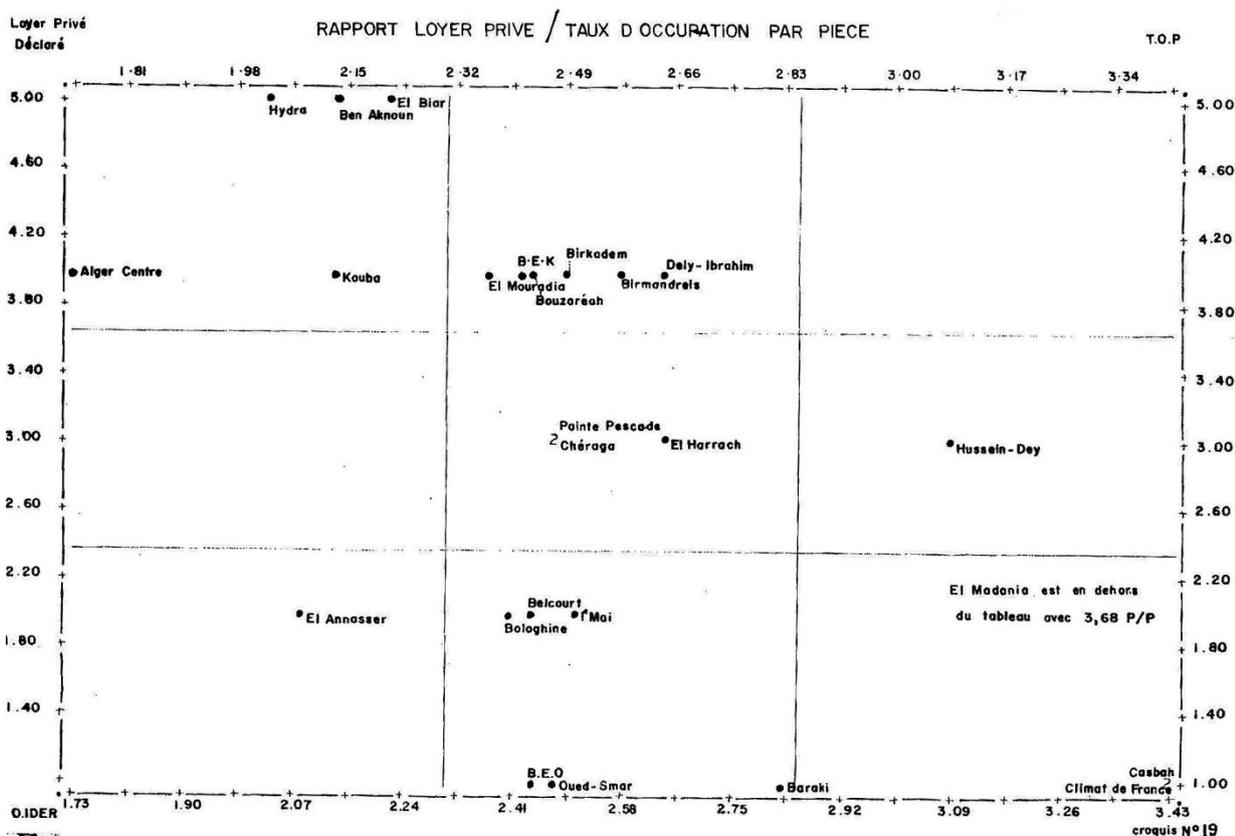
La même opposition se retrouve lorsqu'on considère les grands loyers dans l'exemple d'Alger centre qui, avec ses 5.19 personnes par logement, s'oppose à Dély-Ibrahim et à Birmandreïs avec respectivement 7.95 et 7.75 personnes par logement (carte n°16).

Cependant, malgré ces distorsions, une certaine homogénéité existe dans les quartiers. Indépendamment donc des loyers, les quartiers algérois sont caractérisés par un surpeuplement certain qui s'accroîtra dans les prochaines années si des solutions concrètes ne sont pas proposées. Ce fort taux d'occupation par logement est également le reflet de la taille des logements de l'agglomération. Celui-ci n'est pas dû uniquement à la crise de logement du point de vue quantitatif, mais encore au fait que les appartements ne soient pas spacieux.

Pour ce qui est de l'entassement des personnes, la carte n° 17 fait apparaître, d'une manière générale, qu'il est indépendant des loyers libres. Ainsi, le quartier du Ruisseau, malgré les loyers moyens observés, se caractérise par son taux d'occupation relativement bas, comparable à celui d'Hydra où les loyers privés sont très élevés.



En dehors de neuf quartiers où les loyers et le taux d'occupation par pièce sont interdépendants, les variables sont indépendantes les unes des autres dans toute l'agglomération (croquis n°19).

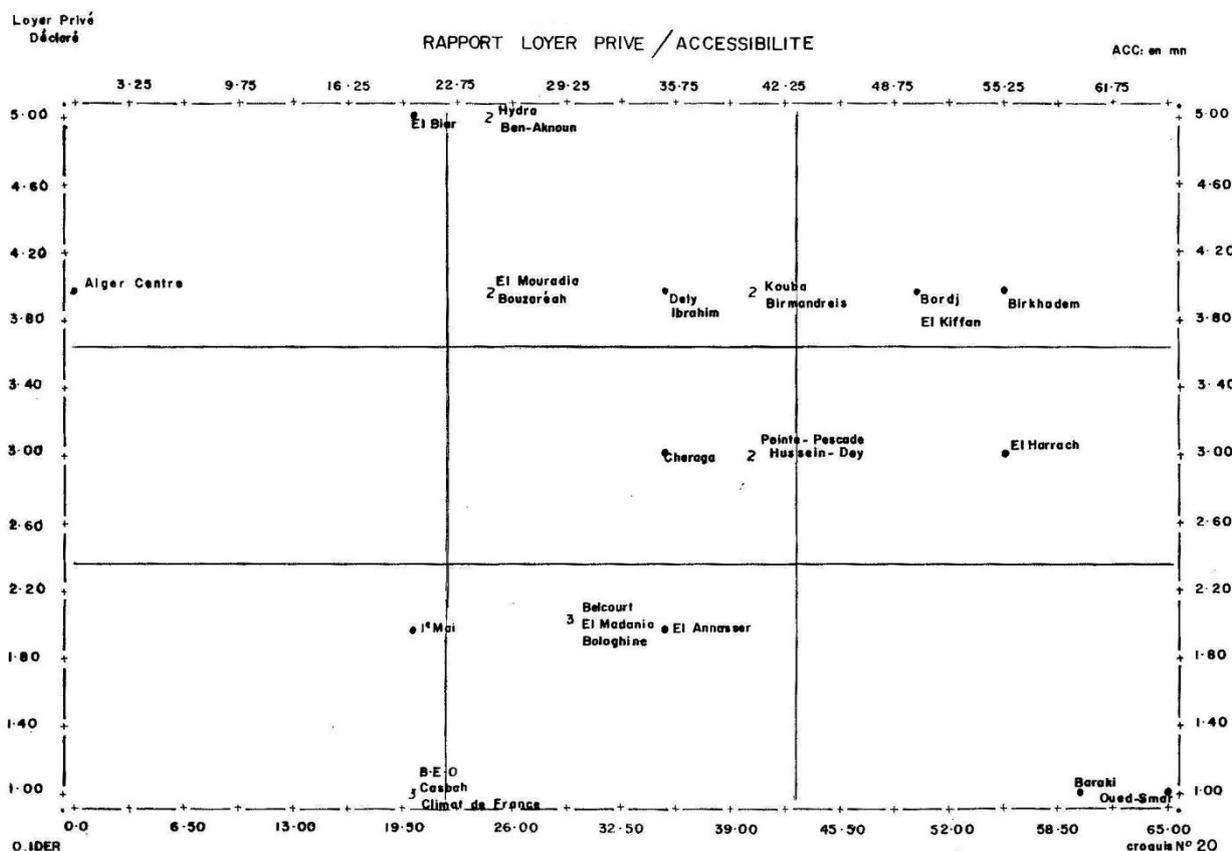


Parmi les neuf, on peut distinguer les quartiers à forts loyers ayant un taux d'occupation par pièce relativement bas (Alger-centre, Hydra, El-Biar...) et les quartiers à bas loyers où le taux d'occupation par pièce est exceptionnellement élevé (Casbah, Climat de France, El-Madania...). Cette situation s'explique par le fait que le nombre de pièces par logement n'est pas élevé et ne répond guère à la taille des ménages. Hormis les appartements luxueux et spacieux d'Alger centre, d'Hydra, d'El-Biar ou de Kouba, les appartements de la Capitale (anciens ou récents) sont exigus. C'est le cas notamment de ceux de la Casbah, de Climat de France et d'El-Madania.

Dans certains quartiers, le surpeuplement atteint un seuil critique. Pour les décongestionner, il est indispensable d'avoir recours à des solutions radicales (la rénovation totale de certains quartiers et le déplacement de la population dans des espaces plus aérés).

Les normes qui prévalent actuellement en Algérie en ce qui concerne les nouvelles constructions favorisent largement le petit logement. 80 % des logements prévus dans chaque programme de construction ont de 2 à 3 pièces chacun avec cependant une nette prédominance des 3 pièces. 20 % seulement de ces logements ont 4 et 5 pièces chacun (DUCH).

Ces chiffres permettent de souligner l'ampleur de la crise du logement dans la Capitale et le souci qu'ont les pouvoirs publics de satisfaire quantitativement les besoins de la population en logements. Afin de mieux comprendre ce problème, nous nous proposons de vérifier ce résultat en faisant appel à une autre variable : l'accessibilité au centre de la ville. L'accessibilité est indépendante des loyers (croquis n°20).



Alors que généralement les loyers sont déterminés en fonction des moyens de transports offerts à la population, il n'en est pas de même pour l'agglomération algéroise. Les loyers n'augmentent pas au fur et à mesure que l'accessibilité au centre est grande.

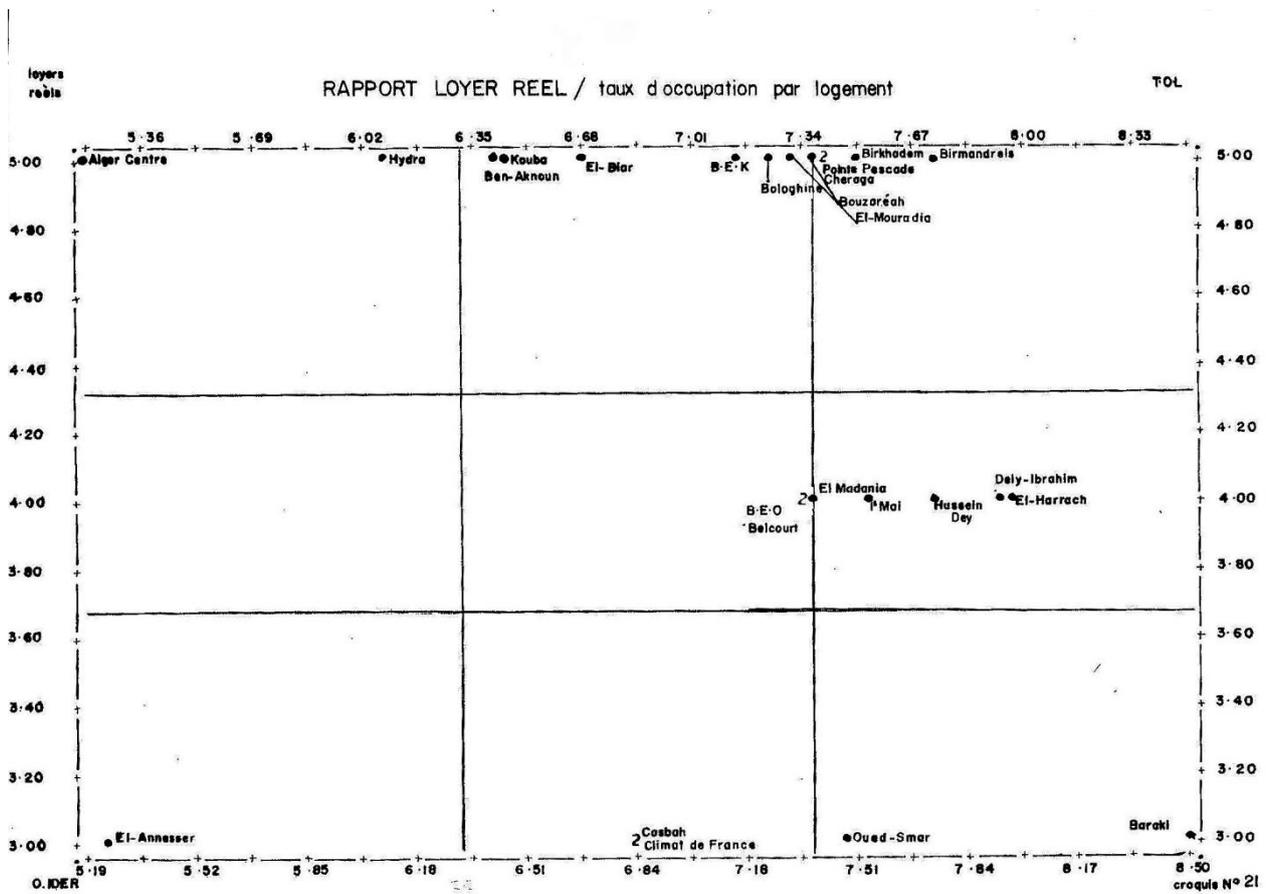
Ce qui caractérise l'agglomération d'Alger c'est l'indépendance presque totale de l'accessibilité et du loyer privé. Ce qui confirme que l'environnement social est plus important que l'accessibilité dans la détermination des loyers et que ces derniers restent un facteur essentiel de la ségrégation sociale à Alger. Kouba constitue l'exemple le plus significatif. Sans être un quartier franchement excentrique, il est l'un des quartiers les plus enclavés de l'agglomération. L'accessibilité au centre et aux lieux de travail est très faible (cartes n°3 et 4 de la 1<sup>ère</sup> partie). Pourtant les loyers privés réels pratiqués sont très élevés (de l'ordre de 5000 DA par mois en moyenne).

Une certaine interdépendance existe cependant pour quelques quartiers. Ainsi, avec des loyers privés très bas par rapport à l'ensemble de l'agglomération, Oued-Smar et Baraki, en tant que zones périphériques, présentent une faible accessibilité au centre. Par contre, Hydra, El-Biar et Ben-Aknoun, en plus de leur environnement social qui leur confère une place privilégiée, ont une bonne accessibilité au centre.

Les forts loyers ne sont pas localisés au centre de l'agglomération (Casbah, Bab-El-Oued, Belcourt ou Premier Mai) ni à la périphérie industrialisée où les activités bruyantes et polluantes sont implantées mais au contraire, dans les quartiers principalement résidentiels.

Les loyers privés suivent la présence de la couche sociale la plus aisée. Celle-ci s'écarte de plus en plus de la masse ouvrière entassée dans les quartiers les plus pauvres et les plus dégradés.

Les loyers réels, tout comme les loyers privés déclarés, ne présentent pas de fortes corrélations avec le taux d'occupation par logement. Le croquis n°21 confirme l'analyse précédente. La taille du logement, à moins que ce ne soit la taille de la famille, ne joue pas un rôle déterminant dans la fixation des loyers. L'environnement social et écologique en constitue le facteur prépondérant. Les quartiers les plus chers sont ceux qui sont situés sur les hauteurs de l'agglomération, essentiellement résidentiels, et ceux qui sont de part et d'autre de la baie d'Alger tels que Bordj-El-Kiffan ou Bologhine.

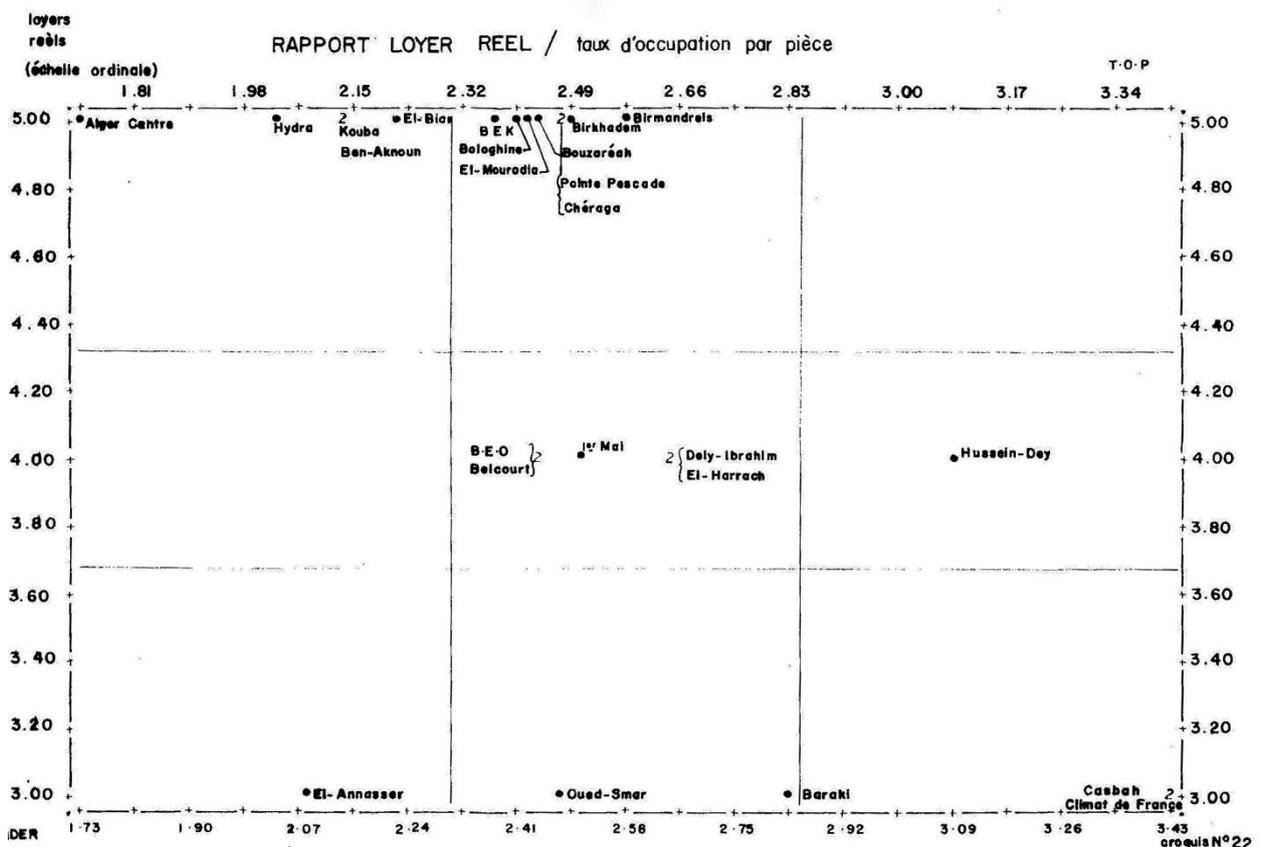


Le deuxième groupe est formé par les quartiers industriels de la Capitale. Malgré la présence d'activités plutôt incommodes, il existe certaines zones de haut standing qui justifient la pratique de ces loyers élevés. Mais la forte demande en logements pourrait constituer l'explication essentielle de la situation actuelle des loyers. Ce deuxième groupe de quartiers est caractérisé par une faible variance. Ils ont justement un trait commun : le surpeuplement.

Enfin, un troisième groupe s'individualise : il correspond aux vieux quartiers et aux quartiers excentriques. En ce qui concerne le nombre de personnes par logement, la Casbah et Climat de France se distinguent par rapport à Oued-Smar et à Baraki. Ces derniers ont des taux d'occupation par logement plus élevés, surtout Baraki qui présente un taux d'occupation par logement de 8.5

personnes.

Dans un autre contexte, cette absence de lien entre le taux d'occupation par logement et les loyers serait interprétée comme une forme relativement égalitaire. Mais à Alger cette absence de lien entre le TOL et les loyers réels ne peut être interprétée comme égalitaire lorsque l'on sait que ce lien dépend du type de logement offert (architecture, individuel...) qui peut cacher ou exhiber des inégalités. Le croquis n°22 confirme cette inégalité.



Le premier groupe est constitué des mêmes quartiers que dans le cas précédent (croquis n°21) mais avec une nette corrélation entre le taux d'occupation par pièce et les loyers. À l'environnement qui agit sur la détermination des loyers, s'ajoute le taux d'occupation par pièce relativement bas qui vient confirmer l'occupation inégalitaire de l'espace habité.

Le second groupe est formé des mêmes quartiers industriels que précédemment qui indépendamment de Hussein-Dey présentent là encore une faible variance. Ces quartiers semblent avoir des caractéristiques communes surtout dans la détermination des loyers. Malgré leur dispersion dans l'espace, ils produisent le même effet sur la clientèle. Il faut signaler tout de même qu'ils correspondent à la bande côtière industrialisés.

Enfin, l'extrême variance du troisième groupe, tout comme dans le croquis n°21 peut s'expliquer par l'excentricité des quartiers localisés à la périphérie Est de l'agglomération et par le caractère original

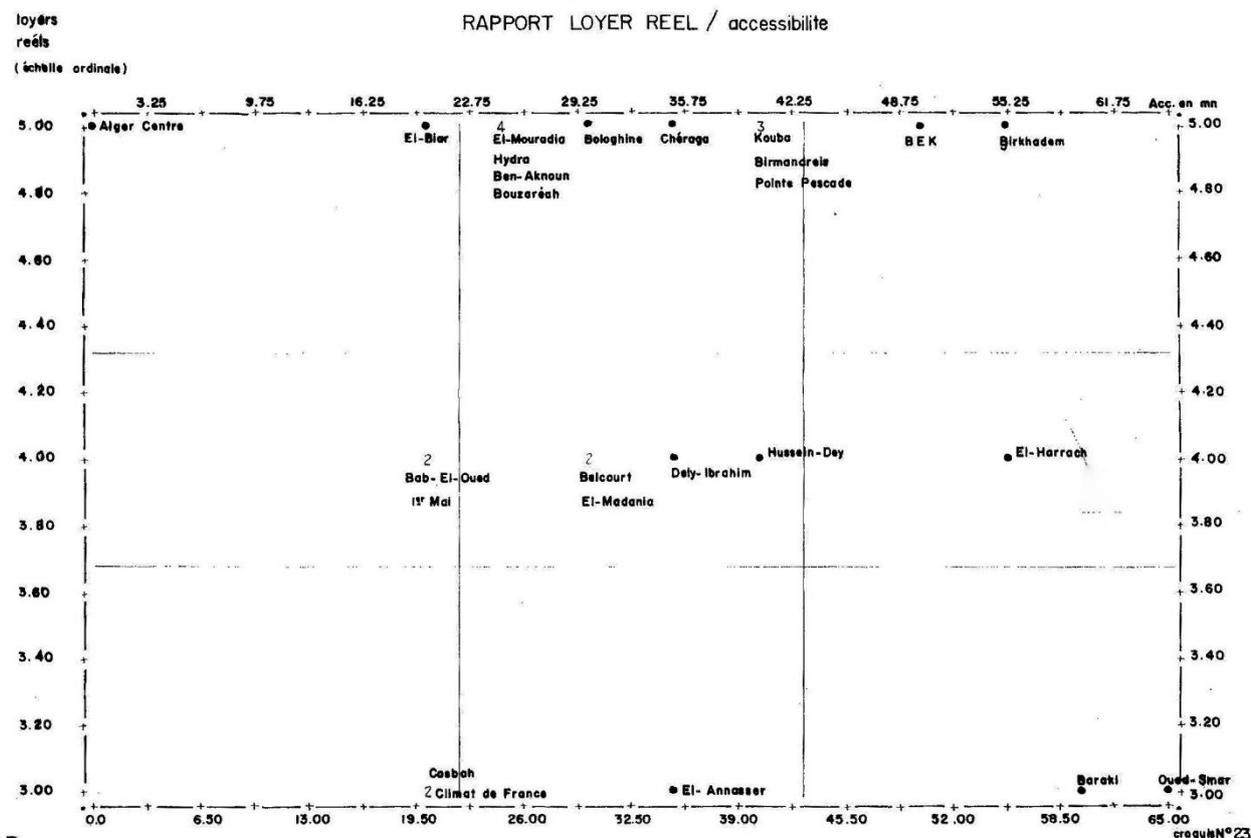
de la Casbah et de Climat de France. La Casbah a été le premier quartier à être surpeuplé et son entassement a été mis en évidence par plusieurs auteurs pendant la période coloniale, dont Descloîtres en 1961. De plus, la définition du logement est, dans cette partie de l'espace urbain algérois, déformé puisque les familles vivent rarement dans un espace répondant au minimum vital. En revanche, le quartier de Climat de France, en dehors des bidonvilles combien nombreux, est constitué de cités de recasement dont les appartements excèdent rarement deux pièces (Descloîtres, 1961).

Le lien remarqué entre le nombre de personnes par pièce et les loyers réels est remis, une fois de plus, en doute en introduisant la variable accessibilité. Le croquis n°23 démontre que s'il existe une quelconque relation entre l'accessibilité et les loyers réels, comme c'est le cas pour certains quartiers, cela est dû en grande partie à la structure même de l'espace algérois. L'absence de relation observée confirme le rôle déterminant joué par l'environnement dans l'appréciation des quartiers. Malgré leurs difficultés d'accès, Bordj-El-Kiffan et Birkadem semblent être plus recherchés que la Casbah et Climat de France qui offrent une grande accessibilité.

Si pour les loyers privés nous avons relevé une interdépendance presque totale, il en est de même en ce qui concerne les loyers publics et, à plus forte raison ceux des logements dont l'occupation s'est faite artificiellement après 1962. Les loyers moyens publics sont localisés dans les quartiers où sont localisés les forts loyers privés.

Ce qui ressort de l'analyse, c'est que les loyers publics ne sont pas seulement destinés aux familles nombreuses et pauvres mais aussi aux familles de taille moyenne et riches.

Le logement social en Algérie n'est pas toujours à la portée des bas revenus. Les constructions neuves notamment offrent des loyers calculés à partir du prix de revient de la construction inaccessibles à une large couche de la population. En effet, alors que le SMIC s'élève à 1000 DA par mois, les loyers de ce parc immobilier récent sont :



Exemple : cité Bordj-El-Kiffan

Nombre de pièces	2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	A.T	N.T	A.T	N.T	A.T	N.T	A.T	N.T
loyers	519.84	362.51	600.07	418.46	696.08	485.41	901.15	628.42

A.T : Ancien tarif  
 N.T : Nouveau tarif

Cité Badjarah : Hussein-Dey

Nombre de pièces	2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	A.T	N.T	A.T	N.T	A.T	N.T	A.T	N.T
loyers	453.12	347.093	528.45	404.80	669.67	512.97	920.86	628.78

Les charges sont comptées à part. Elles représentent 10 % du total du loyer. L'entassement est moins grave lorsque le loyer public augmente. Ce schéma est classique mais reste inégalitaire.

Dans ce cas aussi l'accessibilité n'est pas prise en considération. En fixant les loyers, les pouvoirs publics n'ont pas assez tenu compte de l'accessibilité qui risque de créer des privilèges. La couche

aisée disposant des moyens de transport nécessaires à son déplacement est doublement favorisée dans la mesure où les transports ne lui reviennent pas chers ni en temps, ni en argent et le loyer à payer très inférieur à ses possibilités de paiement.

### 3.1.2. *Les prix fonciers et leur localisation*

En site urbain, les prix fonciers présentent une grande diversité en raison de la multiplicité des usages possibles des biens fonciers, aux imperfections du marché foncier et enfin au grand nombre de facteurs qui interviennent dans l'affectation des sols.

#### 3.1.2.1. *Historique des prix fonciers*

Sans connaître de façon précise les prix fonciers de la période coloniale (en raison de l'absence de renseignements), il nous est possible cependant, grâce à certains éléments d'appréciation (typologie de l'habitat, organisation du tissu urbain...) d'appréhender l'évolution des prix du sol dans l'espace algérois.

Avant d'aborder l'analyse des prix, il nous semble utile de décrire, brièvement, la situation qui a prévalu durant les premières décades de la conquête française.

Il est inutile d'insister sur le caractère précaire et incertain des débuts de la présence Française sur le territoire algérien et sur les nombreux conflits qui ont souvent opposé les civils aux autorités militaires. Aussi, une fois que ces vieilles querelles prirent fin avec d'ailleurs la rétrocession d'une grande partie des terrains militaires à la ville (Champs de Manœuvre par exemple), le Gouvernement Général Français, afin d'intéresser les Français, a procédé à une distribution de nombreuses terres à ceux qui voulaient s'installer en Algérie, non seulement en Mitidja, pour l'exploitation agricole, mais aussi dans l'agglomération d'Alger. Il serait erroné de se limiter à ces affirmations car parallèlement à cette opération publique qui touchait une fraction seulement de la population coloniale, une série de transactions entre Algériens et Européens ont eu lieu à la même période (Pouyanne, 1900).

Aussi, l'explication de la distribution géographique des prix fonciers fait appel à l'histoire de la ville, à sa formation par couches successives et axes spécialisés et à l'histoire générale de la Capitale.

La première période à distinguer serait les dix premières années de colonisation civile, riche en enseignements. Malgré le manque de statistiques sur les prix fonciers, les renseignements disponibles montrent que les prix fonciers urbains étaient particulièrement élevés durant cette période. Malgré l'accord positif qui eut lieu entre les autorités militaires et civiles, l'urbanisation d'Alger n'avait encore touché que le quartier de la Marine, en contrebas de la Casbah. Plus tard, ce quartier va être démoli et reconstruit par la Régie Foncière de la ville d'Alger créée en 1931.

Comme le mouvement des prix fonciers est lié à la valeur d'usage croissante des terrains urbains, les terrains périphériques, susceptibles d'être urbanisés dans un très proche avenir, deviennent peu à peu plus chers et inabordables pour la majorité de la population.

Aussi, une première augmentation des prix fonciers eut lieu aux abords immédiats de la vieille ville puisque ce sont ces terrains là qui étaient voués à l'urbanisation du fait que la presque totalité des terrains de l'actuelle agglomération étaient soit agricoles, soit militaires. L'attrait de l'Algérie, nouvelle colonie en formation, sur certaines populations européennes a eu des effets sur l'évolution d'Alger et sur les prix des terrains.

La récupération progressive de certains terrains militaires ou soumis à servitude militaire par les autorités civiles a permis l'extension de la ville (voir deuxième partie) avec notamment le desserrement des édifices administratifs publics vers les terrains plus vastes de la partie Est d'Alger

dont la topographie est moins tourmentée. Parallèlement à cette appropriation de la ville, l'exploitation agricole en Mitidja et des nombreux jardins enserrant la ville donne un nouveau souffle à l'économie coloniale des premières décades.

Cet état de fait a engendré une montée des prix fonciers dans la ville d'Alger car, généralement, les mouvements de croissance des prix de terrains interviennent dans les périodes de hausse du coût de la vie.

À l'extérieur de la ville, de vastes propriétés rurales, qui serviront plus tard de terrains à l'urbanisation d'Alger, sont peu à peu achetées soit par des propriétaires fonciers, soit par certains capitalistes qui pensent à l'avenir, à des prix très faibles puisque ce sont des prix estimés à leur valeur agricole.

Mais en dehors de la première période où la formation des prix du sol va du centre de la ville vers les espaces excentriques, la formation des prix dans l'agglomération d'Alger n'a pas obéi au schéma classique qui veut que les prix décroissent du noyau urbain vers la périphérie en suivant une certaine mouvance des activités et de la localisation des couches sociales les plus favorisées.

Bien que ce phénomène n'ait pas été étranger au développement d'Alger, la présence de plusieurs centres secondaires dans la campagne environnante (El-Harrach, Hussein-Dey, El-Biar, Bouzaréah...) a engendré un phénomène d'extension original : une formation de prix urbains est amorcée à partir de ces centres secondaires, ce qui fait supposer que les prix élevés n'étaient pas une caractéristique du centre d'Alger. Cette situation originale a provoqué une hausse des prix des terrains dans ces centres secondaires ; a donné naissance à des zones intermédiaires où le prix des terrains baisse à partir des différents centres urbains jusqu'à constituer la bande où les prix sont les plus bas.

Ces terrains agricoles ne le resteront pas longtemps surtout ceux qui sont localisés à l'Est de l'agglomération. Car l'extension de la ville est de plus en plus rapide et les localisations industrielles gagnent peu à peu les zones Est de la ville puisque les relations avec le port (dont le rôle était fondamental) sont plus faciles avec l'Est qu'avec l'Ouest.

Au cours de cette période de prospérité d'avant la Seconde Guerre mondiale, marquée par l'industrialisation (grosse consommatrice d'espace et la croissance globale des salaires des ouvriers, les prix augmentent rapidement dans cette zone.

Mais ce développement industriel compromet progressivement la zone Est. Il provoque une chute des prix fonciers en ce qui concerne surtout les terrains à bâtir destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation. La coexistence de ces deux fonctions, d'autant plus que les industries implantées dans cette zone, dans leur majorité, bruyantes et polluantes, a eu des effets négatifs sur les prix fonciers.

Cette baisse des prix fonciers va engendrer une formation de prix croissants dans la zone Ouest. L'essor de cette zone est lié à l'installation soit de propriétaires fonciers, soit de certaines catégories socioprofessionnelles constituant la couche sociale riche de la population algéroise européenne. Mais la valeur marchande des terrains à bâtir est restée dans cette zone aussi, pendant longtemps, assez bas étant donné leur caractère agricole.

De plus, la hausse rapide des denrées, liée aux conditions générales de l'économie coloniale, favorisa certains commerçants qui se portèrent acheteurs dans les beaux quartiers afin de placer leurs profits alors que les catégories sociales à faibles et moyens revenus s'appauvrissent relativement en raison de la hausse du coût de la vie (enquête aux bureaux des hypothèques, 1981-1982).

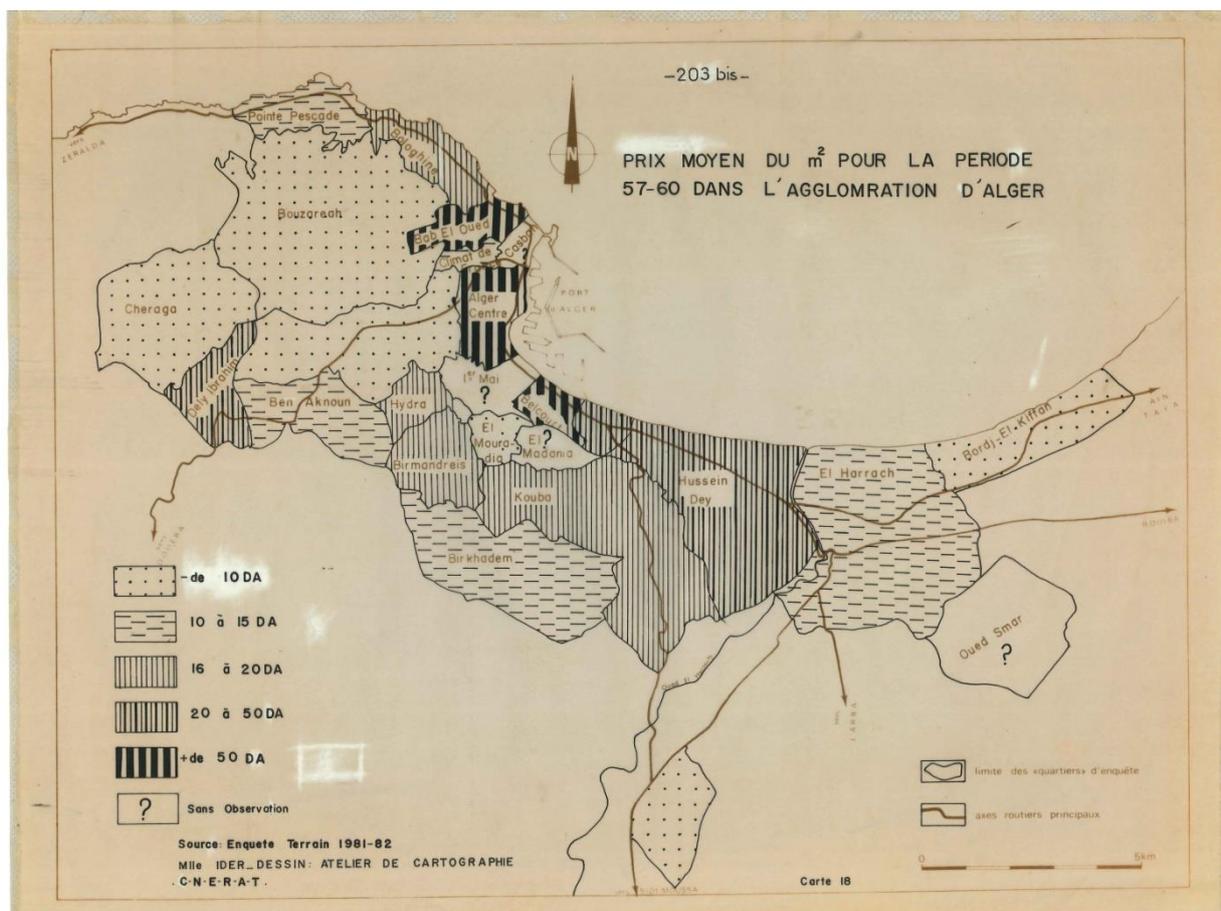
Dans cette zone, certaines sous-zones enclavées ne répondent nullement à ce schéma. La formation des prix fonciers est, dans ce cas particulier, identique à celle connue par la zone Est. C'est le cas notamment de Bab-El-Oued (où l'activité industrielle est développée) ou de certaines sous-zones, où les terrains sont impropres à l'urbanisation : terrains à très fortes pentes, de ravins ou de glissement...

Les prix élevés qui ont commencé à se généraliser dans la zone Ouest ne sont pas seulement liés à l'absence d'activités de nuisance et qui polluent mais encore, et peut-être davantage, au site exceptionnel qu'offre cette zone ; site de collines où les jardins verdoyants s'opposent impitoyablement aux espaces industriels, d'entrepôts, de hangars et de terrains marécageux de la zone Est qui côtoient les espaces résidentiels.

Au fur et à mesure que ces deux zones se distinguent et se différencient, tant du point de vue de l'utilisation du sol que des prix, le noyau urbain constitue une zone très recherchée en raison de la proximité des équipements tertiaires et tertiaires supérieurs structurants, localisés pour la plupart dans le centre urbain européen. De plus, la rareté du sol urbain, dans cette zone centrale, qui commence à prendre une grande proportion se pose comme facteur fondamental de la croissance des prix des terrains à bâtir. C'est l'extension d'Alger qui a peu à peu créé cette rareté et qui provoqua, sans tarder, une flambée des prix des terrains.

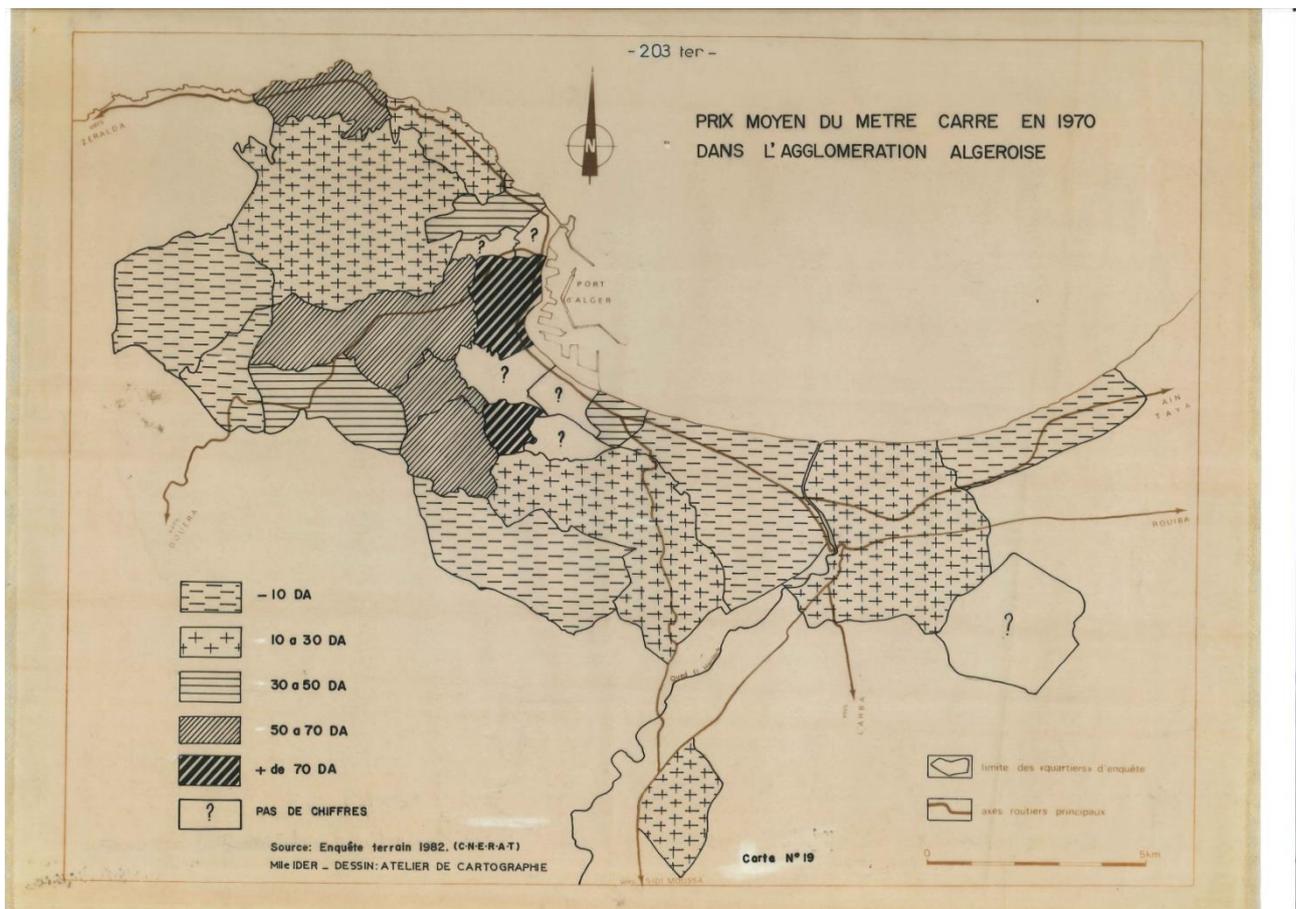
Mais là aussi, une certaine distinction doit être faite entre les prix observés sur les grandes avenues et ceux des zones intérieures plus enclavées et moins accessibles, car le prix du sol s'établit par secteurs urbains. Ainsi, les prix offerts dans le secteur de la rue Michelet (actuelle rue Didouche) ou du boulevard du Télémy contrastent avec les prix que l'on peut observer à l'intérieur des zones enclavées, non aérées et pour lesquelles l'entretien est inexistant.

Deux cartes de distribution des prix fonciers à deux périodes différentes nous aident à mieux comprendre l'historique des prix fonciers.



La carte n°18 montre les prix fonciers dans l'agglomération d'Alger pendant la dernière période de la guerre de Libération Nationale. On remarque que les quartiers centraux et les quartiers Sud-Est (Hydra, Birmandreïs, Kouba et Hussein-Dey) étaient les plus chers. Les zones périphériques étaient moins chères car une grande partie de leurs sols étaient agricoles.

C'est le cas de Bouzaréah, de Chéragas, d'El-Biar à l'Ouest, de Bordj-El-Kiffan à l'Est et de Birkadem et de Baraki au Sud-Est.



La carte n°19 qui correspond à la distribution des prix fonciers dans l'agglomération algéroise en 1970, donne une situation assez comparable à celle qui prévalait avant l'Indépendance. Là aussi, les quartiers centraux sont les plus chers puisque les terrains se font encore plus rares. Vient ensuite la couronne Sud (El-Biar, El-Mouradia, Hydra, Birmandreïs) dont la proximité au centre ville peut justifier ces prix. En revanche, les zones-Sud-Est (Kouba et Hussein-Dey) qui ont enregistré des prix élevés pendant la période allant de 1955 à 1960, sont, en 1970, parmi les zones où les prix sont les plus bas.

### 3.1.2.2. Formation actuelle des prix fonciers déclarés

“L'obstacle majeur à une exploitation des prix déclarés réside dans les dissimulations plus ou moins importantes dont ils peuvent être affectés” (Granelle, 1970, p. 117, Ed. Sirey). Au niveau du service des Domaines et de l'Enregistrement les responsables reconnaissent l'existence d'une fraude mais “jugent impossible de la mesurer, et même, de préciser les conditions dans lesquelles elle joue” (Granelle, 1970, p.117, Ed. Sirey). Cependant, malgré l'insuffisance de renseignements disponibles, il a été, dans une certaine mesure, possible de saisir le phénomène du marché foncier officiel dans l'agglomération algéroise. D'une manière générale, les prix fonciers ont connu une évolution régulière pendant la période coloniale avec cependant des montées et des baisses caractéristiques de certaines périodes de crise. Chiffrer ce marché n'est pas possible car les études concernant ce domaine font défaut. Mais les quelques documents consultés, qui en font autorité, s'accordent tous sur le fait que pendant la période allant de 55 à 60 les prix avaient connu une hausse sensible.

Ce phénomène peut trouver son explication dans l'évolution historique de la Capitale. Les dernières années de la guerre de Libération Nationale, qui ont vu l'adoption du Plan de Constantine, sont déterminantes.

La réalisation du vaste programme d'habitat et d'équipements prévus dans le Plan de Constantine a provoqué un besoin croissant en terrains et a engendré une hausse des prix des terrains dans l'agglomération d'Alger.

La majeure partie des quartiers centraux ou très urbanisés pour lesquels certains renseignements, même fragmentaires, sont disponibles, ont enregistré une hausse des prix durant la période de 1960 à 1964. Par contre, les quartiers périphériques, tels que Chéragas, Bordj-El-Kiffan, Bouzaréah, Bologhine qui disposent de vastes terrains encore agricoles et non directement touchés par le programme du Plan de Constantine ont connu une nette chute des prix.

De plus, certains quartiers connaissent une légère baisse des prix pendant la période 1955 à 1960, contrairement à d'autres.

C'est le cas notamment d'El-Harracn, Ben-Aknoun, Bouzaréah et Kouba. Les quartiers où les prix ont augmenté pendant cette période correspondent généralement à ceux dans lesquels des opérations prévues dans le Plan de Constantine ont été localisées.

En ce qui concerne les prix des appartements, la même distribution se retrouve dans l'espace urbain algérois avec néanmoins une chute brutale entre 1961 et 1964, période correspondant aux dernières années de la guerre de Libération Nationale et aux premières années d'Indépendance.

La formation actuelle des prix fonciers déclarés suit les étapes politiques traversées par l'Algérie indépendante. Après une chute en 1965, année qui correspond au changement politique survenu après le redressement politique de Juin 1965, le prix du mètre carré connaîtra une augmentation sensible entre 1965 et 1970 pour évoluer d'une façon plus régulière après 1970.

Mais si pour l'ensemble de l'agglomération nous observons une nette évolution des prix, il n'en est pas de même pour certains quartiers : ce sont les quartiers périphériques de l'agglomération algéroise. En 1970, nous sommes à la veille de l'opération portant Révolution Agraire et les terres agricoles algéroises sont fertiles. La nationalisation de ces terres, qui ne pouvait tarder, a incité certains propriétaires fonciers à morceler leur exploitation en parcelles plus petites pour les vendre au prix agricole pratiqué alors et échapper ainsi à la nationalisation.

C'est le cas à Bordj-El-Kiffan par exemple où un seul propriétaire (fonctionnaire au Ministère de l'Agriculture et de la Révolution Agraire) a vendu l'équivalent de dix hectares en 1970.

Contrairement aux loyers qui sont déterminés plus par l'environnement écologique et social du quartier et par son prestige, les prix des terrains diminuent des quartiers centraux vers la périphérie suivant la localisation des équipements et des services d'une part et de la facilité de viabilisation de l'autre. Aussi, les terrains situés dans les quartiers centraux procurent à leur détenteur une "rente d'urbanisation" élevée qui est absente des quartiers où les terrains sont vendus à leur valeur agricole.

Dans ce cas, la notion d'accessibilité et donc des coûts de transport apparaît et va avoir des effets sur les prix fonciers.

Entre 1970 et 1975, on remarque une augmentation sensible. Mais contrairement à l'année 1970 où les ventes enregistrées à la conservation foncière ont été nombreuses, l'année 1975 a été influencée par la constitution des réserves foncières de 1974 (voir quatrième partie) où les ventes entre particuliers s'effectuent surtout sous seing privé.

Pour toute l'année, une vingtaine de transactions seulement ont été effectivement enregistrées à la conservation foncière. Cette tendance se maintient jusqu'à l'année 1978 où le décret portant application des réserves foncières est promulgué permettant ainsi aux communes ayant constitué leurs réserves foncières de les mettre en vente. Dans ce cadre, les particuliers sont exclus du marché officiel en tant que vendeurs. Car on peut dire avec certitude qu'il y a eu beaucoup de transactions non enregistrées.

En ce qui concerne l'année 1980, la presque totalité des transactions dépouillées concernent les terrains municipaux récemment constitués comme réserves foncières urbaines, Aussi, le prix du mètre carré de terrain à Alger déclaré en 1980 est un prix fixé par le secteur public.

Les prix des terrains déclarés sont toujours plus proches de la réalité lorsque la vente porte sur une transaction publique. En effet, les organismes vendeurs ne pouvant pas percevoir le reste sous forme de rente, se voient dans l'obligation de déclarer le prix réel du terrain vendu. En décomposant l'agglomération en quartiers, on remarque que les prix fonciers ne sont disponibles que pour certaines zones de l'agglomération... Ce sont généralement les zones qui se trouvent dans les communes possédant des terrains disponibles pouvant être constitués en réserves foncières d'une part et qui ont commencé à les vendre de l'autre. Pour pouvoir disposer de quelques chiffres concernant l'année 1980, nous avons eu recours à deux sources d'information : les transactions consignées dans les actes notariés lorsque les mutations sont passées devant notaire au bureau des hypothèques et les prix que nous avons pu relever dans les dossiers de demande de permis de construire à la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat. L'action publique a permis la valorisation de certains quartiers notamment la commune de Chéragas qui passe de 5.00 DA le mètre carré déclaré en 1970 à près de 100.00 DA le mètre carré en 1980.

#### Prix du mètre carré (dinar courant) déclaré par rapport à l'année 1965

Base 1965 : 100

Année	1965		1970		1975		1980	
	DA/M <sup>2</sup>	Indices						
Hydra	29.70	100	66.37	223.47	298.74	1005.86	110.64	372.53
El-Biar	20.39	100	50.45	247.4	200	980.87	65.60	321.73
Kouba	21.10	100	10.40	-49.29	68.57	324.98	85.56	405.50
Birmandreïs	26.54	100	63.55	239.45	68.57	258.36	95.10	358.33
Chéragas	2.12	100	4.99	235.38	-	-	93.96	4432.08
Baraki	7.94	100	20.73	261.08	8.61	108.44	-	-
Agglomération	10.17	100	3199	314.55	51.23	503.74	71.44	702.46

Source : enquête au bureau des hypothèques, 1982.

Les prix courants sont utilisés dans le cas de l'analyse de ce tableau mais sans inconvénients puisqu'il s'agit ici de comparer uniquement des évolutions.

La dynamique des prix, à l'exception de Kouba et de Baraki, est uniforme. De 1965 à 1975, l'évolution est très marquée pour El-Biar et pour Hydra : multiplication du prix par dix dans les deux cas. Tandis que le prix à Kouba qui tombe de 49.29 % en 1970 remonte en 1975 à environ 325 % ; à Baraki où les prix ont plus que triplé entre 1965 et 1970, sont ramenés, en 1975, au niveau de 1965. Pour l'ensemble de l'agglomération, les prix ont augmenté en 1975, de cinq fois.

Un phénomène est surprenant, encore cette fois pour les quartiers de Hydra et d'El-Biar, qui correspond à une baisse de prix en 1980 par rapport à 1975 de près de trois fois. Ce phénomène ne

s'explique, ici encore, que par la mise en vente des terrains constitués en réserves foncières dont les prix sont plus ou moins uniformes dans l'agglomération d'Alger.

D'autre part, à Chéragas, les prix ont augmenté de quarante quatre fois en 1980 par rapport à 1965, ce qui explique la création récente de la ville (du village colonial on passe actuellement à un quartier intégré à Alger) dont l'urbanisation des terres agricoles s'intensifie. De nouvelles zones d'habitat individuel ont été créées tel que le lotissement Guellati ou Sidhoum avec leurs superbes villas... On peut conclure que l'absence de lois économiques, de contrôle et de dispositions légales, fait qu'il n'est pas possible de dégager un système de formation des prix dans le marché foncier.

Les prix courants ne permettant pas de rendre compte de la réalité, il faut compléter l'analyse précédente. Aussi, avons-nous élaboré le tableau qui suit et qui nous permettra de tenir compte du taux d'inflation et de calculer le taux réel d'accroissement annuel des prix fonciers. Nous avons pris les taux d'inflation moyens annuels suivant trois périodes principales :

- 1965/70 = 7,5 %
- 1970/75 = 10 %
- 1975/80 = 15 % 5

La demande effective pendant ces années a été supérieure à l'offre en général et dans le domaine foncier en particulier où l'offre a été réduite à l'extrême par la crise du logement et par les dispositions institutionnelles liées surtout à la sauvegarde des terres agricoles. Cet état de fait a donné lieu à une forte spéculation qui s'est déclenchée dans les transactions foncières au moment où l'État essayait de mettre fin à cette spéculation avec l'application, à partir de 1978, du décret portant réserves foncières communales (propos recueillis auprès d'un cadre au CNERU).

Contrairement aux autres secteurs économiques où l'évolution des prix est, en règle générale, liée à l'augmentation des coûts de production, dans le secteur foncier privé ce sont les prix spéculatifs qui ont prévalu -facteur de l'inflation. Mais c'est aussi un des secteurs où l'on peut voir clairement la chute du pouvoir acquisitif du dinar.

Ainsi, nous avons jugé plus juste d'utiliser les indices d'inflation que ceux de la dynamique des prix car une partie importante des moyens pour satisfaire la demande effective a été absorbée par les transactions foncières en faisant moins apparent le processus inflationniste que l'Algérie a très bien supporté par rapport à d'autres pays.

Cette méthode correspond mieux à cette période et à ce secteur en particulier. Celui-ci, du point de vue économique, représente une source d'accumulation pour le secteur privé utilisé par le secteur de la construction et de la petite industrie.

Elle est valable pour les secteurs où l'évolution des prix ne dépend pas des sphères de la production et il est donc possible d'utiliser cette méthode dans la sphère de certains secteurs tels que l'artisanat de service (plomberie, électricité, mécanique...)

Tableau des taux réels d'évolution des prix fonciers

Taux	Prix courants en DA		1	2	3 (1-2)
	1965	1970			
Hydra	29.70	66.37	17.5	7.5	10
El-Biar	20.39	50.45	20	7.5	12.5
Kouba	21.10	10.40	-21	7.5	-28.5
Chéragas	2.12	4.99	18.5	7.5	11
Baraki	7.94	20.73	20.5	7.5	13
Agglomération	10.17	31.99	20.5	7.5	13

Légende : 1 : taux moyen annuel de croissance  
 2 : taux moyen d'inflation  
 3 : taux réel de croissance

Source : Conservation foncière, 1982.

Prix courants en DA		1	2	3 (1-2)	Prix courants en DA	
1970	1975				1975	1980
66.37	298.74	35	10	25	298.74	110
50.45	200	28.25	10	18.25	200	65
10.40	68.57	50	10	40	68.57	85
4.99	-	-	-	-	-	93
20.73	8.61	-21	10	-31	8.61	-
31.99	51.23	10	10	0	51.23	71

Légende : 1 : taux moyen annuel de croissance  
 2 : taux moyen d'inflation  
 3 : taux réel de croissance

Source : Conservation foncière, 1982 (suite).

Le tableau ci-dessus vient compléter d'une manière assez juste les mécanismes d'évolution des prix fonciers dans l'agglomération d'Alger analysés précédemment. Dans certains quartiers les prix ont continué d'évoluer jusqu'au moment où le processus d'attribution des lots de réserves foncières communales a été engagé. À partir de ce moment-là, la commune est seule habilitée à vendre les terrains inclus dans le périmètre d'urbanisation. Aussi, nous pensons que pour la période 1975/80 il serait plus judicieux de ne pas utiliser la méthode employée pour les deux périodes précédentes puisque les prix de la période de base sont ceux pratiqués sur le marché libre alors que ceux de 1980 sont des prix officiels fixés par les communes. Cette approche fausserait la réalité et nous préférons seulement souligner le pouvoir de l'État en tant que stabilisateur du marché et comme l'intervention rationnelle et opportune des collectivités locales pouvaient limiter les effets négatifs de l'inflation et sauvegarder le pouvoir d'achat.

Pour pouvoir compléter l'analyse présentée ci-dessus et mieux comprendre l'ensemble des problèmes soulevés, il est aussi important de voir la dynamique du volume physique (en mètre carré) des transactions. Le tableau ci-après nous sert de base pour la réflexion.

Nombre de mètres carrés vendus déclarés pendant l'année enquêtée

Année	1965		1970		1975		1980	
	M <sup>2</sup>	%						
Hydra	4 376	4.5	8 326	1.25	318	3.62	23 565	26.50
El-Biar	10 931.97	11.23	8 437	1.27	930	10.56	1 419	1.60
Kouba	924	0.94	67 961.87	10.26	875	9.94	21 359.97	24.09
Birmandreïs	628	0.69	1 053.5	0.15	875	9.94	2 146.97	3.09
Chéragas	3 300	3.39	121 138	18.29	-	-	9 372	10.57
Baraki	5 852.35	6.01	11 553	1.74	5 805	65.94	-	-
Bordj-E-Kiffan	2 278.15	2.34	161 347	24.46	-	-	-	-
Hussein-Dey	9 221.01	9.48	46 112.73	6.96	-	-	-	-
Bouzaréah	9 046.32	9.29	43 974.65	6.64	-	-	11 110.5	12.5
Sous-total	46 6557.8	47.87	469 903.75	71.02	8 803	100	68 973.44	78.40
Agglo. d'Alger	97 317.62	100	661 971.63	100	8 803	100	88 653.44	100

Source : enquête au Bureau des Hypothèques 1982

Pour l'année 1965, le plus grand nombre de mètres carrés vendus dans l'agglomération algéroise correspond à El-Biar (11.23 %), à Hussein-Dey (9.48 %) et à Bouzaréah (9.29 %). Ces chiffres révèlent nettement que c'étaient les quartiers les plus proches du centre-ville qui ont enregistré une grande activité Foncière.

En 1970, veille de la Révolution Agraire de 1971, les plus importantes ventes ont lieu dans les zones traditionnelles agricoles. Ainsi, 161 347 m<sup>2</sup> sont vendus à Bordj-El-Kiffan, soit une augmentation absolue de 159 058.5 m<sup>2</sup> ce qui correspond à une augmentation de 71 fois.

À Kouba, on relève une augmentation absolue de 67 037.87 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire plus de 73 fois. Le même phénomène se remarque à Chéragas. On passe de 3 300 m<sup>2</sup> en 1965 à 121 138 m<sup>2</sup> en 1970, soit une augmentation absolue de 117 838 m<sup>2</sup> et une multiplication de près de 37.

Hussein-Dey et Bouzaréah ont également touchés par l'opération portant Révolution Agraire puisque ce sont des communes qui disposaient encore de lotissements non bâtis entièrement et de quelques zones agricoles. Bien entendu, les lotissements n'étaient pas directement touchés par la décision mais les propriétaires fonciers sont parfois les premiers à être renseignés sur les décisions prises en matière d'utilisation future du sol.

Malgré l'insuffisance de renseignements dont on dispose (il aurait fallu disposer d'une série statistique complète pour mieux saisir la situation), les transactions foncières sont nettement marquées par les évènements politiques qu'a traversés le pays.

En 1975, on remarque un ralentissement manifeste par rapport à l'ensemble étudié. Cette situation a une double origine. L'action juridique de la Révolution Agraire était encore en vigueur, ce qui interdisait toute transaction officielle. On l'observe sur le tableau où aucun mètre carré n'a été vendu officiellement dans les zones agricoles, excepté Baraki, où un lotissement déjà morcelé dont la vente était amorcée, qui enregistre des ventes officielles.

Cette année est également marquée par la constitution des Réserves Foncières en 1974 qui interdisait toute vente dans les quartiers urbanisés. Les faibles superficies vendues dans les quartiers où traditionnellement une activité foncière était intense montrent l'influence de la décision prise en 1974. Mais, l'année 1980 vient confirmer le rôle joué par certains quartiers dans l'activité foncière et donc dans les prix fonciers. À partir de l'année 1978, les collectivités locales ont mis en vente les

terrains constituant les réserves foncières. Aussi, les quartiers qui en bénéficient sont ceux qui disposaient de sols urbains tels que Hydra, Kouba, Chéragas, Bouzaréah... L'action publique reconstitue le schéma ancien qui prévalait avant les deux décisions juridiques.

Le cas d'El-Biar semble être à part, mais selon les services d'Urbanisme de la DUCH, cette absence de vente de terrains en 1980 était essentiellement due au retard pris dans l'attribution des lots de réserves foncières (estimation supérieure à 11 000 lots disponibles).

La formation actuelle des prix des appartements est assez comparable à celle décrite dans le marché foncier. Dans certains quartiers d'Alger les prix des appartements ont brusquement augmenté entre 1964 et 1965 mais n'ont pas retrouvé le plafond d'avant 1960.

Cette diminution des prix des appartements peut s'expliquer par diverses raisons. L'insécurité engendrée par l'action de l'O.A.S. (Organisation de l'Armée Secrète) durant les deux dernières années de la guerre de Libération Nationale dans la Capitale et son dénouement logique ont poussé un nombre important d'Européens à vendre leur bien, afin de rentrer définitivement en France, à des prix symboliques.

L'appropriation gratuite, par la population algérienne, des appartements abandonnés par les Européens a momentanément réduit les transactions. Mais cette situation ne dure pas puisque la crise de logements qui réapparaît dès 1966 (cf. recensement de 1966) va entraîner une augmentation des prix.

Mais là aussi, essayer d'expliquer la formation des prix dans le marché immobilier est difficile. Le mécanisme le plus clair est la réglementation mise en place par les pouvoirs publics pour la vente des Biens de l'État décidée en 1981. Les difficultés rencontrées dans la gestion des Biens de l'État (ex-biens vacants) ont amené les autorités compétentes à les mettre en vente. Les critères de base qui ont servi à la détermination du prix au mètre carré sont la vétusté dont le taux est déterminé en fonction de l'âge, du degré d'entretien et de l'implantation géographique.

Les logements individuels et notamment les villas, sont évalués par la méthode dite "sol et construction" qui consiste à calculer, d'une part, la valeur du terrain qui supporte la construction et de celui qui en constitue une dépendance, d'autre part, la valeur des constructions sur la base de leur superficie globale (art.18 de la loi n°81-01 du 7 février 1981).

Les logements dépendant d'immeubles collectifs sont évalués par la méthode dite "d'après la superficie utile", laquelle permet d'obtenir la valeur forfaitaire, terrain intégré, d'un appartement en multipliant sa surface par le prix unitaire au mètre carré (art.19).

Des inégalités de prix sont relevées. Un abattement de 40 % sur les prix de cession du local à usage d'habitation est accordé aux membres de l'ALN (Armée de Libération Nationale), de l'OCFLN et de leurs ayants-droit dont le revenu est égal ou inférieur à une fois et demie le SMIG et un abattement de 20 % à ceux pour lesquels le revenu est supérieur à une fois et demie le SMIG et égal ou inférieur à deux fois et demie le SMIG. La pension n'est pas prise en compte dans l'évaluation des revenus.

Deux formules de paiement sont admises : le règlement se fait soit au comptant, soit à tempérament sur une période s'étalant sur vingt cinq ans pour les locaux à usage d'habitation.

Les candidats acquéreurs, selon la formule de vente à tempérament, sont tenus au paiement d'un apport initial minimal variant de 3 % à 20 % en fonction de leurs revenus (art.14 du décret n°81-14 du 21 mars 1981).

Cet apport est fixé à :

- 3 % pour les personnes dont les revenus n'excèdent pas une fois et demie le SMIG ;
- 5 % pour celles dont les revenus sont supérieurs à une fois et demie le SMIG ;
- 7 % pour celles dont les revenus sont supérieurs à deux fois et demie le SMIG ;
- 10 % pour celles dont les revenus sont supérieurs à trois fois et demie le SMIG ;
- 15 % pour celles dont les revenus sont supérieurs à quatre fois et demie le SMIG ;
- 20 % pour celles dont les revenus sont supérieurs à cinq fois et demie le SMIG.

### 3.1.2.3. *Caractéristiques du marché foncier*

La concurrence, sur le marché foncier, est loin d'être parfaite pour plusieurs raisons. L'une d'elles est directement liée à la nature même des biens fonciers qui sont des biens rares et hétérogènes. D'autre part, le marché foncier urbain est déterminé par le marché immobilier. Puisque le sol n'est qu'un support à des opérations immobilières futures. Par conséquent, la hausse des prix des terrains ne doit pas être considérée comme un phénomène conjoncturel mais structurel.

#### 3.1.2.3.1. Un marché imparfait

Le marché des terrains urbains est l'un des marchés les plus imparfaite". Le facteur fondamental de l'imperfection du marché est l'absence d'information dans ce domaine. Très peu d'acheteurs et de vendeurs ont une information plus ou moins parfaite pour le marché foncier.

L'enquête effectuée sur les prix fonciers et immobiliers qui nous a permis de disposer de l'adresse et de la profession du vendeur et de l'acheteur nous révèle qu'un acheteur sur deux réside ou travaille dans le même quartier que le vendeur. Les vendeurs ont un nombre d'acheteurs intéressés très limité et les ventes se font généralement entre les personnes de la même profession. Aussi, dans l'agglomération algéroise la quasi-totalité des vendeurs et des acheteurs sont soit des commerçants, soit des chauffeurs de taxis établis à leur compte sauf pour les transactions qui se font entre le secteur public et les particuliers. Dans ce cas, les acheteurs sont pour plus de 80 % d'entre eux des membres des professions libérales et des hauts fonctionnaires civils et militaires.

En mai 1970, nous avons recensé quatre transactions qui avaient eu lieu entre la Wilaya et des particuliers. Ces derniers étaient tous des membres des professions libérales. Pour l'année 1980, nous avons recensé vingt quatre transactions au service des hypothèques passées entre les autorités locales (communes) et les particuliers (donc les réserves foncières). Dix neuf d'entre elles, soit 79.16 %, ont été vendues à des hauts fonctionnaires civils et militaires et cinq d'entre elles à des membres de professions libérales.

Pour mieux saisir l'importance de ce phénomène, nous avons relevé, aux services de l'APC de Chéragas, la profession des attributaires de lots des réserves foncières (voir tableau ci-après) :

CSP des attributaires de lots de réserves foncières à Chéragas :

Profession Adresse antérieure	CS	CT	CM	EB	PS	Pa	Com.	EC	Em.	SP	Total
Alger Centre	28	2									30
El-Biar	8	1	1	1			3	1		1	16
Hydra	16										16
Chéragas	9		2	1		2	4				18
Kouba	5	4			1						10
El-Mouradia	5	1									6
Reste Agglo.	37	6	8	2	1	2					54
Blida	3										3
Tlemcen	1										1
Oran	2										2
France									3		3
<b>TOTAL</b>	<b>114</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>4</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>159</b>
%	71.70	8.80	6.91	2.52	1.26	1.26	4.41	0.63	1.88	0.63	100

CS : Cadre supérieur ; CT : Cadre technique ; CM : Cadre moyen ; EB : employé de bureau ; PS : personne de service ; Pa : patron ; Com. : commerçant ; EC : employé de commerce ; Em. : émigré ; SP : sans profession.

Source : APC de Chéragas, année 1983.

Alors que les transactions passées entre particuliers ne touchent que très peu les professions libérales ou les fonctionnaires, il n'en est pas de même pour les ventes passées entre les autorités publiques et les particuliers. 71.70 % des attributaires recensés à Chéragas sont soit des hauts fonctionnaires civils et militaires, soit des cadres supérieurs. Si l'on y ajoute la part des cadres techniques et des cadres moyens, nous obtenons 87.42 % du total des attributaires appartenant à la couche sociale aisée.

Le marché foncier urbain apparaît donc fermé et cloisonné et seuls certains spécialistes disposant d'une certaine information peuvent y accéder. Cette absence d'information est souvent utilisée par les pouvoirs publics en cas d'expropriation notamment où les prix d'indemnité changent selon la nature de la "personne" expropriée et non de la parcelle récupérée. À l'occasion de la réalisation de la rocade Sud d'Alger par exemple les prix offerts par l'autorité expropriante ont varié du simple au double en fonction de la "personnalité" de l'exproprié et ce, pour des terrains de mêmes caractéristiques (observation sur le terrain et entretien avec un cadre du CNERU, 1982).

À ces transactions officielles et enregistrées, s'ajoutent toutes celles qui se font sous seing privé. Difficilement quantifiables, mais courantes, surtout ces dernières années, elles se font généralement sur des terrains concernés par des opérations planifiées d'aménagement (entretien avec un responsable du CNERU).

Le propriétaire informé de l'existence de ce plan et redoutant l'expropriation s'empresse de vendre son terrain. L'acheteur se trouve dans une situation précaire puisqu'il risque à tout moment de perdre son argent et la parcelle de terrain acquise.

Toutefois, cette pratique se retrouve également dans les zones épargnées par l'implantation d'opérations d'aménagement publiques.

Elle est possible dans la mesure où le sol urbain devient de plus en plus rare et son acquisition

ségrégative. Dans ce cas, le prix du mètre carré sur le marché "libre" est beaucoup plus cher que celui offert par les autorités locales.

Récemment à Chéragas, un propriétaire a morcelé une parcelle de terrain qu'il a vendue sous seing privé à un prix de 1000 DA le mètre carré. Toujours à Chéragas, un acheteur, grossiste en articles ménagers, d'une parcelle de terrain sous seing privé, localisée en dehors du périmètre d'urbanisation, a construit 48 logements semi-collectifs sans permis de construire. Après l'achèvement des travaux, ce même acheteur a régularisé la situation après avoir payé une amende symbolique (propos recueillis auprès d'un responsable à l'APC de Chéragas).

### 3.1.2.3.2. Un marché spéculatif

Contrairement aux autres marchandises, les terrains à bâtir, qui sont des biens non reproductibles mais indispensables à la production du cadre bâti, exercent des pressions sur le marché plus importantes que n'importe quel bien économique. Chacune des catégories d'agents intervenant sur le marché foncier essaie plus ou moins de spéculer.

Par définition, les promoteurs vont être les plus actifs sur le marché foncier puisque le promoteur se définit comme "toute personne, physique ou morale, qui a pour activité habituelle et lucrative de concevoir, organiser et guider la construction d'immeubles destinés à être attribués en copropriété à des souscripteurs groupés ou non dans une société" (Denoyelle, 1965, cité par Granelle, 1970).

On remarque que les prix pratiqués par les sociétés immobilières sont très souvent supérieurs à ceux qu'on observe sur le marché des particuliers. Lorsqu'un particulier met, sur le marché, une parcelle de terrain à bâtir, il ne cherche pas nécessairement à faire fructifier son bien. Certains facteurs profonds, tels qu'un besoin urgent de liquidité, le changement d'adresse..., interviennent dans la décision de vente prise par ce particulier. Les sociétés immobilières en revanche en font leur profession.

Les promoteurs agissent d'une façon plus conséquente sur le marché des terrains contrairement aux particuliers puisque ces derniers ne possèdent pas une grande quantité de terrain à bâtir. Les promoteurs en revanche ont tendance à acheter des terrains là où ils coûtent le moins chers, les "stockent" et attendent que la zone concernée soit valorisée pour écouler leur marchandise (Derycke, 1979). Certaines zones de l'agglomération d'Alger connaissent, ces dernières années, ce phénomène : Chéragas par exemple.

À Alger, ces promoteurs tendent à jouer un rôle de plus en plus marginal sur le marché foncier. Le relais est pris par les collectivités locales qui, faute de spéculer, pratiquent le favoritisme et créent des privilèges. La constitution des "réserves foncières communales" ont été aux mains de certaines APC (Assemblée Populaire Communale) un instrument privilégié de ségrégation sociale. Au lieu d'utiliser les réserves foncières dans l'intérêt public, les collectivités locales les revendent à des particuliers une fois viabilisées.

La spéculation sur les terrains intervient également à un autre niveau : les réserves foncières servent souvent de monnaie d'échange entre les collectivités locales et certains organismes publics. La condition première posée par un organisme public avant d'entreprendre la réalisation d'une opération d'équipement public dans une commune donnée est la mise à sa disposition d'un nombre de lots de terrains à bâtir. Pour la réalisation d'un réseau d'eau potable dont l'équivalent de 30 000 personnes sont dépourvues à Douéra, l'entreprise chargée de ce travail a fait savoir aux responsables locaux la nécessité de lui mettre à sa disposition une trentaine de lots de terrains pour ses "cadres" s'ils veulent que les travaux soient mis en chantier (entretien avec un vice-président de l'APC de Douéra, avril 1982). De plus, les parcelles faisant partie des réserves foncières sont rarement

consignées dans les documents d'urbanisme officiels pour pouvoir être redistribuées à une certaine couche sociale privilégiée.

Enfin, la catégorie des intermédiaires n'est pas étrangère à la spéculation foncière dans le cas spécifique d'Alger. Certains de ces intermédiaires, agents immobiliers et notaires, ont en fait une seconde activité et spéculent pour leur propre compte.

### 3.1.2.3.3. Un marché subordonné

Comme le notait déjà M. Halbwachs en 1909, le prix du terrain et le prix du logement sont liés par deux relations inverses. La première est que le terrain apparaît comme un élément du prix de revient de l'immeuble bâti et la seconde c'est que le prix d'un terrain est fonction de la valeur des constructions qu'il peut supporter.

H. Derycke (1979, p. 288) écrit notamment qu'«un terrain est un bien intermédiaire dont le prix subit l'influence du prix de vente du produit final : immeuble résidentiel, pavillon, immeuble de bureaux...».

Le prix du terrain va être plus ou moins élevé suivant l'opération immobilière pour laquelle la parcelle est destinée. Si un terrain est destiné à recevoir des immeubles résidentiels de haut standing, le prix du terrain va être, du fait des prix de vente ou de location attendus de cette opération, très élevé contrairement au prix du terrain sur lequel sont construits des logements économiques. En somme, c'est le prix attendu des futurs appartements qui déterminent le prix du terrain et non l'inverse.

De plus, la localisation des opérations sera différente : les logements de haut standing sont localisés dans les quartiers riches et au centre de la ville alors que les logements de simple confort sont implantés dans les zones les plus défavorisées de tous les points de vue : accessibilité difficile, environnement écologique médiocre, terrains humides ou marécageux...

Enfin, la publication d'un document d'urbanisme est souvent la cause de la hausse des prix des terrains. En effet, la localisation de telle ou telle opération d'aménagement (logements, équipements, voirie ...) déclenche, dans la plupart des cas, une hausse des prix. Il n'est pas rare de voir certains entrepreneurs, propriétaires ou intermédiaires venir s'enquérir des nouvelles localisations dans la ville auprès des services concernés de la Direction d'Urbanisme, de la Construction de l'Habitat.

### 3.1.3. *Le capital immobilier*

L'évaluation de la rente foncière urbaine ne peut être complète si l'on n'a pas mesuré certains facteurs agissant sur sa formation et son évolution. Mais cette analyse est, dans beaucoup de cas, très difficile à faire puisque les données concernant l'investissement foncier sont rarement disponibles. C'est ainsi qu'au niveau de notre étude, il nous sera pratiquement impossible d'appréhender, d'une façon satisfaisante, ce domaine. Aussi, nous nous proposons de faire une analyse méthodologique et de faire intervenir certaines données représentatives.

#### 3.1.3.1. *La valeur des appartements à Alger par quartier*

La valeur d'un appartement varie selon le type de quartier dans lequel il est localisé ; dans un quartier aisé un appartement coûtera plus cher que dans un quartier pauvre puisque son prix est fonction non seulement de son standing mais aussi de l'environnement socio-écologique.

D'une part, elle varie selon la position de l'appartement par rapport aux équipements collectifs et services, aux transports collectifs et aux moyens de communication, donc de l'accessibilité.

Pour évaluer la valeur globale d'un quartier donné, il faudrait disposer de données suffisantes concernant la valeur réelle de chaque appartement. Cette valeur dépend de certaines particularités de l'emplacement de l'appartement : surface et forme du logement, agrément du site, accessibilité au centre et aux principaux pôles d'attraction de la ville...

La modification de l'environnement ainsi que les rythmes de l'urbanisation et de l'élévation des revenus réels sur l'aire urbaine agissent également sur la valeur d'un appartement donné.

Mais il est difficile de déterminer la part exacte de ces éléments sur la valeur d'un appartement. Il y a néanmoins certains éléments relativement faciles à quantifier qui correspondent à l'aménagement terrain en particulier le coût d'aménagement du sol qui comprend l'ensemble des dépenses engagées pour viabiliser un terrain et le rendre constructible. Mais seule une partie de ces dépenses est supportée par le propriétaire du terrain ou l'acheteur final du logement étant donné que l'autre fraction qui correspond aux VRD (voirie, réseaux divers) est supportée par la collectivité. Malheureusement là aussi l'analyse s'avère difficile car aucune donnée chiffrée n'a pu être mise à notre disposition en raison du manque de coordination entre les différents organismes aménageurs ou administratifs.

Malgré ces difficultés statistiques, nous essaierons de classer les quartiers. Pour ce faire, nous allons séparer les quartiers centraux des quartiers périphériques. Pour ces derniers, il est possible d'évaluer, d'une manière fragmentaire, la valeur d'un certain nombre d'appartements à partir des demandes de permis de construire.

En ce qui concerne les quartiers centraux, la difficulté réside dans le fait que nous n'avons pas pu disposer du nombre exact de logements publics et privés. Cette distinction aurait été très utile puisque les prix offerts diffèrent d'un secteur à l'autre.

Nous savons néanmoins par expérience que le pourcentage de logements publics dépasse de loin celui des logements privés dans cette partie de l'agglomération, dans les anciens quartiers européens notamment.

Aussi, l'évaluation de la valeur des appartements nous apparaît, a priori, impossible étant donné que la valeur réelle d'un appartement ne peut être connue en raison du système des loyers qui caractérise le parc immobilier hérité de la période coloniale. En effet, les loyers demandés par les ex-biens vacants et les anciennes HLM sont loin de la réalité économique du pays. L'occupation anarchique des logements abandonnés par les Européens qui s'est faite au lendemain de l'Indépendance (1962) par une population algérienne arrivant, en grande majorité, de l'intérieur du pays, a été suivie par un contrôle ultérieur des pouvoirs publics. L'autorité publique, la Wilaya en ce qui concerne les ex-biens vacants, s'est vue contrainte, dès les années 1963, de prendre quelques mesures afin de protéger ce patrimoine immobilier.

Ces mesures ont donné naissance à la constitution d'une grille de loyers (qui ne prendra effet qu'à partir de 1967 pour de multiples raisons) déterminée selon des critères, arbitraires pour la plupart, relatifs à l'état général du logement occupé. Les critères ainsi choisis sont les suivants :

- l'ancienneté du logement ;
- confort extérieur ;
- confort intérieur ;
- l'état général (mauvais, médiocre, moyen, bon, très bon).

Cette grille a donné lieu à des loyers qui, aujourd'hui, sont dérisoires. Si l'on compare les loyers actuels des biens de l'État à ceux qui sont pratiqués dans le patrimoine public ancien, de grands écarts apparaissent. Les ménages qui occupent les nouveaux logements paient environ dix fois le

prix que paient les ménages qui sont installés dans les anciennes HLM. En ce qui concerne les ex-biens vacants, indépendamment du fait que les loyers sont inférieurs à ceux observés dans les nouveaux logements publics, ils ne sont pas comparables aux logements récents du point de vue du confort extérieur et intérieur (plus solides, plus spacieux...).

Cette situation appelle deux remarques. D'une part, les ménages qui vivent dans les anciens logements profitent d'une rente. Cette rente apparaît sous forme d'économies réalisées sur le budget réel du loyer à payer si le ménage occupant un ancien logement venait à habiter dans un nouveau logement.

D'autre part, contrairement à la politique actuelle du logement social, les pouvoirs publics subventionnent la grande majorité des logements publics au même titre que les produits de première nécessité, ce qui veut dire que les loyers n'ont guère varié avec l'inflation. Comme l'ajustement de ces loyers risque désormais d'entraîner des conflits violents, les pouvoirs publics ont décidé de vendre les biens de l'État. En raison de l'incapacité de gestion qui caractérise ce domaine, les autorités publiques décidèrent donc de privatiser un secteur déjà nationalisé au lieu d'apporter des solutions internes.

Mais malgré cette mise en vente, il ne nous est pas possible de saisir la valeur des appartements par quartier étant donné qu'aucune statistique, si ce n'est quelques chiffres fragmentaires, n'est disponible auprès des services concernés.

Au niveau des quartiers centraux, Alger-centre apparaît comme le quartier dont la valeur des appartements est très élevée. C'est un quartier où la densité de logements est élevée et où l'on trouve les appartements les plus luxueux et les plus grands. Quatre grandes avenues à elles seules (rues Didouche Mourad, Larbi-Ben-M'hidi et Boulevard Mohamed V et Salah Bouakouir) valent plus chères que n'importe quel quartier du centre-ville. À ces appartements luxueux s'ajoutent quelques villas dont le standing est très grand.

De plus, la proximité aux équipements centraux dont bénéficient les appartements d'Alger-centre leur confère une grande valeur d'autant plus que les équipements sont très centralisés. En revanche, les quartiers qui ont une valeur minimale sont ceux où les cités de recasement sont les plus nombreuses (El-Madania, Climat de France, Hussein-Dey) et où les logements HLM sont prédominants tel que le Premier Mai.

Bab-El-Oued par contre se situe à mi-chemin des deux groupes distingués en raison d'une part importante d'appartements d'assez grand standing et de logements HLM.

En ce qui concerne les quartiers périphériques, nous avons essayé de saisir la valeur des appartements par le biais des coûts de construction des nouveaux logements privés à partir des estimations faites dans les demandes de permis de construire. Cette démarche a ses limites. Les données disponibles ne concernent que les logements privés déclarés à deux périodes distinctes et non la totalité du parc immobilier du quartier en question et de plus la valeur des logements construits avec l'autorisation de construire est beaucoup moins élevée que la valeur des logements construits sans permis de construire à cause des matériaux de construction qu'il faudrait acheter au marché noir. Il est bien connu que les prix observés sur le marché parallèle sont souvent multipliés par quatre ou cinq par rapport aux prix officiels. Le tableau ci-après indique la valeur globale des logements construits en 1972/73 et en 1979/80 :

Quartiers	Coûts globaux de construct.72/73	Coûts globaux de construct.79/80	Nbre. de logts.		Nbre. de pièces	
			72/73	79/80	72/73	79/80
Chéragas	7 802 938.8	24 055 704	56	58	234	327
Dély-Ibrahim	731 000	2 816 790	8	15	37	90
Bouzaréah	4 865 494.8	8 737 217.1	57	38	224	187
Kouba	3 738 910	45 617 730	49	203	219	1 001
Hydra	2 451 995.1	36 557 276	26	102	109	595
El-Biar	9 902 225.6	13 479 163	40	42	186	257
Birmandreïs	1 614 114	8 818 778	9	55	42	255
Ben-Aknoun	214 060	220 000	3	1	12	5
El-Harrach	2 982 552	6 466 946	49	33	184	164
Baraki	4 191 699	11 816 904	51	85	179	346
El-Mouradia	892 377	327 300	12	18	53	77

Source : DUCH, 1982

L'évolution des coûts de construction entre 1972/73 et 1979/80 est nette. Ils sont pratiquement passés du simple au triple et ce, dans presque tous les quartiers. Cette évolution est la conséquence de l'inflation qu'enregistrent tous les domaines de l'économie et des transformations sociales vis-à-vis du mode d'habiter qui nécessitent une offre croissante d'appartements modernes avec toutes les installations que cela suppose.

Les prix ont augmenté entre ces deux périodes. En analysant l'évolution du coût de construction par pièce donné dans le tableau ci-dessous, on s'aperçoit que certains quartiers ont connu une évolution plus forte par rapport à l'ensemble étudié. C'est le cas notamment de Chéragas où les villas construites dans ce quartier sont nettement plus confortables et mieux équipées (piscine, sauna, hammam... DUCH, 1982).

Coûts de construction par pièce

Quartiers	Année	1972-1980	1979-1980	Évolution des coûts par pièce (1972 : 100)
Chéragas		33 345.89	73 564.84	220
Dély-Ibrahim		19 756.76	31 297.67	158
Bouzaréah		21 720.96	46 723.09	215
Kouba		17 072.65	45 572.16	267
Hydra		22 496.33	61 440.80	273
El-Biar		53 237.77	52 448.11	98.5
Birmandreïs		38 431.29	34 583.44	90
Ben-Aknoun		17 838.33	44 000.00	247
El-Harrach		16 209.52	39 432.60	243
Baraki		23 417.31	34 152.90	146
El-Mouradia		16 837.30	42 506.49	252

Source : DUCH, 1982

Dans certains quartiers, le nombre de logements construits les deux dernières années enquêtées est le double des logements construits en 1972-73. Cette observation est particulièrement vraie pour Kouba, pour Hydra et pour Birmandreïs où comme on le sait déjà les réserves foncières urbaines ont été redistribuées à des particuliers qui ont entamé la construction de leur logement.

En ce qui concerne le nombre de pièces construites ou prévues, leur évolution est encore plus spectaculaire. Les quartiers concernés sont les mêmes que précédemment en plus d'El-Biar et de Chéragas qui ont vu le nombre de pièces réalisées se multiplier par 1.38 alors que le nombre de logements en plus en 1980 a été de deux logements dans les deux cas.

### 3.1.3.2. *Les coûts d'entretien*

La dispersion des données concernant les coûts d'entretien n'a pas permis d'accéder à ces statistiques. De ce fait, nous avons consulté certaines autorités locales (Wilaya et APC) afin de mesurer qualitativement l'impact des services de l'entretien sur le parc immobilier algérois.

Le patrimoine immobilier algérois qui est, dans l'ensemble, insuffisamment entretenu est très dégradé. Cette dégradation vient d'une part des taux d'occupation par logement très élevés, d'autre part du comportement de certains ménages vis-à-vis des logements. Plusieurs phénomènes ayant trait à ce comportement peuvent être cités (la question du logement à Alger, 1976, p. 132-133) :

- divers objets sur la terrasse la transforme en véritable dépotoir ;
- l'installation anarchique des antennes de télévision provoque des fissures et des infiltrations d'eau ;
- les cages d'escaliers, terrains de jeu de prédilection des enfants, subissent d'importantes dégradations ;
- les portes d'immeubles arrachées ;
- les cabines d'ascenseurs endommagées...

En raison de l'exiguïté souvent critique, certains locataires qui détruisent soit des murs porteurs, soit des piliers pour gagner un peu d'espace, contribuent d'une manière certaine à la dégradation du patrimoine.

Malgré ce bilan critique, ce n'est qu'à partir de l'année 1975 que les autorités compétentes se sont penchées sérieusement sur ce problème. Mais les lourdeurs bureaucratiques et le manque de moyens financiers et humains vont vite compromettre cette volonté et vont imposer des choix au niveau spatial.

En 1975 plusieurs marchés ont été signés avec certaines entreprises nationales (la question du logement à Alger, 1976). Ce sont :

- la DNC/ANP (Direction Nationale des Coopératives de l'Armée Nationale Populaire) pour la réfection de plus de 900 terrasses d'un montant global de douze millions de dinars ;
- la SOTRAWA-(Société des Travaux de la Wilaya d'Alger) entre les travaux programmés et l'entretien courant a bénéficié de vingt deux millions cinq cent mille de dinars ;
- la SONELEC (Société Nationale Électronique) réfection et remplacement de plus de cent ascenseurs détériorés pour un montant global d'un million de dinars ;
- la SONELECAZ (Société Nationale d'Electricité et de Gaz) pour l'électrification de la cité de Diar-El-Afia (Plateau des Annassers et branchement de gaz d'un montant de deux cent cinquante mille dinars.

En 1976, d'autres marchés ont été conclus :

- SOTRAWA : remise en état de 150 immeubles situés à Belcourt d'un montant de vingt cinq millions de dinars ;
- ÉCOTRAWA (Entreprise Communale de Travaux) réfection de 1000 terrasses : quatorze millions de dinars ;

- SOPREL : réfection totale de certains immeubles situés dans la Daïra d'El-Harrach, montant : trois cent mille dinars.

L'entretien n'est pas considéré comme une opération permanente pour laquelle un budget de fonctionnement doit être prévu mais comme une opération "d'extrême urgence" décidée afin d'épargner des vies humaines menacées par l'écroulement de certains immeubles. À la Casbah la situation se dégrade rapidement et le nombre d'écroulements augmente d'année en année : en 1976 le nombre de maisons recensées comme "cas d'urgence" s'élevait à 137<sup>1</sup>, en 1981 on dénombre 2580 maisons qui risquent de s'effondrer<sup>2</sup>. Depuis quelques années, une partie des habitants de la Casbah abandonne la vieille ville pour aller habiter dans des baraques bâties dans les environs dont le nombre augmente rapidement<sup>3</sup>.

Au cours de l'année 1981 par exemple, environ 204 familles ont dû quitter leur logements à cause des écroulements alors que 65 seulement ont pu être relogés dans les nouvelles cités de Badjarah et de Bab-Ezzouar.

L'état de délabrement des immeubles algérois, dans les quartiers populaires notamment, est dû à deux causes distinctes : l'irrespect des locataires pour l'environnement dans lequel ils évoluent et l'incapacité des organismes logeurs à faire face à cette dégradation en raison non seulement du manque de moyens matériels et humains, mais aussi des structures et des méthodes d'intervention qui sont inadaptées.

On relève en 1975, 75 % des terrasses, 22 % des cages d'escaliers, 14 % des ascenseurs et 26 % des minuteriers qui nécessitent une intervention immédiate (la question du logement à Alger, 1976).

En ce qui concerne le secteur OPGI, la situation est aussi préoccupante que pour la Wilaya. Pour un parc aussi important que celui des OPGI, au niveau humain déjà on ne recense que 487 agents d'entretien et femmes de charge et 341 concierges, surveillants d'immeubles et syndics pour toute la Wilaya d'Alger. Ce manque de personnel se traduit par une dégradation se manifestant même dans les cités nouvellement construites puisqu'aucun contrôle ni surveillance permanente ne se font.

En 1975, la recette annuelle de l'OPHLM ville était de vingt millions de dinars dont 12,5 % environ consacrés au budget entretien, et celle de l'OPHLM de Wilaya était de dix sept millions de dinars avec 8 % environ pour le budget entretien (la question du logement à Alger, 1976).

Par manque de données plus récentes et plus détaillées, la distribution spatiale des coûts d'entretien est quasiment impossible à préciser. Cependant, certains contacts pris avec des responsables de communes et de Wilaya ont permis, d'une façon très générale, de situer géographiquement l'intervention des organismes logeurs pour l'entretien du patrimoine immobilier.

Financièrement les organismes logeurs arrivent à peine à engager certaines grosses réparations indispensables. Cela est dû, d'une part, aux loyers offerts par le patrimoine public ancien qui sont dérisoires et ne suffisent même pas à couvrir les salaires du personnel employé par les OPGI. D'autre part, en ce qui concerne le nouveau patrimoine, du fait que les coûts de construction soient élevés, les loyers, élevés aussi, sont destinés en priorité à rembourser les emprunts contractés pour leur réalisation.

L'état de délabrement des immeubles algérois, dans les quartiers populaires notamment, est dû à deux causes distinctes : l'irrespect des locataires pour l'environnement dans lequel ils évoluent et

---

<sup>1</sup> Cf. Atelier Casbah "Sauvegarde de la Casbah d'Alger" in *technique et architecture* n°329, février-mars 1983.

<sup>2</sup> "La commune de Casbah-Oued Korine prestige du passé et réalités du présent" : in *El Djazaïr réalités* n°7, 1982.

<sup>3</sup> Les autorités locales ont réservé 1 137 baraques abritant 10 000 personnes en 1981.

l'incapacité des organismes logeurs à faire face à cette dégradation en raison non seulement du manque de moyens matériels et humains, mais aussi des structures et des méthodes d'intervention qui sont inadaptées.

On relève en 1975, 75 % des terrasses, 22 % des cages d'escaliers, 14 % des ascenseurs et 26 % des minuteriers qui nécessitent une intervention immédiate (la question du logement à Alger, 1976).

En ce qui concerne le secteur OPGI, la situation est aussi préoccupante que pour la Wilaya. Pour un parc aussi important que celui des OPGI, au niveau humain déjà on ne recense que 487 agents d'entretien et femmes de charge et 341 concierges, surveillants d'immeubles et syndics pour toute la Wilaya d'Alger. Ce manque de personnel se traduit par une dégradation se manifestant même dans les cités nouvellement construites puisqu'aucun contrôle ni surveillance permanente ne se font.

En 1975, la recette annuelle de l'OPHLM ville était de vingt millions de dinars dont 12,5 % environ consacrés au budget entretien, et celle de l'OPHLM de Wilaya était de dix sept millions de dinars avec 8 % environ pour le budget entretien (la question du logement à Alger, 1976).

Par manque de données plus récentes et plus détaillées, la distribution spatiale des coûts d'entretien est quasiment impossible à préciser. Cependant, certains contacts pris avec des responsables de communes et de Wilaya ont permis, d'une façon très générale, de situer géographiquement l'intervention des organismes logeurs pour l'entretien du patrimoine immobilier.

Financièrement les organismes logeurs arrivent à peine à engager certaines grosses réparations indispensables. Cela est dû, d'une part, aux loyers offerts par le patrimoine public ancien qui sont dérisoires et ne suffisent même pas à couvrir les salaires du personnel employé par les OPGI. D'autre part, en ce qui concerne le nouveau patrimoine, du fait que les coûts de construction soient élevés, les loyers, élevés aussi, sont destinés en priorité à rembourser les emprunts contractés pour leur réalisation.

## 3.2. CONSTITUTION ET ÉVOLUTION DE LA RENTE

### 3.2.1. *Formation de la rente foncière à Alger*

#### 3.2.1.1. *Avant 1830*

L'insuffisance de documents écrits ou d'éléments statistiques pendant la période turque oblige à mener une analyse fragmentée et peu complète. Mais cette carence ne constitue pas une contrainte incontournable car notre souci n'est pas celui de faire une analyse purement historique mais celui d'asseoir les bases d'une analyse future dans la mesure où l'histoire est essentielle pour expliquer toute évolution.

La conquête turque a, comme nous l'avons analysé dans les parties précédentes, introduit des régimes divers dans la propriété foncière (impôt par exemple) dont l'ana. Comme la majorité des terres habous dans la région algéroise, cet ana est perçu par le beylik.

De vastes espaces désignés sous le nom d'Azeb, sont, en effet, considérés comme la propriété incontestée du Beylik, qui les exploitait lui-même, les donnait en location ou les attribuait en apanage aux grands chefs ou à ses serviteurs.

Aussi, l'administration française a trouvé, en 1830 à Alger, un nombre important d'immeubles grevés de rentes perpétuelles, portant le nom d'ana. On comprend bien la signification de ces rentes perpétuelles en faisant référence à la propriété foncière.

L'État turc est toujours propriétaire du sol. Ces anas proviennent de la concession des terrains morts (voir définition), faite par le Bey, à charge de bâtir ou de faire des plantations. Ces terrains

revenaient au Beylik lorsqu'ils retombaient en friche ou que les constructions tombaient en ruine.

Laugier de Tassy (cité par Pouyanne, 1900) écrit en 1725 que "le gouvernement profite même d'un bombardement d'autant que toutes les maisons appartenant à des Coulouglis (indigènes issus des Turcs et de femmes Maures) ou à des Maures, qui sont démolies, doivent être rebâties dans l'année par les propriétaires ; et lorsque quelqu'un n'est pas en état de le faire, la République s'empare aussitôt de la place et des matériaux, et fait vendre le tout à son profit". Après de nombreux bombardements subis par la ville d'Alger, en effet, les propriétaires des maisons ruinées ont perdu tout droit à la possession du sol, si les maisons en question ne sont pas rebâties dans un délai d'un an.

Il nous semble que, comme en Turquie, ce procédé de rente perpétuelle servait à éluder la règle de l'inaliénabilité des habous. L'immeuble "habous" est vendu à charge de rente perpétuelle qui remplaçait l'immeuble et le profit revenait aux dévolutaires successifs.

Pour remédier à l'inaliénabilité du habous, d'autres systèmes sont appliqués. Ainsi, à Constantine, on procédait au bail à "dzezzia" au lieu de la vente à l'ana. Ce bail est à long terme, portant sur un bien habous et consenti sur une période allant de dix à cinquante ans, suivant le cas.

De plus, le premier avait droit de continuer le bail à l'expiration du terme, en s'engageant à payer le loyer selon la valeur du moment.

En droit oriental, la propriété du Souverain est la règle, la propriété individuelle est l'exception. Mais, dans les villes et dans leur banlieue, la propriété individuelle semble souvent prévaloir. Dans ce milieu, la société sortie de l'état élémentaire de la tribu, de la constitution primitive et patriarcale, atteint un système d'intérêts plus compliqués et plus distincts. Toutefois, même dans les villes le droit du Souverain s'est exercé maintes fois.

La confiscation, du point de vue du droit musulman, n'est que le retour de l'immeuble à son propriétaire légitime et perpétuel ; qui le retirait des mains de son détenteur précaire.

Aumerat (1830) cité par M. Pouyanne (1900) écrit que "l'enceinte d'Alger renfermait 8 000 immeubles, dont 5 000 appartenaient au Beylik, 2 000 environ aux corporations pieuses (habous de la Mecque et Médine, des mosquées...) et 1 000 seulement aux particuliers pour la plupart turcs (recensement de 1830 par ordre du Général Clauzel)."

Ces chiffres, nous permettent de saisir l'hégémonie du Souverain dans le domaine foncier car la majorité des biens immobiliers lui appartiennent. La rente foncière n'existe pas en tant qu'élément du marché mais apparaît plutôt comme une sorte d'impôt fixe perçu par le Beylik puisque c'est l'État qui reçoit la rente.

Néanmoins, on suppose que cette "absence" de rente foncière n'est pas seulement due au caractère de la propriété foncière mais aussi du fait que le sol n'avait pas à proprement parler de valeur d'échange.

Très peu de biens immobiliers étaient vendus entre les particuliers.

Aussi, dans ce système, la plus-value donnée au sol par le travail de l'homme forme le véritable objet du droit de propriété.

Dans la province de Constantine, la propriété existe pour les immeubles urbains par le fait de la construction. Elle ne devient cependant un droit légal que par la concession expresse du Souverain, constatée par l'opposition de son sceau sur le titre par lequel le Kadi donne acte de la construction.

Deux grandes tendances opposées se sont manifestées, tout au long de l'occupation turque, dans le

domaine foncier. Le principe de la première de ces tendances, qui semble provenir du fondateur de l'Islam, consiste à admettre que le seul fondement juridique du droit de propriété immobilière est le travail. Puisque la terre appartient à celui qui l'a vivifiée en la maintenant en état de production, elle cesse d'appartenir à celui qui arrête de la travailler (*cf.* deuxième partie).

Outre l'ana prélevé sur les immeubles à usage d'habitation, une sorte de bail à rente perpétuel, était pratiqué à Alger pour les immeubles *melk*, et ayant pour but l'exploitation d'un commerce. Le propriétaire d'un immeuble à usage de commerce le louait à une personne qui voulait faire le commerce à charge de rente perpétuelle. Ce contrat s'appelait bail à *djelça*. Dans les pays musulmans, on rencontre souvent la propriété censitaire ou à charge de rente perpétuelle. Ce cens est perçu au profit de l'État, des établissements religieux, mosquées ou autres, et même à de simples particuliers.

Il semblerait que ces rentes perpétuelles ont deux origines distinctes. Tout d'abord, le besoin de chercher un dérivatif à l'inaliénabilité des *habous* constitue la première origine. L'immeuble est ainsi vendu à charge de rente perpétuelle. L'acquéreur pouvait en disposer par tous les modes, mais l'immeuble restait grevé à perpétuité de la charge de la rente, quelque soit le possesseur qui le détient, au profit des dévolutaires des *habous*.

Cette propriété censitaire tire également son origine de l'*iktaa* qui est un mode de concession particulier. Il se fait moyennant un denier d'entrée et un cens annuel. Le bénéfice est attribué généralement à des mosquées : il en résulte la constitution de rentes perpétuelles. Le but pieux de ce cens annuel fait que l'institution est assimilée à un *wakf*.

Sous la domination turque, le sol n'avait aucune valeur d'usage, seul le travail cristallisé lui confère une valeur : cultures ou constructions. Le sol n'a de valeur qu'en servant de support à la production de biens échangeables.

### 3.2.1.2. Effets de la conquête française sur le domaine foncier

Ce chapitre doit beaucoup à Maurice Pouyanne (1900).

L'incertitude qui caractérise la conquête française pendant près de quinze ans a eu un impact direct sur le domaine foncier. Le départ précipité des Turcs chassés par l'administration militaire française, la non connaissance des lois régissant la propriété et le souci des Algériens voulant récupérer leur dû après le départ des Turcs ont contribué à consolider les difficultés combien déjà grandes que rencontrait le colon.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, ces incertitudes ont également encouragé certains colons à spéculer sur la propriété profitant du désordre et de l'anarchie qui régnait alors.

Un bouleversement complet de la propriété en découla dans la région d'Alger ainsi qu'une crise immobilière assez violente. Entre 1830 et 1844, profitant de la méconnaissance des conquérants en ce qui concerne les lois qui prévalaient sous la domination turque et faute de documents, les Algériens essayèrent de diminuer les charges trop lourdes qui pesaient sur eux sous le gouvernement turc et s'attribuèrent un grand nombre de propriétés en empiétant même sur les domaines propres de l'État. Arrivés à la suite de l'armée d'occupation, certains colons européens ont commencé à spéculer et à trafiquer des terres, des propriétés individuelles et celles de l'État. Leur but était la réalisation de gros et rapides bénéfices.

Pourtant la capitulation d'Alger (4 juillet 1830) garantissait aux Algériens le respect de leurs propriétés particulières. Cet acte s'appliquait exclusivement à la ville d'Alger et à sa banlieue et n'avait qu'une portée générale et politique.

Ce n'est que le 8 septembre 1830, que le premier acte véritable relatif à la propriété est promulgué sous forme d'arrêté par le Général en chef. Cet arrêté a attribué au Domaine les biens du Beylik turc, les terres séquestrées sur les Turcs et les biens affectés à la Mecque et à Médine.

Le 28 mai 1832, un arrêté de l'Intendant civil organise des conservations hypothécaires aux greffes des tribunaux d'Alger, d'Oran et de Bône (Annaba). Un seul résultat a été obtenu par cet arrêté, c'est l'installation du régime hypothécaire français en Algérie puisque même en France, la publicité des actes de transfert n'a été exigée que par la loi du 23 mars 1855. L'administration française procéda aussitôt après la conquête à la reconnaissance des biens du Domaine qui fut son principal objectif.

Au cours de cette période de tâtonnements, les principales mesures prises dans le domaine foncier n'avaient qu'une portée peu étendue. En raison des limites des actes relatifs à la propriété, la spéculation s'est installée à Alger. L'Européen comme l'Algérien, attirés tous deux par le profit, se mirent de la partie aussitôt.

Le premier voulait acheter à bas prix et devenir propriétaire pour revendre ; le second, espérant tirer un profit d'un bien ne lui appartenant pas, vendait avec enthousiasme.

M. Robe (cité par M. Pouyanne, 1900) écrit à ce propos que "l'indigène vendait le bien *habous*, les biens des mineurs et des absents, celui du Domaine ; il vendait tout ce qu'on lui demandait de vendre". Il ajoute que "tout le temps que cette fièvre d'agiotage a duré, on trafiquait de la terre comme on trafique d'une émission d'actions industrielles. Un contrat d'achat était quelquefois cédé moyennant une prime que l'on appelait *pot de vin*, trois ou quatre fois dans la journée, comme on fait à la Bourse pour les marchés à livrer ; mais il est souvent arrivé que, lorsque le dernier cessionnaire voulait aller prendre possession de la chose portée au contrat, ou il ne trouvait pas d'immeuble, ou il trouvait un immeuble réduit de moitié ; de trois quarts ou de quatre cinquième... Le marché étant libre ; tout le monde peut s'y présenter, les fonctionnaires comme les simples particulier".

C'est ainsi que le maréchal Clauzel qui fut l'un des premiers gouverneurs de l'Algérie sous le nom de Général en chef, a acheté l'ensemble du domaine de l'Agha, situé aux portes d'Alger, "pour une rente peu élevée".

La majorité des spéculations se pratiquaient par le procédé du bail à rente perpétuelle qui était déjà en place, comme l'exemple cité plus haut. Mais, les Algériens en vendant les immeubles aux Européens sur le même principe, c'est-à-dire moyennant un prix d'entrée et le paiement d'une rente, percevaient à leur profit personnel la rente qui revenait autrefois à l'État ou aux mosquées.

L'ancien ana se transforma néanmoins, assez rapidement, sous l'action des tribunaux français, en une rente foncière, telle qu'elle existait dans l'ancien droit de la France. L'ordonnance de 1844 a déclaré, en effet, toutes les rentes rachetables, et ramené les règles de la matière aux principes du code civil.

En raison de toutes les spéculations excessives et pour en mettre fin plusieurs arrêtés, assez contradictoires d'ailleurs, se succédèrent entre 1830 et 1844. Par exemple, un arrêté du 7 mai 1832 interdit les transmissions d'immeubles d'Algériens à Européens à Bône (Annaba) et dans la province de Constantine, alors qu'un arrêté du 8 mai 1833 les déclare permises. Une série d'arrêtés, défendent ce genre de transactions à Arzew et à Mostaganem (3 septembre 1833), dans la province d'Alger (10 et 19 juillet 1837)...

Le 12 mars 1844, un arrêté déclare les transactions dans les limites assignées aux territoires civils en les interdisant formellement dans les territoires des tribus ou militaires.

Entre 1844 et 1846, deux ordonnances ont été promulguées dont le but était d'assainir la situation

grave de la propriété créée par les spéculations effrénées des quatorze premières années et de procurer des terres à la colonisation.

Le but de ces ordonnances était également de délivrer aux détenteurs du sol, après vérification, des titres indiscutables et réguliers. Ces titres qui constituent une base des transactions futures, avaient donc le but de faciliter les acquisitions de terres par les Européens et la pénétration de l'élément français.

Les mesures de vérification étaient faites afin de reconnaître et d'augmenter le domaine de l'État, pour se procurer des terres de colonisation. Les procédés employés ont amené l'expropriation d'un grand nombre d'occupants, qui n'étaient pas en mesure de fournir les justifications nécessaires.

Ces ordonnances de 1844 et de 1846 ont eu comme conséquence de mettre fin aux contrats d'ana et de libérer le sol algérien des rentes perpétuelles qui tendaient à se généraliser. Les mesures de vérification édictées par ces ordonnances n'ont pas été appliquées sur l'ensemble du territoire national.

La loi de 1851, en complétant et en éclaircissant les dispositions précédentes, va introduire une disposition importante relative à la détermination du statut réel applicable aux transactions foncières. Ainsi, l'article 16 souligne que les "transactions, de musulman à musulman, continueront à être régies par la loi musulmane ; entre toutes autres personnes, elles seront régies par le Code Civil".

Enfin, en 1863, l'un des actes les plus importants de la législation immobilière de l'Algérie a été l'introduction du Sénatus-Consulte. Notre but n'étant pas de mener une étude détaillée de toutes les lois françaises relatives au domaine foncier et applicables en Algérie, nous allons donner les principaux résultats du Sénatus-Consulte.

En votant ce Sénatus-Consulte, qui se présente comme une loi pour la protection des terres collectives algériennes face aux tentatives des colons, l'occupant se donne les instruments législatifs qui lui permettront, plus tard, de procéder à l'appropriation des terres sous une forme légale.

Il déclare les tribus de l'Algérie propriétaires des terres dont elles avaient jusque-là, la jouissance effective et prévoit, pour ces tribus, la possibilité de procéder à la constitution ultérieure de la "propriété individuelle". Plus tard cependant, il se révéla comme la "plus efficace des machines de guerre contre l'organisation sociale algérienne" (note de Balbon et Moretti G., Comédor, 1972). Cette officialisation de la propriété collective s'est accompagnée de la répartition des terres de chaque tribu entre les différents douars. Celle-ci a brisé l'organisation traditionnelle tribale qui prévalait alors en Algérie. Dix ans plus tard, en 1873, eut lieu également l'officialisation de la propriété privée et la définition de la "francisation" des terres, ce qui veut dire le passage au régime législatif français à titre définitif de la propriété privée indigène. Cette législation mise en place par l'occupant lui a permis une appropriation du sol facile et légale entraînant une spéculation active, notamment dans les villes, en raison de leur croissance.

### 3.2.1.3. *Les mécanismes du marché foncier après la Seconde Guerre mondiale*

Après l'opération qui a donné lieu à la francisation des terres algériennes, à l'instauration de la propriété individuelle privée et l'arrivée massive des populations européennes aidant, commença une spéculation foncière des plus âpres.

Pendant une période très longue, Alger doit son développement à l'intervention quasi-exclusive des capitaux privés. Comme nous l'avons déjà souligné, de nombreux capitaux locaux ou extérieurs s'investirent, dans de grandes proportions, dans le secteur immobilier.

À la petite propriété née de la politique coloniale des premières années de conquête s'ajoutent de vastes propriétés détenues par un nombre restreint de colons. Profitant de cette appropriation privée du sol algérien et de la politique de conquête définitive de l'Algérie, les propriétaires fonciers, encouragés par l'arrivée de nouvelles populations dans la ville, commencèrent, d'une façon effrénée, à investir dans des immeubles de rapport.

Pendant une longue période, le financement du logement, donc le capital personnel, et la propriété foncière étaient indiscutablement unis.

La caractéristique fondamentale de ce secteur privé est qu'il ne réalise des logements que pour une catégorie de population bien déterminée. Le souci de ces constructeurs privés n'était pas de mettre sur le marché des logements à des prix abordables pour l'ensemble des ménages. Ce sont, en général, des logements destinés à des ménages à hauts revenus.

La cherté de ces logements provient de deux origines. D'une part, les prix des terrains augmentant sans cesse se greffent sur les prix des logements et les prix des matériaux de construction qui s'élèvent au fur et à mesure que les besoins s'intensifient, influant directement sur les coûts de construction, déterminant le prix du logement. D'autre part, le but souvent recherché des particuliers dans les opérations immobilières étant le profit, la production de logements à bon marché ne va pas les intéresser, au contraire. Mais peu à peu, la séparation de la propriété foncière et du capital personnel apparaît, et la première devint un obstacle permanent à la production de la marchandise logement.

Contrairement au processus historique où le logement faisait l'objet d'une production artisanale, l'industriel constitue un appareil de production en investissant un capital qui devrait se reproduire de façon continue, ce qui entraîne l'utilisation d'une quantité croissante de terrains, qu'il ne possède pas lui-même. C'est pour cette raison que la propriété foncière devient un obstacle à la production de logements (Topalov, 1972).

Cette séparation de la propriété foncière et du capital personnel a été provoquée par l'évolution générale des rapports sociaux, notamment le déclin de la petite et moyenne bourgeoisie française, avec en particulier le blocage des loyers de 1914 à 1948.

Cette situation a eu des répercussions sur la production de logements, d'autant plus que la crise de 1929 affecte profondément le secteur immobilier et les particuliers se sont retrouvés dans une impasse financière grave.

Compte tenu de cette évolution, de nouvelles formes devaient nécessairement apparaître, et c'est l'État qui a assuré leur mise en place. Le fait nouveau intéressant à remarquer dans le domaine de l'immobilier est donc l'apparition du secteur public sur le marché foncier au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

Les difficultés rencontrées par le secteur privé en matière d'habitat, le développement d'Alger et la croissance démographique qu'enregistre la ville vont déterminer la politique des pouvoirs publics dans la production de logements.

Mais la participation du secteur public dans la production immobilière n'a pas été décidée du jour au lendemain, mais bien souvent, cette intervention s'est basée sur des projets déjà existants avant la Seconde Guerre mondiale et gelés par la crise des années trente dont certains avaient déjà pris forme tels qu'un ou deux immeubles HLM à la Place du Premier Mai et quelques immeubles HLM localisés à Bab-El-Oued.

Les années d'après-guerre ont déclenché un exode rural irréversible dont la ville d'Alger a été le principal bénéficiaire et le principal point de croissance.

De nouvelles populations, cette fois-ci algériennes, se déversent sur la ville provoquant une crise sans précédent dans le domaine de l'habitat et transformant peu à peu la physionomie urbaine d'Alger par l'introduction d'un habitat spontané sous-intégré constituant, comme nous l'avons souligné dans les chapitres précédents, des points de croissance importants.

De plus, le développement industriel amorcé à Alger prit des proportions considérables faisant appel à une nombreuse main-d'œuvre aussi bien européenne qu'algérienne.

Pour éviter une dégradation de la ville par la conjugaison des zones vétustes en ce qui concerne la Casbah vu sa sur-densification et les quartiers du prolétariat européen avec également une densification défiant toutes normes admises en matière d'habitat et de création récente de bidonvilles en tant que générateurs de la croissance urbaine, les pouvoirs publics lancèrent un programme d'habitat ambitieux (cf. Deluz, 1979).

Ainsi, l'intervention des pouvoirs publics dans la production de logements avait un double objectif : d'une part, loger la grande masse des classes moyennes et populaires, d'autre part, résorber le maximum de bidonvilles considérés, par les autorités locales, tantôt comme un "scandale", tantôt comme un "danger social".

Au niveau spatial, cette manière de raisonner se traduit par une différence manifeste dans l'utilisation du sol algérois : on produisait, en effet, un espace européen et un espace algérien.

Lorsqu'il s'agissait de la construction de cités Hlm destinées au prolétariat européen, l'intervention des pouvoirs publics, tout comme celle du secteur privé, avait pour effet de valoriser certaines zones. Par contre, lorsque les logements prévus sont destinés à la population algérienne on utilisait fréquemment les zones déjà dégradées en les justifiant, le plus souvent, par le caractère provisoire des nombreuses cités construites pour accueillir la population algérienne vivant dans les bidonvilles (Climat de France, El-Madania, Cités d'Urgence et Musulmane à El-Harrach...).

Cet état de fait est la conséquence de la politique française menée quelques temps seulement avant le déclenchement de la guerre de Libération Nationale. En effet, pour atteindre les objectifs assignés, les pouvoirs publics ont tout d'abord décidé de s'appuyer sur le concours de l'office public des HLM.

Mais cette politique "sociale" préconisée à partir des années 1953 par Chevallier qui venait d'être élu maire d'Alger va provoquer divers conflits entre les autorités de décision et des organismes d'études et de réalisation (cf. Deluz, 1979). Afin de mettre fin à certaines luttes, le maire d'Alger a fait appel à l'architecte Pouillon lequel essaie, dans ses opérations, de rechercher dans le milieu historique la source de son inspiration puisque Chevallier était l'un des rares dirigeants de l'époque à être conscient de l'état de crise de l'Algérie coloniale et que la solution ne pourra se trouver que dans l'intégration des communautés.

Malgré les efforts de Pouillon pour respecter certains coûts de construction, puisque le principe était de baisser le prix de revient des logements pour "faire entrer dans le minimum de volume d'argent le maximum d'appartements" (propos de Chevallier, 1954), son expérience a abouti inévitablement à la ségrégation des quartiers. D'une part, et dans un espace géographiquement délimité, les quartiers européens offrent des logements corrects (dénommés "confort") et d'autre part, les quartiers musulmans qui sont, du point de vue confort, très médiocres. Généralement d'ailleurs, les logements destinés aux Européens sont implantés sur les espaces dominants, en l'occurrence les crêtes, et ceux destinés aux Algériens occupent les espaces dominés, les ravins.

De plus, se basant sur les normes de calcul appliquées dans le système d'économie capitaliste même pour le logement social, les familles les plus nombreuses occupent les logements les plus petits.

Peu après la nouvelle orientation donnée par Chevallier au problème algérien, une société d'économie mixte, la CIA (Compagnie Immobilière Algérienne), a été créée en 1954. Sa mission première était de participer à la résorption des bidonvilles, décidée par Chevallier, en proposant la construction de logements adaptés à la période transitoire avec un prix de revient ne devant pas dépasser 400 000 anciens francs pour 35 mètres carrés de surface construite et 40 mètres carrés de cours clôturés (bulletin économique et juridique, 54). Les logements construits par la CIA sont en général destinés à la population algérienne vu leur exigüité et leur inconfort.

On les retrouve d'ailleurs concentrés dans les quartiers algériens et quelquefois dans les quartiers ouvriers européens.

Mais cette intervention ne gênera nullement cette société étant donné que la constitution de rente sera encore plus importante puisqu'elle profite des infrastructures réalisées par les pouvoirs publics.

#### 3.2.1.4. *Les mécanismes fonciers après 1962*

À partir de 1962, l'accession de l'Algérie à l'Indépendance permet de détruire les rapports de colonisateur à colonisé en instaurant un État souverain et indépendant. Le choix qu'a fait l'Algérie, d'un régime "socialiste" et "équilibré", allait sans doute apporter des changements dans les rapports sociaux.

Les actions à mener en Algérie étaient donc conditionnées par la situation héritée de la période coloniale. Le plus urgent était de faire redémarrer l'économie nationale en vue d'accumuler et de multiplier les possibilités de résoudre l'ensemble des problèmes hérités. Parmi ces problèmes, la liquidation du chômage avait constitué l'objectif principal à atteindre car "assurer un emploi par famille c'est assurer à chaque famille un revenu". Mais pour atteindre le but assigné, il était nécessaire de concentrer les efforts disponibles "dans la mise en place d'une base industrielle garant d'un développement national indépendant".

Dans ce contexte, le problème de l'habitat restait tout à fait marginal étant donné que "le choix des priorités stratégiques était en faveur d'une concentration de l'effort sur les activités productives et de formation", et ce, jusqu'à la veille du premier plan quadriennal.

La constitution de la rente pendant cette période a été très rapide. Il y eut d'abord une hausse continue des "reprises" y compris les biens de l'État et ensuite l'extension de la hausse au niveau des loyers dans le secteur immobilier privé.

Les annonces immobilières publiées dans le quotidien national *El-Moudjahid* et leur évolution témoignent de la gravité du problème.

Face à cette crise, le logement de fonction prit une importance de plus en plus grande. Dans la répartition des cadres et des travailleurs qualifiés, celui-ci joue, actuellement, plus que le niveau de rémunération, un rôle prépondérant (*cf.* quatrième partie).

La spéculation se greffe généralement sur des situations de pénurie, et dans le cas de l'agglomération d'Alger, la spéculation immobilière est non seulement l'une des conséquences de la crise du logement mais encouragée fortement par la présence de sociétés ou de particuliers en mesure de payer les pas de porte qui n'ont cessé d'augmenter.

Puisque les moyens dont disposent les pouvoirs publics pour intervenir d'une manière efficace sur le marché du logement étaient très limités (moyens financiers et techniques notamment), il était à prévoir le maintien, sur une période encore longue, de la crise, ce qui a permis à certains propriétaires en parfaite connaissance de la situation, d'utiliser le secteur immobilier comme un "fabricant" de rente d'autant plus que dans la majorité des cas, le "bien" n'a rien coûté au départ.

Mais les rentes ne proviennent pas uniquement du logement. L'insuffisance des matériaux de construction (retard dans la réalisation des briqueteries, insuffisance du ciment...) qui fit son apparition à partir des années 1970 provoqua, sur une grande échelle, une spéculation effrénée sur ces matériaux. Un marché "noir" se développa et prit des proportions telles que même au niveau de certaines autorités locales ce procédé a joué un très grand rôle dans le détournement de certaines opérations d'aménagement prévues.

Aussi, alors que dans le domaine du secteur public l'insuffisance se manifeste avec acuité, le secteur privé évolue d'une façon régulière et le nombre de constructions illicites dénoncées régulièrement par les pouvoirs publics prouvent bien l'existence d'un marché "parallèle" au marché national. La stratégie de développement choisie par l'Algérie (procuration d'un emploi stable avec des revenus croissants qui leur permettrait d'accéder librement aux biens désirés parmi lesquels le logement) constitue l'une des causes fondamentales non seulement de la crise mais encore et peut-être davantage de la constitution des rentes.

Connaissant la situation héritée, les résultats du recensement de 1966 étaient expressifs, et disposant de différents bilans de l'agglomération donnés par les différents plans d'urbanisme élaborés pour Alger (même s'ils n'ont pas abouti), les autorités publiques ont dû faire des choix qui les forçaient momentanément à repousser le problème du logement au second plan.

Ce domaine n'a donc préoccupé les autorités publiques qu'à partir du second plan quadriennal avec la programmation de près de 14 000 logements pour l'agglomération algéroise. Le tableau ci-après confirme bien les difficultés de réalisation rencontrées dans le domaine de l'habitat puisque des programmes datant depuis bientôt huit ou dix ans sont encore en chantier ou pire encore non lancés.

#### Construction de logements publics à Alger depuis 1962

Degré d'achèvement des programmes	terminés	En cours d'achèvement	Non lancés	TOTAL
Carcasse	1 755			1 755
Triennal	2 000			2 000
Programme spécial	2 800	100		2 900
Premier plan	2 340		600	2 940
Second plan	3 688	4 629	5 061	13 378
Près plan		1 285	4 407	5 692
Programme communal	315			315
Industrie	480		5 330	5 810
Programme 100000 logements			6 600	6 600
Programme socio-éducatif	212	454	1 305	1 971
Auto-construction	30	15	237	282
Résorption habitat précaire		518	530	1 048
Domaines autogérés			525	525
TOTAL	13 620	7 001	24 595	42 216

Source : DUCH, 1982

Pourtant, la crise a atteint le seuil où aucune intervention privée aussi massive soit-elle ne peut constituer la solution en raison non seulement de l'insuffisance de capitaux et de la difficulté d'approvisionnement en matériel technique mais encore de la réglementation.

La circulaire 171/CH-2/74 du 21-1-1974 note clairement qu'"il découle de l'article 2 du décret du 5

juin 1973 que les logements destinés à la vente doivent être neufs-et avoir été obligatoirement construits par des organismes publics d'habitat". De plus, le logement social, vu les loyers pratiqués relativement bas par rapport au logement individuel, n'intéresse pas réellement le secteur privé comme c'est le cas des activités industrielles et tertiaires. Seule la participation massive et égalitaire de l'État pouvait agir sur le goulot d'étranglement que rencontrait la Capitale.

Or, cette participation fut pendant longtemps marginale et parfois ségrégative. Deux formes d'intervention publique peuvent se distinguer. Une première forme correspond aux différents intervenants dans la construction pour loger leurs propres employés qui sont généralement des cadres : ce sont les ministères, les sociétés nationales, la gendarmerie... Les programmes réalisés par ces organismes publics sont peu nombreux et d'une portée très restreinte.

L'autre forme correspond à l'office des HLM. Même à ce niveau, des différences de confort suivant la localisation et la destination du logement se font sentir. Dans cette optique, trois catégories de programmes, selon le confort, sont déterminées : bas, moyen et haut standing. Les meilleurs appartements sont localisés sur les hauteurs de l'agglomération suivant un schéma déjà classique. Le pourcentage d'appartements de grande surface y est plus élevé et la densité au sol des immeubles est beaucoup plus lâche que certaines opérations localisées dans les quartiers populaires comme c'est le cas à Badjarah (Hussein-Dey) par exemple ou à Bab-Ezzouar à l'Est de l'agglomération.

Cette pratique, logique dans son évolution, a eu, comme aboutissant, des effets ségrégatifs. Un des aspects du secteur public a été de servir de "soupape" de sécurité à une certaine couche de la population avant de devenir une véritable entreprise de soutien pour le renforcement de la rente foncière.

La création, en septembre 1980, de l'ONLF confirme la position de l'État dans le domaine de l'habitat. La multiplication des structures dénonce parfois un certain malaise de la branche intéressée.

La raison d'être de cet organisme se trouve dans le "slogan" "le logement pour tous". Malheureusement intervenant exclusivement dans l'habitat individuel et semi-collectif, certains des logements qu'il construit sont destinés à des couches sociales à hauts revenus et bien placées.

La politique d'accession à la propriété a été très encouragée ces dernières années mais elle n'a pas toujours été accompagnée d'un ajustement des revenus perçus par la majorité de la population algéroise. Elle est une manière efficace de chasser les couches sociales à bas revenus de certains quartiers de la ville et de permettre l'émergence d'une couche sociale aisée.

Pourtant les débats autour du problème de l'habitat n'ont jamais suscité une aussi grande prise de conscience que depuis 1979.

Ces débats semblent n'avoir servi qu'au renforcement des privilèges de la bourgeoisie algéroise grâce à la création d'instruments juridiques les légitimant.

### 3.2.2. *Les facteurs d'évolution récents*

Certains facteurs exogènes agissent sur les prix fonciers. La croissance de la population et les changements sociaux l'interviennent, dans une large mesure, dans la formation, l'évolution et même le déséquilibre des prix fonciers.

En tant que générateur de la force de travail, le logement devrait répondre à des conditions de localisation satisfaisante : loin "du bruit, de la pollution, accessible aux équipements... Il est, de ce fait, facile de comprendre la cherté des terrains destinés à l'habitat. Ces prix fonciers tiennent compte, non seulement de l'accessibilité aux différentes activités localisées dans la ville mais aussi

et surtout de l'environnement social et écologique.

L'agglomération algéroise, en raison des différentes périodes d'évolution qui l'ont marquée et caractérisée vu la superposition de différents modes de production, offre un large éventail de facteurs sociaux qui sont intervenus dans la formation récente des prix fonciers.

Ainsi, l'évolution de la population totale ou par tranches spécifiques, structure d'âge ou de groupes sociaux, l'éclatement de la cellule familiale, de la famille traditionnelle élargie on passe à la famille "nucléaire", le changement des coutumes et l'inflation ont contribué, d'une manière certaine, à la croissance et à l'instabilité des prix fonciers.

### 3.2.2.1. *Le développement démographique*

L'agglomération algéroise a connu un accroissement démographique continu depuis 1866 jusqu'à 1948. Entre 1948 et 1954, on enregistre un léger déclin qui commencera à se redresser pendant les années de guerre de Libération Nationale pour connaître un accroissement sans précédent à partir de 1962, jusqu'à nos jours (cf. croquis n°24).

En l'espace de vingt trois ans (1954-1977), l'agglomération d'Alger s'est accrue de près de 960 000 personnes. Cet accroissement n'est pas dû seulement à l'accroissement naturel, mais encore, et davantage au solde migratoire.

Les migrations vers la Capitale sont pourtant un phénomène ancien. Elles remontent à la période de la crise économique des années 30 et se sont amplifiées après la Seconde Guerre mondiale. Mais ce phénomène migratoire n'a pris sa véritable dimension qu'à partir des premières années de guerre de Libération Nationale et s'est poursuivi au lendemain de l'indépendance, comme une série d'autres phénomènes qui se sont développés depuis.

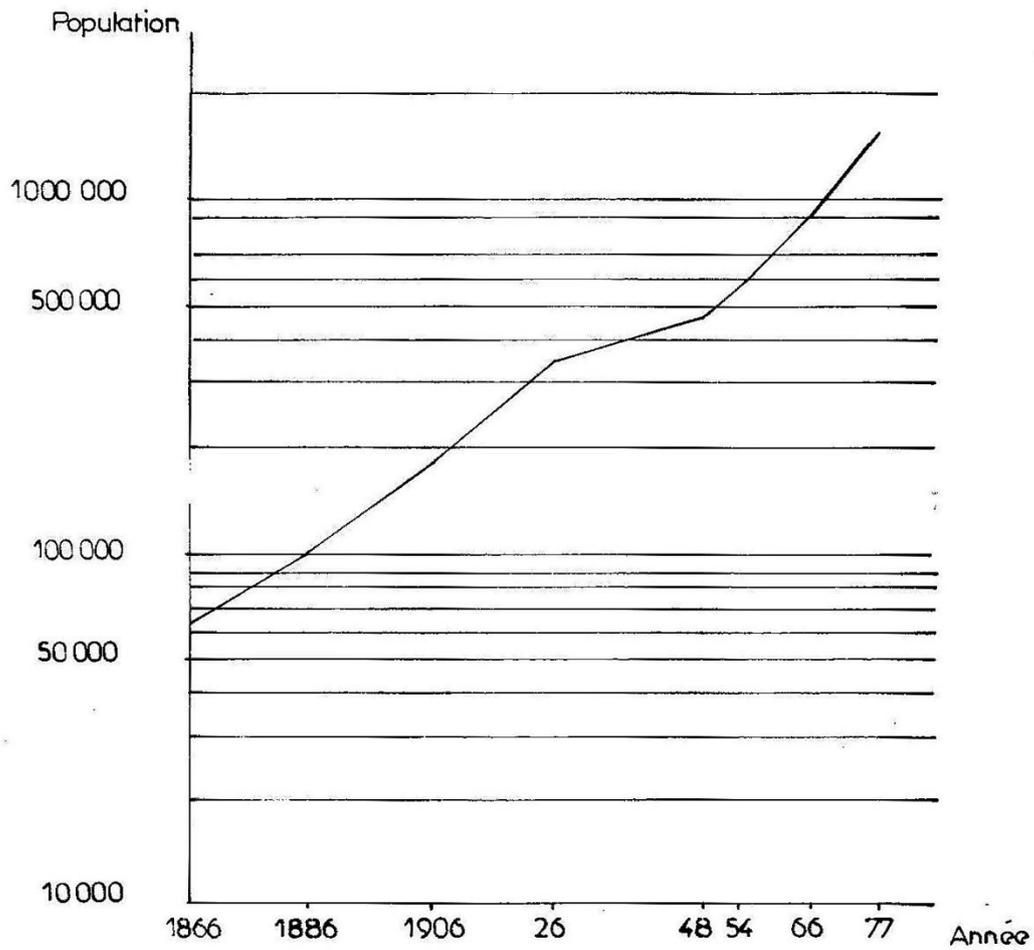
Par conséquent, depuis l'indépendance, cette croissance démographique a débordé les limites urbaines de l'agglomération algéroise pour se déverser sur les centres urbains ou semi-urbains limitrophes.

Entre les deux recensements effectués en Algérie depuis 1962 (1966-77), l'attraction de la Capitale s'est traduite par un gonflement sans précédent des communes limitrophes. Les taux de croissance annuels de population des communes périphériques dépassent largement celui qui a été enregistré par l'agglomération d'Alger pour la même période.

Bien que ce phénomène ait atteint toute la ceinture d'Alger, les communes qui ont connu un taux de croissance très élevé sont particulièrement celles où se sont localisés les emplois industriels créés ces dernières années.

Aussi, les communes de Rouiba et de Réghaïa où la Z.I.R. est localisée (Zone industrielle de Rouiba-Réghaïa qui offre un nombre d'emplois très importants, de l'ordre de 27 000 environ) ont respectivement enregistré un taux de croissance annuel de 6 % et de 13 % entre 1966 et 1977 (recensement 1966 et 1977).

EVOLUTION DE LA POPULATION ALGEROISE



Source : Recensements

De même, la commune de Sidi-Moussa avec son complexe industriel attractif de près de 12 000 emplois industriels a enregistré un taux de croissance annuel de 5,9 % pour la même période (Ider, DEA-1979).

Avec 4,25 % par an, l'agglomération algéroise n'a certes pas, comparativement aux autres communes environnantes, connu un taux annuel exagérément élevé mais il a entraîné une situation dramatique dans l'espace urbain de la Capitale dans la mesure où les éléments d'accompagnement n'ont pas suivi.

Aussi, contrairement au schéma classique qui veut qu'une croissance démographique entraîne inéluctablement une augmentation du parc logement, on constate qu'en matière d'habitat le développement s'est fait au ralenti par rapport à la population dans l'ensemble de l'agglomération.

Alors que la Capitale a accueilli 85 714 nouveaux ménages entre 1966 et 1977, la production en logements publics livrés depuis 1962, a, à peine, atteint 15 000 logements.

D'une part; les logements sont surpeuplés ce qui dégrade l'immobilier. D'autre part, l'habitat précaire, déjà ancien, prolifère et gagne du terrain en jetant ses tentacules jusque dans les quartiers aisés.

Ainsi, ce trop plein démographique est un obstacle à une certaine organisation spatiale des éléments urbains dans l'agglomération. Les besoins sont mal définis et mal calculés ; ils ne sont pas estimés sur la base des revenus des ménages, et l'on réussit d'autant moins à les satisfaire que le rythme des réalisations des opérations d'habitat est nettement inférieur au rythme d'évolution démographique.

Cette situation a provoqué un déséquilibre entre l'offre et la demande qui a développé ces dernières années notamment, un marché parallèle des biens d'équipement et de consommation.

L'extrême jeunesse de la population algérienne, environ 58 % de moins de vingt ans (recensement de 1977), résultant du fort taux de croissance démographique, retarde un éventuel équilibre entre les besoins réels des populations et les possibilités offertes sur le marché national.

Ces besoins nouveaux renforcent l'activité du marché parallèle, accroissant la ségrégation sociale, et risquant de produire des conflits sociaux. Par conséquent, les besoins en logements croissent pour une double raison : d'une part, les jeunes arrivent à l'âge adulte, ce qui suppose des besoins nouveaux à satisfaire, d'autre part, les transformations sociales amorcées établissent de nouveaux rapports sociaux qui se traduiront aussi par une plus grande demande de logements.

De plus, la multiplication des postes de travail offerts dans certaines branches de l'économie (administration, commerces...) les plus mal rémunérées contribue à encourager le développement d'une couche sociale pauvre.

Dans l'agglomération algéroise, ces deux catégories sociales évoluent proportionnellement puisque c'est à Alger également que l'on trouve une forte concentration de fonctionnaires et de cadres. La centralisation des organes de décision, des sièges sociaux des entreprises et de l'administration centrale encourage l'installation d'un nombre important de cadres et de professions libérales.

La comparaison de trois grandes agglomérations (croquis n°25), Alger, Oran et Annaba, confirme la suprématie d'Alger sur le reste du pays pour l'attraction et la concentration de revenus.

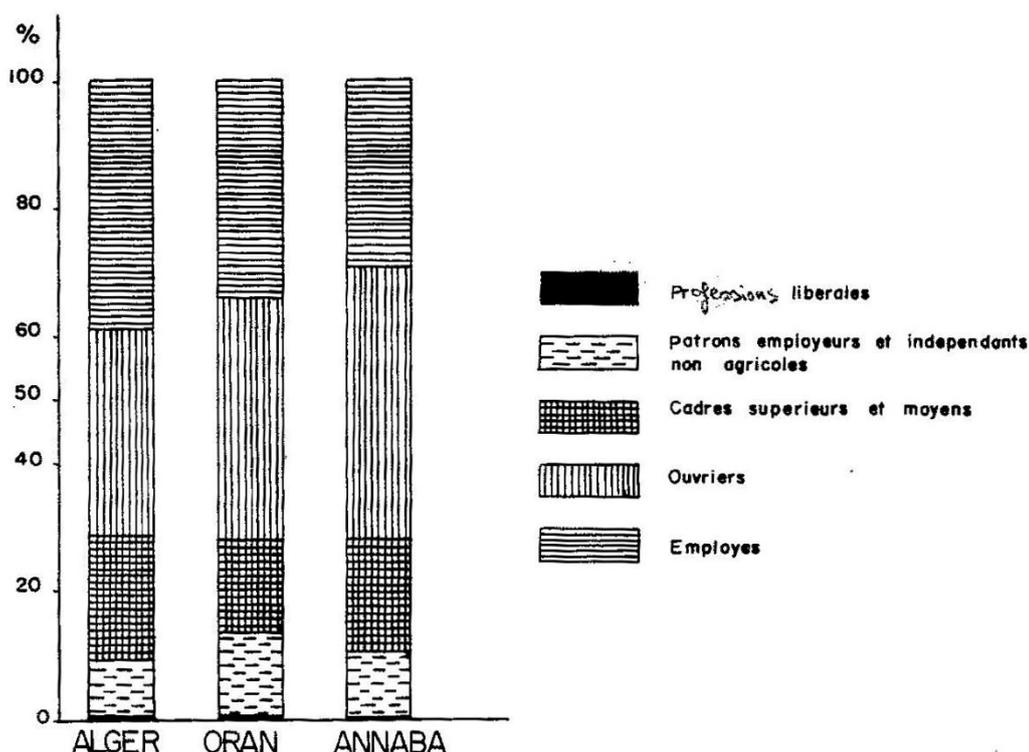
Bien que le degré des besoins exprimés par les diverses couches sociales soient différents, la demande en logement va en s'intensifiant ce qui, une fois de plus, accentue le marché parallèle du fait que la production publique de logements ne peut pas suffire vu les retards accumulés, ce qui entraîne une participation importante du secteur privé.

### 3.2.2.2. *Les transformations sociales*

La coexistence de plusieurs modes de production dans l'économie algérienne a entraîné des bouleversements et des mutations profonds au sein de la société algérienne. Déjà, au niveau de la structure foncière nous avons relevé une rupture, non définitive d'ailleurs, avec la francisation des terres intervenues lors de la conquête française.

Ces changements latents, freinés par le système alors en place, ont éclaté au lendemain de l'Indépendance. Des bouleversements profonds ont affecté la structure sociale algérienne fragile depuis bien longtemps.

REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



croquis N° 25

L'introduction de l'activité industrielle a amorcé une transformation dans la structure de la population active en exigeant, d'une part, un minimum de qualification et, d'autre part, en élevant relativement les salaires. Mais malgré les changements inévitables que la société algérienne était amenée à subir tôt ou tard, la guerre de Libération Nationale constitue un tournant décisif dans l'évolution des rapports sociaux en Algérie. Les conséquences en furent la désertion des campagnes au profit des villes ou le regroupement en des points stratégiques faciles à surveiller par l'armée

française.

Outre cet élément qui constitue plus un point de rupture qu'un facteur d'évolution, l'urbanisation qui s'est déclenchée peu après la Seconde Guerre mondiale prit brusquement une ampleur sans précédent après l'Indépendance en renforçant les bouleversements déjà importants.

Cette urbanisation massive a déséquilibré non seulement l'espace urbain mais aussi l'espace rural. Les anciennes structures sociales de "tribu" et de "clan", déjà entamées durant la période coloniale, sont remplacées par de nouvelles structures sociales.

Contrairement à la campagne où la famille traditionnelle élargie a des chances de survivre, en milieu urbain, fragmentée et disloquée, celle-ci a tendance à éclater, à s'amenuiser et à se transformer en une cellule familiale plus restreinte, appelée souvent famille conjugale, et pouvant s'intégrer dans la vie "moderne".

Cette diminution de la taille de la famille provient, d'une part, de la structure même de l'espace urbain. Il est plus difficile de se regrouper dans un même lieu en milieu urbain qu'en milieu rural en raison de la rareté du sol et donc du logement. D'autre part, des revenus perçus par le chef de famille et surtout du mode de consommation qui est différent de celui de la campagne.

En ville, le salarié n'a que le revenu salarial avec lequel il doit "faire face" à toutes les dépenses courantes obligatoires (eau, électricité, loyer...) et à celles qui lui permettent de vivre (les biens alimentaires) et de s'habiller. En revanche, en milieu rural, le paysan tire au maximum sa subsistance de "sa terre" et les exigences qu'impose le milieu urbain lui sont inconnues.

De plus, l'explosion scolaire et universitaire, le développement des moyens de communications ont altéré l'organisation traditionnelle de la famille. Garçons et filles ont de plus en plus accès à l'école et à l'université, ce qui entraîne une évolution vers une meilleure compréhension entre les sexes (cf. tableau ci-joint).

L'homme est, actuellement, en nette évolution en ce qui concerne notamment les relations "passionnées" qui existaient entre lui et sa mère. Il est davantage disposé à vivre seul, loin du joug familial.

Le développement industriel, premier objectif de l'Algérie indépendante, a contribué à briser les anciennes coutumes, en particulier la cellule familiale traditionnelle élargie. L'industrialisation, qui s'est faite exclusivement dans les villes, explique la rapidité avec laquelle se transforme la société urbaine.

Le développement industriel et des activités économiques a entraîné la formation d'un prolétariat ouvrier pour lequel il faudrait produire afin de satisfaire ses besoins non seulement en produits de consommation courante mais aussi en biens durables tels que les équipements domestiques et prioritairement le bien logement.

En ce qui concerne l'Algérois, les transformations ont été plus rapides encore en raison de la concentration de l'information, de la formation, des cadres de la nation et du fait que c'est là où s'effectuent les relations internationales.

La concentration des emplois industriels dans la Capitale permet d'offrir des salaires plus élevés par rapport au reste du territoire étant donné que les salaires dans l'industrie sont plus élevés que dans l'agriculture ou le tertiaire inférieur. La concentration des bureaux étrangers (étude et réalisation) dans la Capitale a également des effets sur les salaires offerts à la population active algéroise.

De plus, depuis l'Indépendance une multitude de commerçants, de mécaniciens-garagistes, de restaurateurs ou de réparateurs de toute nature s'est démesurément développée en raison non

seulement de l'urbanisation rapide de la région algéroise mais aussi de la diffusion des nouveaux modèles de consommation.

Les professions libérales et les groupes d'intellectuels en accroissement constituent une clientèle potentielle pouvant agir sur le type de construction, la qualité des localisations donc de l'environnement et par conséquent sur les prix.

Cette évolution dans la structure économique même de l'agglomération d'Alger se traduit concrètement par une élévation du niveau de vie des populations résidentes malgré l'inflation qu'enregistrent l'Algérie et particulièrement la Capitale depuis bientôt dix ans.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES PAR SEXE EN ALGERIE (période allant de l'année 1972 à 1975)

	1971-1972		1972-1973		1973-1974		1974-1975	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
F	771 561	38,23	855 031	38,74	928 143	39,06	984 991	39,41
G	1 246 375	61,77	1 351 862	61,26	1 448 201	60,94	1 514 614	60,59
T	2 018 091	100	2 206 893	100	2 376 344	100	2 499 605	100
Enseignement moyen et secondaire								
F	83 084	28,88	102 239	30,77	118 339	31,69	138 242	32,93
G	204 616	71,12	230 079	68,23	255 066	68,31	281 517	67,07
T	287 700	100	332 318	100	373 405	100	419 759	100
Enseignement universitaire								
F	5 334	18,55	5 855	18,34	6 864	18,89	8 422	19,10
G	23 413	81,45	26 074	81,66	29 465	81,11	35 680	80,90
T	28 747	100	31 929	100	36 329	100	44 102	100

F = Fille

G = Garçon

T = Total

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES PAR SEXE EN ALGERIE (période allant de l'année 1975 à 1979)

F	1975-1976		1976-1977		1977-1978		1978-1979	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
	1 051 760	39,82	1 128 159	40,55	1 181 576	40,83	1 227 932	41,31
G	1 589 686	60,18	1 653 885	59,45	1 712 508	59,17	1 744 310	58,69
T	2 641 446	100	2 782 044	100	2 894 084	100	2 972 242	100
Enseignement moyen et secondaire								
F	169 161	33,68	209 960	34,29	264 826	35,69	312 075	41,31
G	333 094	66,32	402 269	65,71	477 135	64,31	532 216	63,04
T	502 255	100	612 229	100	741 961	100	844 291	100
Enseignement universitaire								
F	9 684	18,84	11 659	18,88	12 138	18,98	12 677	19,75
G	41 709	81,16	50 097	81,12	51 893	81,04	51 510	80,25
T	51 393	100	61 756	100	64 031	100	64 187	100

F = Fille

G = Garçon

T = Total

La multiplication des téléviseurs qui constitue un signe d'élévation du niveau de vie fait accéder d'une façon continue tous les foyers d'Algérie aux diverses formes de la production culturelle. Cependant, cette accession se fait, dans une majorité des cas, au détriment de la qualité, facteur fondamental de la culture.

Cette élévation du niveau de vie se fait inégalement dans l'agglomération algéroise. Nous avons analysé la distribution spatiale de la population salariée et son impact sur l'organisation spatiale. À cette population salariée s'ajoutent les membres des professions libérales et les hauts fonctionnaires civils et militaires qui constituent des éléments fondamentaux de l'espace urbain algérois.

Le marché foncier est essentiellement ouvert à ces diverses professions qui constituent les couches sociales favorisées. Aussi, les maisons individuelles, genre villa, et les appartements luxueux ont peu à peu attiré cette catégorie de population, non sans repousser progressivement les couches moins favorisées hors de certains quartiers de l'agglomération.

### 3.2.2.3. Modification des coutumes et nouveaux besoins

Les modifications survenues dans les relations sociales ces dernières années grâce à l'introduction d'un certain mode de comportement nouveau ont instauré de nouveaux rapports avec l'espace vécu. Avec l'explosion récente de la famille traditionnelle élargie, les traditions perdent peu à peu leur emprise sur la vie quotidienne des individus au profit d'un certain "modernisme" encore mal assumé, ce qui engendre des comportements contradictoires.

Le premier facteur d'évolution des coutumes est, selon toute probabilité, lié à l'environnement

urbain et à certains comportements collectifs qu'imitent les milieux défavorisés. Le milieu urbain a certaines exigences spécifiques inconnues en milieu rural. Aussi, pour pouvoir s'intégrer dans les circuits urbains et donc jouir de la ville, le ménage doit s'adapter aux exigences de la ville en ce qui concerne notamment le respect des nouveaux rapports sociaux qui doivent, désormais, régler son mode de vie.

Alors qu'en milieu rural le ménage entretient des relations simples avec l'espace, en milieu urbain ces relations deviennent complexes par le biais de tout un arsenal de lois juridiques et institutionnelles tels que le permis de construire, le loyer, l'expropriation... Ces rapports sont soit facilités par les textes règlementaires auquel cas la production de l'espace urbain est orientée et contrôlée par les pouvoirs publics, soit mis en difficulté par une série d'interdictions d'usage qui engendrent des usages "illégaux" apportant des transformations non programmées et donc difficiles à contrôler.

Mais l'adaptation à ce nouveau milieu nécessitera un temps plus ou moins long selon l'appartenance du ménage à tel ou tel groupe social. Les couches sociales défavorisées vont essayer d'adapter le milieu urbain à leurs exigences d'où la prolifération des bidonvilles qui ne sont en fait que des reproductions plus ou moins réussies du milieu d'origine.

En revanche, les couches les plus favorisées vont tenter de s'adapter au cadre urbain qui leur est offert, soit en rompant plus vite avec les traditions soit en les gardant plus longtemps car elles sont moins forcées de rompre avec elles. La facilité d'adaptation est liée à l'environnement socioculturel dans lequel évolue le ménage ou le groupe social considéré et aux revenus perçus par ce ménage qui lui permettent d'adopter un nouveau mode de consommation.

Outre cette évolution du comportement social vis-à-vis de l'utilisation de l'espace urbain, le milieu urbain impose certaines relations sociales souvent pénibles entre les individus qui découlent du système économique urbain : discipline dans les usines, déplacement aux lieux de travail pénibles, journées de travail longues donc fatigue... ne permettent pas des relations intimes avec les gens du quartier.

En raison également d'autres contraintes : problèmes d'approvisionnement, inflation, transports collectifs inadaptés... le ménage se voit dans l'obligation de s'adapter au nouvel espace conquis pour ne pas en être exclu.

Le second facteur fondamental est l'accession à l'appartement moderne. Les rapports qui se développent entre les familles et le foyer diffèrent selon qu'il s'agit d'une maison traditionnelle ou d'un appartement moderne puisque les espaces sont différents. En effet, au niveau de l'organisation, l'appartement moderne est déjà structuré et porte surtout l'indication de l'utilisation future qu'il réclame. Contrairement à l'habitat traditionnel algérien, l'appartement moderne présente un agencement qui instaure un certain type de relations entre lui et l'occupant que ce dernier ne connaissait pas jusqu'alors. La famille algérienne qui s'approprie brusquement un espace qui lui était étranger doit s'adapter car l'appartement moderne apparaît comme un système d'exigences qu'il faut remplir.

L'adaptation au nouvel espace est difficile d'autant plus que l'éclatement habituel de la famille en milieu urbain ne se produit pas nécessairement en raison de la crise du logement. Produit pour un ménage de taille moyenne, l'appartement apparaît, dans la grande majorité des cas, exigü et étroit offrant peu d'espace vital aux membres de la famille. Malgré ces problèmes d'adaptation par rapport à la structure même de l'espace "habité", la rupture qui a provoqué ces transformations se poursuit et nous remarquons que l'évolution des relations entre l'occupant et l'appartement s'équilibrent peu à peu et qu'un retour vers les anciennes habitudes de l'habiter sera plus difficile à envisager qu'une

adaptation prochaine vis-à-vis de ces nouvelles structures.

Il est vrai qu'une certaine utilisation traditionnelle des appartements modernes par les groupes sociaux les plus défavorisés est chose courante, mais cela s'explique souvent par l'exiguïté de l'appartement qui ne permet pas l'utilisation spécifique de chaque élément de la structure.

Cet état de fait est plus lié à la politique et conjoncture actuelles qu'à un comportement conscient de l'occupant par rapport à l'appartement (observations sur le terrain). Il est difficile de respecter la fonction première de telle ou telle pièce lorsque le taux d'occupation par pièce dépasse largement le seuil critique généralement admis. C'est ainsi, en guise d'exemple, que la salle à manger servira de salon, de chambre d'enfants, de bureau de travail scolaire pour les enfants, etc.

Mais l'espace spécialisé de l'appartement moderne et son utilisation ont été à la base d'une restructuration de tout le système des comportements et des transformations de certains usages courants dans la famille traditionnelle élargie : usage de l'espace, éducation des enfants, relations entre les sexes. L'accès au logement moderne engendre de nouvelles exigences, de nouveaux besoins pas toujours faciles à satisfaire, telles des dépenses disproportionnées avec les revenus des ménages ou les nouvelles relations sociales (internes et externes) qu'il faudrait assumer.

Les rapports sociaux qu'exige le logement moderne s'éloignent peu à peu de ceux qui régissaient la famille traditionnelle élargie et permettent de nouveaux comportements vis-à-vis de l'espace habité et donc de nouvelles exigences. Ainsi, le rétrécissement de la famille dû en premier lieu à l'évolution du mode de production économique et social va s'accompagner du fait de l'exiguïté (due essentiellement au nouvel espace structuré) du logement moderne.

Cet état de choses suppose de nouvelles valeurs et de nouvelles aspirations qui se traduiront par une demande accrue du bien logement qui agira sur son prix.

D'ailleurs, ces nouvelles formes d'utilisation de l'espace habité commencent à gagner le milieu rural grâce à la diffusion d'une certaine culture par le biais de la télévision. La famille algérienne entre dans une phase nouvelle d'évolution en essayant de s'adapter aux modes de production économique et culturelle qui prévalent actuellement en Algérie.

De plus, l'âge du mariage qui est peu à peu retardé tend à favoriser l'évolution de certaines relations familiales et provoque chez "l'adulte" célibataire un besoin d'indépendance et de fuite de la cohabitation, de règle dans les milieux traditionnels. La loi de 1963 (qui reprend à peu près celle de 1959) fixe de façon impérative l'âge du mariage à seize ans révolus pour la femme et à dix huit ans révolus pour l'homme, c'est la fréquentation de l'enseignement tant secondaire que supérieur qui a permis de retarder le moment de contracter mariage à vingt ans et plus.

Cette forme d'indépendance a une influence directe sur la demande globale en logements d'une part et l'exigence de la qualité du logement offert puisque ce sont généralement les cadres qui arrivent à rompre les anciennes habitudes de vie en raison de leur évolution socioculturelle et des revenus dont ils disposent.

#### 3.2.2.4. *L'inflation : augmentation des prix de loyer et diminution du pouvoir d'achat*

Apprécier l'évolution du pouvoir d'achat des ménages est une tâche ardue dans la mesure où les données rigoureuses sur les revenus et les prix à la consommation ne sont pas complètement disponibles. Aussi, certaines de nos conclusions restent hypothétiques et parfois aléatoires.

Une étude réalisée par l'AARDES en 1978 estime l'accroissement global nominal (en termes monétaires) des revenus annuels à 85 % durant la période de janvier 1967 à juillet 1975. Il semblerait que cet accroissement a été plus marqué pour les activités non salariales avec 122,9 %

pour la même période.

Afin de mieux saisir l'ampleur de la question, il serait nécessaire de comparer les revenus par tête. Toujours selon la même source, la situation apparaît déséquilibrée en faveur des professions indépendantes. L'accroissement de leur revenu nominal s'est élevé de 8 % alors qu'il n'a été seulement que de 4,85 % pour les salariés.

Opposer les salariés et non salariés ne suffit pas pour situer avec précision les problèmes des inégalités économiques liées à la répartition des revenus. Aussi, pour se rendre compte de l'évolution des revenus, il faudrait considérer l'accroissement de l'indice du coût de la vie (sous toute réserve). L'indice global du coût de la vie en Algérie est passé de 100 à 170 durant la période allant de 1966-1967 à 1976 (AARDES, 1977). Mais les services du Plan avancent pour l'année 1975 et 1976 respectivement 136,4 et 149,3. Dans les chapitres précédents, nous avons dit que l'indice global des prix reste en deçà de la réalité et qu'il ne nous permet pas de l'utiliser en tant que base de travail en ce qui concerne surtout le problème foncier. Nous pouvons, en revanche, l'utiliser dans cette partie car nous avons des prix de loyers publics qui pourraient éventuellement faire l'objet d'une analyse.

Comme l'étude sur les revenus se situe pendant la période qui va jusqu'au milieu de l'année 1975, l'AARDES a choisi de ramener les indices à l'année de référence des revenus.

Aussi, l'indice global du coût de la vie dans le Grand Alger serait, en tenant compte des différentes évaluations de :

$$170 \times 136,4/149,3 = 155,3$$

Cet indice global du coût de la vie permet d'apprécier l'évolution du pouvoir d'achat et du niveau de vie. Après redressement des revenus moyens par personne, l'AARDES avance le chiffre de 160,9, soit un très léger accroissement du pouvoir d'achat pour l'ensemble de la population durant la période étudiée :  $106,9 - 106,9 - 155,3 = 5,6$ , ce qui représente un accroissement annuel relativement faible de l'ordre de 0,44 %. D'après la Direction des Statistiques (SEP) l'accroissement de l'indice du coût de la vie est de :

6.6 entre 1965 et 70

2.6 entre 70 et 71

3.7 entre 71 et 72

6.0 entre 72 et 73

4.8 entre 73 et 74

8.3 entre 74 et 75

9.5 entre 75 et 76

12.2 entre 76 et 77

L'accroissement de l'indice du coût de la vie était assez faible entre 1969 et 1973. Cet accroissement est estimé à 4,74 % par an maximum alors que le revenu monétaire s'est accru annuellement de l'ordre de 5,75 %, ce qui donne un accroissement du pouvoir d'achat jusqu'en 1973 d'environ 1 % par an.

L'année 1974 constitue une rupture entre un pouvoir d'achat relativement correct des années précédentes et un pouvoir d'achat qui ne cesse de diminuer. Malgré un taux d'inflation estimé officiellement en dessous de sa portée réelle par les services concernés, il apparaît que le pouvoir d'achat a été rogné sérieusement à partir de 1974, date à laquelle l'indice du coût de la vie a réellement augmenté et dépassant de loin l'accroissement du revenu monétaire. Cette stagnation ou régression du pouvoir d'achat qui allait affecter certaines catégories sociales a été mal acceptée. Une

vague de mouvements sociaux officiellement reconnus dans le Grand Alger dus à des mécontentements nombreux ont éclaté.

Notre but n'étant pas de faire une analyse détaillée du pouvoir d'achat (par manque de renseignements et par l'objectif de notre travail) ces chiffres globaux sont assez parlants pour qu'on les prenne en compte.

Le logement, vu la crise qui ne cesse de s'aiguïser, a été l'un des biens de consommation durables à connaître des prix extrêmement élevés par le biais des loyers. Quelque soit le secteur juridique auquel ils appartiennent, les loyers ont enregistré une augmentation sans précédent.

Mais arrivé à ce niveau d'analyse, on s'aperçoit que calculer l'augmentation annuelle des loyers sur la base de cet indice ne signifie pas grand chose dans la mesure où les loyers ont été bloqués jusqu'en 1976 puis ont connu une augmentation brutale.

Le secteur des HLM a en effet ajusté ses prix en 1976 (les ex-biens vacants sont toujours bloqués). Le loyer des nouvelles constructions (à partir de 1972 surtout) était de 60 DA la pièce en moyenne alors qu'il atteint 290,01 la pièce en 1976, ce qui suppose une augmentation de 483,35 % en un temps très court pour connaître une baisse en 1980 après l'abattement des loyers qui a eu lieu. Depuis 1980 donc, le loyer mensuel d'une pièce est de 197,37 DA soit une diminution de 68,05 % par rapport à 1976.

En ce qui concerne le secteur privé, nous manquons réellement de renseignements statistiques. Il y a lieu néanmoins de souligner l'importance de l'augmentation des loyers privés sur l'ensemble du patrimoine privé en location surtout depuis la libéralisation des loyers privés en septembre 1976.

Cette augmentation des loyers est ressentie d'une manière brutale par les CSP les plus défavorisées. Avant 1974, le SMIG était de 400 DA par mois pour passer, en 1981, à 1000 DA. Mais même si le SMIG, durant la même période, a augmenté de 250 %, cela signifie qu'une grande majorité des ménages ne peut pas objectivement payer le loyer demandé. Certaines familles arrivent à régler le loyer grâce à un cumul de salaires, courant en Algérie.

### 3.2.2.5. *Changements géographiques*

#### 3.2.2.5.1. Localisation des emplois et des services

En analysant la situation actuelle sans prendre en considération les nouveaux projets, il ressort que les fonctions dominantes qui prévalaient en 1962 dans les différentes zones de la ville ont été maintenues ou même accentuées. Le centre de la ville utile européenne a été réutilisé. On y trouve une densité de bureaux très élevée même si ceux-ci sont également localisés sur les hauteurs, à l'Est (notamment à Hussein-Dey) et à la sortie Ouest de la ville, le long de la ligne directrice allant d'El-Biar à Chéragas (cf. carte n°20).

Cette dernière zone est devenue un nœud privilégié pour l'implantation d'équipements de niveau urbain tels que le stade olympique, les équipements universitaires, le parc zoologique et les grandes surfaces commerciales. À ces équipements s'y ajoutent les aires de jeux aménagées dans les forêts situées à proximité, le long de l'axe menant aux complexes touristiques de Club des Pins, Moretti, Sidi Ferruch et Zéralda.

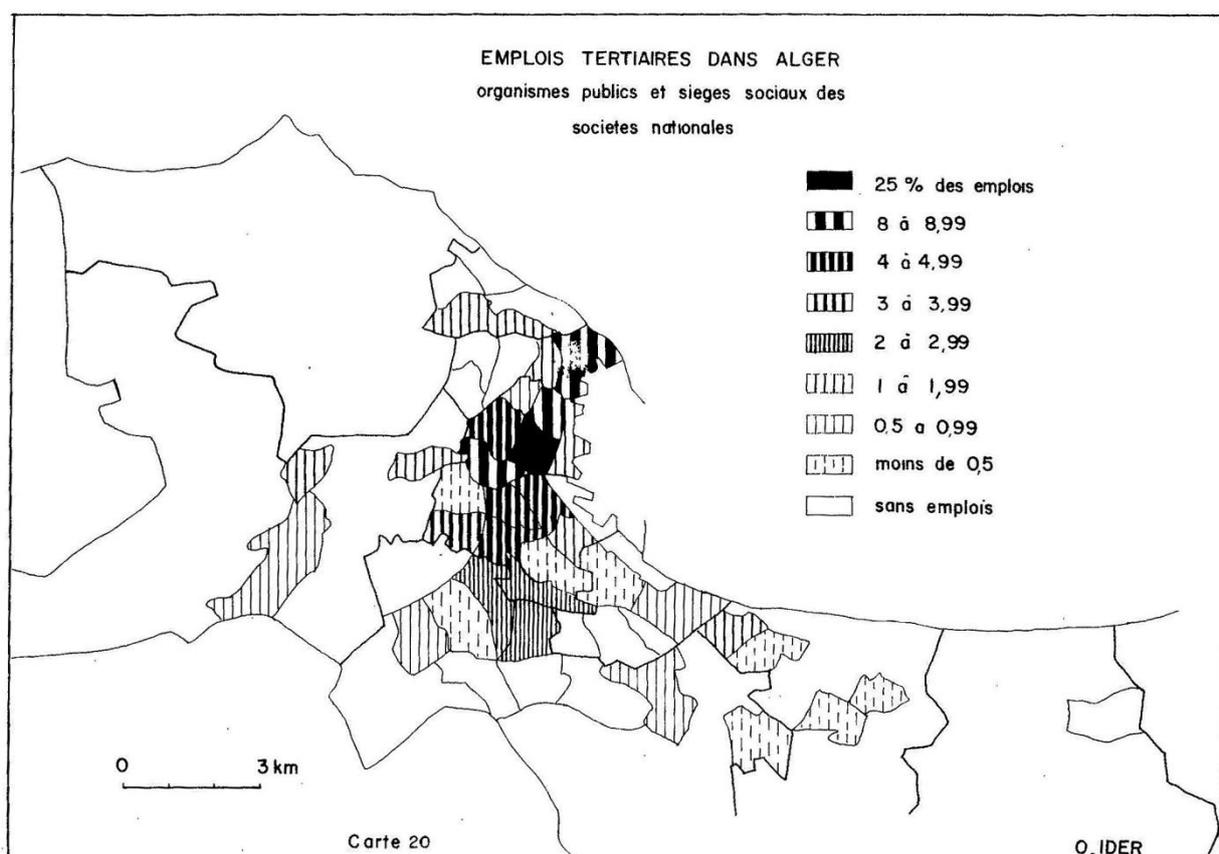
Les principales localisations industrielles demeurent inchangées par rapport à 1962, même si elles se sont étendues, surtout dans la zone comprise entre Oued-Smar, El-Harrach et Gué de Constantine (Kouba) et celle de Rouiba-Réghaïa (cf. cartes n°21 et 22).

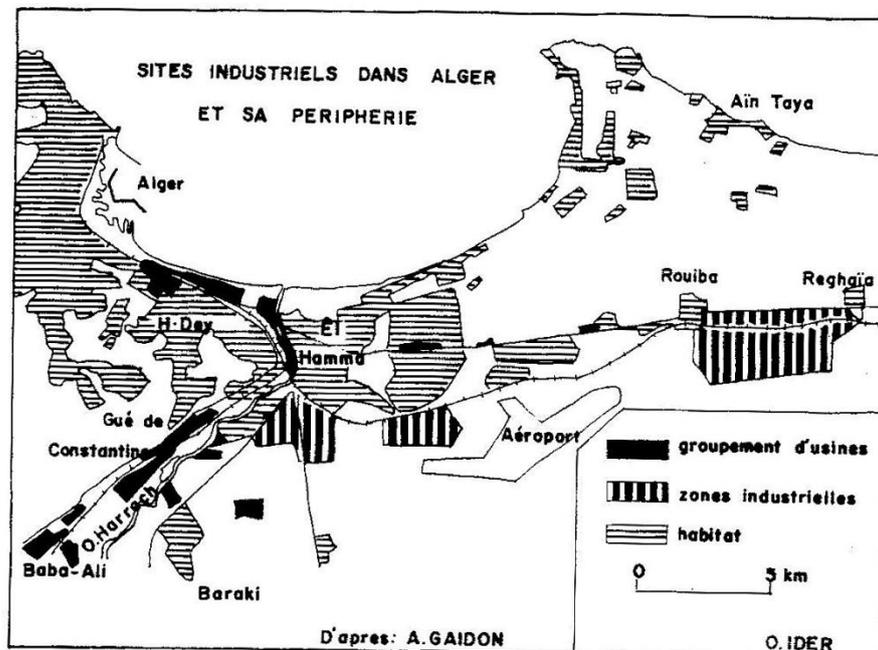
Néanmoins, quelques nouvelles unités sont localisées dans la partie Ouest algéroise, à Chéragas par

exemple ou un peu plus loin, au Sud-Ouest, à Baba-Ali et à El-Achour.

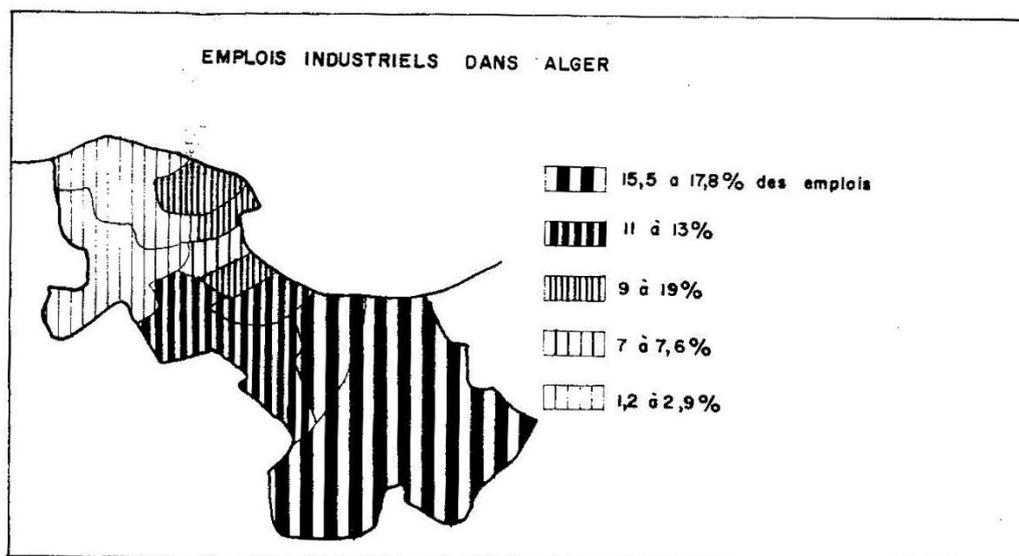
Les principaux axes de commerce anormal de la ville sont toujours localisés dans l'ancien centre. Mais les anciens centres de banlieue (les centres secondaires) organisent eux aussi leur propre espace commercial et abritent, le long des principaux axes, une gamme d'activités fort variée (cf. cartes n<sup>os</sup>23 et 24).

Les autorités ont déployé beaucoup d'efforts dans le secteur scolaire : les principaux centres agglomérés sont pourvus de CEM et de lycées et les quartiers périphériques du Grand Alger ont été équipés en infrastructures scolaires et quelquefois sanitaires. Celles-ci demeurent toutefois insuffisantes et ce sont les quartiers les plus centraux qui restent les mieux équipés. Les équipements de loisir et culturels, cinéma, bibliothèques, musées etc., ne sont toujours pas décentralisés et leur nombre reste inchangé ou va en diminuant (exemple des cinémas) cf. cartes n<sup>os</sup>25 et 26).

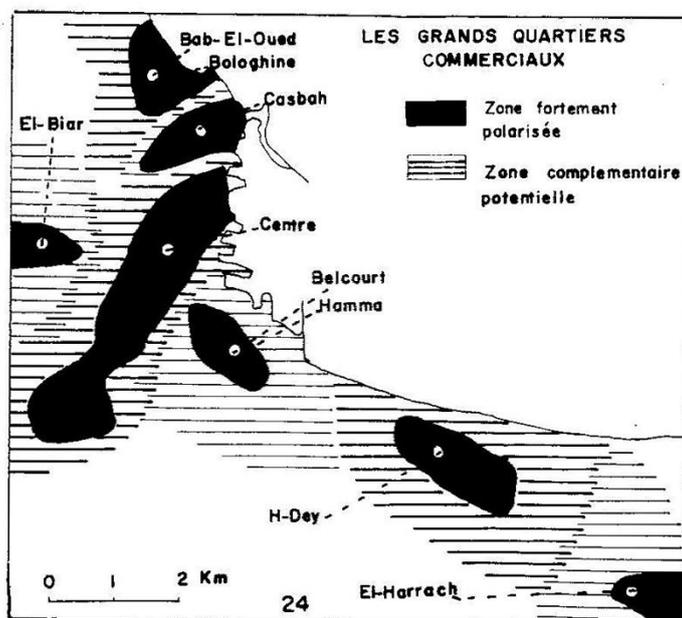
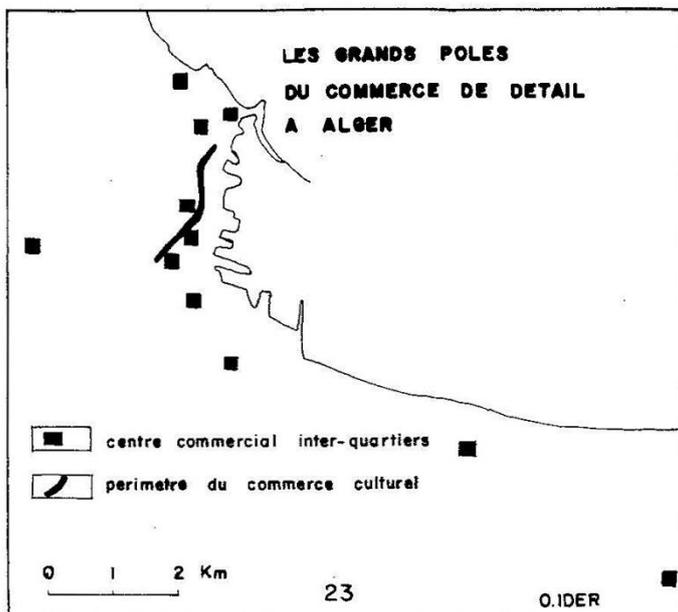




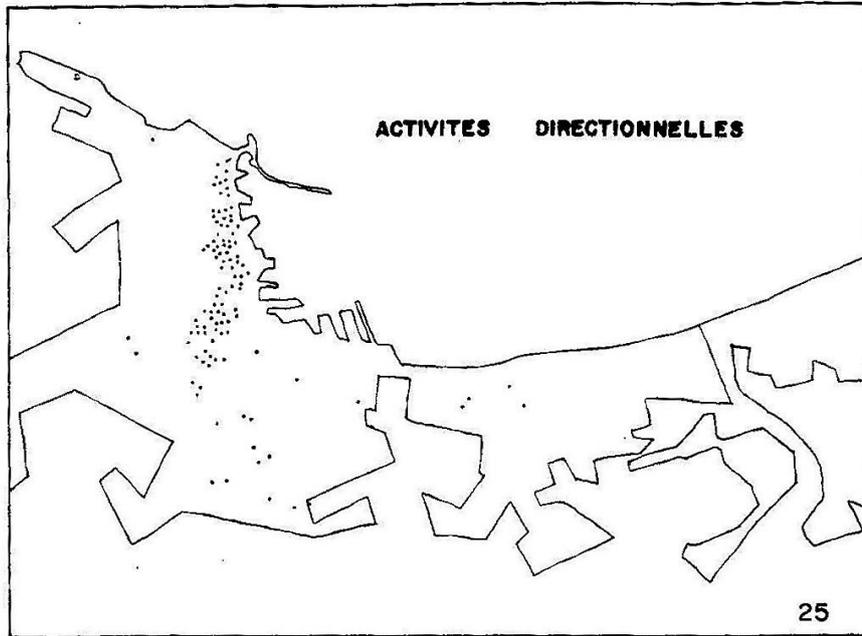
21



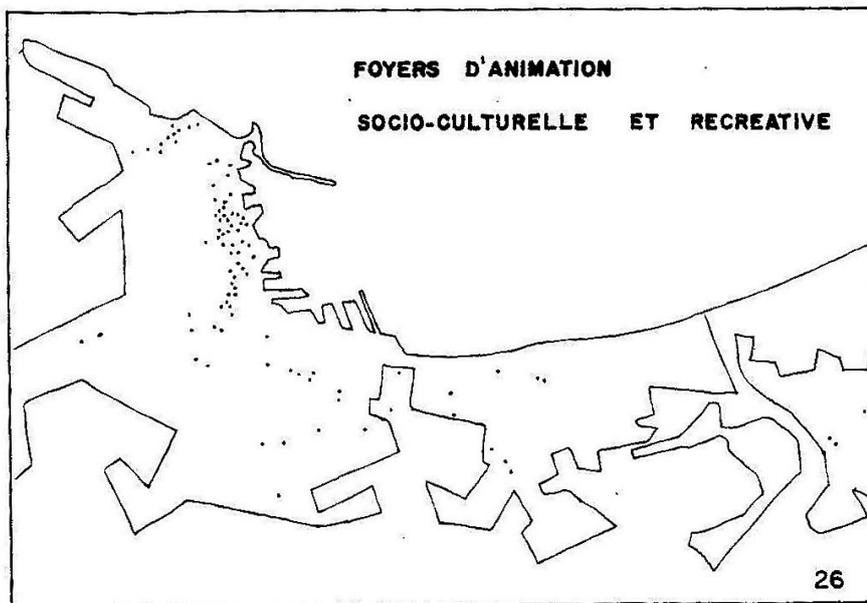
22



D'apres: Mr. TAIEB



SOURCE: ECOTEC



Si la localisation des équipements et des emplois a eu un impact sur les prix fonciers durant la période coloniale, il semble que la proximité immédiate aux équipements reste un facteur marginal dans la détermination des prix fonciers et immobiliers - en référence aux prix observés dans des zones insuffisamment équipées situées au Sud-Ouest.

Cependant, certains des équipements du tertiaire supérieur et des activités de direction et de commandement - s'ils ne sont pas localisés au centre ville - suivent la résidence des responsables et déterminent, dans ces zones particulières, les prix fonciers et immobiliers.

### 3.2.2.5.2. Évolution de l'accessibilité

Les nouvelles attributions d'Alger, à savoir les fonctions à la fois politique, administrative, économique, commerciale et culturelle du pays, provoquent l'hypertrophie de la Capitale ; saturation de ses équipements, surpeuplement et difficultés dans tous les domaines.

Nous avons analysé les migrations quotidiennes de travail et nous avons constaté des difficultés d'accès et de circulation entre les zones d'habitat et les zones de travail en raison d'une dissociation poussée du lieu de travail et du lieu de résidence (*cf.* Taïeb, 1978).

Deux niveaux d'analyse peuvent être appréhendés :

- la saturation du réseau de circulation ;
- l'insuffisance des transports en commun.

Dans l'état actuel de l'agglomération, il n'est pas nécessaire de faire appel à des techniques sophistiquées de comptage de flux pour parvenir à saisir la situation critique qui caractérise Alger dans le domaine des transports (Taïeb, CNERAT, 1978). Les flux d'échange, de toute nature, s'intensifient entre la Capitale et les zones intérieures engendrant des besoins sans cesse croissants et une saturation du réseau existant. La surface roulante d'Alger autorise normalement la circulation de 40 000 véhicules (La question du logement à Alger, 1976).

L'évolution du temps de trajet pour aller d'une zone à une autre est significative. Cette évolution est due au fait que la voirie principale d'Alger est caractérisée par diverses coupures qui séparent, plus ou moins, les quartiers d'Alger (ravins, lignes de crêtes, cols, trouées...). Cette organisation de la voirie, également caractérisée par la faiblesse des liaisons transversales, entraîne une concentration excessive des déplacements sur les radiales, devenues de véritables passages obligés de la circulation. Ces derniers provoquent des goulots d'étranglement dans la circulation et créent une situation de déséquilibre.

Pour mieux apprécier l'ampleur du phénomène, nous allons reproduire un croquis donnant les temps de parcours moyens, calculés à partir du centre d'Alger en 1969.

“L'avenue de l'ALN permettait alors, le long du front de mer, d'atteindre El-Harrach, aux heures de pointe, en huit minutes” (cahiers d'Aménagement de l'espace, 1978 n°3). Aujourd'hui, ce même trajet demande au minimum et aux heures de pointe quarante minutes et aux autres moments de la journée, c'est-à-dire aux heures creuses, quinze à vingt minutes (*cf.* cartes n°22 et 28).

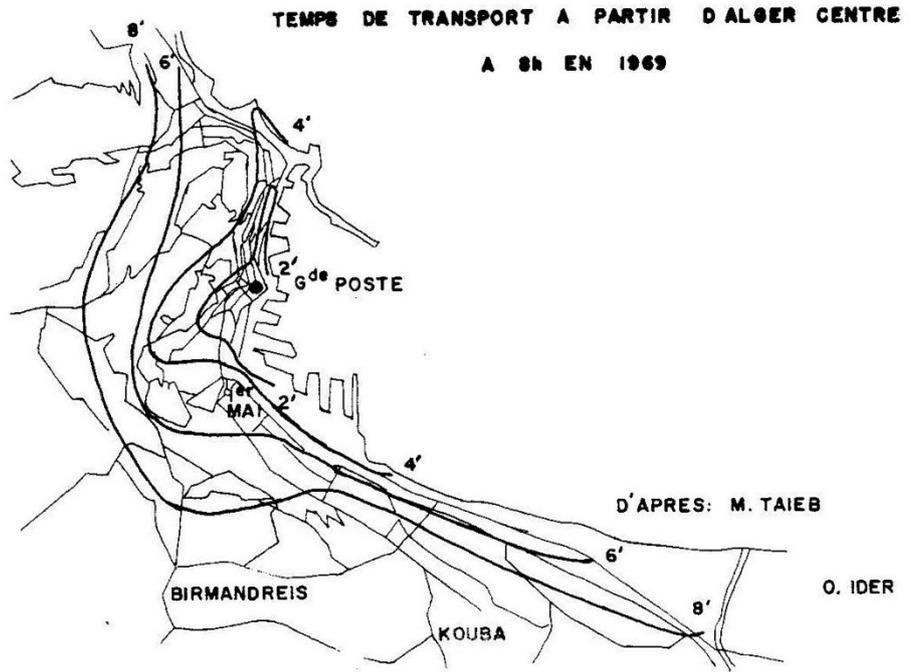
Les problèmes humains qu'une telle situation implique sont divers et plus ou moins graves. Deux à trois heures en moyenne sont perdues par jour et par travailleur dans les trajets quotidiens, ce qui influe sur le comportement des travailleurs. Au niveau des rapports sociaux, les comportements deviennent tendus et agressifs et sur le plan nerveux, les travailleurs sont extrêmement vulnérables. Cette même situation a des effets négatifs sur la productivité et le rendement au niveau économique.

De plus, les facteurs socio-économiques jouent un rôle important. Si les déplacements domicile-

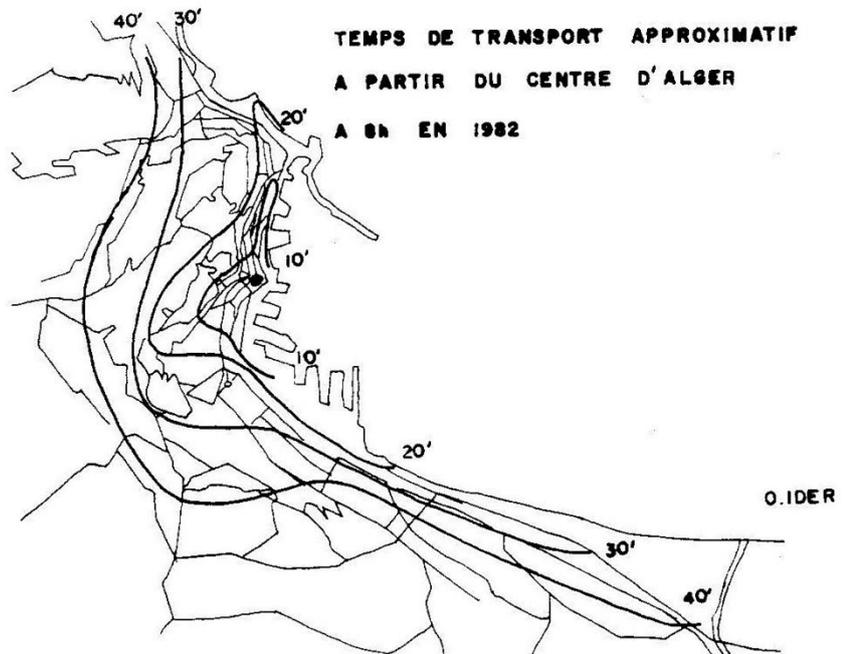
travail croissent au même rythme que la population, les autres types de déplacements augmentent rapidement : achats, loisirs, affaires etc. Au fur et à mesure de l'élévation du niveau de vie, des taux de motorisation et du temps libre, la demande en déplacements croît rapidement.

Mais, si les déplacements se sont intensifiés, ils ont également pris une seconde direction. Nous avons vu que les principales migrations de travail se faisaient vers le centre et l'Est de l'agglomération, là où les emplois et équipements sont localisés.

On observe, ces dernières années, que certains déplacements se font vers l'Ouest de l'agglomération, c'est-à-dire vers les principales zones de loisirs, telles que Moretti, Club des Pins, Zéralda etc.



27



28

Avec la multiplication des déplacements et la dissociation grandissante entre le lieu de travail et le lieu de résidence, les temps de trajet ne cessent de s'allonger ; le phénomène est particulièrement aigu dans la partie Ouest de l'agglomération (*cf.* carte n°4) pour les déplacements de travail tout au moins.

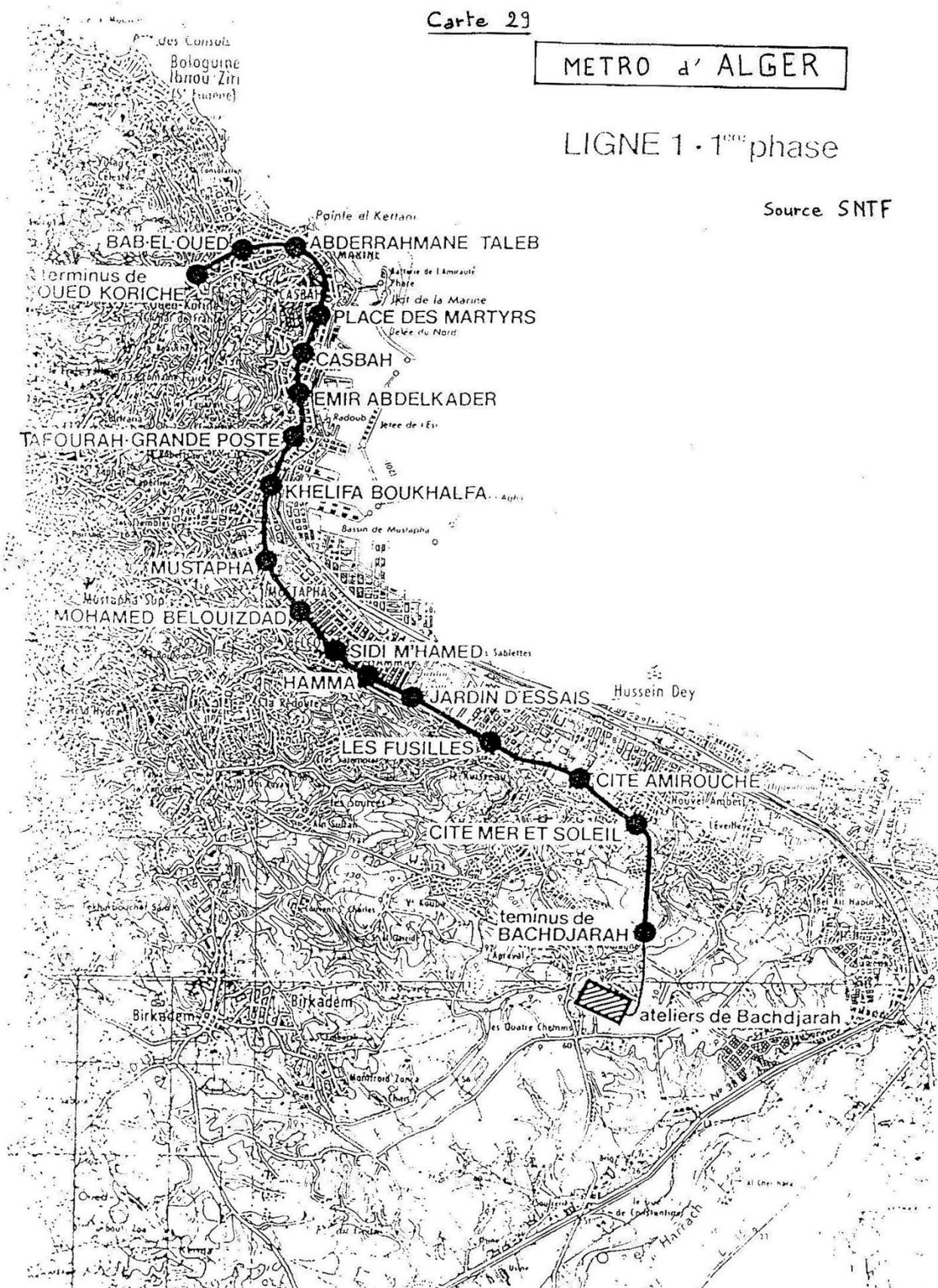
Mais cette difficulté d'accès aux différents équipements et aux lieux de travail ne semble pas affecter l'attrait de la zone Ouest-Sud-Ouest qui reste l'une des zones la plus recherchée par les hauts revenus et les couches sociales dominantes.

Néanmoins, l'ouverture de certains axes de communication permettant le désenclavement de la zone, même imparfait, a accéléré l'urbanisation - édification de logements de standing - dans des zones restées jusque-là inaccessibles et a entraîné une augmentation des prix, fonciers et immobiliers, que seuls certains groupes sociaux sont en mesure d'aborder.

Comme le problème de l'accessibilité se situe à différents niveaux, seul un aménagement global de la région d'Alger débouchant sur un plan national peut apporter certaines solutions concrètes aux difficultés relevées dans les divers domaines économiques et sociaux.

Dans l'espoir d'apporter certaines solutions positives au problème de transport à Alger, la réalisation d'un métro a été décidée par les autorités compétentes après plusieurs réunions du Conseil des Ministres au sujet de ce projet. La première ligne, qui va de la Casbah à Bachdjarah, doit rentrer en fonction, selon la presse nationale (*El-Moudjahid* du 26 septembre 1982), en janvier 1986, (*cf.* carte n°29).

Cette première ligne ne peut pas apporter de réels changements pour l'ensemble de l'agglomération algéroise ni réduire, dans l'immédiat, le trafic intense de surface. Il faut espérer une amélioration dans les transports algérois après l'achèvement des rocade Sud et Est et des pénétrantes surtout pour que les transports en commun de surface (autobus) puissent jouer réellement leur rôle et après la mise en service des lignes de métro qui doivent desservir toute l'agglomération.



## CONCLUSION

À partir de la localisation des loyers, des prix fonciers et des équipements sommes-nous arrivés à mettre en lumière la distribution de la rente foncière dans l'espace urbain algérois. La distribution spatiale et les mécanismes de cette rente risquent de faire obstacle aux tentatives d'aménagement ou de réaménagement de l'agglomération algéroise.

La plus-value attendue encourage certains propriétaires à mettre en circulation le bien immobilier dont ils disposent même si quelquefois ils doivent vivre dans des conditions peu salubres.

Il n'est pas rare, en effet, de trouver des propriétaires vivant à l'étroit afin de pouvoir louer la "villa" qui rapportera une rente annuelle substantielle. On peut remarquer, à travers l'analyse faite, que le type de rente qu'on observe à Alger est essentiellement une rente de situation dont l'emplacement reste l'élément déterminant dans la formation des prix.

Aussi notable est la faiblesse des revenus fonciers du secteur public. Dans le domaine des loyers, ce sont les ménages locataires qui bénéficient de la rente puisque la grande partie des loyers publics demeurent bloqués (pas dans le nouveau patrimoine).

Au niveau des prix fonciers, le même phénomène se retrouve puisque les collectivités locales, en vendant les réserves foncières une fois viabilisées à des prix nettement au-dessous des prix de marché, créent de véritables rentes aux mains des particuliers.

Le propriétaire prélève sur le revenu du locataire, outre l'amortissement et les intérêts du capital investi dans la construction (lorsque celle-ci est neuve), un "tribut foncier" qui prend la forme d'une "rente immobilière" qui entre dans le loyer (termes empruntés à Lipietz, 1974).

# QUATRIÈME PARTIE

## FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

## INTRODUCTION

Le fonctionnement du marché foncier et les caractéristiques des équilibres atteints dépendent essentiellement des règles juridiques à l'œuvre et de leurs modifications successives. Aussi, avant d'aborder le fonctionnement des marchés fonciers dans l'agglomération algéroise, nous avons jugé utile d'analyser le contexte législatif sans lequel la dimension spatiale et économique ne peut être bien comprise.

Nous avons déjà mis suffisamment l'accent, dans les différentes parties de ce travail, sur l'intervention des divers agents économiques sur le marché foncier pour ne pas y revenir. La coexistence des secteurs public et privé, tout au long des différents plans de développement, avec des objectifs souvent opposés d'une part, et la pénurie en logements d'autre part, ont engendré des contradictions entre le discours officiel et les pratiques tant au niveau du secteur public que privé.

Ces contradictions, inévitables pour un pays qui se construit, atteignent une ampleur inquiétante qui risque de compromettre les options socialistes de l'Algérie.

L'objectif de cette quatrième partie est donc de mettre en lumière les mécanismes tant politiques, qu'économiques et sociaux qui ont été à l'origine de la formation du marché foncier dans la Capitale et surtout de son fonctionnement actuel. La coexistence de ces deux secteurs nous a amenés sans cesse à nous intéresser tantôt à la collectivité publique, tantôt aux propriétaires fonciers dans le but de dégager le type de relation entre les différents marchés analysés.

La situation politico-économique de l'Algérie, caractérisée par la priorité donnée aux investissements productifs dès les premières années de la planification économique, a eu comme effet de déclencher une spéculation au niveau du marché foncier. Ce dernier, soumis aux intérêts des agents publics et privés, évolue vers un renforcement de la ségrégation sociale à Alger procurant une rente élevée aux propriétaires privés et une rente non négligeable aux travailleurs bénéficiant d'un logement de fonction.

### 4.1. LA POLITIQUE URBAINE

#### 4.1.1. *La doctrine officielle et son cadre institutionnel*

##### 4.1.1.1. *Formes de production de logements*

Les phénomènes de croissance imposés aux centres urbains, notamment aux grands centres, se caractérisent souvent par un fonctionnement de structures hétérogènes qui s'imbriquent et s'enchevêtrent. Dans le cas de l'agglomération algéroise, il est difficile de décrire sa structure urbaine autrement qu'en insistant sur les mécanismes qui déterminent les formes d'habitat que l'on voit se dresser dans la Capitale, souvent peu conformes au souhait formulé par les pouvoirs publics.

Trois caractéristiques décrivent la situation actuelle dans laquelle se débat l'agglomération (Mahiou et Benachnou, 1976). Il existe d'abord une demande de logements supplémentaires en raison de la surcharge du parc existant et du développement des formes d'habitat dit "précaire". À cette demande absolue s'ajoute une demande relative portant sur l'amélioration des logements existants : les localisations actuelles d'habitat, les caractéristiques des logements (eau, gaz...), les localisations par rapport au lieu de travail peuvent être améliorées. Enfin, l'offre de logements est restée longtemps trop faible.

Afin d'atténuer cette pénurie, tout un appareil de politiques multiples a été mis en place. Face à cette situation de rareté, chaque centre de décision, administratif, économique ou culturel se lance, au risque de nuire à sa mission (Boukrami, 1982) dans la recherche de solutions partielles afin de se procurer les travailleurs dont il a besoin.

L'intervention des différents agents économiques dans le domaine de la construction, s'est effectuée de manière assez peu coordonnée et a produit, dans le tissu urbain algérois, une disparité de l'habitat se traduisant par des ruptures urbanistiques et architecturales.

Plusieurs types d'habitat caractérisent l'agglomération algéroise et permettent bien souvent d'identifier indirectement les rôles, les niveaux et les appartenances symboliques de ses occupants.

De ce fait, la succession de plans d'aménagement différents a entraîné un foisonnement de formes qui ne sont pas toujours harmonieusement intégrées dans le tissu urbain existant.

Au lendemain de l'Indépendance, l'Algérie et en particulier Alger disposait d'un patrimoine immobilier considérable mais limité.

La nationalisation de logements décrétée en 1963, a constitué un outil efficace. Ce patrimoine hérité est disparate : de la villa individuelle luxueuse à la cité d'urgence et aux bidonvilles.

#### - Formes de production étatique

Qu'entend-on par forme de production ? Généralement cette appellation s'applique à la distinction classique que l'on fait de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Nous lui donnerons un sens plus large en intégrant dans ce vocable le concept de qualité. En effet, au niveau de l'intervention publique dans la construction du logement, l'une des distinctions la plus importante à faire reste la "qualité" du logement offert à l'utilisateur. Étant entendu bien sûr, que le secteur public n'intervient que dans la réalisation de l'habitat collectif, rarement dans l'habitat individuel.

Pendant la période coloniale, la distinction dans l'habitat collectif que l'on peut faire sur la base de la qualité (équipement, confort, type de construction ou durée) était très nette.

L'intervention publique sur le marché du logement s'est faite de différentes façons. L'organisme public qui assurait l'essentiel de la production du logement, avant l'Indépendance, était l'Office des "HLM". Un second organisme, beaucoup moins important, intervenait également sur le marché du logement : la CIA (Compagnie Immobilière Algérienne). C'est une société d'économie mixte créée en 1953 à but commercial construisant pour la vente ou la location.

Le type "HLM" correspond à des logements destinés aux groupes sociaux les moins favorisés grâce à la facilité de paiement et à la modération des loyers.

La crise aidant, cet Office, pour répondre aux besoins d'une population croissante a choisi de construire plusieurs types de logements différenciés par leur qualité. La pression des besoins a conduit ainsi à construire des logements petits et peu confortables.

Ce choix découle du fait que l'Office HLM voulait mettre à la disposition des usagers, souvent les plus défavorisés, des logements à des prix abordables. Pour ce faire, le système d'"aide à la personne" qui permet de moduler cette aide en prenant en compte un certain nombre de facteurs sociaux objectifs (niveau des revenus, taille des logements...) est choisi pour répondre au problème posé.

Mais cette solution, qui consiste à aligner le prix de revient des logements sur le revenu des familles à loger, donne des résultats médiocres. "L'actuel aspect des cités HLM dites "évolutives" occupées depuis deux à trois ans seulement en est l'illustration la moins outrancière" (Descloîtres, 1961, p. 115).

Trois types de logements ont été construits par les pouvoirs publics : d'abord un type d'habitat ordinaire destiné principalement à la couche moyenne européenne, avec l'intégration de certains Algériens (cf. 1<sup>ère</sup> partie, p. 8). Ce sont généralement les grands ensembles localisés au Premier Mai

et quelques uns de ceux que l'on trouve à Diar-El-Mahçoul. Ils ont été érigés avant le fameux projet dont l'objectif était de "vaincre la crise du logement" : supprimer les bidonvilles qui étaient le véritable enjeu.

Ensuite d'autres réalisations ont eu lieu mais plus variées : elles sont destinées à une catégorie de population spécifique et sont de deux types : les cités de recasement et les cités dites évolutives. Les premières devaient jouer le rôle d'intermédiaire entre le bidonville, véritable plaie de la vie urbaine, et les cités HLM nouvelles. Les baraques en dur qui caractérisent les cités de recasement étaient provisoires et étaient appelées à disparaître aussitôt que le problème du logement aurait été résolu. Or ces cités durent, les logements neufs sur-occupés et les bidonvilles sont toujours en place et aussi grouillants (Descloîtres, 1961). Les secondes correspondent à la qualité la plus basse offerte dans la Capitale par l'Office des HLM. Les logements construits sont souvent exigus.

Par opposition à ces types d'habitat offerts à la population pauvre, le plus souvent algérienne, des cités à plus haut standing sont érigées. Celles-ci sont peu nombreuses compte tenu de leur prix de revient élevé et de la couche sociale à qui elles sont destinées. De plus, les Européens préfèrent les immeubles en copropriété qui ont pris une grande importance après la Seconde Guerre mondiale.

Au lendemain de l'Indépendance, Alger a connu une longue période assez chaotique. Une fois conquise la maîtrise de l'appareil économique-politique, des opérations ponctuelles de construction de logements eurent lieu. Celles-ci ont été disséminées à travers l'espace algérois. La variété des politiques de l'habitat a favorisé une diversité dans les formes et dans la qualité. De véritables "coopératives" concurrentielles ont pris naissance afin de satisfaire les besoins des employés des principales entreprises. La diversité des intervenants (entreprises économiques, ministères, établissements de toute nature) dans le domaine de la construction entraîne une certaine hétérogénéité dans les programmes.

Une politique de l'habitat, celle du "logement pour tous", se pose en terme d'urgence mais la politique du "logement pour le plus grand nombre" tend parfois à satisfaire d'abord la "demande solvable".

Les investissements alloués à la production de logements nouveaux ont été nécessairement assez faibles et n'ont guère pu répondre aux besoins de la Capitale.

Sur une période de quatre ans (70-73), l'État a prévu, pour l'ensemble du territoire national, une masse totale de 1 200 millions de dinars pour la réalisation de 45 000 logements urbains, soit 4,32 % de la totalité des investissements prévus pour la période du premier quadriennat : 70-73.

Le deuxième quadriennat prévoit un total de 100 000 logements en quatre ans pour l'ensemble du territoire. Pourtant, les pouvoirs publics reconnaissent le besoin, toujours croissant de logements. Ce besoin n'est pas seulement dû à un développement démographique très fort mais également à des difficultés de tous ordres retardant la réalisation de certains logements prévus.

Cette crise nationale du logement est particulièrement grave dans l'Algérois. Pourquoi Alger ? Les raisons sont simples et complexes à la fois. Capitale économique, politique, et socioculturelle, elle attire et continue d'attirer des populations de tous horizons et de toutes les couches sociales.

Cette situation de pénurie sous-tend les rapports sociaux et provoque un marché parallèle dans tous les domaines.

La conjugaison de l'absence d'une politique d'habitat et de l'essor démographique se traduit par l'occupation diverse du sol.

Activités de toutes natures, équipements divers et infrastructures se juxtaposent et s'enchevêtrent.

En ce qui concerne l'habitat, nous passons d'un secteur spatial où prédomine la maison luxueuse, type villa généralement, au secteur où le bidonville, dont la baraque qui le caractérise est construite en tôle, en bois voire même en carton, est maître.

Dans l'ensemble de l'agglomération algéroise le taux d'occupation moyen du logement dépasse les 7.5 personnes par logement et un taux d'occupation par pièce qui avoisine les 3 personnes par pièce.

Bien que les pouvoirs publics aient pleinement pris conscience de ce problème, de plus en plus dramatique, les moyens mis en œuvre pour arriver à atténuer la crise demeurent encore très insuffisants.

Pendant une période assez longue, l'intervention de l'État dans le domaine de la construction a été faible hormis quelques opérations ponctuelles réalisées dont les promoteurs et les bénéficiaires étaient bien spécifiques. Le logement considéré comme bien improductif, n'a pas retenu l'attention principale des pouvoirs publics qui optèrent pour une industrie lourde d'"industrie industrialisante" susceptible de mettre en place les moyens de production indispensables au développement de l'Algérie.

Cette option visait aussi la production de biens d'équipement et de consommation ainsi que la création d'emplois. Sous cet aspect, le choix fait par l'Algérie est judicieux. Cependant, pour que cette industrie fonctionne, il faut une force de travail qui se maintienne et qui se reproduise, c'est-à-dire de bonnes conditions de logement.

Cependant, certaines opérations de logements ont été réalisées dans la Capitale. Mais la production du nouveau cadre bâti se pose dès à présent en termes ségrégatifs. Bien que les entreprises intervenant dans la production de l'habitat collectif soient toutes des entreprises publiques, une certaine ségrégation est apparue dans le logement offert.

Le phénomène qui entre en jeu et qui peut expliquer cette différenciation est lié aux sujets et aux usagers pour qui le logement produit est destiné. Souvent la qualité du logement construit dans l'agglomération varie avec le quartier dans lequel le programme à réaliser est localisé.

Dans les quartiers aisés, les opérations programmées ne sont pas massives et sont d'une plus grande qualité, elles ont pour but de résoudre, souvent au coup par coup, des situations de rareté considérable.

L'entreprise la plus caractéristique est la Direction Nationale des Coopératives (DNC). Créée en 1966-67, elle a vite pris une grande ampleur. Jusqu'en 1978 qui a vu naître le Ministère de l'Habitat, la DNC était sous-tutelle du Ministère de la Défense.

À partir de 1970-71, la DNC crée une entreprise nationale industrielle de préfabrication (ENIP) qu'elle utilise exclusivement dans de nombreux contrats de construction : logements et équipements scolaires surtout. Sa réputation lui a permis de réaliser un grand nombre de programme d'habitat de haute qualité.

Les logements réalisés par la DNC sont affectés en premier lieu aux cadres militaires et à la gendarmerie. Les opérations destinées à ces groupes sont le plus souvent implantées dans les beaux quartiers jouissant ainsi des privilèges de l'environnement.

Les logements réalisés par la DNC sont classés par la nomenclature de l'habitat comme de haut standing. Ils offrent un confort souvent supérieur à celui des logements réalisés par les autres entreprises publiques.

Parallèlement aux programmes relevant de la DNC, d'importantes entreprises publiques de construction réalisent des logements urbains. Ces entreprises ne sont pas, contrairement à la DNC,

les maîtres d'ouvrages. C'est l'Office des HLM qui est le maître d'ouvrage et les entreprises ne sont que les maîtres d'œuvre.

La nomenclature de 1974 relative à la construction distingue trois types de logements à réaliser, selon la catégorie sociale à laquelle ils sont destinés. 20 % des logements construits ont un confort supérieur, appelés plus couramment haut standing, 50 % de logements intermédiaires et enfin 25 % de logements dits "simple confort", rappelant les cités dites "évolutives" de la période coloniale.

Ces trois types sont caractérisés par des loyers décroissants du type le plus confortable au type offrant le strict minimum. Le type haut standing correspond, en grande partie, à des opérations de petites tailles et ce sont souvent les établissements publics qui en bénéficient pour loger leurs employés qualifiés.

Le second type correspond au logement économique destiné à la couche moyenne formée le plus souvent par les cadres moyens et quelquefois supérieurs. Malheureusement, ce ne sont pas toujours les usagers nécessaires qui en bénéficient mais ceux déjà favorisés. Les loyers demandés restent encore trop élevés pour la classe "prolétarienne" qui constitue une grande partie de la population algéroise. Le troisième type d'habitat offert est le type dit social, il fournit le confort indispensable.

Les logements du premier type sont plus chers que ceux des deux autres types à cause de certains aménagements intérieurs qui sont spécifiques au premier type : placards intégrés, grande baignoire, bidet, grande cuisine et séchoir. La surface est aussi un facteur qui influe sur le coût de construction et sur la qualité du logement.

Cinq ou six entreprises importantes interviennent dans la construction de logements dans la Capitale. Elles ont généralement des programmes importants qui parfois ne sont pas livrés aux dates prévues : le manque de moyens matériels et humains entrave certains programmes de construction.

La crise du logement que vit la Capitale et la pénurie ressentie par l'ensemble de la population ont souvent dicté le choix des pouvoirs publics. Il faut "faire vite" afin de mettre à la disposition des usagers un bien fondamental.

Malheureusement, ce désir de "faire vite" a parfois entraîné une qualité médiocre dans la conception architecturale du logement et dans son confort intérieur. L'espace souvent exigu (parfois moins de trois pièces) provoque une dégradation du logement aussitôt occupé en raison de la surcharge. Celle-ci est due à la taille de la famille algérienne constituée de huit personnes en moyenne.

Il faut produire vite, en quantité suffisante, à des prix accessibles (tant pour le réalisateur que pour l'usager) sur des terrains libres et disponibles et en série, sans recherche architecturale véritable. Malgré cette politique suivie par les pouvoirs publics en matière d'habitat depuis bientôt cinq ans, la crise A du logement à Alger continue de s'accroître à cause du rythme démographique élevé.

À partir de 1979, une refonte des normes a eu lieu par décision du Wali, uniformisant la production du logement. Malheureusement, c'est le troisième type de logement qui a été choisi pour norme r (SORECAL, 1980).

En même temps, l'accession à la propriété était encouragée et diverses dispositions ont été prises pour faciliter les procédures administratives et financières.

Allons-nous déduire que la possibilité offerte à la classe dominante d'accéder à un logement individuel excluait l'effort à entreprendre pour améliorer l'habitat collectif, destiné souvent à des populations à revenu moyen, théoriquement du moins, parce que même ces logements peu

confortables ne profitent pas à la couche défavorisée à cause de la persistance de la crise.

À ce clivage observé, s'ajoute la rareté des terrains constructibles, surtout en ce qui concerne les grandes surfaces nécessaires à l'habitat collectif entraînant l'utilisation d'un espace souvent peu favorable à l'urbanisation, notamment à l'habitat. Un exemple extrême est donné par le programme de logements localisés à Bab-Ezzouar, entre l'aéroport international et le quartier industrialisé d'El-Harrach, sur des terrains marécageux.

#### - Formes de production de type privé

La production privée de logements revêt rarement un caractère industriel. Elle est, plutôt, destinée à satisfaire, en priorité, les besoins personnels et familiaux. Pour cette raison, la production privée offre moins de logements que la production publique : leurs objectifs ne sont pas les mêmes.

Une certaine concurrence se développe entre production industrielle et auto-construction, mais un choix unique, au profit de l'une ou l'autre des alternatives, paraît exclu. On observe plutôt un compromis qui donne la priorité à la production industrielle, mais accepte le recours momentané à l'auto-construction.

Pendant la période coloniale, l'instrument juridique et urbanistique le plus utilisé, par le propriétaire foncier, était le lotissement. L'organisation spatiale d'un lotissement est fonction des limites physiques du terrain loti, de la réglementation en vigueur et de la rentabilité.

Depuis l'Indépendance, l'intervention privée dans la production du logement se manifeste sous trois formes essentielles : les lotissements, le type villa isolée, et enfin l'auto-construction incontrôlée.

#### a- Les lotissements

Cet instrument était donc répandu. La conquête d'Alger, les lois successives concernant la propriété foncière en Algérie appliquée par les pouvoirs publics coloniaux et le statut privatif des terrains ont encouragé ce système apparu au XIX<sup>ème</sup> siècle. L'agglomération algéroise a, de ce fait, connu la parcellisation et un découpage de plus en plus fin.

Après l'Indépendance, malgré les mesures prises en ce qui concerne la propriété foncière, cet instrument a survécu.

Une demande non négligeable de lotissements en zone périurbaine et surtout une extrême disparité des programmes : de deux à cinq lots lorsqu'il s'agit de propriétaires de grande propriété de 2 000 à 5 000 mètres carrés cherchant à opérer un partage à usage familial par exemple, à plus de 200 lots lorsqu'il s'agit soit de plusieurs propriétaires cherchant à réaliser un projet foncier, soit d'organisme cherchant à répondre à la demande de lots individuels compte tenu des habitudes urbanistiques et réglementaires existantes, mais aussi dans un souci de rentabilité.

D'après une enquête du COMEDOR effectuée en 1971, pour une période de deux ans et demi, il y eut, sous forme de logements individuels en lotissements traditionnels, 2 362 logements sollicités et dispersés en 34 demandes d'agrément représentant environ 173 hectares de terrain.

Si l'on extrait les lotissements dont le maître d'ouvrage est un organisme public, il reste 27 demandes avec une superficie totale de 109 hectares environ. Les lotissements offrent une densité à l'hectare beaucoup moins élevée que les programmes collectifs, et la création de ces logements suppose une viabilisation complète du terrain. Ils sont destinés à la vente et / ou à la location.

Cette méthode est une façon de faire supporter aux propriétaires privés une partie des charges d'urbanisation en revendant les lots ainsi viabilisés à des prix beaucoup plus élevés, déterminant

ainsi le type d'occupation du sol. La pratique du lotissement aboutit à une certaine forme de ségrégation sociale dans la mesure où le type de logement admis et les règles établies dans les cahiers des charges laissent peu de possibilités à la couche sociale la plus défavorisée d'y accéder.

Si la densité de logements à l'hectare est relativement élevée dans les programmes d'habitat collectif - elle oscille généralement entre 45 et 80 logements à l'hectare - en ce qui concerne l'habitat individuel, elle n'atteint pas 20 logements à l'hectare. De plus, la surface moyenne de la chaussée par logement est élevée dans les lotissements individuels. Elle passe de plus de 75 mètres carrés dans les lotissements à 15,50 mètres carrés dans les programmes d'habitat collectif.

Deux programmes peuvent être comparés : un lotissement viabilisé par la CADAT à El-Biar prévoyait 145 logements avec une densité de 11 logements à l'hectare et 98 mètres carrés de surface de la chaussée par logement alors qu'un programme d'habitat collectif localisé sur le plateau des Annassers (Kouba) prévoit 800 logements avec 79 logements à l'hectare et 7,5 mètres carrés de surface de chaussée par logement.

La création de lotissements varie d'un quartier à un autre et surtout de la localisation : centrale ou périphérique. Si en milieu urbain dense, l'utilisation de la totalité du terrain à bâtir est une nécessité, il n'en est pas de même en milieu périurbain.

Ici, la parcelle avec un espace libre entourant la maison reste une réalité. Le propriétaire désire, en priorité, circuler et posséder des bandes de terrain qui l'isolent de la propriété voisine. La pratique du lotissement est la réponse à ce désir et concrétise les "barrières" sociologiques naturelles.

Le lotissement n'est pas une solution collective aux problèmes urbains : il est, au contraire, l'un des instruments principaux de séparation sociale dans l'espace géographique. De plus, les dépenses engagées dans la viabilisation d'un lotissement dépassent largement celles qui sont engagées pour un programme d'habitat collectif dans la mesure où le nombre de logements desservis par les infrastructures ainsi créées est beaucoup plus faible.

Le lotissement est moins fréquent aujourd'hui que pendant la période coloniale en raison, d'une part, de l'appropriation publique des terrains abandonnés par les Européens, d'autre part, de la rareté des terrains d'un seul tenant capables d'être lotis.

Du point de vue de la morphologie urbaine, la traduction spatiale est diversifiée. Elle dépend de l'intégration dans le système urbain des couches sociales auxquelles les lots sont destinés.

Depuis l'Indépendance peu de lotissements ont été approuvés. Tout d'abord deux lotissements créés par la CADAT ont été approuvés par les autorités algériennes, en 1973, localisés l'un à Ben-Omar (Kouba), l'autre à Birmandreïs. Ce sont des terrains acquis par la CADAT en 1962. Cette approbation est intervenue à la veille de l'institution des réserves foncières. En ce qui concerne le lotissement de Ben-Omar, la surface totale des lots réservés aux logements est de 79 147,49 mètres carrés pour 183 lots soit en moyenne 432 mètres carrés par lot. La superficie réservée aux commerces est de 2 700 mètres carrés et à l'équipement scolaire de 2 250 mètres carrés.

En 1971, deux lotissements privés, localisés à Birkadem ont été approuvés par les autorités compétentes. Le lotissement "Les Oliviers" appartenant à une personne "influente" offre une superficie totale du terrain de 118 hectares, 30 ares et 75 centiares avec 101 ha 86 a et 64 ca pour la surface des lots. En revanche, le lotissement appartenant à la Société Civile Immobilière "Les Ailes Vertes" situé également à Birkadem dégage une superficie de 3 ha, 59 a et 14 ca, soit 2 ha, 96 a et 72 ca réservés aux logements et 72 a et 42 ca à la voirie et aux espaces verts.

Ce dernier lotissement a été créé par une société familiale pour son usage personnel. Aucune vente de lots n'a été consentie à un étranger. Toutes les transactions se sont passées entre les membres de

la même famille.

Enfin, un dernier lotissement privé, localisé aussi à Birkadem, est approuvé en avril 1972. Tous ces lotissements ont été créés et approuvés à la veille de la constitution des réserves foncières permettant ainsi aux particuliers disposant de surfaces largement supérieures à la fourchette retenue par la commission des réserves foncières de diviser leur terrain en lots et de procéder à leur vente.

Ces lotissements ont bénéficié d'un avis favorable du COMEDOR, organisme chargé de la réorganisation et du contrôle de la croissance de l'agglomération algéroise. En dehors de cette forme d'intervention, le secteur privé n'a de place, dans la production du logement, que ponctuellement et pour des opérations très restreintes.

Les capitaux privés préfèrent se diriger vers des opérations productives telles que l'industrie ou le commerce. Au lendemain de l'Indépendance, (de 1962 à 1966) la bourgeoisie algéroise accumule un certain volume d'épargne. La période de 1967 à 1970 est caractérisée par l'encouragement gouvernemental à l'investissement privé dans la petite et moyenne industrie par le vote d'un code des investissements (septembre 1966). Celui-ci a pour objectif de mobiliser le capital privé en Algérie contrairement au code précédent (1963), peu appliqué, qui sollicitait les fonds étrangers. Cette période fut propice à la bourgeoisie.

Cet appel aux capitaux privés dans les branches vitales de l'économie nationale va freiner l'investissement dans le logement, bien improductif, qui ne paraît pas en mesure de créer des plus-values aussi élevées que dans l'industrie et dans un temps aussi court.

On comprend mieux alors l'absence du secteur privé dans la production industrielle du logement sans qu'il en soit entièrement exclu. Malgré la faiblesse de ses interventions, il pèse sur le marché du logement d'une façon qui n'est pas négligeable.

#### b- La maison individuelle

Le type individuel prédominant à Alger dans la production privée du logement est la villa. Celle-ci, héritée de la période coloniale, constitue une transition entre les valeurs traditionnelles et les valeurs modernes.

La réalisation d'une villa reste encore un privilège de la bourgeoisie à cause non seulement des capitaux qu'elle seule peut y consacrer mais aussi des mutations culturelles qui ont été plus rapides au sein des couches sociales les plus favorisées.

Cependant, la construction traditionnelle, c'est-à-dire la maison basse maghrébine, occupe encore une place privilégiée parmi la population pauvre ou encore peu intégrée dans le système économique et culturel actuel.

Depuis 1962, l'intervention privée dans la construction de logements n'a pas été négligeable. Elle est encouragée non seulement par la persistance et l'ampleur de la crise du logement qu'enregistre la Capitale mais aussi par la diversité des politiques de logement.

La production privée se manifeste différemment dans l'espace algérois. Il est des quartiers où le type villa prédomine et des quartiers où la coexistence entre la villa et la construction traditionnelle se remarque. Les quartiers où prédomine le type "villa" sont, généralement, les quartiers aisés. Cependant, deux autres types de quartiers se distinguent : un quartier à l'Est de l'agglomération, Baraki, connaît actuellement une reconversion et Chéragas, quartier localisé à l'Ouest d'Alger dont la valeur sociale a changé de façon spectaculaire ces dernières années, concentre les constructions les plus chères.

Le dépouillement des demandes de permis de construire durant la période de 62 à 80 a permis de recenser 2 966 constructions dont 2 379 villas et 587 maisons basses traditionnelles. Le nombre de logements estimé est de 5 190. Toutes les demandes de permis de construire, avec ou sans avis favorable, sont prises en compte.

Le nombre de logements a été estimé sur la base des résultats obtenus lors du dépouillement des demandes de permis de construire concernant les années 1972-73 et 1979-80. Nous avons considéré la moyenne de logements construits durant ces deux périodes et nous l'avons appliqué aux années enquêtées en tenant compte de l'évolution des besoins.

Mais ces chiffres sont sous-estimés étant donné la part importante des constructions illicites que l'on n'a pas pu évaluer et qui se chiffrent, d'après les responsables de la DUCH, à plus de 20 000 logements pour la Wilaya d'Alger. L'intervention individuelle suppose la construction au ras du sol ce qui entraîne une consommation élevée de l'espace urbain. L'absence d'un plan d'aménagement cohérent comme instrument de contrôle a permis à l'initiative privée d'utiliser le sol urbain sans contraintes, entraînant une certaine désorganisation de l'espace urbain algérois.

Dans l'agglomération, l'intervention du secteur privé dans la construction de logements en hauteur est très limitée. Sur les programmes publics lancés entre 1970 et 1977 dans la Wilaya d'Alger 18 % à peine des logements prévus devaient être réalisés par des entreprises privées du bâtiment.

La congestion de certains quartiers algérois se traduit par une surélévation des immeubles d'habitation et une construction excessive au détriment des espaces verts. Ces constructions ne s'intègrent à aucun plan d'aménagement ce qui donne lieu à une occupation du sol anarchique et dépourvue de toute infrastructure.

#### 4.1.2. *Les outils de cette politique*

##### 4.1.2.1. *Maîtrise des sols*

Étant donné l'étatisation (1966) puis la municipalisation (1974) d'une grande partie des sols et des biens immobiliers dans l'algérois, le contrôle et l'utilisation du sol paraissent faciles à réaliser. Or, le premier phénomène ne fait que transférer à l'État les droits de propriétaire et le second a révélé ses inconvénients et ses limites. Les actions d'aménagement de l'espace sont d'autant plus compliquées que l'intervention privée peut gêner le déroulement normal des opérations d'aménagement.

Pour harmoniser l'utilisation des sols urbains, il est essentiel que les collectivités locales collaborent très étroitement avec les différents intervenants. Car l'aménagement de l'espace est l'affaire de tous. Il ne peut être satisfaisant s'il résulte des seules initiatives d'individus mus par leurs seuls intérêts, personnels.

Les collectivités locales ne peuvent organiser l'aménagement de leur territoire sans avoir la maîtrise des terres, ce qui explique la nécessité d'une législation, de plus en plus rigoureuse et impérative, sur l'urbanisme et la croissance urbaine.

L'une des premières actions engagées consiste à planifier le développement urbain au moyen :

- d'une programmation sérieuse des différents équipements à prévoir et des acquisitions foncières nécessaires pour leur implantation ;
- de documents d'urbanisme.

L'une des actions les plus importantes entreprises par l'État indépendant algérien est de faire de l'échelon local, en l'occurrence la commune, une unité territoriale "politique, administrative, économique, sociale et culturelle" de base (art.1 de l'Ordonnance n°67-74 du 18 janvier 1967

portant code communal) lui conférant des prérogatives sur la gestion de son territoire.

Des dispositions particulières sont prises en ce qui concerne la ville d'Alger. Celle-ci étant une collectivité constituée par treize communes est administrée non seulement par les Présidents d'APC (Assemblée Populaire Communale) mais aussi par un Conseil Populaire de la ville d'Alger créé à cet effet.

Le Conseil Populaire délibère sur les plans locaux de développement économique et social et sur le plan de modernisation urbaine, le plan d'extension et le développement urbain, la création de zones d'habitat et de zones industrielles ainsi que sur toutes les opérations relatives aux infrastructures urbaines en général.

En dehors de cette opération fondamentale dans l'aménagement de l'espace jusqu'en 1974, date à laquelle des dispositions nouvelles relatives à la maîtrise du sol urbain ont été prises, la législation algérienne en vigueur en matière de règlements d'urbanisme est celle qui a été mise en place par l'administration française, alors que cette même législation a été réformée en France par la loi d'orientation foncière de 1967.

À partir de 1974, le législateur algérien a mis en place une série de mesures concernant le domaine foncier dans le but de répondre aux problèmes rencontrés par la planification urbaine des villes d'Algérie, notamment les grandes villes. L'une des mesures les plus importantes est la constitution des réserves foncières.

### LES RÉSERVES FONCIÈRES

Étant donné que l'action foncière est une des parties les plus importantes de la planification urbaine, dans la mesure où elle aboutit à une intervention active des collectivités publiques, l'institution des réserves foncières décidée en 1974 constitue un instrument puissant de la planification urbaine. Les réserves foncières complètent les attributions des communes et leur confèrent une place privilégiée dans la politique de l'habitat et des équipements collectifs. Ce rôle nouveau des communes est précisé dans l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 et des textes promulgués pour son application relatifs à la constitution des réserves foncières.

#### *La constitution des réserves foncières*

Les réserves foncières sont constituées au profit des communes et les terrains délimités doivent être inclus dans un périmètre d'urbanisation fixé par un plan d'urbanisme directeur. À défaut d'un plan d'urbanisme, un périmètre d'urbanisation provisoire (PUP) est établi par l'Assemblée Populaire Communale ou l'APCE approuvé par le Wali dans les deux mois qui suivent le dépôt du dossier à la Wilaya.

#### *Acquisition par les communes*

La commune acquiert les terrains en vue de la constitution des réserves foncières à titre onéreux sur la base d'une évaluation domaniale. En raison des charges financières élevées qui seraient engendrées et compte tenu du caractère progressif de l'extension urbaine, la masse des terrains mis en réserve ne saurait être acquise immédiatement. Pour éviter toute spéculation sur les terrains, on prévoit le gel des mutations sur les terrains intégrés aux réserves foncières sauf s'il y a succession et l'art. 12 du décret 75-103 prévoit le rachat par la commune des lotissements privés existants. Cette disposition traduit également le souci de maintenir l'activité agricole autant qu'il sera possible.

L'origine des terres constituant les réserves foncières, lorsqu'ils sont inclus dans le périmètre d'urbanisation, les terrains du patrimoine de l'État, y compris ceux dont la propriété a été dévolue à

l'État par l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'État de la propriété des biens vacants ; les terrains appartenant aux collectivités locales ; les terrains faisant partie des exploitations autogérées agricoles ; les terrains confiés aux CAPAM, ceux qui sont versés au FNRA et enfin les immeubles du domaine militaire ainsi que ceux qui sont grevés de servitude militaires.

Les terrains appartenant aux particuliers et faisant partie du périmètre d'urbanisation sont eux aussi versés dans les réserves foncières. Néanmoins, ces derniers sont destinés en priorité à la satisfaction des besoins familiaux. Seules les superficies en excédent (dépassant les 1 330 m<sup>2</sup>) sont, dans ce cas, intégrées dans les réserves foncières. De plus, en dehors des transferts de propriété par voie de succession, les terrains conservés par leurs propriétaires ne peuvent faire l'objet d'aucune mutation extérieure à la commune concernée.

#### *Cession et rétrocession des terrains*

La cession des terrains au profit des communes est prononcée par arrêté du Wali indiquant la désignation, la situation, la consistance et la mention de l'estimation domaniale du bien cédé.

Elle est concrétisée par un procès verbal de remise visé par le Wali auquel comparaissent :

- le président de l'APC ;
- le service des domaines ;
- le propriétaire de l'immeuble ou le représentant du service public détenteur de l'immeuble.

Le financement de l'acquisition se fait soit sur les fonds propres de la commune, soit par le Plan Communal de développement ou bien par des emprunts contractés auprès d'une institution financière.

Comme les lotissements privés, les terrains appartenant à des organismes publics lotis avant le 5 mars 1974 sont cédés à la commune sauf dans le cas où ils ont été effectivement viabilisés avant cette date tout en restant destinés à des organismes publics.

La circulaire présidentielle n°547 DAGL / 08 du 24 avril 1976 élargit la destination de ces lots aux personnes employées dans le secteur public : fonctionnaires dans une administration publique, membre de l'ANP, membre de l'appareil du Parti, responsable d'une organisation de masse, agent d'une société nationale...

Ces terrains acquis sont rétrocédés à titre onéreux sur la base d'une estimation domaniale en tenant compte des frais de toute nature encourus par la commune. Cette rétrocession se fait soit au profit de l'État, des collectivités locales, des établissements publics et des entreprises socialistes, soit au profit des personnes privées, physiques ou morales.

Dans le premier cas, elle fait l'objet d'une procédure de gré à gré entre la commune et le futur acquéreur et est autorisée par l'APC qui délibère, notamment, sur les obligations et droits contenus dans le cahier des charges, le montant et les conditions de la cession. La délibération doit être approuvée par le Wali donnant lieu à un acte translatif de propriété passé dans la forme administrative entre les parties contractantes.

Dans le second cas, la rétrocession, faisant l'objet d'une délibération de l'APC, se prononce sur le principe de l'aliénation et les éléments constitutifs du dossier, parmi lesquels figure le cahier des charges, indiquent les critères exigés des candidats.

En délibérant l'APC choisit les futures acquéreurs et autorise son président à passer les actes translatifs de propriété. La délibération doit, dans ce cas aussi, être approuvée par le Wali.

Le paiement est réglé au comptant par l'acquéreur à la Commune. Les besoins des particuliers en matière de construction sont estimés en fonction de la taille de la famille et de la densité minimum de construction définie en référence à la catégorie de l'agglomération. Cette densité minimum de construction n'est en fait qu'un coefficient minimum d'occupation du sol. Aussi, les dispositions de l'art.2 du décret n°76-28 donnent une définition précise des besoins familiaux, en matière d'habitat, par l'application d'une norme de 20 mètres carrés de surface construite par personne, membre de la famille en question. En d'autres termes, cela veut dire que chaque famille peut prétendre à un minimum de 160 mètres carrés et à un maximum de 400 mètres carrés de surface construite.

Trois catégories d'agglomération sont définies. Un règlement de construction applicable à l'unité urbaine où est situé le terrain fixe le COS. En fonction des densités minimales de construction imposées par la catégorie de l'agglomération et le règlement de construction, la famille, suivant la taille, peut prétendre au minimum à 130 mètres carrés de terrain et au maximum à 1 330 mètres carrés.

Des surfaces supplémentaires destinées à l'implantation d'activités peuvent être accordées à tout propriétaire formulant le désir. Les surfaces destinées à l'activité économique sont contenues dans une fourchette de 20 à 50 mètres carrés par emploi sans toutefois excéder la superficie nécessaire à trente emplois.

Malgré les avantages certains que présente cette opération de grande envergure en libérant les terrains et en les soustrayant à la spéculation, la nouvelle réglementation prévoit une procédure parfois complexe qui peut alourdir la démarche d'acquisition des terrains.

La complexité de la procédure prévue apparaît notamment lors des transactions réalisées par la commune dans la cession et la rétrocession des terrains à l'État et destinés à l'implantation d'investissements et d'équipements publics.

L'État, dans une première phase, perçoit une somme pour la cession d'un bien à la commune, qu'il devra reverser dans une seconde phase s'il y a rétrocession. La commune utilisera le terrain acquis à titre onéreux pour implanter, par exemple, un projet de développement. Le coût de ce projet, financé par l'État, doit obligatoirement inclure le prix du terrain en cause.

On peut craindre aussi une certaine contradiction dans l'attribution des fonctions aux communes. Dans le cas de la constitution des réserves foncières, c'est le Wali qui décide, avec sa direction d'agriculture et les domaines, du nombre de parcelles à céder aux communes. En somme les communes sont en dehors de la gestion de leur territoire en ce qui concerne la constitution des réserves foncières relatives aux biens de l'État.

Ces mêmes communes interviennent en l'occurrence dans la constitution des réserves foncières relatives aux biens privés dans le cas notamment d'une expropriation lorsque la parcelle est située dans le périmètre d'urbanisation provisoire. Si l'objectif fixé par l'opération des réserves foncières est de dégager annuellement 200 lots par commune est réalisé, il faudra envisager, pour le Grand Alger, en fonction du type d'occupation actuel, une consommation d'environ 200 hectares de terrains urbanisables par an.

## L'EXPROPRIATION

Pour compléter la réglementation en vigueur sur les expropriations pour cause d'utilité publique, l'Algérie prévoit de nouvelles dispositions dans ce domaine par l'ordonnance n°76-48 du 25 mai 1976. Celle-ci n'a pas encore été suivie de décrets d'application. Cette opération aboutit à accroître l'intervention des pouvoirs publics dans la maîtrise du sol urbain et de son développement.

Avant ces nouvelles dispositions, la loi sur les réserves foncières de 1974 était en contradiction avec l'ancienne loi régissant l'expropriation puisqu'elle interdisait aux collectivités locales de constituer des réserves foncières sans justifier l'intérêt public de l'opération.

Pourtant, en dehors du fait que l'ordonnance de 1974 mentionne que "les réserves foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriété de l'État, des collectivités locales ou de particuliers, qui sont inclus dans un périmètre d'urbanisation", aucune allusion n'est faite au recours, si besoin à l'expropriation.

Pour l'essentiel, l'expropriation était utilisée par les collectivités publiques dans le but de prendre possession de terrains pouvant être immédiatement affectés à des équipements publics (sportifs ou culturels, grands équipements structurants telle que l'autoroute par exemple) ou à des opérations de construction.

Avec la constitution des réserves foncières, le problème de l'expropriation doit être, en principe, limitée aux déclarations d'utilité publique qui peuvent intervenir dans une zone de restructuration ou de rénovation (par exemple la Casbah ou le Hamma-Hussein-Dey) ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation lorsqu'il s'agit d'un ouvrage dépassant les limites du périmètre (aéroport, acquisition de massifs boisés). Mais dans l'agglomération algéroise, la déclaration d'utilité publique est encore de règle dans la mesure où la constitution des réserves foncières communales effectives n'est pas encore réussie et que le périmètre d'urbanisation global n'est pas encore défini.

Cette difficulté réside dans le fait que le découpage administratif en treize communes autonomes dans l'agglomération d'Alger constitue plutôt un frein dans la gestion du territoire qu'une facilité à cause notamment de la difficulté de coordination des différents projets d'aménagement entre les différents services de chaque commune.

Les dispositions en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique sont à peu de chose près identiques à celles qui étaient en vigueur en Algérie. Une innovation fondamentale néanmoins ' concerne la procédure judiciaire. L'ancien texte stipule que le juge des expropriations rend une ordonnance d'expropriation alors que dans le nouveau texte, qui n'est pas encore suivi de décrets d'application, un arrêté d'expropriation est pris. Il émane soit d'une décision interministérielle, soit d'une décision du Wali.

L'exproprié n'a qu'un recours, celui de saisir la chambre administrative dans le but d'augmenter l'indemnisation. Mais une fois l'arrêté pris, l'individu ne peut s'opposer. Cette situation découle de l'article 677 du Code Civil qui ne subordonne plus la prise de possession des biens immeubles expropriés à la consignation des fonds. La suprématie est manifeste de l'État sur l'individu. De plus, l'ancienne formule permettait de faire des échanges de biens immeubles, or depuis la constitution des réserves foncières, cette procédure n'est plus possible. Il y a de plus en plus de conflits d'expropriation : l'indemnisation est difficile étant donné que les intéressés préfèrent, dans la majorité des cas, rentrer en possession d'un autre terrain ou logement. Pratiquement, un plan d'aménagement approuvé vaut déclaration d'utilité publique et l'acte d'expropriation peut avoir lieu.

Lorsque ce cas se présente, l'indemnisation se fait généralement sur place. On intègre, dans le plan d'aménagement, des immeubles collectifs destinés aux expropriés et les logements dont ils bénéficient sont évalués sur la base de 20 mètres carrés de bâti par personne. Le reste du terrain (s'il y en a), est indemnisé sur la base de la valeur vénale fixée par l'État en prenant en compte des critères tels que l'environnement, la qualité de l'aménagement, l'accessibilité...

Le MARA, détenteur de la majorité des terrains agricoles, n'est pas concerné par la prise de décision en ce qui concerne l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette omission, volontaire

ou involontaire, va se traduire, dans la pratique, par d'interminables conflits entre l'expropriant et le MARA lorsqu'il s'agit de terrains agricoles.

Cette situation de conflits entre les différentes parties concernées tend à paralyser les opérations d'expropriation et par conséquent retarde la réalisation des programmes publics en matière d'habitat et d'équipements divers.

#### 4.1.2.2. *Plans d'aménagement*

La maîtrise des sols ne peut être utile que si elle s'inscrit dans un cadre global d'aménagement. En Algérie, la réglementation en matière d'urbanisme a fait son apparition avec la conquête française. Les mêmes lois qu'en Métropole ont été appliquées – quoique avec retard. La première loi relative à l'organisation spatiale en milieu urbain fut la loi de 1807 qui précisa la réglementation en matière d'alignement dans le cas des voies futures ou des élargissements de voiries.

Ce n'est que beaucoup plus tard, en 1902, qu'intervient la notion de permis de construire valable pour les villes de plus de 20 000 habitants, en vue de faire respecter des règlements sanitaires.

Dès 1919-1924, les premiers "projets" d'aménagement, d'embellissement et d'extension à l'échelon communal apparaissent. Et en 1935, des décrets-lois instituent les "groupements d'urbanisme", c'est-à-dire l'étude des problèmes d'aménagement à l'échelle intercommunale.

En 1943-45, le droit d'urbanisme est codifié, et, en particulier, le permis de construire est généralisé et étendu à l'ensemble du territoire. Avec la loi de 1953 et celles qui suivirent, celle de 1957 en particulier, aux raisons relatives initialement à la santé publique et à l'esthétique justifiant les règles d'urbanisme, s'ajoutent des raisons financières qui imposent d'assurer au meilleur prix le plein rendement des services et des équipements publics.

#### - Les plans d'urbanisme

Sur la base de ces différentes lois, plusieurs plans d'urbanisme, plus ou moins réalistes, ont été élaborés sans toutefois que les opérations programmées aient été réalisées. Le premier plan directeur d'Alger date de 1930. Il n'a qu'une importance théorique et politique puisque la réalisation du plan, en dehors de quelques opérations particulières (voiries notamment) n'a pas suivi.

La période d'après-guerre fut riche en discours non concrétisés en raison d'un certain nombre de difficultés que rencontrait la ville d'Alger, tant du point de vue politique que financier. Au niveau politique, plusieurs courants coexistent et s'affrontent sur le cas de l'Algérie et en particulier sur le rôle réel à attribuer à la ville d'Alger, afin de prévoir son développement.

De plus, l'arrivée massive d'Algériens des campagnes vers Alger posait un problème politique et social qu'il convenait d'étudier soigneusement. Au niveau financier, la reconstruction de la France après la Seconde Guerre mondiale engloutissait tous les capitaux et pendant un certain temps, les capitaux privés français se sont tournés exclusivement vers la France.

Après les querelles et le rééquilibrage financier, Alger présente un aspect si alarmant qu'il est devenu urgent d'intervenir sans se perdre dans des considérations théoriques. Attendre l'élaboration d'un plan d'urbanisme pour mener des actions d'aménagement sur le territoire algérois risquait d'entraîner une crise sans précédent. Aussi, les efforts conjugués des pouvoirs publics et des investissements privés ont concerné uniquement des opérations ponctuelles, localisées au hasard des opportunités foncières.

Après l'Indépendance, des moyens importants ont été mis à la disposition des organismes compétents pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur de l'agglomération algéroise. Un

premier plan a été publié en 1963 sans être approuvé. Les travaux qui ont donné lieu à son élaboration ont débuté en 1959, travaux décidés par les autorités françaises en relation avec le "Plan de Constantine". Le plan d'Alger concernait un "groupement d'urbanisme" de la région d'Alger (Gura) chevauchant plusieurs communes de la région. Achevé pendant une période "chaotique" et "anarchique", ce plan n'avait aucune possibilité de réalisation. Les problèmes qui se posaient alors à la Capitale accaparaient tous les moyens et les énergies. Il fut néanmoins un point de départ pour l'élaboration du plan de 1968.

Après la période de tâtonnements qui fût assez longue, les problèmes urbains que rencontrait l'agglomération ont obligé les autorités compétentes à se pencher sérieusement sur ce problème et à rechercher des solutions permettant une meilleure utilisation de l'espace algérois. Trois établissements publics ont été chargés de l'élaboration d'un plan d'urbanisme pour la région d'Alger dont le plus important dépendait directement de la Présidence.

Le plan de 1968 est d'abord confié à la CADAT puis ensuite à l'ETAU "Bureau central des études des Travaux d'Architecture et d'Urbanisme" qui le remanie et le complète en fonction des directives du Plan National de développement économique.

Ce plan ne prévoyait pas l'expansion des terrains urbanisés mais seulement une meilleure utilisation et la densification de la tache urbanisée qui possède déjà le réseau principal d'infrastructures. Il n'a pas été approuvé mais pendant quelques années, ses orientations sont suivies pour instruire les dossiers de demande d'autorisation de construire dans la Capitale. Les projets contenus dans ces différents plans présentent de nombreux points communs : l'aménagement de la baie d'Alger, le développement préférentiel de la zone industrielle le long de la voie de chemin de fer, l'occupation du Sahel.

Mais en dehors du Plan "bleu" élaboré aussi en 1968 par le bureau d'études ECOTEC, aucun des plans précédents ne contient d'indications dynamiques. Le Plan "bleu" reste le plus prospectif. Il présente une esquisse de schéma de structures de l'agglomération algéroise pour l'échéance de 1985. La base des prévisions démographiques et économiques et l'analyse des potentialités et vocations liées au site naturel et créées ont donné lieu à deux hypothèses de schémas "Ouest" et "Est". Ce dernier a été choisi et présenté en détail.

Mais les problèmes urbains de l'agglomération devinrent vite insurmontables et le décret n°68-625 du 20 novembre 1968 crée un organisme public sous tutelle de la Présidence s'occupant essentiellement de la région algéroise. Il s'agit du Comité Permanent d'Etudes, de Développement, d'Organisation et d'Aménagement de l'agglomération d'Alger (COMEDOR).

Sa mission était :

- la définition, en liaison avec les différents départements ministériels, collectivités locales et organes intéressés, des actions susceptibles d'assurer le développement, l'organisation et l'aménagement de l'agglomération d'Alger ;
- la recherche, la centralisation et la classification de toutes les informations sociales, économiques et techniques, relatives à la situation de la région algéroise ;
- de procéder ou d'ordonner toutes recherches, enquêtes et travaux nécessaires pour compléter et actualiser les données recueillies pour la réalisation d'un bilan analytique, de toutes informations ;
- de mener toutes les études prospectives et d'améliorer les perspectives d'organisation et de développement de l'agglomération d'Alger, sous les aspects démographiques, sociologiques et fonctionnels ;

- et enfin de déterminer un ordre d'urgence, d'élaborer un programme des réalisations eu égard aux ressources et aux besoins du pays, de préciser les tâches de chacun des organismes intéressés et de fixer les modalités d'exécution sur le plan législatif, réglementaire et financier.

L'orientation du développement de l'agglomération algéroise proposée par le COMEDOR rejoint, d'une façon générale, le "schéma Est" retenu par le plan "bleu" du bureau d'études ECOTEC.

Pour le court terme, le COMEDOR a retenu la zone Est comprise dans le triangle de l'embouchure de l'oued El-Harrach, Bordj-El-Kiffan et Bab-Ezzouar, complétée par la partie Est du Sahel des collines comprenant la bande allant du plateau des Annassers à Badjarah.

Pour le moyen terme, la direction Est se confirme avec l'urbanisation de la zone extrême Est de l'agglomération de Bordj-El-Kiffan à l'Oued Hamiz et la partie centrale du Sahel. Enfin, le long terme prévoit une urbanisation orientée vers la partie Ouest de l'agglomération.

S'ajoute, à la localisation des ensembles d'habitat proposés dans la zone Est de l'agglomération, l'implantation de la Cité Gouvernementale, de la Cité des Affaires Économiques et du Quartier Diplomatique, à l'Est de l'oued El-Harrach sur des terrains relativement libres et d'accessibilité aisée dans le but d'améliorer les fonctions de la Capitale.

En 1982, seules les opérations d'habitat sont réalisées. Les équipements d'accompagnement ou même résidentiels sont, jusqu'à présent, restés lettre morte en dehors du campus universitaire de Bab-Ezzouar.

Le "Quartier Diplomatique", la "Cité Gouvernementale" et la "Cité des Affaires Économiques" prévus par ordonnance en 1973 n'ont pas encore connu de début de réalisation et sont des projets actuellement abandonnés.

Depuis 1979, le plan d'Orientation Générale (POG) de l'agglomération algéroise élaboré par le COMEDOR est remis en cause et le Plan d'Urbanisme d'Alger est, une fois de plus, confié à la CADAT (actuellement CNERU). Le discours officiel préconise l'abandon du développement de l'Est d'Alger au profit de la zone Sud Ouest.

Aussi, le conseil des ministres du 30 septembre 1979 a décidé de réorienter le développement de la Capitale pour préserver les "terres agricoles". Les propositions concernant cette zone s'articulent autour de la création de sept villes nouvelles pouvant recevoir chacune 200 000 habitants en moyenne. Ces centres urbains préconisés et proposés présentent, en dehors de Chéragas et de Birkadem prêts à être investis par l'extension d'Alger, des capacités d'accueil incapables de répondre aux nouvelles fonctions attribuées.

En raison du caractère encore indicatif de ces nouvelles propositions nous jugeons inutile d'approfondir la question si ce n'est pour signaler que des "coups partis" sont déjà enregistrés dans cette zone "potentielle" et qu'à moyen terme l'orientation peut se préciser.

La principale conséquence qui découle de toutes ces démarches urbanistiques hésitantes et contradictoires c'est que l'agglomération d'Alger continue d'être non seulement dynamique mais aussi de prolonger un développement anarchique, a fonctionnel donnant encore la possibilité à d'éventuelles spéculations foncières.

#### *- Les permis de lotir*

Le décret du 5 janvier 1922 prévoit que "toute division d'une propriété foncière en vue de la construction exige un lotissement". Avant de créer ce lotissement, le dépôt à la mairie d'un projet comportant un "plan" et un "programme" est obligatoire.

Le plan prévoit l'emplacement des constructions, le raccordement des voies avec les voies publiques et, s'il y a lieu, avec les conduites d'eau et des égouts de la commune, la distribution de l'eau, l'éclairage et les égouts. Est joint à ce projet déposé à la mairie un cahier des charges stipulant notamment les servitudes hygiéniques du lotissement.

Cette législation est restée, jusqu'en 1955, la charte de l'urbanisme algérien car ce n'est que par la loi du 7 juillet 1955 que les textes métropolitains datant de 1943 ont été introduits.

Si les plans d'urbanisme n'ont guère connu que des réalisations partielles et tronquées, l'occupation du territoire algérois s'est effectuée, dans la majorité des cas, par lotissements. Cette politique de lotissements était aussi une façon de faire supporter aux propriétaires privés une partie des charges d'urbanisation. Ces charges sont d'ordinaire rentabilisées à la revente des lots viabilisés à des prix élevés incluant les dépenses de la viabilisation.

La politique des lotissements peut aboutir aussi à une certaine ségrégation sociale. Elle favorise l'installation d'une population à revenus assez élevés pour construire une habitation selon le cahier des charges.

Certains lotissements du grand Alger, approuvés à la veille de l'Indépendance n'ont pas pu être viabilisés à temps. Ils ont été versés au Domaine de l'État par l'ordonnance n°66-62 du 6 mai 1966 comme biens vacants. Depuis 1962, peu de lotissements ont été approuvés dans l'agglomération : six seulement, presque tous à la veille de la constitution des réserves foncières.

D'autres dispositions réglementaires sont prises depuis 1975 en ce qui concerne l'instruction du permis de lotir. L'article 13 de l'ordonnance n°75-57 du 26 septembre 1975 stipule que "le permis de lotir est exigé pour toute opération ayant pour effet la division en deux ou plusieurs lots d'une ou de plusieurs propriétés foncières, quels que soient les motifs la provoquant en vue de la création d'habitations ou d'établissements administratifs, industriels ou commerciaux".

En référence à l'ordonnance portant constitution des réserves foncières, il y a ambiguïtés dans la législation relative au domaine foncier, dans la mesure où le bénéficiaire de ces lotissements n'est pas indiqué. Cela peut être à l'origine de conflits juridiques qui apparaissent d'ordinaire dans des situations ambiguës.

Les articles de l'ordonnance n°75-67 du 26 septembre 1975 s'adressent aussi bien aux collectivités locales qu'aux organismes publics et aux particuliers.

L'article 24 de cette même ordonnance stipule que "la demande de permis de lotir, signée par le propriétaire ou son mandataire ou par le service ou organisme public affectataire est déposée auprès du Président de l'Assemblée Populaire de la Commune dans laquelle est situé le terrain à lotir".

À l'ambiguïté relevée précédemment dans certains textes s'ajoute une contradiction entre les textes législatifs. Alors que dans la réglementation des réserves foncières seules les communes sont habilitées à détenir des terrains urbanisables, en dehors des parcelles familiales, les textes régissant les lotissements prennent en compte une éventuelle intervention des particuliers et des organismes publics dans la gestion des réserves foncières.

L'article 23 ajoute que "lorsque le lotissement n'est pas réalisé par la commune elle-même, la demande d'autorisation est adressée au Président de l'APC...".

Peu de modifications ont été introduites en ce qui concerne la législation sur les permis de lotir. Une innovation est cependant intéressante à signaler. Il est prévu, pour le permis de lotir, la possibilité de création de "comités de quartiers", c'est-à-dire une association syndicale constituée par les propriétaires de lots faisant partie d'un même ensemble.

Une aide à la petite propriété privée est ainsi possible car “les wilayas et les communes peuvent participer, dans la proportion qu'elles jugent suffisantes, aux dépenses d'aménagement engagées par les “comités de quartiers”.

#### - *Le permis de construire*

Le permis de construire a été le premier instrument de contrôle de l'urbanisation et devint vite obligatoire. Aussi, “toute personne publique ou privée qui désire entreprendre une construction doit déposer, à la mairie, une demande de permis de construire”.

De plus, le décret du 5 janvier 1922 stipule que “lorsque les travaux sont terminés, le propriétaire dépose une déclaration à la mairie afin d'obtenir le certificat de conformité qui tient lieu d'autorisation d'habitat pour les immeubles d'habitation”.

L'introduction de la nouvelle législation en Algérie (décret n°60-960 du 6-09-60) n'apporte pas de modifications importantes en ce qui concerne le permis de construire, si ce n'est que celui-ci n'est obligatoire que pour les constructions édifiées dans les communes tenues d'avoir un plan d'urbanisme, à savoir les communes de 10 000 habitants et plus (art.6 du décret n°58-1463 du 31-12-58).

Dans les autres cas, il n'est obligatoire que :

- pour les constructions édifiées dans un lotissement ;
- pour les constructions effectuées par l'État et les autres collectivités publiques ;
- pour les constructions faisant l'objet d'un fonds d'aide financière d'État ou de collectivités publiques.

Malgré l'absence d'un plan d'urbanisme, le permis de construire constitue un instrument de contrôle rigide et obligatoire. En référence à la circulaire n°5711/RU/ATU/3/65 du 9 juillet 1965, il est rappelé aux préfets chargés de l'exécution en ce qui concerne le permis de construire que :

“- ou bien les PUD (directeur et de détail) sont approuvés et vous devez, dans ce cas, en faire respecter les dispositions et faire application des sanctions prévues par le code de l'urbanisme et de l'habitation ;

- ou bien des documents ne sont pas encore approuvés et vous pouvez considérer alors qu'ils constituent dans leur forme actuelle une valeur suffisante pour qu'il en soit tenu compte par les municipalités avec un réel souci de préserver l'avenir de leurs cités, en empêchant que des constructions non autorisées soient entreprises en contravention de leurs dispositions”.

#### 4.1.3. *Les pratiques*

Il n'est pas toujours commode de procéder à une séparation nette entre ce qui doit se faire et ce qui se fait réellement. L'ambiguïté des textes législatifs régissant l'utilisation du sol urbain crée parfois des situations où les pratiques légales peuvent être mêlées habilement à des pratiques en marge de la loi.

De plus, les renseignements existants sont souvent fragmentaires et même s'ils décrivent aisément la réalité, certaines situations significatives peuvent échapper à l'analyse des mécanismes de formation des prix fonciers, étant donné que la planification et le financement public ne sont pas figés.

Dans une communication sur l'État et l'urbain, Lojkine (1978) écrit que « La planification étatique représente la réponse la plus cohérente du mode de production capitaliste pour “régler” les

contradictions économiques et sociales qui le minent ; mais dans la mesure où elle s'avère incapable, à long terme, de les maîtriser réellement, dans la mesure où la planification étatique apparaît subordonnée non à une logique de contrôle rationnel par la société de son développement collectif mais à la logique d'accumulation du capital privé, la planification comme l'ensemble de la politique étatique agissent moins comme un outil de régulation que comme révélateur d'une société déchirée par le conflit de classes antagonistes » (p.50).

Nous avons ainsi été conduits, en certains endroits de l'analyse qui va suivre, à étudier simultanément les pratiques officielles et les pratiques réelles.

#### 4.1.3.1. Détermination des loyers

Après la guerre de Libération Nationale, le gouvernement algérien se trouva confronté, en matière d'urbanisme, à deux problèmes principaux : la reconstruction des agglomérations détruites et la résorption de la "crise du logement". Pour les résoudre, il héritait d'un arsenal législatif et réglementaire souvent médiocre et inadapté.

L'imprécision des textes législatifs sur l'aménagement urbain réclame souvent la rédaction d'un nouveau texte, afin par exemple de maîtriser l'utilisation illégale du sol par des particuliers, par certaines administrations de l'État et d'organismes sous leur tutelle.

Des textes, même fermes, ne suffisent pas, s'il ne s'ensuit pas une application stricte sur le terrain. Les plans d'urbanisme directeurs, malgré leur rigueur apparente, n'ont pas toujours constitué un cadre réel et concret de la planification urbaine en Algérie à cause de la faiblesse des textes qui n'ont pas toujours été bien adaptés à la réalité algérienne.

Dans le cas de l'agglomération algéroise, son passé et le rôle relativement récent qui lui est assigné pèsent encore sur son organisation urbaine et particulièrement sur l'utilisation administrative de l'espace. Les opérations d'aménagement sont souvent programmées en dehors des plans d'urbanisme de l'agglomération.

La planification sectorielle économique domine en Algérie, la planification spatiale n'en est qu'à ses débuts. Aussi, pendant qu'on débat sur les possibilités physiques d'extension de la Capitale, des actions d'aménagement sectorielles se poursuivent qui peuvent parfois compromettre l'avenir immédiat des décisions.

Néanmoins, certaines opérations urgentes (logements, équipements scolaires, sanitaires...) déterminent le comportement des responsables vis-à-vis de l'espace algérois. L'élaboration d'un plan d'urbanisme est par nature d'une durée assez longue (au moins quatre ans). Les délais s'allongent dans le cas précis de l'agglomération d'Alger, vu les problèmes urbains qu'elle rencontre (crise de logements, problèmes des transports...). La Capitale ne peut être soumise à une paralysie générale, dans l'attente de la fin de l'étude en cours et des décisions qui en découlent.

En conséquence, lorsque le plan d'orientation générale de l'agglomération a été sur le point d'être approuvé, bien des choses avaient changé. Entre le moment où les décisions sont prises et le moment où les effets s'en font sentir sur la vie quotidienne, il se passe un long délai.

Malgré la prise de conscience des problèmes urbains et des problèmes fonciers par les pouvoirs publics, il y a un décalage entre institutions, économique et financier, et pratique. On ne maîtrise pas encore complètement les différentes interventions.

Les vrais problèmes commencent après l'achèvement de l'élaboration du plan. La construction se développe rarement de façon harmonieuse et en cohérence avec les documents d'urbanisme. Les plans n'entraînent pas d'obligation de faire ; la structure du développement urbain résulte davantage

d'«opportunités foncières» et du reflet de la structure de cette propriété foncière, plutôt que d'une planification rigoureuse.

Les actions entreprises sur le terrain respectent rarement les textes réglementaires, à cause du décalage qui sépare réglementation et utilisation. Ainsi, l'expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas une affaire simple qu'un texte législatif peut régler. Entre le moment où la décision d'exproprier est prononcée et le moment où elle se déroule effectivement, il se passe un temps plus ou moins long qui freine les réalisations, même urgentes.

Des exemples nombreux et variés peuvent être cités dans l'agglomération d'Alger. Les travaux de la rocade Sud sont souvent interrompus par des conflits fonciers. Ce tracé, changé plusieurs fois par ces conflits juridiques, tâtonne encore. Les opérations d'expropriation sont longues et ne réussissent pas toujours puisqu'aucune solution de rechange satisfaisante n'est proposée aux expropriés.

Nous avons également évoqué (*cf.* Deuxième partie, p. 108) le gel d'un programme de construction de logements sur le plateau des Annassers parce que malgré le cadre institutionnel, l'organisme promoteur public n'a pas réussi, à ce jour, l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La maîtrise de l'espace n'est pas uniquement une affaire de législation : c'est d'abord chercher à mieux gérer des ressources qui se raréfient. Les fortes densités de la population et de la trame urbaine, ainsi que la consommation croissante d'espace par habitant, risquent de provoquer une urbanisation généralisée de la région algéroise, coûteuse et destructrice du milieu naturel.

La consommation de l'espace est encore appelée à s'accroître vu la tendance observée concernant une diminution du nombre d'habitants par logement, l'accroissement de la taille des logements, l'essor de l'habitat individuel, le développement des équipements collectifs, du réseau de circulation...

Dans l'agglomération algéroise, les pouvoirs publics recommandent d'éviter les bâtiments à usage d'habitation de plus de quatre étages en partie à cause du manque d'ascenseurs. Certes, il existe une spécificité de la «société algérienne» vis-à-vis de l'habitat collectif. Pourtant, l'urgence et la rareté de l'espace imposent aussi des contraintes sur le type et la forme du logement. On préconise également une diminution des densités résidentielles pour une «meilleure qualité de la vie», et les besoins des activités tertiaires notamment, tendent de plus en plus à s'accroître.

La «production» importante d'espace urbain, qui est à l'ordre du jour ces dernières années, aux dépens des surfaces agricoles s'avère nécessaire.

La réponse des urbanistes est la concentration de la croissance urbaine dans des unités de taille suffisante (quartier périphériques, villes nouvelles) dans l'espoir de rentabiliser les équipements collectifs existants ou à créer.

L'intérêt de l'habitat individuel est toujours reconnu mais on voudrait donner la préférence à des formules à haute densité par exemple des maisons jointives à étage avec jardinet (les coopératives immobilières notamment).

Avec l'institution des réserves foncières, à partir de 1974, des solutions concrètes étaient attendues permettant la gestion harmonieuse et rationnelle de l'espace urbain par les communes. Or leur rétrocession rapide à des utilisateurs privés montre qu'une certaine contradiction s'est introduite nécessairement entre le contenu des textes et les choix déterminants.

Il est vrai que dans l'agglomération algéroise, la constitution des réserves foncières a été caractérisée par un éparpillement des lots à travers le tissu urbain existant. À ce point de vue, il est souvent avancé que leur utilisation en tant qu'assiette d'investissements publics (équipements

collectifs) est difficile même impossible. Cette situation n'est pas commune à toutes les communes d'Alger, pourtant la pratique des réserves foncières est la même partout.

Certaines contradictions entre les objectifs définis dans les textes apparaissent surtout au niveau de la fixation des loyers. La question des loyers est d'actualité. La détermination des loyers est inégale et complexe : inégale à cause de l'existence de deux secteurs immobiliers, complexe en raison de la crise et de la pénurie.

Le secteur public et le secteur privé coexistent et se comportent différemment. Les loyers pratiqués par le secteur public n'ont aucune commune mesure avec ceux qui sont pratiqués par le secteur privé. Ceux-ci sont, dans certains cas, soixante fois supérieurs.

Il est néanmoins important de signaler que cette situation n'est valable que pour une partie du secteur public. Une distinction doit être faite entre les loyers offerts par les biens de l'État (ex-Biens Vacants et logements HLM) hérités de la période coloniale et les loyers offerts par le patrimoine actuel.

Deux principaux gestionnaires administrent le secteur public : le ministère de l'Intérieur pour les biens vacants, et l'Office Public de la Gestion Immobilière pour les biens immobiliers de l'Office des HLM.

#### - Les loyers pratiqués dans le secteur des biens de l'État

Au lendemain de l'Indépendance, après la récupération du patrimoine immobilier abandonné par la population européenne, l'organisme public chargé de sa gestion, en l'occurrence la Wilaya sous tutelle du ministère, a élaboré, conformément aux dispositions du décret 63-64 du 18 février 1963, une grille indiciaire de taux de loyers. Ils sont calculés à la pièce, compte tenu de critères tels que degré de vétusté, état général du logement, degré d'isolation, confort extérieur et intérieur.

Un supplément a été prévu en ce qui concerne les villas. Il n'est pas toujours justifié. Certains appartements sont beaucoup plus luxueux que certaines villas qui ne sont, parfois, que des pavillons médiocres. Cette grille indiciaire, encore appliquée par les services de la Wilaya, n'a plus la même signification en 1981.

Elle n'exprime plus guère la valeur réelle d'usage des logements occupés, car les critères qualitatifs retenus ont changé de sens.

Ces loyers apparaissent souvent très faibles.

#### - Les loyers pratiqués dans le cas du patrimoine HLM

Deux catégories de loyers sont à distinguer ; les loyers qui concernent le patrimoine HLM ancien, et le patrimoine HLM nouveau, dit planifié. Les logements locatifs HLM étaient, en matière de loyers, régis par les dispositions édictées par les articles 214 à 222 du code de l'urbanisme et de l'habitat : il renvoyait aux règles de droit commun instituées par la loi du 14 septembre 1948. C'est la technique de la "surface corrigée" pour essayer d'estimer la valeur d'usage des logements.

Le montant du loyer résulte de l'application d'un prix unitaire de la "surface corrigée" du logement exprimée en mètre carré. Il était prévu une évolution de ce prix en fonction de données économiques et sociales, tels que les coûts de construction et le niveau des revenus des couches de la population auxquelles sont destinés les logements.

L'application de cette loi et de ces dispositions n'a pas été possible en Algérie, ni moins encore dans l'agglomération algéroise : elles ne répondaient plus à la situation économique et sociale.

D'importantes réductions ont été consenties sur les loyers en 1962 des mesures de stabilisation des taux ont été également prises en faveur des nouveaux occupants, sans trop tenir compte des coûts réels du logement.

Cette forme d'aide aux ménages se trouve moins justifiée en 1981. Cet état de fait s'est perpétué, rendant ainsi l'application de la méthode dite de la "surface corrigée" peu significative. Les loyers observés dans cette partie du patrimoine HLM sont très bas. Leur niveau ne suffit pas à assurer l'entretien des immeubles, qui se dégradent de plus en plus (cf. 3<sup>ème</sup> partie, chapitre : les coûts d'entretien).

#### - Les loyers dans le cas du patrimoine HLM nouveau

Les Offices de gestion calculent ces loyers de façon à équilibrer revenus et dépenses. Ces dernières visent à rembourser les emprunts contractés auprès des organismes de crédit à l'habitat (CNEP, Trésor), y compris les charges financières relatives à ces emprunts.

Ces loyers dépendent des coûts de construction et des modalités de financement dont bénéficie l'habitat. Alors que les programmes d'habitat rural sont financés sur concours définitif, les programmes d'habitat urbain le sont sur concours temporaire de l'État. Les organismes de crédit à l'habitat, sont contraints de reconstituer les emprunts contractés sur fonds provenant des rentrées de loyers. Les loyers exigés dans les nouveaux programmes sont hors de portée de beaucoup de ménages. Leurs taux élevés découlent des coûts de construction, ainsi que des contraintes de financement de l'habitat.

Loyers et coûts de construction sont proportionnels, et leur évolution a été rapide depuis 1969. Le coût moyen du mètre carré habitable construit était de 900 DA en 1969. Aujourd'hui, il se situe entre 2 000 et 3 400 DA, selon la zone et le type du logement construit. Soit un triplement des coûts en douze ans, dû à des causes multiples, internes ou externes au secteur du bâtiment.

Au niveau interne, le frein le plus puissant est l'insuffisance de l'encadrement et la sous-qualification du personnel.

Au niveau externe, interviennent les prix des matériaux et du matériel, ainsi que les difficultés d'approvisionnement.

Les loyers sont également proportionnels au mode de financement des programmes d'habitat urbain. Il en existe deux formes qui diffèrent par les délais de remboursement des crédits dégagés, y compris les charges financières qui les grèvent.

Ces deux formes comprennent, d'une part, le financement sur fonds publics (à concurrence de 75 % du coût de chaque opération) et, d'autre part, le financement sur fonds privés collectés par la CNEP (à concurrence de 25 %).

En ce qui concerne le Trésor, les délais de remboursement sont de quarante ans, à raison d'un taux annuel d'intérêt de 1 % ; en ce qui concerne la CNEP, ils sont d'une durée de vingt ans, à raison d'un taux annuel d'intérêt de 4,75 %.

Sur le plan social, cela provoque des tensions. Les distorsions entre loyers de logements équivalents sont ressenties comme une injustice.

Les locataires des logements neufs ont parfois de la peine à payer régulièrement leur loyer. Quant aux locataires des logements anciens, ils bénéficient d'une rente de situation. Ces bas loyers mettent les Offices chargés de la gestion du patrimoine immobilier dans l'impossibilité d'assurer l'entretien des logements.

En outre, les loyers publics du parc hérité sont bloqués depuis 1963 ; il n'en est pas de même pour les logements neufs du secteur public, et encore moins pour les loyers privés.

#### - Les loyers des biens privés

Dans certains quartiers, les loyers privés sont eux aussi bloqués. Cela est dû plutôt à un état de fait. Tous les ménages installés pendant les premières années d'Indépendance, avant que la crise du logement ne s'aggrave, sont soumis à un régime particulier ; le propriétaire ne peut les déloger.

Hormis ce cas, les propriétaires, inquiets de l'inflation et renforcés par la pénurie, ont essayé de trouver une formule qui leur permet d'augmenter les loyers en fonction du "coût de la vie" et parfois des opportunités. La formule du contrat de courte durée prit alors le pas sur la situation antérieure.

Cette augmentation rapide des loyers n'est supportable que pour certaines catégories de locataires, sélectionnés non tant par le revenu, mais plutôt par certaines caractéristiques. Il doit s'agir d'une personne de "passage" en Algérie (en l'occurrence un étranger), d'une société nationale ou étrangère. Il devient facile au propriétaire de récupérer son logement et d'en augmenter le loyer à chaque fois qu'il le désire.

Ensuite le propriétaire préférera un ménage de petite taille pour éviter la dégradation des lieux, et aussi pour ne pas troubler sa vie puisque, la plupart du temps, il habite le même bâtiment.

Dans la troisième partie, nous avons analysé les loyers privés déclarés, pratiqués officiellement dans l'agglomération algéroise. Évidemment, si on compare salaires distribués et loyers demandés, un ménage moyen ne sera pas en mesure de faire une telle dépense.

Le loyer privé est cause de ségrégation dans des proportions de plus en plus grandes, du fait de la politique d'accession à la propriété, qui se généralise. Certes, l'initiative individuelle a été limitée à la construction d'un logement à usage familial, mais cette clause n'est pas toujours respectée. Profitant du fait que la demande est beaucoup plus élevée que l'offre, certains nouveaux propriétaires mettent en location la villa récemment construite tout en continuant d'occuper un logement "Bien de l'État" : cela leur permet de rentabiliser assez vite leur dépense. De plus, le taux de l'impôt sur les loyers (40 % du montant du loyer déclaré) a provoqué une sous-déclaration des prix.

À l'imitation des professions libérales et indépendantes (qui, pour détourner la loi, ne déclarent que le minimum supposé), certains propriétaires immobiliers (la majorité d'entre eux ne sont pas agents immobiliers) fraudent l'État par des pratiques difficiles à estimer.

#### 4.1.3.2. *Les prix réels offerts sur le marché*

À la vérité, il existe un marché parallèle, tout autre que le marché relativement maîtrisé et contrôlé. Les prix déclarés, bien qu'élevés, ne représentent nullement la situation réelle de la Capitale.

Depuis l'Indépendance, l'Algérie connaît une situation contradictoire, qui juxtapose deux systèmes distincts de répartition du logement : l'un, dit socialiste, l'autre le marché privé.

Cette situation est la règle dans tous les pays qui ont commencé à construire ce genre d'économie socialiste. Des normes juridiques, égalitaires, universelles et assez rigides sont certes de règle, mais des pratiques de dérogation permettent le fonctionnement du marché privé. Sans doute, dans la situation économique actuelle, l'un ne peut fonctionner sans l'autre.

La politique d'aménagement du territoire, fondée sur l'"égalité sociale", est liée étroitement à une répartition sélective du logement. Le jeu des dérogations affaiblit la réglementation, et

institutionnalise certaines pratiques marginales. L'absence de chiffres relatifs au nombre de dérogations accordées ne nous permet pas d'estimer leur importance.

Les journaux nationaux (notamment "Algérie-Actualité") ont dénoncé certaines pratiques courantes. Du reste, la situation est de notoriété publique, vu le nombre relativement important d'annonces publicitaires concernant la vente ou location des biens immobiliers, à des prix certainement inabordables pour la plupart des ménages. Les prix ne sont pas publiés dans les journaux. Ils ne sont connus du grand public que de "bouche à oreille".

Une personne, poussée par la curiosité scientifique, peut les connaître mais d'une manière fragmentaire. Ce que nous fîmes.

Pour obtenir des résultats précis, il faudrait des moyens techniques et humains considérables. Malheureusement, les pouvoirs publics ont jusqu'ici négligé une telle enquête.

Afin de saisir la situation réelle, nous allons nous intéresser principalement à l'organisation des prix des loyers privés puisque nous avons pu disposer de certains renseignements concernant les prix réels. Les prix déclarés restent en-dessous de la réalité. Quelques exemples peuvent nous aider à étayer nos hypothèses :

Quartiers	Nombre de pièces	Prix déclarés	Prix réels
El-Biar	4	2 000	8 000
El-Biar	4	2 500	9 000
El-Biar	4	2 500	6 000
Hydra	6	2 000	15 000
Hydra	4	2 000	7 500
Birmandreïs	4	2 000	7 500
Alger-Centre	5	3 000	6 000

Source : enquête de l'auteur, 1981.

Cet état de fait se rencontre dans l'ensemble de l'agglomération avec cependant des quartiers privilégiés où la pratique est devenue habituelle. La différence se situe généralement au niveau des prix demandés. Ces prix sont plus élevés dans les quartiers aisés des hauteurs, ainsi que dans le centre d'Alger.

Il n'est pas rare de lire dans le quotidien national "El-Moudjahid" des annonces indiquant "Société Internationale cherche pour loger cadre, villa indépendante, 6 à 8 pièces, tel. garage, jardin à Kouba, Birmandreïs, Birkadem, Hydra ou environs..." ou encore "Société Internationale, cherche pour son personnel : villa ou appartement dans villa, de préférence Hydra ou El-Mouradia..."

Les quartiers situés sur les hauteurs de l'agglomération sont les plus recherchés en raison de l'environnement social, de la proximité du centre-ville et de la résidence des cadres et des hauts fonctionnaires algériens ou étrangers.

Dans le cas où le propriétaire possède plusieurs appartements ou villas à louer, il s'adresse généralement à une agence immobilière. Celle-ci joue le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le futur locataire et s'occupe de certaines démarches administratives telles que le contrat de location.

La formation des loyers dans le secteur privé s'est, au fur et à mesure des besoins croissants et de la crise du logement qui s'accroît, renforcée et généralisée à l'ensemble de l'agglomération algéroise. Deux catégories d'individus se distinguent dans ces pratiques : l'homme d'affaire qui investit dans l'immobilier dont la profession (avocat, médecin, haut fonctionnaire etc.) lui permet de mieux

connaître et de mieux utiliser la loi.

Les circuits utilisés sont les mêmes dans les deux cas et la clientèle est commune : aucune des deux catégories ne pourrait alimenter toute seule le marché car, malgré les prix observés, la demande reste relativement élevée à cause de l'absence d'offre satisfaisante sur le marché immobilier. Les modalités d'acquisition et de redistribution des réserves foncières viennent renforcer la situation actuelle du fait que la majorité des logements neufs privés sont mis sur le marché aussitôt que la construction est achevée.

Les prix des terrains vendus par les collectivités locales, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sont largement inférieurs aux prix demandés ultérieurement par les propriétaires fonciers. Alors que le prix au mètre carré de terrains publics dépasse rarement 150 DA dans les meilleurs quartiers, il est multiplié par cinq ou six dans les quartiers périphériques, peu accessibles et industrialisés. Quartier relativement aisé, Bouzaréah offre, malgré sa topographie très accidentée, des prix élevés, vu les travaux importants de terrassement qu'il exige : un terrain situé sur une pente de plus de 45 % a coûté 450 DA le mètre carré, alors qu'un terrain inclus dans les réserves foncières (dominant la mer, sur un replat et en pleine forêt) n'a coûté que 100 DA le mètre carré.

Ces pratiques s'inscrivent toutes dans le cadre officiel de la réglementation, puisqu'aucune transaction ne peut se faire sans recours aux services administratifs. L'enquête effectuée aux bureaux des hypothèques montre que les prix respectent bien les normes juridiques et les plafonds autorisés par l'administration.

Quels sont alors les mécanismes qui permettent les contradictions existant entre la réglementation et la pratique ? Il semblerait que la démarche s'apparente à celle que nous avons déjà analysée en ce qui concerne les propriétaires immobiliers. À la place des agences immobilières, se trouvent les notaires. Ils jouent un rôle très important. Il suffit de leur verser un certain pourcentage pour pouvoir régler la transaction. Mais il est difficile de connaître leurs procédés réels car la discrétion est l'une des qualités recherchées dans cette profession.

Les lots de terrain provenant des réserves foncières sont souvent vendus à ceux qui disposent d'un capital suffisant pour respecter les délais de construction. Il est stipulé, en effet, dans la vente des réserves foncières que la construction doit être achevée trois ans après l'obtention du permis de construire sans quoi le terrain est récupéré par la commune au prix initial de vente. Des dérogations sont souvent accordées à certaines personnes.

L'acquisition des réserves foncières devient, pour certains, une source non négligeable de profits. Ces profits ne sont pas acquis par la revente du terrain (vu l'interdiction absolue de revendre un lot de terrain acquis dans les réserves foncières) mais par la location d'une partie ou de la totalité de la construction. Le propriétaire construit suffisamment grand (en général deux logements indépendants) afin de pouvoir en occuper un et louer le second. Cela permet de respecter la loi qui prescrit que toute "construction est destinée à loger la famille".

Nous avons observé personnellement un exemple de cette pratique en interrogeant un propriétaire du Parc d'Hydra qui venait porter plainte à la DUCH contre son voisin. Celui-ci étant accusé de "violer l'intimité de ses voisins" en ne respectant pas les normes du cahier des charges et ce, dans le but unique de tirer profit en louant un étage entier à une société internationale.

#### 4.2. Les différents types de marché

La réglementation qui régit le marché immobilier ne permet pas toujours de comprendre les mécanismes de son fonctionnement. De plus, le marché immobilier n'est pas toujours réglé par la loi de l'offre et de la demande, ce qui en complique l'analyse. Sur le marché officiel se greffe un

marché parallèle qui doit son existence à une pénurie sans cesse croissante. Ces marchés appelés parallèles firent leur apparition dans les pays de type socialiste en raison des désajustements durables entre l'offre et la demande de biens et de services.

Katsenelenboigen et Levine (cités par Boukrami, 1982) ont proposé une typologie des marchés en URSS. Ils distinguent trois types : les marchés légaux, le marché semi-légal et les marchés illégaux. Les marchés légaux sont eux-mêmes décomposée en trois types : le marché rouge où les prix sont déterminés par l'administration centrale, le marché rose où les prix peuvent être modifiés et le marché blanc où les prix sont libres.

Le marché semi-légal est appelé marché gris puisque les transactions sont illégales mais tolérées par l'État. Enfin les transactions illégales et réprimées par les autorités économiques sont réalisées sur les marchés brun et noir. Dans un système d'économie socialiste "beaucoup de consommateurs sont disposés à payer des prix élevés pour l'acquisition de produits dont les prix officiels sont fixes, sans parvenir à obtenir les produits" (Boukrami, 1982 p. 67).

Dans le cas où le produit est rare comme c'est le cas du bien logement "l'accès au marché officiel est sélectif sur des critères bien précis contrairement au marché classique où la classification des consommateurs se fera sur la base de leur capacité à payer les prix" (Boukrami, 1982, p. 57). En d'autres termes, la capacité monétaire dont disposent certains consommateurs ne constitue pas le critère primordial à l'accession au marché officiel mais certains privilèges (relations, liens de parenté...) en sont des facteurs déterminants. Parler du marché immobilier nous amène donc à analyser le comportement des agents économiques et des consommateurs vis-à-vis de ce marché afin d'aboutir à une certaine typologie des marchés.

#### 4.2.1. *L'attribution socialiste*

En ce qui concerne le domaine public, nous utiliserons le terme "secteur" au lieu du terme "marché" ; le logement étant considéré comme un bien social. La note publiée au journal officiel du 9 février 1977 définit l'habitat comme "instrument de la politique d'Aménagement du Territoire, au service du développement national".

Si on s'écarte du discours officiel (qui vise la satisfaction inconditionnelle des besoins), on remarque que, même dans le secteur public, il existe un marché bien spécifique, plus favorable aux privilèges qu'à la demande réelle des populations. Ceci ramène à la notion de marché. Considérons par exemple les mécanismes d'attribution des logements. La production de logements se trouve limitée, et n'est pas en mesure de couvrir les besoins des ménages. Cela entraîne des pratiques qui contrecarrent les objectifs sociaux de la politique de l'habitat.

##### 4.2.1.1. *L'appropriation publique des sols*

Contrairement à la nationalisation des terres pratiquée dans les pays d'économie planifiée (intégrale ou partielle), en Algérie, elle a été l'aboutissement logique d'un processus historique. En effet, en même temps que le parc immobilier hérité des Européens, le sol urbain a été nationalisé. Au lendemain de l'Indépendance, le Domaine public s'est retrouvé en possession de terrains urbanisables.

Cependant, cette appropriation publique n'est qu'un moyen de lever certains obstacles.

Cette nationalisation s'est faite spontanément, sans aucune politique de base, ni instruments juridiques adéquats. En outre, l'urgence de certaines constructions (administratives, scolaires et sanitaires) a donné lieu à une fragmentation de l'utilisation du sol, en raison de la pluralité des intervenants publics dans l'appropriation du sol. Leur intervention sur le marché foncier, vu les

prérogatives dont ils disposent, tend, le plus souvent, à attiser le processus de déstructuration de l'espace urbain.

Outre les Domaines publics, la CADAT (organisme public) possédant un nombre important de terrains acquis à l'amiable, offrait des réserves foncières pour des opérations publiques. Pendant longtemps, la CADAT est restée seule détentrice de réserves foncières. Ainsi, les collectivités locales, faute de moyens financiers suffisants, sont écartées par les organismes publics (entreprises et sociétés nationales...) qui sont financièrement capables d'acquérir les terrains urbains nécessaires à leurs besoins.

Par conséquent, l'appropriation publique des sols n'est pas suffisante si elle n'est pas suivie d'une politique cohérente et harmonieuse de l'utilisation du sol basée sur une planification urbaine contrôlée. C'est en raison de cette difficulté qu'aucun plan d'urbanisme n'a pu répondre aux problèmes de développement urbain de l'agglomération. La pluralité des intervenants publics qui se traduit concrètement par un manque de coordination évident constitue un des obstacles les plus difficiles à surmonter.

Le contrôle tardif des terrains urbains par les collectivités locales va compromettre l'avenir d'un développement rationnel de la ville et va permettre à certains propriétaires fonciers d'imposer leur prix vu la rareté du sol urbain qui caractérise l'agglomération algéroise.

Les programmes d'habitat ou d'équipements se localisant là où les terrains sont disponibles et non là où leur optimisation est la meilleure. Car même si la nationalisation des sols fait disparaître les excès du marché foncier, elle n'indique pas pour autant le meilleur usage possible des sols collectivement appropriés.

L'appartenance d'une grande partie des terrains urbains à bâtir au domaine public n'a pas résolu les problèmes d'urbanisme que rencontre l'agglomération d'Alger : un processus de reprivatisation du sol a fait son apparition. Pendant longtemps, la Wilaya d'Alger s'est comportée comme le fournisseur de terrains à bâtir aux particuliers. Elle achetait des parcelles de terrains au Domaine de l'État qu'elle revendait aussitôt à des particuliers. Ces opérations passées entre secteur public et particuliers amoindrissent le patrimoine foncier de l'État ce qui a des effets négatifs sur toute planification de construction ou autre.

Cette forme de gestion de l'espace qui s'est révélée en contradiction avec les options socialistes a poussé les pouvoirs publics à reconsidérer la nationalisation des sols dans sa globalité.

Cette reconsidération est intervenue parallèlement au second Plan quadriennal, en 1974.

Elle s'est traduite par une volonté de municipalisation des sols, forme plus atténuée de la socialisation de l'espace) sous le contrôle étroit des collectivités locales qui se rendent progressivement propriétaires du sol urbain et en concèdent l'usage.

Malheureusement, la municipalisation du sol a révélé ses inconvénients et ses limites. L'opération de la constitution des réserves foncières n'a pas touché véritablement la propriété privée. Elle a essentiellement porté sur les biens de l'Etat. Il y a eu transfert du statut juridique des Domaines vers les collectivités locales au lieu d'une véritable opération de constitution de réserves foncières urbaines qui faciliterait la réalisation d'un plan d'urbanisme. Le statut juridique des sols constitués en réserves foncières et leur affectation dans deux communes de l'agglomération, donnés par les tableaux ci-dessous, en témoignent.

Commune d'El-Harrach

Superficie totale en m <sup>2</sup>	Statut juridique				Affectation					
	État	%	Privé	%	Habitat individuel	%	Habitat collectif	%	Équipements	%
228 999	223 131	97.44	5 868	2.56	162 077	70.798	9 592	4.19	57 330	25.03

Commune de Chéragas

76 700	57 100	74.45	19 600	25.55	44 300	57.76	10 300	13.43	22 100	28.81
--------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------

Source : DUCH, 1982.

De plus, leur utilisation est en contradiction avec les objectifs premiers de l'opération. Au lieu de recevoir des opérations d'aménagement publiques, les réserves foncières sont re-privatisées et redistribuées à une couche sociale privilégiée. Le secteur public joue ainsi un rôle très important dans la production de l'espace "privé".

Les exemples abondent. À El-Biar, une superficie de 1,54 hectare est affectée à la coopérative de la Présidence et une autre de 2,60 hectares affectée à la coopérative de la Direction Générale de la Sûreté Nationale (DGSN). À Chéragas, le même phénomène se retrouve avec notamment l'affectation d'un lotissement (lotissement Guélati) à la DNC pour y construire 110 villas en deux tranches de 55 villas chacune, 3,5 hectares affectés à la coopérative de la SONAGHTER (Société Nationale des Grands Travaux Hydrauliques), 4 hectares à la coopérative du MUCH, 1,5 hectare à l'ECOTEC...

Avec l'accord de la DUCH, la bordure de la route menant au cimetière chrétien à Dély-Ibrahim recevra un groupe de villas, et dans ce même prolongement 30 lots de terrain ont été attribués par la DUCH également pour la construction de villas... (DUCH, 1982).

En raison de la rareté du sol urbain dont souffrent beaucoup de programmes de construction (logements et équipements collectifs et infrastructures) la décision, en 1974, portant constitution des réserves foncières urbaines était considérée comme une réponse concrète aux problèmes vécus par Alger en matière d'extension et de réaménagement. Or, l'application de ces réserves foncières montre que la volonté de socialiser l'espace (mise en place d'instruments juridiques par exemple) ne suffit pas si les textes législatifs ne sont pas appliqués et le contrôle correctement fait.

Au lieu de contribuer, par leur disponibilité, à rendre plus aisée la maîtrise du développement urbain, les réserves foncières urbaines sont consommées par des particuliers compromettant ainsi le développement urbain et l'extension future de la ville.

#### 4.2.1.2. L'intervention publique dans le domaine du logement social

Le domaine de l'habitat subit des retards importants en raison des choix faits au lendemain de l'Indépendance. Hormis une opération-pilote (localisée à Oued-Ouchayah dans la commune d'Hussein-Dey), seules les carcasses restées inachevées en 1962 vont être terminées. Ce n'est qu'en 1970-71 que le redémarrage d'opérations nouvelles en matière de logement reprendra.

Les retards pris sont considérables et seule une politique cohérente pouvait apporter quelques solutions au problème. Conscients des tensions provoquées par la crise, les pouvoirs publics ont vite adopté un discours afin d'éviter certains conflits. Ce discours était "celui du logement pour tous". Or, parler de logements sociaux c'est reconnaître implicitement une division sociale au sein de la

société algérienne.

Le logement social est par essence un bien de consommation durable mis à la portée des catégories sociales les plus défavorisées grâce à l'intervention de l'État sous forme de financement ou de facilité de paiement accordés aux ménages.

Devant l'incapacité de financer la totalité des logements urbains par le Trésor Public, les pouvoirs publics font appel à la CNEP (Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance), créée par décret 64-227 du 10 août 1964. À partir de 1970 (décret août 1970), la CNEP s'est vue confier le financement du logement social. À partir de 1973, le rôle de la CNEP devint effectif dans le financement des logements collectifs urbains grâce à des fonds spéciaux accordés par le Ministère des Finances.

L'origine de ces fonds spéciaux est diverse. Entre 1970 et 1975, le budget de l'État est composé des impôts, des redevances téléphoniques, théoriquement des loyers perçus par les Domaines et des rentrées en devises provenant des mandats des émigrés et de la rente pétrolière. À partir de 1975, les envois des émigrés ont connu un déclin ce qui a engendré une consommation plus importante de la rente pétrolière.

Il est difficile de connaître la part de ces fonds spéciaux dans le budget CNEP, mais selon certains cadres de la CNEP (Service Marketing) ils ne sont pas élevés. Ce qui suppose que cette participation de l'État dans le budget de la CNEP lui donne le droit d'en exiger le financement des logements sociaux, donc d'affaiblir son rôle dans le domaine de l'épargne privée.

La participation de cet établissement au financement du logement social a contribué à l'augmentation du prix de revient des logements en raison du taux d'intérêt élevé et de la durée de remboursement assez courte (cf. chapitres précédents de la même partie).

La dissolution de l'Office Public des HLM au profit des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière, (décision prise en 1976), n'est que l'aboutissement logique de la situation antérieure, à savoir l'abandon définitif de la prise en charge du logement social. Cette décision est suivie en 1981 par la vente des biens de l'État en avançant comme argument l'incapacité de gestion par les Organismes Publics.

Trois catégories de logements neufs peuvent être distinguées :

- le logement de qualité améliorée ;
- le logement standard ;
- le logement inférieur au standard.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, le même problème se pose : la ségrégation dans l'attribution du logement en fonction du revenu du ménage.

Chacune de ces trois catégories est théoriquement destinée à des couches sociales différentes. Par la localisation dans l'espace urbain, le confort intérieur (baignoire pour la première catégorie, douche pour la dernière) et la taille du logement offert, les logements publics diffèrent.

Le loyer n'est pas calculé sur la base des revenus moyens des ménages mais sur la base des coûts de construction et des différentes dépenses accessoires. La majorité des ménages ne peuvent pas payer le loyer même du logement inférieur ou standard. Une première ségrégation se fait par le biais des revenus.

En référence à la grille des loyers des logements neufs du secteur public (prix ajustés une première fois en janvier 1980) (cf. troisième partie), à la taille moyenne d'un ménage algérien, nécessitant un logement de quatre pièces au moins, et au SMIC de 1 000 DA (depuis 1981), il faudrait consacrer en moyenne 50 % du salaire mensuel pour se loger.

Les conditions d'octroi d'un prêt pour le logement dans le cadre de l'accession à la propriété ne peuvent être remplies que par une minorité de ménages. Le décret du 5 juin 1973 énonce les conditions qu'il faudrait remplir pour avoir droit à un prêt-logement.

Ces conditions sont :

- être épargnant pendant au moins deux ans ;
- avoir cumulé 400 DA d'intérêt, au moins ;
- avoir à la CNEP 20 % du prix du logement.

Le prix minimum accordé à l'épargnant est l'équivalent de 24,5 fois le montant des intérêts acquis, ce qui donne un montant de 9 800 DA. Jusqu'en 1978, le prix maximum était de 150 000 DA, de 250 000 DA jusqu'en 1979 pour s'élever à 320 000 DA depuis 1980. La durée de remboursement du prêt est de vingt ans dont le taux est de 6 % l'an.

L'accession à la propriété est caractérisée par deux types de logements : le logement en collectif et le logement individuel. Dans le premier cas, le Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat a fixé un coût de revient normatif applicable aux "logements sociaux" en fonction de l'implantation géographique.

Dans le cas d'Alger, ce coût de revient s'élève à 2 131 DA le mètre carré habitable.

La surface moyenne d'un logement neuf étant de 65 mètres carrés, ce qui donne, en appliquant le coût normatif minimum de la zone, un prix de revient de  $2\ 130\ \text{DA} \times 65 = 138\ 450\ \text{DA}$ .

Dans la pratique, ce coût normatif est largement dépassé et atteint souvent 3 000 DA le mètre carré habitable (selon certains responsables de SORECAL et de la DUCH). Le prix de revient du logement est, en se basant sur ce coût, de 195 000 DA ce qui suppose (si l'on se réfère au SMIG actuel) un minimum de vingt ans pour rembourser le logement en consacrant la totalité du salaire.

Ce même article dispose que le prix de vente d'un logement neuf est déterminé sur la base du coût de la construction auquel s'ajoutent les dépenses ci-après :

- prix du terrain ;
- voiries et réseaux divers ;
- charges financières liées aux emprunts qui auront servi au financement du logement ;
- rémunération de l'intervention de l'organisme promoteur.

Aussi, la base de calcul du mètre carré habitable augmente proportionnellement à la hausse de ces différents éléments, des matériaux de construction et de la main-d'œuvre.

En raison de la forte demande de logements et des pressions très fortes, il est pratiquement impossible à la CNEP de satisfaire les besoins des épargnants. Son bilan fait ressortir justement cette incapacité qui résulte d'une baisse de l'épargne ces dernières années (jusqu'en 1981).

L'instruction Interministérielle du 21 juin 1974 apporte des précisions très importantes. Elle précise : "compte tenu du fait qu'il n'est pas possible de répondre suivant les programmes définis par nos plans actuels de développement, à l'ensemble des besoins de logements exprimés et qu'il importe de satisfaire en priorité les besoins induits par le développement industriel ainsi que l'équipement socioculturel auxquels les programmes sont surtout destinés, seule une partie des programmes publics d'habitat est susceptible d'être livrée à la vente".

Ce manque de logement a eu un effet direct sur les conditions d'octroi définies dans les textes de la CNEP. Ne pouvant répondre aux besoins formulés, la CNEP s'est vue dans l'obligation de réaménager les textes (mais au niveau interne seulement) en faveur des couches sociales les plus

favorisées.

Selon certains responsables (Service Marketing), au lieu de la somme de 400 DA d'intérêts cumulés exigée par les textes, les bénéficiaires des prêts à l'accession à la propriété sont ceux qui justifient d'une somme d'au moins 20 000 DA d'intérêts. Selon ces mêmes responsables intervient là aussi un autre élément ségréatif.

Bien qu'on ait tenu compte des revenus les plus élevés, le déséquilibre entre l'offre et la demande n'est pas enrayé. Pour bénéficier d'un prêt CNEP, il faudrait disposer non seulement de hauts revenus mais encore de relations dans le milieu influent.

Depuis 1981, la CNEP ne finance plus les programmes publics de logements collectifs mais consacre tous ses efforts à la satisfaction de ses "épargnants". Dans l'état actuel des choses, cet objectif ne peut pas être atteint en raison des problèmes que rencontre la CNEP. Ces problèmes se font sentir au niveau de l'acquisition des terrains à bâtir (rares, donc chers), de la viabilisation (qui n'est pas réalisée dans les délais), de l'approvisionnement des matériaux de construction et enfin des responsables locaux lorsque ceux-ci n'arrivent pas à obtenir un quota de logements destinés à certains individus précis.

En mai 1982, la CNEP met en place une autre formule de prêts s'adressant à des non épargnants, appelés prêts ordinaires à la construction (PDC). Le prêt ainsi octroyé ne devra pas dépasser 320 000 DA ; en ce qui concerne le logement neuf il ne devra pas être supérieur à 80 % du coût de la construction déterminé à partir de l'estimation du maître de l'œuvre. La durée de l'amortissement du prêt est fixée à quinze ans minimum, remboursable par l'emprunteur au plus tard à l'âge de soixante cinq ans dont le taux d'intérêt est fixé à 7 % l'an. Dans les deux cas (épargnants et non épargnants), le bien qui bénéficie du prêt, terrain ou logement, est hypothéqué auprès de la CNEP comme garantie jusqu'à paiement total de la dette.

#### 4.2.1.3. *Rôle du secteur public dans l'encouragement de la "construction privée"*

La SNMC (Société Nationale des Matériaux de Construction) est le principal producteur de matériaux de construction et le seul pour le produit de base qui nécessite les plus gros équipements, le ciment. La production du ciment, et dans une moindre mesure celle des briques, a été considérée très tôt comme une industrie de base qui conditionnait tout le reste du développement.

À ce titre, les investissements qui lui sont alloués depuis la création de la SNMC sont considérables. L'exemple le plus significatif est la multiplication par 7.5 entre 1973 et 1978 de sa capacité de production de ciment (Maghreb-Développement, 1978).

Bien que la production des matériaux de construction soit assurée principalement par la SNMC, elle ne l'est pas exclusivement. Le second plan quadriennal (programme de 1975) a prévu un programme de petite et moyenne industrie à l'initiative principalement des collectivités locales, pour la production des matériaux de construction légers.

Certaines entreprises de bâtiment relevant du Ministère de l'Habitat participent également, d'une manière quelque peu marginale cependant, à la production des matériaux de construction mais se limitent à certaines activités telles que la préfabrication, les carrières d'agrégats, le carrelage... L'activité du bâtiment a été, dans un premier temps, tournée principalement vers la construction d'usines à un rythme de plus en plus rapide et de bâtiments scolaires en raison notamment du développement considérable de l'enseignement primaire, secondaire et supérieur.

L'initiative privée, dans le domaine du bâtiment, se limite à la production de certains produits particuliers tels que la chaux, le plâtre, les briques et tuiles, agglomérés et éléments en béton, la

céramique et enfin les carrières. Le secteur privé est totalement étranger à la production du produit de base : le ciment. On évalue à 40 % la consommation du ciment par le privé ("Révolution Africaine" du 25 au 31 décembre 1981). En ce qui concerne le ciment le secteur public se voit dans l'obligation de faire appel à l'importation pour faire face à une demande de plus en plus élevée en raison de l'attention accordée, ces dernières années, au logement urbain et aux travaux de l'hydraulique.

Malgré le monopole dont jouit le secteur public pour la production de matériaux de construction de base, de nombreux chantiers sont paralysés pendant plusieurs mois par le manque de matériaux de construction, en particulier de ciment et des charpentes métalliques. Les ruptures d'approvisionnement, assez fréquentes, de ces matériaux ne sont pas toujours prévisibles ; ce qui engendre des retards considérables dans la réalisation des programmes publics et dans la livraison des logements et perturbe, au plus haut point, toute planification de la main-d'œuvre.

La crise du logement qui s'est aggravée ces dernières années a incité les pouvoirs publics à augmenter le nombre d'entreprises publiques de construction tant sur le plan national que régional ou local. Mais ces entreprises rencontrent d'énormes problèmes matériels, humains et juridiques. Leur activité est tantôt paralysée par le manque de produits de sous-traitance lesquels sont concentrés aux mains des privés, tantôt par le manque de main-d'œuvre qualifiée et enfin par l'inadaptation de certains instruments juridiques, concernant en particulier la procédure d'expropriation, obligeant l'entreprise publique de revoir son plan masse afin de l'adapter aux réalités, ce qui cause des retards dans la réalisation du programme.

En raison de certains circuits parallèles qui détournent une partie de la marchandise, provoquant des pénuries sur le marché officiel, donc la naissance d'un marché noir, la construction privée est beaucoup moins affectée que le secteur public. Le marché noir, dans le domaine des matériaux de construction, est très actif et dépasse celui des autres domaines, dans l'organisation du circuit surtout. Certains "promoteurs" privés en font leur activité principale.

Tout le monde sait que pour acheter normalement des matériaux de construction sur le marché officiel (dans le cas du ciment et de la charpente métallique en particulier), le particulier doit justifier d'un permis de construire. Or, la délivrance d'un permis de construire, compte tenu de toutes les lourdeurs administratives, demande souvent des délais très longs ce qui oblige le particulier, même le plus défavorisé, à se tourner vers des matériaux chers mais disponibles.

Le marché noir des matériaux de construction est directement alimenté par la production publique. Les différentes étapes de la formation de ce marché sont difficiles à mettre en lumière mais pour que l'organisation de ce circuit soit si solide un accord implicite de certains services publics avec les spéculateurs est indispensable. La-grande majorité de ces derniers justifie le plus souvent d'une activité officielle fictive qui lui permet de mener à bien ses "affaires".

L'organisation administrative et la définition même des conditions de participation du secteur privé dans le développement économique national constituent un terrain favorable à la formation d'un marché parallèle qui porte ombrage au marché public sur le plan de la disponibilité des marchandises puisque ce marché ne concerne que le marché privé.

Pourtant, cet effet pervers ne devrait pas se retrouver dans la distribution de certains produits du bâtiment, tels que le ciment et la charpente métallique, puisque la distribution officielle est assurée exclusivement par le secteur public et non par le secteur privé.

Cette perversité se retrouve à l'aval de toutes les administrations publiques. Il n'est pas rare en effet que la marchandise, les matériaux de construction notamment, des coopératives publiques (chaque

administration ou entreprise est dotée d'une coopérative), soit initialement destinée aux travaux de réfection ou d'assainissement de l'administration en question, puis détournée au profit de quelques particuliers directement ou indirectement liés à cette administration.

La pénurie de produits de base sur le marché officiel, en raison d'une offre déficiente et d'une demande largement excédentaire, peut engendrer des pratiques semi-légales allant à l'encontre des principes fondamentaux et des objectifs nationaux. Ces pratiques sont rendues possibles dans la mesure où les différents clans institutionnalisés composent très souvent les administrations publiques algériennes, tendant à transformer ces administrations en grandes entreprises familiales. Cette marchandise détournée peut servir soit directement à la personne à laquelle elle a été cédée, soit à alimenter le marché parallèle.

On en trouve un premier exemple chez certains promoteurs privés en règle vis-à-vis de la loi mais qui ont une activité supplémentaire. Leur activité officielle qui est généralement celle d'entrepreneur de bâtiment leur permet de s'approvisionner en matériaux de construction auprès du secteur public sans difficultés (sauf lorsqu'il y a rupture de stocks) puisqu'ils justifient d'une autorisation. Il arrive que certains, en revendant avec bénéfice une partie de ces matériaux sur le marché parallèle, contribuent à augmenter le coût moyen du logement.

Un autre exemple, assez exceptionnel, est cité par la presse. Nul n'ignore les longues attentes que nécessite l'achat du ciment. Certains camionneurs, profitant de ce que certains particuliers préfèrent payer que de perdre du temps, proposent de vendre leur tour d'attente afin de faire éviter des attentes interminables contre la somme de 500 DA (El-Moudjahid du 3 mai 1982).

C'est un marché favorisé par une clientèle disposant de ressources monétaires excédentaires par rapport à leurs dépenses courantes (entrepreneur, industriel...) qui tend donc à appauvrir davantage les couches sociales déjà défavorisées puisqu'elles aussi sont obligées de s'approvisionner sur ce marché en l'absence d'un permis de construire. Ce dernier, dans les grandes villes notamment, est accordé en priorité à une certaine couche sociale disposant de revenus élevés et de "connaissances" (DUCH, 1982). Sur le marché officiel, le prix d'un sac de ciment de cinquante kilogrammes est de 16,00 DA alors que sur le marché noir, ce même sac coûtera entre 45 et 50,00 DA. À certaines périodes, lorsque la production n'est pas suffisante ou lorsque les programmes publics ont consommé davantage de ciment, le sac de cinquante kilogrammes peut atteindre, sur le marché noir, jusqu'à 120,00 DA.

Malgré certains instruments juridiques mis en place afin de contrôler l'urbanisation des villes et de certaines campagnes, le secteur privé est plus actif que jamais. En effet, la construction privée a pris une importance en raison surtout des loyers futurs escomptés par les propriétaires.

Certains particuliers ont compris que l'investissement le plus rentable est sans aucun doute, actuellement, le logement. La mauvaise organisation de la distribution de ces produits a permis non seulement à certains particuliers de réaliser des marges élevées mais encore d'approvisionner le marché privé qui est, lui aussi, appelé à réaliser des marges bénéficiaires par le biais des loyers au détriment du secteur public.

Contrairement aux particuliers, le secteur public ne peut pas racheter les produits au marché noir, ce qui provoque la pénurie dont pâtissent très souvent les entreprises de bâtiment.

La création, en septembre 1980, d'un Office National du Logement Familial (ONLF) chargé en priorité, dans le cadre du plan national de développement économique et social, de réaliser toutes les opérations destinées à l'accession à la propriété du logement personnel et familial, offre des conditions idéales à l'épanouissement de la construction privée. Cet organisme, réputé commerçant

dans ses relations avec les tiers, ne peut en fait être bénéfique que pour une clientèle bien déterminée puisqu'il n'offre pas de logements économiquement abordables mais des logements de grand standing. De ce fait, les conditions de paiement offertes aux ménages ne peuvent être remplies que par la minorité de ménages disposant non seulement de revenus suffisants mais encore entretenant des relations privilégiées avec le système en place.

#### 4.2.2. *Le marché "libéral" : offre et demande*

Essayer de préciser les mécanismes de sa distribution devient un problème dont les contraintes sont nombreuses et quelquefois insurmontables. Faire une analyse de la production quantitative du logement en la limitant aux seuls "objectifs" de la politique de l'habitat risque d'affaiblir le problème du logement dans la Capitale. En effet, la crise du logement ne trouvera un début de solution que si la politique en matière d'habitat menée actuellement est entièrement réaménagée. Agir seulement en amont de la production, risquerait de prolonger la pénurie et donc de rendre la crise plus aiguë.

Aussi, tout au long de notre travail apparaît cette notion de pratiques "officielles" opposées aux pratiques "officieuses" qui ne sont pas régulières mais tolérées par la loi. Ce chapitre nous permet de faire la synthèse des mécanismes de formation et de fonctionnement du marché foncier et de voir s'il existe ou non une certaine interdépendance entre les différents marchés analysés.

##### 4.2.2.1. *La spéculation dans les "Biens de l'État"*

Comme nous l'avons souligné plusieurs fois, au cours de notre analyse, l'appropriation des biens abandonnés par les Européens au lendemain de l'Indépendance est loin d'être égalitaire. Dès le départ déjà, on assiste à une occupation des logements par les personnes les mieux informées et qui se souciaient beaucoup plus de l'avenir que des moments présents.

La ségrégation sociale s'est faite spontanément, les quartiers européens ont été occupés par les anciens citadins les plus intégrés et par une fraction de la bourgeoisie algérienne qui s'est déversée sur Alger, va se concrétiser peu à peu en raison des conditions mêmes mises en place par les pouvoirs publics.

À partir de l'année 1966, un décret d'application des loyers dans les Biens de l'État est promulgué. L'application de ce décret devait prendre effet depuis les premiers mois de l'Indépendance, ce qui supposait que les occupants devaient régler les retards accumulés à l'administration concernée. Cette opération justifiée et logique aboutit à une ségrégation plus grande étant donné que la majorité des ménages était, économiquement, défavorisée. De ce fait certaines catégories sociales ont émergé et ont occupé les quartiers les plus aisés.

Un processus d'échange, d'abandon et de réappropriation s'est engagé permettant à certains ménages aisés (mais arrivés en dernier) d'occuper les quartiers riches (la rue Didouche Mourad, le Télemly ou les hauteurs vers le Sud-Ouest de l'agglomération).

En revanche, l'effet inverse s'est produit : les ménages défavorisés qui ont pu occuper, durant les premières années d'Indépendance, des logements dans les anciens quartiers européens sont obligés de revenir dans les quartiers plus pauvres (car moins chers) dont le taux d'occupation par logement est très élevé.

Dès 1963, s'amorce un reflux de population vers les quartiers les plus modestes, tandis que s'instaure un véritable marché "officiel" des "pas de porte" des logements vacants (les annonces de cession ont commencé à paraître dans le quotidien El-Moudjahid dès 1963).

Une étude datant de la période postindépendance aurait été bénéfique pour comprendre le processus historique de l'occupation des Biens de l'État (jusqu'à leur régularisation au moins. Malheureusement, seules certaines observations fragmentaires sont disponibles et le service des ex-Biens Vacants à la Wilaya est difficilement accessible en raison sans doute des problèmes posés par la crise de l'habitat à Alger, dont la Wilaya est souvent "rendue responsable" (Directeur de ce même service) par une grande majorité de la population.

À partir de 1970-71, lorsque la crise du logement atteint un point de non-retour, ces locataires privilégiés vont mettre les logements qu'ils n'occupent pas sur le marché immobilier. Ils ne rencontrent pratiquement pas de difficultés au niveau administratif puisqu'ils règlent régulièrement leur loyer au service concerné. Mais, certains locataires ont eu des surprises au cours de la sous-location : si le sous-locataire a plus de "connaissances" que le locataire lui-même, ce dernier perd son logement.

Au fur et à mesure que la demande augmentait, les locataires disposant de plusieurs appartements, agissaient sur les prix des loyers de la sous-location, ce qui tendait de plus en plus vers une ségrégation sociale beaucoup plus nette. La sous-location de ces Biens de l'État procure une rente très élevée aux locataires d'autant plus que le logement ne leur a rien coûté.

Durant une certaine période, entre 1970 et 1975, le système du "pas de porte" était très répandu. En fait, en raison de la loi sur les loyers alors en vigueur, le locataire ne pouvait pas poursuivre une hausse illimitée des loyers. Pour s'approprier la plus-value, le locataire fait appel au pas de porte, versement d'une somme importante par le sous-locataire.

Cette pratique du pas de porte est illégale puisqu'elle est en contradiction avec le droit du propriétaire : la Wilaya.

Cette dernière, faute de moyens, ne pouvait pas intervenir afin d'assainir la situation.

C'est à la même période également que le plus grand nombre d'expulsions a eu lieu. Plusieurs appartements de l'État ont été ainsi récupérés par certaines personnes influentes ou directement responsables dans un but purement spéculatif. Ces pratiques sont possibles du fait que le rapport des forces du moment les favorisait.

Les prix demandés pour avoir le droit de s'installer sont très élevés sans pour autant garantir au sous-locataire les faveurs et la protection d'un vrai locataire. Cela dépend de la bonne ou de la mauvaise foi du "locataire" étant donné qu'il ne justifie d'aucun papier administratif lui reconnaissant le droit de s'installer.

Il est très courant, dans le cas des Biens de l'État, que le locataire ne délivre pas de reçu au sous-locataire. En cas de discord, ce dernier est donc considéré comme occupant "illégal".

Après le versement de la somme (correspondant au pas de porte) demandée par le locataire, le sous-locataire fait de nombreuses démarches au service du logement de la Wilaya afin de régulariser sa situation. Dans bien des cas, ces démarches n'aboutissent à rien, surtout lorsque le sous-locataire n'a aucune "relation".

Les pouvoirs publics connaissent l'existence de ce marché parallèle, puisque la presse nationale en parle souvent. Mais ils ne peuvent pas agir du fait qu'ils ne connaissent ni son organisation, ni son ampleur, ni ses différentes manifestations. Afin de cerner ce problème, il faudrait que les services concernés mettent sur pied des équipes d'enquêteurs spécialisés et débloquent un budget financier non négligeable. Or, les salaires offerts par la Wilaya et les insuffisances financières ne lui permettent pas d'engager un travail aussi coûteux sans être sûre d'aboutir à des solutions.

La libéralisation des loyers privés en septembre 1975 modifie les mécanismes de la sous-location dans les Biens de l'État. Le fort loyer va désormais prendre la place du pas de porte, d'autant plus que la clientèle concernée va peu à peu se limiter aux sociétés étrangères ou aux particuliers étrangers, ce qui garantit non seulement l'impunité du locataire mais encore l'augmentation régulière du loyer à chaque fin de contrat.

Les loyers offerts sont équivalents à ceux qui prévalent sur le marché privé, puisque le locataire se comporte vis-à-vis de son sous-locataire comme le propriétaire vis-à-vis de son locataire.

Nous relevons une différence cependant car, contrairement au propriétaire, les loyers demandés dans les Biens de l'État ne sont pas déclarés. La totalité du montant du loyer payé par le sous-locataire est perçue par le locataire par voie officieuse, donc illégale et échappe ainsi au fisc.

Mais les locataires de ces Biens de l'État ne se sont pas seulement contentés de sous-louer mais aussi de vendre. En effet, la crise aiguë du logement aidant, il se trouve toujours quelqu'un pour acheter un logement même s'il sait, a priori, que c'est un bien qui ne lui appartiendra pas. C'est en fait une manière plus perfectionnée et surtout plus efficace de percevoir la rente.

Cela a permis la mise en place d'une bourgeoisie par l'intermédiaire des loyers. La rente ainsi prélevée augmente au fur et à mesure que la pénurie s'accroît.

#### 4.2.2.2. *Le secteur privé et le marché du logement*

Le secteur privé constitue encore un pan important du secteur du bâtiment et des travaux publics. Sur 405 000 travailleurs que compte cette branche, le secteur privé emploie 145 000 personnes (Révolution Africaine du 25 au 31 décembre 1981). On dénombre, sur l'ensemble du territoire national, 5 000 entreprises de bâtiment et travaux publics environ avec plus de la moitié localisées dans les zones les plus urbanisées. La Capitale concentre à elle seule au moins 50 % des entreprises localisées dans les zones à forte concentration urbaine.

La caractéristique fondamentale de cette branche d'activité est la fragilité. Le privé se lance dans le bâtiment et les travaux publics en raison de sa rentabilité, mais si des difficultés d'approvisionnement apparaissent et persistent il oriente son activité vers un autre secteur plus stable. Toujours dans la même revue, on évalue à 15 % le taux de reconversion dans cette branche. Ce taux élevé exprime en fait sa grande sensibilité à la conjoncture et son caractère spéculatif prononcé.

Mais, malgré une présence indéniable du secteur privé dans le bâtiment et travaux publics, il n'intervient que sur les chantiers de petite et moyenne taille ne nécessitant pas de gros matériels et d'engins lourds. En fait, le secteur privé est pratiquement absent des travaux publics et de l'hydraulique en raison de la faiblesse des moyens et de l'encadrement.

De plus, à l'intérieur même du bâtiment, 60 % des entreprises exercent dans le cadre d'opérations de corps d'État secondaires (Révolution Africaine, 25-31/12/1981).

Pour SORECAL (Société Régionale de Construction d'Alger) l'utilisation des sous-traitants privés dans les corps d'État secondaires est l'une des causes de l'élévation du prix du logement et que la stabilisation des prix ne pourrait se faire que si l'on créait des départements des corps d'État secondaires au sein des organismes publics.

Par conséquent, l'action du secteur privé sur les prix des logements neufs n'est pas en faveur des couches sociales défavorisées mais contribue à la production de la ségrégation dans l'attribution du logement.

Le secteur privé agit aussi sur les retards constatés dans le secteur public du bâtiment en raison des négociations longues à mener par les entreprises publiques en ce qui concerne les prix demandés par les sociétés privées. Mais la situation de monopole dans laquelle elles se trouvent leur confère une place privilégiée dans les négociations. Les entreprises publiques sont obligées de s'incliner si elles veulent mener à terme leurs chantiers.

Les carences et faiblesses auxquelles n'ont pas pu faire face les entreprises publiques, vu leurs insuffisances, ont constitué autant d'opportunités qui ont permis l'émergence d'un secteur privé en pleine expansion. En fait, en ce qui concerne les matériaux de construction, le secteur privé, profitant de la politique des prix, a visé, dès le départ, à occuper la position en aval du secteur public.

L'intervention privée sur le marché du logement est encouragée par le secteur public. On a pu constater, dans le chapitre précédent, que 40 % du ciment que la SNMC commercialise sont directement utilisés par le secteur privé. Ce n'est pas le seul exemple. 30 % des ventes de la SNS (Société Nationale de Sidérurgie) sont orientées vers le secteur privé. Ces quelques exemples nous expliquent que les pénuries subies par le secteur public sont dues aux ventes qu'il réalise avec le secteur privé (Révolution Africaine, 25-31/12/1981).

L'importance du secteur privé n'est pas négligeable du point de vue de la production, pour la sous-traitance notamment, de la commercialisation (marché) et du bâti qu'il produit (villas, petits collectifs) sans pour autant travailler pour une demande solvable numériquement élevée.

Le but recherché par les intervenants privés étant la rentabilité du capital investi, il serait contradictoire de constater que le secteur privé intervient dans la construction de logements "sociaux".

C'est justement pour cette raison que le secteur privé se développe surtout dans les branches qui demandent le moins de matériels lourds mais dont la rentabilité est assurée. De plus, le développement du secteur privé se fait sous l'ombre du secteur public, pesant ainsi sur la formation des revenus de l'entreprise publique.

Face à la demande en logements excédentaire formulée par les ménages, l'État répond par une intégration de plus en plus grande du secteur privé sur le marché du logement. Mais, cet effort d'intégration ne va pas dans le sens voulu par les pouvoirs publics, au contraire. Cela permettra au secteur privé d'élargir son champ d'intervention sans efforts étant donné qu'on a "besoin" de lui pour régler un petit aspect de la crise du logement.

Déjà l'adoption du Code des investissements de 1966 a constitué une ère nouvelle pour l'intervention privée en débloquent la situation de l'épargne privée, et surtout en levant certains obstacles "psychologiques" et politiques. Le secteur privé va non seulement connaître un développement continu mais encore intervenir petit à petit dans plusieurs branches d'activité économique. Le lancement du deuxième Plan Quadriennal (74-77) va avoir un impact positif sur l'élargissement du secteur privé. La demande exprimée sur les marchés de biens d'investissements (intermédiaires ou de consommation) va agir sur le rôle de l'investissement privé.

Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont été favorables au développement de rentes de situation dans les différentes branches d'activité économique. La production algérienne des biens de consommation et d'équipement n'a pas pu suivre un rythme de croissance satisfaisant. Aussi, la demande sur le marché est vite devenue excédentaire par rapport à l'offre, ce qui a engendré la hausse des prix de tous les produits.

Cette insuffisance de l'offre a permis au secteur privé de se développer à l'ombre du secteur public

et, d'autre part, à organiser des pénuries dans le but d'augmenter les prix de marché officiel et officieux. Dans l'état actuel des choses, n'importe quel produit mis sur le marché peut rapporter une rente assez élevée.

Ainsi, le contrôle que devait mener l'État sur l'orientation du secteur privé dont il a été question dans le Code des investissements s'avère peu à peu inefficace. Les entreprises privées, en raison de leur rentabilité élevée, ont préféré s'autofinancer pour échapper à certaines obligations contraignantes. Dès lors, la position des pouvoirs publics est partagée car, d'une part, la participation du secteur privé dans l'édification de l'économie nationale (dans certaines branches notamment) est indispensable et, d'autre part, ne répondant pas aux orientations fondamentales de l'organe central il cela risquait de contrecarrer les objectifs que l'Algérie s'est assignés.

Les moyens de contrôle trop faibles mis en place (juridiques ou humains) permettent au secteur privé de s'emparer, à l'aval, de certaines branches, comme le bâtiment et travaux publics par exemple, le monopole de production ou de distribution.

Dans le domaine du bâtiment et travaux publics, l'intervention ou le concours du secteur privé dans la réalisation des investissements provoque une altération directe des investissements publics. En d'autres termes, cette déviation s'est faite car ce sont les entreprises privées les plus proches des pouvoirs locaux qui ont profité des crédits débloqués. Cette pratique engendre un transfert de fonds publics vers le secteur privé.

En fait, le secteur privé aurait pu jouer un rôle plus important pour soulager certaines tensions existant sur les marchés des biens et services (destinés directement aux ménages) si certaines contraintes avaient été levées (notamment dans le cadre de l'inadaptation des textes, de décisions et de la gestion d'un mode administratif).

#### 4.2.2.3. *Le "marché privilégié"*

On observe, dans la Capitale, un phénomène assez récent dans le marché immobilier. Bien avant la libéralisation des loyers privés déjà, les particuliers ont essayé d'attirer une clientèle étrangère, riche et renouvelable. La persistance et l'accentuation de la crise de logements dans la Capitale aidant les sociétés étrangères et les représentations diplomatiques localisées à Alger ont vite rencontré des problèmes de logements sur le marché algérois. Dès lors, un marché assez fermé, très cher et destiné à cette clientèle particulière s'est créé.

Le secteur privé s'approprie le marché et se comporte en agent monopoliste. Les loyers observés sur ce marché particulier ne sont accessibles que par une clientèle spécifique à hauts revenus ou par une société.

Le secteur privé jouit d'une certaine autonomie étant donné qu'il ne touche pas la même clientèle que le secteur public. Pour répondre à la demande de cette clientèle sans cesse croissante, le secteur privé investit de plus en plus dans la pierre afin de rentabiliser son capital. Le secteur immobilier qui était, jusqu'à ces dernières années, réservé à certains spéculateurs intéresse peu à peu des catégories sociales diverses et constitue un facteur de renforcement de la bourgeoisie foncière urbaine.

Malgré l'étroitesse de ce marché, les propriétaires privés arrivent à écouler leur marchandise grâce aux nombreuses annonces publiées régulièrement dans le quotidien national. Les particuliers n'ont pas besoin de faire de la publicité vu la crise qui affecte la Capitale.

Le processus de formation de ce marché a été lent. Les logements occupés pendant les premières années d'Indépendance par le personnel de certaines représentations diplomatiques appartenaient à

la Wilaya. Mais au fur et à mesure que la demande en logements augmente, l'offre diminue à une allure rapide d'autant plus que cette demande n'est que marginale par rapport à la demande globale.

L'insatisfaction de ces besoins et des besoins nouveaux qui ne cessent d'augmenter, installation de nouvelles ambassades, de nouveaux consulats et surtout de nouvelles sociétés étrangères (bureaux d'étude surtout), a permis au secteur privé de s'imposer et d'accaparer le marché.

Afin de parer la crise et de contrôler le marché du logement, les représentations et sociétés étrangères ont accepté de payer un loyer inaccessible à pratiquement à 95 % de la population algéroise. Saisissant cette occasion les particuliers ont organisé leur marché autour de ces possibilités qui lui permettront, dans l'avenir, de disposer de rentes très élevées.

Afin de provoquer une pénurie encore plus spectaculaire qui se traduira au niveau du marché par une élévation certaine des loyers privés, les propriétaires organisent une rétention au niveau des appartements, ce qui réduit considérablement l'offre et donc l'augmentation de la demande.

Cette rétention n'aurait pas été nécessaire étant donné que les déséquilibres entre l'offre et la demande vont en s'aggravant en raison de l'installation croissante de cadres étrangers dans la Capitale.

Le renouvellement cyclique des cadres étrangers joue le rôle de régulateur au niveau du marché immobilier dans la mesure où il permet au propriétaire de réajuster les prix du loyer en fonction du nouveau contrat de location puisqu'il s'adresse à une nouvelle personne. Comme ce marché est restreint, les sociétés étrangères se font une concurrence de plus en plus âpre dans les prix offerts.

Profitant de ces besoins vitaux, les propriétaires, afin d'échapper au fisc, ont organisé un marché noir parallèlement au marché officiel, c'est-à-dire que les loyers demandés sont en moyenne supérieurs de trois fois à ceux qui sont déclarés aux services des impôts. Vu la crise actuelle, les loyers observés ne sont pas discutés car cela pourrait entraîner d'autres problèmes plus importants du point de vue économique telles que des pertes au niveau de l'apport étranger, une faible productivité... Mais développer la compétition des candidats au logement ne va pas s'arrêter au niveau de la hausse des loyers mais, conscientes du rôle de la monnaie étrangère, les sociétés internationales vont proposer le paiement des loyers en devises. Les revenus tirés de la location sont souvent réinvestis dans le commerce et les services (surtout commerce de gros et hôtellerie) en Algérie ou transférés à l'étranger : France, Suisse, Tunisie ou Espagne.

Un deuxième marché, très marginal, répond à une fraction de la demande étrangère. Ce marché est un marché public mais fonctionnant comme le marché privé. Ainsi, le Ministère des Affaires Etrangères, disposant de quelques appartements, les louent à certaines représentations diplomatiques installées en Algérie. Les loyers perçus sont payés en devises.

La pression de ce marché a eu des effets importants sur la construction individuelle. Beaucoup de particuliers ayant compris le rôle que joue actuellement le logement dans la détermination et la distribution des revenus, construisent des logements dans un but spéculatif. Ces logements, de très haut standing, répondent d'une façon plus satisfaisante aux exigences des sociétés étrangères.

De ce fait, cette demande est plus ou moins satisfaite dès lors que le locataire accepte de payer très cher et surtout en monnaie étrangère. Mais si ce marché permet aux propriétaires fonciers de disposer de rentes élevées, il a un rôle négatif sur le reste de la population algéroise. En raison de ces prix élevés, le citoyen algérois est exclu de ce marché locatif privé. Les loyers observés se situent entre 5 000 et 25 000 DA par mois alors que le travailleur moyen algérien ne perçoit qu'un salaire moyen de 1 500 DA par mois (le smic est de 1 000 DA).

#### 4.2.3. *L'attribution socialiste : la pratique*

Le secteur public, en fonctionnant sur d'autres bases, est aussi quelque peu sélectif. Ce marché a fait son apparition aussitôt que la crise du logement s'est fait sentir à Alger. Afin de retenir une certaine force de travail, les pouvoirs publics et les entreprises nationales ont opté pour une solution partielle qui risquait malheureusement de provoquer des déséquilibres et de remettre en cause l'objectif initial pour lequel ils ont été créés.

Ces dernières années ont vu se développer des fonctions annexes, dont le logement, au sein des organismes et entreprises publics ce qui a entraîné des privilèges suivant des critères souvent mal définis. L'apparition de ces nouvelles fonctions a eu pour but de retenir certains cadres. Mais la gravité de la crise fait qu'obtenir un logement est un privilège recherché : des cadres choisissent un emploi pour avoir un logement, ce qui provoque une certaine instabilité du personnel qualifié. Les avantages tirés du travail lui-même sont parfois éclipsés par l'avantage d'avoir un logement.

L'accès au logement est ainsi devenu un objectif important de tout cadre en quête d'un emploi.

Les nouveaux programmes, financés en partie par l'épargne privée, ont été attribués en majorité aux entreprises et organismes publics. Mais vu l'insuffisance des quotas accordés à ces derniers, certains d'entre eux disposant de moyens suffisants, interviennent dans la construction de logements dans le but de répondre aux besoins croissants. Ce dépassement de leurs fonctions initiales, celles de la production et de la gestion notamment, constitue une solution imparfaite au problème de l'habitat en Algérie et à Alger en particulier.

##### 4.2.3.1. *L'intervention des organismes publics*

L'introduction de la notion de logement de fonction dès les premières années de mise en place de l'économie nationale a pu avoir des effets nuisibles sur la production et la gestion au sein des organismes publics. Elle a surtout accru l'instabilité des travailleurs ce qui peut à la longue perturber le fonctionnement de ces organismes.

Comme il a été déjà souligné, le logement constitue un des moyens principaux de déplacement de la force de travail d'un secteur à l'autre ou d'une entreprise à l'autre, d'autant que la prime de logement, souvent trop faible, n'intéresse guère les travailleurs.

Tableau : distribution des logements publics selon le mode d'attribution et la CSP du bénéficiaire

CSP Mode d'attribution	Enseigne- ment	Cadre supérieur	Cadre moyen	Employés /ouvriers	Commerçants	Autres	TOTAL
Location (OPGI)	17.2	43.5	44.8	70	100	28.6	40.6
	8.7	53.6	18.8	10.2	5.8	2.9	100
Logements de fonction	82.7	56.5	55.2	30	-	71.4	59.4
	28.7	47.5	15.8	3.1	-	4.9	100
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100
	20.6	50	17.1	5.9	2.3	4.1	100

Source : K. Lazourghi, 1983. Enquête Janvier-Février 1982

Mais les problèmes rencontrés dans la réalisation des logements publics se répercutent en général sur ces organismes dans la mesure où le nombre de logements attribués à chacun d'entre eux reste limité. De plus, la prise en charge de la construction de logements par ces organismes n'est pas sans

altérer leurs objectifs initiaux.

Au lieu de poursuivre leurs objectifs de production, ces organismes se consacrent à la réalisation de missions annexes à leur activité principale. Ces pratiques nécessitent la mobilisation de moyens financiers considérables qui peuvent affaiblir le rôle social que doivent jouer certains d'entre eux.

Ainsi, en 1972, la DNC-ANP a construit, sur la route du Kaddous à Hydra, huit bâtiments et quinze villas et le Ministère de l'Intérieur sept villas au Parc d'Hydra. En 1969, la RSTA construit cent soixante logements au lotissement de Clairval (EL-Biar), en 1970, six villas par la SONATRACH et dix villas par la Wilaya à Hydra... (DUCH, 1982).

Promouvoir une politique globale et cohérente de l'habitat ne semble pas aisé puisque tous les ministères ou entreprises construisent des logements. Les besoins de la population ne sont pas satisfaits par les organismes publics. Si les sociétés étrangères et les organismes diplomatiques agissent sur le marché libre, les organismes publics ont le monopole des programmes de logements réalisés par le secteur public. L'action de ces agents sur le marché du logement ne laisse pas assez de possibilités au simple citoyen algérois même en ce qui concerne les épargnants. En effet, après d'innombrables lettres de réclamation de ces derniers parues dans la presse nationale auxquelles aucune réponse n'a été donnée – si ce n'est de façon évasive –, un collectif d'employés de la Direction du Crédit de la CNEP prit la décision, le 6 octobre 1982, d'apporter une réponse à une lettre du 22 septembre publiée par El-Moudjahid que nous reproduisons dans sa quasi-intégralité.

#### C.N.E.P. LOGEMENTS DETOURNÉS.

“... À ce jour, aucune réponse n'a été fournie à cette personne et ne le sera d'ailleurs jamais. Si nous en sommes sûrs, c'est parce que, en tant qu'employés de la Direction du Crédit de la CNEP, nous savons pourquoi et nous allons, preuves à l'appui, vous le démontrer. Mais avant d'aller plus loin, nous aimerions que ces explications parviennent à la dame intéressée. De toutes les façons, elle n'est pas la seule victime, éventuellement, dans cette affaire de Douéra. D'autres personnes, sûrement mieux classées qui ont été écartées pour les raisons que nous allons dévoiler puisque les responsables de notre établissement ne le feront jamais... et on va comprendre pourquoi.

Nous vous envoyons, par conséquent, deux exemplaires de cette lettre, l'un pour le journal et l'autre pour Madame A.O. dont vous avez l'adresse.

D'un autre côté, nous envoyons des copies aux autorités nationales les plus hautes pour qu'elles connaissent la vérité...

Le 18 août 1982, s'est réunie à Blida, la commission d'attribution de logements pour vendre aux épargnants 64 logements situés à Douéra. Elle devait sélectionner les 64 premiers épargnants à partir d'un listing informatique établi par la CNEP. Ce dernier comportait un total de 258 candidats remplissant les conditions plus ou moins. La tâche était donc facile et l'ordre d'attribution logique.

Mais c'était compter sans l'irresponsabilité et l'égoïsme de certains membres de la Direction Générale de la CNEP. Notre établissement était représenté ce jour-là par notre sous directeur du Crédit, muni du listing officiel qui n'allait pas être respecté.

Ayant reçu des consignes de la part des deux directeurs généraux adjoints, en l'absence du directeur général, en congé, il devait passer une liste précise de personnes en contrepartie d'un logement pour lui-même. Ce qu'il fera fidèlement, au détriment de pauvres épargnants dont ils ont pris injustement la place.

Ces personnes sont :

- A.D...., sous directeur du Crédit à la CNEP, placé 115<sup>ème</sup> dans le listing. A pris un logement de 4

pièces à la place d'un épargnant classé parmi les 64 premiers.

- A.C..., employé à la CNEP, placé 128<sup>ème</sup> dans le listing. A pris un logement de 5 pièces à la place d'un épargnant.

- B.S..., secrétaire, qui a pris un logement de 3 pièces alors qu'elle occupe le numéro 102 dans le listing et donc à la place d'un épargnant.

-A.H..., ami du directeur général adjoint de la CNEP et recommandé par lui. Il a pris un logement de 4 pièces à la place d'un épargnant et occupe le numéro 67 dans le listing.

Les autres personnes qui ont usurpé la place d'épargnants figurant normalement dans le listing, parmi les 64 premiers évidemment, ont été recommandées parmi les autres membres de la commission d'attribution, en échange du silence de la CNEP et en contrepartie de ce qu'on leur a accordé.

Ces gens sont :

- D. qui n'existe même pas sur le listing. Il a pris un logement de 3 pièces et la place d'un épargnant qui a confié ses économies à la CNEP afin qu'elle veille sur ses intérêts, et parce qu'elle représente l'État algérien dans ce domaine.

- C.B., H.T., A.H., E.N. et S.A., qui n'existent même pas sur le listing des 258 épargnants.

Cinq autres personnes ont bénéficié de logements alors qu'elles figurent dans le listing sous les numéros 251, 202, 161, 104 et 84.

Un logement de 5 pièces enfin, a été attribué, sans que la commission connaisse le nom de l'heureux pistonné.

Voilà pourquoi la dame qui a écrit et dont vous avez publié la lettre ne pouvait pas, malgré son épargne et sa situation sociale, bénéficier d'un logement auquel son argent a contribué à financer.

Ce logement a été détourné au profit d'un membre de la CNEP ou d'un pistonné.

Voilà aussi pourquoi la CNEP ne pouvait pas répondre à sa lettre.

Au lieu de servir, les responsables de la CNEP se sont servis eux-mêmes, comme ils le font impunément depuis de très longues années”.

Des Travailleurs Militants  
de la Direction du Crédit.

À cette intervention du collectif jugée opportune, la Direction Générale de la CNEP précise le 10 octobre 1982, par la même voie, qu'une enquête est en cours.

Les contraintes que subit le marché du logement ont engendré nécessairement la naissance de clientèles servies par tel ou tel organisme public. Même si les cadres sont d'ordinaire avantagés, chaque organisme possède sa propre clientèle. Un cadre travaillant au Ministère des Industries Légères par exemple a peu de chance d'être logé par le Ministère des Industries Lourdes sauf cas exceptionnel. Ces différences apparaissent parfois à l'intérieur d'un organisme. L'INERBA (Institut National d'Études et de Recherches en Bâtiment, sous tutelle du MUCH) en offre un exemple intéressant : ce dernier dispose d'un surplus de cadres de toute catégorie parce qu'il peut satisfaire aisément leur offrir un logement. Ces cloisonnements augmentent d'autre part la mobilité des travailleurs puisque les organismes publics n'ont pas tous, au même moment, la capacité de leurs besoins. Il est, en effet, des organismes beaucoup moins avantagés que d'autres, du point de vue capacités de réalisation et d'achat, ce qui les empêche de retenir les travailleurs les plus qualifiés.

Certains organismes sont victimes d'une fuite de cadres au profit des organismes disposant d'un nombre important de logements à offrir aux cadres qu'ils emploient.

L'insuffisance de logements offerts crée, à l'intérieur de beaucoup d'organismes publics, des tensions qui ont des effets sur le fonctionnement harmonieux de l'organisme en question.

Le logement est devenu un bien "stratégique", c'est-à-dire un bien dont l'existence a, plus que d'autres, conditionné l'efficacité de certaines actions économiques. Les critères d'approvisionnement de ces organismes sont en partie établis sur la base des relations personnelles entre les responsables de l'organisme public et de la Wilaya et leur aptitude à s'offrir mutuellement des services.

L'intervention directe de ces organismes publics dans la construction de logements se traduit par une mobilisation de moyens financiers et humains que l'on s'attendrait à trouver concentrés au sein des entreprises de construction. Cette intervention n'est pas sans créer des pressions au niveau des matériaux de construction qui, au lieu d'alimenter les vastes chantiers des entreprises de construction, restent paralysés plusieurs mois du fait du manque de matériaux qui sont au contraire accaparés par les organismes publics qui ont un seul souci : répondre aux besoins de leurs cadres les plus qualifiés.

#### 4.2.3.2. *Le comportement des sociétés nationales sur le marché immobilier*

Contrairement aux organismes publics qui n'ont recours qu'aux quotas accordés par la Wilaya et à certains programmes réalisés par eux-mêmes, les sociétés nationales sont présentes non seulement sur le marché public puisqu'elles sont prioritaires selon l'instruction interministérielle citée, mais aussi sur le marché privé étant donné les moyens financiers dont elles disposent.

Dès leur création, les sociétés nationales ont été confrontées à la crise du logement dans la mesure où la grande partie d'entre elles ont été créées après 1966, donc après la saturation du parc logement existant. Pour assurer leur fonctionnement, elles ont dû, vu le manque de logements sur le marché, affronter le problème de l'habitat et essayer de trouver des solutions. En ce qui concerne les programmes planifiés, les sociétés nationales sont, pour la plupart, soumises aux administrations centrales de tutelle.

Ce sont généralement les ministères qui attribuent un nombre variable de logements au fur et à mesure de l'acquisition qu'ils en font de la Wilaya.

Mais il arrive que les grosses sociétés traitent directement avec la Wilaya. Certaines sociétés peuvent attirer un nombre élevé de cadres car elles sont en mesure de leur offrir des logements. Les exemples en sont nombreux. Malgré cette possibilité qu'ont les sociétés nationales, le problème du logement est loin d'être résolu et la mobilité des travailleurs s'accroît. Pour pallier ce problème, certaines sociétés nationales, en marge parfois des règlements, lancent elles-mêmes des programmes d'habitat qui accompagnent souvent des bâtiments administratifs ou des petites unités de production.

Ce type d'intervention reste caractéristique de certaines sociétés nationales puissantes. Leur taille joue, en effet, en leur faveur puisqu'elle leur permet d'acquérir un pouvoir de négociation particulièrement important vis-à-vis des organes de contrôle. Elles se comportent comme de véritables multinationales opérant, en ce qui concerne la distribution des logements, sur la base de privilèges (Boukrami, 1982).

La satisfaction des besoins d'une certaine clientèle dépend souvent du fait que les responsables des sociétés sont soumis aux pressions de ceux qui ont été à l'origine de leur nomination. Pour se maintenir à leurs postes, les responsables se voient, parfois, obligés de prendre en considération ces

interventions dont la fréquence est de plus en plus élevée vu la raréfaction du bien logement (Boukrami, 1982).

La distribution du logement se fait de manière arbitraire sans tenir compte de critères objectifs et il n'est pas rare que tel individu ou tel autre dispose de deux ou plusieurs logements alors que le plus nécessiteux se voit condamner à vivre dans un bidonville ou dans un logement exigu.

Bien plus que les ministères de tutelle, certaines sociétés nationales sont en mesure de satisfaire les besoins de leurs cadres.

Cependant, la crise a atteint un seuil critique pour que la réalisation d'un ou de deux programmes supplémentaires puissent constituer une réponse définitive à ce problème. La création de nouveaux services au sein des sociétés nationales et l'étendue de leur champ d'intervention ont vite limité l'offre pour faire place à une demande excédentaire.

Pour pallier ce problème et, surtout, pour loger certains cadres algériens et étrangers, les sociétés nationales ont dû se rabattre sur le marché libre au prix fort. C'est ainsi que les sociétés nationales, comme les sociétés étrangères, ont contribué à la formation du marché privé.

En fait, le marché privé, malgré les prix pratiqués, déclarés et réels, est un marché toléré dans la mesure où il constitue une solution au goulot d'étranglement qui paralyse les sociétés nationales. Là aussi, seules les sociétés qui acceptent de payer un loyer très élevé arrivent à maintenir un certain équilibre. Les prix plafonds accordés par les sociétés nationales pour le règlement des loyers varient d'une société à une autre. Actuellement, sur le marché privé seules les grosses sociétés peuvent soutenir la compétition des sociétés étrangères (SONATRACH, SNS...).

Enfin, les sociétés nationales arrivent parfois à traiter entre elles, pour les prix notamment. Ainsi, la société nationale du tourisme met à la disposition de certaines sociétés des bungalows ou de petits appartements dans les hôtels touristiques à des loyers très élevés.

Dans certains cas, ces appartements servent comme résidences secondaires. C'est le cas de la SNS (Société Nationale de Sidérurgie) par exemple qui paie 5 000 à 6 000 DA par mois un appartement de trois pièces, cuisine à Moretti. Ces loyers dépassent, dans certain cas, les salaires versés aux cadres logés. Cette distribution est ségrégative à plus d'un titre : la taille, le standing et la localisation géographique du logement attribué dépendent de la personne à qui il est destiné.

### 4.3. IMBRICATION DES MARCHÉS

Les analyses précédentes montrent une grande indépendance dans la formation des prix sur les divers marchés. Cette absence de relation dans les prix tient au fait que chaque marché sert un type de clientèle bien défini qui est en mesure de répondre aux conditions posées par les différents marchés étudiés.

#### 4.3.1. *Marché socialiste et marché libéral*

La gestion socialiste du patrimoine immobilier hérité a eu pour conséquence le blocage des loyers publics depuis la nationalisation de 1966. Ce blocage a eu un double effet : officiellement d'abord, les prix du marché libre ont été contrôlés et les transactions gelées. Ce n'est qu'à partir de septembre 1976, avec la loi sur la libéralisation des loyers du marché libre, que le contrôle officiel exercé sur les loyers privés diminue. Cette décision coïncide avec la montée des prix sur le marché socialiste des logements neufs.

Ce contrôle des loyers privés et publics a eu pour conséquence la naissance d'un marché parallèle dans l'immobilier facilitée par la pénurie de logements. Que ce soit sur le marché libre contrôlé ou

sur le marché public, les prix déclarés et les prix réellement perçus sont souvent du simple au double (*cf.* page 311).

Mais si le marché socialiste, dans une certaine mesure, détermine les loyers sur le marché libre, ce dernier, en revanche, n'influe nullement sur les loyers publics. Cette relative indépendance des prix sur les deux marchés s'explique du fait que les loyers libres officiellement déclarés, même s'ils sont plus élevés que les loyers publics, sont encore inférieurs aux loyers réellement payés par les locataires. Cette méconnaissance des loyers réels isole suffisamment le marché libre et gêne l'intervention publique.

En effet, les prix, sur l'un ou l'autre marché, sont déterminés par le type de clientèle. On a vu au chapitre 4.2. que chaque type de marché dessert un type de clientèle : le marché socialiste satisfait les besoins des cadres nationaux, le marché libre ceux des représentations diplomatiques ou des sociétés étrangères.

Les loyers privés sont également déterminés par le nombre de logements offerts, ce qui n'est pas le cas des loyers publics qui, eux, sont calculés sur la base des coûts de construction (*cf.* chapitre 4.1.). Le mode de production dans le secteur public est lié à la production de l'ensemble des produits industriels. Le prix de revient continue d'augmenter, ce qui élève encore davantage les loyers qui ne sont pas déterminés par les prix observés sur le marché libre. L'un et l'autre fixent leur prix sur des bases différentes. Le secteur public cherche à amortir les coûts de construction en augmentant les loyers des logements neufs alors que les propriétaires privés attendent non seulement un amortissement dans des délais très courts mais encore une rente annuelle substantielle. Aussi, les prix observés sur le marché libre sont liés à une demande solvable grandissante des couches supérieures, ce qui rend encore plus faible l'offre de logements pour les couches sociales défavorisées.

L'intervention sur le marché foncier et immobilier des organismes publics avec les moyens dont ils disposent contribue à alléger la pénurie de logements, mais il n'est pas sûr qu'elle rende plus aisée la mise en œuvre de la planification urbaine.

#### 4.3.2. *Les groupes sociaux*

Ce présent travail a mis en lumière de grandes différences dans l'accès au logement et au marché foncier. La ségrégation sociale et spatiale qui en découle tend à exacerber les tensions internes à l'agglomération. L'accès au logement reste pour l'heure le facteur principal de la division sociale et de la séparation spatiale.

Toute une partie de la population urbaine ne peut jouer aucun rôle dans l'organisation de l'agglomération d'Alger. Les conflits urbains, en matière d'habitat et de terrains tout au moins, opposent essentiellement la classe dominante à la classe moyenne.

Dans l'espace urbain, les catégories sociales sont cloisonnées et la ségrégation se renforce au fur et à mesure que la capitale se réorganise, notamment par la réhabilitation de quartiers entiers qui entraîne le transfert des populations peu solvables hors de la ville future puisque le centre-ville d'origine européenne doit être prolongé vers le quartier du Hamma-Hussein-Dey, rénové et restructuré à cet effet.

Cette réhabilitation ne concerne pas seulement le logement mais aussi les équipements. Les anciens hangars, dépôts ou industries polluantes sont transférés loin d'Alger, dans les zones industrielles de Rouiba-Réghaia ou plus loin encore.

Le discours officiel ne fait pas apparaître ces opérations de restructuration comme des opérations de

relogement mais simplement comme une reconquête des espaces centraux de la capitale. Cette reconquête, au profit des couches sociales dominantes, vient compléter l'appropriation, par ces mêmes couches, des quartiers des hauteurs au Sud Sud-Ouest de l'agglomération. Avec ces projets sur Alger, la rupture entre l'Est et le Sud-Ouest d'Alger risque d'être définitive. La ségrégation de l'espace algérois observée durant la période coloniale a été maintenue en place dès les premières années d'Indépendance. Dans un premier temps, il y a eu émergence de certains groupes sociaux grâce à la disponibilité de capitaux et aux privilèges qui leur ont été attribués.

Ces groupes sont formés généralement des membres des professions indépendantes tels que les gros commerçants, propriétaires fonciers, entrepreneurs et patrons d'industries (qui disposent de capitaux abondants) ; et des hauts fonctionnaires de l'État (*cf.* 2<sup>ème</sup> partie, chapitre I) à cause du pouvoir qu'ils exercent. Les professions libérales constituent un deuxième groupe important : ils disposent aussi de capitaux et de relations.

À partir de 1970, la couche moyenne (*cf.* 4<sup>ème</sup> partie, chapitre II) s'impose sur le marché immobilier public. C'est à elle, pour que l'appareil politico-économique mis en place fonctionne, que l'on a attribué les logements "sociaux" réalisés par le secteur public.

Cette couche moyenne est absente du marché privé à cause des loyers demandés par ce secteur (le salaire moyen par mois est de 2 500 DA, le loyer moyen réel sur le marché libre est de 3 000 DA par mois) : aussi elle constitue une grande partie de la demande publique.

En revanche, ce sont les ambassades, les sociétés internationales, les représentations consulaires qui vont susciter une forte demande sur le marché privé. Ces dernières sont absentes sur le marché public à cause du nombre de logements restreint mis sur le marché.

La faible demande observée sur le marché privé par les cadres n'est pas un choix de leur part. Ils en sont plutôt écartés par la faiblesse de leurs revenus, par rapport aux prix demandés par les propriétaires privés, ce qui n'est pas le cas des organisations internationales et de certaines entreprises nationales.

Les cadres n'agissent que sur la qualité et la localisation du logement alors que les ambassades et sociétés étrangères agissent également sur les prix.

Les cadres qui le peuvent vont exiger des logements de haut standing localisés dans les quartiers résidentiels aisés de l'agglomération. Ces cadres, malgré les revenus dont ils disposent, n'ont pas d'influence dans la détermination des loyers publics puisque les revenus ne sont pas pris en compte dans la fixation des loyers.

Cette situation les avantage par rapport aux ménages économiquement défavorisés. Contrairement à la clientèle qui peut payer un loyer élevé (ambassades, etc.), les cadres constituent une clientèle où le pouvoir prime sur les revenus.

La main-d'œuvre qualifiée n'est pas toujours recrutés suivant sa compétence pour tel ou tel poste de travail mais suivant l'offre d'un logement. Cette situation a une double origine. D'abord, les demandes de recrutement de cette main-d'œuvre vont s'adresser aux organismes publics (ministères, sociétés nationales..) qui disposent de beaucoup de logements. Ensuite, les organismes publics ayant un nombre élevé de logements à offrir peuvent mieux choisir leur main-d'œuvre.

Il arrive souvent qu'un ingénieur spécialisé remplisse les fonctions d'un administrateur ou d'un bureaucrate à cause du logement qui lui est attribué par une entreprise ou un ministère.

Le secteur public a recours à d'autres procédés pour satisfaire sa clientèle. Les organismes publics, en s'inquiétant du logement de leur personnel, aboutissent à une juxtaposition d'autant de clientèle

qu'il y a d'organismes publics. Cette situation prive certains organismes ou entreprises publics, dont le budget est limité, de cadres ou de techniciens hautement qualifiés puisqu'ils ne disposent pas suffisamment de logements à offrir (cf. chapitre 3.1., 4<sup>ème</sup> partie, p. 338).

Il reste une part limitée de la production publique de logements qui est attribuée aux ménages ordinaires constituant un autre type de clientèle. Son incidence sur le marché ne constitue pas un élément perturbateur. Les critères d'attribution sont multiples.

Ces dernières années, les ménages bénéficiant d'un logement locatif - donc indépendamment des logements CNEP - sont souvent ceux qui doivent obligatoirement être relogés comme par exemple certains ménages de la Casbah où certaines zones menacent ruine (cf. El-Moudjahid du 24-25 septembre 1982).

Les prix offerts par les différents marchés n'ont aucune relation entre eux puisque chaque marché fonctionne suivant sa propre clientèle. Les prix sur le marché et les avantages sont déterminés par la disponibilité globale en logements mis en circulation. Dans ce sens, les marchés fonciers et immobiliers sont liés entre eux car la pénurie constitue le facteur commun au fonctionnement des différents marchés.

C'est la rareté du produit qui détermine les mécanismes actuels du marché. Le manque de logements a donné lieu à une situation originale où coexistent un marché libre dont les prix sont fixés sur la base de l'offre et de la demande et un "marché" public qui repose essentiellement sur les avantages qu'ont certains travailleurs dans le contexte économique actuel du pays.

#### 4.3.3. *Fonctionnement des marchés*

La circulation de l'information est spécifique pour chaque marché foncier et immobilier.

À l'intérieur du marché public, l'information emprunte souvent une voie officielle. Les postulants de logements peuvent s'adresser à trois secteurs différents.

Les employés de l'administration ou des sociétés nationales publiques s'adressent généralement à leurs organismes employeurs respectifs. Ceux-ci, suivant leur disponibilité financière et leur influence, reçoivent des quotas des programmes publics réalisés par la wilaya ou construisent eux-mêmes des logements.

La demande adressée à ces organismes se fait automatiquement, qu'elle soit justifiée ou non. Chaque employé est convaincu que l'organisme qui l'emploie dispose d'un nombre illimité de logements. Ce n'est malheureusement pas toujours le cas dans la mesure où l'insuffisance de la production immobilière limite l'offre des organismes.

Le reste des citoyens s'adresse soit directement à la wilaya, soit à l'OPGI. L'offre de la wilaya est rarement connue surtout qu'elle gère deux types de patrimoine : le patrimoine ancien (les ex-biens vacants) et le patrimoine nouveau. L'information est moins efficace à cause de la structure même de la wilaya.

Le même phénomène se retrouve au niveau des OPGI. Là aussi, l'efficacité de l'information n'est pas aussi grande qu'à l'intérieur des organismes publics employeurs. Cette situation est due au fait que la décision d'attribution d'un logement se fait plus facilement au niveau des ministères et sociétés nationales qu'au niveau des autres organismes : wilaya, OPGI.

Connaissant la possibilité qu'a un organisme employeur d'offrir un logement, un employé mettra tout son "talent" pour acquérir un logement. Ce n'est pas toujours le nécessaire qui rentre en possession d'un logement, mais celui qui a trouvé un logement disponible par son employeur.

Ce sont souvent ces mêmes organismes qui subissent des critiques de la part des sans logis. Le mythe qui veut que les organismes de l'État fournissent le logement à tout Algérien entretient un climat de tension qui fait de tout ministère ou société nationale une cible. Cependant, la wilaya, jugée comme responsable de la ville et donc des citoyens, est considérée comme une "citadelle" infranchissable qui peut résoudre le problème de tout le monde.

Cette impression est justifiée par les mesures de sécurité prises au niveau de la wilaya autour de la Direction des logements (notamment les ex-biens vacants) pour décourager le demandeur potentiel.

L'information peut également circuler par l'intermédiaire de la famille ou du groupe social auquel on appartient. Lorsqu'un logement est disponible, il est indiqué au demandeur par une personne proche ou faisant partie du groupe social du demandeur.

Cette pratique est courante dans la mesure où l'information n'est pas officiellement diffusée par les réseaux traditionnels (radios, journaux, revues spécialisées etc.). En fait, même pour savoir si un logement est disponible, il faut avoir des relations dans le milieu dans lequel est susceptible d'être attribué le logement en question.

À l'intérieur du marché public, la stratification est telle que l'information circule assez mal entre les différents organismes offrant des logements. Cependant, il est possible à certains groupes sociaux d'indiquer des logements disponibles au sein des organismes publics. Ainsi, non sans difficulté, il est possible à un demandeur potentiel de se renseigner sur les possibilités de logement qu'offre tel ou tel organisme. Cette information ne se fait pas normalement, comme un droit de tout un chacun, mais emprunte souvent un réseau compliqué d'intermédiaire et de relations.

En ce qui concerne le marché privé, le problème se pose différemment. D'abord, la majorité de la population considère ce marché comme inaccessible, sans le connaître vraiment. L'État est considéré comme État-Providence, le secteur privé, dans le domaine du logement notamment, est considéré comme étant un secteur "exploiteur". Cette attitude n'est pas tout à fait fautive car nous avons constaté que les loyers offerts par le marché privé étaient très élevés comparativement aux salaires perçus par la majorité des salariés.

D'autre part, l'information, malgré son efficacité pour certaines couches sociales, n'est pas toujours diffusée. Il y a bien des annonces concernant la location ou la vente de logements dans le quotidien national "El-Moudjahid", mais bien souvent n'intéressant qu'une partie spécifique de la clientèle potentielle.

Les agences immobilières jouent également un rôle dans la circulation de l'information. Mais il faut vraiment pouvoir payer un loyer sur le marché privé pour vouloir s'informer de la disponibilité d'un logement.

Mais l'efficacité de l'information au niveau du marché privé reste celle qui est véhiculée par les connaissances ou les relations.

En effet, c'est par des intermédiaires, familiaux ou amicaux, que l'information circule à l'intérieur du marché privé. Il arrive souvent que les cafés et les bistrotts soient les lieux privilégiés pour les courtiers ou les intermédiaires de toute nature pour vendre ou louer leur(s) logement(s).

Comment se fait l'information entre les deux marchés ? À travers toutes les enquêtes que nous avons effectuées et les nombreux contacts que nous avons eus, il ressort que chaque marché fonctionne indépendamment de l'autre.

Le marché public, jusqu'à ces toutes dernières années, a occulté le marché privé. Celui-ci a été considéré par les autorités publiques comme marginal et servant surtout à répondre aux besoins de

la famille.

Cette méconnaissance est telle que les statistiques concernant la construction privée sont souvent erronées ou tout simplement manquantes. Quant aux statistiques relatives aux logements privés anciens non occupés elles ne sont même pas envisagées. Cette relative opacité de l'information entre les deux marchés pose des problèmes au niveau de l'attribution des logements.

Cependant, par des filières non officielles, l'information doit circuler un minimum, puisque les sociétés nationales font appel, dans certains cas, au marché privé pour louer des appartements ou des villas pour leurs cadres supérieurs, surtout les cadres étrangers ; comme certains ministères peuvent, eux, louer leurs logements aux cadres supérieurs par l'intermédiaire du circuit utilisé par le marché privé.

Ce réseau d'information peut être alimenté par les connaissances individuelles qu'ont les responsables des entreprises, par les annonces publiées dans "El-Moudjahid" ou par l'intermédiaire des agences immobilières. En fait, l'information ne circule pas entre les deux marchés de façon rationnelle, mais par l'entremise de divers groupes sociaux.

Pourtant, ce n'est pas tout à fait le cas du secteur privé. La localisation de la construction privée destinée à la location est étudiée en fonction de celle des programmes de logements du secteur public pour éviter de déclasser la qualité de leurs logements.

Les programmes publics de logements sont généralement importants et cela suppose la banalisation du site prévu avec surtout le nombre élevé de population qui vient s'installer après livraison des logements. Le marché privé, à cause de la pénurie de logements, ne s'inquiète pas de savoir s'il y a ou non disponibilité de logements publics. Il est assuré d'une certaine clientèle qui n'a pas accès au marché public. Il applique des loyers qui sont indépendants de ceux offerts par le marché public. Il faudrait que le marché du logement soit inondé pour que l'information circule convenablement entre les deux marchés et à l'intérieur de chaque marché, ce qui permettra de faire baisser les prix du marché privé.

#### 4.4. SYNTHÈSE ET PROPOSITIONS

Dans les chapitres précédents, nous avons analysé les mécanismes de fonctionnement de l'espace urbain dont la rente est l'élément essentiel. Ce travail ne saurait être complet si l'on n'essayait d'avancer quelques propositions d'aménagement préconisant l'amélioration algéroise.

Trois grands axes d'amélioration peuvent être développés dans ce chapitre. Maîtriser et orienter les mécanismes du fonctionnement de l'espace urbain algérois suppose une intervention cohérente et planifiée des pouvoirs publics. Il s'agit notamment de mettre en place une politique d'urbanisme, au niveau du logement surtout, de réorganiser le réseau des transports en commun et d'œuvrer à la mise en place d'une politique de maîtrise des sols réelle pour l'amélioration de l'accessibilité.

La mise en œuvre de ces opérations améliorées de l'aménagement aura sûrement un impact réel sur l'amélioration des relations existantes entre les différents éléments urbains.

##### 4.4.1. *Politique d'urbanisme*

Deux principales questions à la mise en place de cette politique peuvent être posées :

- comment augmenter l'offre de logement ?
- comment intervenir techniquement ?

#### 4.4.1.1. *Comment augmenter l'offre de logements ?*

La première réponse est celle qui consiste à construire de nouveaux logements. Trois directions sont possibles mais ayant chacune des inconvénients, quelquefois majeurs :

- construire vers la Mitidja pose des problèmes de consommation des meilleures terres agricoles ;
- vers la Bouzaréah : cette solution risque d'accentuer le processus d'érosion et l'opération reviendra probablement chère à cause des fortes pentes qui caractérisent la zone ;
- le long de la route Alger-Blida : cette extension le long de la route risque d'intensifier le trafic régional et de développer le trafic local avec l'installation de nouvelles populations.

La seconde réponse préconiserait une politique de densification.

- Peut-on occuper les espaces libres à l'intérieur des îlots ?

Cette possibilité peut répondre à la question posée précédemment, mais cela peut provoquer des problèmes supplémentaires de transport qui sont d'une acuité insurmontable.

- Peut-on densifier en hauteur ? Cette solution a déjà été adoptée par certains locataires ou propriétaires : occupation des terrasses, surélévation de villas ou de petites maisons traditionnelles mais cela s'est fait d'une façon non planifiée et peu conforme au droit d'urbanisme. Faut-il alors densifier en hauteur par l'intervention des opérations de rénovation et de restructuration ?

Quelles sont les difficultés que peut rencontrer une telle opération ? :

- du point de vue équipement : ascenseurs, eau gaz éventuellement ;
- du point de vue protection : par exemple, contre l'incendie il est obligatoire de disposer d'hélicoptères qui permettent une intervention rapide et efficace dont l'inconvénient essentiel est le coût onéreux ;
- enfin le genre de vie : est-ce que les familles algériennes sont préparées pour vivre dans des tours ?
- Alors ne faudrait-il pas, pour augmenter l'offre, innover en matière d'urbanisme, ou trouver une réponse dans la création de villes nouvelles ou de villes satellites pour déconcentrer Alger

#### 4.4.1.2 *Du point de vue technique*

4.4.1.2.1 : le goulot d'étranglement réside, selon les résultats auxquels nous avons abouti dans notre travail, dans le manque de matière première, notamment le ciment, le gravier et la charpente, métallique.

4.4.1.2.2 : industrialisation du bâtiment : mise en place de la préfabrication : maîtrise-t-on suffisamment ce procédé ? A-t-on les techniciens et la main-d'œuvre qualifiée que l'on souhaite ?

Où faudrait-il chercher d'autres procédés plus adéquats ?

4.4.1.2.3 : auto-construction : favorise-t-on cette technique ? Si oui, comment fonctionne-t-elle ? Si non, il est nécessaire de le faire avec l'aide d'un corps d'architectes et d'urbanistes qui puisse superviser les travaux du point de vue technique.

#### 4.4.2. *Transports et logements*

L'accessibilité est un des grands constituants de la rente foncière. L'amélioration des transports tend à égaliser cette accessibilité, donc à diminuer la ségrégation sociale et les différences dans la rente

foncière. L'action sur les transports est un des moyens les plus simples pour le planificateur d'intervenir, indirectement et en partie, sur les logements (sur les prix, la rente etc.). Pour atteindre ces objectifs, voyons brièvement comment améliorer les transports algérois, c'est-à-dire l'accessibilité.

#### 4.4.2.1 Organisation du réseau des transports à Alger

Au cours de ce travail, l'accent a souvent mis sur les problèmes de transport et les difficultés de circulation dans l'agglomération algéroise, difficultés ressenties plus particulièrement par les couches sociales défavorisées. Quelles sont alors les interventions possibles pour améliorer l'accessibilité dans l'ensemble de l'agglomération ?

Le système de transport actuel de l'agglomération est un système radial avec une ceinture extérieure qui, lorsqu'elle sera mise en fonction, soulagera certains quartiers tels qu'El-Biar, Bouzaréah ou Ben-Aknoun du trafic extérieur en reliant ces quartiers résidentiels aux quartiers de travail. Bien sûr, le problème d'engorgement ne sera pas enrayé avec l'ouverture de la rocade puisque les liens avec le centre-ville sont très étroits avec les quartiers cités plus haut.

Pour réorganiser les transports algérois, trois zones se distinguent :

- la ville avec ses treize arrondissements ;
- la proche banlieue ;
- et la banlieue lointaine.

##### 4.4.2.1.1 La ville et ses treize arrondissements

Trois types d'amélioration, avec des inconvénients spécifiques à chacun, peuvent être utilisés pour satisfaire les besoins des voyageurs :

- Agir sur le réseau d'autobus urbains existant en dégagant des couloirs indépendants qui amélioreront la fluidité des transports en commun. Car multiplier le nombre des autobus risque de ne pas donner les résultats attendus puisque le réseau reste dépendant de la topographie de la ville, notamment la partie Ouest, Nord-Ouest et d'une façon atténuée le Sud-Ouest. Cette partie de la ville est en effet très accidentée et les transports de grande capacité sont peu recommandés. Les rues existantes sont étroites, les côtes sont raides et le nombre de véhicules particuliers élevé.

Aussi, la recherche d'une solution dans un réseau de transport en site propre doit être au centre des préoccupations des autorités compétentes pour améliorer l'accessibilité. La structure d'Alger appelle trois solutions qui peuvent être complémentaires :

- mise en place d'un réseau de tramways :

Ce type de transport, déjà utilisé à Alger, ne peut pas être adopté sur l'ensemble de l'agglomération algéroise ; seuls les quartiers situés en plaine (correspondant à la bande littorale) peuvent en être dotés en réutilisant en premier lieu la liaison de chemin de fer existante entre le port et l'Est d'Alger (El-Harrach) pour le transport des personnes.

Mais cette solution n'est pas envisagée pour le moment car la ligne sert à acheminer les marchandises concentrées dans le port vers El-Harrach ou l'Est du pays. Avec la déconcentration du port d'Alger qui retient l'attention des pouvoirs publics (construction de ports régionaux), l'obstacle à l'utilisation de cette ligne de chemin de fer, sera levé.

- Construction d'un métropolitain :

Un réseau de transport en site propre est, dans le cas de la ville d'Alger, une des premières solutions à envisager pour améliorer l'accessibilité et donc égaliser les prix fonciers.

Mais malgré son efficacité à long terme, le métro pose de nombreuses difficultés dans sa réalisation. La topographie du site et surtout sa structure géologique constituent des obstacles réels à la construction d'un tel réseau : plusieurs endroits connaissent des glissements de terrain, des affaissements, en raison notamment de la densification de l'habitat : plusieurs petites rivières ont été remblayées pour récupérer des terrains. Seule la ligne prévue entre la Casbah et Badjarah (le long de la bande littorale) reste réalisable dans l'immédiat sans poser trop de problèmes techniques.

- Enfin, seule la limitation du trafic automobile au centre-ville, pour donner la priorité aux autobus, reste la solution valable aux problèmes des transports algérois.

#### 4.4.2.1.2. La proche banlieue

Les migrations entre Alger et sa banlieue sont importantes. Des milliers de travailleurs viennent des communes limitrophes quotidiennement à Alger pour leur travail et d'autres partent d'Alger vers les foyers d'emplois localisés dans certaines communes de la banlieue.

Pour améliorer ces déplacements, il faut étoffer le réseau de bus rapides qui desservent la banlieue à partir d'Alger. Il faudrait éviter d'engager ces bus à l'intérieur des arrondissements du Grand Alger pour ne pas gêner la circulation urbaine et les déplacements des résidents. Dans ce cas, des gares routières de correspondance entre les bus rapides et les autobus urbains, à l'entrée de la ville d'Alger, seraient à envisager.

La mise en place d'un tel système nécessite une coordination entre les services urbains et les autres services pour permettre une souplesse entre les deux types de transport : aménagement des horaires, tickets de correspondance pour éviter les attentes dans les gares.

#### 4.4.2.1.3. La lointaine banlieue

Les relations quotidiennes entre Alger et cette zone distante de plus de 100 kilomètres vers l'intérieur du pays sont encore très étroites à cause de la concentration des emplois dans Alger et sa proche banlieue (cf. A. Gaidon, 1980) et surtout à cause de la pénurie de logements. Le flux de véhicules individuels et de transports en commun est difficilement maîtrisable et crée de véritables goulots d'étranglement.

Pour endiguer un tel flot, il faut envisager la création, au contact de la proche banlieue, de grands parkings de stationnement tout en augmentant sérieusement le prix des parkings du centre-ville et multiplier les interdictions de stationnement le long des voies de circulation.

Ce projet suppose que les autobus rapides à grosses capacités desservant la proche banlieue algéroise fonctionnent d'une façon satisfaisante pour prendre en charge les voyageurs qui transitent par ces parkings.

En dehors des parkings, dont le coût de construction peut être cher, ce projet ne nécessite pas de grosses dépenses supplémentaires puisque l'infrastructure routière et les moyens de transports existent.

#### 4.4.2.2. *L'effet des transports sur la rente foncière*

L'une des hypothèses les plus fréquentes est que les prix fonciers sont liés à l'accessibilité. Lorsque le système des transports en commun est bien organisé et la périphérie bien desservie, l'inégalité dans la rente foncière (prix fonciers ou loyers) diminue.

Lorsque l'offre de logements augmente, le nombre de gens qui peuvent se loger à meilleur marché augmente également. Même si le coût des logements à la périphérie augmente avec le temps, l'offre à meilleur marché reste assez suffisante pour satisfaire une partie de la population urbaine, notamment la classe moyenne.

Répondre au besoin de logements de la classe moyenne aura l'avantage de diminuer la demande en logements économiques et d'augmenter la chance d'accès à ce type de logements aux classes défavorisées.

L'amélioration des transports aura également un impact important sur la vie quotidienne des citoyens : se déplaçant plus facilement, ils seront moins fatigués et moins nerveux, et sans doute plus productifs et moins agressifs.

Le centre-ville, tout en gardant son attraction, ne sera plus cette zone d'épanouissement indispensable au citadin.

On peut espérer aussi que le système commercial suivra l'égalisation de la rente. Puisqu'il y a densification de la périphérie, il y aura une déconcentration et un déplacement progressifs des commerces et d'une certaine catégorie de bureaux au profit de la périphérie. Ils agiront ainsi sur les prix fonciers et immobiliers puisque la rente augmente en périphérie et diminue dans le centre.

Dans les quartiers centraux, plusieurs appartements libérés par les commerces et surtout par les bureaux seront affectés de nouveau à leur fonction d'habitat.

#### 4.4.3. *La maîtrise des sols*

La maîtrise foncière reste l'une des clefs de l'urbanisme moderne. Une bonne gestion urbaine ne peut être efficace que si la maîtrise des sols en est assurée. Ainsi les solutions proposées pour l'amélioration de l'accessibilité ne peuvent être réalisées que si le contrôle des terrains est réel.

##### 4.4.3.1. *Le droit urbain*

Il faut souhaiter l'élaboration d'un plan d'urbanisme pour contrôler l'utilisation du sol à Alger. D'abord, ce plan sera le guide, de l'urbanisation de la ville. En indiquant les endroits impropres à l'urbanisation et les terrains favorables à la construction, il devrait mettre sur le marché de nouveaux terrains à bâtir, ce qui augmentera l'offre en logements futurs, d'autre part, interdire toute construction non conforme au périmètre délimité par lui.

Il lui appartient également de prendre soigneusement en compte les intérêts des différents intervenants, d'adapter ses solutions techniques aux différents problèmes sociaux, d'une part, pour mieux atténuer les contradictions spatiales et de l'autre, pour veiller à ce que la localisation spatiale décidée par un groupe social soit conforme aux intérêts généraux de la société urbaine.

La rédaction d'un plan d'urbanisme pour l'agglomération algéroise est particulièrement urgente. Les pouvoirs publics en sont conscients puisque le PUD d'Alger est en cours d'élaboration, mais sa mise en action l'est encore plus. Pour que ce plan soit réalisé, il faut lever les obstacles financiers et surtout prendre en compte les intérêts des divers groupes et les équilibrer afin de mieux préserver les intérêts généraux de la société urbaine.

Il est souhaitable qu'un comité assurant l'exécution du plan soit créé en dehors de l'autorité qui prépare le plan. Il doit s'assurer que le plan d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération algéroise apporte des solutions aux problèmes urbains analysés et notamment le problème de l'habitat et des transports.

- Redéfinition de la politique des réserves foncières :

Le premier aménagement à apporter est d'abord d'ordre réglementaire et législatif : préciser les ambiguïtés existantes dans les textes régissant les réserves foncières. Par exemple, préciser la priorité de leur affectation et de leur utilisation.

Ensuite, il est souhaitable, d'une part, de ne pas revendre immédiatement aux particuliers la totalité des terrains constitués en réserves foncières pour ne pas priver l'autorité locale d'un "instrument" essentiel pour la maîtrise de la croissance de sa ville et de l'autre, de constituer un stock de terres disponibles pour maintenir les prix dans certaines limites.

L'attribution des lots de terrain des réserves foncières doit se faire sur la base d'un document d'urbanisme pour éviter une croissance anarchique et des surcoûts d'urbanisation pour la communauté urbaine.

Une autre solution peut être envisagée. L'autorité qui détient les terrains constitués en réserves foncières peut les louer à des particuliers avec possibilité de les récupérer pour une éventuelle utilisation : localisation d'un investissement social (école, hôpital, salle de sport etc.) et réaliser ainsi une véritable municipalisation des sols.

Il est également souhaitable de repenser la politique globale des réserves foncières : pourquoi constituer des réserves foncières ? Jusqu'à présent, les terrains ont été attribués pour construire des logements individuels. L'habitat collectif est actuellement insuffisant pour répondre aux besoins exprimés alors que l'habitat collectif est le seul type d'habitat capable de résoudre rapidement la pénurie de logements dont souffre notre zone et l'ensemble de l'Algérie.

4.4.3.2. *Villes nouvelles ou métropoles d'équilibre ?*

Aux solutions recherchées à l'intérieur de l'agglomération algéroise pour accroître l'offre de logements, d'autres doivent être recherchées hors de l'agglomération pour diminuer la demande : dans la région ou dans les régions à l'intérieur du pays.

Ces solutions extra-urbaines sont dictées par la nécessité de détourner les flux, encore importants, qui arrivent à Alger. Parmi ces solutions il en est une, adoptée par beaucoup de pays pour contenir le surplus de population : c'est la création de "villes nouvelles" qui permettraient de prendre en charge l'excédent de population d'Alger et de faire écran aux déplacements définitifs vers Alger sans remettre en cause les disparités régionales.

Ce phénomène d'exode étant un problème des pays qui viennent d'accéder à une économie industrielle, comme l'Algérie, il est urgent de fixer la main-d'œuvre agricole pléthorique dans des villes créées à cet effet ou dans les campagnes modernisées.

Si le choix allait vers la création de villes nouvelles, où devraient-elles être localisées ? Seraient-elles créées sur un terrain vierge ou s'appuieraient-elles sur un village - ou petite ville - déjà existant ? Des études plus approfondies répondront à ces diverses questions. Dans ce présent travail, il convient seulement d'analyser les possibilités de localisation de ces futures villes et leur impact sur l'agglomération d'Alger.

La solution facile serait de localiser un certain nombre de villes nouvelles autour d'Alger. Les problèmes de déplacement des populations seront graves, certes mais non pas insurmontables puisque les déplacements se feront dans la même région. En revanche, cette solution risque de donner naissance à un organisme urbain gigantesque dont les éléments, villes satellites et la ville-mère, tendraient à la fusion dans les années à venir. Cette fusion, qui ne s'est pas produite dans les pays où ce type de solution a été adopté, en France ou en Angleterre, risque de se produire à Alger

pour une triple raison :

- un essor démographique très fort ;
- un exode rural encore important ;
- la richesse de la Mitidja et la pauvreté des autres terres.

La création de villes nouvelles autour d'Alger risque d'aggraver les problèmes qui caractérisent déjà l'agglomération et dont on voudrait diminuer l'ampleur : problème de transport et de circulation, consommation des terres agricoles de la plus riche plaine d'Algérie, concentration de capitaux et de personnes.

Une telle solution a été proposée fin 1979 par le CNERU, publiée dans le quotidien national "El-Moudjahid" du 5 novembre 1981, mais aucune mesure de décision n'a suivi cette proposition car après l'accueil favorable qu'elle a connu, elle a été rejetée par les pouvoirs publics.

Si l'on exclut cette solution, le choix peut s'arrêter sur la création de métropoles d'équilibre sur les hauts plateaux. La bande Nord n'est pas indiquée car le problème d'Alger ne sera que déplacé : c'est là aussi que sont localisées les principales villes d'Algérie.

Ce choix est intéressant mais les inconvénients sont nombreux.

Avant d'adopter la démarche finale, il faut s'assurer que le problème d'eau ne se poserait pas, tout au moins plus gravement qu'ailleurs (c'est le lot de toutes les villes d'Algérie). Vu la distance entre Alger et ces terrains choisis, les échanges risquent d'être difficiles (en raison de la centralisation excessive au niveau d'Alger d'une grande partie des potentialités de développement) ; il est nécessaire de bien définir le rôle de chaque ville nouvelle et de l'ensemble de la région : jouera-t-elle un rôle industriel, agricole ou mixte ?

À ces problèmes techniques qui peuvent constituer de graves obstacles, s'ajoute le problème social, problème toujours épineux. Il sera difficile de procéder à une sélection des populations qui doivent peupler ces nouveaux espaces. Sur quels critères se fera le transfert de population ? Voilà le problème qu'il est indispensable de résoudre avant de prendre toute décision qui risque de provoquer des conflits graves.

#### 4.4.4. *Améliorer l'adéquation de l'offre de logements à la demande*

Deux solutions différentes sont à envisager :

- développer un système plus ample d'attribution socialiste en repensant les critères de base actuellement en vigueur ;
- développer le marché libre et renforcer la libéralisation des prix qui existe depuis 1975.

Ces deux solutions coexistent actuellement comme nous l'avons démontré au cours de ce travail, mais le choix de l'une et de l'autre solution ne peut qu'aggraver les problèmes de logement que vit la majorité de la population algéroise.

Puisque le secteur privé prend en charge une partie de la demande, la demande solvable des couches supérieures, il est souhaitable, pour soulager le secteur public, d'encourager le marché libre à mieux fonctionner afin de mettre un nombre de logements encore plus important susceptible d'intéresser la demande solvable des couches intermédiaires.

Cette intervention encadrée doit être orientée vers la production d'un habitat collectif, seul capable de répondre à la situation de crise actuelle. Le rôle ainsi joué par le secteur privé dans la production de logements collectifs permettra au secteur public de s'intéresser plus particulièrement aux couches

sociales à moyen et bas revenus et repenser de ce fait les critères d'attribution actuels puisque la demande des couches supérieures est solvable aux conditions du marché et que ces gens pourront payer.

L'imbrication actuelle des deux marchés pose de grosses difficultés dans la gestion de l'habitat ; il faudrait probablement améliorer les contacts entre les deux marchés pour répondre à la question posée ci-dessus. Ces contacts se posent à trois niveaux :

- au niveau des logements : créer une commission ministérielle chargée de transférer un certain nombre de logements d'un secteur à l'autre : faire passer par exemple dans le patrimoine public les logements peu rentables aux propriétaires fonciers et immobiliers mais qui peuvent servir à régler le problème immédiat de certaines couches sociales défavorisées ; ou vers le secteur privé les logements qui coûtent chers à l'État ; mais le secteur privé ne les acquerra et ne les mettra en location que s'ils ne sont pas trop chers et susceptibles d'être rentables.

- Péréquation des prix sous l'effet d'une bonne circulation de l'information : si les loyers augmentent (dans le cadre des loyers officiels), il y aura pression sur les loyers contrôlés et détermination d'un différentiel des prix.

- Circulation des capitaux :

- l'appropriation de la rente : il faut déterminer qui entre en possession de la rente. Pour que cela soit possible, il faut créer une chambre des notaires chargée de faire un bilan sur les transactions d'abord officielles, ensuite sous-seing privé pour les officialiser. Il faut aussi légaliser les locations au marché noir pour supprimer ce marché et le mettre en lumière. Mais cela risque de se heurter à des résistances aussi bien techniques que politiques.

Il est nécessaire de diminuer l'écart de prix existant entre la wilaya et les OPGI (chargés de l'entretien) et le locataire qui sous-loue. Il faut que ce soit celui qui gagne l'argent qui paie : entretien des toitures, des conduites d'eau, de gaz, etc.

- Utilisation des loyers privés dans la construction : puisqu'il y a un marché libre, il est intéressant de recycler les loyers privés et les utiliser dans le logement : entretien, nouvelles constructions restauration. Mais là aussi, ce recyclage ne peut être effectif que si c'est rentable.

Deux possibilités sont à envisager :

- un contrôle public par le prélèvement d'une forte taxe sur les loyers perçus. Cette solution risque d'avoir des effets pervers à savoir la non-déclaration de la totalité des loyers perçus, ce qui encouragerait encore le marché parallèle comme c'est le cas actuellement.

- intéresser les propriétaires à la construction en offrant des facilités pour que les gens qui louent cher aient intérêt à construire d'autres logements pour augmenter l'offre sur le marché.

Ces facilités peuvent être par exemple la mise en place d'un système d'épargne-logement particulière avec certains avantages apparents aux propriétaires ; mais à moyen et à long terme ces avantages iront à la couche moyenne et à l'État. Une caisse de crédit pour les logements peut être créée en concédant un certain pourcentage aux propriétaires, ce qui rend plus transparent le marché noir actuel et permet sa légalisation.

Cette solution a l'avantage de diminuer, dans le temps et de façon normale la rente, étant donné que l'offre de logements augmente.

- Rentabiliser les capitaux :

- par la diminution des crédits publics : y a-t-il intervention massive de l'État prévue dans la construction de logements HLM en faveur des couches défavorisées ?

- par l'accession à la propriété : cette forme permet d'utiliser les capitaux privés ;

- Intéresser les entreprises à l'épargne-logement pour satisfaire les couches moyennes en mettant en place un système de prêts intéressants, de bonifications...

Pour mieux fonctionner et être performante, une entreprise a intérêt à stabiliser son personnel, diminuer les trajets et l'attacher à la firme.

#### 4.4.5. *Améliorer la coordination des planificateurs*

Concernant le mécanisme de la planification, plusieurs problèmes de coordination se posent aussi bien entre les actions et les décisions sectorielles qu'entre celles-ci et leur application par les instances territoriales. Analysons brièvement les caractéristiques du processus décisionnel aux différents échelons.

Au niveau central, les ministères techniques (habitat, industrie, agriculture, transport etc..) transmettent leurs programmes sectoriels au MPAT (ministère de la planification et de l'Aménagement du Territoire). Celui-ci, sur la base de ces programmes et en accord avec le ministère des Finances, élabore les plans nationaux de développement et transmet aux différents ministères, les directives sectorielles.

Une coordination de fait est assurée par le ministère des Finances qui répartit les financements disponibles entre les ministères sur la base des plans de financement qui lui sont transmis par le MPAT et qu'il doit approuver.

Chaque ministère s'appuie sur une structure territoriale de compétence hiérarchisée. Aux directions centrales correspondent des directions techniques de Wilaya à qui le Wali devrait transmettre les décisions émanant du MPAT. Le comité exécutif de la Wilaya qui regroupe les membres des directions techniques des différents ministères, est chargé d'assurer la coordination horizontale des actions sectorielles. Dans les faits, les directeurs techniques de Wilaya reçoivent directement de leur ministère les directives et décisions concernant leur secteur, ce qui rend difficile la coordination par le Wali des décisions sectorielles avec les plans et les besoins locaux.

À l'échelon local, les attributions des APC (Assemblée Populaire Communale) en matière économique sont très vastes. L'APC dispose en théorie d'un "Plan communal" qui, élaboré et discuté par la commune en tenant compte des directives du MPAT transmises par le Wali, est communiqué aux instances supérieures pour approbation et insertion dans le plan national. Peu d'APC ont élaboré un plan entre 1967 et 1977 : les rares plans élaborés ne font qu'énumérer les actions à réaliser.

Le Wali, dans le but d'assurer la coordination entre les actions sectorielles émanant des ministères et les propositions communales, est supposé élaborer un document de synthèse qu'il doit ensuite transmettre au MPAT.

Cette tâche paraît difficile à mener pour une double raison, d'une part le cloisonnement qui existe entre les ministères qui, organisés verticalement, décident eux-mêmes, en dernier ressort, des actions sectorielles, et d'autre part la relative inefficacité des APC.

Ainsi, à défaut de plans communaux, ce sont les directions techniques de Wilaya qui transmettent les informations concernant leur Wilaya aux ministères qui les communiquent à leur tour au MPAT.

Ce mécanisme décisionnel, qui pourrait être efficace pour une programmation sectorielle à court

terme, est absolument inadapté pour atteindre les objectifs économiques assignés aux plans.

Avec le nouveau découpage administratif, les problèmes de coordination entre les planificateurs et les décideurs sont encore plus aigus. Les actions concrètes à mener sur le terrain sont souvent différées à cause de la rigidité des textes et des services centraux d'une part et de la très mauvaise circulation de l'information d'autre part.

Pour lever ces obstacles et améliorer l'intervention des planificateurs, il est souhaitable d'envisager la mise en place de services d'information au niveau local (dans les APC) pour informer les personnes du point de vue financier, administratif et législatif. La création d'un comité (ou d'une commission) interdépartemental permettrait également d'assurer la coordination de toutes les opérations d'aménagement prévues dans la région d'Alger. Ce comité devrait assurer la coordination des projets de transport si l'on veut apporter des solutions réelles aux problèmes de déplacement et d'accessibilité.

## CONCLUSION

À travers les différents éléments qui ont été étudiés, à savoir l'analyse des différents marchés fonciers et immobiliers, on peut isoler trois mécanismes de formation de la rente foncière. Ces trois mécanismes se manifestent de la manière suivante :

- les propriétaires privés qui construisent eux-mêmes dans un but lucratif en donnant en location le logement neuf à des prix très élevés alors que le terrain a souvent été acheté très bon marché ;
- les propriétaires privés qui font construire leur logement par une société, étrangère de préférence, qu'ils récupèrent au bout de quelques années suivant les clauses du contrat. Ainsi, les sociétés nationales ou étrangères contribuent au financement de la construction privée. Dans une thèse de troisième cycle présentée par Sisbane, en 1979, on lit qu'«une société nationale pour permettre la construction de deux villas comme futurs logements de fonction, va accepter de participer au financement de leurs travaux en payant, avant la date d'occupation, un an de loyer de 15 000 DA par mois pour celle de Birkadem et deux ans de loyer 10 000 DA par mois pour celle de Larba (40 kilomètres d'Alger environ)» ;
- enfin, des employés, sauf ceux qui bénéficient de logements de fonction, jouissent parfois d'avantages en matière d'habitat : facilités de construction ou de paiement... mise à leur disposition de certains matériaux de construction, de la main-d'œuvre...

# CONCLUSION GÉNÉRALE

Au cours de ce travail, pour chacun des thèmes abordés, nous avons posé des problèmes - certains approfondis, d'autre non -, présenté des conclusions. Un bilan de ces mêmes problèmes dans cette partie finale du travail serait une série de répétitions. Aussi, nous nous limiterons ici aux conclusions essentielles qui peuvent englober la situation générale du pays.

Notre intention n'était pas de comparer les faits évoqués avec ceux concernant d'autres villes d'Algérie. Les circonstances, souvent particulières, qui caractérisent Alger, en tant que Capitale, font de lui un cas, certes pas isolé, mais particulier.

Nous nous sommes donc préoccupés essentiellement de ce qui se passait à Alger tout en sachant que les mêmes phénomènes, avec moins d'intensité certainement, se produisent ailleurs à cause des conditions politico-économiques communes à toutes les villes algériennes. L'analyse des conditions et des mécanismes de la spéculation foncière à Alger présente sans doute de grandes analogies avec ce qui est ou peut advenir dans d'autres grandes villes d'Algérie.

L'analyse de la rente foncière à Alger fait ressortir un déséquilibre spatial dans la localisation des ménages, reflet d'une discrimination croissante entre les couches sociales. En d'autres termes, l'utilisation du sol urbain algérois n'est que le reflet de la pratique de l'espace de tel ou tel groupe social.

L'offre, devenue très sélective ces dernières années grâce à une certaine politique entreprise par l'État dans le domaine de l'habitat et l'organisation des marchés, exclut du marché algérois des ménages disposant parfois de revenus assez élevés. De nombreux employés, cadres moyens, ouvriers qualifiés et certaines catégories d'indépendants achètent des lots pour construire leur maison dans les communes environnantes, ce qui pose des problèmes de coûts d'urbanisation supplémentaires à la charge des différentes collectivités locales.

D'une enquête effectuée aux services d'urbanismes de la DUCH sur les demandes de permis de construire, il ressort que l'espace algérois est approprié suivant l'appartenance des demandeurs à un groupe social bien défini.

La quasi-totalité des demandes qui ont été faites pour Chéragas, Kouba, Hydra ou El-Biar proviennent de résidents des rues Didouche Mourad, Larbi-Ben-M'Hidi, du Télémy, des quartiers Sud-Ouest ou du quartier en question. En revanche, les demandes pour les constructions futures localisées à l'Est de l'agglomération (périphérie d'El-Harrach, Oued-Smar, Baraki, Hussein-Dey...) émanent principalement de résidents de Bab-El-Oued, Hussein-Dey, Belcourt, El-Madania... Un compartimentage selon les groupes sociaux se fait donnant souvent des résultats négatifs.

Chéragas en constitue l'exemple le plus accompli avec la concentration de lotissements à habitat individuel formant des espaces résidentiels aisés dont une partie des logements est mise sur le marché de la location aussitôt achevée. Sur les 157 personnes recensées et bénéficiant de lots de réserves foncières à Chéragas, près de 60 % résidaient à Alger-Centre, Hydra, El-Biar, Kouba, El-Mouradia et Chéragas. Alger-Centre en concentre à lui seul 19 %,

En période de crise, la spéculation foncière est amplifiée par la croissance de la population, le développement de l'industrie, le désir d'investir de certains groupes sociaux faisant de la pierre et du sol urbain un système fructueux de placement.

Dans la Capitale algérienne, la centralisation de l'économie nationale avec surtout la concentration des sièges sociaux des entreprises nationales et des organismes publics, des sociétés étrangères, des ambassades et consulats est la principale cause de la hausse de la rente foncière puisqu'elle provoque une pression sur la demande en logements et en bureaux administratifs.

L'accaparement appauvrit la collectivité, limite ses moyens d'action sur le sol et renforce de façon parfois excessive la puissance des particuliers. Aussi, l'intervention publique est-elle nécessaire si l'on veut enrayer, du moins amoindrir, les effets nuisibles des prix fonciers sur la majorité des ménages de l'Algérois ; c'est-à-dire permettre à chacun de satisfaire ses besoins en logements.

Atteindre ces objectifs suppose un effort de réaménagement de l'agglomération algéroise. Cette réorganisation urbaine pourrait viser deux objectifs essentiels :

- répondre aux besoins immédiats de la ville : localisation d'opérations d'habitat, d'équipements collectifs, proposition d'aménagement de l'environnement, de la circulation et des transports ;
- réaliser certaines conditions d'équilibre nécessaire pour que l'extension de la ville puisse se faire dans les meilleures conditions possibles sans "ruptures" physiques, fonctionnelles et sociales.

Beaucoup ont vu dans la constitution des réserves foncières en 1974, un début de solution aux problèmes d'aménagement de la ville.

Cette constitution des réserves foncières qui est présentée comme une mesure progressiste en soi n'a pas de signification réelle dans le cadre de l'algérois dans la mesure où la propriété des sols est en majorité publique.

Or, malgré cette institution, la maîtrise de l'espace dans l'agglomération algéroise reste insuffisante. Constituer des réserves pour les revendre aux particuliers est une façon de les aider à spéculer et surtout ne peut engendrer que des "effets pervers" tant sur le plan spatial, économique que social.

La situation actuelle de l'Algérie n'est pas isolée. Les pays du Tiers-Monde ont à résoudre, en dehors des caractères politico-économiques et géographiques qui les différencient, des problèmes communs dont le plus difficile reste peut-être l'explosion urbaine de ces deux dernières décennies. Cette explosion urbaine a provoqué des situations de pénurie dans toutes les branches de l'économie dont la crise actuelle du logement est peut-être le problème le plus grave et aussi le plus complexe qu'ils ont eu à régler.

L'exemple du Maroc est significatif du fait même de son appartenance à l'Afrique et surtout au Maghreb.

Un phénomène de spéculation foncière est apparu au lendemain des premières années de l'Indépendance du Maroc, vers les années 1960. La fuite des capitaux français ont permis aux capitaux marocains de se développer. Ils serviront à la poursuite des opérations de lotissements et à partir de 1962, ils vont s'orienter, en partie, vers la construction de somptueuses villas à Casablanca et à Rabat principalement (Lazrac, 1981). À partir de 1972, des promoteurs particuliers firent leur apparition et disposaient déjà d'importantes réserves foncières. Le secteur public n'était pas totalement absent sur le marché foncier mais constituait un facteur nécessaire à l'émergence d'une certaine couche sociale. C'est ainsi que l'Office Militaire de logements (OLM sous-tutelle du ministère de la Défense) se charge de la réalisation de programmes (accession à la propriété) pour les officiers et les sous-officiers surtout, mais aussi pour les hommes de troupe. En ce qui concerne les terrains, l'OLM utilise les réserves foncières de l'État, se charge de l'équipement des terrains pour la catégorie des officiers seulement dont les revenus sont compris entre 3 000 et 6 000 DH par mois (Lazrac, 1981).

La lutte de classe se joue actuellement en Algérie sur un terrain de plus en plus clair où les privilèges de la classe dominante désormais apparents, sont directement liés au modèle de développement économique.

Si un conflit éventuel ouvert entre classe dominante et classes dominées, qu'une utilisation

judicieuse des appareils de légitimation a permis d'éviter pendant longtemps, il risque à l'heure actuelle, vu la politique de l'habitat en faveur des couches aisées menée par la classe au pouvoir, d'éclater à travers le problème du logement (*cf.* les événements de la Casbah en mai 1985). Il est dès lors souhaitable qu'une certaine redéfinition de l'utilisation des réserves foncières se fasse au niveau des collectivités (locales et État), et que le problème de la maîtrise de l'espace urbain soit largement posé.

L'ampleur des problèmes et leur complexité ne nous autorisent pas à proposer des solutions mais nous permettent de jeter les bases d'un débat sur les problèmes fonciers. Ce débat amorcé dans ce présent travail doit s'élargir au niveau de tous les intéressés (usagers et élus) afin de chercher ensemble certaines solutions car l'État risque d'être confronté à l'avenir à de graves problèmes en ce qui concerne surtout la maîtrise de l'extension de la ville. Les réserves foncières sont en principe un instrument efficace pour la maîtrise de l'espace urbain. Mais dans la phase actuelle, elles ne jouent pas encore leur rôle puisqu'elles ne s'intègrent pas dans un plan global d'aménagement cohérent, mais re-privatisées. Cette reprivatisation des réserves foncières urbaines risque de compromettre définitivement les possibilités d'extension de la ville l'obligeant à conquérir et empiéter les terres agricoles riches du Sahel et de la Mitidja.

L'intérêt de cette étude réside également dans le fait qu'elle ait essayé de poser les problèmes et surtout de faire la liaison entre les décisions politiques et l'aménagement du territoire et que chaque décision a des retombées sur l'espace qui favorisent ou défavorisent les différents groupes sociaux de la ville. Pour espérer atteindre un certain équilibre et penser surtout à la justice sociale, il faut que l'État agisse, et d'une manière impérative, sur :

- les salaires et les revenus ;
- et les privilèges.

# **B I B L I O G R A P H I E**

Ouvrages à caractère général :

- AZOULAY (P.). - Les mécanismes de l'économie de marché, Paris, PUF, 1977.
- BEAUJEU-GARNIER (J.). - La géographie : méthodes et perspectives, Paris, Masson, 1971.
- BENACHENOU (A.). - Planification et développement en Algérie 1962-1980, Alger, Presses de l'E.N., Imprimerie commerciale, 1980.
- BENAMRANE (D.). - Crise de l'habitat et perspectives de développement socialiste en Algérie, Alger, CREA, 1980.
- BENHOURIA (T.). - L'économie de l'Algérie, Paris, Maspéro, 1980.
- BENISSAD (M.E.). - Sous-développement, capitalisme et socialisme, Alger, SNED, 1979.
- BOUKRAMI (S.A.). - Forme de marché et politique de l'entreprise, cas de l'Algérie, Alger, OPU, 1982.
- BOUZIDI (A.). - Politique économique de la transition au socialisme, Alger, OPU, 1979.
- BUNGE (W.). - Theoretical geography, Lund, Gleerup, 1962.
- CHORLEY (R.J.), HAGGETT (P.). - Models in geography, London, Methuen, 1967.
- CHORLEY (R.J.), HAGGETT (P.). - Network analysis in geography, A London, Arnold, 1969.
- CICERI (M.F.), MARCHAND (B.) et RIMBERT (S.). - Introduction à l'analyse de l'espace, Paris, Masson, 1977.
- CLAVAL (P.). - Espace et pouvoir, Paris, PUF, 1978.
- CLAVAL (P.). - Régions, nations et grands espaces, Paris, M. TH. Génin, 1968.
- EDVARD KARDELJ. - Les contradictions de la propriété sociale dans le système socialiste, Paris, Anthropos, 1976.
- GAIDON-ARVICUS (A.). - "Industrialisation et organisation spatiale dans l'algérois : leurs incidences en Mitidja Orientale" Thèse de 3<sup>ème</sup> Cycle, Tours, 1980.
- HAGGETT (P.). - L'analyse spatiale en géographie humaine, Paris, A. Colin, 1973.
- IDER (O.). - "Impact de l'industrialisation en Algérie : cas de ` Sidi-Moussa", DEA de géographie, Alger, USTA, 1979.
- ISARD (W.). - Méthode d'analyse régionale, Paris, Dunod, 1972, Volume I et II.
- LEDRUT (R.). - L'espace en question, Paris, Anthropos, 1976.
- MARX (K.). - Théories sur la plus-value, (livre IV du Capital), tome III, Paris, Éditions Sociales, 1976.
- MERAD-BOUDIA (A.). - La formation sociale algérienne précoloniale : essai d'analyse théorique, Alger, OPU, 1981.
- MUTIN (G.). - La Mitidja, décolonisation et espace géographique, Alger, OPU, 1977.
- RACINE (J.B.) et REYMOND (H.). - L'analyse quantitative en Géographie, Paris, PUF, 1973.
- SAHIR AMIN. - L'impérialisme et le développement inégal, Paris, Édition de Minuit, 1976.
- TEMMAR (H.). - Structure et modèle de développement de l'Algérie, Alger, SNED, 1974.

TEMMAR (H.). - Approche structurelle du phénomène du sous-développement : la structure de l'économie sous-développée, Alger, SNED, 1973.

Ouvrages généraux sur l'espace urbain :

BEAUJEU-GARNIER (J.). - Géographie urbaine, Paris, Armand Colin, U, 1980.

CHOAY (F.). - L'urbanisme, utopies et réalités, Paris, Seuil, 1965.

DERYCKE (PH.). - Économie et planification urbaine, tome 1, l'espace urbain, Paris, PUF, 1979.

GEORGE (P.). - Précis de géographie urbaine, Paris, PUF, 1961, (3<sup>ème</sup> éd.1969).

GUYOT (F.). - « Essai d'économie urbaine, Paris, Librairie Générale de Jurisprudence, 1968.

BERRY (Brian J.L.). - Geography of market centers an retail distribution, Englewood, Cliffs (N.J.), Prentice-Hall, 1967.

CASTELLS (M.). - La question urbaine, Paris, F. Maspéro, 1973.

COING (H.). - Rénovation urbaine et changement social, Paris, Les Éditions ouvrières, 1966.

DESCLOÎTRES (R.), REVERDY (J.-C.) et DESCLOÎTRES (C.). - L'Algérie des bidonvilles, Paris, Mouton & Co, 1961.

GAIDON-ARVICUS (A.). - "Bab-El-Oued : la vie industrielle dans un quartier d'Alger", Maîtrise de Géographie, Université de Lyon II et Université d'Alger, 1976.

EMRYS (J.). - La ville et la cité, Paris, Mercure de France, 1973.

LEDROUT (R.>). - Sociologie Urbaine, Paris, PUF, 1968.

LEFEBVRE (H.). - Le droit à la ville, Paris, Anthropos, 1968.

LEFEBVRE (H.). - La révolution urbaine, Paris, Gallimard, 1970.

LYNCH (K.). - L'image de la cité, Paris, Dunod, 1976.

MERLIN (P.). - Méthodes quantitatives et espace urbain, Paris, Masson & Cie, 1973.

MUNFORD (L.). - La cité à travers l'histoire, Paris, Seuil, 1964.

PARK (R.E.), BURGESS (E.W.). - The City, the University of Chicago Press, 1925.

PERLOFF (H.), WINGU (L.) et divers. - Issues in urban economics, Washington, John Hopkins, 1968.

PUMAIN (D.) et ST JULIEN (T.). - Les dimensions du changement urbain, Paris, Ed. du CNRS, 1978.

RAHMANI (C.). - La croissance urbaine en Algérie, coût de l'urbanisation et politique foncière, OPU, Alger, 1982.

REMY (J.). - La ville, phénomène économique, Bruxelles, Ed. Vie ouvrière, 1966.

RENARD (V.). - Plan d'urbanisme et justice foncière, Paris, PUF, 1980.

SAHRAOUI (H.). - "ZHUN et intégration urbaine en Algérie", Mémoire de DEA, Créteil, 1982.

BAILLY (A.). - La perception de l'espace urbain, Paris, CRU, 1977.

WEBER (M.). - The city, The free Press, New York, 1966.

Ouvrages spécialisés sur la rente foncière et la production du cadre bâti :

ALONSO (W.). - Location and Land use. Toward a general theory of land rent, Cambridge (Mass.) Harvard University Press, 1964.

CHEROUANA (S.). - "Pour une conception d'un nouvel environnement architectural en Algérie", École d'architecture de Paris, mémoire, 1981.

DARBELET (P.). - "Essai de classification des quartiers urbains dans le Centre d'Alger", Paris, Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, 1971.

DELUZ (J.-J.). - "Aperçu critique sur l'architecture et l'urbanisme à Alger", Alger, EPAU, 1979.

GRANELLE (J.-J.). - Espace urbain et prix du sol, Paris, Sirey, 1970.

GRANELLE (J.-J.). - La valeur du sol urbain et la propriété foncière : le marché des terrains à Paris, Paris, Mouton & Co, 1975.

ENGELS (F.). - La question du logement, Paris, Ed. Sociales, 1976.

HALBWACHS (M.). - Les expropriations et le prix des terrains à Paris, Cornely, 1909.

LACONTE (P.). - Mutations urbaines et marchés immobiliers, Bruxelles, Oyez, 1978.

LAZRAC (N.). - "Le financement du logement au Maroc", Paris, Diplôme ESA, 1981.

LENA (H.). - "Acquisitions immobilières publiques et maîtrise urbaine, Paris, CRU, 1976.

LESPEDES (R.). - Alger : étude de géographie et d'histoire urbaine, Ed. F. Alcan, Alger, 1930.

LIPIETZ (A.). - Le tribut foncier urbain, Paris, Maspero, 1974.

ONRS. - La question du logement à Alger, Actes des journées sur l'habitat urbain organisées par l'ONRS et la Wilaya d'Alger 19-20 mars 1976, Alger, OPU, 1976.

PERROT (M.), GUERRAND (R.-H.) et divers. - La question du logement et le mouvement ouvrier français, Paris, Les Ed. de la Villette, 1981.

POUYANNE (M.). - La propriété foncière en Algérie, Typographie Adolphe Jourdan, Alger, 1900.

SISBANE (F.). - "Disparité sociale et spatiale en milieu urbain en Algérie", Créteil, Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, 1979.

THOMAS (J.-N.). - La rente d'urbanisation, Lyon, PUL, 1980.

TOPALOV (C.). - Les promoteurs immobiliers : Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Paris, Mouton, 1974.

TOPALOV (C.). - "Capital et propriété foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines", Paris, CSU, 1973.

U.D., Direction des Affaires Économiques et Sociales. - "Rôle du logement dans la vie sociale", séminaire de HULTE, sept. 1975, 1978 (Nations-Unies).

Université de Dijon. - "Analyse spatiale et utilisation du sol", Actes du colloque 1980 de l'A.S.R.D.L.F., Dijon.

VIEILLE (P.). - Marché des terrains et société urbaine, recherche sur la ville de Téhéran, Paris, Anthropos, 1970.

WINGO (L.). - Transportation and urban land, New York, Resources for the future, 1962.

Revue, textes officiels et journaux utilisés

ALQUIER (F.). - "Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains", *Espaces et Sociétés*, n°2, mars 1971, pp. 75-87.

AYARD (A.). - "Les effets naturels du logement", *Sciences Sociales*, n°s 4-5, 1980.

BOYER (J.C.). - "Législation et maîtrise de l'espace urbain : l'expérience néerlandaise", *Villes en parallèle*, N°1, janv. 1978, Université de Paris-Nanterre.

EL KADI (G.). - "La démocratisation du logement en Algérie. Discours et pratiques", in *villes en parallèle*, pp. 37-58.

HAMOUN (D.). - "Drainage de l'épargne et demande en auto-constructions", contrat O.G.R.S.T., 1980.

IAURP. - "Urbanisme à Copenhague, Stockholm et Helsinki", Vol. 9, IAURP, 1967.

LECA (J.). - "L'image de la ville dans le discours officiel algérien", in *système urbain et développement au Maghreb*, Cérés production, Tunis, 1980.

LIPIETZ (A.). - "Structuration de l'espace, problème foncier et aménagement du territoire", séminaire de Planification urbaine, Paris, 1978.

LIPIETZ (A.).- "Un procédé de rhétorique", *Études Foncières*, n°13, Paris, automne, 1981.

LOJKINE (J.). - "Y-a-t-il une rente foncière urbaine", *Espaces et Sociétés*, n°2, mars 1971, pp.89-94.

LOJKINE (J.). - "L'État et l'urbain : contribution à une analyse matérialiste des politiques urbaines dans les pays capitalistes développés", Séminaire de Planification urbaine, Paris, 1978.

MAGHREB-DÉVELOPPEMENT. - N°s 16-17, Nov.-Déc. 1978.

MESSAMAH (K.). - "Une approche de la construction du cadre bâti à Oran", O.G.R.S.T, 1980.

MESSAMAH (K.). - "Essai d'analyse de la production immobilière et foncière en Algérie", O.G.R.S.T., 1981.

MESSAMAH (K.). - "La pratique urbaine : une des grandes faiblesses de l'intervention étatique algérienne", O.G.R.S.T., 1982.

NAIT- SAADA (M.). - "On achève bien l'architecture", *Sciences Sociales*, n°s 5 4-5, Oct.-Nov. 1980.

TAIEB (M.). - "Les incidences spatiales de l'industrialisation en Algérie", *Cahiers de l'aménagement de l'espace*, n° 3, Juil.-Sept. 1978, Alger, OPU, pp. 3-43.

TAIEB (M.). - "Alger, développement, problèmes et perspectives d'une Capitale", *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, tome 5, fascicule I, Janv.-Mars 1972.

TAIEB (M.).- "La structure urbaine d'Alger : éléments pour les études urbaines en pays sous-développés", *Annales de Géographie*, Paris, 1970.

WIRTH (L.). - "Urbanisme as a way of life", in *American Journal of Sociology*, 1938.

YOTTE (A.). - "Urbanisation et développement d'un nouveau cadre bâti", *Sciences Sociales*, n°s 5 4-5, Alger, 1980.

Textes officiels publiés ou non :

COMEDOR. - "Urbanisme et planification en Algérie" n°1, Nov.1974.

COMEDOR. - "Réorganisation urbaine de l'agglomération urbaine, les lotissements à Alger", 1973.

COMEDOR. - "Réorganisation de l'agglomération d'Alger : considérations générales et note méthodologique", cahier 1, Alger, oct. 1972 - mai 1973.

COMEDOR. - "Cahier de prescriptions pour la restructuration du 5<sup>ème</sup> arrondissement El-Madania-Hamma", janv. 1978.

ECOTEC. - "Etude du développement d'Alger", Alger, 1970.

GURA. - "Groupement d'urbanisme de la Région d'Alger", Atelier d'urbanisme de l'Algérois, 1963.

INERBA. - La question du financement : le drainage de l'épargne en Algérie - Document de travail, 1981.

INERBA. - La cession des biens immobiliers publics en Algérie, objectifs et perspectives, 1980.

Journal Officiel. - "Note de présentation relative à l'habitat", J.O. n°12, 9 février 1977.

Ministère de l'habitat. - "Recueil des textes législatifs en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire", Alger 1981.

Ministère de l'habitat. - "Prescriptions fonctionnelles et techniques, normes, recommandations et instructions relatives au logement social urbain", 5 juin 1979.

MUCH - Rapport relatif à la politique des réserves foncières, 1977.

MUCH – Habitat : bilan et perspectives, rapport au gouvernement, 1977.

Journaux :

Algérie-Actualité

Semaine du 22 au 28 janvier 1981 : "Trop de reste à réaliser".

Semaine du 19 au 25 février 1981 : "Chéragas : villas sur terres agricoles ?".

Semaine du 17 au 23 mars 1981. - "Agences immobilières : surenchère et spéculation".

Semaine du 9 au 15 décembre 1982. - "Agences immobilières : ça va bien merci".

Semaine du 6 au 12 janvier 1983. - "Le ciment "noir" : ramasser de l'argent à la pelle"

El-Moudjahid

24 mars 1980. - "Abattement des loyers pour certains logements gérés par l'ex-OPGI".

28 avril 1981 - "Débat sur le projet d'amendement du code communal : des dispositions qui viennent renforcer les capacités de réalisation des organes communaux".

13 octobre 1981. - "Habitat : de l'audace...".

14 octobre 1981. - "Terre contre béton : au tribunal de trancher".

5 novembre 1981. - "Comment déconcentrer la Capitale ? : Alger en ' retard d'un plan d'urbanisme".

17 novembre 1981. - "Permis de construire : des lois pour mettre fin à l'anarchie".

3 mai 1982. - "Ciment : les faiseurs de chaîne".

6 octobre 1982. - "CNEP : logements détournés".

10 octobre 1982. - "À propos des logements détournés : la CNEP précise...".

14 octobre 1982. - "Cession des biens de l'État : examen des dossiers aux Daïrate de Bab-El-Oued et d'Hussein-Dey".

17 octobre 1982. - "Expulsion d'occupants de garnis et meublés : affaire à suivre".

18 novembre 1982. - "Réserves foncières : (ENTRE NOUS)".

Révolution Africaine - "N°931, du 25 au 31 décembre 1981".

#### Interviews :

SORECAL : janvier 1980.

Wilaya d'Alger (services des logements biens-vacants) : janvier-février 1980.

OPGI 1<sup>er</sup> Mai : janvier 1981.

COOPEMAD : février 1981.

APC de Douéra : avril 1982.

DUCH : mai-juin 1982.

Agence immobilière, rue Abane Ramdane : mai 1982.

CNERU : juin 1982.

Daïra d'Hussein-Dey : sept. 1982.

## **ANNEXE METHODOLOGIQUE**

1 - L'enquête aux impôts : elle a porté sur la population salariée et sur les loyers privés déclarés. La consultation des dossiers a permis de remplir environ 12 000 fiches individuelles.

a - Le fichier "main-d'œuvre"

Les renseignements portés sur cette fiche sont :

- le lieu d'emploi du salarié : il est localisé par rapport à l'établissement employeur enquêté ;
- la résidence : elle exige de prendre l'adresse exacte du salarié pour localiser les différentes CSP dans l'espace urbain ;
- la profession : elle a permis la classification des salariés dans la nomenclature des CSP du Plan ;
- le salaire moyen mensuel du salarié : nécessaire car il a permis de mieux comprendre la distribution spatiale des groupes sociaux dans l'agglomération.

b - Le fichier "loyers privés déclarés"

Les renseignements disponibles aux impôts et portés sur fiche sont :

- l'adresse exacte de l'immeuble loué ;
- le type de logement en location : villas - appartement dans villas ou dans collectif ;
- le nombre de pièces : son utilité : donne la taille du logement ;
- le loyer perçu par le propriétaire.

2 - Les demandes de permis de construire : la consultation des dossiers sur les demandes de permis de construire à la DUCH a permis de relever les renseignements suivants :

a - une enquête plus élaborée a porté sur les années 1972/73 et 1979/80 :

- l'adresse exacte du terrain à bâtir ;
- la superficie de la parcelle ;
- le prix de la parcelle lorsqu'il est porté dans le dossier ;
- le nombre de logements prévus ;
- le nombre de pièces prévues
- le type de la construction : villas, immeubles collectifs, maisons traditionnelles ;
- le coût de construction estime ;
- avis favorable ou défavorable ;
- nature de la demande : construction neuve, extension ou surélévation.

b- une enquête légère sur les demandes de permis de construire de 1962 à 1981. Les renseignements relevés sont :

- l'adresse exacte de la construction ;
- le nombre de logements prévus ;
- le type du logement ;

- avis favorable ou défavorable ;
- nature de la demande.

3- Les réserves foncières : la consultation des dossiers de constitution de réserves foncières à la DUCH a permis de prendre, pour chaque commune bénéficiant de réserves foncières, les renseignements suivants :

- la superficie par lot ;
- le statut juridique du lot versé aux réserves foncières communales : État, privé ;
- affectation de la parcelle à bâtir : habitat individuel, habitat collectif, équipements ;
- nombre maximum d'étages autorisés ;
- viabilisation, assainissement, eau, éclairage.

4 - Recensement des bidonvilles localisés dans l'agglomération consulté à la DUCH :

- localisation des bidonvilles par lieu-dit et par commune ;
- nombre de baraques ;
- nombre de personnes ;
- date de création.

5 - Relevé de programmes publics de construction de logements à la DUCH :

- adresse de l'opération ;
- programme public dans lequel est inscrite l'opération : triennal, premier plan quadriennal, industrie, socio-éducatif... ;
- date de lancement des travaux ;
- état d'avancement des travaux ;
- entreprise de construction.

6 - Enquête à la conservation foncière : la consultation des dossiers a permis de remplir plus de 2 000 fiches individuelles comportant chacune les renseignements suivants :

- année de la vente ;
- superficie de la parcelle ou type du logement vendu ;
- adresse exacte de l'immeuble ;
- prix de vente ;
- prix d'achat de l'immeuble vendu ;
- date d'acquisition de l'immeuble par le vendeur ;
- profession et adresse exacte du vendeur et de l'acheteur.

7 - Enquête à l'APC de Chéragas sur les attributaires de lots de réserves foncières. Les renseignements disponibles sont :

- la localisation géographique du lot de terrain à bâtir ;
- la profession de l'attributaire ;

O. Ider            Rente foncière, utilisation du sol urbain et ségrégation sociale dans un contexte planifié en situation de pénurie : le cas d'Alger dans les années 1980

- le lieu d'emploi lorsqu'il est porté dans le dossier ;
- l'adresse exacte antérieure de l'attributaire.

## **Détail des CSP et des Tranches de salaires utilisées dans le texte**

- CSP    01 : ouvriers professionnels et qualifiés  
      02 : ouvriers spécialisés  
      03 : manœuvres  
      04 : apprentis  
      05 : employés de commerce et de services  
      06 : personnel médical  
      07 : cadres supérieurs  
      08 : cadres moyens  
      09 : employés de bureau  
      10 : personnel de service.
- TS     01 : -de 800 DA/mois  
      02 : 800 à 1 999  
      03 : 2 000 à 3 299  
      04 : 3 300 à 4 499  
      05 : 4 500 à 5 600  
      06 : + de 5 600

### **Sigles et Abréviations :**

- AARDES : Association Algérienne Pour la Recherche Démographique, Économique et Social.  
ALN : Armée de Libération Nationale.  
ANP : Armée Nationale Populaire.  
APC : Assemblée Populaire Communale.  
CADAT : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire.  
CIA : Compagnie Immobilière Algérienne.  
CNERAT : Centre National d'Études et de Recherches pour l'Aménagement du Territoire.  
CNERU : Centre National d'Études et de Réalisation en Urbanisme.  
COOPEMAD : Coopérative des Moudjahidines.  
DUCH : Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat.  
DGSN : Direction Générale de la Sûreté Nationale.  
DNC : Direction Nationale des Coopératives.  
INERBA : Institut National d'Études et de Recherches en Bâtiment.  
MPAT : Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire.  
MUCH : Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat.

OCFLN : Organisation Civile du Front de Libération Nationale.

ONLF : Office National du Logement Familial.

ONRS : Organisme National de la Recherche Scientifique.

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière.

RSTA : Régie Syndicale des Travailleurs Algérois.

SEP : Secrétariat d'État au Plan.

SMIG : Salaire minimum Garanti.

SNMC : Société Nationale des Matériaux de Construction.

SNS : Société Nationale de Sidérurgie.

SORECAL : Société Régionale de la Construction Algéroise.

## **LISTE DES CROQUIS ET DES CARTES**

Croquis n°1 : schéma théorique d'une ville portuaire

n°2 : Alger terrains de servitudes militaires en 1928

n°3 : Pièces construites à Alger de 1933 à 1955

n°4 : Graphe des corrélations

n°5 : Diagramme de Shepard

n°6 : CSP : distances sociales (2 dimensions)

n°7 : CSP : distances sociales (3 dimensions)

n°8 : TS : distances sociales (2 dimensions)

n°9 : TS : distances sociales (3 dimensions)

n°10 : Composantes principales 1 et 2

n°11 : Composantes principales 3 et 4

n°12 : Composantes principales 5 et 6

n°13 : Facteurs après rotation 1 et 2

n°14 : Facteurs après rotation 3 et 4

n°15 : Facteurs après rotation 5 et 6

n°16 : Diagramme de l'écologie d'une ville par Burgess

n°17 : Les principales artères de l'agglomération en 1930

n°18 : Rapport loyer privé/taux d'occupation par logement

n°19 : Rapport loyer privé/taux d'occupation par pièce

n°20 : Rapport loyer privé/accessibilité

n°21 : Rapport loyer réel/TOL

n°22 : Rapport loyer réel/TOP

n°23 : Rapport loyer réel/accessibilité

n°24 : Évolution démographique d'Alger

n°25 : % des CSP dans 3 principales villes d'Algérie

Cartes n°1 : Morphologie, géologie, hydrologie d'Alger

n°2 : Occupation du sol

n°3 : Accessibilité au centre

n°4 : Accessibilité aux lieux de travail

n°5 : Migrations alternantes

n°6 : Tracé de la rocade Sud d'Alger

n°6 bis : Typologie des quartiers de l'agglomération d'Alger

- n°7 : Distribution spatiale des CSP
- n°8 : Distribution spatiale des salaires
- n°9 : Typologie de l'habitat
- n°10 : Localisation et évolution des bidonvilles
- n°11 : Les étapes de développement d'Alger
- n°12 : Ségrégation ethnique à Alger
- n°13 : La propriété coloniale algéroise et blidéenne en Mitidja en 1962
- n°14 : Propriété citadine algéroise et blidéenne en Mitidja en 1968
- n°15 : Répartition spatiale des loyers déclarés
- n°16 : Taux d'occupation par logement
- n°17 : Taux d'occupation par pièce
- n°18 : Prix moyen du m<sup>2</sup> à Alger pour la période 57-60
- n°19 : Prix moyen du m<sup>2</sup> à Alger en 1970
- n°20 : Emplois tertiaires dans Alger : organismes publics et sièges sociaux des sociétés Nationales
- n°21 : Sites industriels dans Alger et sa périphérie
- n°22 : Emplois industriels dans Alger
- n°23 : Les grands pôles du commerce de détail à Alger
- n°24 : Les grands quartiers commerciaux
- n°25 : Les activités directionnelles
- n°26 : Foyers d'animation socioculturelle et récréative
- n°27 : Temps de transport à partir d'Alger-Centre à 8h en 1969
- n°28 : Temps de transport approximatif à partir du centre d'Alger à 8h en 1982
- n°29 : Première ligne du métro d'Alger

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION GÉNÉRALE	2
<b>PREMIÈRE PARTIE : FONCTION RESIDENTIELLE ET SÉGRÉGATION SOCIALE À ALGER</b>	
1.1. LE SITE D'ALGER	15
1.2. ÉVOLUTION DE LA SITUATION GÉNÉRALE DE L'HABITAT DANS L'ALGEROIS	21
1.2.1. La situation algéroise avant le déclenchement de la guerre de Libération	21
1.2.2. La politique de l'habitat pendant la guerre de Libération	24
1.2.3. L'Algérie indépendante	25
1.2.3.1. La première période	25
1.2.3.2. La deuxième période : intervention massive du public	27
1.3. LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE D'ALGER	31
1.4. LOCALISATION DE LA POPULATION SALARIÉE	35
1.4.1. Distribution spatiale des CSP	35
1.4.2. Répartition spatiale des tranches salariales	45
1.4.3. Hiérarchie sociale dans l'espace urbain algérois	50
1.4.4. L'accessibilité au centre et au lieu de travail comme élément de différenciation	58
1.4.5. Ségrégation sociale, structure urbaine et typologie de quartiers	62
1.5. LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT À ALGER	69
1.5.1. L'habitat collectif	70
1.5.2. L'habitat individuel	73
1.5.3. L'habitat précaire	74
<b>DEUXIÈME PARTIE : APPROCHE THÉORIQUE DE LA RENTE FONCIÈRE DANS LE CONTEXTE ALGÉRIEN</b>	
2.1. LES GRANDES THÉORIES URBAINES DANS LE CAS SPECIFIQUE D'ALGER	79
2.1.1. Rente Foncière et production des logements	79
2.1.1.1. La reproduction de la force de travail	70
2.1.1.2. Les acteurs du marché foncier et immobilier	83
2.1.2. La rente foncière et la ségrégation sociale	93
2.1.2.1. Formation de l'espace social algérois	96
2.1.2.2. La pratique sociale de la rente foncière	104

2.1.3. Localisation des fonctions urbaines	107
2.2. LES GRANDES THÉORIES DE LA RENTE FONCIÈRE	116
2.2.1. Approche libérale	117
2.2.2. Approche marxiste	121
2.3. MÉCANISMES D'ÉVOLUTION DE LA RENTE FONCIÈRE : ORIGINALITÉ DE LA SITUATION ALGÉRIENNE	124
2.3.1. Origine et forme de la rente foncière urbaine	124
2.3.2. Pluralité des rapports juridiques, économiques et idéologiques que recouvre la notion de propriété foncière	129
<b>TROISIÈME PARTIE : LA RENTE FONCIÈRE À ALGER DISTRIBUTION ET ÉVOLUTION</b>	
3.1. DISTRIBUTION DE LA RENTE FONCIÈRE	133
3.1.1. Les loyers et leur répartition dans la ville	133
3.1.1.1. Le faible et moyen loyer	134
3.1.1.2. Le fort loyer	135
3.1.1.3. Les très forts loyers	136
3.1.1.4. Forme et taille du logement en relation avec le loyer	137
3.1.2. Les prix fonciers et leur localisation	149
3.1.2.1. Historique des prix fonciers	149
3.1.2.2. Formation actuelle des prix fonciers déclarés	153
3.1.2.3. Caractéristiques du marché foncier	160
3.1.2.3.1. Un marché imparfait	160
3.1.2.3.2. Un marché spéculatif	162
3.1.2.3.3. Un marché subordonné	163
3.1.3. Le capital immobilier	163
3.1.3.1. La valeur des appartements à Alger par quartier	163
3.1.3.2. Les coûts d'entretien	167
3.2. CONSTITUTION ET ÉVOLUTION DE LA RENTE FONCIÈRE	169
3.2.1. Formation de la rente foncière à Alger	169
3.2.1.1. Avant 1830	169
3.2.1.2. Effets de la colonisation française sur le domaine foncier	171
3.2.1.3. Les mécanismes du marché foncier après la Seconde Guerre mondiale	173

3.2.1.4. Les mécanismes fonciers après de 1962	176
3.2.2. Les facteurs d'évolution récents	178
3.2.2.1. Le développement démographique	179
3.2.2.2. Les transformations sociales	182
3.2.2.3. Modification des coutumes et nouveaux besoins	186
3.2.2.4. L'inflation : augmentation des prix de loyers et diminution du pouvoir d'achat	188
3.2.2.5. Changements géographiques	190
3.2.2.5.1. Localisation des emplois et des services	190
3.2.2.5.2. Évolution de l'accessibilité	195

## QUATRIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS FONCIERS

4.1. LA POLITIQUE URBAINE	202
4.1.1. La doctrine officielle et son cadre institutionnel	202
4.1.1.1. Formes de production de logement	202
4.1.2. Les outils de cette politique	210
4.1.2.1. Maîtrise des sols	210
4.1.2.2. Plans d'aménagement	215
4.1.3. Les pratiques	219
4.1.3.1. Détermination des loyers	220
4.1.3.2. Les prix réels offerts sur le marché	224
4.2. LES DIFFÉRENTS TYPES DE MARCHÉS	226
4.2.1. L'attribution socialiste	227
4.2.1.1. L'appropriation publique des sols	227
4.2.1.2. L'intervention publique dans le domaine du logement social	229
4.2.1.3. Rôle du secteur public dans l'encouragement de la "construction privée"	232
4.2.2. Le marché "libéral" : offre et demande	235
4.2.2.1. La spéculation dans les "Biens de l'État"	235
4.2.2.2. Le secteur privé et le marché du logement	237
4.2.2.3. Le marché "privilegié"	239
4.2.3. L'attribution socialiste : la pratique	241
4.2.3.1. L'intervention des organismes publics	241
4.2.3.2. Le comportement des Sociétés Nationales sur le marché immobilier	244
4.3. IMBRICATION DES MARCHÉS	245

4.3.1. Marché socialiste et marché libéral	245
4.3.2. Les groupes sociaux	246
4.3.3. Fonctionnement des marchés	248
4.4. SYNTHÈSE ET PROPOSITIONS	250
4.4.1. Politique d'urbanisme	250
4.4.1.1. Comment augmenter l'offre de logements ?	251
4.4.1.2. Du point de vue technique	251
4.4.2. Transport et logements	251
4.4.2.1. Organisation du réseau de transport	252
4.4.2.1.1. La ville et ses treize arrondissements	252
4.4.2.1.2. La proche banlieue	253
4.4.2.1.3 La lointaine banlieue	253
4.4.2.2. L'effet des transports sur la rente foncière	253
4.4.3. La maîtrise des sols	254
4.4.3.1. Le droit urbain	254
4.4.3.2. Villes nouvelles ou métropoles d'équilibre	255
4.4.4. Améliorer l'adéquation de l'offre de logements à la demande	256
4.4.5. Améliorer la coordination des planificateurs	258
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b>	260
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	264
<b>ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE</b>	271
<b>Détail des CSP et des tranches de salaires utilisés dans le texte</b>	274
<b>Sigles et abréviations</b>	274
<b>Liste des croquis et des cartes</b>	276

## POSTFACE

Au cours de l'année 1983, certaines modifications apportées à la réglementation sur l'habitat confirment les tendances relevées dans notre travail. Il s'agit :

1°/ De l'élargissement et de la confirmation de l'intervention privée dans le secteur de la construction des logements neufs ainsi que dans les opérations de rénovation avec des modalités avantageuses.

2°/ Les logements de fonctions, bien publics (ex-biens vacants et HLM) attribués aux employés, sont actuellement mis en vente dans le cadre de l'accession à la propriété. Les modalités de vente, définies au départ, qui comportaient certaines contraintes (inaccessibilité pendant cinq ans, dépôt du dossier d'achat avant le début de l'année 1986) ont été modifiées. Elles sont largement favorables à l'acheteur, avec notamment la suppression de l'inaccessibilité et l'allongement des délais des dépôts des dossiers d'achat.

3°/ Une dernière décision importante a été prise par les pouvoirs publics en vue de résoudre le problème de l'habitat précaire. Il s'agit de l'évacuation des bidonvilles avec déplacement des populations résidentes vers leur lieu d'origine, malgré leur intégration à l'économie urbaine algéroise.

Cette action menée par les pouvoirs publics visait l'assainissement de certains quartiers, ainsi que la récupération de certains terrains stratégiques.