

Une zone non aedificandi envahie par un habitat spontané difficilement contrôlable

En 1840, malgré son terrain accidenté et peu favorable à l'agriculture, le flanc sud du Murdjadjo fut divisé en vingt trois grands terrains, vendus à dix Européens (en majorité espagnols), huit musulmans et cinq israélites. Ces terrains portent encore le nom de leurs anciens acquéreurs.¹

Au départ, l'implantation des habitations sur ces terrains était interdite, mais la plupart des propriétaires, pour respecter un semblant de légalité, délivraient des reçus pour l'occupation des terres « cultivées » stipulant qu'en aucun cas les parcelles de cultures louées ne devaient être construites. Cependant, l'exploitation des carrières à la même époque a fini par façonner l'image de la zone, en lui donnant le visage d'un grand chantier employant une main-d'œuvre non qualifiée et relativement abondante. Elle s'installait dans des maisons de fortune qui ont fini par former des taches d'agglomérations empiétant progressivement sur la forêt de pins plantée par l'armée sous le gouvernement du général Randon, en 1852, pour en faire un poumon vert appelé Parc national des « Planteurs », en référence aux planteurs d'arbres.

Le quartier Si-Salah, (ex-Les Planteurs), constitué par trois parties bien distinctes (Es-Sanouber à l'est, Ras-el-Aïn au centre, et le douar B à l'ouest), est un site raviné, où les risques d'éboulement et de décollement de terrains sont très fréquents. Il est non conforme à la politique d'urbanisation du moindre coût et, de ce fait, n'a été que très peu utilisé par l'urbanisation volontaire ; il constitue encore le lieu de prolifération par excellence de l'habitat illicite. Son éloignement et, surtout sa coupure presque totale du reste de la ville, l'étagement et l'entassement de ses constructions, l'absence de véritables axes et rues, entravent son contrôle. Celui-ci fut impossible même pendant la période coloniale, car toutes les tentatives d'endiguer son extension et sa densification furent vouées à l'échec. Ce quartier figura dans maints projets d'embellissement de la Ville d'Oran avant l'indépendance, mais sans résultat.

En 1959, l'autorité militaire, prise entre les réclamations des propriétaires du sol et l'indifférence de la municipalité, tenta d'arrêter le mouvement de construction spontané. Des maisons ainsi que des pièces supplémentaires furent certes détruites, mais elles se rebâtissaient la nuit. Au milieu de l'année 1960, il fallait se rendre à l'évidente impossibilité d'enrayer la progression des « Planteurs » (M. Coquery, 1962). Aussi, ce quartier fut-il un lieu de refuge sûr pendant la guerre de libération.

¹ Thintoni, « Le peuplement musulman d'Oran », in S.A.S.O, n° 234, 1954.

Après l'indépendance, les mesures prises pour solutionner le problème des « Planteurs » n'ont jamais réglé le problème de fond, qui est celui du contrôle de sa croissance pour permettre la concrétisation de différents projets. Les autorités locales n'ont jamais voulu prendre des mesures consistantes, telles que la rénovation, l'assainissement, l'amélioration et le contrôle de sa croissance, afin de ne pas le légaliser : ce qui serait revenu à organiser un bidonville, opération contrevenant aux objectifs fixés par la Charte nationale qui, dans le domaine de l'habitat, visait à procurer à chaque foyer algérien un logement décent dans un contexte légal. Mais, étant donné que la conjoncture économique du pays ne le permettait pas au lendemain de l'indépendance, l'Algérie était considérée alors comme un pays pauvre où il fallait rentabiliser l'existant en matière d'habitat. Une formule a été tentée dans le quartier, comme à Oued-Ouchaya, à Alger, et qui consistait à expérimenter dans ces quartiers considérés comme bidonvilles un mode d'urbanisme, d'aménagement et de rénovation avec les moyens du bord conformément à la politique de l'habitat dans les quartiers de construction spontanée à cette époque qui consistait à conserver le bâti qui n'entravait pas la réalisation des réseaux divers. Le projet en lui-même devait résoudre le problème du chômage en employant une main-d'œuvre du quartier, et également solliciter la contribution financière des habitants solvables. Les travaux ont démarré au courant du mois d'octobre 1962 pour Les Planteurs, et en novembre 1962 pour Oued-Ouchaya.

Cette opération fut considérée comme réussie par ses promoteurs, dans la mesure où, comme pour Oued-Ouchaya à Alger, elles ont permis de résoudre aux Planteurs, entre autres, les problèmes d'acquisition des terrains contre lesquels buttaient tant d'opérations de rénovation ; des procédures accélérées pour les approvisionnements des chantiers ont été mises en place, et des entreprises abandonnées par leurs anciens propriétaires sont devenues, sous la direction des comités de gestion, les principaux fournisseurs des deux chantiers. Toute la législation concernant le permis de construire, l'approbation des projets, etc., a été simplifiée au maximum. C'est pour toutes ces raisons qu'il est impossible de considérer Oued-Ouchaya et Les Planteurs comme de simples opérations groupant techniciens, urbanistes et architectes ou administrateurs. On ne peut pas les séparer du contexte général de l'Algérie de 1963-1965, c'est-à-dire d'un pays en pleine transformation sociale. Dans ces conditions, les opérations d'Oued-Ouchaya et des Planteurs ont montré que les problèmes d'urbanisme et d'habitat pouvaient être résolus d'une manière nouvelle, originale, adaptée aux réalités politiques comme aux possibilités économiques d'un pays

pauvre : « La résorption des “bidonvilles“ n’est pas une question d’architecture et d’urbanisme, c’est avant tout une question politique. Dans les conditions spécifiques de l’Algérie nouvelle, elle pouvait être valablement abordée. » (A. Kopp et P. Chazanoff, 1968).

Au quartier des Planteurs, furent réalisés deux cités, l’une d’habitat collectif (cité Les Planteurs-I) et l’autre d’habitat semi collectif (cité Les Planteurs-II), ainsi que des petits groupes scolaires. Mais l’écart des normes héritées de l’administration française donna des logements et des groupes scolaires sommaires. L’architecture, quant à elle, a essayé au maximum de trouver un équilibre entre économie à tout prix et volonté d’introduire dans ces quartiers les germes d’un environnement rénové. La nécessité de n’utiliser que les matériaux locaux disponibles et de faire appel à des techniques faciles à mettre en œuvre a conduit, d’après les architectes du projet, à une architecture « éloignée du folklore passéiste, comme d’un formalisme fondé sur l’introduction de techniques inadaptées » (A. Kopp et P. Chazanoff, 1968).

Cependant, les zones vouées à disparaître n’ayant pas été systématiquement rasées dès l’accession de leurs habitants aux nouveaux appartements des ces cités, il s’en est suivi un afflux de nouveaux migrants et un gonflement de l’effectif des habitants du quartier. En outre, nombre de ses anciens habitants qui l’avaient quitté pour s’installer dans d’autres quartiers d’Oran à la suite du départ des Européens au lendemain de l’indépendance durent y retourner, en raison de leur incapacité à régler leurs arriérés de loyer dans les autres quartiers d’Oran. Ainsi, l’effectif de ses habitants, qui baissa de près de la moitié l’année qui suivit l’indépendance, regrimpa aussitôt le parc logement saturé à Oran.

Le développement du quartier prit une ampleur telle qu’il suscita de nouveau une étude de rénovation. En 1976, dans le cadre des plans de modernisation urbaine (PMU), qui furent lancés par le secrétariat d’Etat au Plan afin de compléter les plans d’urbanisme directeurs (PUD), le bureau national d’études économiques et techniques (ECOTEC) fut chargé d’élaborer un projet de rénovation. Mais, étant donné qu’il a été difficile d’élaborer les PMU dans un court délai sans moyens et surtout sans disposer d’informations urbaines à jour et d’orientations spatiales fournies normalement par le PUD, ECOTEC a procédé d’abord à l’analyse de l’état existant à Si-Salah (site naturel, infrastructures, démographie, habitat, équipements) puis a proposé des options. La question de Si-Salah, a été posée en termes de déficiences sur le plan de l’habitat, des équipements et des infrastructures. L’entreprise de rénovation ne pouvait se résumer à une simple action de destruction ou de

restructuration des maisons, ni à l'amélioration de l'équipement car, selon le bureau d'études, un certain nombre d'évidences s'imposaient : l'indigence des habitants et l'importance du bâti. Il fallait donc hiérarchiser les problèmes et établir une stratégie d'intervention.

La rénovation consistait donc à mieux intégrer socio-économiquement des habitants, en créant sur place des emplois, des ateliers, un centre de formation professionnelle et des structures scolaires. Dans le domaine de l'habitat, elle consistait à conserver le meilleur et à reloger les habitants dont les maisons menaçaient ruine sur des sites viabilisés dans la partie ouest du quartier et dans le domaine de la communication, à percer des axes qui faciliteraient l'accès à l'intérieur des terrains et les liaisons entre les sous-quartiers et le reste de la ville. Mais ce qui paraissait une évidence pour les instigateurs du projet était loin de l'être parfois par la population concernée par le projet.²

Cependant, du projet ne furent réalisés qu'un marché et un CEM, les autorités l'ayant annulé, le trouvant trop coûteux. Le projet de rénovation avorté, il s'ensuivit l'arrivée d'une autre vague d'habitants qui s'installèrent illégalement dans les terrains préparés à l'ouest du quartier, prévus pour recevoir une partie de sa population mal logée.

Une évolution de la population liée aux événements historiques

La population du quartier n'a cessé d'augmenter, surtout depuis 1966, date avant laquelle elle a connu un bref répit grâce donc à la disponibilité des logements dans les autres quartiers de la ville.

Le poids démographique du quartier dans la population oranaise est passé de près de 6 % en 1966 à 6.39 % en 1977, à 10 % en 1987 et, enfin, à un peu plus de 19 % en 1998.

²-Tahraoui F, Réactions des habitants d'un quartier spontané d'Oran à un projet de rénovation in *Aménageurs et aménagés en Algérie, héritages des années Boumediene et Chadli* » sous la direction de Jacques Fontaine, Jean Claude Brulé et Abed Bendjelid-L'Harmattan-Collection Histoire et perspectives Méditerranéennes. ISBN :2-7475-7184-X- 2004.- pp. 182-185.

Tableau 1 : Si-Salah, évolution de la population

Années	Nombre d'habitants	Périodes	Nombre d'années	Accroissement relatif	TAA
1948 (1)	10 000			-	-
1952 (1)	15 615	48-52	5ans	+56.15%	9.32%
1953(1)	20 000	52-53	1	+28.08%	28.08%
1958(1)	28 000	53-58	5	+40%	6.65%
1961(1)	40 000	58-61	2	+42.85%	19.52%
1962-63(2)	20 910	61-63	2	-47.72%	-27.69%
1966(3)	18 062	63-66	3	-13.62	-4.76%
1977(3)	31 833	66-77	11	+76.24%	5.28%
1987(3)	61 028	77-87	10	+91.71	6.72%
1995(4)	75 000	87-95	8	22.89%	2.61%
1998(3)	100 000	95-97	2	+33.33	26.49%

Sources : 1) M. Coquery : 1962.

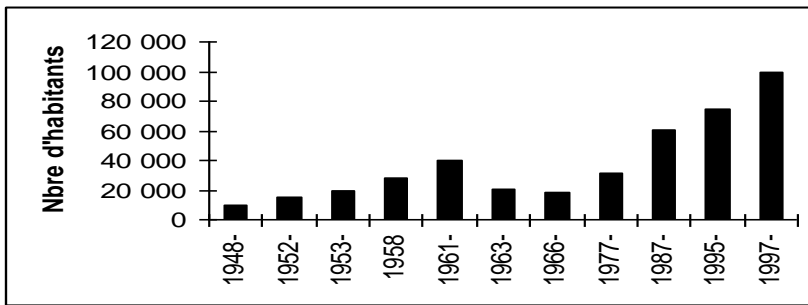
2) J. Brabant : 1977.

3) R.G.P.H. : Recensement général de la population et de l'habitat.

4) URSA : Bureau d'étude de Saïda.

3

Graphe n° 1 : Si-Salah : évolution de la population



Sources : 1) M. Coquery : 1962.

2) J. Brabant : 1977.

3) RGPH.

4) URSA.

Jusqu'en 1961, la croissance de l'effectif de la population du quartier a été continue. Puis, après une courte phase de répit au lendemain de l'indépendance, notamment entre 1962 et 1966, où le quartier se vida de la moitié de sa population, qui a rejoint les logements vacants, l'ascension des effectifs renoua avec son rythme d'avant l'indépendance. Certaines sources font même état de 120 000 habitants en 1998.

Ainsi, bien que la proportion des chefs de ménages natifs du quartier ait augmenté, passant de 11.78 % en 1982 (F. Tahraoui, 1984) à 19.06 % (URSA 1995), elle reste en deçà de celle des chefs de ménages non natifs du quartier.

Tableau 2 : Lieux de naissance des chefs de ménages de Si-Salah non natifs du quartier en 1982 et en 1995

Lieu de naissance	1982 (1)	1995 (2)
Wilayas de l'Ouest	92,37 %	73,51 %
Wilayas du Centre	0,80 %	0,45 %
Wilayas de l'Est	2,42 %	6,62 %
Wilaya du Sud	1,61 %	0,11 %
Etrangers	0,80 %	0,22 %
TOTAL	100 %	100 %

Source : 1) F. Tahraoui : 1984.
2) URSA.

Il ressort du tableau que les wilayas de l'Ouest sont moins représentées en 1995 car les programmes d'habitat dont ont bénéficié ces wilayas telle Oran ont contribué à freiner les migrations vers celle-ci. Cependant, les régions de provenance connaissent un léger changement au profit des wilayas de l'Est, dont Sétif est la mieux représentée.

Les causes de l'installation dans le quartier sont de plus en plus liées à l'habitat qu'au travail.

Tableau 3 : Si-Salah : causes de l'installation

Causes	1982 (1)	1995 (2)
Travail	50,60 %	26,15 %
Suivisme	6,48 %	5 %
Logement	40,93 %	58,12 %
Autres	1,99 %	11,75 %
TOTAL	100 %	100 %

Source : 1) Tahraoui F., *op. cit.* 2) URSA, *op. cit.*

Le quartier apparaît sous un nouveau jour. De réceptacle d'une population démunie à la recherche de travail venue directement de sa campagne d'origine (72,06 % proviennent des campagnes ou de petits villages) avant 1982, il est devenu un quartier qui accueille davantage des urbains d'autres villes et d'Oran, et rejette une partie de sa population. Mais est-ce à dire qu'il y a une réversibilité des migrations ?

La proportion des ménages installés dans le quartier à cause de la cherté des loyers dans les autres quartiers d'Oran ou de leur expulsion de ceux-ci à cause de leur insolvabilité était plus importante en 1982 (25,92 %) qu'en 1995 (17,52 %). La migration dans le quartier tend à être davantage spatiale que sociale. La présence de catégories socioprofessionnelles telles que celles des enseignants, des médecins, qui résident dans le quartier, le prouve bien. La proportion des employés a même doublé, passant de 9 % en 1982 à 18 % en 1995, tandis que celle des chômeurs n'a pas beaucoup changé.

Le quartier compte également plus de propriétaires et moins de locataires. Ces derniers, qui constituaient près de 15 % en 1982, ne représentent plus qu'environ 7 % en 1995. En fait, l'accession à la propriété, qui est totalement illégale, s'est effectuée soit par l'accaparement d'un morceau de terrain gratuitement ou en l'achetant à une autre personne qui s'en est accaparé avant eux. Ces derniers ne sont en fait que des pseudo-propriétaires puisque les transactions ne sont pas notariées. Quant à ceux qui se sont installés légalement, c'est-à-dire les habitants des cités de recasement « Les Planteurs I et II », ainsi que de la cité Sidi-Houari et de la Palestre, portion d'habitat programmée au sein du terrain Chabbat, ils tendent à devenir une minorité tant l'extension spontanée a pris de l'ampleur.

Tableau 4 : Statut d'occupation des lieux des habitants dans les secteurs non programmés

Statut d'occupation	1982 (1)	1995 (2)
Pseudo-propriétaires	41,85 %	49,22 %
Locataires	14,28 %	6,82 %
Logés gratuitement	24,28 %	38,15 %
ND	19.59	5.81
T	100	100

Source : 1) F Tahraoui, enquête directe. 2) URSA.

L'amélioration du statut d'occupation du logement n'a néanmoins pas induit une amélioration de la qualité de l'habitat, car 38,60 % seulement des propriétaires, qui ne sont en fait que des pseudo-propriétaires, vivent dans des logements considérés en bon état, et plus de 60 % vivent dans des logements mal entretenus, aux murs lézardés et aux toits accusant une mauvaise étanchéité.

Le flou juridique est le principal handicap à l'amélioration du bâti, car, même ayant des capacités financières pour le faire, les habitants n'investissent pas dans le logement. La crainte de l'expulsion inhibe toute volonté d'améliorer le cadre de vie. Ainsi, 54 % des ménages, tous statuts d'occupation confondus, vivent dans des conditions très difficiles ; 40 % seulement des logements ont des murs porteurs et ne présentent pas de risques apparents, et environ 2 % des maisons ont une partie qui s'est écroulée et présentent un danger réel pour les habitants.

Même la durée d'occupation des habitations n'a pas contribué à l'amélioration des constructions puisque les plus anciens dans le quartier sont les moins bien logés ; 28 % seulement des logements en bon état sont occupés par des ménages établis dans le quartier depuis plus de trente ans. Le reste des logements en bon état est occupé par des ménages installés plus récemment et, donc, relativement plus à l'aise

financièrement ou plus jeunes. Ainsi, 32,55 % des logements en bon état sont occupés par des ménages établis dans le quartier depuis moins de dix ans, dont un peu plus de 40 % installés depuis quatre années seulement avant l'enquête de 1995. Et c'est paradoxalement dans la classe des « sans-travail », des aides familiaux, qu'on trouve les mieux logés, alors que, dans la classe des employés, 79 % des ménages vivent dans des logements en mauvais état, et, dans la classe des indépendants (ceux qui travaillent pour leur propre compte mais d'une façon légale), 66,66 % vivent également dans des logements en mauvais état. En fait, les gens qui se déclarent sans emploi exercent des commerces informels très lucratifs puisque, parmi eux, 72,72 % vivent dans des logements relativement en bon état.

Le quartier, saturé, accueille de moins en moins d'habitants, car ceux installés depuis moins de vingt ans constituaient près de 62 % en 1982, contre seulement 40,75 % en 1995. En revanche, ceux installés de longue date (depuis plus de vingt ans) ne représentaient que 38,40 % en 1982, contre 60 % en 1995.

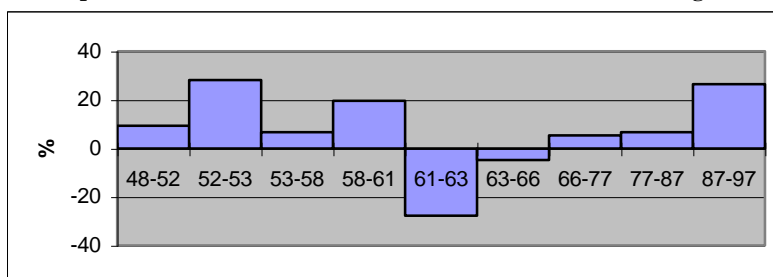
Tableau 5 : Si-Salah : Ancienneté de l'installation

durée d'installation	1982 (1)		1995 (2)
Plus de 30 ans (avant 1952)	13,2%	Plus de 30 ans (avant 1965)	21,13%
20-30 ans (1952-1962)	25,20%	De 20 à 30 ans (1965-1975)	38,11%
10-20 ans (1962-1972)	29,20%	10-20ans (1975-1985)	20 %
Moins de 10 ans (après 1972:)	32,23%	Moins de 10ans (après 1985)	20,75%
	100		100

Source : 1) Tahraoui F., *op. cit.* 2) URSA, *op. cit.*

Les taux d'accroissements annuels varient également selon les conjonctures.

Graphe 2 : Si-Salah : évolution du taux d'accroissement annuel global



La faible croissance du taux d'accroissement ces dernières années traduit en fait la saturation du site. Le rythme de construction des logements n'a pas, en effet, suivi celui de l'évolution de l'effectif des

ménages. Ainsi, pour la période 1970 et 1979, le recensement de 1987 fait état de 52 % de constructions illicites supplémentaires, contre 10 % en plus seulement pour la période de 1980 à 1987. Cela induit un encombrement important des logements et de pièces d'habitation et des conditions d'habitat de plus en plus précaires.

Tableau 6 : Si-Salah : saturation du site et entassement dans des logements exigus.

Années	1966 (1)	1977 (1)	1987 (1)	1995 (2)	1966- 1977	1977- 1987	1987- 1995
Logements	3380	5382	8435	10275	X1.59	X 1,56	X 1,06
Ménages	2920	5435	9304	9928	X 1.86	X 1,37	X 1,71

Source : 1) RGPH. 2) URSA.

Le rythme de réalisation des logements s'étant ralenti, la promiscuité s'est ainsi aggravée, notamment à partir de 1987, d'autant que, parmi les 10 275 logements recensés en 1995, certains ne sont pas occupés et appartiennent soit à des émigrés, soit à des pseudo-proprétaires qui attendent l'acheteur le plus offrant pour les vendre.

Tableau 7 : Si-Salah : aggravation de la promiscuité

Années	T. O L	T. O.P.
1966 (1)	9.06	3.02
1977 (1)	9.24	3.08
1987 (1)	9.39	3.13
1992 (2)	10.5	3.5

Source : 1) RGPH.

2) URBOR, bureaux d'études de wilaya, mémoires universitaires (Nadjah-Achref).

Le degré d'entassement dans les logements et dans les pièces atteint des niveaux tels que certains sont contraints de quitter le quartier, mais ils sont vite remplacés par d'autres, issus d'autres régions.

Un quartier saturé qui continue à retenir sa population

Pour évaluer la mobilité résidentielle, nous avons sélectionné, parmi les habitations enquêtées par l'URSA en 1995, les habitations de notre échantillon d'enquête en 1982.

La méthode de l'enquête renouvelée (ou enquête rétrospective) a permis non seulement de connaître la proportion et le profil des familles qui ne se sont déplacées, mais également les attributs des familles qui ont déménagé dans le quartier même ou hors du quartier, selon les renseignements fournis par leurs anciens voisins ou proches parents.

Des études récentes au département de géographie sur différentes agglomérations limitrophes d'Oran nous ont permis de retrouver des habitants issus de Si-Salah et d'évaluer les changements de leurs conditions d'habitat et de leur situation économique.

Les ménages stables, c'est-à-dire ceux dont le chef n'a pas quitté le logement dans lequel il est né, et les ménages qui n'ont pas changé de logement depuis leur installation dans le quartier sont un peu plus nombreux, leur proportion étant passée de 59,64 % en 1982 à 61,11 % en 1995, 32 % des ménages sont logés gratuitement, donc hébergés chez leurs parents même si environ la moitié (42,27 %) de ces chefs de ménages ont plus de 55 ans, et un peu plus de moitié (51,21 %) ont entre 20 et 55 ans. C'est dire le degré de promiscuité qui prévaut dans cette zone, même si les lots d'implantation des maisons se prêtent relativement mieux qu'ailleurs à la subdivision de la maison parentale en petits logements d'une à deux pièces. La cohabitation avec les parents engendre souvent des conflits familiaux, mais la difficulté de changer de logement est la principale raison. Ces ménages restent encore agglutinés au noyau familial tout en étant partiellement indépendants, car la plupart gèrent personnellement leur budget et projettent de se détacher de ce noyau dès qu'il leur sera possible de le faire.

La mobilité étouffée est donc importante et ces ménages sont captifs de leurs logements ou « assignés sociaux à résidence », non du fait qu'ils soient complètement démunis, car 64 % des occupés des ménages stables sont des salariés permanents, mais parce que leurs revenus modestes ne leur permettent pas de s'installer dans de meilleures conditions ailleurs.

Pour ceux qui ont quitté Si-Salah, les raisons de leur départ sont étroitement liées aux conditions d'habitat dans le quartier puisqu'ils y occupaient des logements peu confortables, mais aussi parce que l'accès des enfants à l'école était pénible en raison de la difficulté du site et de l'éloignement. La plupart des chefs de ménages qui ont choisi de quitter le quartier ne sont pas très âgés puisqu'un peu plus de 77 % avaient au moment de l'enquête entre 30 et 50 ans et 22,91 % plus de 55 ans. Les ouvriers spécialisés dépassaient légèrement les autres catégories : 39,57 % contre 29,16 % d'indépendants, 20,83 % d'ouvriers non spécialisés et 10,41 % de retraités. Il s'agit donc de ménages modestes dont le changement de lieu n'a pas résolu tous leurs problèmes, notamment celui du cadre de vie. Ils logent dans des maisons en chantier, car 18,75 % seulement d'entre eux vivent dans des logements considérés comme finis et en bon état. Près de la moitié (41,66 %) ont acheté leur logement et près de 23 % sont des locataires, tandis que 35,41 % sont logés gratuitement.

En ce qui concerne les ménages qui ont changé de logement dans le quartier même, leur proportion a légèrement diminué en quinze ans, passant de 40,36 % en 1982 à 38,88 % en 1995, vu la saturation du parc logement. Plus récemment, c'est la conquête de nouvelles zones tels que les sites d'une ancienne carrière³ et d'une caserne désaffectée⁴ qui a permis à certains ménages du quartier de quitter leurs anciens logements. Ainsi, 43 % des ménages de l'ancienne carrière et 80 % des ménages de la caserne désaffectée (Merrane) proviennent d'autres secteurs du quartier. En 1993, parmi les habitants de Merrane, 17,28 % ont déposé des demandes de logements depuis plus de douze ans et 75 % entre trois ans et douze ans, mais en vain. Une grande partie de ces ménages sont des ménages assez jeunes, qui se sont détachés du noyau familial ; 43 % des chefs de ménages ont moins de 40 ans au moment de l'enquête, contre 46,39 % âgés entre 40 et 50 ans. Les plus âgés constituent une minorité, environ 10 %. Les autres ménages sont venus directement ou indirectement d'autres wilayas pourvoyeuses de migrants, en particulier la wilaya de Mostaganem, mais en suivant certaines filières. « Ne s'installe pas en effet au quartier qui veut » comme auparavant, car certaines personnes se sont érigées en véritables promoteurs fonciers et immobiliers en accaparant le terrain pour le lotir et le vendre, ou bien en construisant des bâtisses afin de les vendre sous forme de carcasses à prix fort aux plus offrants. Ainsi, plus de la moitié (58,4 %) des acquéreurs de lots ou de logements dans le site des carrières et 43,77 % de l'ancienne caserne Merrane sont des indépendants, donc des chefs de ménage travaillant pour leur propre compte.

Cependant, les conditions d'habitat sont encore très précaires dans les deux sites pour des ménages constitués, pour 80 % pour le site des « carrières » et 65 % pour Merrane, de 5 à 8 personnes, d'où un taux d'occupation par pièce encore très élevé (3,45 personnes par pièce).

L'alimentation en eau est également encore insuffisante : 43 % des maisons seulement sont branchées au réseau de distribution de l'eau. En revanche, 95 % des habitations sont reliées au réseau d'électricité et ce par connections à quelques maisons branchées légalement au réseau urbain et disposant donc de compteurs d'électricité. Le réseau d'évacuation des eaux usées, quant à lui, a été réalisé grâce à la collaboration des habitants sur l'initiative de quelques-uns.

³- Challabi M. L'habitat illicite à Si Salah : le site des Carrières. Mémoire d'ing. d'Etat en géographie, univ-Oran-Es Sénia 2000.

⁴- Hadri H, Laaziz M : Etude de l'habitat anarchique dans la zone de Merrane à Si Salah, Oran (en arabe). Mémoire Ing. d'Etat en géographie, université d'Oran, 1993.

Une grande partie de l'habitat du quartier en deçà des normes d'urbanisation et vouée à disparaître

Compte tenu de la déliquescence de l'habitat et surtout de la précarité du site où il est implanté, un grand nombre d'habitations a été identifié comme constructions à risque.

Tableau 8 : Une grande partie du parc logement vouée à disparaître

	Concernés		Non concernés		Total	
	N	%	N	%	N	%
Logements	8063	75,30 %	2646	24,70 %	10709	100 %
Habitants	47610	76,86 %	14327	23,13 %	61937	100 %

Source : d'après l'étude d'URSA en 1995.

Sur les treize sites d'habitat précaire à éradiquer au niveau de la wilaya, neuf se situent à Si-Salah car impropres à l'urbanisation tels que les fonds de ravins, les fortes déclivités et les terrains présentant des risques de glissements et de décollements.

L'opération d'aménagement consisterait donc essentiellement à raser d'abord 76.59 % des constructions recensées en 1995, ce qui reviendrait à procurer 6 716 logements aux 75.34 % des ménages dont les logements sont voués à disparaître car moins du quart seulement des ménages sont établis dans les zones classées à dé-densifier ou à restructurer, et pourraient rester dans le quartier. Ces opérations ne sont pas faciles à mener, et le bureau d'études chargé du projet doit faire preuve de persuasion auprès des habitants comme des décideurs. L'adhésion au projet des premiers dépend de la contrepartie qui leur est proposée pour quitter les lieux. En effet, 30 % des chefs de ménage considèrent leur habitation comme leur appartenant car l'ayant achetée sans pour autant détenir des actes notariés. 34.2 % ont construit eux-mêmes leurs habitations sur des terrains ne leur appartenant pas et se considèrent comme propriétaires des murs.

L'insolvabilité des ménages est également un handicap de taille car 64.4 % des occupés concernés ne perçoivent que le SMIG et 21 % ont des revenus inférieurs à ce dernier et ne peuvent par conséquent pas faire face aux dépenses d'achat d'un appartement ou de loyer. L'attachement au quartier peut également s'expliquer par l'indigence des habitants.

Quant aux décideurs, le volume des logements à fournir risque d'inhiber la volonté de remédier au problème de Si-Salah. Le bureau d'étude chargé d'élaborer le POS essaie de prendre en compte tous ces paramètres, en insistant toutefois sur la nécessité d'éradiquer en priorité les constructions des sites impropres à l'urbanisation pour écarter ou minimiser les dangers liés aux inondations, effondrements ou glissements

de terrain. La sismicité de la région et la surrection permanente du Murdjadjo sont autant de facteurs aggravants de l'insécurité.

Conclusion

Si-Salah est un quartier où l'habitat illicite s'est développé tel qu'il empiète sur le parc national des Planteurs. La résorption de l'habitat précaire – et illicite, de surcroît – nécessite des moyens adéquats et dans la globalité, faute de quoi ce type d'habitat se constituera sur d'autres sites et posera indéfiniment le problème de sa résorption

Références bibliographiques

- BRABANT, J., *Du sous-emploi à l'emploi dans la société urbaine algérienne*, 1977.
- CHALLABI, M., *L'habitat illicite à Si-Salah : le site des Carrières*, mémoire d'ing., géographie, univ. Oran, 2000.
- CRASC, *le Murdjadjo, site culturel*, premier prix Melina-Mercouri, UNESCO-2000.
- HADRI, H, LAAZIZ, M., *Etude de l'habitat anarchique dans la zone de Merrane à Si-Salah, Oran* (en arabe), mémoire d'ing., géographie, université d'Oran, 1993.
- LESPE, R., *Oran, étude de géographie et d'histoire urbaine*, Paris, Librairie Félix-Lacan, 1938.
- MADANI, K., EL ALLAoui, A., *Relation entre habitat et habitants dans un quartier spontané à Oran-haï Bachterzi.- Mémoire*, d'ing., géographie, université d'Oran, 2002.
- TAHRAOUI, F.
 - *Un quartier marginal d'Oran, Si-Salah ex-Les « Planteurs »*, DEA en géographie, dépt. de géog., univ. Alger, 1976 ;
 - *Si-Salah, difficultés d'intégration urbaine d'un quartier d'Oran*, D. 3^e cycle, université François-Rabelais, Tours, 1984 ;
 - « les Rapports au logement dans un quartier illicite, le cas de Si-Salah à Oran », *Actes de la journée d'études sur les rapports à l'espace résidentiel*, Cahiers n° 3, URASC, 1991 ;
 - « Réactions des habitants d'un quartier spontané d'Oran à un projet de rénovation, *Aménageurs et aménagés en Algérie, héritage des années Boumediene et Chadli*, Paris, L'Harmattan, 2004.
- THINTHOIN, R.
 - « Le peuplement musulman d'Oran », *Société d'archéologie et de géographie de la province d'Oran* n° 234, 1954.

- *Colonisation et évolution des genres de vie de la région ouest d'Oran*, Fouque, imp. Oran, 1947.

• KOPP, Anatole, CHAZANOFF, Pierre, « Quartier des Planteurs à Oran », *L'Architecture aujourd'hui*, octobre 1968, pp. 18-22.

• *POS du quartier des Planteurs, troisième phase*, URSA : Bureau d'étude de Saïda, Agence d'Oran, nov. 2002.