

COMPTES-RENDUS

Magisters

Larbi BELOUADI : *Processus fonciers et immobiliers à Saïda. Magister en géographie, option « aménagement de l'espace ». Directeur de recherche* : Abed Bendjelid.

150 pages, 17 cartes, 39 graphiques.

Université d'Es-Sénia, Oran, 2003.

Ce sujet porte sur une des questions centrales de la ville algérienne, à savoir celle relative au marché foncier, élargie à la production immobilière. Ville moyenne de 114 000 habitants, Saïda est « un cas révélateur d'un fort développement des processus fonciers et immobiliers », et ce, en raison d'une forte extension du bâti, que l'on pourrait assimiler à de nouvelles périphéries planifiées qui ont été impulsées par la croissance industrielle et par le programme d'équipement des chefs-lieux de wilaya.

L'auteur accorde une place appréciable à l'histoire urbaine en tentant de faire le point sur la périodisation des différentes phases de croissance précoloniale, coloniale et post-coloniale. En premier lieu, l'intérêt est porté à la production du sol urbain de la ville, que l'initiative en revienne à des lotisseurs privés ou à des institutions publiques consécutivement à la municipalisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre urbain permise par l'ordonnance de 1974 portant sur les réserves foncières communales. Cette idée est fondée sur une série d'enquêtes et de sondages dont les résultats apparaissent mitigés à cause des contentieux accumulés, des retards dans l'attribution des lots de terrain... Le même phénomène se reproduit durant la période 1986-1990, en raison de l'intervention des deux agences foncières locales dont les résultats spatiaux semblent discutables à cause de l'urgence des opérations menées, du sous-équipement manifeste des lotissements, de la non-maîtrise des coûts de réalisation... La même remarque peut être émise pour la période suivante (1990-2002), qui a connu un réajustement du « plan de l'habitat » (relance de la promotion immobilière en 1992, mise sur le marché foncier à fois de lots promotionnels et de lots sociaux). Globalement, L. Belouadi note une défaillance dans la production foncière publique, qu'il explique par la non-respect des instruments d'urbanisme approuvés, l'empiétement des terres agricoles, l'épuisement

des réserves foncières communales et par toute une série d'infractions aux règles de l'urbanisme et de l'architecture pratiquées par les institutions publiques (commune, services du cadastre, divers services techniques...).

Le second volet de la recherche, portant sur la formation des quartiers irréguliers de Saïda, aborde la genèse des bidonvilles en insistant sur les paramètres temporels, spatiaux et humains (installation, mobilité résidentielle, catégories professionnelles, revenus, vie sociale...). Logiquement, l'auteur focalise ses recherches sur les réactions des aménageurs publics et sur leurs actions (éradication des bidonvilles et recensement des familles, nouvelle politique « dite de résorption de l'habitat précaire »). La cité Amrous (recasement) et la cité Daoudi (autoconstruction) sont, certes, prises comme des exemples, mais l'éclairage le plus intéressant porte sur un aspect peu abordé localement dans les études urbaines : celui de la régularisation foncière des lotissements « pirates » ; ce dernier point est complété par une étude relative aux transactions foncières permises par la loi d'orientation foncière de 1990 et par une autre portant sur le morcellement des parcelles urbanisables.

Le dernier volet du mémoire tente de cerner l'accès à la production immobilière selon les diverses périodes choisies (coloniale, post-indépendance, planifiée, libérale). Sont ainsi approchées les questions des filières de production immobilière et les différentes modalités périodisées de l'accès au logement : promotion immobilière publique, effets de la loi sur la cession des biens de l'Etat (1981), la « nouvelle politique de l'habitat » (début de la décennie 1990), et la concrétisation des réalisations résidentielles (1993-1995) à travers le logement social locatif, le logement promotionnel, le logement évolutif, l'habitat rural et le logement social participatif public et privé. La spéculation immobilière est appréhendée à travers l'étude des désistements effectués auprès de l'Office de promotion et de gestion immobilière.

Néanmoins, il manque à cette recherche documentée une sorte de synthèse qui aurait pu contribuer à expliquer la morphologie désordonnée de l'urbanisme et de l'architecture saïdéens ; celle-ci heurte le visiteur, d'autant plus que l'étalement de l'habitat se fait, certes, sur les versants des monts de Daïa et de Saïda, mais l'implantation irréfléchie de lotissements à proximité de talwegs et sur des terrains argilo-marneux pose la redoutable question des risques urbains et celle de la localisation des zones à urbaniser en priorité.

Abed BENDJELID

Mémoires

Sonia DENDANE : *La résorption de l'habitat précaire à Oran. De l'approche locale à l'implication internationale dans le projet de développement.*

Rapport de stage, DESS « Aménagement local et dynamique territoriale dans les pays en développement » 63 pages, 11 cartes.

Institut d'étude du développement économique et social, Université Paris-I, 2002.

Ce rapport diplômant à caractère professionnel a le double mérite de traiter, localement, d'un sujet neuf en cours de concrétisation sur le terrain et d'apporter un éclairage documenté et clair sur un des mécanismes de la régulation urbaine au sein d'une métropole du tiers-monde. Cette recherche allie la connaissance théorique et un travail de terrain exemplaire au sein d'une agglomération périurbaine en expansion rapide, celle d'Aïn-el-Beida, située dans la commune d'Es-Sénia.

S. Dendane aborde le sujet en présentant l'habitat et la crise sociale en Algérie et tente de comprendre la crise de l'habitat et cela, même si, parfois, quelques clichés légèrement accolés aux villes des pays du tiers-monde, comme par exemple la notion de ségrégation socio-spatiale dans l'agglomération oranaise, viennent perturber le cheminement des idées. L'utilisation de différents travaux universitaires et de ceux élaborés par les bureaux d'études donne un caractère pédagogiquement accompli au texte, notamment dans sa première partie.

La deuxième partie intitulée « La résorption de l'habitat précaire, un programme pilote international » relate les conditions d'intervention de la Banque mondiale, en partenariat avec le gouvernement algérien, en vue de mettre sa grande expérience internationale au profit de l'amélioration de l'habitat précaire en Algérie. Les neuf acteurs, avec leurs missions et/ou leurs stratégies, sont présentés simplement ; les quelques chapitres concernant l'organisation et le financement des différentes phases d'un projet de résorption de l'habitat précaire (RHP), les conditions de l'éligibilité d'un site, les procédures..., apportent une série d'informations utiles.

Enfin, la troisième partie de cette recherche est consacrée au cas de la RHP d'Aïn-el-Beida ; sont passés en revue la fragmentation spatiale de la métropole oranaise, l'extension de la localité concernée, le montage financier et la mise en œuvre difficile certes, mais évaluée sur le terrain en 2002 par l'auteur, avant la clôture du projet. L'intérêt porté aux intervenants (Agence foncière locale, associations de résidents, services techniques, commune...) et à la collecte d'informations (montage

financier, types d'utilisation des sols, dépenses par chapitre, accompagnement des habitants dans leurs démarches administratives, échéancier de réalisation, contraintes rencontrées...) donnent la mesure de la qualité d'une recherche alliant connaissance, théorie et travail de terrain régulier et diversifié, doublée d'une dose critique insolite.

Abed BENDJELID