

---

## **Exurbanisation et mobilités résidentielles à Nédroma (1990-2000)**

**Sidi Mohammed TRACHE\***

---

Petite ville précoloniale<sup>1</sup> du Nord-ouest algérien, située à 15 kms de la côte, Nédroma a connu, comme beaucoup d'autres villes d'Algérie, une extension très rapide et récente de son tissu urbain. En effet, la vieille ville – la Médina – se densifie modérément durant l'ère coloniale (M.A. Prenant, 1955), vient se juxtaposer un tissu colonial très localisé. La périphérie sud connaît, elle aussi, l'émergence de petits bidonvilles accueillant des populations rurales des communes avoisinantes, chassées par la misère des campagnes.

Hormis la densification du tissu urbain existant, Nédroma connaît un long sommeil dans son évolution urbaine. Cette stagnation ne connaîtra son dénouement qu'au lendemain du Programme spécial de développement de la wilaya de Tlemcen, en 1974, et les projets de la planification nationale lui ont permis de se doter d'une base industrielle et d'une implantation d'équipements à usage collectif de toute sorte. Durant la même année, l'Ordonnance sur la constitution des réserves foncières au profit des communes va lui permettre d'acquérir de nombreux terrains situés au nord pour son extension en expropriant leurs propriétaires, (Senhadji, Rahal, Derrar...). (M. Faroui, 1994).

Dès 1980, la ville est réanimée et prend une nouvelle cadence urbaine avec l'extension de l'habitat individuel de type moderne (forme dominante). Celle-ci ne sera pas sans incidences sur l'ancien tissu de

---

\* Département de langue et culture amazighes, faculté des Lettres et Sciences humaines, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou.

<sup>1</sup> Elle compte 20324 habitants au Recensement général de la population et de l'habitat de 1998.

Nédroma (la Médina) et sur la recomposition sociale de son espace urbain.

Ce nouveau rythme de croissance va très vite s'essouffler durant les dix dernières années au cours desquelles très peu de réalisations voient le jour ; il faudra attendre l'élaboration du PDAU en 1994 pour que les chantiers soient mis en œuvre à partir de 1997. Cette relance ne touchera, malheureusement, que des projets à caractère d'habitat. Exception faite des activités commerciales et de services, Nédroma ne verra la réalisation d'aucune grande réalisation de type économique. Dans cet ordre d'idées, nous tenterons de nous intéresser à son évolution urbaine, tant spatiale que démographique, d'approcher par ailleurs ses nouvelles extensions (les lotissements individuels en particulier), à travers une dynamique nouvelle qu'est la mobilité résidentielle, de cerner les mécanismes qui la sous-tendent et d'évaluer ses conséquences sur l'espace de la ville.

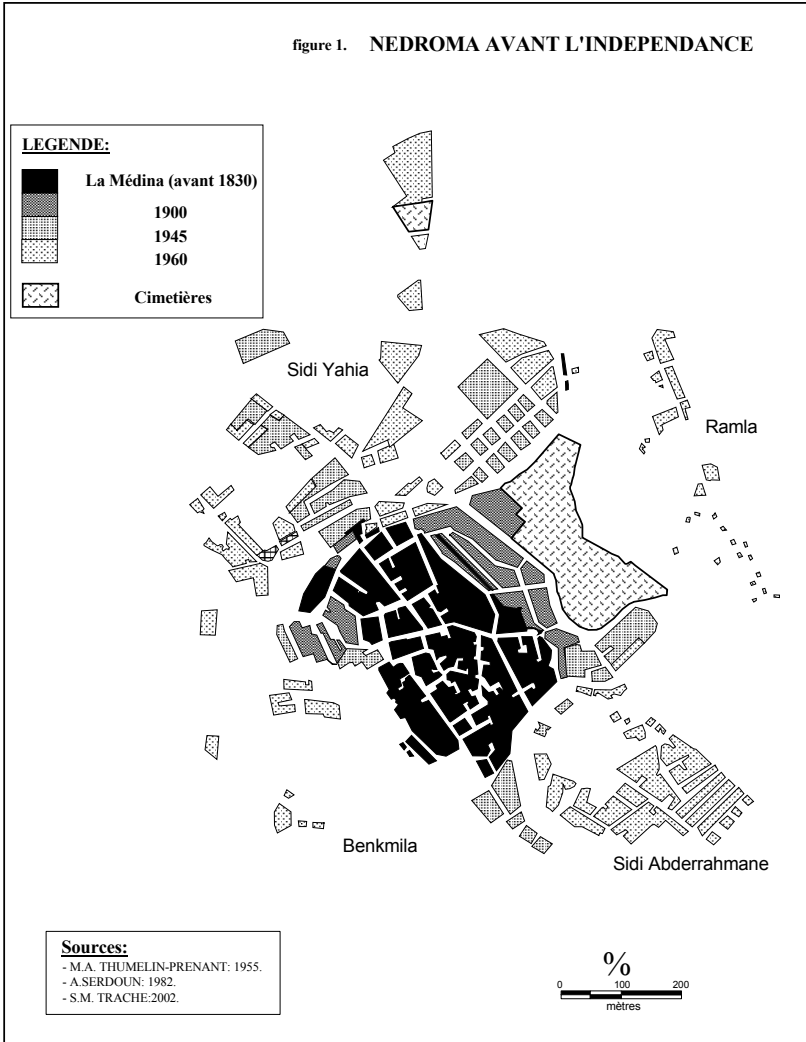
### **Une urbanisation récente, de plus en plus éclatée**

L'évolution urbaine de Nédroma peut être divisée en trois phases importantes, dont l'impact spatial est bien différencié. En effet, l'importance de son extension urbaine durant les deux dernières décennies (1980-2000) n'a rien de semblable avec celle des périodes antérieures (figure 1). Les travaux sur ce sujet sont nombreux (cf. bibliographie) ; ils ont servi d'appui pour la réalisation de cartes sur l'extension de la ville et sur l'occupation du sol, actualisées par un travail de terrain réalisé en décembre 2000.

### ***Nédroma : une vieille cité précoloniale qui n'a connu ses premières extensions qu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle***

La Médina de Nédroma, ville d'origine musulmane, s'installe, dès la fin du XI<sup>e</sup> siècle, au pied du djebel Fellaoucène, dominant un vaste territoire comprenant la plaine de Mezaourou. Elle était constituée de quatre quartiers : Béni-Zid, Béni-Affane, Kherba et le Souq ; l'ensemble est enserré par des remparts dont certains subsistent encore aujourd'hui. Sa trame urbaine originelle ne subit que de très légères modifications durant la période coloniale (contrairement à la Médina de Tlemcen, fortement marquée par l'intrusion coloniale). Sa population (y compris la population israélite) ne dépassait guère les 2 600 habitants (M.A. Thumelin-Prenant, 1955).

La colonisation française n'a pas véritablement modifié l'espace urbain de Nédroma. Ce n'est que vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et surtout au début du XX<sup>e</sup> siècle, que la ville connut ses premiers débordements : une extension du quartier Kherba vers l'est, la naissance du quartier européen



au nord-est de la Médina, et quelques lotissements au nord de la ville qui ont constitué les actuels quartiers de Nouider et de Sidi-Yahia. Il faut attendre la fin de la seconde guerre mondiale pour assister à un phénomène d'urbanisation nouveau, de type anarchique, rompant avec l'ancienne configuration de la ville, qui ne lui est pas spécifique : l'émergence de petits bidonvilles dont le quartier de Sidi-Abderrahmane, adossé aux pentes raides du Djebel Fellaoucène au sud, et le quartier de Ramla à l'ouest, en contrebas, qui s'est constitué dans le ravin de l'Oued Kessarine. Ces deux quartiers sont évidemment les lieux d'accueil d'une immigration rurale importante, de plus en plus appauvrie, et qui continuera d'alimenter ces espaces au lendemain de l'indépendance.

Parallèlement à cette extension anarchique, la ville entame pour la première fois de son histoire une véritable croissance démographique qui va d'ailleurs se poursuivre jusqu'au lendemain de l'indépendance. En effet, Nédroma enregistre un excédent de plus de 5 000 habitants, en passant de 7 745 habitants en 1948 à 12 801 habitants en 1960 et ce, malgré un départ important des populations citadines, essentiellement vers le Maroc et certaines grandes villes algériennes, sous la contrainte de la répression coloniale (D. Sari, 1966).

### ***La période post-indépendance marquée par une stagnation spatiale et de grandes densifications***

Cette période, qui s'étale de l'indépendance jusqu'à la veille du Programme spécial de la wilaya de Tlemcen, verra Nédroma plongée dans une très longue phase de sommeil. L'immigration rurale continue avec intensité et investira le quartier de Sidi-Abderrahmane, dans un premier temps, qui sera vite saturé pour laisser place au quartier de Ramla qui absorbera les excédents de cet exode. Les quartiers de Nouider et de Sidi-Yahia se densifient davantage sans pour autant desserrer la Médina où l'entassement des populations continue, et ce, en dépit des départs massifs des Nédromis de souche vers les grandes villes algériennes (Oran et Alger) et vers la France. Il semblerait même que la population ait diminué : 12 588 habitants en 1966 ; ceci témoigne en réalité d'une forte émigration, car, parallèlement, l'immigration et la croissance naturelle étaient importantes durant cette même période (D. Sari, 1966).

### ***L'exurbanisation de la ville et la croissance éclatée des années 1980***

Il est important de signaler que, durant les décennies 1970 et 1980, les modèles d'urbanisation à Nédroma ont été très différents, dans la mesure

où les « politiques urbaines » entreprises avaient elles-mêmes des objectifs différents et s'inscrivant dans des conjonctures économiques nationales dissemblables. Deux stratégies de développement étaient mises en œuvre : la première – étatique – visait à la redynamisation de l'économie urbaine d'une ville qui a été pendant très longtemps oubliée et ce, par la création de nouveaux emplois tant industriels que tertiaires ; ceux-ci rentraient dans le cadre des programmes de développement (PSW de Tlemcen en 1974 et plans nationaux) qui coïncident avec la promotion de la ville au rang administratif de chef-lieu de daïra ; la seconde, à l'initiative de la commune, visait à répondre aux problèmes démographiques et en particulier à ceux liés à l'habitat par l'initiation, dans un premier temps, de programmes d'habitat collectif et semi-collectif, ensuite la mise en place des lotissements individuels et leur généralisation comme forme urbaine dominante dans l'urbanisation de la ville. (fig. 2)

### ***La période 1972-1980 marque le début d'une ère nouvelle pour Nédroma***

La Médina sort de ses remparts pour glisser vers le terroir agricole au nord. On assiste à un premier déploiement de l'activité industrielle par l'implantation de l'ENATB (ex-SNLB), activité de production de meubles, qui entre en production en 1978 ; de l'ETICO (ex-SNAT), activité de production artisanale, enfin l'actuelle SOITEX (ex-SONITEX), unité de production de soierie (A. Bendjelid, A. Prenant, A. Serdoun, 1986). Toutes ces activités s'installent au nord de l'agglomération, près des voies de communication. C'est durant cette période que la ville reçoit ses premiers grands équipements collectifs à la mesure de son nouveau rôle administratif qu'elle va devoir assurer (figure 3) ; les équipements scolaires se multiplient et Nédroma va enfin s'assurer son autonomie vis-à-vis de Tlemcen : polyclinique, cinéma, conservatoire de musique – transformé en maternité, puis en siège de l'APC – ; banques et assurances sont présentes auxquelles s'ajoutent de nouveaux organismes commerciaux de distribution... Tout cela prend place dans cette « nouvelle ville » de Nédroma, annonce ainsi de l'extension ultérieure. C'est durant cette période aussi que les prémices du lotissement individuel apparaissent, opération certes très circonscrite dans l'espace (Haï Ben-Badis), mais qui va se généraliser et constituer la forme dominante de l'évolution urbaine. S'ajoute à cela la construction de 48 logements semi-collectifs.

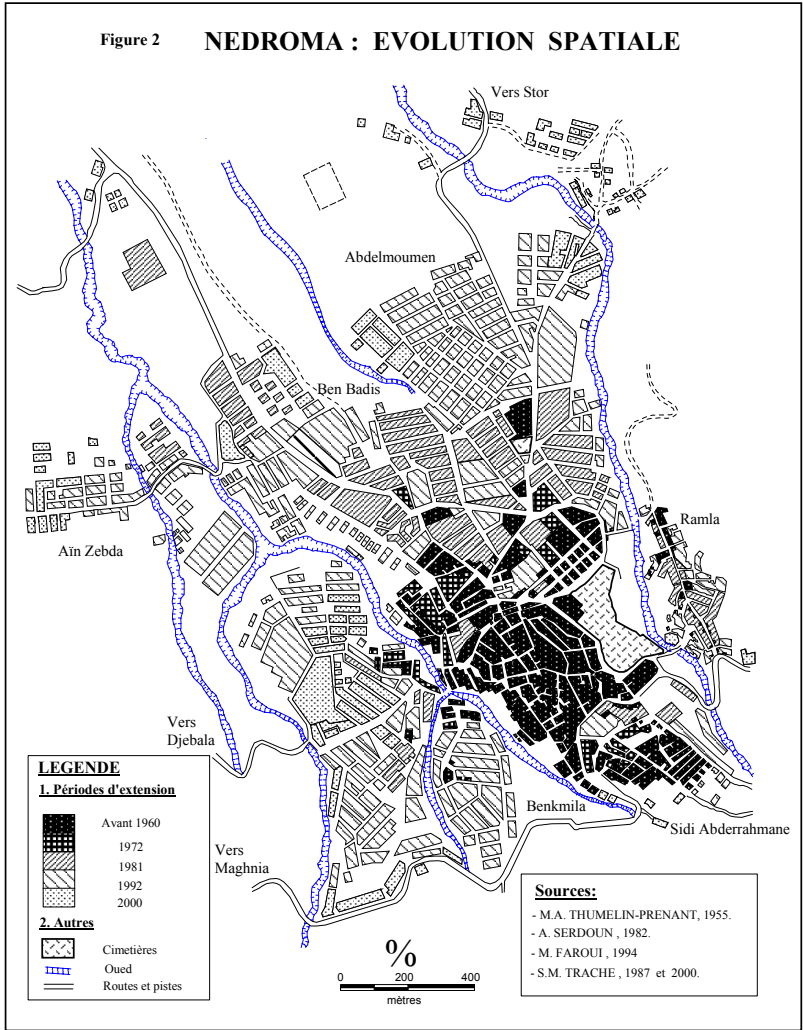
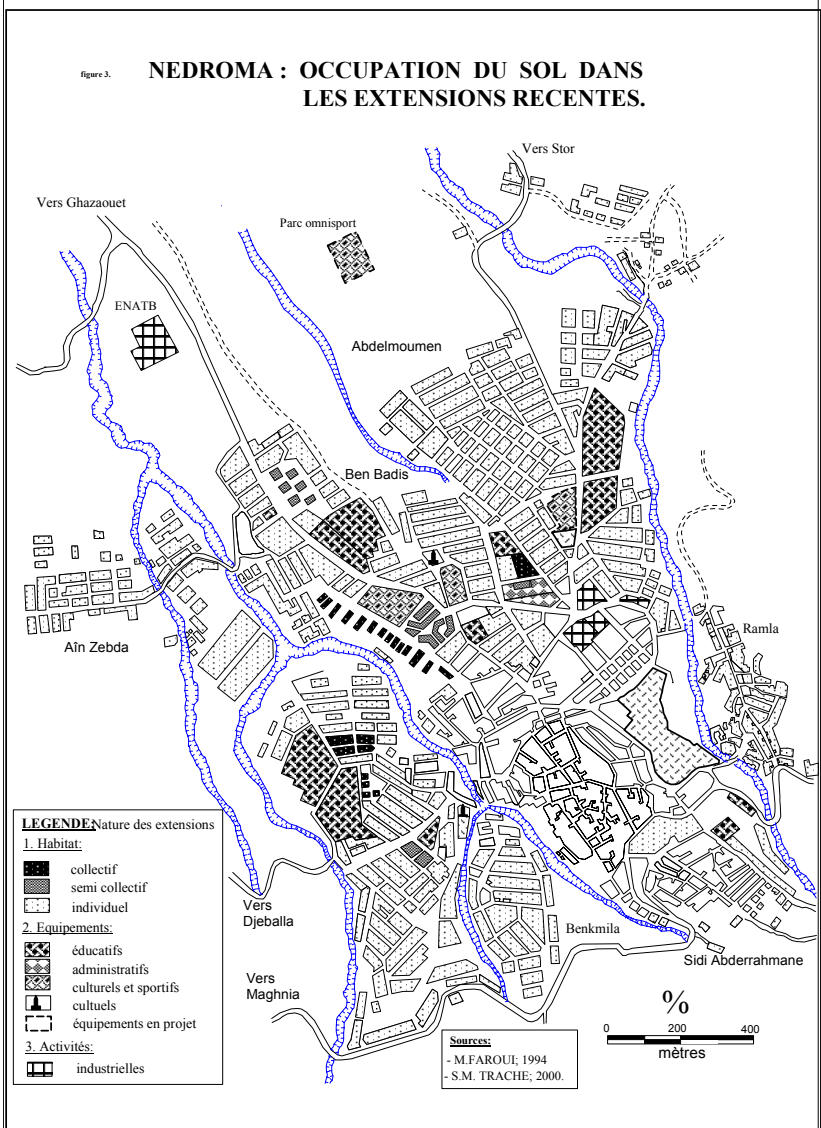


figure 3.

**NEDROMA : OCCUPATION DU SOL DANS LES EXTENSIONS RECENTES.**



### ***Le désengagement de l'Etat et la nouvelle forme d'urbanisation : les lotissements***

Au regard de toutes les réalisations en matière de logement dans d'autres villes algériennes, Nédroma est en effet l'une des rares villes à n'avoir bénéficié que d'un maigre programme de logements sociaux : elle ne verra sa première et unique cité (les « 224 logements ») terminée qu'en 1984 (retard de réalisation). C'est en fait la période durant laquelle seront achevés tous les programmes n'ayant pas été concrétisés durant la première phase du développement urbain. Il s'agit notamment de quelques équipements collectifs : lycée, CFPA, caisse d'assurance sociale et hôtel converti en maternité, puis en siège de l'APC.

Par ailleurs, l'autoconstruction et les lotissements individuels prennent le pas sur tout autre réalisation. Ainsi, dès les années 1980 et jusqu'au début des années 1990, la ville s'engage dans un processus d'urbanisation très lâche (figure 2), dominé par des lotissements qui abritent un habitat individuel moderne (figure 3). Des quartiers résidentiels se forment ainsi sur de vastes espaces au nord de la ville, en rupture quasi totale avec la vieille cité, tant sur le plan physique que morphologique. On entendra parler de la Cité Abdelmoumène, de la Cité Dakious, de la Cité Aïn-Zebda... ; une nouvelle toponymie s'installe à laquelle les Nédromis ne sont pas habitués. Néanmoins, cette nouvelle démarche connaîtra ses limites, imposées par les contraintes du site et la pénurie de grands espaces urbanisables, qui vont déterminer les politiques urbaines à venir, traçant ainsi d'autres formes d'urbanisation.

### ***La fragmentation de l'espace nédromi ou l'extension ralentie de la fin du millénaire et l'introduction du logement social et de la promotion immobilière***

Il est sans aucun doute inquiétant, du moins surprenant, de redécouvrir la vieille cité de Nédroma, qui a mis autant d'années pour sortir de ses remparts, éclater de toute part en très peu de temps, pour enfin s'installer sur les collines et au bord des vallées. Telle est la nouvelle tendance urbaine de la ville sur le plan spatial. Par ailleurs, l'importance des chantiers d'habitat çà et là ne semblent pas traduire des besoins sociaux réels car non seulement la croissance démographique ne semble pas reprendre, mais aussi il n'existe pas de programmes d'activités économiques susceptibles d'attirer des populations nouvelles et qui peuvent justifier de telles réalisations. Deux questions fondamentales se posent alors : l'extension urbaine démesurée de la ville, essentiellement en habitat, répond-elle véritablement à des impératifs de crise de



logement locale ? Si tel est le cas, comment peut-on admettre que la population stagne, voire se trouve en décroissance ? Cette observation nous semble encore plus pertinente, sachant (comme on le verra plus loin) qu'une partie importante des logements dans la ville est inoccupée et les raisons en sont multiples. Il conviendra de dire alors, qu'il n'existe pas d'adéquation entre la croissance spatiale exagérée de Nédroma et l'évolution de sa population.

**a) Une accélération urbaine par l'habitat**

Les débuts des années 1990 n'ont vu se réaliser qu'une seule coopérative immobilière avec 23 lots. Cependant, l'envergure des projets initiés par les études du PDAU (Plan directeur d'aménagement et d'urbanisation) de Nédroma en 1994 vont accélérer le processus d'urbanisation. Dès lors, plusieurs opérations de construction vont se concrétiser dès 1997 : à la promotion immobilière à Benkmila (en grande partie réalisée), à l'ouest de la Médina, vont se succéder les logements sociaux évolutifs et participatifs de Stor<sup>2</sup>, dont la première tranche est pratiquement réalisée. Plus de 1500 logements sont prévus dans différents sites du périmètre urbain de la ville (tableau n° 1), dont plus de la moitié est en voie d'achèvement.

**Tableau n° 1 : les projets d'habitat en cours de réalisation à Nédroma**

Localisation	Logements sociaux			Logements promotionnels			Lotissements Coopératives	Total
	Individ.	S. collec	Collec	Individ.	S. collec	Collec		
Stor	50	-	100	-	-	-	-	150
Emir Abdelkader	-	475	-	-	-	-	-	475
Benkmila	127	-	-	311	-	148	23	609
Aïn Zebda	-	134	-	-	68	-	-	202
Abelmoumène	-	-	-	-	50	-	24	74
Aghbalou	-	-	-	-	-	-	24	24
Ensemble	177	609	100	311	118	148	71	1 534

Source : Données recueillies auprès du service technique de l'APC de Nédroma (décembre 2000).

<sup>2</sup> Stor était à l'origine un petit hameau qu'on ne peut distinguer sur la carte, car il est localisé hors du périmètre urbain de la ville de Nédroma.

Il est prévu parallèlement, du moins initialement, la réalisation d'équipements collectifs de proximité tels que la mosquée, la salle de soins, le groupe scolaire... En définitive, ces programmes d'habitat permettront d'accueillir une population d'environ 7 500 habitants si l'on prend en considération une occupation moyenne de 5 personnes par logement (elle est de 4 pers./log. en 1998).

**b) Une faible croissance démographique**

L'évolution démographique de Nédroma n'a été ni homogène, ni stable et les périodes d'ascendance positive sont rares, à la différence de nombreuses villes algériennes qui ont connu soit une promotion administrative, soit un investissement industriel important. En dehors de la période 1954-1966 où elle s'est accrue de 60 % (D. Sari, 1966), la croissance de la population n'a jamais atteint les moyennes nationales affichées lors des recensements successifs et les soldes le montrent clairement (tableau n° 2).

**Tableau n° 2 : évolution de la population de Nédroma (de 1954 à 1998)**

Années	Population	Solde	Logements	Pers/logt
1954 <sup>(1)</sup>	7 632	---	?	?
1960 <sup>(2)</sup>	12 801	5 169 en 6 ans	?	?
1966 <sup>(3)</sup>	12 155	- 646 en 6 ans	?	?
1977 <sup>(3)</sup>	13 489	1 334 en 11ans	2 421	5,57
1987 <sup>(3)</sup>	17 164	3 675 en 10ans	3 510	4,89
1998 <sup>(3)</sup>	20 324	3 160 en 11ans	5132	3,96

Sources : (1) M.A. Thumelin-Prenant, 1955 ; (2) D. Sari, 1966 ; (3) R.G.P.H, 1966, 1977, 1987 et 1998.

Et pour cause, les taux d'accroissement de Nédroma n'ont jamais pu égaler la croissance naturelle, et sans dépasser le seuil des 2.5 %. En effet, les migrations ont joué énormément et continuent de modifier sensiblement le contenu social de la vieille petite ville. Au regard des taux d'accroissement enregistrés, il semble que Nédroma perd de sa population d'origine et qu'elle n'arrive même pas à compenser par l'afflux rural qui, pourtant, a été des plus importants aussi bien durant la

période post-indépendance que durant la dernière décennie marquée par le terrorisme (1990-2000). Force est de constater que cette croissance démographique tend à diminuer après la reprise légère de la période 1977-1987, en passant de 2,4 à 2,1 %. Par conséquent, l'exurbanisation des années 1980-1990 n'était-elle pas suffisante pour satisfaire un véritable desserrement de la Médina ? Plus impressionnant encore est le fait que le nombre de logements inoccupés<sup>3</sup>, selon le dernier recensement, est évalué à 1 454 logements. Malgré cela, il est utile de souligner l'importance de la non-occupation des logements, dont une partie importante est localisée dans la Médina (maisons d'héritiers vides dont certaines tombent en ruines) et dans les nouvelles extensions au nord de la ville (propriétaires émigrés en France et autres natifs de Nédroma résidant dans d'autres villes du pays).

Il est clair que ce simple constat nous conduit à nous interroger et sur le devenir de la Médina dont la situation de précarité et de dégradation risque de se poursuivre, et sur les stratégies urbaines mises en œuvre qui traduisent l'absence d'une politique claire d'aménagement de la ville dans sa globalité.

## **Exurbanisation et mobilité résidentielle**

Le regard porté sur l'origine géographique de la population de cette « ville neuve » et de son appartenance sociale révèle un réel contraste entre celle-ci et la Médina.

### ***Importance de la mobilité résidentielle dans laquelle la Médina est le principal pourvoyeur***

L'origine géographique de la population par lieu de naissance et par lieu de résidence constitue un élément fondamental dans toute étude sur les mouvements de population et, à fortiori, lorsqu'il s'agit d'étudier les changements résidentiels intra-urbains.

#### ***Des natifs de Nédroma prédominants.***

Une approche par le lieu de naissance montre une prédominance des nédromis de souche dans ces lotissements, soit 61 %. Ils représentent près de 41 % de la population des lotissements (tableau n° 3). Par ailleurs, il apparaît clairement que la population néo-citadine a, elle aussi, bénéficié de cette urbanisation car mieux intégrée à la ville ; elle représente plus du

---

<sup>3</sup> Il faut extraire à notre avis le nombre, mal connu, de logements construits et qui n'étaient pas encore habités à cette date.

tiers de l'ensemble, soit 39 % des ménages mobiles. Au regard des autres mouvements migratoires, les lotissements de Nédroma présentent une forte mobilité résidentielle intra-urbaine. En effet, 73 % de la population enquêtée dans ces lotissements avait pour ancien lieu de résidence l'agglomération de Nédroma, soit 335 ménages sur les 500 enquêtés.

**Tableau n° 3 : origine géographique de la population des lotissements**

Résidence antérieure	Lieu de naissance	Effectifs	Part
Nédroma	- Nédroma	205	41 %
	- Zone rurale	130	26 %
		<u>ST = 335</u>	<u>67 %</u>
-Agglomérations secondaires - Zone éparses	- Zone rurale	28	5,2 %
	- Nédroma	01	0,2 %
		<u>ST = 29</u>	<u>5,4 %</u>
Zones rurales	- Nédroma	02	0,5 %
	- Zone rurale	34	6,9 %
		<u>ST = 36</u>	<u>7,4 %</u>
Zones urbaines	- Nédroma	22	4,4 %
	- Zone urbaine	18	3,6 %
		<u>ST = 40</u>	<u>08 %</u>
Etranger	- Nédroma	10	02 %
	- Zone rurale	50	10 %
		<u>ST = 60</u>	<u>12 %</u>
Ensemble	- Nédroma	240	48 %
	- Zone rurale	242	48,4 %
	- Zone urbaine	18	3,6 %
	<u>Ensemble</u>	<u>500</u>	<u>100 %</u>

Sources : Faroui M., 1994 et enquêtes terrain, 1996.

Les migrations sont relativement négligeables et ce quel qu'en soit le type. Cependant, le phénomène de l'émigration est ici manifeste : 12 % des ménages bénéficiaires de lots sont des émigrés venant de France, ce qui s'explique par la politique de réinsertion de l'émigration.

### ***De la Médina vers les lotissements***

Plus intéressante encore est l'approche de la répartition des ménages par quartier d'origine dans la ville. Il ressort que la Médina de Nédroma constitue le principal fournisseur des lotissements : plus des 2/3 des ménages mobiles résidaient dans la vieille cité (tableau n° 4).

**Tableau n° 4 : les ménages dans les lotissements par quartier d'origine**

Résidence antérieure	Effectifs	Taux
La Médina	228	68,1 %
Quartiers récents	59	17,6 %
Quartiers anciens	48	14,3 %
L'ensemble	335	100 %

Cette observation met en évidence le retrait de la Médina de sa population la plus ancienne. Les autres quartiers y participent aussi, mais faiblement. Par contre, la mobilité intra-quartier n'est pas négligeable, dans la mesure où de nombreux ménages quittent l'habitat collectif et semi-collectif du nord-ouest de la ville pour s'installer dans les lotissements, contre seulement 7,5 % des ménages ayant changé à l'intérieur même de ces derniers.

Quels sont les facteurs spécifiques dans l'impulsion de la mobilité résidentielle à Nédroma ? La décision de changer de logement répond-elle à des objectifs inscrits dans un cadre de stratégies ou plutôt à des contraintes ?

### ***Les motifs de la mobilité résidentielle vers les lotissements***

La mobilité résidentielle intervient ici dans des conditions qui ne sont pas particulières à la ville de Nédroma. La relance de la vie économique par une intégration industrielle au détriment d'un artisanat déjà étouffé, l'entassement des populations dans des habitations traditionnelles devenues inappropriées, la crise du logement et la présence d'un marché foncier, ont tous été des facteurs qui ont joué de manière variable sur la mobilité résidentielle. Les comportements résidentiels sont d'autant plus complexes que les motifs qui en sont à l'origine peuvent être parfois très liés.

### ***Des maisons exigües***

En effet, un espace exigü, des ménages de plus en plus nombreux et de plus grande taille dans un même logement (situation qui ne posait pas de problème tant que leur taille était réduite), accentuant par là même le niveau d'inconfort à l'intérieur du logement et la dégradation du cadre bâti sont les raisons essentielles dans le changement résidentiel (près de 48 % des ménages). Cette mobilité a entraîné un éclatement de la famille élargie et donné naissance à une nouvelle organisation sociale de la famille. Dans la plupart des cas, et c'est là le caractère exigü dans la

Médina ; ce sont les nouveaux ménages constitués qui sont concernés par cette mobilité.

### ***Dégradation du bâti de la Médina de Nédroma***

La dégradation du cadre de vie et la détérioration du cadre bâti sont le second facteur à l'origine du changement de résidence : 35 % des ménages enquêtés. Outre les motifs déjà cités, ces habitations traditionnelles sont devenues, pour l'essentiel, inadaptées et ne répondent plus aux aspirations d'une population en quête de « modernité » : l'absence d'une cuisine, d'une salle de bain... conjuguée à l'entassement des ménages, créent un certain niveau d'inconfort et constituent un réel handicap pour tout réaménagement.

**Tableau n° 5 : les motifs de la mobilité résidentielle à Nédroma**

M o t i f s	Effectifs	Part
Maison exigu	161	48 %
cadre de vie dégradé	117	34,9 %
Cycle de vie	44	13,1 %
Accession à la propriété	13	04 %
L'ensemble	335	100 %

La mobilité liée à l'accession à la propriété nous paraît anormalement sous-représentée dans la mesure où une très grande partie des ménages mobiles sont actuellement propriétaires, alors qu'ils étaient auparavant soit locataires, soit hébergés par leurs parents. Il nous semble alors que seuls les facteurs les plus importants sont évoqués par la population enquêtée.

### ***Des motifs variés***

Enfin, le cycle de vie, ici les mariages surtout, représente 13 % des ménages mobiles. La recherche d'un confort et d'un standing dans une maison neuve et moderne qui rompt avec la maison traditionnelle, nous semble aussi un élément déterminant dans la mobilité résidentielle. Les contrastes physiques que cette mobilité a entraînés sur l'espace urbain de Nédroma montrent incontestablement cette *affirmation sociale* recherchée par les ménages, mais qui est souvent occultée par les données de l'enquête directe.

En effet, les données relatives aux catégories socio-professionnelles font ressortir une dominance apparente des populations bien nanties qui constituent 39,7 % des ménages mobiles (tableau n° 6). Il s'agit de

commerçants et artisans, de cadres et membres de professions libérales. Seuls 18 % des ménages « à bas revenus » ont bénéficié de l'accès aux lotissements. Par ailleurs, les inactifs sont suffisamment représentés (26,4 %) : il s'agit en particulier des retraités et des anciens moudjahidines.

**Tableau n° 6 : Appartenance socio-professionnelle des chefs de ménage résidant dans les lotissements**

Catégories socio — professionnelles	Effectifs	Taux
Professions libérales	15	4,4 %
Cadres	13	3,9 %
Commerçants	46	13,8 %
Artisans	59	17,6 %
Employés	13	3,9 %
Ouvriers	60	18 %
Autres : Emigrés	40	11,8 %
Anciens moudjahidines	11	3,3 %
Retraités	52	15,4 %
Sans profession	26	7,7 %
Ensemble	335	100 %

Ainsi, les lotissements ont été particulièrement bénéfiques aux résidents de la ville de Nédroma et principalement aux Nédromis de souche dont les revenus leur permettaient l'acquisition d'un lot de terrain et la construction d'une maison individuelle qui répond mieux à leurs exigences tant en matière de confort que de modernité. Par ailleurs, ces lotissements ont provoqué indirectement des incidences indéniables sur le tissu urbain ancien.

### **Impacts des lotissements sur la Médina**

Patrimoine culturel et historique à sauvegarder, la Médina a subi et continue de subir de nombreux aléas dont la mobilité résidentielle vers les lotissements en est en grande partie responsable. Deux conséquences majeures sont à noter : l'intensité des mouvements migratoires et résidentiels au sein de la Médina qui ont eu par ailleurs des conséquences directes sur la dégradation de son cadre bâti.

### ***Des mouvements intenses de population vers et dans la Médina***

La Médina a connu de grands mouvements de population aussi bien internes qu'externes. Parmi sa population, on ne compte plus que 36 % de ménages stables n'ayant jamais changé de logement. Les 64 % restants sont composés de ménages mobiles et d'immigrants. Les migrations vers la Médina sont certes anciennes, mais elles ont repris avec force dès les années 1980. Ce qui est relativement nouveau ici est la mobilité résidentielle à l'intérieur de la vieille cité durant les quinze dernières années.

Les nouvelles constructions d'habitat individuel dans les lotissements ont certainement permis un desserrement (aspect positif) au sein de la population de la Médina. La vacance totale ou partielle des habitations a entraîné – par le départ de nombreux ménages vers les lotissements – un afflux considérable d'une population nouvelle qui a vite comblé les vides créés : l'un lié à l'immigration, l'autre à la mobilité résidentielle.

#### ***Une immigration essentiellement rurale***

Après un ralentissement de l'exode rural entre 1970-1980 vers la Médina, les mouvements d'immigration reprennent depuis avec une certaine vigueur, provenant en particulier des zones rurales de la commune de Nédroma (Beni-Mester, Beni-Menir, Stor...). Sur l'ensemble des immigrants dans la Médina, 25 % s'y sont installés après 1980 dont 19 % sont d'origine rurale (M. Khiat, 1994). Cette immigration ne constitue pas en soi le véritable problème de la Médina ; mais, au regard du statut juridique d'occupation des habitations, il apparaît que 92 % de ces migrants sont des locataires. Les propriétaires, étant très souvent des personnes âgées, nédromis de souche, utilisent la location de leurs biens immobiliers qui constituent pour eux un revenu substantiel afin de subvenir à leurs besoins. Cette situation n'est pas sans conséquences sur le patrimoine de la vieille cité, accentué en plus par les changements résidentiels perpétuels au sein même de la Médina.

#### ***La mobilité résidentielle intra-urbaine : un facteur récent***

Elle est apparue durant les quinze dernières années. L'arrivée de populations provenant d'autres quartiers de la ville reste négligeable : 8 % seulement des ménages ayant migré ou changé de résidence. C'est la mobilité inter-quartier qui est intéressante à souligner. En effet, sur 64 % des ménages qui ont effectué un déplacement, 28 % ont dû changer au moins une fois de logement à l'intérieur de la Médina. Comme dans le cas précédent (immigration), la plupart des ménages sont des locataires,



désirant quitter un jour le quartier pour un nouveau logement. La cherté du loyer, le surpeuplement et la vétusté de l'habitat constituent des facteurs de répulsion irrévocables. Pour de nombreux ménages, loger dans la Médina n'est qu'une étape seulement vers une nouvelle mobilité. Il s'agit là incontestablement d'un vieux tissu urbain qui joue le rôle d'un centre de transit pour une population démunie de moyens, en situation d'attente.

### ***Dégradation d'un bâti ancien, déjà vétuste***

La Médina compte actuellement 20 % des habitations seulement considérées en bon état : maisons restaurées ou radicalement reconstruites par leur propriétaire. Plus de 50 % des maisons sont vétustes. S'agissant d'un habitat très ancien, mal entretenu, les risques de dégradation semblent encore plus grands au vu des mouvements de population que nous venons de citer. Certains facteurs liés à ces derniers, comme la location, ont des incidences évidentes sur l'habitat de la Médina.

### ***Cherté du loyer et mobilité résidentielle***

Les loyers très élevés qui sont pratiqués dans la Médina (5 000 DA en moyenne)<sup>4</sup> constituent un élément déterminant dans les changements résidentiels intra-Médina. La recherche continue d'un loyer compétitif pousse les ménages à changer plusieurs fois de logement, sachant que la majorité de cette population est constituée d'ouvriers (54 %) et de petits commerçants et d'artisans (27 %). Cependant, les loyers restent relativement élevés, malgré les mauvaises conditions d'habitat (tableaux n° 7 et 8). Cette pratique a des conséquences négatives certaines sur les conditions sociales de vie de cette population et sur l'habitat lui-même.

### ***Le surpeuplement : un facteur évident de dégradation***

La Médina connaît un surpeuplement caractérisé car la plus grande partie de sa population vit dans l'exiguïté. En effet, 74 % des ménages occupent moins de 3 pièces, sachant que la taille moyenne d'un ménage varie entre 4 et 7 personnes (tableaux n° 7 et 8).

---

<sup>4</sup> Il s'agit uniquement d'une moyenne ; le loyer dépend en fait de la location partielle ou totale du logement qui peut atteindre 10.000 DA par mois.

**Tableau n° 7 : répartition des ménages selon la taille des logements dans la Médina**

Nombre de pièces	1 pièce	2 p	3 p	4 p	5p et plus	Ensemble
Nombre de ménages	129	111	48	22	15	325
Taux	39,7	34,1	14,8	06,8	04,6	100 %

Il ressort clairement de ces données que l’entassement des populations dans la Médina est une dure réalité puisque le taux d’occupation moyen par pièce est de l’ordre de 3,2 personnes. Il s’agit là d’un seuil critique de peuplement qui risque de connaître une augmentation dans les années à venir si aucune politique d’équité dans l’accession au logement dans la ville n’est entreprise. Néanmoins, les chiffres avancés ne sont que des moyennes qui cachent souvent la véritable distribution de la population car, comme on l’a signalé plus haut, un nombre important de maisons sont partiellement occupées et d’autres totalement inoccupées.

**Tableau n° 8 : la taille des ménages dans la Médina**

Personnes par ménage	1-3	4-7	8-10	+de10	Ensemble
Nombre de ménages	138	163	20	5	325
Taux	42	50	6	2	100 %

Ainsi, la mobilité des populations accroît la rotation dans les habitations de la Médina ; par ailleurs, l’entassement favorise, une réelle dégradation du bâti. Ces éléments jouent différemment mais parallèlement dans la détérioration d’un habitat déjà dégradé.

## Conclusion

Il nous semble important de souligner que la ville de Nédroma a, dans un premier temps, perdu sa fonction par laquelle elle a existé depuis très longtemps (l’artisanat), puis son terroir agricole qui s’amenuise de plus en plus au profit d’un bâti fragmenté en guise de solution de gestion d’une crise liée à l’habitat dont la justification reste à notre sens encore obscure. Enfin, le contexte de crise économique dans lequel évolue la ville ne semble pas prendre une option et une orientation positives ; seules les activités commerciales marquent le changement dans cette ville. En tout état de cause, si crise il y a, ses problèmes ne sont que retardés dans la mesure où la ville a changé de contenu social et par là même de besoins sociaux. Il semble donc impératif de revoir l’aménagement de la ville avec la prise en considération de cette nouvelle donne afin de mieux intégrer les différents espaces qui la composent.

Patrimoine historique et culturel à sauvegarder, la Médina a subi et continue de subir de nombreux aléas dont la mobilité résidentielle est en grande partie responsable. L'objectif d'un desserrement de la ville, et en particulier d'une Médina surpeuplée, par la politique des lotissements n'a été apparemment que partiellement atteint. La crise immobilière reste donc posée et les fortes densités dans la Médina la confirment dans la mesure où celle-ci constitue le seul espace dans cette petite ville pouvant abriter les populations nouvelles, rurales pour l'essentiel, en quête d'un logement ou d'une pièce à louer. Les logements sociaux programmés serviront-ils à reconforter ces populations ? Des études précises sur ces espaces, dans les années à venir, seront un domaine d'investigation intéressant et les seules à pouvoir nous éclairer sur ce sujet.

Surpeuplement, habitat ancien et en situation locative confèrent à la Médina le visage d'une vieille cité précoloniale en dégénérescence continue. Les issues envisagées aussi bien pour la sauvegarde de l'image, déjà ternie de cette cité, que pour la prise en considération des besoins en logement devront répondre partiellement à cet objectif. La rénovation ou quelques opérations de réhabilitation sont indiquées ici, pour éviter que la Médina ne sombre dans la dégradation. Cependant, cette rénovation doit prendre en considération l'aspect architectural général propre à une Médina, afin d'éviter toute dérive des constructions vers un « modernisme anachronique » – déjà amorcé par des opérations de reconstruction – qui risquera de compromettre la sauvegarde et la préservation de notre culture.

## Bibliographie

Bendjelid, A., Prenant A., Serdoun A. : « Exurbanisation et desserrement d'une petite ville ancienne longtemps marginalisée », in *Nédroma 1954-1984*, CRIDSSH, Université d'Oran, 1986.

Faroui, M., *Analyse des extensions récentes dans une petite ville de l'Ouest algérien : Nédroma*, mémoire d'ingénieur en géographie, Université d'Oran, 1994, 143 p.

Grandguillaume, G., *Nédroma, l'évolution d'une Médina*, thèse de 3<sup>e</sup> cycle de sociologie, Paris, 1970, 181 p.

Khiat, M., *Nédroma, étude de l'évolution d'une Médina*, mémoire d'ingénieur en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 1993, 159 p.

Sari, D., « Nédroma en 1966, les principaux aspects de la transformation d'une petite ville algérienne pendant et depuis la guerre d'indépendance », *Annales algériennes de géographie*, Alger, 1967, n° 4, pp. 63-71.

Sari, D., « L'évolution récente de Nédroma », in *Nédroma 1954-1984*, CRIDSSH, Université d'Oran, 1986.

Serdoun, A., *Nédroma. Les mutations récentes d'une ville précoloniale de l'extrême Nord-ouest algérien*, mémoire de DES de géographie, Université d'Oran, 1982.

Thumelin-Prenant, M.A., *Nédroma, étude de géographie urbaine*, mémoire de DES de Géographie, Paris, 1955.

Thumelin-Prenant, M.A., *Nédroma, 1954, étude urbaine*, in *Nédroma 1954-1984*, CRIDSSH, université d'Oran, 1986.

Trache, S.M., *Hierarchie urbaine et structures commerciales dans le Tlemcenais*, thèse de magister en géographie, Université d'Oran, 1991, 225 p.