
Le logement social urbain et la dynamique spatiale. Stratégie des acteurs décideurs à Oran (1990-2000)*

Aïmène SAID**

Cet article cible un contexte économique-temporel assez particulier dans notre pays (1990 – 2000) qui a succédé à la mise en exercice de la libération du marché du foncier. Ce choix temporel n'est nullement fortuit. Il témoigne de diverses mouvances dans les perspectives politico-économiques de l'Algérie et d'une intensification dans le développement des filières du logement social urbain¹. Celui-ci utilisé comme angle d'approche de l'extension de la ville, englobe trois filières immobilières : le logement social locatif², le logement socio-participatif³ et le lotissement social⁴. En outre, il est à retenir que toutes ces filières sont

* Magistère en aménagement de l'espace, sous la direction du Pr. Abed Bendjelid, Université d'Oran, octobre 2002.

** USTO d'Oran, Chercheur associé CRASC.

¹ L'application des définitions du logement social a permis le repérage de trois filières citées ci-dessous jusqu'à 2002. Mais après cette date, le logement en location-vente produit par l'Agence de l'Amélioration et du développement du logement, peut être aussi considéré comme une nouvelle filière de logement social.

² Il est entendu par logement social locatif, le logement produit par l'Office de promotion et gestion immobilière, destiné aux couches sociales pauvres moyennant un loyer modéré. Le logement locatif, est une filière est en quête d'une nouvelle définition. Elle survit à une perpétuelle révision de ses mécanismes et ses modalités, depuis 1990.

³ Il s'agit d'une filière de logement née à partir de 1995, en régime de propriété et qui bénéficie de l'aide directe et personnalisée de l'Etat. Cette filière a été réalisée par le biais des structures publiques, ensuite par des promoteurs privés. Au départ, cette filière avait pris la dénomination de logement évolutif.

⁴ Le lotissement social est un morcellement permettant la production de parcelles de terrain à bâtir par les municipalités. Le prix de cession des parcelles bénéficie d'une réduction assez conséquente pouvant atteindre jusqu'à 80 %. La production de lotissements sociaux avait été gelée en 1996, en réponse aux détournements du foncier qu'ont connus les grandes villes algériennes. Cependant, cette filière avait laissé des

disparates dans leurs mécanismes et ont été initiées par l'Etat, à différentes périodes du traitement de la question du logement en Algérie. Aussi, ces filières sont un des signes distinctifs de l'espace et un des enjeux étatiques dans les actes d'aménagement métropolitain et départemental. Il est à rappeler aussi, que le logement social urbain est une solution de logis pour la classe moyenne et celle des plus démunis représentant la majorité de la population algérienne.

1. Le contexte territorial

Cependant, notre énoncé n'a pas lieu d'être, sans l'apport de quelques données préliminaires qui seraient certainement profitables pour centrer la question du logement social dans la production spatiale à Oran.

Tableau 1 : Population des anciens et nouveaux noyaux agglomérés de la banlieue d'Oran en 1977, en 1987 et en 1998 (en habitants)

Commune	Agglomération	Type	Population en 1977	Population en 1987	Fragment	Population en 1998	Fragment
Oran	Oran	ACL	490.788	603.578	-	621.631	-
	Canastel	AS	709	1.388	-	-	Intégré à l'ACL
	El Hassi (ex Pont Albin)	AS	-	4.857	Nouveau	-	Intégré à l'ACL
	Total	-	491.497	609.823	-	621.637	-
Bir El-Djir	Bir El-Djir	ACL	3.965	6.254	-	67.858	-
	Hay USTO	AS	-	1.918	Nouveau	-	Intégré à l'ACL
	Douar Belgaid	AS	-	874	Nouveau	1.710	-
	Douar Bendaoud	AS	-	8.402	Nouveau	-	Intégré à l'ACL
	Emir Abdelkader	AS	-	1287	Nouveau	-	Intégré à l'ACL
	Kenz El Manar	AS	-	-	-	1.261	Nouveau
	Total	-	3.965	17.735	-	73.029	-
Hassi Bounif	Hassi Bounif	ACL	7.189	7.764	-	14.390	-
	Hassi Ameer	AS	1.379	2.939	-	3628	-
	Chahid Mahmoud	AS	-	7.211	Nouveau	12.336	-
	Bouchouicha	AS	-	-	-	1.669	Nouveau
	Emir Khaled	AS	-	-	-	8.591	Nouveau
	Mohamed Boudiaf	AS	-	-	-	2.726	Nouveau
	Total	-	5.568	17.914	-	44.649	-

traces décelables dans les tentatives de solution de la crise de logement, durant les moments de décrue financière durant la période 1986 – 1994.

Es-sénia	Es-sénia	ACL	14.347	15.721	-	28.404	-
	Ain El-Beida	AS	2.683	10.447	-	26.518	-
	Cité 4 chemins	AS	-	1.594	Nouveau	2.771	-
	Si Redouane	AS	-	1.548	Nouveau	-	Intégré à l'ACL
	Cité Cdt Chérif Yahia	AS	-	1.758	Nouveau	-	Intégré à l'ACL
Total	-	17.030	31.068	-	64.797	-	
Sidi Chahmi	Sidi Chahmi	ACL	3.585	5.257	-	15.540	-
	Sidi Maarouf	AS	838	3.692	-	33.215	-
	Nedjma	AS	2.100	4.316	-	4.814	-
	Emir AEK	AS	-	-	-	2.926	Nouveau
	Mouahiddine	AS	-	-	-	226	Nouveau
Total	-	6.523	13.265	-	58.857	-	
Misserghine	Misserghine	ACL	3.820	5.253	-	8.175	-
	Hay Ksab	AS	-	993	Nouveau	5.404	-
	Hay rabah	AS	-	1362	Nouveau	1.960	-
Total	-	3.820	7.608	-	18.089	-	

Source : Tableau établi à partir de Abed BENDJELID – Insaniyat N°5 – Mai /Août – 1998 (Vol.II, 2) et complété par l'auteur par le RGPH 1998.

ACL : Agglomération Chef Lieu, AS: Agglomération Secondaire.

2. Le contexte juridico-foncier

Par son intervention dans le domaine foncier en 1990, l'Etat s'était donné pour objectif, la dynamisation du marché immobilier. Conformément aux édits du libéralisme, le foncier s'était transformé en marchandise commandée par les règles de l'offre et de la demande. De plus, la Loi sur l'orientation foncière⁵ abroge les dispositions déjà préconisées par les réserves foncières⁶ et la municipalisation des terrains dont l'objectif était d'éliminer la spéculation foncière. Et, ce n'est que par le seul droit au sol, qu'il est permis maintenant de prétendre au droit à l'urbanisation. Toujours par cette même loi associée à celle domaniale⁷, les domaines public et privé de l'Etat avaient été définis et répartis entre l'Etat, la wilaya et la commune.

En vue de mieux préserver les terres agricoles, le périmètre d'urbanisation est délimité et soumis aux échéances d'extension précisées par les instruments d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S), sans pour autant négliger le fait que les terrains à caractère urbain doivent être exploités et

⁵ Loi N- 90-29 du 12 décembre 1990 portant orientation foncière.

⁶ Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes.

⁷ Loi N° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.

rentabilisés au maximum. On citera in fine que les communes⁸ avaient perdu tout droit de gestion directe de leur portefeuille foncier au profit des Agences foncières⁹.

3. Oran et la réalité d'une crise du logement

Jusqu'en 1977, la terminologie de "crise de logement" sous-entendant une carence aiguë en disponibilité d'habitations ne pouvait s'appliquer pour le cas d'Oran dans la mesure où la capitale de l'Ouest et depuis l'indépendance, était célèbre pour son parc de logements vacants abandonnés par les Français en 1962¹⁰.

Les statistiques recueillies par l'OPGI d'Oran en 1999¹¹, sur la demande en logement locatif, montre un décalage entre l'offre et la demande. Le chiffre arrondi à 100.000 demandes pour l'ensemble de la wilaya, était à juste titre indiqué pour décrire ce décalage. Nous noterons, que près de 80.000 demandes émaneraient de la commune d'Oran à elle seule. Par addition des sur-occupations des logements, des bidonvilles et autre forme d'habitat illégal, rien n'indiquait que ce déficit pouvait être facilement comblé, avec une production de logement optimum n'excédant pas les 3.000 unités/an.

4. Le logement par les chiffres

Une analyse du tableau met en avant l'importance des filières sociales. En effet, celles-ci émergent et s'affichent comme premier producteur immobilier à la wilaya d'Oran avec 81 % de l'ensemble du parc habitable bâti depuis l'indépendance.

⁸ Loi N° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

⁹ Décret exécutif N° 90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation de l'Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine

¹⁰ Bendjelid, Abed, « la fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement du urbain », Op. cité.

¹¹ Bilan semestriel, DLEP d'Oran -, juin 2000.

Tableau 2 : Production du logement par filière entre 1962 à 2000 dans la wilaya d'Oran

Type de filière	Filières de logement social urbain			Autres filières formelles				
	Logt locatif	Logt socio-promotionnel	Lot social	Logt promotionnel public	Logt promotionnel privé	Coopérative immobilière	Lot promotionnel	Programme spécifique
Nombre	34.247	6.750	30.404	9.521	383	2.582	3.363	871
Taux	48 %	9,4 %	42,6 %	57 %	2,3 %	15,4 %	20,1 %	5,2 %
Total	71.401			16.720				
Taux	81 %			19 %				
Total	88.121							

Source : Tableau établi par l'auteur à partir du bilan annuel OPGI d'Oran – Décembre 2000 et du rapport sur le foncier à Oran - DUC d'Oran –Mai 2000

Ces chiffres consolident à priori les hypothèses de dominance de la production immobilière sociale sur l'ensemble des autres filières soutenues par les politiques oeuvrant au profit des citoyens.

Tableau 3 : Production du logement social urbain par filière à la wilaya d'Oran

Période	Filière	Logt locatif	Logt socio-promotionnel	Lot social	Total
De 1962 à 1989	Nombre	25.341	0	20.886	46.227
	Taux	74 %	0 %	68,7 %	64,8 %
De 1990 à 2000	Nombre	8.906	6.750	9.518	25.174
	Taux	26 %	100 %	21,3 %	35,2 %
Total	Nombre	34.247	6.750	30.404	71.401
	Taux	48 %	9,4 %	42,6 %	100 %

Source : Tableau établi par l'auteur à partir du bilan annuel OPGI d'Oran – Décembre 2000 et du rapport sur le foncier à Oran - DUC d'Oran – Mai 2000

Le traitement des chiffres du tableau n° 3, nous indique que la période 1990/2000 a été prolifique en matière de production de logement social. Ce même tableau nous montre que la période 1990 et 2000, une production assez accrue de logements sociaux correspondant à 35% des logements bâtis (depuis l'indépendance) contre 65% pour la période antérieure. L'explication de ces données ne s'expliquerait certainement pas par le simple fait de l'accroissement démographique qu'a connu la wilaya durant la décennie 1990/2000, mais elle serait étayée par le regain d'intérêt affiché par l'Etat à l'égard des questions sociales à partir de la fin de 1994, par la mise en chantier de plusieurs projets dans le cadre du

programme d'urgence¹². On notera qu'au cours de ces dix années, le nombre de nouveaux logements réalisés a été de 25.174, soit 2.520 logts/an construits par l'Etat¹³. Ces logements seraient à première vue, équitablement répartis entre les différentes filières de production de logements sociaux ; on compte 8.906 logements locatifs et 6750 logements socio-participatifs réalisés alors que 9.518 lots sociaux avaient été attribués. Toutefois, ces valeurs occultent de très profondes inégalités liées aux parcours des filières. Le logement locatif et le lot social sont les filières les plus anciennes qui ont bénéficié d'une production assez régulière durant les deux périodes. Contrairement aux deux précédentes filières, le logement socio-promotionnel, de création récente¹⁴, s'impose comme la filière qui enregistre un développement rapide.

5. Décideurs locaux et problématique spatiale du logement

Les décideurs locaux sont le trait d'union entre l'Etat au niveau central et les populations. Ces acteurs opèrent en concertation par le biais de stratégies guidées par des finalités à atteindre et des contraintes à éluder. Une des contraintes majeures affrontées réside dans la crise du logement dont les données s'avèrent pesantes. D'une part, une population de plus en plus urbaine et polarisée par l'agglomération d'Oran, qui exprime une demande en perpétuelle hausse. D'autre part, dès la Loi sur l'orientation foncière en 1990, l'adjonction du foncier à la liste des produits libéralisés n'avait pas favorisé l'implantation de programmes de logements sociaux sur des terrains à haute valeur marchande.

Tableau 4 : Production des logements par type de filière entre 1990 et 2000

Types de filières	Promotionnelles	Sociales	Total
Commune d'Oran	2.599	1.322	3.921
Agglomération d'Oran	5.414	10.390	15.804
Wilaya d'Oran	7.323	25.174	32.497

Source : Tableau établi par l'auteur à partir du bilan annuel OPGI d'Oran – Décembre 2000 et du rapport sur le foncier à Oran - DUC d'Oran –Mai 2000

La comparaison entre les deux types de filières est éclairante. En effet, sur les dix années de notre étude, la wilaya d'Oran s'était dotée de 32.497 logements dont plus des 75% sont destinés aux filières sociales. Ce taux est réduit à 66 % pour les cas de l'agglomération. Cependant, les mêmes filières sociales ne récupèrent que 10 % du patrimoine des logements

¹² Instruction du Ministère de l'habitat du 16 octobre 1994 (Portant sur la nouvelle politique de l'habitat).

¹³ L'Etat demeure l'unique promoteur du secteur social à travers ses structures : OPGI, Agences foncières et Agence d'amélioration et de développement du logement.

¹⁴ Les premiers chantiers de logement socio-participatif avaient démarré en 1995.

bâties, alors qu'elles couvrent 90% de la demande totale de logements au niveau de la wilaya. Ce constat est bien le témoin de l'évacuation et d'un mouvement de mobilité résidentielle "forcée" des populations bénéficiaires du logement social, hors de la commune d'Oran vers les communes périphériques en première instance et les autres communes de la wilaya en second lieu.

L'analyse des données du tableau n° 4 démontre la forte concentration du secteur immobilier promotionnel dans la commune d'Oran dont l'effectif double celui des filières sociales. La différenciation entre secteurs selon les territoires, dénote une volonté de ségrégation. Cette différenciation consacre aussi la commune d'Oran comme lieu de résidence des catégories aisées aptes à investir dans l'immobilier promotionnel à partir de 1990.

Tableau 5 : Production des logements sociaux par agglomération entre 1990 et 2000

Commune	Agglomération métropolitaine	AS métropolitaine	ACL de commune métropolitaine	AS non-métropolitaine	Total
Oran	Oran	0	1322	0	1322
Bir El-Djir	Bir El-Djir	0	1635	275	2970
	Hay USTO	161	0		
	Douar Belgaïd	742	0		
	Douar Bendaoud	0	0		
	Sidi-El-Bachir	77	0		
	Emir Abdelkader	140	0		
	Kenz El Manar	0	0		
Hassi Bounif	Hassi Bounif	0	134	64	538
	Hassi Ameer	20	0		
	Chahid Mahmoud	220	0		
	Bouchouicha	0	0		
	Emir Khaled	0	0		
	Mohamed Boudiaf	0	0		
Es-sénia	Es-sénia	0	857	478	1856
	Ain El-Beida	521	0		
	Cité 4 chemins	0	0		
	Si Redouane	0	0		
	Cité Cdt Chérif Yahia	0	0		
Sidi Chahmi	Sidi Chahmi	0	583	220	3167
	Sidi Maarouf	0	0		
	Nedjma	300	0		
	Emir AEK	0	0		
	Hai Sabah	2064	0		
	Mouahiddine	0	0		
	Misserghine	0	311		
Misserghine	Hay Ksab	0	0	226	537
	Hay rabah	0	0		
	Total	4245	4842		

Source : Tableau établi par l'auteur à partir du bilan annuel OPGI d'Oran – Décembre 2000 et du rapport sur le foncier à Oran - DUC d'Oran –Mai 2000

ACL : Agglomération Chef Lieu, AS: Agglomération Secondaire

Le tableau corrobore une certaine équité dans la planification spatiale des projets entre les différents types d'agglomération. Ce fait affirme ainsi l'importance dévolue aux nouveaux noyaux dans le devenir de l'aire métropolitaine. Il est à remarquer que malgré, leur rang secondaire dans la hiérarchie urbaine, ces derniers détiennent une importance capitale en matière de disponibilité foncière. D'ailleurs, ces noyaux de taille réduite sont caractérisés par le sous-équipement¹⁵ et sont souvent le sujet de politique tardive de planification urbaine. Parmi eux, Haï Sabah et Douar Belgaïd sont les sites périurbains secondaires, les plus convoités pour la réalisation de nouveaux programmes d'habitations sociales locatives.

Les chefs-lieux des communes Bir el-Djir, Es-Sénia et Misserghin ont pu durant la cette période enrichir leur parc de logements et se dressent en conséquence, comme les nouvelles extensions de la métropole. Cependant, d'autres espaces non-métropolitains sont aussi pris en considération dans la programmation spatiale du logement social. Leur rattachement à la métropole paraît imminent au vu de leur rapide développement. L'importance des projets dont ils sont destinataires ne se justifie pas par l'augmentation de la population, mais aussi à une stratégie de la part des décideurs. La localisation territoriale des projets d'habitat social apparaît comme une tentative étatique visant à organiser et à maîtriser ces espaces.

Toutefois, ces statistiques restent générales et globales, et ne reflètent aucunement la réalité et les enjeux derrière chaque filière. Bien que dépendantes du secteur social, ces filières sont distinctes et présentent des caractéristiques spécifiques (montage financier, dispositions,... etc.). Une étude plus approfondie de chaque filière nous éclairera sur les stratégies territoriales inhérentes à chacune d'elles.

1.1. Le logement social locatif urbain

Le logement locatif est sans doute la filière la plus ancienne de logement social qui a été produite à Oran de l'après indépendance. Notons que la réalisation des programmes d'habitat locatif avait été assurée au départ par les OPHLM¹⁶, puis confiée à l'OPGI à partir de 1976¹⁷. Pour les années 1990, la planification du logement locatif a été assurée pour les années 1990, 1993 et entre 1997 et 2000. Il apparaît que

¹⁵ Bendjelid, Abed, « La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement du urbain », Op. cité.

¹⁶ Décret N° 76-144 du 23 octobre 1976 portant dissolution des Offices publics d'habitations à loyer modéré.

¹⁷ Décret N° 76-143 du 23 octobre 1976 portant création des Offices de promotion de gestion immobilière de wilaya.

pour le début des années 90, les tailles des programmes, demeureraient dérisoires et espacées et ce n'est qu'à partir du plan d'ajustement structurel de 1994 (par le biais du programme d'urgence), qu'il a été possible d'impulser les chantiers des logements sociaux locatifs.

Tableau 6 : Production des logements sociaux locatifs urbains par agglomération entre 1990 et 2000

Commune	Agglomération métropolitaine	A.S métropolitaine	ACL de commune métropolitaine	AS non-métropolitaine	Total
Oran	Oran	0	601	0	601
Bir El-Djir	Bir El-Djir	0	681	215	1304
	Hay USTO	161	0		
	Douar Belgaid	170	0		
	Bouar Bendaoud	0	0		
	Sidi-El-Bachir	77	0		
	Emir Abdelkader	0	0		
	Kenz El Manar	0	0		
Hassi Bounif	Hassi Bounif	0	132	60	295
	Hassi Ameur	0	0		
	Chahid Mahmoud	103	0		
	Bouchouicha	0	0		
	Emir Khaled	0	0		
	Mohamed Boudiaf	0	0		
Es-sénia	Es-sénia	0	472	310	907
	Ain El-Beida	125	0		
	Cité 4 chemins	0	0		
	Si Redouane	0	0		
	Cité Cdt Chérif Yahia	0	0		
Sidi Chahmi	Sidi Chahmi	0	60	220	1900
	Sidi Maarouf	0	0		
	Nedjma	300	0		
	Emir AEK	0	0		
	Hai Sabah	1320	0		
	Mouahiddine	0	0		
Misserghine	Misserghine	0	180		180
	Hay Ksab	0	0		
	Hay rabah	0	0		
Total		2256	2126	805	5187

Source : Tableau établi par l'auteur à partir du bilan annuel OPGI d'Oran – Décembre 2000

ACL : Agglomération Chef Lieu, AS: Agglomération Secondaire

La production de logement locatif se caractérise par des écarts notables quant à la répartition de son parc habitable neuf, entre les différentes communes. Il est évident que Sidi-Chahmi et Bir el-Djir sont les communes privilégiées d'implantation du logement social locatif

urbain en recevant 3.204 logts sur leur territoire. Bir el-Djir, Oran et Es-Sénia sont les chefs-lieux de communes les plus productifs. Profitant d'un choix de terrain antérieur à 1990, les 601 logements locatifs de la commune ont été situés dans les quartiers de Petit-Lac et de Sanchidrian. Tout à fait à l'opposé de ces précédentes localités, Sidi-Chahmi ne retient que 60 logts du programme de sa commune et cède des parts conséquentes (1320 logts) à Haï Sabah, quartier à la frontière sud-est d'Oran.

Aussi, l'apparition des agglomérations secondaires non-métropolitaines dans la programmation du logement locatif, révèle l'attention des décideurs réservée au développement de ces espaces.

1.2. Le logement socio-participatif

Le logement socio-participatif a fait son entrée officielle à Oran en 1996. Le programme de l'année 1995 est en réalité une reconversion d'un programme de logement rural vers le logement socio-participatif. Il a été pris en charge en 1996 pour bénéficier des mêmes dispositions de mise en oeuvre. Ainsi, le logement socio-participatif a été piloté depuis par les Agences foncières, à l'exception du cas de la commune d'Oran où l'agence d'amélioration du logement et du développement du logement (AADL) a été sollicitée pour cette mission. Notons que ce type de logement exige une participation conséquente de la part des bénéficiaires et cible particulièrement la classe sociale en mesure de financer son logement.

Tableau 7 : Production des logements socio-participatifs par agglomération entre 1990 et 2000

Commune	Agglomération métropolitaine	AS métropolitaine	ACL de commune métropolitaine	AS non-métropolitaine	Total
Oran	Oran	0	721	0	721
Bir El-Djir	Bir El-Djir	0	926	0	1066
	Hay USTO	0	0		
	Douar Belgaid	0	0		
	Douar Bendaoud	0	0		
	Sidi-El-Bachir	0	0		
	Emir Abdelkader	140	0		
	Kenz El Manar	0	0		
Hassi Bounif	Hassi Bounif	0	02	104	126
	Hassi Ameur	20	0		
	Chahid Mahmoud	0	0		
	Bouchouicha	0	0		
	Emir Khaled	0	0		
	Mohamed Boudiaf	0	0		

Es-sénia	Es-sénia	0	316	168	509
	Ain El-Beida	25	0		
	Cité 4 chemins	0	0		
	Si Redouane	0	0		
	Cité Cdt Chérif Yahia	0	0		
Sidi Chahmi	Sidi Chahmi	0	523	0	923
	Sidi Maarouf	0	0		
	Nedjma	0	0		
	Emir AEK	0	0		
	Haï Sabah	400	0		
	Mouahiddine	0	0		
Misserghin	Misserghine	0	15	0	15
	Ksab	0	0		
	Rabah	0	0		
Total		585	2503	272	3360

Source : Tableau établi à partir du bilan semestriel DLEP d'Oran - Juin 2000.

ACL : Agglomération Chef Lieu, AS: Agglomération Secondaire

La réalisation des logements socio-participatifs avait été concentrée au niveau des communes du groupement. Elles totalisent à elles seules : 48,8% de l'ensemble. Les autres communes de la wilaya avaient été destinataires de 51,2 % restant. Mais, cet état de fait n'a prévalu que depuis 1999. Les premiers programmes ayant été répartis sur l'ensemble des territoires communaux, avaient connu des problèmes de commercialisation des logements¹⁸. Par ailleurs, l'examen de la situation des sites par rapport au type d'agglomération démontre que le logement socio-participatif a été particulièrement implanté dans les agglomérations principales. On remarquera que les agglomérations secondaires ne sont concernées qu'environ par 10 % des programmes.

Tout cela reste en adéquation avec la concentration de la population et illustre aussi une volonté des décideurs locaux à promouvoir cette nouvelle filière participative des citoyens par la localisation de ses projets dans l'aire métropolitaine. On notera enfin que cette tendance s'est accrue à partir de l'an 2000 dans la mesure où les projets de logement socio-participatif ont totalement été consacrés au groupement d'Oran¹⁹. Les zones réservées sont Oran-est, Bir el-Djir et Haï Sabah qui à elles seules récupèrent 2047/3360 logements de l'agglomération oranaise.

¹⁸ Bilan semestriel DLEP d'Oran, juin 2005.

¹⁹ Bilan semestriel DLEP d'Oran - Op. cité

1.3. Le lotissement social

Le lotissement social est l'unique filière de logement social urbain, d'origine foncière à Oran qui est un morcellement d'un terrain de grande surface en petites parcelles destinées à la construction de maisons individuelles. Cette filière a été gelée depuis 1996²⁰ à cause des problèmes de foncier rencontrés à Oran.

Tableau 8 : Production des lotissements sociaux par agglomération entre 1990 et 2000

Commune	Agglomération métropolitaine	AS métropolitaine	ACL de commune métropolitaine	AS non-métropolitaine	Total
Oran	Oran	0	0	0	0
Bir El-Djir	Bir El-Djir	0	28	0	600
	Hay USTO	0	0		
	Douar Belgaïd	572	0		
	Douar Bendaoud	0	0		
	Sidi-El-Bachir	0	0		
	Emir Abdelkader	0	0		
	Kenz El Manar	0	0		
Hassi Bounif	Hassi Bounif	0	0	0	117
	Hassi Ameur	0	0		
	Chahid Mahmoud	117	0		
	Bouchouicha	0	0		
	Emir Khaled	0	0		
	Mohamed Boudiaf	0	0		
Es-sénia	Es-sénia	0	69	0	440
	Ain El-Beida	371	0		
	Cité 4 chemins	0	0		
	Si Redouane	0	0		
	Cité Cdt Chérif Yahia	0	0		
Sidi Chahmi	Sidi Chahmi	0	0	0	344
	Sidi Maarouf	0	0		
	Nedjma	0	0		
	Emir AEK	0	0		
	Hai Sabah	344	0		
	Mouahiddine	0	0		
Misserghine	Misserghine	0	116	226	342
	Hay Ksab	0	0		
	Hay rabah	0	0		
Total		1404	213	226	1843

Source : Tableau établi à partir du rapport sur le foncier à Oran - DUC d'Oran –mai 2000.

ACL : Agglomération Chef Lieu, AS: Agglomération Secondaire.

²⁰ Le traitement des dossiers de lotissement a été suspendu en 1996 suite à la correspondance émanant du Chef du gouvernement du 17/06/1996 à destination des walis d'Alger, Oran, Constantine, Annaba, Tipaza, Boumerdès et Blida ayant pour objet la gestion du patrimoine foncier.

A la wilaya d'Oran et depuis 1990, 67 lotissements sociaux avaient été programmés soient 9518 lots à travers toutes les communes²¹. La commune d'Oran, n'ayant pas reçu de lotissements sociaux sur son territoire, a constitué une exception. Nous noterons que les communes du groupement n'étaient concernées que par 1.843 lots soient 19,3% du total de la wilaya.

Selon la dispersion des lots sociaux par type d'agglomération, nous constaterons le rejet des lotissements sociaux en dehors des agglomérations principales tout en les localisant sur les territoires des agglomérations secondaires. Cette donnée est encore plus apparente pour les communes du groupement dont les chefs-lieux ne sont le réceptacle que du faible pourcentage de 7,3 %, alors que leurs agglomérations secondaires reçoivent la quasi-totalité du programme de lotissements sociaux.

Enfin, il est à noter que les localités les plus productives des deux autres filières, ne sont pas concernées par la production du lotissement social et sont remplacées par de nouveaux noyaux urbains de second ordre, telles que Douar Belgaid, Ain-El-Beïda et Sidi-Maarouf qui se partagent l'essentiel des 1843 lots sociaux mis sur le marché immobilier.

6. Conclusion

Les changements économiques et politiques préconisés par l'Etat à la fin du vingtième siècle, avaient apporté de nouvelles données en Algérie. La réforme foncière de 1990 est un "des visages" de ces changements puisqu'elle prônait au premier abord, la libéralisation du foncier dont la valeur allait être décisive pour la détermination des populations des différentes localités oranaises. Ce fait là, entraîna par voie de conséquence une ségrégation spatiale entre les différentes couches de la société, basée sur les critères de richesse et de capacités d'investissement immobilier. Il en ressort ainsi, que les terrains à faible rente foncière, sont devenus les sites des programmes sociaux. Malgré la contrainte du prix du foncier pouvait être dépassée, au vu des abattements applicables aux prix de cession des terrains (maximum de 80%) pour le cas du logement social.

Théoriquement, prévu pour absorber la demande de logement ou pour promouvoir des mesures à caractère régulateur du marché immobilier, le logement social ne paraît pas avoir réussi à concrétiser de façon satisfaisante aucune de ces deux perspectives. Cette incapacité traduit

²¹ Rapport sur le foncier à Oran - DUC d'Oran, mai 2000.

dans une large mesure les difficultés rencontrées par les décideurs locaux dans la recherche d'une solution à la crise du logement.

De la lecture spatiale de l'agglomération oranaise à travers le logement social, se dégage une stratégie échelonnée sur plusieurs niveaux. Le rejet systématique des populations moyennes et pauvres vers les espaces extérieurs, est la règle qui rythme cette stratégie structurée par des paradoxes face à une crise de logement centrée sur la commune d'Oran. Les flux successifs de populations, dont l'installation à Oran s'était concrétisée sur quatre décennies, sont ainsi forcées à une mobilité résidentielle vers des espaces de plus en plus éloignés de leur centre d'intérêt et port d'attache. Les justifications décryptées à travers les actes des décideurs locaux, se résument dans la politique de confortement et de promotion de nouveaux centres urbains dont l'infrastructure sera améliorée par de tels programmes. Les niveaux de la stratégie des décideurs ci-dessus décrite, peuvent s'illustrer sur le plan spatial comme suit :

L'ensemble de l'agglomération : L'agglomération est le lieu de groupement des populations urbaines par excellence, et il y est comptabilisé principalement un déséquilibre du marché immobilier. Cependant, elle n'arrive à capter que 41 % de l'ensemble de l'offre des logements sociaux de la wilaya.

L'extension vers l'Est : L'option d'extension d'Oran vers l'Est en abstraction de l'Ouest, avait ciblé notamment trois zones Bir el-Djir, l'Est de la commune d'Oran et Haï Sabah. Il viendrait en deuxième position la localité Es-Sénia (dans le Sud) dont l'importance historique n'est pas à dissocier du développement d'Oran.

La spécialisation des espaces par une filière de logement social : Pour les acteurs locaux tenant de la décision, les perspectives d'extension des espaces oranais, ne sont pas dessinées identiquement. Ainsi, le logement locatif semble réaliser une équité entre les agglomérations indépendamment de leur rang hiérarchique métropolitain. Quant au logement socio-participatif dont les premières expériences démontrèrent des limites, il a été implanté sur la commune d'Oran et sa périphérie immédiate. Enfin, la programmation du lotissement social évite essentiellement l'agglomération oranaise pour être localisée au niveau des agglomérations secondaires.

La commune d'Oran : Une préférence pour l'orientation du nouveau parc bâti de la commune d'Oran, vers le secteur promotionnel s'avérant être plus productif au niveau de la commune d'Oran, par le biais de ses différentes filières immobilières.

Les agglomérations secondaires : A partir de l'année 1977, l'armature urbaine oranaise s'était renforcée par l'apparition inattendue de plusieurs agglomérations secondaires métropolitaines. Ces dernières qui formèrent une première ceinture, avaient été prises en charge par les décideurs tardivement. Les actions entreprises se traduisaient essentiellement par l'octroi de parts conséquentes de logements sociaux à ces localités et par "l'injection" de quelques équipements. L'objectif assigné étant la maîtrise de leur évolution anarchique jusqu'à présent. Cette première ceinture d'agglomérations secondaires a été dédoublée par une deuxième formée par les agglomérations secondaires non-métropolitaines dont l'urbanisation est encore à l'état embryonnaire.

Mais, les dix ans de mise en pratique de cette stratégie étaient chargés de grandes déficiences. Il apparaît d'emblée que les différenciations spatiales sont particulièrement marquées. La genèse d'une multitude de quartiers sociaux aux portes d'Oran demeure une des conséquences immédiates et logiques de cette dernière. Ces quartiers dortoirs, résultat des actes de décideurs, dépourvus d'équipements et éloignés du centre-ville et des lieux de travail, ne créent pas les conditions favorables pour que se forme à l'échelon local une structure sociale durable.

Bibliographie

Addou, A., *L'évolution de la population et du logement dans la commune d'Oran*, Ingéniorat Géographie, Université d'Oran, 1987.

ANAT - PAW d'Oran - Rapport de commencement -1992- tome I - P1.

Arrêté interministérielle N°28 relatif aux modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investissements.

Benachenhou, A., *L'exode rural en Algérie*, Alger, SNED, 1979.

Bendjelid, Abed, « Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran (Algérie) », *Insaniyat. Espace habité*, n° 2, 1997.

Bendjelid, Abed, « la fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement du urbain » - revue *Insaniyat* N°5 - *Villes algériennes*, Edit CRASC, Mai Août 1998 (vol. II, 2).

Benmatti, Nadir Abdullah, *L'habitat du tiers-monde, cas de l'Algérie*, Edit SNED, 1982.

Benyahia, Abdelmadjid et Khouidmi Mohamed, *Le logement social - Etude du cas de Oued-Tlélat*, Ingéniorat Géographie, Université d'Oran, 1999.

Bilan annuel OPGI d'Oran - Décembre 2000.

Bilan semestriel DLEP d'Oran - Juin 2000.

Boukheira, Assya, *Les nouvelles zones d'habitat collectif dans les grandes villes cas d'Oran*, Institut d'architecture – USTO, Magistère, 1989.

Circulaire du 14 Avril 1992 relative à la mise en œuvre des nouvelles dispositions en matière d'urbanisme – Ministère de l'Équipement.

Conseil National Economique et Social - Projet de rapport préliminaire sur les effets économiques et sociaux du programme d'ajustement structurel – Novembre 1998 – p. 67.

Correspondance émanant du chef du Gouvernement en 17/06/1996 à destination des walis d'Alger, Oran, Constantine, Annaba, Tipaza, Boumerdès et Blida ayant pour objet la gestion du patrimoine foncier.

Décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant création de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement.

Décret exécutif N°90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation de l'Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine

Décret exécutif N°91-145 du 12 mai 1991 portant statuts de la Caisse nationale du logement (C.N.L).

Décret exécutif N°91-146 du 12 mai 1991 portant modalités d'intervention de la Caisse nationale du logement (C.N.L), en matière de soutien à l'accès à la propriété.

Décret exécutif N°91-147 du 12 mai 1991 portant transformation de la nature juridique des statuts des Offices de promotion et de gestion immobilière et détermination des modalités de leurs organisation et de leur fonctionnement.

Décret N° 76-143 du 23 octobre 1976 portant création des offices de promotion de gestion immobilière de wilaya.

Instruction du Ministère de l'habitat du 16 octobre 1994 (portant sur la nouvelle politique de l'habitat).

Instruction ministérielle du 07 août 1999 relative au développement du logement promotionnel à caractère social destiné à l'accession à la propriété – Ministère de l'Habitat.

Instruction ministérielle du 07 juin 1994 relative aux conditions d'aliénation des terrains nus ou bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à des opérations d'aménagement foncier et d'urbanisme.

Loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

Loi n° 90-29 du 12 décembre 1990 portant orientation foncière.

Loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.

Mouaziz, Nadjat, Bouchentouf, *Urbanisation : Législation et réalités –le cas de l'agglomération d'Oran*, magistère urbanisme, USTO, 1997.

ONS - RGPH 1977, RGPH 1987 et RGPH 1998.

Said, Aïmène, *Le logement social urbain à Oran, nouvelle politique de l'habitat et retombées locales*, magistère aménagement de l'espace, Université d'Oran, Es-Sénia, octobre 2002.

Rapport sur le foncier à Oran, DUC d'Oran, mai 2000.

Senhadji, Tewfik, *Phénomène des bidonvilles et leurs impacts sur le système urbain en Algérie cas d'étude : Oran*, magistère, Architecture, USTO, 1995.

Sidi Boumedine, Rachid et Messaoud, Tayeb, *La recherche urbaine en Algérie un état de la question*, diffusion Interurba et URBAMA, Juillet 1996.

Tahraoui, Fatima, « Formes d'adaptation et transformations de l'habitat en Algérie : le cas d'Oran », in *Insaniyat* N° 5, mai / août, 1998 (vol. II, 2), Edit CRASC.

Tamine, Selim et Lalaoui, Ahmed Amine, *Les mécanismes de la production du logement social les incidences spatiales. Le cas des communes d'Es-Sénia et de Bir el-Djir*, Ingéniorat géographie, Université d'Oran, 1995.