

LA QUESTION DU LOGEMENT EN ALGERIE

Les maximes existent toujours dans Le monde ; il suffit de les appliquer ! (pascal)

Riad Toumi

Université skikda

Résumé :

La question du logement en Algérie restera sans doute une des problématiques les plus épineuses depuis l'indépendance. En revanche, l'esprit collectif et individuel est marqué à jamais par une crise qui n'en finit pas de générer conflits, pressions, désarrois et bouleversements à tout les niveaux. Dans cette perspective, le profil sociologique de la population algérienne se dessine (entre autres) sur la base d'une conception et une représentation sociale du logement à partir de la manière dont on le produit, l'acquérir, l'aménager, le rénover ou le vendre. A cet effet, Les politiques publiques sont mises en cause pour une des raisons qui paraît des plus simples à savoir ; le marketing du produit logement se fait en dehors d'une approche sociologique pourtant si nécessaire.

ملخص:

إن قضية الإسكان في الجزائر لا تزال بلا شك واحدة من القضايا الشائكة منذ الاستقلال في المقابل فإن الذاكرة الجماعية والفردية محتفظة على الدوام بأزمة لم تتوقف يوما عن إنتاج الصراعات، والضغط والاضطرابات والتغيرات على جميع المستويات. في هذا السياق فإن الواقع الاجتماعي للجزائريين يمكن مقارنته (كواحدة من بين المقاربات الممكنة) من خلال هذه المسألة بالتحديد على أساس التمثلات أو التصورات الاجتماعية التي تحيط بهذه الحاجة الاجتماعية المتميزة انطلاقا من طريقة تصميم المنتج وطريقة اكتسابه ومحاولة تحسينه أو تجديده أو بيعه. واعتبارا لهذه الوضعية المخرجة فإن السياسات العمومية في الجزائر أصبحت محل انتقاد كبير على اعتبار أن عملية تسويق السكن المنتج كانت دوما بعيدة عن أية مقارنة سوسيولوجية قادرة على طرح بدائل ضرورية وعملية.

Introduction :

En rapport avec le profil sociologique de la population, l'architecture et l'urbanisme en général, expriment quelle que soit l'époque et l'espace, le mode de vie et la Culture d'une société. Ils s'imprègnent d'une identité socioéconomique et culturelle bien déterminée. Cette vérité, s'inscrit dans un processus historique où s'interpellent des politiques urbaines « salvatrices » pour les populations, afin de répondre à des besoins sociaux multiples (individuels ou collectifs) en matière d'habitats, d'équipements et services, aussi bien pour l'Algérie qu'ailleurs.

En revanche, toutes politiques urbanistiques non identifiées de près ou de loin à la culture dont elle est native, est voué à l'échec. Ce même échec est devenu actuellement en Algérie le parfait exemples de plusieurs politiques urbanistiques non pragmatiques et non identifiables.

La crise du logement en est le parfait exemple, elle restera sans aucun doute la résultante de tous ces échecs à plusieurs niveaux.

Cette approche s'inscrit dans une perspective qui vise une meilleure illustration de la planification urbaine et de la construction en vue de résoudre un des problèmes de société les plus dramatiques, à savoir la crise du logement. « Elle se réfère à des besoins qui nécessitent d'être sociologiquement définis. (Yankel Fijalkow, 2011)¹

Le logement donc, doit s'inspirer d'une culture et d'une identité sociale apparente dont le confort, la sécurité, l'hygiène et la tranquillité ne sont que l'aboutissement d'une conception multidisciplinaires.

A cet égard, nous allons essayer de développer une approche de la question en Algérie à partir de trois niveaux de l'analyse susceptibles de nous faire aboutir à l'idée d'une conception autre, que celle pratiquée jusqu'à nos jours.

1. le logement comme besoin et identité sociale :

« Le logement est incontestablement un moyen indispensable à la reproduction du ménage et c'est sans doute, de sa qualité que dépend en partie l'épanouissement ou l'équilibre de la famille...Le logement constitue une sérieuse préoccupation pour une grande partie des ménages algériens et particulièrement ceux dont les revenus sont faibles » (l'université, 1983)²

Cette réalité, se confirme de plus en plus dans la société algérienne qui traverse une crise qui ne cesse de générer des conflits et des controverses, à tous les niveaux. Pis encore, la famille algérienne ne s'identifie plus à ce qu'on lui propose comme « logement » dans la forme et dans le fond. Par voie de conséquence, l'Algérie se trouve toujours en état de carence en matière de logements ce qui donne parfois l'illusion d'un pessimisme statique à tous les organismes chargés du secteur de l'habitat, alors que les catastrophes naturelles, les tensions sociales et le bouleversement de temps à autre de la rente pétrolière remettent toujours les efforts et les différents programmes à leurs prémices.

Ce déficit en question peut être appréhendé objectivement à partir de trois niveaux d'analyse ; le parc précaire à éradiquer, le parc ancien à rénover ou à démolir et le TOL³ à améliorer comme stratégie de développement sociale.

Ces paramètres ont accentué sensiblement la crise du logement en Algérie depuis plus de 50 ans. En revanche l'accroissement rapide de la population algérienne au cours des premières trente années de l'indépendance, l'exode rural et le faible taux de réalisation ont accumulé considérablement les retards enregistrés dans ce domaine.

A cet effet, les pouvoirs publics sont confrontés depuis les premières années de l'indépendance à une crise, qui paraît au départ conjoncturelle, devint structurelle au fil des années. Les choix étaient fixés sur le quantitatif au dépend du qualitatif, c'est alors que plusieurs politiques furent mises en place sur terrain. Le logement se définit à partir de là, comme un « abri » qui répond à un besoin primitif ; l'identité socioculturelle est totalement inexplorée, elle n'est nulle part, ni dans la forme ni dans le fond ; les logements collectifs ainsi « mis en service » dans le cadre de la coopération étrangère exaltent le politique et l'idéologie qu'une fin sociale.

En revanche, l'auto-construction exalte les besoins individualistes au dépend de l'urbanisme ; le paysage urbanistique ainsi défini est vide de tout sens, ainsi donc, nous constatons dans nos villes une anarchie du cadre bâti; les formes, l'esthétique, les façades urbaines et toutes les formes de constructions n'expriment que des choix individuels mal

interprétés, ce qui laisse croire à tout un chacun, l'idée d'absence d'une politique urbaine bien définie en Algérie.

1.1. Une lecture critique des statistiques :

1.1.1. Le taux d'occupation par logement :

	1962	1966	1977	1982	1987	1993	1994
TOL brut	5.60	6.10	7.70	7.94	7.61	7.76	7.72
	pers/logt	pers/logt	pers/logt	pers/logt	pers/logt	pers/logt	pers/logt

Rapport sur le logement social, CNES, 1995⁴

Dans un des paragraphes du rapport établi par le conseil national économique et social, sur le logement social, en 1995 il est écrit :

« Alors que la norme internationale admise est de l'ordre de 5 personnes par logement, le TOL moyen national rapproché au paramètre concernant sa pondération par rapport à la population nous permet de constater que plus de 20 Millions de personnes occupent environ 1.9 Million de logements soit un TOL supérieur à 10, alors que 6 à 7 millions d'habitants occupent un peu plus de 1,5 millions de logements soit un TOL de 3,9 inférieurs à la norme internationale admise ».⁵

C'est un épineux problème auquel les pouvoirs publics font face depuis plus de 50 ans sans grands succès.

1.1.2. Le taux d'occupation par pièce (TOP) enregistré en Algérie :

	1966	1977	1987	1992
TOP ⁶ brut	2.00	2.49	2.69	2.86

A titre de comparaison il était en 1970 de 1,01 en France ; 0,84 aux Pays-Bas et de 1,38 en Pologne (Rapport sur le logement social, CNES 1995)⁷

1.2. L'état du parc national de logements en 1998 (PNL) :

	Avant 1945	Entre 1945 et 1954	Entre 1954 et 1962	Entre 1962 et 1998
Parc logement	850.000	950.000	148.000	2.133.749
%	20.82 %	23.27 %	3.63 %	
	47.72 %			52.28 %

(Rapport sur le logement social, CNES 1995)

Au RGPH de 1998, le Parc National de Logements est évalué à **4.081.749** unités voir tableau. Plus de la moitié du parc de logements a été construite avant l'indépendance et se trouve dans un état de délabrement avancé, d'où la nécessité d'une prise en charge urgente à travers des opérations de restaurations, de rénovations et d'entretiens, afin d'éviter une dégradation encore plus rapide qui entraînerait un accroissement de la demande de logements.

En revanche, une enquête des autorités françaises menée à l'aube de la révolution en 1954 déjà, dévoile les statistiques suivantes :

- 21% du parc logement a moins de 15 ans.

- 40 % du parc entre 15 et 40 ans.
- 2.5 % du parc à plus de 100 ans.
- Il a été constaté encore que les 1.800.401 unités sont réparties comme suit :
- 610.029 unités à Alger.
- 435.925 unités à Oran.
- 600.125 unités à Constantine.
- 650.262 unités ailleurs

Par conséquent, 2 millions d'unités du parc logement national nécessitent rénovations et entretiens (le Quotidien El-khabar)⁸. 12,3 millions d'habitants vivent avec un taux d'occupation de logements compris entre 7 et 10 personnes ; 8,9 millions vivent entassés à plus de 12 par logement, sachant que le parc logements en Algérie est constitué de 60 % de logements de 2 à 3 pièces. (Ministère de l'Habitat, 1993)⁹. La crise de l'habitat en Algérie n'est plus à démontrer ; le déficit annuel est estimé à 120000 unités ce qui porte le chiffre global à plus de 1.2 millions de logements rien que pour les 10 dernières années.¹⁰

Dans le même sillage une étude établie par le CREAD sur la structure de la famille algérienne, à partir d'un échantillon de 2207 familles, affiche les résultats suivants (le Quotidien EL-Nassr, 2004)¹¹ :

- 50 % des familles habitent des logements traditionnels.
- 29 % des familles habitent des logements collectifs.
- 10 % des familles habitent des logements précaires.
- 67 % des familles habitent des logements de 02 pièces.
- 11 % des familles habitent des logements de 01 pièce.
- 22 % des familles habitent des logements de 07 pièces.
- 57 % des logements ont été modifié dont 5.2% pour les locaux commerciaux.
- 50 % des familles ne sont pas satisfaites de leurs logements.
- 18 % seulement ont reçu un nouveau logement.
- 9 sur 10 ont une cuisine.
- 65 % seulement ont une douche intérieure.
- 50 % n'ont pas de chauffage.
- 25 % ont une voiture privée.
- 43 % n'ont pas de téléphone fixe.

Comme il a été constaté, d'après cette étude ; la structure de la famille algérienne est à tendance large, malgré l'émergence de la famille nucléaire. Il est certain que logement, constitue pour l'Algérien un besoin vital, à partir duquel, il s'identifie par rapport à soi même et par rapport au monde extérieur ; Il est l'identifiant d'une crise sociale, mais aussi d'une culture et d'un mode de vie au sens le plus large.

1.3. Une lecture rétrospective et prospective des besoins en logements en Algérie :

La population de l'Algérie au RGPH de 1998 était de : **29100867** pers avec un parc logement de l'ordre de : 4.081.749 unités TOL brut : 7,13 (taux d'occupation par logement observé)

	Le parc logement habité net	TOL net (correction du TOL observé)	Déficit : logts A réaliser	periode
Après déduction du parc précaire recensé en 1998: 222.412 unités ;	3.859.337	7.54 pers/logt (1 ^{ère} correction)	990.808 logts	RGPH 1998
Si on estime que 40% seulement du parc ancien avant 1962 (soit ; 779.200 unités sur un total de 1.948.000 sont à démolir ;	3.080.137	9.45 pers/logt (2 ^{ème} correction)	1.770.006 logts	
Si on élimine le nombre de 210.000 unités parmi le parc total transformé en bureaux à usage professionnel (RGPH 1998) ;	2.870.137	10.14 pers/logt (3 ^{ème} correction)	1.980.0006 logts	
La population de l'Algérie au RGPH de 2008 était de : 34080030 pers avec un parc logement de l'ordre de : 6686124 unité TOL brut : 5,10 (taux d'occupation par logement observé)				
Après déduction du parc précaire : 209734 unités (recensement RGPH 2008). (549000 selon un recensement ministériel en 2007 (Ahmed Haniche, infosoir) ¹² .	6476390 (selon 1 ^{er} scénario)	5.26 pers/logt <i>(1^{ère} correction)</i>	339616 logts (déficit selon 1 ^{er} scénario)	RGPH 2008
	6137124 (selon 2 ^{ème} scénario)	5.55 pers/logt	Sur la base d'un TOL 5pers /logt 678882 logts (selon 2 ^{ème} scénario)	
Si on estime que 40% seulement du parc ancien avant 1962 (soit ; 779.200 unités sur un total de 1.948.000 sont à démolir ;	5697190 (selon 1 ^{er} scénario)	5.98 pers/logt <i>(2^{ème} correction)</i>	118816 logts (1 ^{er} scénario)	
	5357924 (selon 2 ^{ème} scénario)	6.36 pers/logt	Sur la base d'un TOL 5pers /logt 1458082 logts (2 ^{ème} scénario)	
Si on élimine parmi le parc total (RGPH 2008) les 37122 logements (transformés) à usage professionnel + 932610 unités inhabitées, soit un total de l'ordre de : 969732 logts.	4729458 (selon 1 ^{er} scénario) 4388192 (selon 2 ^{ème} scénario)	7.20 pers/logt <i>(3^{ème} correction)</i> 7.76pers/logt	2086548 logts (1 ^{er} scénario) Sur la base d'un TOL 5pers /logt 2427814 logts (2 ^{ème} scénario)	

Ce qu'il faut surtout retenir, de cet état des faits, c'est que les chiffres déclarés ne reflètent pas toujours la réalité du terrain, qui est d'ailleurs pleins de controverses d'ailleurs ; le T.O.L ainsi déclaré n'est qu'aléatoire : C'est un TOL brut qui ne prend pas en considération les variables influentes sur la situation du parc logement en Algérie. En d'autres termes, il faut impérativement reconsidérer le TOL net comme l'élément de base de l'analyse, du travail et de calcul en matière de programme de logement, défini ou à définir. Il est le 1^{er} paramètre révélateur

du déficit en logements, particulièrement en Algérie, appelée à relever un déficit de 02 million de logements en 5 ans !

Ainsi, le TOL net objectivement envisageable pour une lecture de la situation en Algérie en 2008 est de **7.76** pers/logts au lieu d'un TOL (brut) observé officiellement de **5.26** pers/logt, c'est dire un écart considérable entre l'officiel et l'objectivement observable. Alors que le déficit en la matière se situe à ± 2.5 millions de logements (entre **2086548** et **2427814** unités) sur la base d'un TOL net de **5**.

1. Le logement social et les pratiques sociales en Algérie:

En marge de cette épineuse question de crise, un autre phénomène « typiquement algérien » qui ne suscite pas encore la curiosité des services concernés, apparaît avec toutes ses conséquences socioéconomiques et environnementales ; c'est le réaménagement pratiquement automatique du logement (social) après chaque remise des clés de locations aux heureux élus. Le manque d'études et d'enquêtes sur ce phénomène, nous laisse encore perplexe et avide de renseignements, devant l'ampleur et l'acharnement des algériens envers leur nouvel habitat. C'est un comportement pour le moins dire étrange, mais il porte en lui-même tout le sens que donne l'Algérien au concept du « chez soi ». Il n'est pas rare qu'un citoyen débourse en moyenne 150.000 DA à 200.000 DA pour accomplir des travaux qu'il juge nécessaires et parfois même obligatoires. Les travaux en question concernent en général ; La peinture, la maçonnerie, le revêtement du sol, la cuisine, le nouveau partage des chambres...etc). Il peut même aller jusqu'à l'extension ou l'ouverture de locaux commerciaux comme il a été constaté dans l'étude du CREAD citée en référence plus haut. Certains d'autres usent de leur savoir faire pour changer complètement le paysage extérieur des appartements ; la restauration de nouveaux balcons, les barricades métalliques (sécurité oblige) et la métamorphose de la façade en général qui fait partie du décor urbanistique courant des villes algériennes !

A titre d'illustration, si on estime qu'un nombre de 50.000 unités seulement sont concernées par ce genre de travaux chaque année, on peut alors évaluer, sur cette base (logements sociaux à titre indicatif), à 8.75 milliards de DA de dépenses supplémentaires et de pertes pour les citoyens et pour l'état, dans la mesure où les nouveaux travaux, sont censées être parfaitement exécutés ! C'est l'équivalent de 5833 nouveaux logements à réaliser ou perdus et qui pourraient reloger jusqu'à 35000 habitants ! Si on multiplie cette perte par 10, c'est l'équivalent de 58.330 logements et une population à reloger de l'ordre de 350.000 personnes (une nouvelle ville) ! C'est dire, combien les pertes sont énormes pour l'économie du pays.

Il faut rappeler dans ce contexte, - que Jusqu'en 1980, l'État est pratiquement le seul promoteur immobilier. Sur le plan financier il aura consacré 10 Milliards de DA aux logements entre 1962 et 1979, et plus de 71 Milliards de DA de 1980 à 1989. Cet effort financier, caractéristique, jusqu'en 1986 une des périodes les plus fastes pour les programmes publics de logements, n'a pas permis des réalisations à la hauteur des ambitions affichées ; en effet le rythme de livraisons n'a pas dépassé le seuil des 90.000 logements /an (Rapport sur le logement social, CNES, 1995)¹³.

Le logement social devient sujet à des spéculations les plus perverses, il est le premier facteur des contestations sociales en Algérie, « le logement devient la honte des Algériens » à tel point que la courbe des revendications sociales est liée à chaque distribution ou affichage d'une liste de bénéficiaires. A titre d'exemple, l'année 2011 a été une référence en matière de revendications et de « révolte sociale » dans toutes les villes algériennes. Dans ce cadre, les opérations RHP (résorption de l'habitat précaire) lancées par le gouvernement algérien ces dernières années, deviennent un phénomène de société et un indice pour comprendre les différents antagonistes liés à la question du logement social en Algérie, d'où la résurgence de plusieurs catégories sociales : les nécessiteux, les ré-bénéficiaires et les spéculateurs. En revanche, l'état « providence » est rendu coupable à tort ou à raison, il est mis dans le collimateur des groupes sociaux bien que l'Algérie soit pratiquement l'un des rares pays au monde qui offre « le droit de propriété du logement social » en supplément à un droit au logement où tout le monde y ouvre droit. Pendant plus de 40 ans, un cadre supérieur au même

titre d'ailleurs qu'un simple ouvrier, a eu droit à un logement social jusqu'à l'approbation du décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.¹⁴

La notion du « droit social » reste encore otage à une politique de rentes qui peut avoir pour conséquence l'émergence d'une injustice sociale qui n'a pas raison d'être en ces années glorieuses. En tout état de cause, l'engouement des algériens vers le logement social reste sans précédent, quitte à vivre dans une Achwayate¹⁵ par nécessité pour certains ou par ruse pour d'autres, alors qu'en France c'est plutôt la crise économique qui en est le propulseur (1.2 de demandes de logements sociaux en 2010) (J.M.Stébé, 2011)¹⁶. Le logement peut être une source de richesse (un F3 coûte en moyenne dans le marché parallèle entre 6 et 8 million de dinars). C'est dire, combien l'enjeu est colossal pour l'état, les individus et la collectivité.

Entre ses contradictions et ses faiblesses, l'état algérien est donc confronté, à une crise sociale qui devient « une crise qui met en péril la sécurité de l'état », selon les dires du premier ministre algérien Abdelmalek Sellal.¹⁷ La raison pour laquelle, ONU habitat a épinglé le gouvernement algérien en 2012 à travers un rapport accablant mettant en cause la politique algérienne en matière de logements.¹⁸

2. perspectives d'avenir et besoins de la population en matière de logements :

« Le projet présidentiel pour la période 2010-2014 prévoyait la réalisation de 2 millions de logements, dans le but est d'en finir avec la crise du logement en Algérie »¹⁹. En d'autres termes l'Algérie doit réaliser 400.000 unités chaque année soit 1095 unités par jours ! Un chiffre jamais réalisé jusqu'à présent²⁰. Par voie de conséquence, il faut mobiliser près de 100 milliards de dollars pour la construction d'un tel programme sur une période de 5 ans. (Le secrétaire général du ministère de l'habitat a déclaré lors de l'ouverture des travaux de la 11ème assemblée générale des promoteurs immobiliers, organisée à Alger le 30/12/2012 que 50 milliards de dollars sont mobilisés pour la réalisation d'un programme colossal d'un million de logements de type social locatif)²¹

Autrement dit, il faut réaliser 4.451.808 logements jusqu'à l'an 2020 si on veut garder un TOL net de 5 pers/logts, (sur la base des analyses élaborées précédemment- voir tableau-) Soit ; 890.361 unités par ans. En février 2013, sur les 2 millions programmés à la réalisation 25% seulement ont été réalisées en 3 ans.(S.Hammadi, le quotidien Liberté)²²

Tableau récapitulatif des besoins en logements en Algérie entre 2008 et 2025

	population	TOL net	Le parc logement net habité (estimé)	Logements additionnels à réaliser (déficit et besoins théoriques)	Estimation financière*
2008	34080030 ²³ habs.	7.76 pers/logt	4388192 logts	2427814 unités (déficit selon 2 ^{ème} scénario)	-
2020	42.950.000 ²⁴ habs. Hypo1	5.00 pers/logt	8.590.000 logts	4.201.808 unités** (besoins additionnels)	≈ 220 Mrds \$*
2025	44.200.000 ²⁵ habs. Hypo2	5.00 pers/logt	8.840.000 logts	4.451.808 unités (besoins additionnels)	≈ 225 Mrds \$

* sur la base du budget d'1 million de logements annoncés par le secrétaire du ministère de l'habitat soit ; 50 Mrds \$

** en admettant que le déficit en logements calculé pour 2008 sera couvert tout le long de la période 2008-2025

3. Le logement socialement et techniquement habitable :

Il est impératif qu'une « redéfinition » du concept du logement soit mise en évidence, au niveau de la conception et au niveau de la réalisation, en s'appuyant sur deux aspects fondamentaux, à savoir l'aspect socioculturel et l'aspect technique. C'est à partir de là seulement, que le logement remplira pleinement ses fonctions, en partant du besoin le plus simple au plus complexe. Par conséquent, nous disons que le logement techniquement et

socialement habitable doit obligatoirement répondre aux règles d'habitabilité et à l'aménagement intérieur approprié.

3.1.les règles d'habitabilités :

- La superficie des pièces et hauteur sous plafond.
- Les conditions d'aération et d'éclairage.
- La nécessité de moyen de chauffage satisfaisant.
- L'alimentation intérieure en eau potable.
- L'équipement sanitaire obligatoire constitué d'un cabinet d'aisances par logement et pour 10 occupants.
- L'équipement électrique et l'isolation acoustique.

3.2 l'aménagement intérieur :

- Séparation des pièces communes et des chambres à coucher dont le nombre doit permettre d'en attribuer une aux parents et une aux enfants de chaque sexe.
- Salle de bains avec lavabo ou cabinet de toilette avec douche.
- Cabinets d'aisances indépendants, ne communiquant pas directement avec la cuisine ou la salle de séjour et d'accès facile à tous les occupants.
- La cuisine, pièce privilégiée, doit disposer d'un aménagement permettant de faciliter au maximum les tâches de la ménagère, dans des conditions de sécurité, minimisant les risques d'accidents domestiques. (H.G. de Pantanel et N.Loroux, 1991)²⁶

Ce sont là, les critères les plus conventionnellement admis pour une conception d'un logement servant d'habitation.

Par conséquent, toute habitation ne répondant pas à ces normes et règles, est à considérer comme logement insalubre, et donc ; Non habitable.

Les logements non habitables peuvent être classés en trois types en Algérie ; les logements précaires ou « gourbis », les logements anciens et non récupérables - menaçant la vie des citoyens²⁷ - et les logements taudis ne répondant pas aux normes.

C'est à ce titre que la réalité algérienne doit être exposée en toutes circonstances avec responsabilité, dans le but de tracer une stratégie qui relève le défi du nouveau millénaire, en mettant en évidence les aspects culturels, sociologiques, le mode de vie, les facteurs déterminant...etc. Ces facteurs doivent envisagés au préalable avant toute conception d'un programme logement, qu'il soit individuel ou collectif, social ou promotionnel. Cette réflexion doit exprimer les besoins réels de la famille algérienne et la culture qui la fait vivre, aussi bien en milieu urbain que rural, ce qui nous ramène au vif de notre sujet.

4. Approche sociologique et conception architecturale :

Partant du profil sociologique du milieu et teinté par une forme ou une autre d'urbanité (ou de ruralité) l'urbanisme et l'aménagement doivent refléter les exigences d'aujourd'hui mais surtout les besoins de demain. La conception du logement devrait s'inscrire dans cette perspective, c'est une réponse à des aspirations individuelles et collectives pour faire face, à un besoin vital auquel on s'attache tous, d'autant plus, que ce besoin devient de plus en plus un produit à vendre sous toutes ses formes, de part les exigences financières très contraignante.

Cet état des lieux doit nous amener à une autocritique et d'une mise au point, après plus de cinquante ans, caractérisés par une « politique de chantiers ouverts à la construction ». Aujourd'hui, il est impératif qu'un débat national soit ouvert autour de la question cruciale du logement en Algérie, entre tous les intervenants ; décideurs, planificateurs, promoteurs, académiciens et chercheurs. Il est primordial, d'instaurer une stratégie nationale, fondée sur la rationalité, l'efficacité et le pragmatisme.

C'est un appel, en ce qui nous concerne, nous les sociologues, de faire une tout autre approche de la question qui définit les paramètres et les normes sociales en rapport avec la conception architecturale. C'est un appel à la multidisciplinarité. A cette occasion, il est important de rappeler les exigences d'aujourd'hui et les besoins futurs de notre pays :

1 – combler le déficit actuel en logement.

2 – répondre aux besoins relativement croissants à moyen et long terme.

3 – améliorer d'avantage le taux d'occupation par logement (TOL) techniquement et socialement habitable.

4.1. Changement social et ses effets sur l'habitat et l'habitation :

A titre significatif, nous allons dresser un tableau de périodisation d'une zone semi-urbaine, dans l'Est Algérien, qui marque l'évolution spatio-temporelle, à partir des grands aspects actuels et futurs. - l'agglomération de Mejez Amar wilaya de Guelma est située sur l'axe Constantine- Guelma, avec une population de près de 3000 habitants - 2605 habts au recensement de 1998. (Ce travail d'analyse entre dans le cadre d'un plan d'occupation des sols pour le compte de la direction d'urbanisme de la wilaya de Guelma, élaboré en 1999)

Évolutions, tendances et recommandations pour une urbanisation de qualité dans une zone
Semi-urbaine dans l'Est algérien

Les aspects sociologiques et culturels de la société (Constatées)	Évolution à moyen et long terme (perspective)	recommandations
Zone semi-urbaine	Saturation de l'espace à urbaniser	Définir une architecture rurale
Aspects ruraux	Quelques changements s'opèrent alors que l'accroissement de la population s'affaiblit	Promouvoir un habitat aggloméré rural
Urbanité et ruralité se côtoient	L'urbanité persiste tout en supposant que la vie rurale gardera les mêmes signes.	Sauvegarder le profil socioculturel d'une population villageoise.
La famille à tendance large	Les tendances de la famille large garderont leurs significations, mais les signes du changement devront certainement surgir à travers les générations à venir.	Ne pas aller au-delà de l'habitat semi-collectif approprié à la vie villageoise.
Relations sociales communautaires	La vie communautaire dominera les relations sociales Mais elle ne sera pas déterminante.	Préserver l'intimité dans toutes ses formes lors d'une conception architecturale. (le logement)
L'intimité chichement gardée	La particularité des familles algériennes dans ce cadre, se consolidera d'avantage, et ce, quel que soit le niveau d'urbanité dans lequel elle est soumise.	L'espace résidentiel doit être ouvert vers l'intérieur (quel que soit le type de logement)
Des relations de voisinages très fortes	Les relations de voisinages garderont leurs importances dans la vie communautaire ou de quartiers.	Préserver les relations de voisinages par la conception et la réglementation.
L'importance est accordée à l'espace proche.	Accroissement des besoins sociaux et régénération de nouvelles formes d'activités.	Matérialiser cette tendance dans la conception et la réglementation.
La maison rurale prédomine encor le paysage.	Le travail agricole et services domineront l'activité économique de l'agglomération (village), ce qui se traduira à travers les constructions (commerces, artisanats...etc).	La maison rurale doit être concrétisée de la manière la plus esthétique et la plus fonctionnelle.

La question du logement et de l'habitat en Algérie, doit être traitée dans le cadre d'une stratégie nationale (Abed Bendjelid, 1986)²⁸, qui prend en compte le phénomène de la crise du logement dans son ensemble, ses dimensions sociologiques, culturelles, environnementales, économiques et architecturales. C'est un appel, à concevoir le logement comme une identité sociale et non comme « un abri ».

Cette initiative fait l'objet déjà, d'un travail de recherche en France, appelé ; « plan, urbanisme, construction et architecture » qui a été confié à des sociologues et à des architectes entre autre afin de mener des expérimentations. Il apporte un plus à la connaissance sociologique de la profession d'architecte et de la conception architecturale en générale.

D'autres travaux, qui s'appuient sur les recherches du PUCA (plan, urbanisme, construction et architecture) ont essayé de démontrer le pragmatisme de cette initiative, qui fait une approche globale pour répondre aux besoins des occupants. « Il propose un aide mémoire pour les différents intervenants dans le processus de conception du logement »²⁹.

Dans cet ordre d'idée, il est fortement recommandé en Algérie de reprendre cette démarche, tout en l'adoptant au contexte algérien ; un plan national pour la construction l'architecture et l'urbanisme (P.N.C.A.U), regroupant des équipes pluridisciplinaires serait d'un apport considérable pour les efforts déployés par les pouvoirs publics, c'est un organisme de rapprochement entre les spécialistes en la matière à savoir ; sociologues et architectes.

5. Quelques idées de réflexions et de recherches multidisciplinaires :

Nous présentons, ici, de simples suggestions et des formules de travail susceptibles d'être vérifiées par des enquêtes et autres études exhaustives, dans un cadre de travail multidisciplinaire, confirmant ou infirmant leurs exactitudes ;

- Nous recommandons une approche systématique entre la taille de la famille et la taille du logement :

Taille du ménage	Taille du logement souhaité	Superficie recommandée
2 à 4 pers/ménage	F3	70 m ²
5 à 7pers/ménage	F4	80 m ²
+7pers/ménage	F5 ou Logement individuel (lot à bâtir)	+90 m ²

- Revoir le partage des pièces d'un logement : il faut impérativement concevoir un partage des pièces d'un logement en rapport avec le mode de vie des ménages, leurs soucis et leurs préoccupations ; il est inconcevable à titre indicatif, de voir les toilettes à l'entrée du logement dans un milieu social oriental, un large couloir au dépend de l'étroitesse des pièces ou encore le manque d'intimité liée à l'aménagement intérieur...etc.
- Donner l'importance nécessaire à la taille de la cuisine : la cuisine est une pièce maîtresse pour la femme algérienne ; elle y passe pratiquement les ¾ de sa journée ; une réflexion particulière à cet espace serait parfaitement recommandable.
- Donner une autre dimension au salon (pièces des invités) : l'invité au sein de la société algérienne est une personne fortement privilégiée, il serait alors, souhaitable qu'un traitement particulier doit être mené dans ce qu'on peut appeler « le salon »
- L'isolation acoustique doit être réglementée. (Elle est obligatoire en France depuis 1970) : l'intimité est à chercher dans cette initiative largement souhaitée.
- Respecter les règles d'habitabilités : un logement doit être techniquement et socialement habitable ; la notion du chez-soi doit être matérialisée.
- Revoir la notion et la fonctionnalité du balcon (c'est un espace non utilisé la majorité du temps par les familles algériennes) : il serait judicieux de revoir la notion de l'espace ouvert vers l'extérieur, à travers lequel on s'approvisionne des éléments naturels vers l'intérieur, à savoir ; le soleil et l'aération. Les besoins des familles algériennes pendant les fêtes et autres activités seraient parfaitement exhaussés.
- Prendre en considération les facteurs généraux de salubrité ; comme l'humidité, la ventilation et l'aération, le chauffage, l'éclairage, les déchets domestiques entre collecte et traitement...etc.
- Concevoir un plan national pour le relogement des ménages (PNR): en accédant aux objectifs escomptés en matière de logements, (à moyen et long terme) les services concernés, doivent établir un programme continu de relogement des familles et ménages, en rapport avec l'évolution de sa taille ; une justice sociale serait alors instaurée.
- Réglementer les relations de voisinages : dans le but de rétablir la notion de convivialité et de bon voisinage, il est souhaitable de redéfinir les règles applicables à cette notion de sociabilité.

- Instaurer et réglementer les espaces verts : c'est un espace qui fait encore défaut, mais qui est largement recherché par les citoyens ; il inspire aux uns et aux autres, de l'intimité, du bien être et du libre mouvement, chichement gardée dans l'inconscient collectif, qui garde des souvenirs lointains du logement traditionnel.

Voilà en somme, quelques idées sujettes à la réflexion et à la recherche scientifique dans un cadre pluridisciplinaire. C'est dans cet ordre d'idée, que nous proposons un cadre de travail exemplaire pour les sociologues et les architectes à la fois, sous l'égide d'un organisme ou d'un atelier dénommé à titre significatif : PNCAU.

5.1. Pour un plan national de construction d'architecture et d'urbanisme (PNCAU)

C'est à ce titre que nous proclamons une approche multidisciplinaire, entre sociologues et architectes, dont l'objectif est de définir et concevoir le logement et l'habitat à partir des recherches préconçues sur les modes de vies et les besoins réels des ménages en la matière.

Ainsi donc, les règles d'habitabilités et les aspects originaux de la population doivent être impérativement concrétisés. La conception du logement doit être une résultante d'un travail interdisciplinaire, entre architectes et sociologues particulièrement, qui aboutira en fin de compte à un plan national de construction et d'architecture «PNCAU». Cet organisme ou atelier aura pour tâche d'élaborer une politique de l'habitat qui soit toujours à l'écoute de la population, à ses aspirations et ses exigences, dans le souci de répondre au mieux à une crise qui n'a que trop duré ! Les objectifs ainsi escomptés, par les pouvoirs publics vers 2014, pour conquérir la crise de logement, seraient parfaitement maîtrisable !

5.2. Un modèle et des programmes pour un PNCAU en Algérie

Ainsi donc, on a essayé d'emprunter un des modèles le plus en vue en France ; celui, de la coopération interdisciplinaires dans le domaine de la construction et l'architecture (particulièrement entre sociologues et architectes) à travers le PCAU, (autrefois dénommé PCA, élargie plus tard à l'urbanisme). C'est un mécanisme qui s'est avéré très pratique en la matière, dont le but est justement de rendre la construction et l'urbanisme en général, beaucoup plus opérationnels, pragmatiques et parfaitement réalisables et acceptables par autrui ; c'est à dire la population. A ce stade de la coopération le sociologue apporte certainement un soutien et un apport incontestable.

Pour notre cas, ici en Algérie, ce genre de coopérations est très rare, si non insupportable au point de devenir opérationnelle sur le terrain. Aussi, il est judicieux pour notre pays de réfléchir aux mécanismes de travaux (à l'image du PUCA français) servant de base à une définition claire du domaine de la construction et de l'urbanisme. En se servant des plans déjà existants, afin de donner une vision et une conception plus claire dans ce cadre, la question de la crise du logement, de l'aménagement et de l'urbanisme en général, sera plus élargie, non seulement aux spécialistes, mais surtout ouverte aux concernés eux même, c'est à dire ; l'individu et les différents groupes sociaux. Pour répondre, justement, au mieux aux besoins sociaux les plus divers, et dans le but de garantir la réussite à toute politique de l'habitat et de l'urbanisme, il n'y a pas plus raisonnable que de se tourner vers les acteurs sociaux et d'y travailler avec eux, en écoutant, en assimilant et en prenant conscience des désirs et des aspirations de tous. Il est plus qu'impératif de nos jours, de retourner à la base et de réfléchir en partant d'elle et pour elle ; l'histoire nous a toujours prouvée que les conceptions et les politiques qui se forgent totalement dans les salons et les bureaux les plus prodigieux, sans le consentement péremptoire de la société sont voués à l'échec.

A ce stade de la réflexion, nous recommandons, donc, l'instauration en Algérie d'un (P.N.C.A.U.) qui élaborera des travaux et des programmes susceptibles de définir une politique claire avec des objectifs pragmatiques en matière de constructions et d'urbanisme. Il lui sera assigné le rôle premier, celui d'orienter tous les organismes, opérateurs et structures de l'état vers une politique qui soit à l'écoute de la société, à travers des travaux pluridisciplinaires, dont entre autres avec des sociologues urbanistes, géographes et architectes. C'est un travail de longue haleine qui demandera certainement une volonté politique et une persévérance sans précédent,

tant le chantier de recherche, en Algérie, est amplement ouvert. Nous retraçons ici, les grandes lignes de ce plan à travers des programmes de recherche et des thèmes de réflexion d'actualité³⁰ :

5.2.1. THEME I : la justice sociale à travers l'aménagement et l'urbanisme

- 5.2.1.1. Les zones défavorisées et marginalisées.
- 5.2.1.2. L'espace public et les sans abris.
- 5.2.1.3. L'habitat précaire.
- 5.2.1.4. Cultures en villes.
- 5.2.1.5. Cadre de vie, mode de vie et besoins sociaux.
- 5.2.1.6. Rôles des collectivités et actions associatives.
- 5.2.1.7. Services en villes.
- 5.2.1.8. Les opérations de relogements.

5.2.2. THEME II : Habiter et vivre en ville :

- 5.2.2.1. Accès au logement.
- 5.2.2.2. Mouvement de la population et système de transport.
- 5.2.2.3. Habitat et vie urbaine.
- 5.2.2.4. La notion du citoyen et la citoyenneté.
- 5.2.2.5. Les relations de voisinage.
- 5.2.2.6. L'intimité en milieu urbain.
- 5.2.2.7. La notion de l'espace public.

5.2.3. THEME III : l'aménagement urbain et actions de renouvellement

- 5.2.3.1. Le développement de la ville.
- 5.2.3.2. Habitat et habitation.
- 5.2.3.3. Mobilité et déplacement en ville.
- 5.2.3.4. Espaces verts et espaces résidentiels.
- 5.2.3.5. renouvellement urbain et environnement
- 5.2.3.6. urbanisme et sécurité
- 5.2.3.7. santé et environnement
- 5.2.3.8. Comment aménager la ville ?
- 5.2.3.9. Restructurer, rénover et réhabiliter !
- 5.2.3.10. Humanisme et urbanisme !
- 5.2.3.11. Les instruments de la planification urbaine.

5.2.4. THEME IV : Le futur de l'habitat ou l'habitat du futur ! :

- 5.2.4.1. Besoins sociaux et besoins en logements.
- 5.2.4.2. Aspirations et désirs des citoyens.
- 5.2.4.3. Qualités architecturales et innovation.
- 5.2.4.4. Logements individuels.
- 5.2.4.5. Concevoir et moderniser pour l'habitant.
- 5.2.4.6. Moderniser l'urbanisme.
- 5.2.4.7. Projets et pratiques sociales.
- 5.2.4.8. La maîtrise du triangle : quantité/ qualité/prix.
- 5.2.4.9. Aménagement du territoire, urbanisme et construction.
- 5.2.4.10. Énergie solaire et constructions.
- 5.2.4.11. Innovation, industrie et construction.

5.2.5. THEME V : ateliers de recherches :

- 5.2.5.1. Vivre ensemble.
- 5.2.5.2. La ville aux dimensions humaines.
- 5.2.5.3. Pour une société de services.
- 5.2.5.4. Les économies urbaines.
- 5.2.5.5. Développement durable.
- 5.2.5.6. Santé, sécurité et environnement.

- 5.2.5.7. Ville et nouvelles technologies.
- 5.2.5.8. Qualités architecturales et urbaines.
- 5.2.5.9. Architecture et sociologie urbaine.
- 5.2.5.10. Urbanisme préventif et sociologie.
- 5.2.5.11. La hiérarchie des villes (petites, moyennes et grandes).
- 5.2.5.12. Urbanisation et métropolisation (état et perspectives).
- 5.2.5.13. Villes et mondialisation.
- 5.2.5.14. Le déclin de la ville traditionnelle.
- 5.2.5.15. Les villes nouvelles.

En conclusion :

Notre travail entre dans le cadre d'un appel à la multidisciplinarité visant à explorer le phénomène de la crise du logement en Algérie sous plusieurs aspects possibles. Nous nous joignons à une autre contribution sur la même question élaborée par l'économiste (Adra Tarache, 2009)³¹ de l'université de Constantine en évoquant justement trois dimensions de la crise algérienne, à savoir ; la dimension historique qui met en évidence l'héritage colonial, la dimension sociale (la demande sociale) et la dimension économique qui détermine les capacités de réalisation de l'appareil de production et qui demeure en inadéquation totale avec l'évolution de la demande.

A ce titre, la crise du logement en Algérie ne peut être vu sous le seul aspect quantitatif, il est impératif qu'une collaboration multidisciplinaire orientée vers des choix et des mesures en assimilant les comportements collectifs et individuels sur la notion de l'habité, peuvent dans une large perspective apporter des solutions plausibles pour le contexte algérien.

Bibliographie :

1. Yankel Fijalkow, sociologie du logement, collection repères, éditions la découverte, 2011.
2. L'université, revue trimestrielle, action et communication du colloque international sur les besoins sociaux, OPU Alger, 1983.
3. Rapport sur le logement social, CNES, IV^e session plénière octobre 1995.
4. le quotidien El-khabar du 18/07/2004.
5. Ministère de l'Habitat, flash statistique sur la situation de l'habitat 1993
6. <http://www.premier-ministre.gov.dz/index.php>
7. Quotidien El-nassr du 18/8/2004, n°11303
8. <http://www.algerie-actualites.com/auteur>.
9. Jean-Marc Stébé, le logement social en France, PUF, 2011.
10. <http://www.algerie1.com/actualite/algerie-la-crise-du-logement-est-un-danger-pour-la-stabilite-du-pays/>
11. <http://www.mae.dz/photos/gov/programme.htm>
12. (<http://ww.premier-ministre.gov.dz>) op.cit
13. <http://forum.lkeria.com/topic-80-logement-promotionnel-public-lpp-page-1.html>
14. Souhila Hammadi, le quotidien Liberté, Samedi 9 février 2013.
15. RGPH 2008, www.ons.dz
16. Gounelle de Pantanel et Nicole Loraux, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers, les éditions ENAP, 1991
17. Abed Bendjelid, planification et organisation de l'espace en Algérie, OPU. Alger, 1986
18. Adra Tarache, revue des sciences humaines, n°32, Décembre 2009.

notes

- ¹ Yankel Fijalkow, sociologie du logement, collection repères, éditions la découverte, 2011, p07
- ² L'université, revue trimestrielle, action et communication du colloque international sur les besoins sociaux, OPU Alger, 1983,p24
- ³ TOL : Taux d'occupation par logement qui est le rapport entre la population et le parc logement (TOL brut).
- ⁴ Rapport sur le logement social, CNES, IV^e session plénière octobre 1995.
- ⁵ Ibid.
- ⁶ TOP : Taux d'occupation par pièce qui est le rapport entre la population et le nombre de pièces (TOP brut)
- ⁷ Rapport sur le logement social, CNES, op cit.
- ⁸ N.B le quotidien El-khabar du 18/07/2004.
- ⁹ Ministère de l'Habitat, flash statistique sur la situation de l'habitat 1993
- ¹⁰ <http://www.premier-ministre.gov.dz/index.php>
- ¹¹ Quotidien El-nassr du 18/8/2004, n°11303
- ¹² <http://www.algerie-actualites.com/auteur>.
- ¹³ Rapport sur le logement social CNES op cit.
- ¹⁴ « Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, que la personne qui réside au moins cinq (05) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars. En outre, le postulant doit avoir vingt et un ans au moins à la date de dépôt de sa demande ».
- ¹⁵ Achwayates : Concept définissant les logements précaires et les bidonvilles au Moyen orient et au Maghreb. Le concept appartient au même toponymie qualifiant ses logements à l'image des Favelas du Brésil, les Capamentos du Chili, les Barong-Barong des Philippines, les Katchi Abadis du Pakistan, les Slums de l'Inde (<http://www.epfl.ch/copropolis>) .
- ¹⁶ Jean-Marc Stébé, le logement social en France, PUF, 2011, p03.
- ¹⁷ <http://www.algerie1.com/actualite/algerie-la-crise-du-logement-est-un-danger-pour-la-stabilite-du-pays/>
- ¹⁸ Une mission a été dépêchée en Algérie, conduite par Rakel Rolnik rapporteuse spéciale des nations unies sur le logement, pour enquêter sur la situation. Au cour de son séjour qui a duré 10 jours (juillet 2011) elle a établi un rapport accablant (remis aux autorités mars 2012) et qui mis en cause un certains nombre de dysfonctionnements dans la gestion du dossier logement en Algérie entre autres ; le manque de communication dans la politique de logement, le clientélisme, la corruption et le manque de participation de la société civile.
- ¹⁹ <http://www.mae.dz/photos/gov/programme.htm>
- ²⁰ (<http://www.premier-ministre.gov.dz>) op.cit
- ²¹ <http://forum.lkeria.com/topic-80-logement-promotionnel-public-lpp-page-1.html>
- ²² Souhila Hammadi, le quotidien Liberté, Samedi 9 février 2013.
- ²³ RGPH 2008, www.ons.dz
- ²⁴ Estimation du Schéma National de l'Aménagement du Territoire (SNAT) pour 2025.
- ²⁵ Une estimation sur la base d'un nouveau scénario de redéploiement puisque l'écart de l'estimation du SNAT pour 2005 est largement inférieur à celui enregistré dans le RGPH de 2008 (soit respectivement 32.700.000 contre 34.0830.000 hab.)
- ²⁶ Gounelle de Pantanel et Nicole Loraux, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers, les éditions ENAP, 1991
- ²⁷ Il existe selon un rapport ministériel 9000 anciens logements qui ont été délaissés par les collectivités locales suite à la crise économique et sécuritaire des années 90. (H.Mamoudi, Quotidien EL-Nahar du 6 mars 2013)
- ²⁸ Abed Bendjelid, planification et organisation de l'espace en Algérie, OPU. Alger, 1986
- ²⁹ Le PUCA a été proclamé par arrêté du 23 avril 1998 portant création du plan urbanisme construction architecture; dans son Article 1 il est écrit « Il est créé un plan urbanisme construction architecture, qui constitue le cadre d'intervention, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction, de programmes finalisés de recherche et d'actions d'expérimentation, du soutien à l'innovation et de la valorisation scientifique et technique.
- Article 2 : "Le plan urbanisme construction architecture est doté d'un comité d'orientation représentatif des acteurs, milieux professionnels, collectivités locales et institutions concernés".
- Article 3: Le plan urbanisme construction architecture est doté d'un conseil scientifique chargé de la validation scientifique des programmes de recherche et d'expérimentation. Le conseil scientifique comporte, notamment, des représentants des sciences pour l'ingénieur, des sciences de l'homme et de la société et de la recherche architecturale. Il veille à l'articulation de l'activité du plan avec les autres structures scientifiques. Il est associé aux actions d'évaluation. L'action du plan est menée, dans les domaines qui les concernent, en coopération avec les collectivités locales et les milieux professionnels. Elle est coordonnée avec les programmes de recherche européens.
- ³⁰ Ce plan est inspiré du PUCA Français avec une adaptation très significative au contexte algérien.
- ³¹ Adra Tarache, revue des sciences humaines, n°32, Décembre 2009.

-
- Riad Toumi : maître assistant A université 20 Août 195 Skikda. Laboratoire LARES Skikda