

IV-1 L'évolution de la Ville c'est celle de l'habitat :

Personne ne pourrait nier que le besoin de s'abriter contre les conditions climatiques, les dangers ...etc, vient en deuxième position, après le besoin alimentaire et présente une priorité dans la vie presque absolue pour l'être humain, et constitue un moyen de sa stabilité.

A cet égard , l'homme à toujours chercher, en premier lieu à construire sa demeure, dans n'importe qu'elle forme de groupement humain, avant de penser aux autres nécessités ce qui prouve l'importance vitale de l'habitat pour l'homme et la place majeure qu'il occupe dans la création des villes, ou même le conditionnement de leurs développement, vu sa taille son ampleur, son accélération, il exerce une force maîtresse dans l'évolution des villes, et les autres nécessité deviennent les corollaire de l'habitat et sont généralement subordonnées par évolution.

IV -2- L'évolution De L'habitat A Travers L'histoire

La Ville à travers l'histoire

D'après les écrits des historiens, il parut que les premiers centres urbains sont nés sur les abords du Nil en EGYPTE, entre l'Euphrate et le Tigre, puis en CHINE près du lac jaune et au PAKISTAN sur le SEND, ou des groupes humains se stabilisrent ensembles pratiquant l'agriculture l'élevage au lieu de l'exercice et la pêche.

Aussi d'autres groupes humains ont évolués aux côtes du pérou et le Mexique, sur des terres agricoles ayant connu un mode de distribution d'eau viabl qui a contribue à la vulgarisation de cette activité, se reconvertissat par la suite à une activité économique causant ainsi un de vie, favorable , tout en se protegeant des danger extérieurs par l'établissement de bases défensives, renforeé par plusieurs procedes, et en fin , un moyen de ceci etc. Créé pour leur permettre , transport échange et emission de leur marchandise.

Iv-2-1- La Zone Entre Les Fleuves De L'euphrate Et Le Tigre

La découverte des ruines prouvait que le moyen- orient était le 1er foyer de l'évolution des villes^{*}, particulièrement on cite la ville de Babylone, qui avec ces jardins suspendues, était l'une des sept merveilles du monde, de forme carrée entourée de tranchée plein d'eau et d'une muraille. Ces rues étaient rectilignes, contenant des constructions avec des étages atteignant le nombre de quatre, en plus des établissements à caractère religieux, dominant la ville par leur implantation et leur tailles. Allant jusqu'à contenir au environ de 80.000 Habitants à la période de (562-605) avant J.C. la découverte de ces villes souveraines a pu montrer l'importance de l'organisation sociale, les règles de l'urbanisme utilisées et le rôle qu'a jouer autre fois l'établissement religieux ainsi que l'existence active d'un groupe social exceptionnel^{**}.

Au début du troisième millénaire avant J.C, ces villes ont grandi et se sont établies sur 100 Hectare avec un groupement de dizaine de milliers d'Habitats, entourées de muraille et tranchée pour leur protection .

L'environnement naturel ouvert ou fermé permet a la ville la dominance des temples, qui abritaient à cette dernière toutes les fonctions nécessaires . Ateliers, locaux commerciaux , et entrepôts des stocks et L'endroit ou vivent et travaillent les différentes catégories spécialisées se différencie aux des habitations simples du village qui était gérer, collectivement et demeure au service de la ville.

Néanmoins au milieu du début de ce millénaire, ces villes n'ont pas connu la stabilité à cause des conflits qui se sont soldés par le transfert du pouvoir de l'organisme religieux au palais royal, et les nouvelles villes sont nées sous la dominance du nouveau régime, Et centaine d'entre elle ont évolué jusqu'à devenir des capitales

* Claude chaline "les villes du monde arabe ed:MASSON Paris 1990 P37.

** Thierry paquot -homos urbanis essoi sur l'urbanisation du monde et du mœurs ed: du FELIN paris P14.

regroupant des établissements publics, focalisant une large population, outre elle sont devenues de véritable centre politique.

IV-2-2- Sur les abords du Nil en Egypt

A l'instar de la ville dans la zone entre l'Euphrate et le Tigre la ville était isolée par rapport à l'espace religieux, d'où les grands équipements stèles et temple ne deviennent plus le centre de ville, mais une ville tout entière construite par la pierre symbolisant l'éternité à travers le temps par des formes variées (le pyramide, la prisme) dominée par de très grande statuts dépassant l'échelle humaine, et peuplé par les morts.

Ces villes représentent une image vivante d'un groupement humain dont tout les composantes que se soit humaines ou divers objets de la vie ont été sculptés pour témoigner leur l'histoire Pendant cette période, voulant à tous prix lui attribuer une certaine éternité par une méthode artistique unique en son genre^{*}.

Acoté de ces morts on trouve les autres constructions de l'habitat et châteaux abritant les vivants, forme simple utilisant comme matière, l'argile exposée au Elle sont inondation successive du Nil ,dont il ne reste maintenant d'elles qu'une petite partie.

IV-2-3- La ville Grecs

La ville d'Athènes est considérée par les historiens comme étant l'une des anciennes villes les plus urbanisées par son remarquable organisation sociale regroupant des ensembles de familles et tribus liés entre elle par de fortes relations basées sur l'entraide,

Ayant la sensation d'appartenance à un seul état découlant de croyances religieuses communes qui seront traduites au niveau urbanistique par l'instauration d'un domaine vaste, prenant position aux centres de la ville. A l'approche des temples utilisés comme endroit de rencontre des habitants, pour exposer et débattre leurs

^{*} Gius laterza storia d' elle cita roma bari 1975 traduction française ed parenthèse Paris 1983-P18

problèmes quotidiens et comme marché, en générale, c'est un lieu de regroupement public en différentes occasions.

Acoté de cette place se ventilent les matières et consommables autres activités, par contre princes et gouverneur yoccupent la partie centrale (salle d'assemblée), Les agriculteurs restent en dehors des murailles de la ville, s'abritant d'elles aux moments propices, et restant en contactent permanent avec la ville, sur tout durant la période des regroupements publics pour leurs exposer productions.

Il est à noter aussi qu'Athènes abritait dans le temps 20.000 habitants, Elle avait des bases d'organisation, des principe d'urbanisme, et la maîtrise des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

IV-2-4 La ville Romaine

La ville romaine s'est inspirée profondément de la ville Grèque dans son mode d'organisation qui concrétise le cachet religieux et étatique de la couche gouvernante ; Elle n'a cessé de dominer la quasi totalité des sociétés européennes, chose qui se distingut clairement dans la place centrale appeler forum, entourées par les activités publiques les stèles commémoratives, célébrant les dieux et Démontrant le degré de soumission au pouvoir religieux des romains dans plusieurs secteur de leurs vie.

De même la ville romaine était structuré par les orientations principales , sur l'axe ouest-est appelé cumanus et un autre nord sud nommé cordo, Sa composition était formée à l'intérieur d'une muraille conformément à un réseau sous forme d'echequier de rues à dimension uniforme, devisant les espaces en secteurs étatiques (Pouvoir), administratifs, commercial et habitable* (Schème N°.4.1et 4.2.)

En fin la place centrale à jouait le même rôle que celui des Grecs, Rome à vécu une importante évolution au niveau de ses différents modèles de construction, ainsi que la diversités de ses fonctions surtout les services d'où l'apparition massive

* Mohamed Abdelasatar Athman - la ville musulmane imprimerie ER Rissala.1988-P172.

des espaces publics, théâtres, bibliothèques, châteaux et fut très marquante habitation, Ces derniers ont connu une classification se reportant aux divisions sociales, ils avaient abrité au environ 100.000 habitants* .

IV-2-5- La ville Musulmane

Les écrivains pensèrent que les musulmans ont procédé à la création de beaucoup de plus villes que n'importe qu'elle autres nation qui les ont précédé et la majorité de leurs conquêtes se soldèrent par le peuplement des régions conquises et l'établissement de véritable ville planifiées.

L'étude de la ville de BAGHDAD démontra comment les musulmans ont procédé à l'organisation de l'espace Urbain qui avait une forme circulaire avec le château du calif, Ou centre et en contiguïté se trouvas la mosquée les établissements étatique ainsi que les châteaux des Princes, au me endroit ou l'habitat se trouveut compris entre les quatre accès de la ville, L'ensemble entouré par une muraille et une tranchée ayant comme fonction, un rôle défensif, et chaque secteur contient des rues principales convergeant vers le centre.

Et, il est à noté aussi l'emplacement de toutes la ville contiguë au fleuve du tigre et sa position dans une région commerciale, pleine de jardin, champs domaines libres, D'une manière générale elle définit les caractéristiques de la ville musulmane comme suit:

La position centrale de la mosquée au cœur de la ville, revêt un rôle fondamental incombant à cet établissement la vie des musulmans par l'orientation, la formation même du mode de vie et l'amélioration du comportement de l'individu...etc

- A coté de la mosquée s'implantait l'école, et les équipements d'hygiène symbole de la propreté sur la quelle repose base la religion musulmane ; d'où le rôle primordial que joue l'existence de l'eau dans la position de la ville ainsi dans sa conception .

* Thierry Pauquot P21

- Juste après viennent les différents métiers d'artisanats qui s'implantent graduellement selon leur degré de propreté aux habitants et leurs vocations artistiques. Les instructions de la religion ont imposées un mode de vie social qui s'est répercuté sur l'espace urbain par l'ouverture par des portes non adjacentes, sur d'étroites ruelles indiquant la privatisation de l'espace et l'introverti de ce dernier par la fermeture de la façade sur l'extérieur. En plus de l'équilibre des bâtisses en hauteurs avec des terrasses plates respectant la relation du voisinage que l'organisation sociale lui accorde.

Vu même l'étroitesse de la superficie de la ville, entourée par une muraille incite à l'externalisation hors du périmètre de la cité des équipements nécessitant de vastes surfaces et qui ne risquaient aucun danger tel que les cimetières, les marchés hebdomadaire etc., par leur position à côté des portes d'accès.

IV-2-6- La ville Européenne

La prospérité du commerce durant le deuxième et onzième siècles. a conduit les commerçants à rester à l'extérieur de la muraille des anciennes villes pour protéger leurs marchandises. Ainsi des nouvelles recherches s'imposèrent dans le domaine de la santé et l'organisation de la ville ont joué un rôle important dans l'accroissement de la population. Ce qui a entraîné à accorder plus d'importance à la planification urbaine spécialement au niveau des édifices publics où l'on remarquait les allures de l'architecture classique européenne, aussi en ce qui concerne l'organisation urbaine elle se caractérise par l'instauration de rues prolongées, la création de vastes places, l'amélioration du réseau d'assainissement et la semence des espaces verts.

Un exemple frappant dans ce domaine qui est celui de l'expérience menée par le BARON HAUSSMAN au niveau de la ville Paris par des percées effectuées sur les ruelles, la réalisation des réseaux d'assainissements, d'AEP, l'organisation des placettes jardins d'une manière homogène...etc.

Procurant ainsi une nouvelle envergure et image à la capitale française.

Après la 1^{er} guerre mondiale, les villes européennes ont vécu des extensions anarchiques pour reconstruire ce qu'a détruit la guerre, et aussi cette période a vu l'apparition de la charte d'Athènes en 1933* qui a donné une nouvelle vision correspondant aux nouvelles données économiques et sociales.

Les destructions causées par la guerre ont provoqué une forte crise de logement au niveau de tous les pays européens, imposant l'importation de la main d'œuvre pour la reconstruction s'ajoutant à cela l'accentuation de l'exode rural...etc., faits qui ont amené à l'apparition d'un mode de construction collectif à la périphérie des villes. Appliquant la procédure de préfabrication, sur des immeubles de forme rectangulaires standards, à étage multiple. Dépourvu des équipements nécessaires à la vie et considérant la ville comme zones fonctionnelles, et exigeant les permis de construire provoquant aussi une révolution urbaine riche de ces idées et ces techniques.

IV-2-7- La Ville Dans Les Pays En Voie De Développement

L'examen des villes de ces pays démontre qu'elles possédaient des caractéristiques communes entre elles, particulièrement les empreintes du colonialisme qui les a modélisés par l'application rigoureuse des principes de construction propre au modèle européen avec une négligence totale du modèle traditionnel (Original)

D'autres aspects ont par ailleurs contribué au façonnage de ces villes en ce qui concerne leurs fonctions, formes urbaines, et le rôle social et économique qui se résume dans le patrimoine leur culturel, les ressources naturelles, et la croissance de la population dont la quasi-majorité sont de la jeunesse.

* Charte d'Athènes: Charte internationale ayant les volets d'urbanisme sur 04 fonctions: l'habitat, le travail, le transport le loisir.

Le choix de l'option d'industrialisation par la majorité de ces pays à fin de résoudre le problème social est économique, à entraîné une forte pression sur les villes engendrant une accélération urbaine généralement non contrôlée. Ainsi manque de prise en charge des problèmes de transport, d'éducation, habitations...etc., découlant de la stratégie choisie, ce qui a amené à une dégradation de l'environnement urbain par l'apparition de différentes quartier, et leurs expansion;

Les insuffisances au niveau des services urbains et publics, une mauvaise exploitation des terres, La forte densité de la population...etc. facteurs qui causant un véritable déficit pour la ville au niveau de ces pays en voie de développement et particulièrement les pays arabes.

IV-3 Quantification des besoins en matière de l'habitat :

IV-3- 1 Situation du parc logement jusqu'à nos jours :

Le parc logement actuel de la Wilya de Biskra est estimé à 82195 (habitat précaire compris) pour une population de 633210^{*} habitants composés de 373 901 urbain et 259300 ruraux. Le parc logement urbain est estimé à 49317 pour un taux de 7,58 hab / log urbain et de 32878 habitants ruraux pour un Taux 7,89, habitant par logement ruraux soit un Taux global de 7,7^{**}

* Afin : 2000

** DLEP Biskra

IV 3-2 Situation physique de l'habita de la Wilaya de Biskra (arrêté ou 31/12/2000 .)

Tableau n° 4.1

Nature	Inscrit	Achevé	En cours	Observation
<u>I-urbain</u>				
- Habitat social locatif	11671	10541	1226	Dont 1000 programme 200
- Habitat Promotionnel CNEP et privée	1009	732	228	Dont 58 abandons par SPIE SETIF
- Habitat promotionnel autres (APC , MDN)	264	176	88	
- Social évolutif	3100	3100	-	
- Participatif	100	-	100	
- autres Programme (FN POS SUD)	200	48	152	
<u>II- habitat rural</u>	5997	5383	614	(année de 93 :2000)

Source :DLEP de la Wilaya de Biskra

IV- 3-3-Quantification des besoins de l'habitat :

Le Taux actuel de la Wilaya de Biskra est de l'ordre de 7,7 Pour une population de 633 201 d'habitants, alors que le taux Objectif s'estime à 7 et le nombre de logements devrait atteindre 90457 logements, ce qui donné déficit de 8262 Par rapport au parc de logement habité au 31/12/2000 ,estimé à 82195 logements.

Au déficit de 8262 logements s'ajoutaient les 9767 habitants précaires qu'il fallait irradiquer, ce qui fait ressortir un déficit global de 18059 logements. la Wilaya se proposait 03 années pour son absorption à raison de 6000 logements par an conformement au tableau sus-dessous, dont échéancier qui à notre avis est très court si l'on compare avec la moyenne de logement qui se réalise par an, le quotas à la attribue Wilaya, ainsi que l'évolution de la population pendant cette période même.

Tableau N° 4.2

Données générales sur la situation du Parc Logement de la Wilaya de Biskra.

Population à fin 2000	633 201 habitant
Parc logements habité (au 21/12/2000)	82 195 Logements
Parc logements objectif (T.O.L = 7)	90 457 Logements
Déficit	8 262 Logements
Habitat précaire	9 797 Logements
Déficit global	18 059 Logements

L'absorption de ce déficit est prévue en 03 &années à raison de 6000 logts /an

Soit :

2500 Logements sociaux locatifs

2000 Logements ruraux

1500 Logements promotionnels

IV-4- La prise en charge des problèmes d'Habitat

Juste après l'indépendance l'Algérie à choisi une politique de développement économique accordant une priorité à l'industrialisation et l'éducation . Cependant le problème de l'habitat et les équipements collectifs étaient considérés des corollaires du développement économique, et les décideurs ont compté sur le parc du logement libéré par les colons pour palier à la demande du moment surtout que le problème de l'habitat ne s'est pas fortement posé et les habitations délaissées par les colons ont plus ou moins satisfait au début les besoins au niveau des villes mais la crise ne s'est pas tardée à venir par le fait que ces logements ont été investis par les personnes fuyantes de la campagne.

Les débuts des années 70 ont connu des événements importants dans le pays se résumant dans la prise d'un ensemble de décisions énumérées comme suit.

Un nouveau découpage de Wilaya

La promulgation d'une loi sur les réserves foncières : précisément l'ordonnance N° 74-26 du 24 Février 1974 et les décrets arrêtés ultérieurement définissant les modalités de son application avait pour but de renforcer la maîtrise publique sur l'espace urbain et son organisation . Ainsi promouvoir une gestion foncière par la municipalisation des sols urbains* rendaient les communes seules bénéficiaires des transactions foncières à l'intérieur du périmètre urbanisable définie par le PUD et comprenaient l'ensemble des terrains propriétés de l'état, des collectivités locales ou des particuliers, néanmoins l'application de cette loi s'est heurtée à des obstacles et résistances sur plusieurs niveaux savoir

- Les difficultés d'expropriation
- La lenteur des dispositions de financement permettant l'acquisition du terrain par la commune.
- Le manque de cadastre récent

L'application effective de cette législation ne devient opérationnelle qu'à partir de 1979, et la vente des lots de terrain n'a commencé qu'en 1980 à rajouter aussi que l'année 1990 à vu la promulgation de la loi 90.25 du 18/11/1990.

L'annulation de l'ordonnance de 74, et défini de nouvelles conditions et modalités relatives aux transactions foncières.

L'enrichissement des textes se rapportant à l'urbanisme: Précisément les textes relatifs à l'urbanisme opérationnels portant créations de zones urbaines et industrielles comme outils de maîtrise de l'évolution urbaine.

Aussi devant la période de remaniement de la législation foncière plusieurs décrets et arrête relatifs au plan d'urbanisme et les procédés de leurs applications sont également promulgués en l'occurrence le P.U.D élargi à toutes les communes, et des modifications ont été introduites dans les procédures d'obtention des permis de construction et de lotir conformément à l'ordonnance N° 75.67 du 26 Février 1975 revues et remodelée à deux reprises, la 1er fois en Juin 1981 afin de remédier à certaines carences relevées lors de l'application des textes de 1975 et le 2eme remaniement par la promulgation de la loi 90-29 du 01/Décembre/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme par la substitution du PUD au PDAU et la loi 90.93 du 01/12/1990 portant loi domaniale (Plan d'occupation du sol) arrêtent les dispositions relatives aux permis de lotir et de construire).

Aussi durant la période des années 70 parmi les mesures urbanistiques prise, la mise en place d'un programme de zones d'habitations urbaines nouvelles (ZHUN) qui prévoie la création simultanée de logements, d'équipements et d'infrastructure.

ZHUN qui malheureusement ont été dans la majorité des cas , détournée de leurs objectifs initial qui est la création d'un habitat intègre pour être souvent reconduit a de simple programme de logements implantés en désarticulation au niveau périphérique des villes.(Schéma N°: 4.3)

L'habitat à travers les différents plans

IV-4-1-L'habitat durant la période (1970-1979)

Le 1^{er} plan quadriennal (1970-1973) constitue le début de la prise en charge de la crise du logement dont les conséquences ont commencé à se manifester par la réalisation pendant cette période de 40 000 logements urbains aussi par la réservation de 10 % de charges par l'état au secteur du bâtiment . Pendant le 2^{ème} plan quadriennal (1974-1977) relatifs aux villages socialistes à réaliser jusqu'à l'an 1980, les programmes de l'auto-construction rurale et la prévision de 130 000 logements urbains pendant ce programme pour arriver à 100 000 logements urbains par ans en plus des équipements et d'infrastructure d'accompagnement et ses différents réseaux.

Néanmoins , les objectifs prévus pour la période (1966-1977) n'étaient même pas en mesure de combler les besoins additionnels outre le très faible taux de réalisation effective qui était au-dessus de toutes les prévisions escomptées (Tableau.4.1) attestant la flagrante faiblesse du secteur public de production de logements.

Concernant les années qui suivirent à savoir 1978 et 1979 les livraisons étaient estimées à 120 000 logements dont 75 000 logements réalisés par le secteur public^{*}

La situation était arrivée à une dégradation sans pareil des conditions d'habitabilité et le taux d'occupation moyen par logement (Tol) à atteint 08 par personne alors qu'en 1966 le nombre ne dépassait pas 6,1.

L'apparition de la forte crise de logement pendant cette période qu'on remarquait facilement au niveau du déséquilibre entre l'offre et la demande par le fait de l'explosion démographique doublée du grave phénomène de l'exode rural, ainsi que les mutations profondes qui transformaient la société algérienne.

Une telle situation à conduit à la création en 1977 du Ministère de l'Urbanisme de la construction, et de l'Habitat (MUCH) qui à adoptée une politique global et concrète de l'habitat, fixant des objectifs en fonction de l'ampleur de la demande, des expériences passées, et des moyens disponibles basés sur :

- La mise en place de programme important d'habitat s'adoptant avec l'évolution de la société algérienne et son développement.

- L'application d'une politique plus efficace pour la maîtrise du développement urbain et trouver les solutions appropriée à la crise que vit le citoyen dans ce domaine.

* Le ministère du travail et des affaires sociales -journées d'étude sur l'habitat Wilaya d'Alger 19.20/03/1976

Ces faits ont conduit à l'adoption de méthodes pouvant redresser de telle situation dans des délais très courts loin de toute entrave Bureautique et par le recours à un catalogue de plans type dont la mission a été confiée au bureau d'étude de travaux publics d'architecture et d'urbanisme (ETAU) choisissant comme outil de travail le PUD. Qui délimite le périmètre urbain prévisionnel pour l'aménagement et l'urbanisation afin de maîtriser les extensions de la ville, et le mode d'urbanisation par ZHUN, l'encouragement aussi de la participation des habitants intéressés par la réalisation de leurs logements par le biais l'intermédiaire de la caisse d'Épargne et de prévoyance (CNEP).

IV-4-2- L'Habitat pendant les deux plans Quinquennaux

a/ Le Premier Plan Quinquennal: (1980-1984)

Deux options étaient renforcées pendant cette période et se traduisant en la construction en série pour la réalisation des programmes publics et l'intensification des réalisations par les particuliers, lors des programmes speaux accédant à la propriété.

En effet un chiffre de 700 000 logements dont 450 000 relevant de la tranche du programme public et 250 000 relevant du programme des particuliers, devaient être livrés pendant cette période, chiffre qui d'ailleurs malgré qu'il était ambitieux ne couvrait en rien les besoins réels.

Ce pendant, ce n'est qu'à la fin de cette période seulement que 407 000 LOGTS ont été réalisés représentant un pourcentage de 60 % et le Tol, était supérieur à 8, aussi il est à noter l'apparition en force des programmes de réalisation des particuliers en accession à la propriété en l'occurrence les lotissements. Toutes fois ces opérations n'ont concrètement pas dépassés le stade d'être de simple division de lots, en forme d'échiquier dépourvue de tout traitement des espaces extérieurs.

b/ le 2ème Plan quinquennal (1985-1989) :

Les prévisions de livraison de ce plan étaient de l'ordre de 542 000 logts tout programme confondu.

Ce pendant la fin de cette période à vu la réalisation uniquement que 67 900 logements, en majorité orientée vers les villes intérieures du pays, afin de désengorger celles du de Nord et créés des pôles d'attraction au niveau des plaines et du Sud, et pour stopper les extensions urbaines sur des terres agricoles, malheureusement ces réalisations n'ont pas pris en considération les spécificités du contexte qu'il soit sociologique régional ou climatique

IV-4-3- L'Habitat jusqu'à nos jours :

Cette période est caractérisée par un ensemble de données qui se résume en une situation politique en transition ;L'ouverture sur le marché mondial et ces conséquences sur le marché national a engendré mutation très accélérée de la situation . Cet, état de fait qui à un fort impact sur le pays en général, et en particulier sur le secteur du bâtiment, causant ainsi une forte crise de logement qui c'est complique d'avantage avec la croissance galopante et l'envahissement massif des villes par les habitants de la campagne, suite à la situation que traverse le pays.

Tout cela à contraigne le choix politique de logement basé sur un discours quantitatif qui se distingue clairement dans les chiffres, très étonnants lancé par les autorités concernant les livraison de logements de 100 000 logts/an au début des années 80, celui aussi de 250 000 logts/an au début des années 90 et dernièrement le chiffre de 800 000 logts / an lancé par le premier ministre, chiffres qui ne prenait pas en considération la réalité socio-économique du pays, on note par ailleurs qu'une grande partie des logements réalisées au cours de cette période relevait du vaste programme du lotissement destiné à l'auto-construction et aussi elle se distinguant par la cession à grande échelle des biens immobiliers de l'état et l'encouragement de la promotion immobilière soit publique ou privée.

Tableau 4.3 : Taux de réalisation de logement de 1967 à 1977.

Source : (Benmatti, 1982)

		Pendant le plan	4 années après	8 années après	Reste
Plan triennal 1967 / 1969	Réalise de logts	47,5 %	82,3 %	100 %	0 %
1er Plan quadriennal 1974 / 1977	Réalise de logts	5,2 %	49,8 %	-	50,2 %
2eme Plan quadriennal 1974 / 1977	Réalise de logts	2,7 %	-	-	97,3%

Remarque:

Les réalisations par période n'incluent pas celles des «restes à réaliser» d'avant 1967 ni les réalisations du secteur privé.

IV-4-4- Conclusion :

La décision de considérer le problème de l'habitat comme corollaire du développement économique, et de compter sur le Parc des logements libéré par les colons ne s'est pas tarder à manifesté ses limites, en engendrant une crise de logement due à l'exode rurale massif que le pays à connus pendant la période post coloniale les débuts des années 70 ont connus des événements importants dans le pays, particulièrement la promulgation d'une loi sur la réserve foncière (74/26 du 24 février 74) accompagnée de décrets et arrêtés ultérieurement, ayant pour but de renforcer la maîtrise publique sur l'espace urbain et son organisation par la municipalisation des sols rendant le commune seule bénéficiaire des transactions foncières définies par le PUD, et ce n'est qu'en 1990 que la loi 90/25 du 18/11/90 à annuler l'ordonnance de 74 et à défini de nouvelles modalités de transactions foncières, ainsi que plusieurs arrêtés et décrets relatifs au plan d'urbanisme ont été promulgués (PUD, ZUHN...) et la substitution par la suite du PUD par le PDAU, La loi 90/93 portant loi domaniale (POS) arrêtant les dispositions aux permis de lotir et construire et d'autres dispositions visant une politique globale, concrète de l'habitat pour trouver une solution viable et fiable à la crise que vit le citoyen dans ce domaine.

En fin la période actuel, caractérisé par une situation de transition, d'ouverture du marché de l'immobilier qui n'est plus à la seule charge de l'état, mais aussi une affaire de privé pour alléger la crise de logement dans laquelle vit le pays.

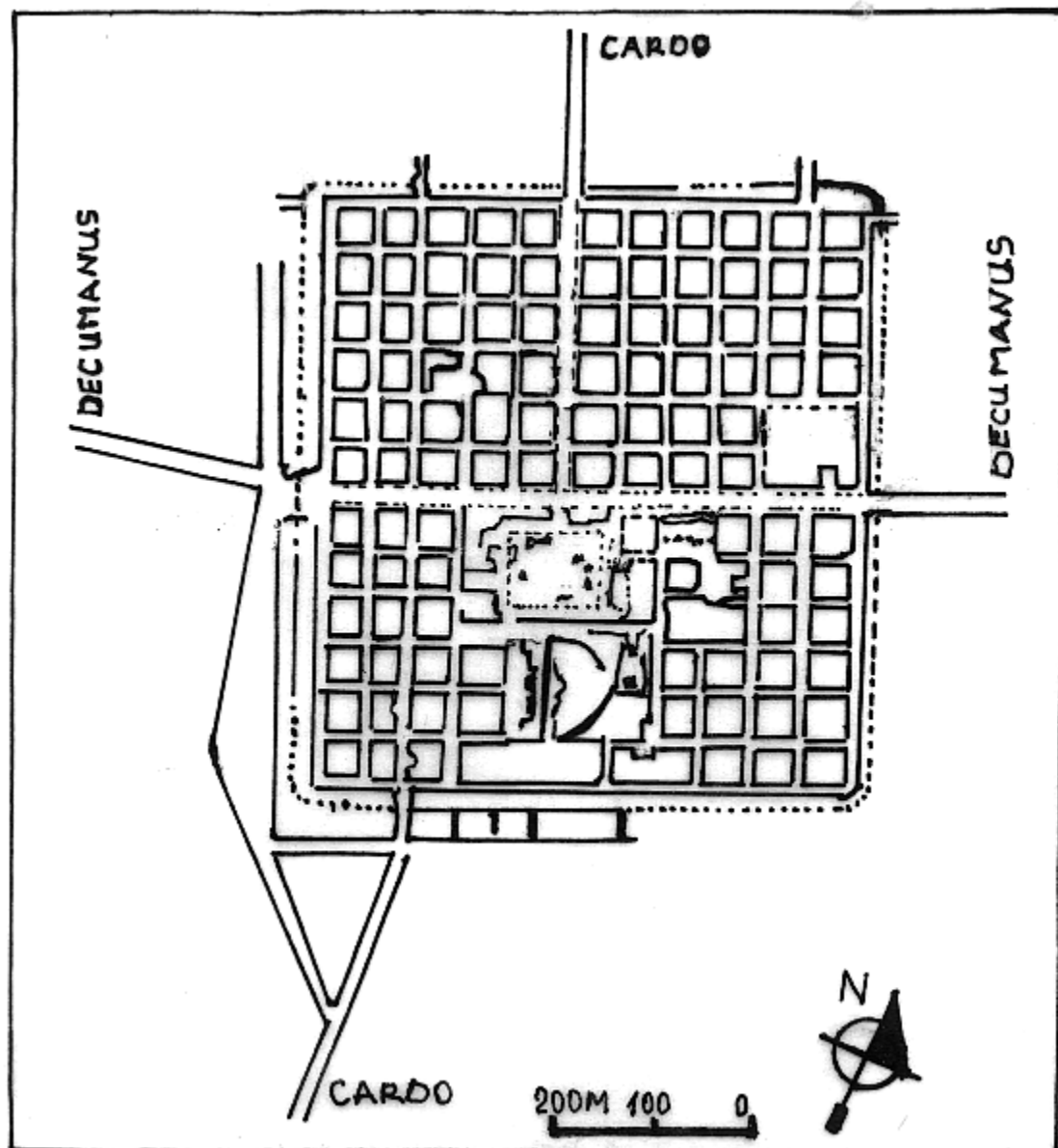


Schéma 4.1
Ville de Timgad

Source : Marc Cote P.139

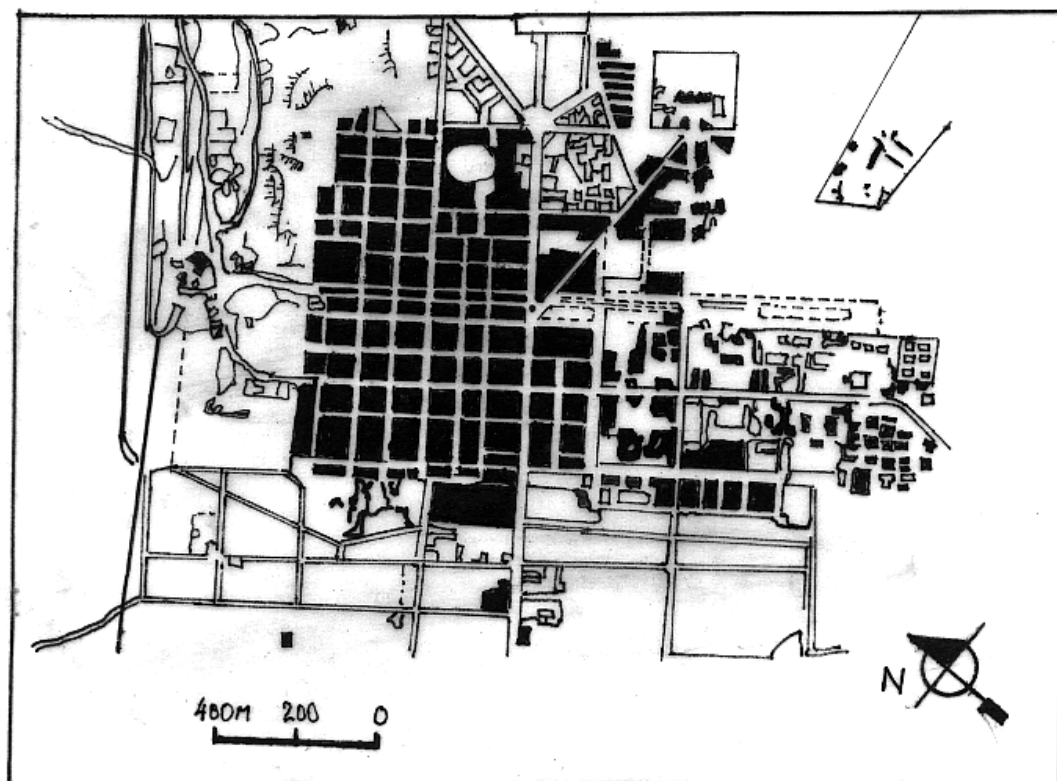
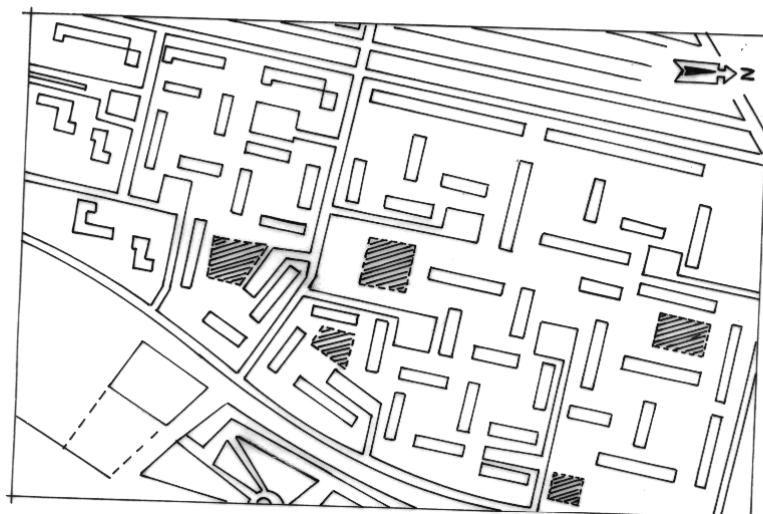


Schéma 4.2
Ville de Batna

Source : Marc Cote P.139

Schema (N° 4-3)

ZHUN OUEST



الشكل (3-4)

المنطقة السكنية الحديثة الغربية