

**SOMMAIRE :**

SOMMAIRE .....	1
1/ INTRODUCTION.....	3
2/PROBLEMATIQUE.....	4
3/HYPOTHESES.....	5
4/OBJECTIFS.....	5
5/METHODE DE RECHERCHE.....	6

**CHAPITRE I. CONTEXTE DU RELOGEMENT FORCE D’HABITAT PRECAIRE**

1. Le relogement force d’habitat précaire et ses impacts.....	10
2. La notion de la communauté et le communautaire .....	19

**CHAPITRES II. LES EXPERIENCES ETRANGERES DE RELOGEMENT FORCE ET SES IMPACTS**

1. France .....	23
2. Maroc.....	27
3. Urbanité(s) et citadinité(s) dans les grandes villes du Maghreb.....	29

**CHAPITRE III POLITIQUE DE L’HABITAT EN ALGERIE**

1. La crise de logement en Algérie avant et après l’indépendance.....	32
2. Le relogement forcé en Algérie .....	36
3. Evaluation de l’impact processus du relogement forcé.....	40

## **CHAPITRE IV : CAS D'ETUDE**

1. Introduction .....	44
2. Présentation des cas d'études :	
2.1 Cité Djenan El Hassan.....	46
2.2 Cité Diar El Kef.....	51
3. Conclusion.....	55

## **CHAPITRE V : IMPACT DU RELOGEMENT FORCE DE L'HABITAT PRECAIRE SUR LA DYNAMIQUE COMMUNAUTAIRE**

1. Présentation des cité d'accueil des relogés .....	57
2. Résultat.....	60
3. Conclusion.....	65

## **CONCLUSION GENERALE.....66**

## **BIBLIOGRAPHIE .....70**

## **ANNEXE.....74**

## 1/ introduction

Le concept de métropolisation décrit une forme de développement urbain qui se mesure par les processus d'étalement urbain ; le développement de ces grandes agglomérations est intimement lié à une croissance rapide de ses démographies mais aussi au phénomène de l'exode rural qui est fréquent dans les pays du tiers monde. Pour assurer leur service en milieu urbain, les plus défavorisés n'ont souvent d'autres alternatives que de s'installer dans des zones d'habitats précaires.

Les agglomérations des pays du tiers-tiers-monde portent dans leurs paysages urbains le manque indélébile de la ségrégation sociale d'une large partie de leurs populations. Au centre comme au périphérique, renferment des zones plus ou moins étendues de baraques, souvent inachevées serrées les unes contre autres et s'étalant le long de petites ruelles ; une forme d'établissement humain représentée d'une manière affirmant l'archétype de l'habitat précaire : la pauvreté, l'illégalité, la non planification, l'exclusion et l'insalubrité.

Dans ces métropoles de tiers monde, les pouvoirs publics recourent de plus en plus au relogement forcé pour réaliser et promouvoir des programmes d'aménagement urbain. Il s'agit généralement des populations défavorisées provenant de zone d'habitat précaire.

Comme dans plusieurs pays de l'hémisphère sud, l'évolution de l'espace urbain en Algérie demeure difficile à maîtriser : la complexité et le rythme accéléré de développement conjugués à une situation économique améliorée, engendrent un phénomène d'attractivité vers les futures métropoles : Alger, Constantine, Oran et Annaba.

Le secteur de l'habitat en Algérie, après avoir expérimenté entre 1998 et 2004 des méthodologies de traitement participatives inédites de l'habitat précaire est revenu depuis lors aux méthodes de relogement "lourdes" en habitat collectif. En se délestant de la formule de relogement des populations des bidonvilles urbains dans des maisons individuelles évolutives.

La volonté d'œuvrer de manière résolue, à l'éradication de l'habitat précaire et l'aménagement urbain ont été au cœur des préoccupations des pouvoirs publics durant les dix dernières années dans le but d'une libération d'emprise de projet métropolitain. Ces assiettes

libérées sont pour les grands projets : faculté de médecine, faculté de droit, ouvrage d'art ainsi que plusieurs projets de logements avec leurs différents segments : LSP, AADL, [LPA](#), [LPL](#) etc.

Le service de wilaya d'Alger a recensé dans le programme RHP<sup>1</sup> ~~« la résorption de l'habitat précaire »~~ 569 bidonvilles abritant 58468 familles, 9 sites de chalets occupés par 2498 familles, 22 HLM vétustes habités par 5198 familles, 382 immeubles menaçant ~~de s'effondrer~~ [ruine](#) accueillant 3060 familles et 882 caves et terrasses occupées par 3528 familles. En total, plus de 45000 familles qui occupent des habitations précaires, selon les officiels, sur un total de 84000 logements réalisés, seuls 35000 sont destinés à la résorption de l'habitat précaire dans le cadre de l'actuel programme quinquennal 2010-2014. [Par ailleurs](#), ~~l~~es récentes opérations du relogement sont commencées le mois de juin 2014 aux nouveaux logements situés à la périphérie de la ville d'Alger : Heuraoua, Birtouta, Les Eucalyptus, Oueled Chbel et Larbaa.

Ce type d'opérations urbaines « relogement de zone d'habitat précaire » est une forme particulière *de migration* en milieu urbain qui touche une population spécifique : les habitants défavorisés résidant dans des quartiers sous intégrés. Ce relogement engendre des changements importants et parfois imprévisibles dans la vie des personnes déplacées en affectant les relations de sociabilité et les réseaux économiques des familles mais aussi les rapports que cette population entretient avec leur métropole.

Les études récentes ont constaté que le relogement provoque des phénomènes *de rupture* qui conduisent à *une nucléarisation des familles*. Les bouleversements liés au déménagement ou la dégradation des conditions de vie sont propices à l'apparition de dissensions ou de processus conflictuels entre les membres de foyer.

On constate le même type d'impacts en ce qui concerne *la sociabilité externe* et plus particulièrement les liens intra-communautaires. En effet, les relations de solidarité et de protection tissées par les habitants sont souvent indispensables à la stabilité psychologique, à l'entraide et à la cohésion sociale des populations défavorisées.

## 2/problématique

Le relogement forcé bouleverse les structures sociales et l'organisation de la communauté déplacée, ce qui ne facilite pas l'adaptation des familles aux exigences de leur

---

<sup>1</sup> [Résorption de l'habitat précaire](#)

nouvelle situation résidentielle. Ce processus de déstructuration communautaire sur le nouveau site où Le sentiment identitaire qui favorise positivement cette qualité relationnelle entre les individus et entre les organisations n'apparaît pas. Notons encore ici que pendant la période qui suit directement le relogement, les familles ont souvent moins de temps et de moyens à consacrer aux activités communautaires, à cet effet, notre problématique est : **Quel sera l'impact du relogement sur la dynamique communautaire ?**

Sur la base de ce corpus théorique, et dans le cadre de recherche en Master, nous allons étudier le cas de deux quartiers précaires relogés : **Cité Djenan El-Hassan et la cité Diar el-Kef (Carrière Jaubert).**

**Bref historique sur la cité Djenan El-Hassan et la cité Diar el-Kaf Carrière Jaubert (commune de Bab El-Oued, Alger) :**

Cité Djenane el-Hassen (1956-1958) et cité Carrière Jaubert (1957-1959), conçues par Renald Simounet, se veut une réponse aux bidonvilles et aux problèmes de logement de la population défavorisée du grand bidonville de Maheieddine à Alger qui se posent avec acuité dans les années 1950.

### 3/Hypothèses :

Dans le cadre de cette recherche, nous nous autorisons à avancer deux hypothèses :

A/ Nous supposons que la solution urbaine par relogement forcé est une chance donnée aux populations défavorisée afin d'améliorer leurs qualité de vie en attribuant un logement public locatif adéquat aux normes d'habiter.

B/ Nous supposons aussi une diminution des liens de sociabilité entre les voisins relogés d'une part, et des conflits entre les anciens habitants et les relogés d'une autre part.

### 4/Objectifs :

- L'objectif principal de notre recherche consiste à évaluer l'impact du relogement forcé sur la dynamique communautaire.
- Comprendre les enjeux sociaux et spatiaux du relogement forcé des zones d'habitat précaires dans le contexte de métropolisation de la capitale Alger.

- Evaluer le processus de relogement, répondre à la question de réussite ou échec de ces opérations de relogement.

### 5/Méthode de recherche :

Dans notre étude d'impact du relogement sur la dynamique communautaire nous avons mené des entretiens avec des ménages relogés des deux cas en se basant sur deux approches temporelle et spatiale :

- **Approche temporelle:**

Enquêtes menées avec des ménages de même cité de relogement et relogés sur plusieurs phases, évaluer l'impact du relogement à court et long terme.

- **Approche spatiale:**

Enquêtes menées avec des ménages de même cité de relogement, et relogés sur plusieurs différents sites d'accueil « de différentes communes d'accueil » / choisir deux cas d'études relogés sur 3 sites d'accueil différents.

### Méthode qualitative

Nous avons maintenu pour une approche qualitative, suite à la nature de ce genre de problématique d'impact, et du sujet de la dynamique communautaire, à travers des entretiens en groupes et/ou individuels avec les relogés sur une moyenne de 20 à 30 minutes par enquêté.

#### I.1 Choix d'échantillon des ménages relogés enquêtés

##### I.1.1 Le premier cas d'étude : opération de relogement dans le cadre la requalification de la cité Diar el Kef commune d'Oued Koriche.

En se référant sur des recherches faites « *effets sociaux des opérations de relogement* » nous avons pu collecter des informations concernant l'opération de relogement des ménages de la cité Diar El Kef à long terme et à court terme, en prenant deux échantillons des interviewés.

Le premier échantillon<sup>2</sup> ⇒ voir l'impact de relogement sur la dynamique communautaire à long terme : les relogés en mois d'Avril 2001 (*la première phase : 15 ans après le relogement sur le site de la cité des palmiers 617 à Draria*)

Le deuxième échantillon<sup>3</sup> ⇒ voir l'impact de relogement sur la dynamique communautaire à court terme : relogés en mois de septembre 2011 (la cinquième et la dernière phase : en deux reprises d'enquêtes, la première enquête faite en mois de novembre 2015 ; 4 ans après relogement, et la deuxième en mois de septembre 2016 ; cinq ans après le relogement ; sur le site d'accueil de la cité 700 Ain el Malha, la commune de Gué de Constantine).

### **I.1.2 Le deuxième cas d'étude : opération de relogement dans le cadre du programme de la résorption de l'habitat précaire / relogement pour la démolition de la cité Djenan El Hassan commune d'Oued Ko riche**

Nous avons prévu pour le deuxième cas d'étude de la cité Djenan El Hassan la même approche temporelle et spatiale du premier cas d'étude de la cité Diar El Kef, mais faute de temps, nous avons maintenu un seul échantillon<sup>4</sup> de ménages enquêtés ceux qui ont été relogés dans la dernière phase de relogement de la cité Djenan El Hassan en mois d'Octobre 2011 sur le site d'accueil de la cité Sidi Saadi commune de Beni Messous.

### **I.2 Grille d'entretien pour les ménages relogés**

Pour réaliser ces entretiens, il faudra établir une grille d'entretien expliquant les différents thèmes à étudier. Ces thèmes ont été choisis parmi différentes études déjà réalisées concernant le relogement.

### **Méthodologie**

Afin d'évaluer les opérations du relogement -dans un contexte d'éradication de l'habitat précaire- et percevoir son impact sur la *dynamique communautaire*, nous avons donc vu qu'il était nécessaire de réaliser une enquête à base d'entretiens avec les ménages (Méthode

---

<sup>2</sup> Echantillon de 10 relogés : sur la cité de 617 à la commune de Draria, 6 interviewés relogés de la cité Diar El Kef ; 2 interviewés relogés du quartier de la Casbah, et 2 autres relogés venant de Boumati\*EL Harrach

<sup>3</sup> Echantillon de 16 relogés : sur la cité de 700 d'Ain El Malha à la commune de Gué de Constantine en deux reprises d'enquêtes :

**Mois de novembre 2015** : 7 interviewés relogés de la cité Diar El Kef

**Mois de septembre 2016** : 5 interviewés relogés de la cité Diar El Kef, et 2 autres relogés venant d'EL Harrach et 2 relogés venant du quartier de Ruisseau.

<sup>4</sup> Echantillon de 8 : 6 interviewés relogés de la cité de Djenan El Hassan La cité Sidi Es-Saadi commune de Beni Messous, et deux interviewés : vendeurs dans une supérette d'alimentation générale.

qualitative), et pour collecter plus d'informations et cerner bien l'impact des mobilités résidentielles sur le développement et la dynamique communautaire . Grâce à cela, il sera possible *d'analyser les facteurs* qui déterminent une ***bonne réinsertion des ménages après le relogement***. Il faut réussir à déterminer **les indicateurs les plus pertinents** pour établir la réussite ou non de l'opération et percevoir son impact sur la communauté relogée. Nous allons ici proposer deux thèmes à aborder lors de l'enquête :

- **satisfaction après le relogement.**
- **La dynamique communautaire:** dont les indicateurs sont  
(Les réseaux sociaux : liens de solidarité /lien identitaire / les liens de voisinage/ décohabitation/ Liens avec le nouveau quartier/nouveau et ancien contact/ conflits, problème et stratégies / la sécurité /les déplacements/ fragmentations/ rupture/ nostalgie...etc.)

Pour avoir une vision plus détaillée des changements qui ont eu lieu lors du relogement. Ces thèmes ont déjà été analysés lors de diverses études <sup>5</sup>après relogement (post relogement), ce qui confirme leur intérêt pour évaluer ces opérations.

---

<sup>5</sup> Safar zitoun effet sociaux : cas d'étude la cité 617 logement Draria.

## **Chapitre I. Contexte du relogement forcé d'habitat précaire**

## Introduction

Afin de répondre à la problématique de notre recherche, et à travers les lectures préliminaires et essentielles que nous avons faites, dans le but d'éclairer et maîtriser le sujet *d'impact du relogement forcé de l'habitat précaire sur la dynamique communautaire*, nous allons en premier lieu définir le relogement dans son contexte politique urbain, les objectifs de cette opération, sa conduite opérationnelle, et à la fin son processus.

En deuxième lieu, nous allons à travers des études et recherches faites, mettre en évidence les effets sociaux, et les impacts que peut apporter une telle opération de renouvellement urbain pour une population défavorisée généralement issue d'habitat précaire.

En dernier lieu, nous allons essayer de cerner la notion de la communauté, le communautaire, et la dynamique communautaire.

### 1. Le relogement forcé

#### 1.1 . Qu'est-ce qu'un relogement forcé

Le relogement forcé est une opération, généralement inscrite dans un cadre de projet urbain de réhabilitation des quartiers, résorption d'habitats précaires, des bidonvilles ... etc. ces opérations sont indispensables à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Les sociologues, Karine MESLIN et Loic ROUSSELOT, définissent le relogement forcé d'habitat précaire, comme un *événement contraint* pour de nombreux ménages. Déménager dans ce cadre devient un facteur de fragilisation sociale, économique, conjugale et/ou familiale. Les ménages en situation **de précarité**, sont les plus exposés. Lorsque les lieux de reconnaissance (travail, famille, etc.) et d'entraide sont rares, l'intégration dans des réseaux locaux constitue une ressource majeure.

Dans le même contexte de recherche, la Sociologue-urbaniste, Christine Lelévrier, qui développe des recherches portant sur les interactions entre l'action publique territorialisée (portant sur des « quartiers » dits défavorisés), les dynamiques et pratiques sociales (ségrégations, mobilités, pratiques de l'espace), elle définit le relogement comme un événement qui porte des changements résidentielles, économiques...etc. Elle le rapporte à **la notion de la trajectoire**, qui est « *une manière d'analyser la dynamique de ces changements pour les ménages en remplaçant chaque nouvelle « séquence résidentielle » par rapport au parcours antérieur ;* aussi elle définit la trajectoire *comme une implication de temporalité par succession*

*des étapes résidentielles*. Donc elle définit le relogement comme une opération liée au temps : « séquences résidentielles ».

A travers ses recherches, Christine Lelévrier a défini le relogement, par rapport aux enjeux de cette opération urbaine que la population défavorisée y au cœur. Elle confirme que l'analyse contemporaine portant sur les opérations du relogement, insiste sur « *l'hétérogénéité des sociabilités de voisinage* » et sur « *l'affaiblissement du quartier communauté* » en mettant en évidence, la différence entre les années 1970 et 2000 de ces opérations dans *la concertation des ménages défavorisés* dans les ZUS<sup>6</sup> qui sont de majorité pauvres et immigrés.

Donc, le relogement est une forme de mobilité résidentielle, qui implique des changements sur les populations concernées, par ces déplacements dans un contexte de renouvellement urbain, ou plus précisément dans des programmes de résorption d'habitat précaire quand il s'agit d'une population défavorisée.

## **1.2 . Les objectifs du relogement forcé**

Le relogement forcé, s'inscrit généralement dans une action publique, et dans un contexte de renouvellement urbain, ces opérations sont menées sous plusieurs objectifs majeurs ; le premier objectif favorise « la mixité sociale » (voir schéma 1) par la diversification de l'habitat, ne pas introduire seulement le logement social, mais aussi les petits collectifs des maisons de villes ...etc. Le deuxième objectif du relogement, est l'amélioration de la qualité des parcours résidentiels des ménages, cela veut dire, reloger le ménage dans un logement plus adapté à sa taille, mais aussi assurer une bonne intégration dans son nouveau environnement.

Dans d'autres politiques et particulièrement des pays en développement, le relogement forcé est un outil opérationnel indispensable pour l'éradication de l'habitat insalubre, et résorption des quartiers précaires, à cet égard, le relogement donne une chance aux populations défavorisées d'améliorer leur qualité de vie.

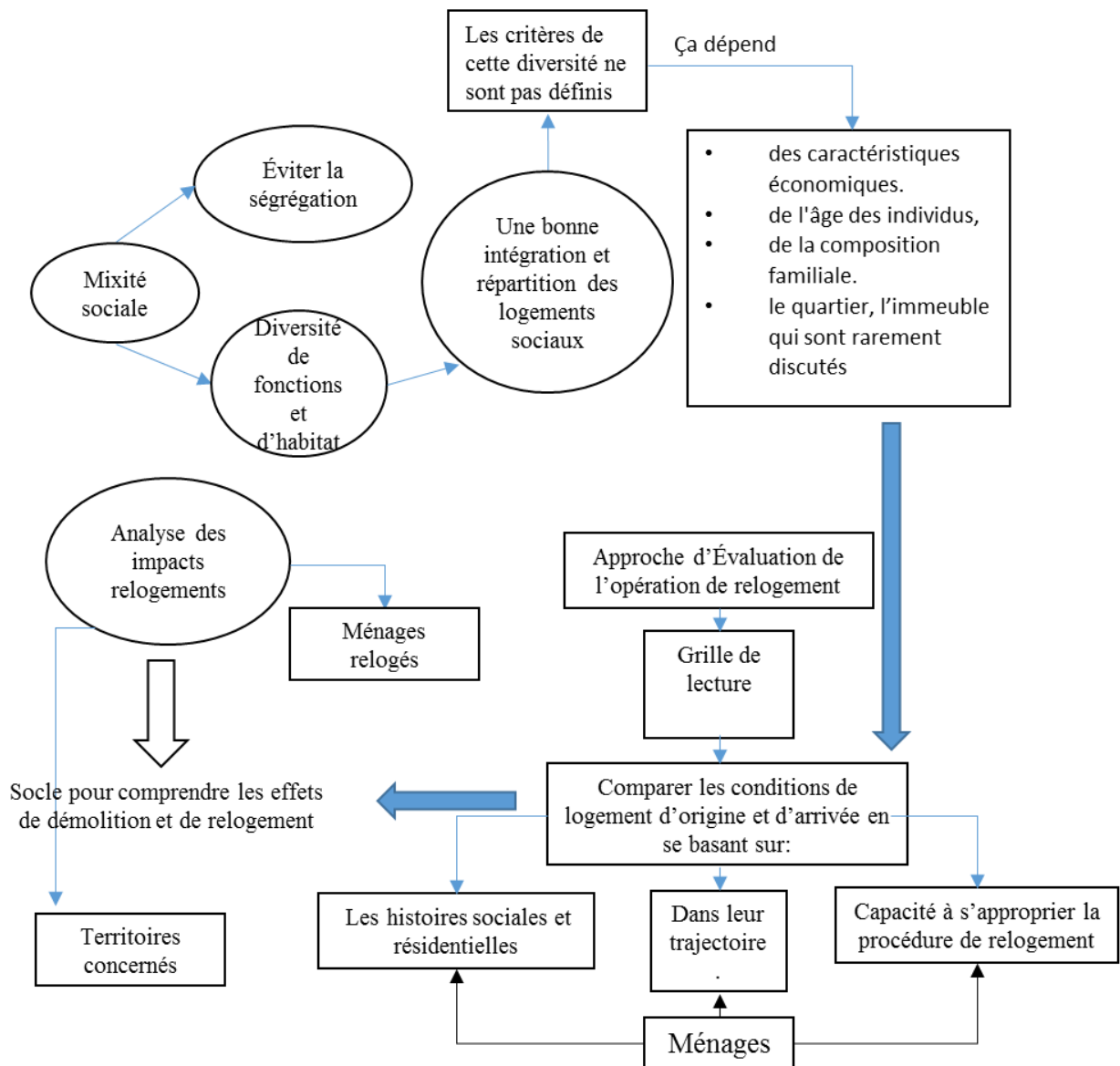
Le relogement forcé, est aussi mis pour la récupération du foncier souvent dans de grandes villes denses, et particulièrement dans les villes qui assistent à un processus de métropolisation.

En se référant à *L'analyse des effets des relogements pour des locataires des immeubles démolis* faite par KARINE MESLIN et LOIC ROUSSELOT, nous avons établi le schéma

---

<sup>6</sup>ZUS / Zone urbaine sensible

suisant, qui explique comment peut-on favoriser la mixité sociale pour les programmes des logements sociaux dans le cadre du relogement.



**Schéma 1. Comment peut-on favoriser la mixité sociale pour les programmes de logement sociaux dans le cadre de relogement.** , Par l'auteure

### 1.3 . La conduite opérationnelle, les étapes de relogements

En se référant à des chartes de relogement d'ANRU<sup>7</sup>, nous avons identifié un enchaînement <sup>8</sup>logique d'opération de relogement en quatre étapes du ***Point de départ du lancement de l'opération de relogement à la décision de démolir*** :

La première étape, consiste à la maîtrise théorique préalable à l'opération de relogement, cette étape permet la définition du projet de rénovation urbaine, qui chapote les opérations du relogement, les organismes, et les acteurs de cet évènement urbain. Cette étape nécessite la mise en œuvre de l'instance de pilotage global, et du dispositif de réalisation.

La deuxième étape « **pré-relogement** », est le passage du niveau stratégique au niveau opérationnel, de la dimension collective à la dimension individuelle, cette mise en œuvre consiste à organiser des visites et propositions de logement. L'élaboration du plan de relogement, est une action très importante dans cette étape. Cette dernière, ne soit réalisable qu'après la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les profils des ménages concernés par le relogement, à travers des entretiens individuels, afin de définir les mesures de l'accompagnement social.

La troisième étape « **le relogement** », est la phase opérationnelle. Cette dernière varie selon les politiques de relogement forcé, et de son contexte qui varie aussi d'un pays à un autre. En France le lancement de la date de cet évènement, est bien évidemment six mois avant la date de démolition, ou de l'éradication. Cette période peut contenir deux conditions dépendent du ménage, s'il accepte la proposition du nouveau logement, on organise son départ de déménagement, la remise du logement, et la signature du contrat de location. Dans le cas où le ménage refuse la proposition d'affectation de logement, on dépose un recours afin de trouver une solution en contribuant avec l'organisme de l'accompagnement social.

La quatrième étape « **post -relogement** », est une phase d'évaluation d'impact en analysant (voir schéma 3) certains thèmes précis auprès des ménages parlant de leur : satisfaction, intégration, respect des objectifs de peuplement, de mixité sociale...etc. à cette étape, l'accompagnement social est très nécessaire pour la réussite de l'opération du relogement.

---

<sup>7</sup> ANRU / l'agence nationale de renouvellement urbain en France.

<sup>8</sup>Une recherche publiée sous le *titre Les enjeux du relogement dans les Opérations de renouvellement urbain* Rhône-Alpes (15/11/2005) par l'union sociale pour l'habitat en France.

#### 1.4 . Comment peut-on évaluer l'impact du relogement forcé en tant qu'une opération réussie

La réussite d'une opération de relogement, dépend de la réussite de toutes ses étapes que nous avons déjà identifiées, et pour assurer les effets de relogement, Sébastien WUST,- dans le cadre du programme scientifique interdisciplinaire "Développement durable, métropolisation et pollutions des ressources naturelles à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam" mené en 1994 ( voir schéma 5/6 : résultat de la recherche ) - propose deux paramètres indispensables à la réussite de l'opération de relogement forcé des populations pauvres et défavorisées, le premier paramètre est *l'intégrations des opérations de relogement* et de la politique portante de cette dernière dans *le développement durable*. Et le deuxième paramètre, est la prise en compte des aspirations populaires pour lutter l'exclusion et la stigmatisation, ce paramètre se concrétise par *L'accompagnement social des ménages concernés par le relogement*, et qui est rarement appliqué dans les pays sous-développés ou en développement.

L'évaluation de l'impact de relogement forcé dépend aussi de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des ménages dans le nouveau logement, le nouveau quartier moins stigmatisés qui dépend, de leur mode d'habitat, de leurs ressources sociales, culturelles et économiques.
- Typologie des trajectoires socio résidentielles.<sup>9</sup> (voir schéma 4)
- Effets de la mixité sociale par rapport aux grands ensembles.

#### 1.5 . Impacts et effets sociaux des opérations de relogement forcé :(voir schéma2)

La question de l'impact et effets sociaux des opérations de relogement , se vérifient dépendamment du temps après l'opération de relogement en premier lieu, **à court terme**, les changements vécus dans le nouveau quotidien après le relogement, et en deuxième lieu, **à long terme**, pour répondre à la problématique de *la recomposition des peuplements*<sup>10</sup> dans des immeubles, et des conditions de la cohabitation.

En se référant à plusieurs études et analyses socio-urbaine, qui traitent des problématiques liées à l'impact du relogement forcé sur les ménages ou sur les groupes sociaux,

---

<sup>9</sup>Christine Lelévrier *Mobilité et trajectoire résidentielles des ménages relogés lors de l'opération de renouvellement urbain », en France.2007*

<sup>10</sup>Idem

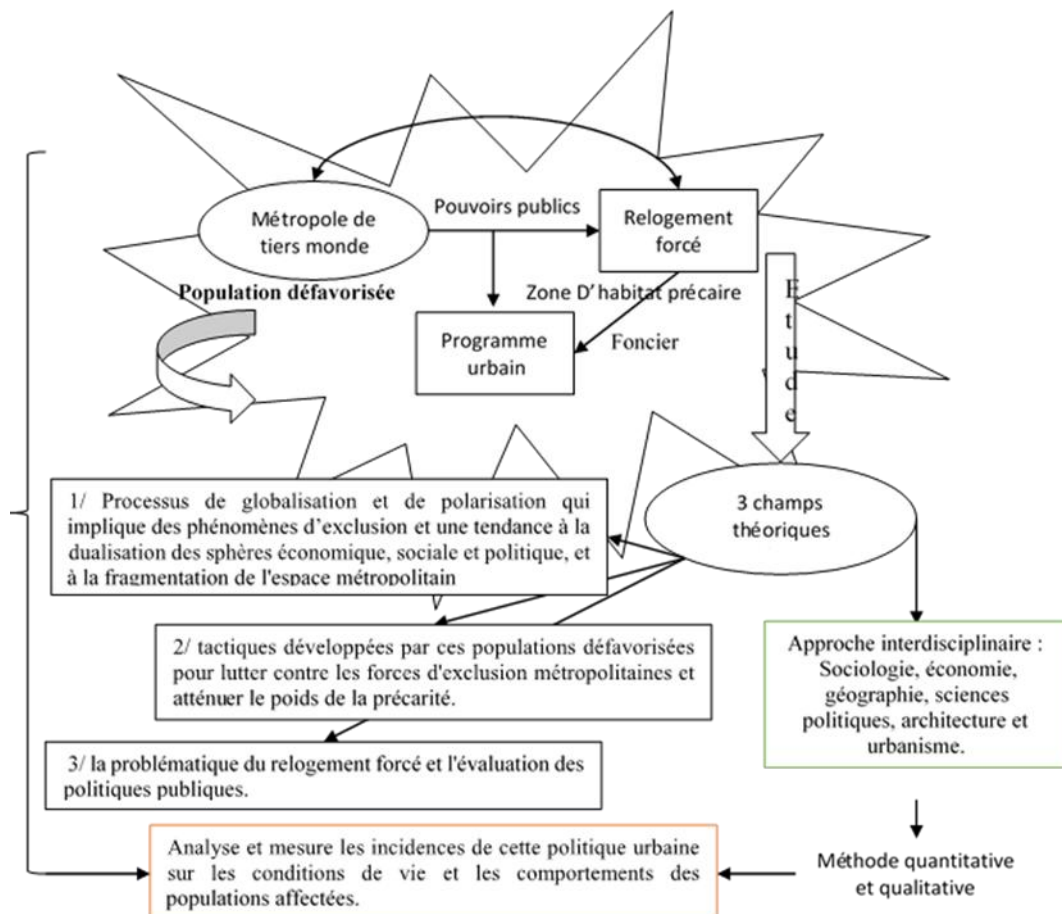
nous avons repéré des résultats d'impact relativement similaires, en mettant en évidence l'accent sur les facteurs qui mènent à des effets négatifs :

Le rayon de la trajectoire (distance entre l'ancien et le nouveau quartier) : souvent indisponibilité du foncier mène vers un relogement hors quartier d'origine à + de 3 km engendre une perturbation de l'équilibre social, et parfois mène au phénomène de stigmatisation.

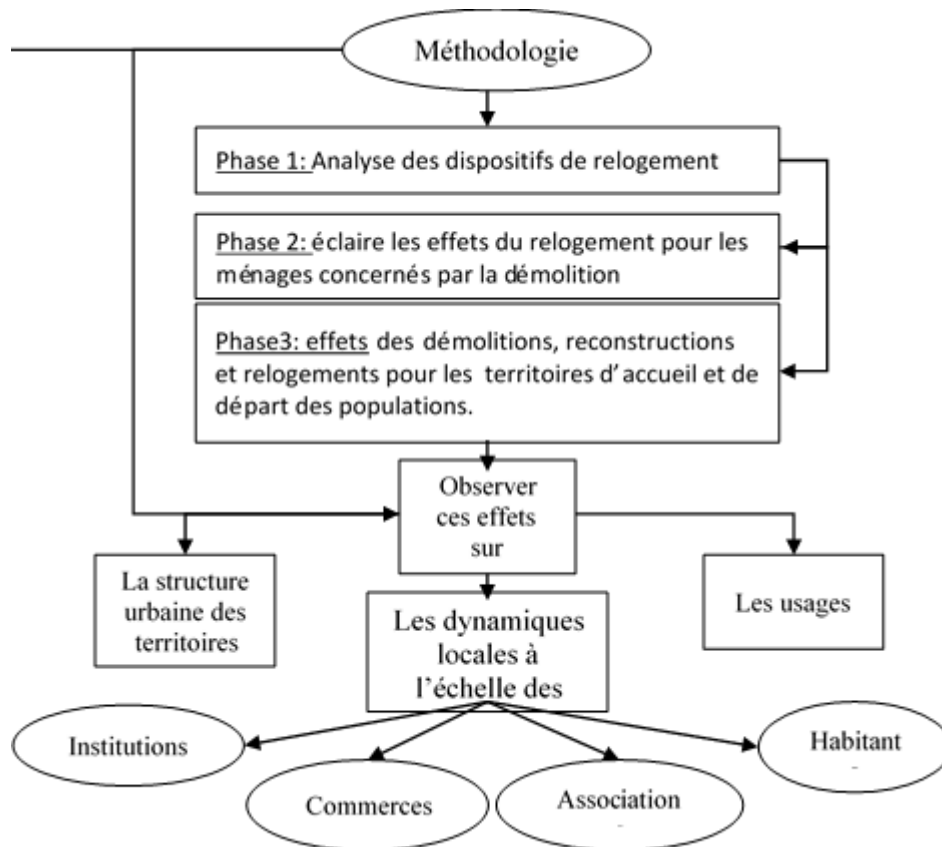
L'absence du suivie et d'accompagnement social, parfois mène à une *trajectoire régressive*, ou parfois à une *trajectoire neutre*.

Le relogement en masse en dépassant un certain seuil, peut mener à la violence urbaine au contact des relogés aux habitants des quartiers d'accueil.

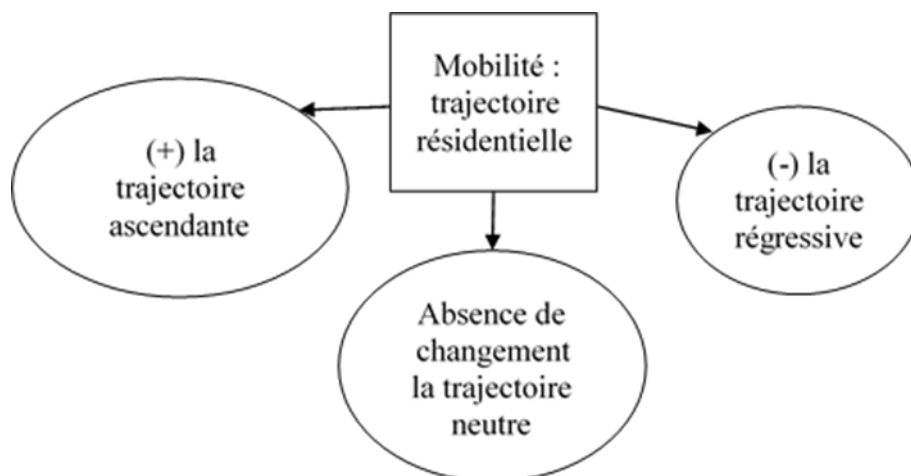
## 1.6. Schémas de synthèse



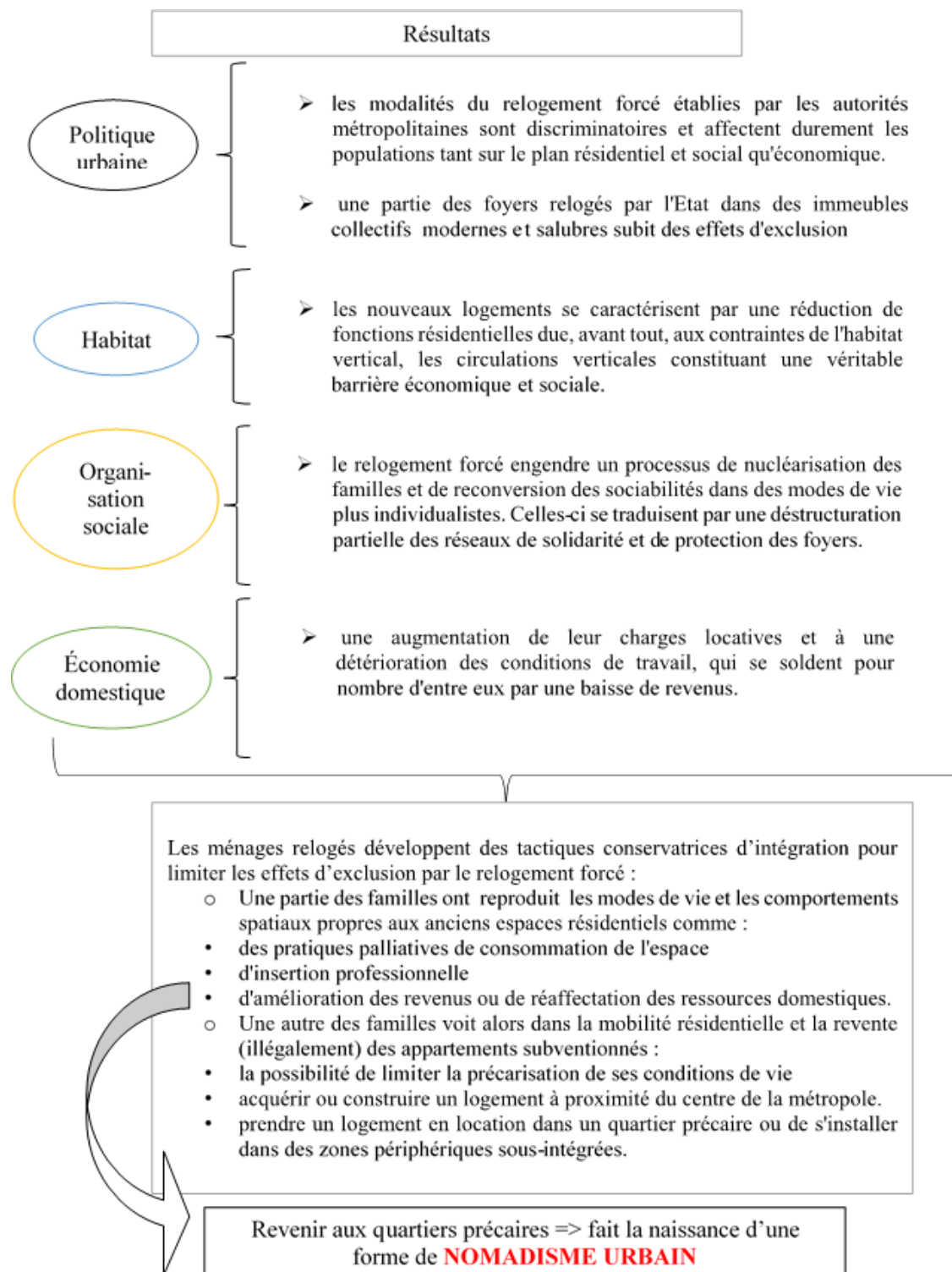
**Schéma 2. Exemple sur méthodologie d'évaluation de l'impact de relogement forcé, par l'auteur.** (En se référant à la thèse par Sébastien WUST: *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé : entre phénomène d'exclusion et tactiques populaires d'intégration*, Le cas du canal Nhieu Loc-Thi Nghe à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam), par auteur.



**Schéma 3 : comment peut-on analyser les effets et l'impact du relogement ?, par l'auteure** (en se référant à L'analyse des effets des relogements pour des locataires des immeubles démolis faite par KARINE MESLIN LOIC ROUSSELOT. France /année : 2013)



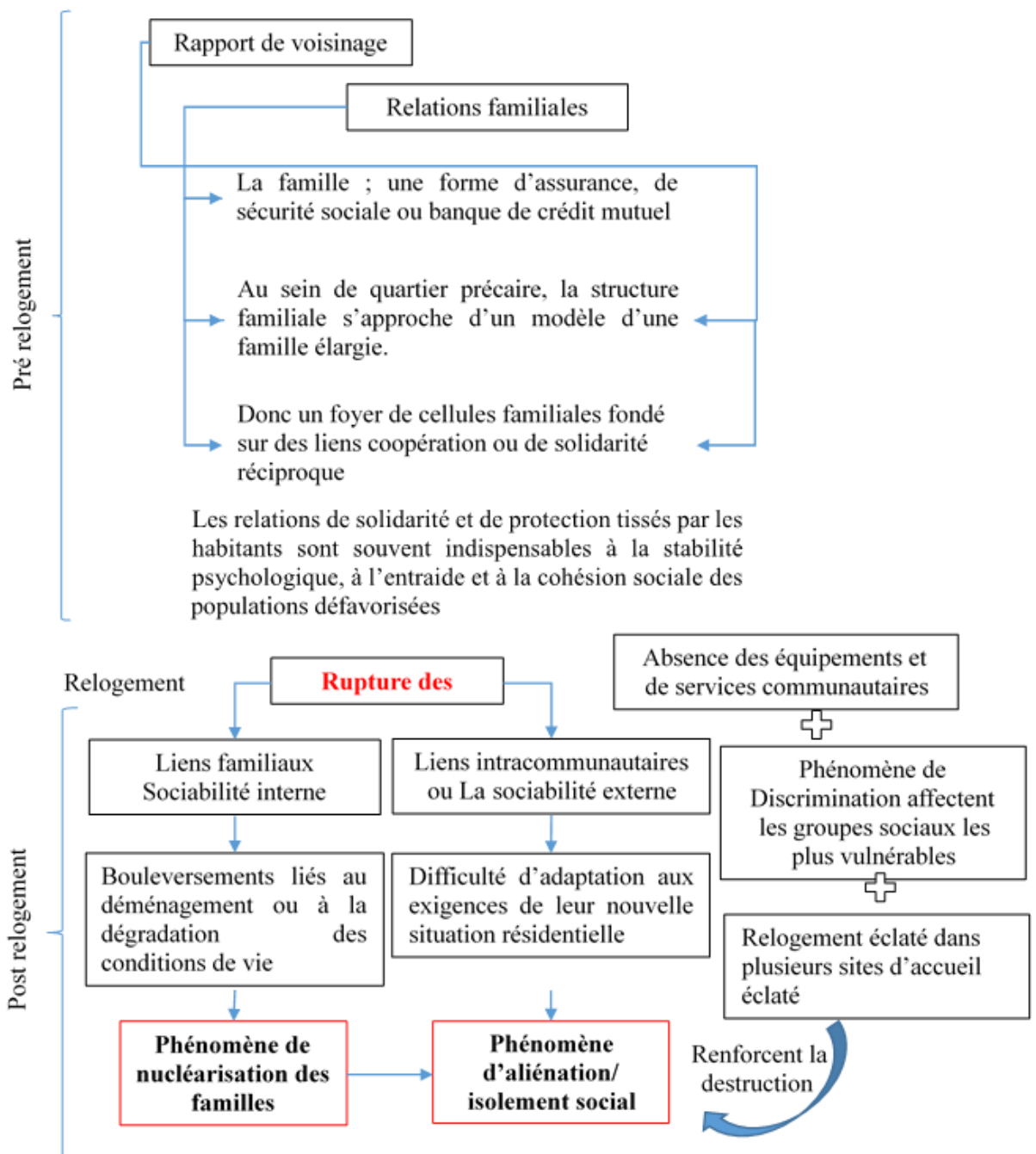
**Schéma 4 : types de trajectoires résidentielles,** par l'auteur ( en se référant à Christine Lelévrier *Mobilité et trajectoire résidentielles des ménages relogés lors de l'opération de renouvellement urbain », en France.2007)*



**Schéma 5 : le nomadisme urbain comme impact de relogement forcé pour une population défavorisée, par l'auteur.**(En se référant à la thèse par Sébastien WUST: *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé : entre phénomène d'exclusion et tactiques populaires d'intégration*, Le cas du canal Nhieu Loc-Thi Nghe à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam), par auteur.

## Impact du relogement sur l'organisation sociale et la dynamique communautaire

Dr Sébastien Wust dit que le relogement forcé détruit  
Les liens de sociabilité



**Schéma 6 : phénomène de nucléarisation des familles et d'isolement social comme impact de relogement forcé pour une population défavorisée, par l'auteur.** (En se référant à la thèse par Sébastien WUST: *Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé : entre phénomène d'exclusion et tactiques populaires d'intégration*, Le cas du canal Nhieu Loc-Thi Nghe à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam), par auteur.

## 2. Notion sur la communauté et le communautaire

Dans un contexte de métropolisation, de mutation urbaine et économique, souvent une *recomposition sociale des communautés* apparaît.<sup>11</sup> Ces communautés sont généralement des populations des quartiers précaires défavorisés, subissent des déplacements et mobilités engendrent des changements liés aux opérations de relogement et qui réveillent chez ces communautés le sentiment communautaire d'appartenance réagissant dans des secteurs souvent spatiales et socio-économiques.

On retrouve ainsi les termes de : développement communautaire, action communautaire, intervention communautaire, organisation communautaire, développement local ou développement social local, travail social communautaire, ... etc.

### 2.1. Définitions liées à la communauté et le communautaire

Afin de bien comprendre la notion de la communauté et du communautaire, nous avons fait des lectures sur des recherches (dans le domaine socio-économique et du développement des territoires) développant ces notions qui seront dans notre recherche les indices et critères pour évaluer l'impact du relogement forcé sur la dynamique communautaire; à ce propos, nous allons essayer de définir « communauté », le « communautaire », et le rapport entre ces deux notions dans un contexte de mobilités résidentielle :

- *Une communauté est un lieu de régulation au moins autant que de changement social. La communauté est l'espace de la vie quotidienne.*<sup>12</sup>(Andrée Fortin)
- *Une communauté peut être décrite comme un groupe de gens qui se reconnaît ou qui est reconnu par des gens extérieurs comme partageant des caractéristiques communes culturelles, religieuses ou autres, des origines et des intérêts communs, et qui forme une identité collective avec des buts partagés.*
- *Le «communautaire» se définit par rapport à la communauté, il est sa portion organisée. Celle-ci est composée de réseaux où les liens sont créés par des identités communes, qui font naître des solidarités essentielles à la sociabilité.*<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup>Suzanne Tremblay et Groupe de recherche et d'intervention régionales et Université du Québec à Chicoutimi **Interventions de quartier, recomposition sociale des communautés et reconversion du développement Économie et Solidarités, volume 38, numéro 1, 2007**

<sup>12</sup>Article « Notes sur la dynamique communautaire » Andrée Fortin Nouvelles pratiques sociales, vol. 7, n° 1, 1994, p. 23-32.

<sup>13</sup> Andrée Fortin « Notes sur la dynamique communautaire » Nouvelles pratiques sociales, vol. 7, n° 1, 1994, p. 25.

- **La sociabilité** est définie par Simmel (1949) comme *les rencontres sociales désintéressées* ; selon lui, *c'est entre semblables que se produisent ces rencontres*: plus on est semblable, plus on est proche, et plus on est solidaire.
- **L'identité collective dans un groupe**, c'est ce que les membres ont en commun, tant en ce qui concerne leurs identités individuelles que les valeurs (Freitag, 1992).

## 2.2. La dynamique communautaire

*Une collectivité devient en principe une véritable communauté grâce à la qualité de l'interaction, de la communication, et des relations qui conduit à un degré élevé de solidarité dans la mise en commun de ressources. Le sentiment identitaire favorise positivement cette qualité relationnelle entre les individus et entre les organisations. Il nécessite souvent un choc ou une rupture sur le territoire en question afin d'éveiller le sentiment communautaire.*<sup>14</sup>

- **Le travail social communautaire** consiste à accompagner un groupe, à s'engager dans des projets d'action collective et de changement.<sup>15</sup>
- **La finalité du travail social communautaire** elle permet le renforcement de la communauté elle-même afin d'accroître son pouvoir pour agir sur les conditions de vie. *Le concept de communauté renvoie à un espace intermédiaire entre la société globale, l'individu et les groupes primaires (famille, amis, petits groupes). En organisation communautaire, le concept de communauté recouvre généralement trois types de réalités : la communauté géographique, la communauté d'intérêts et la communauté d'identités. L'objectif du travail social communautaire est de permettre de s'appuyer sur les identités collectives afin de ne pas s'enfermer dedans et de créer les conditions d'une passerelle vers l'inclusion.*<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup>Document pdf sur la dynamique communautaire à revoir

<sup>15</sup> Bourque D., Lachapelle R., *Service public, participation et citoyenneté : L'organisation communautaire en CSSS*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 2010. Lamoureux H., Lavoie J., Mayer R., *La Pratique de l'action communautaire*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 1996. Doucet L., Favreau L. (sous la direction de), *Théorie et pratiques en organisation communautaire*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 1991.)

<sup>16</sup>Développement Social et travail social collectif Roland Giraud, Directeur général adjoint du conseil général du Pas-de-Calais Co-animation - rédaction : Cyprien Avenel .

### **2.3. Caractéristique du développement ou dynamique communautaire**

On pourrait définir *les caractéristiques du développement ou dynamique communautaire*<sup>17</sup> comme suit :

- l'existence d'un problème collectif, c'est-à-dire d'un problème commun à un ensemble de personnes, une population, une collectivité, ou une communauté ;
- La réponse à ce problème collectif devra être collective elle aussi ;
- On ne peut travailler seul en développement communautaire : le problème étant collectif, il touche un ensemble de personnes/institutions/cadres différents ;
- La réponse est bien souvent localisée ; elle s'inscrit en tout cas à un niveau d'intervention microsocial qui permet les échanges directs et concrets entre les gens ;
- Les résultats de l'action communautaire, souvent n'apparaissent qu'à long terme. Ça nécessite beaucoup de temps pour comprendre les problèmes et donner les solutions.

### **2.4. Les valeurs communautaires**

Justice sociale, égalité, équité, solidarité, démocratie, respect et autonomie.

---

<sup>17</sup>Cet article est issu d'un exposé réalisé dans le cadre de la journée d'ouverture du 6<sup>e</sup> module de formation organisé par la FCSS et la FCSSB-FBCMw en avril 2003 sur le thème « travail social et développement communautaire ».

## **CHAPITRES II Les expériences étrangères de relogement forcé et ses impacts**

## I. France

### CHARTRE ET POLITIQUE

Avant de présenter l'expérience française dans le contexte de renouvellement urbain, nous étions intéressé à présenter le modèle de gestion de relogement l'ANRU : agence nationale de renouvellement urbain, et sa structure hiérarchisée pour réussir les opérations de relogement.

#### **Présentation de l'ANRU :<sup>18</sup>**

L'agence nationale de renouvellement urbain a été mise par l'Etat français dans le but d'assurer la gestion du PNRU : programme national du renouvellement urbaine en France, lancé le 1<sup>er</sup> Aout 2003, pour une série de démolitions et reconstruction des quartiers (de 460 quartiers et trois millions d'habitants, représentant au total 375 projets) dit : zone urbaine sensible afin de diminuer la ségrégation spatiale et sociale qu'a connu la France.

#### **Objectif de l'ANRU /PNRU /**

En voulant s'intégrer dans le développement durable, l'ANRU a programmé une série d'opérations de relogement (démolitions /reconstructions) avec des recommandations pour le bon déroulement pendant et après le relogement, en mettant en évidence que le relogement constitue un élément essentiel pour réussir le renouvellement urbain. Afin que le relogement soit cohérent avec le projet de renouvellement urbain, l'ANRU s'inscrit dans des objectifs en premier lieu, l'assurance d'un parcours résidentiel positif (trajectoire résidentielles ascendante) afin d'améliorer les conditions de vie des ménages relogés: qualité de logement, les charges... etc., en prenant en considération la situation financière des ménages concernés par le relogement. En deuxième lieu, la participation à la mixité urbaine et sociale pour rééquilibrer les peuplements des quartiers sans reporter les concentrations de populations en difficultés sociales vers d'autres quartiers d'habitat social. En fin, l'ANRU est pour la réinscription les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion, cela ne soit réalisable que par La structuration du processus de relogement: stratégie, charte partenariale, plan de relogement; qui sont financé par l'ANRU.

---

<sup>18</sup> [www.renovation-urbaine.fr](http://www.renovation-urbaine.fr) : fiche repères de la rénovation / renouvellement urbain ; le relogement de rénovation urbaine.

- **Structuration du processus de relogement :**

Le bon déroulement du relogement consiste à la réussite de 3 éléments qui structurent le relogement qui sont l'inscription dans une stratégie/ politique de peuplement avec une prise en compte des besoins et des capacités financières des ménages, concertation, programmation, cohérence avec les politiques locales de l'habitat. Le deuxième élément est la mise en place d'une **Charte partenariale de relogement** qui détermine les principes, les engagements des partenaires, les modalités de pilotage et de suivi, le troisième élément est le (s) **Plan(s) de relogement** qui définit les phasages, les localisations des relogements, conditions matérielles, modalités techniques et pratiques par opérations, niveaux de loyers. Ainsi, *La stratégie de relogement s'inscrit dans une approche « intégrée » mettant en relation le relogement des ménages, la reconstitution de l'offre en logements et les orientations des politiques locales de l'habitat pour mettre en œuvre quelques principes-clés permettant de garantir le relogement des ménages dans des conditions satisfaisantes.*

Une des clés de réussite des opérations de relogement de renouvellement urbain en France est la mise en place d'un corps indispensable **l'accompagnement social** pour assurer « une trajectoire résidentielle positive » : adapter les logements à la tailles des ménages, dé-cohabiter les ménages en difficulté (familles nombreuses, polygames, des ménages endetté, ...). En effet, l'accompagnement social ne se limite pas juste dans le traitement des cas de ménages avant le relogement mais il poursuit les ménages après le relogement pour assurer une bonne intégration dans un nouveau quartier voisinage, cohésion sociale...). Il se limite à un rôle de coordination et d'orientation avec ces services et dispositifs.

Les défis faces aux zones urbaines sensibles

En se référant aux synthèses <sup>19</sup>des opérations de relogement (trajectoires et mobilité résidentielles) en Ile de France, nous allons présenter l'expérience française dans les opérations de relogement, la méthodologie de l'étude, et les impacts de ces opérations de relogement sur la trajectoire résidentielles des ménages relogés.

La synthèse était mises pour objectifs , répondre à la question de la recompositions des peuplements des immeubles et des conditions de la cohabitation et les changements de (

---

<sup>19</sup> Christine Lelévrier, « mobilité et trajectoire résidentielle des ménages relogés lors de l'opération de renouvellement urbain ; synthèse des travaux menés entre 2004 et 2007 », institut d'urbanisme de Paris, université de paris xii

impacts) la vie quotidienne et les conditions de logement des ménages déplacés par ces opérations.

Pour répondre à ces questions, une analyse statistique (profils des ménages) était indispensable près des enquêtes sociales compléter par des entretiens (la question d'amélioration de la qualité de vie).

Identifier les effets des opérations de relogement sur les parcours résidentielles des ménages était le but de ces études afin de profiter de cette expérience et prévoir des solutions pour améliorer plus les conditions de vie des ménages. La question de satisfaction des ménages était l'enjeu de la réussite de ce projet : voir le relogement comme une chance, une gêne, ou un traumatisme.

### **La notion de la trajectoire :**

« La trajectoire est une manière d'analyser la dynamique des changements par rapport aux ménages en comparant chaque nouvelle séquence résidentielle par rapport au parcours antérieur »

Donc à travers cette logique d'analyse des trajectoires auprès des ménages, on a pu déterminer 3 types de trajectoire : la première est une trajectoire ascendante si le relogement améliore les conditions de vie, et s'il réalise l'intégration sociale dans le nouvel environnement. Le deuxième type, trajectoire régressive si le relogement cause une dégradation des conditions de vie. Le troisième type, la trajectoire neutre si le relogement n'apporte aucun changement. En réalité dire que **le renouvellement urbain offre des opportunités cela veut dire qu'il améliore la trajectoire résidentielle des ménages.**

A travers la trajectoire résidentielle, on peut analyser les effets en se basant sur la qualité de logement en 3 phases : logement ancien qui précède le logement voué à la démolition, le logement à démolir et le troisième logement qui est supposé pour améliorer les conditions de vie dans le cas d'une trajectoire ascendante.

Afin d'approfondir cette analyse, on a encore d'autres types de trajectoire liés aux changements :

- «géographique» : changement de quartier. De commune
- «segmentielle» : passage de logements PLR à du HLMO, à du neuf... (Passer basse gamme à haute gamme)
- « adaptative » : adaptation du logement à la taille du ménage à reloger
- « neutre » : logement équivalent, même quartier

### **Les effets / impacts de relogement sur la trajectoire résidentielle :**

Il faut mettre en évidence que la **logique de localisation dans ou hors le « quartier » d'origine dépend de la disponibilité du foncier**. Ces analyse de relogement ont porté plusieurs résultats/ variantes, cette variation est grâce à l'évaluation de 22 sites comme cas d'étude d'impact. Ce qui a porté plus de données sur **la question du poids de la distance de relogement**, on peut citer les principaux résultats :

### **Le relogement réajuste et normalise les conditions d'occupation :**

Le relogement est une forme *d'adaptation* : « *adapter le nouveau logement à la situation du ménage* » → que ce soit une décohabitation (pour pouvoir reloger des grandes familles sans offrir un grand logement) des familles qui habitaient le même logement ou relogement dans un grand logement pour des ménages en sur-occupation/ ou relogement dans un petit logement pour des ménages en sous-occupation. (Réf : page 23)

Cette adaptation est une nécessité et à la fois un objectif pour reloger les ménages ==> *une mobilité adaptative*.

### **Taux d'effort**

*Les taux d'effort* (réf : page 25) des ménages augmentent dans le nouveau logement suite à des nouvelles charges qu'ils n'avaient pas avant dans l'ancienne cellule tels que : les frais de loyers, les charges, dépenses de réajustement, changement de type et de qualité de l'habitat... etc. Ces évolutions de dépenses sont totalement relatives à la situation locale du ménage, qui est loin de leur ancien quartier qu'a entériné cette augmentation.

### **Le relogement peut porter l'effet de déportation et de dispersion des ménages :**

Cet effet est toujours lié aux conditions des ménages mais aussi à la distance du relogement qui est conditionné par la disponibilité du foncier.

## **II. MAROC Evaluation et impact du Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles au Maroc**

### **II.1 Contexte de l'étude**

En 2008, *Al Omrane* a lancé une étude d'évaluation et d'impact social et économique d'opérations du Programme Villes sans bidonvilles (PVSB) regroupées sous le nom de Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB). Cette étude, financée par les intérêts créditeurs du groupe  *Holding d'Aménagement Al Omrane* (HAO), a été conduite par le groupement gret- AREA. Le PARHIB, cofinancé par l'Agence Française de Développement (AFD), a concerné près de 11 000 ménages répartis dans cinq villes (Casablanca, Agadir, Kénitra, Ain el Aouda et Berkane) et neuf opérations. Le relogement des familles s'est effectué sous forme de lots en autopromotion ou en auto-construction sur des terrains viabilisés ou en habitat collectif. L'étude d'impact a permis d'apprécier, au-delà des performances physiques des opérations, les dynamiques de changement vécues par les habitants concernés et la contribution de l'action à l'amélioration de leurs conditions d'existence.

Cette étude d'évaluation était faite à la base des diagnostic des situations des populations relogées avant, et après le relogement afin d'évaluer le gain socio-économique et spatial dans le but d'améliorer la qualité de vie des ménages concernées par le processus de relogement. <sup>20</sup>

Cette évaluation est faite en se basant sur deux approches.

### **II.2 Les approches liées au diagnostic pour l'évaluation de l'impact de relogement :**

Dans cette étude on a opté pour deux approches de diagnostic, la première est une Approche temporelle, selon les différentes phases de relogement (évaluer le processus de relogement), la deuxième opter pour Approche spatiale afin d'analyser les différents sites concerné par le programme de la résorption l'habitat précaire.

### **II.3 Choix d'échantillon**

Sur un échantillon de 2000 ménages répartis sur 22 site de relogement sur 11 villes marocaine, une étude transversale était faite sur 3 phases de relogement : avant, pendant et après (au moins 2 ans après le relogement dans des lotissements d'auto construction)

---

<sup>20</sup> Direction de la Promotion Immobilière, *Impacts du relogement au Maroc : Etude relative à l'évaluation de l'impact Socio-économique des opérations de relogement des populations de bidonvilles/ sous le programme de la résorption d'habitat précaire.* Angle Rue Aljaouze et Rue Aljoumaize - Hay Riad Secteur -16 -Rabat

#### II.4 Le Résultat : Les impacts sociologiques du relogement

Dans le contexte de cette étude l'équipe de recherche a pris un objectif d'évaluer l'impact du relogement dans plusieurs domaines et secteurs, selon notre thème de recherche , nous étions intéressé à identifier les impacts sociologiques du relogement ont été appréhendés à travers l'analyse des itinéraires résidentiels et du cadre de vie des ménages relogés en prenant en considération l'apport du relogement sur le plan de l'insertion sociale de ces populations marginalisées, donc l'impact du relogement de cette population était une amélioration des conditions d'habitation par une diminution de la densité des logements (*décohabitation*) Une amélioration dans le mode de sommeil et du niveau de confort.

Une dynamique d'insertion sociale : *Le processus de relogement est à l'origine d'un ensemble de comportements et de mutations sociologiques concourant à l'insertion sociale des populations des bidonvilles :*

- Satisfaction de la majorité des relogé envers le projet de relogement.
- Faiblement des solidarités de voisinage pendant dans la 2eme phase (phase de logement de transit « l'emménagement » et réconciliations des liens de voisinage en 3eme phase après le relogement dans les lots.
- Un important taux de satisfaction vers la troisième phase de relogement l'installation dans son domicile : " Une brique dans un mur est mieux qu'une perle dans un fil."

### III Urbanité(s) et citoyenneté(s) dans les grandes villes du Maghreb :

Nous avons pris ces résultats -que nous allons présenter par la suite - issus d'une recherche socio-urbanistique sous le thème générale d'*Urbanité(s) et citoyenneté(s) dans les grandes villes du Maghreb* (Madani Safar Zitoun avec équipe de recherche) qui développe dans un sous chapitre des résultats des études portant sur ce que peut une *collectivité communautaire* revendiquer ou se comporter pour s'intégrer ou se réintégrer à la société et à l'urbain. Ce que nous intéresse pour répondre à notre problématique c'est bien noter, comprendre, et mettre en évidence la dynamique d'une communauté qui se met face aux changements (exemple de la mobilité résidentielle) qui peuvent provoquer chez une communauté des stratégies collectives et même parfois individuelles.

Les résultats de cette analyse socio urbaine sur l'urbanité des grandes villes du Maghreb :

#### III.1 Les revendications ou les mobilisations collectives

Madani Safar Zitoun sociologue urbaniste, évoque les stratégies de revendications des communautés dans le désir *de s'intégrer ou de se réintégrer à la société et à la ville*, afin de reconstruire des identités collectives à travers la mise en place des stratégies collectives de *structures d'encadrement* des populations, comme *le comité* de quartier. Ces revendications peuvent s'exprimer par d'autres manières, qui parfois semble efficace, comme les *émeutes* ou *désobéissance civique* à la présence de la « *Fourth Estate* » celle de la presse et des médias. Deux aspects principaux qui caractérisent la mobilisation collective urbaine, étaient évoqués par Safar zitoun, d'une part, la revendication pour le *marquage* de l'espace ou du lieu, et d'autre part, celui *de la négociation* pour la légitimation dans les projets urbain comme l'attribution au logement.

#### III.2 La résistance des liens communautaires

Comme ça se passe dans les grandes villes maghrébines, La ville algéroise se veut pour une métropole, ce processus est poursuivi par *l'éclatement des structures sociales communautaires*, à l'émergence de la société moderne. Ces changements à l'échelle des communautés, peuvent se marquer à une autre plus petite échelle de *l'ordre d'individu* par des troubles psychiques et de psychiatriques. En se référant à d'autre recherche, safar zitoun illustre, ce que les algériens subissent comme maladies à cause de leur *déracinement*, du point de vue des liens urbains métropolitains qui se mettent contre l'attachement aux liens communautaires.

[Tapez ici]

Le lien social se constitue à deux dimensions, liens de parenté (dimension dite primaire) qui fait forte influence dans la formation du lien communautaire, la dimension secondaire en qui concerne le lien élaboré à la société.

Le quartier périphérique à échelle micro local, assiste à une recomposition au sens plein du terme à deux niveaux : solidarité de voisinage, et au niveau symbolique. Le quartier est un lieu de nouveau mode de vie, qui donne naissance à des identités de solidarité malgré l'hétérogénéité des origines des habitants venants d'autres régions géographiques ...etc.

Selon lui, la famille est le noyau qui est à la base de tous les liens sociaux faisant une assurance financière pour les membres de famille.

Madani safar zitoune argumente avec un proverbe algérien qui donne le conseil de s'améliorer mais sans oublier les mœurs « *Accroche-toi au nouveau, mais n'abandonne jamais l'ancien* », ce qu'illustre les difficultés de la société maghrébine de confronter et assister à des changements ou déplacements dans leurs lieu de résidence, voisinage et même au sein de leurs familles.

### **III.3 Processus d'individualisation et de l'individuation**

Paradoxalement aux liens communautaires qui se reproduisent dans les nouveaux quartiers, un autre processus qui se mène dans l'autre sens est celui du processus *d'individualisation (autonomie individuelle)* et *l'individuation* (chercher à se distinguer par rapport aux autres) (Bassand, 2008, p. 25).

## CHAPITRE III POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE

## 1. La crise du logement en Algérie avant et après l'indépendance

### 1.1. La crise de logement avant l'indépendance

#### 1.1.1. L'apport du groupe CIAM Alger

A l'époque de la colonisation française, Alger a connu une forte crise de logement sur les débordement de la Casbah, les algériens habitaient dans des bidonvilles, ce type d'habitat issu de *la paupérisation des campagnes*, qualifié de spontané, s'est densifié dès les années 1920 sur différents terrains résiduels de ravins tels que la zone Beau-Fraisier, la zone Fontaine Fraîche, Frais Vallon, la zone Ouchayah, ainsi que sur le plateau du Clos Salembier et derrière le Champ de Manœuvres, donnant ainsi naissance aux bidonvilles<sup>21</sup>.

Le bidonville Mahieddine, situé au cœur de la ville est l'un des plus anciens. Construit dans les jardins d'une ancienne villa ottomane, il est également le plus grand et le plus dense des habitats précaires, avec en 1954, une population de 7398 habitants<sup>22</sup>. Ces caractéristiques étaient étudiées de manière approfondie par le groupe CIAM Alger.



**Le bidonville Mahieddine en 1920.**

Le groupe *CIAM-Alger* a été fondé en 1951 par plusieurs architectes d'Alger, parmi lesquels *Jean de Maisonseul, Louis Miquel, Jean Pierre Faure* et *Roland Simonet*. On voulait analyser ce type d'habitat spontané, car il représente de manière évidente le besoin d'habité, Cette analyse appliquée détermine les principaux espaces habitables polyvalents d'une petite surface.

<sup>21</sup> Bouzar Mourad, *Le logement social à Alger, entre politiques et société*, p 30 ; 55

<sup>22</sup> Idem, page

### 1.1.2. La politique des grands ensembles

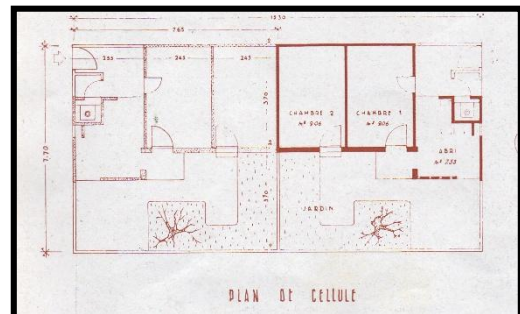
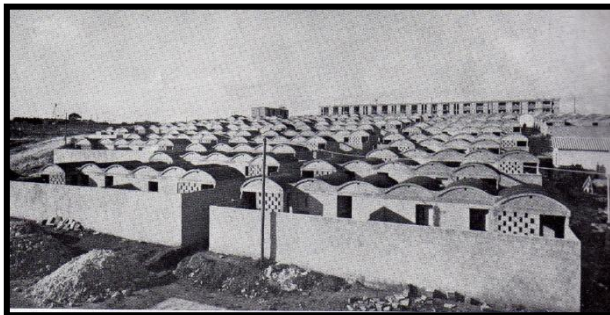
L'Algérie du 20<sup>ème</sup> siècle était un terrain de l'expérience de la politique des grands ensembles institutionnels *pour observer la question du logement du plus grand nombre d'indigènes à moindre coût*. Mais, la vraie attribution de ces champs d'expérience n'est appliquée, qu'après 1950 pour commencer la construction du plus grand nombre. Durant les deux guerres mondiales, Alger a connu quelques projets de type social.

Après la seconde guerre mondiale, Alger a connu une forte reprise dans le secteur de bâtiment à l'élection *du nouveau maire d'Alger jaque Chevallier qui a lancé une grande opération d'urbanisme social*, avec deux objectifs :

- ✓ *L'éradication des bidonvilles et de recaser les habitants en cités ;*
- ✓ *Construction des grands ensembles pour la classe moyenne vivant en habitat dégradé, et y faire vivre éventuellement- côtes à côtes Musulmans et Européens.*

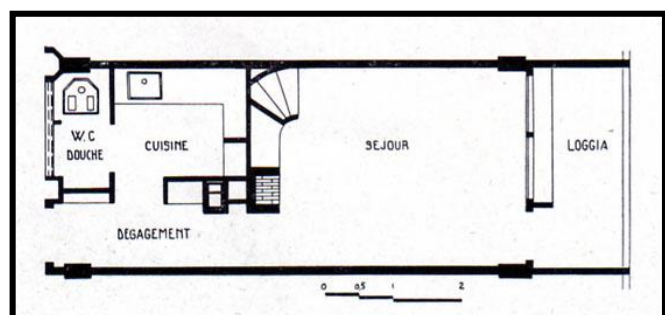
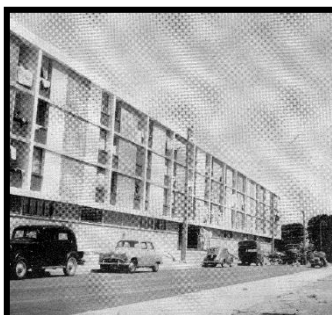
A cette époque, Alger a connu beaucoup de projet qu'on peut citer :

#### \*Cité la Montagne (Arch. Daure et Béri) à Hussein Dey 1021 logements



La cité la Montagne à Hussein Dey 1021 logementPlan d'un appartement type.

#### \*La cité des Eucalyptus à Hussein Dey comprenant 274 logements.



Cité des Eucalyptus (Arch. Bizet et Ducollet). Plan d'un appartement type

[Tapez ici]

Pendant cette période, l'architecte *Roland Simounet* concevait plusieurs projets à la base des relevés qu'il les a fait sur le bidonville de *Mehieddine* sous forme de planche, avec des croquis illustrants les espaces et les tâches du quotidien des habitants de ce Bidonville.

## 1.2. La crise de logement après l'indépendance

On distingue deux périodes de la crise de logement, et l'évolution de la politique de l'habitat en Algérie :

### 1.2.1. Période de l'*Etat Constructeur*<sup>23</sup> « 1962 à 1989 »

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie a connu de grands problèmes dans le secteur d'habitat, En effet, les 300.000 logements abandonnés quand les français ont quitté l'Algérie en 1962, se sont révélés rapidement insuffisants dans leur nombre, *et inadaptés dans leurs formes à contenir flot des ruraux et des citadins* géré de manière anarchique et occupé par les Algériens *selon quatre modalités* :<sup>24</sup>

- L'achat, processus qui avait commencé avant 1962 ;
- L'effraction ;
- L'attribution par une autorité.
- L'auto-attribution.

Cette période a connu de faible rendement de construction de logements et une forte croissance démographique, ce qui a poussé les autorités publiques à l'*industrialisation du bâtiment*, qui était une proposition qui n'a pas connu la réussite.

La période de « 1970 à 1979 », a connu beaucoup de progrès dans plusieurs secteurs comme travaux publics, et les travaux hydrauliques, mais sur le plan de l'habitat était toujours la production de logement insuffisante.

Au début du premier plan quinquennal (1980 à 1984), les pouvoirs publics décident de *réaliser 100 000 logements par an*, alors qu'une analyse effective réalisée quatre ans après, *a montré que la capacité réelle nationale ne peut offrir que 88 000 logements par an.*<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup>Harkat Khedidja. *L'habitat urbain collectif et forme(s) urbaine(s) en Algérie Etude de cas : ville de Skikda quartier Salah Boulkeroua*. UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR-ANNABA ,2013

<sup>24</sup>L'espace du logement social à Alger. De la typologie des architectures à la typologie des réappropriations. / Le logement social à Alger, entre politiques et société

<sup>25</sup>Harkat Khedidja. *L'habitat urbain collectif et forme(s) urbaine(s) en Algérie Etude de cas : ville de Skikda quartier Salah Boulkeroua*. UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR-ANNABA ,2013

La politique d'habitat en Algérie se caractérisait par la dominance totale de l'Etat dans la production du secteur de l'habitat, qui est en quasi-totalité *livré sous forme de logement sociaux locatifs*<sup>26</sup> LSL sous forme des ZHUN (zone d'habitat urbain nouvel) DEPUIS 1975.

### 1.2.2. Période de l'État Régulateur<sup>27</sup> « de 1990 à nos jours »

Cette période a connu beaucoup de changements dans le secteur de l'habitat ouvrant les portes, aux investissements, à la participation des organismes Etatiques (exemple OPGI), et aux agences privées (promoteurs immobilier) jusqu'à *l'apparition des nouvelles procédures d'acquisition de collectif* –formules- (logement social locatif « LSL », logement Social participatif « LSP »... etc.

Certes, la politique de l'habitat en Algérie a ouvert les champs aux secteurs privés dans la production de logement, et Malgré la diversification de ses procédures d'acquisition de collectif, la crise de logement était toujours ascendante au profil de taux d'augmentation de l'habitat informel, et précaire de plusieurs types : cités de transit ou de recasement provisoire qui ont duré plus qu'il en faut, et qui ont subi le phénomène de *bidonvilisation* « *bidonville immeuble populaire* »<sup>28</sup>, *IMR* , *Bidonvilles*, *tresses et caves squattées*... etc . En effet, un programme RHP<sup>29</sup> était lancé par le président Abd El Aziz BOUTEFLIKA qui a connu un déclanchement à grande vitesse de production de logement après les inondations de Bâb el Oued à Alger, et le Séisme de Boumerdes.

Ces deux dernières décennies, ont connu de grands évènements des opérations de relogement forcé en masse « *en paquet* », dans une optique d'une Capitale Alger qui veut devenir une Métropoles.

Note : En ce qui concerne les formule de logement, il y a eu des nouvelles procédures et approches d'évaluation en besoin de logement permettant de faire face à la crise de logement depuis 1999, par le lancement des programmes de logement sous plusieurs formules :

- Le logement rural
- Le logement social locatif/ le logement public locatif. LSL/ LPL
- Le logement social participatif. LSP
- Le logement en location-vente

<sup>26</sup>Harkat Khedidja. *L'habitat urbain collectif et forme(s) urbaine(s) en Algérie Etude de cas : ville de Skikda quartier Salah Boulkeroua*. UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR-ANNABA ,2013

<sup>27</sup>Idem, page

<sup>28</sup> BENATIA Farouk. « *Alger : agrégats ou cité, l'intégration citadine à Alger de 1919 à 1979* » SNED, Reghaia, page 266.

<sup>29</sup> Programme RHP : résorption de l'habitat précaire

- Le logement promotionnel. LP

## 2. Le relogement forcé en Algérie

Comme nous avons déjà évoqué, l'Algérie a connu plusieurs opérations de relogement depuis l'année 2001, une forte accélération de production de logement et de relogement les six dernières années.

Il faut mettre en évidence, que le secteur de l'habitat en ce qui concerne les opérations de relogement, a connu beaucoup de progrès **durant les 21 opérations de relogement**,<sup>30</sup> 36.390 familles ont été relogées sur les cinq (05) axes de relogement 236 sites de bidonvilles 25.068 familles ; 363 IMR (immeuble menacé ruine) 2.989 familles ; Caves et terrasses 2.233 familles ; 08 quartiers précaires 3.846 familles et 9 sites chalets 2.254 familles.

La 21<sup>ème</sup> opération de relogement 2016, a permis à la Wilaya d'Alger de récupérer 64 ha environ; Les 21 opérations de relogement qui ont lieu du 21 juin 2014 à fin Mai 2016, ont permis à la Wilaya la récupération d'environ 395 ha. Cette action a permis le lancement d'importants projets, tels que, le siège du ministère des affaires religieuses, la poursuite des travaux d'aménagement de de Oued El Harrach, et le lancement des programmes de logement AADL, LPP...etc.

### 2.1. Les objectifs de l'opération de relogement

Alger voulait relever un défi « *ville sans bidonville* » à travers son programme de résorption ou d'éradication de l'habitat précaire. Le relogement est la clé pour gagner ce pari qui est mis particulièrement entre les pays du grand Maghreb, et d'une manière générale entre les pays arabe. Le relogement devient un outil *de dé-densification* de la ville d'Alger, qui a permis à l'Etat de récupérer des grandes surfaces au centre Algérois et à la périphérie.

Ces mobilités résidentielles ont offert, particulièrement aux populations défavorisées, une *nouvelle image de soi*, en améliorant la qualité de vie à travers attribution d'un logement formel.

---

<sup>30</sup> Billon de Réunion du conseil de Wilaya tenue en date du 04 Mai 2016 consacrée à la préparation de la 21<sup>ème</sup> opération de relogement, récupéré depuis la direction de logement, Alger.

### **2.1.1. L'attribution d'un LOGEMENT PUBLIC LOCATIF dans le programme de relogement en Algérie<sup>31</sup>**

#### **2.1.1 Conditions d'attribution d'un logement public locatif :**

Le Logement public locatif est destiné particulièrement aux personnes d'une catégorie sociale défavorisée, ou logeant dans des conditions précaires et ou insalubres. (Article 2. 3. 4. 5 : conditions d'attributions de LPL, et le dossier à fournir)<sup>32</sup>.

#### **La situation statutaire**

Selon la législation en vigueur, les logements sociaux sont par définition de statut locatif. Leurs occupants peuvent accéder à la propriété selon les dispositions de la loi 81-25 sur la cession des biens de l'État. Le prix de cession est fixé en fonction de leur date de construction et du niveau des loyers qui sont défalqués du prix final, dans le cas de leur paiement par les locataires. L'accession à la propriété est donc le résultat d'un choix du chef de ménage. Il peut choisir de rester dans le statut de location comme il peut choisir d'acheter son appartement. La décision d'achat nécessite toutefois la mobilisation d'une épargne personnelle conséquente, et étant donné qu'elle est tributaire de l'apurement du contentieux du loyer depuis la date d'occupation, il est évident que plus le volume des loyers non payés est important, plus la somme à acquitter est élevée.

#### **2.1.2 Le fichier national du logement (Art. 59. 60. 61. 62) <sup>33</sup>**

Il est créé auprès du ministre chargé du logement un fichier national du logement un fichier national du logement où est consigné et porté l'ensemble des décisions d'attribution des logements publics locatifs, des logements sociaux participatifs, des logements cédés dans le cadre de la location – vente, des terrains à caractère social et des aides de l'Etat attribuées pour l'achat ou la construction d'un logement.

### **2.2. Le processus de relogement selon la procédure Algérienne**

Le relogement se fait en deux étapes majeures qui sont, l'avant l'évènement de relogement qui a pour objectif d'attribution des listes des bénéficiaires du relogement, et le

---

<sup>31</sup>Décret exécutif n° 08-142 du 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.

<sup>32</sup> Idem

<sup>33</sup> Ibidem

deuxième évènement qui concerne le déplacement des ménages de leur ancien site au nouveau site, la récupération des clés du nouveau logement, et la signature de la convention de location.

### **2.2.1. Avant le relogement : recensement des mal-logés (les ménages concernés par le relogement) et traitement des dossiers de la demande de logement social/public**

Le dispositif mis en place par la Wilaya d'Alger ayant pour objectif l'exécution du programme du relogement, se présente comme suit :

#### **A. Dispositif de traitement des dossiers des postulants <sup>34</sup>**

Il concerne, l'installation des commissions de traitement, et de validation des dossiers des familles susceptibles au relogement au niveau de chaque circonscription administrative, sous la présidence des walis délégués, et la participation des présidents des assemblées populaires communales, les services de sécurité territorialement compétents, les représentants des comités de quartier et la société civile.

Ces commissions, et après les enquêtes effectuées par les brigades des enquêteurs habilités et assermentés auprès des présidents des tribunaux ; procèdent au traitement des dossiers et la validation des listes provisoires.

L'installation de la commission de wilaya chargée du suivi, du contrôle des travaux des commissions locales, cette commission possède toutes les vérifications nécessaires, et notamment le contrôle des listes par filtre du fichier national du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.

La commission de recours de la wilaya, examine les recours enregistrés suite aux opérations de relogement.

En parallèle, l'installation d'une commission d'habitabilité des logements, sous la présidence du directeur de logement avec la participation de tous les directeurs, notamment : d'urbanisme, de l'hydraulique, des travaux publics, des équipements publics, de l'énergie des mines, des OPGI, SONALGAZ, et de la SEAAL.

---

<sup>34</sup> Note :

- Logement social locatif destiné aux populations dont les revenus ne sont pas supérieurs au SNMG ou salaire national minimum garanti, équivalent à 12000 dinars .A la deuxième catégorie des logements en location-vente pour les petites classes moyennes, s'ajoutent deux autres formules, non intégrées à l'analyse : supportées et subventionnées par l'État, le LSP (Logement social participatif) est réservé à la couche intermédiaire (de 12 000 dinars jusqu'à 4 fois plus) et la dernière dite « Logement promotionnel », réservé aux catégories supérieures qui brillent par leurs absences dans le contexte algérois.
- Programmes initiés par l'Agence nationale d'amélioration et de développement du Logement (AADL).
- Salaire National Minimum Garanti : 12 000 dinars (taux de change janvier 2009).

## **B. Pendant le relogement ou l'évènement opérationnel du relogement**

Cette opération s'effectue par interaction des différents modules qui assurent le bon déroulement de l'opération de relogement :

- Module relogement départ-accueil.
- Module sécurité
- Module santé –protection civile
- Module démolition
- Module transport
- Module scolarisation
- Module coordination des manutentionnaires et restauration

### **B.a. Provenance de l'information de relogement :**

Avant le déménagement de quelques jours ou semaines, les autorités annoncent la date de relogement et parfois la semaine de relogement, et généralement le comité de quartier qui le transfère cette information aux ménages concernés par le relogement.

La wilaya → la daïra → collectivités locales → comité de quartier → ménages concernés par le relogement.

### **B.b. Les modes de peuplement des sites :**

*Par paquet*<sup>35</sup> : des familles qui habitent les mêmes unités de voisinage dans l'ancien quartier ; les familles sont regroupées et relogées le même jour en un endroit précis fixé par les autorités qui se chargent d'amener les camions de déménagement et le personnel des communes. Ces convois sont ensuite dirigés vers les sites d'accueils où les clés des maisons sont distribuées en fonction d'une liste arrêtée au préalable par les autorités.

Dans les dernières opérations algéroises, la procédure du tirage au sort des numéros des appartements avant le départ a été introduite pour *couper court à toute contestation*. Le remplissage des blocs de logements collectifs se réalise ainsi d'un seul coup, en une matinée, laissant peu de place à la négociation.

---

<sup>35</sup> MADANI safar zitoun, *les effets sociaux*, page 95

### 3. Evaluation de l'impact processus du relogement forcé à Alger

Le relogement produit des changements, ces mobilités résidentielles affectent la vie quotidienne des ménages concernés par le relogement dans des contextes des projets de rénovation urbaine (pays développés) ou des programmes de résorption d'habitat précaire (des pays en développement).

Alger assiste à une forte mobilité résidentielle due à son développement lié au parcours d'une grande ville en processus de *Métropolisation*, et afin d'évaluer l'impact et le processus du relogement sur Alger d'une manière générale et particulièrement, par rapport à nos cas d'étude, nous avons établi des critères en se référant à deux différentes études dont la première liée à *l'impact du relogement et les effets sociaux de la mobilité résidentielle*, et la deuxième une synthèse des études menées traitant la problématique « *Des Mobilités résidentielles et territorialisations dans les villes du Maghreb : entre exclusion et intégration.* ». Cette deuxième étude a pris la première phase du relogement des ménages de la cité de transit de Diar El Kef comme cas d'étude d'Alger dans le Maghreb.

#### 3.1. Les critères d'évaluations

Par rapport à la première référence nous avons établi Les critères indispensables pour une évaluation l'impact et le processus du relogement :

La dimension spatiale est un critère indispensable dans les études d'impact souvent lié à trois niveaux, Celui des *réseaux sociaux*, des *accessibilités* et celui de leurs *ambitions de mixité sociale*.<sup>36</sup>

#### 3.2. L'impact du relogement forcé

Par rapport à la deuxième référence qui traite la problématique des grandes villes maghrébines qui ont connu ces dernières décennies une très forte dynamique de *redéploiement centrifuge des quartiers centraux vers des périphéries formel ou informel* dans un processus de métropolisation.

Ces recherches étaient autour de plusieurs problématiques, l'insertion urbaine, la gestion urbaine, mais aussi la question « *de ruralisation des villes et stigmatisation des migrants ruraux* ». L'étalement sur les périphériques des grandes villes, en déconcentrant des

---

<sup>36</sup>Joel Meissonnier, « *le processus de relogement dans des dimensions spatiales, le cas de Tourcoing* »/ équipe de recherche associée : «analyse de la mobilité» centre d'études techniques de l'Equipement/ Nord-Picardie.

populations issues des quartiers centraux précaires pour une re-concentration sur les périphériques à travers des opérations de relogement, ces mobilités résidentielles portent des changements très apparents sur ces populations relocalisées, ou plus exactement relogement forcé en masse ou *paquet* qui exerce des impacts sur des communautés déplacées.

La question sur *le déracinement, l'ancrage, les changements, mouvements, organisation sociale* et stratégies et développement de ces communautés envers toutes ces mobilités en une réflexion de **l'impact du relogement forcé sur la dynamique communautaires des communautés relogées.**

Plusieurs études d'impact étaient l'objectif de recherches dans les grandes villes maghrébines assistent à ces mobilités vers la périphérie, ces dernières impliquent souvent *la fragilisation et la marginalisation* de ces communautés déplacées.

### 3.4. Les effets majeurs de ces déplacements ou recasements forcés

- l'éloignement de son lieu de travail : ça engendre une d'exclusion sociale et économique
- le retour à la précarisation (au bidonville ou au quartier ancien) suite à leur incapacité financière.
- Symboliquement, les ménages relogés sentent ce déplacement forcé comme *un bannissement*, une sorte *d'exil* à l'absence des équipements de proximités et des moyens qui améliore la qualité de vie.

### 3.5. L'évaluation de l'impact du processus du relogement forcé de la métropole d'Alger <sup>37</sup>

Dans ce processus des recherches faites sur le Maghreb, une étude a été faite sur la morphologie socio-spatial dans le sud-ouest algérois (la commune de Draria) (Safar Zitoun, 2008), en effet ce quartier de la commune périphérique résidentielle de dominance de typologie d'habitat individuel d'une couche moyenne et d'une autre un peu aisé a connu une implantation de programme publics de logement social locatif<sup>14</sup>, destinés aux populations disposant de revenus faibles, et de location-vente (Programmes AADL), réservés aux catégories moyennes disposant de revenus égaux ou supérieurs à quatre fois le SNMG. D'un premier coup on se dit que c'est une opération qui a favorisé la mixité sociale, mais loin de là, en réalité elle est considérée beaucoup *plus triviale (commune)* liées à la disponibilité d'assiettes foncières.

---

<sup>37</sup> Bénédicte Florin, Nora Semmoud. *Mobilités résidentielles et territorialisations dans les villes du Maghreb : entre exclusion et intégration. Espace Populations Sociétés*, Centre National de la Recherche Scientifique, 2010, pp.365-377.

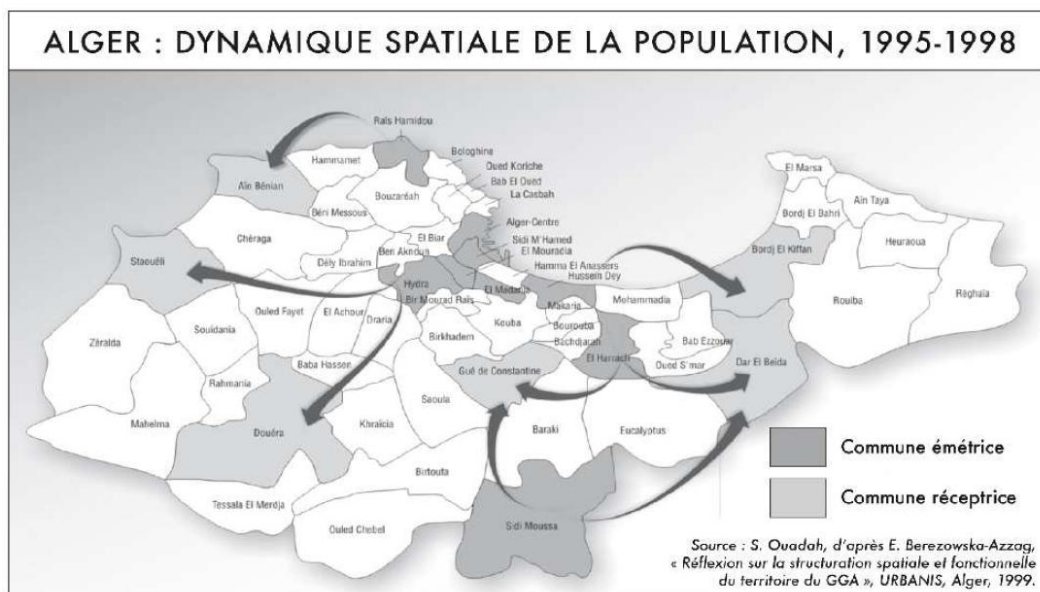
Ces programmes d'habitat implantés connaissent un véritable **déficit d'équipement de proximité considérable** (santé, sécurité, ludique, éducatif, loisirs, sportif...). Ce manque a impliqué négativement une **charge en plus de ces bénéficiaires** de logement social locatif, notamment **l'absence des réseaux de transport** en commun ce qui a engendré une forte circulation mécanique.

Selon ce rapport et analyse des opérations de relogement on distingue de époque de relogement et deux caractères :

\*Les opérations des années quatre-vingt, les populations relogées, quel que soient leur origine de programme (bidonvilles, précarité...etc.) ou leur lieu, *n'avaient en général pas opposé de résistance ou de refus aux opérations initiées par les pouvoirs publics* :

\*A cette époque il n'y avait que deux acteurs, *l'Etat* et les *relogés*, les opérations étaient pilotées directement par les WALIS, ce qui a éliminer avoir l'idée de « *refus* » ou s'opposer à « *cette action sociale totale* ».

\**les opérations initiées depuis 1998 affichent une plus grande diversité de situations de négociations, de résistances et de refus avant, pendant et après leur déroulement*, et ça a dû à la diversité des acteurs institutionnels, et dans des contextes politiques différents : cette dernière époque les opérations de relogements sont beaucoup plus complexes et diversifiées, et qu'a connu des « *attentes collectives* » et autres « *attentes individuelles* ».



Carte d'Alger illustrant les communes émettrices et les communes réceptrices de l'opération de relogement

## **CHAPITRE IV CAS D'ETUDE**

## I. Introduction

### I.1 La précarité de l'habitat, une source de recherche sur l'habiter, sur terrain!

Une décennie avant l'indépendance de l'Algérie, un programme de lutte contre les bidonvilles <sup>38</sup>ceinturant les grandes villes d'Algérie a été lancé. Le groupe CIAM-Alger qui était chargé de l'étude de ce programme sous une thématique de « *habitat pour le plus grand nombre* » a eu chance d'avoir une expérience de collecter des données, et faire des analyses sur l'habitat spontané particulièrement à Alger à travers les travaux qu'a fait l'Architecte Roland Simounet sur le bidonville algérois Mehieddine. La solution d'urgence pour résorber l'habitat précaire était donnée par plusieurs architectes, parmi les plus qu'ils étaient réputées est celle de la conception des ensembles de l'habitat de transit (relogement ou recasement) dont l'architecte Simounet impliqua sa réflexion sur les habitants /ménages et leurs manière de vivre à travers ses grilles et travaux qu'il les a fait en analysant le bidonville de Mahiédine et qu'il les a présenté en réunion du groupe CIAM 9 de 1953 à Aix-en-Provence.

### I.2 Le paradoxe des cités de transit, résorber ou abriter des bidonvilles !

Comme son nom l'indique, les cités de transit (« Groupe de rééducation sociale », « logement tiroir », « cités de relogement », « habitat-prison », « dispositif d'assistance », « habitat-dépotoir », « cités promotionnelles »)<sup>39</sup> sont des ensembles d'habitation provisoires pour le passage de la précarité à d'autres habitations offrant une qualité de vie plus améliorée ; mais en réalité ces cités ont fait le retour vers la précarité ( faisant situation d'une deuxième phase de précarité formel en quelque sorte ), souvent sous-dimensionné, abritant une grande masse de la couche sociale défavorisée donnant deux aspect l'un positif portant sur une solidarité identitaire de la communauté , et l'autre négatif : la délinquance, réseaux de drogue, d'agression et de ségrégation.

Afin de lutter de cette deuxième phase de précarité, l'Etat Algérien a repris les opérations de relogement forcé après la décennie noire sous le programme de résorption de l'habitat précaire souvent pour réintégrer / dé-densifier ces populations qui constituent des

---

<sup>38</sup> Vincent du Chazaud. *Billet n°36 – L'ECOLE CORBUSEENNE ET LE CIAM-ALGER*, 23 mai 2013.

<sup>39</sup> Muriel Cohen & Cédric David, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 29 février 2012

communautés de la couche sociale défavorisée. Alger est parmi les capitaux des pays en développement qui ont pris ce parcours pour s'intégrer dans un processus de Métropolisation.

### **Choix de cas d'étude**

Pour répondre à notre problématique, et à nos objectifs de cette recherche dans le cadre d'obtention du diplôme de Master de recherche, nous avons choisi comme cas d'étude : l'ensemble de Djenan El-Hassan et la cité de Diar El-Kef deux cité de transite conçues par l'architecte Français Roland Simounet, situées à la commune de Oued Koriche afin de vérifier nos hypothèses concernant l'impact du relogement forcé de ces deux cités de transit sur la dynamique communautaire, et l'évaluation de cette opération de la mobilité résidentielle.

Dans ce chapitre nous allons présenter les deux cas d'étude (cités émettrices) en illustrant le processus de l'opération du relogement, notamment les sites d'accueil (cités réceptrices).

Et à la fin nous allons évoquer notre méthode d'analyse par des entretiens menés auprès des ménages relogées de la cité Diar El-Kef (EX Carrière Jaubert) et l'ensemble de Djenan El-Hassan, notamment les approches prises en considération dans cette étude.

### III Présentation des cas d'études

#### III.1 La cité de Djenan El Hassan commune de Oued Koriche, Alger

##### Présentation de la commune de Oued Koriche :<sup>40</sup>

La commune Oued Koriche (Daïra de Bab El Oued) est située à environ 8 km à l'ouest d'Alger. Le nom ancien de cet oued est Oued-Griche qui correspondait au même nom d'un puits se trouvant au cimetière de [Sidi M'hamed](#) à Belle-cour construit au début depuis 1530.

La commune est enclavée, entre les communes populaires de [Bab El Oued](#) et de la [Casbah](#), et celles plus aisées d'[El Biar](#), de [Bouzareah](#), et de par le relief inclinaison de son territoire, Oued Koriche est une commune défavorisée disposant de peu moyens économiques, culturels ou sportifs. C'est une *ville-dortoir* et dont les cités, tel que l'ensemble « Climat-de-France », cité de transit tels que Djenan El Hassan et la cité Diar El-Kef (Ex Carrière Jaubert).



##### Carte délimitant la commune d'Oued Koriche <sup>41</sup>( google map)

<sup>40</sup>[https://fr.wikipedia.org/wiki/Oued\\_Koriche](https://fr.wikipedia.org/wiki/Oued_Koriche).

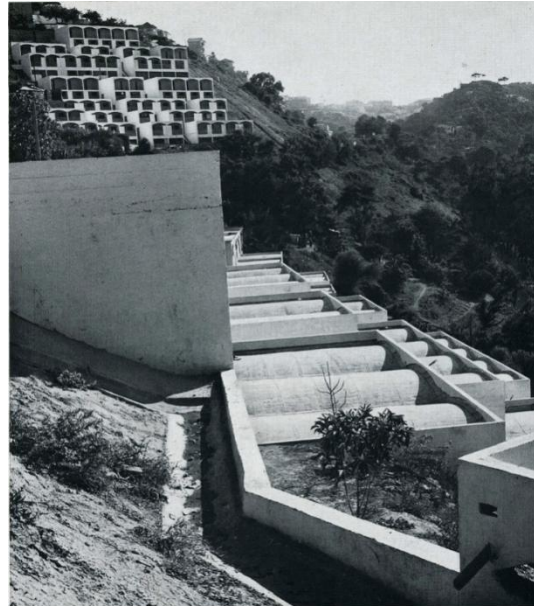
<sup>41</sup><https://www.google.com/maps/place/Oued+Koriche,+Alg%C3%A9rie/@36.7771238,3.0336161,14z/data=!4m5!3m4!1s0x128fb24a5bd5f3a3:0x32c3d9bd1641a1ff!8m2!3d36.7836306!4d3.0400945>.

## Vue aérienne de la cité Djenan El Hassan depuis Google Earth

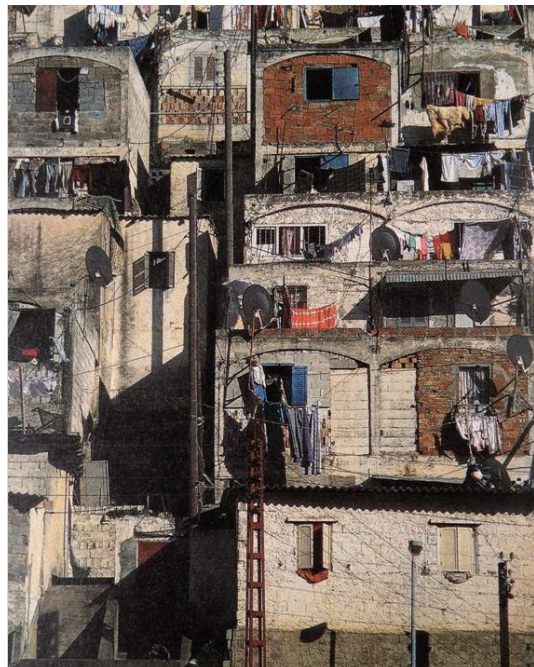
### III.1.1 Contexte historique et architectural :

#### a. Djenan El-Hassan : l'œuvre de la leçon du bidonville

La cité de Djenan el Hassan, est connue par l'œuvre de l'architecte français Roland SIMOUNET, venue à la réponse de la problématique posée par le CIAM 9, tenue en 1953 à Aix en Provence, ayant comme *thème l'habitat pour le plus grand nombre*.<sup>42</sup> A cette époque ce jeune architecte à l'âge de 25 ans rendait visite au bidonville de Mahieddine pour analyser comment vivaient cette population algérienne ? Au quelle il va concevoir des cités de transit (de recasement ou de relogement). En se référant à leurs habitudes, vécu, quotidien et la spontanéité de la construction des baraques du bidonville, il a constitué une sorte de grille rejoignant les critères qu'il doit respecter pour concevoir la cité de Djenan el Hassan 1956-1958. A la spécificité du terrain en pente, il se référerait en deuxième lieu à l'implantation des maisons de la casbah en profitant de la vue panoramique sur un paysage naturel de FRAIS VALLON à oued Koriche ; cette spécificité d'implantation d'un ensemble d'habitation collectif a qualifié sa conception par « *l'invention du logement collectif horizontal* ».<sup>43</sup>



Roland Simounet : ensemble d'habitation à Djenan-El-Hassan



<sup>42</sup>Zeila Trésorière. *DE L'HABITAT AU LOGEMENT : THEMES, PROCÉDES ET FORMES DANS LA POÉTIQUE ARCHITECTURALE DE ROLAND SIMOUNET*, IPRAUS / Université de Palerme

<sup>43</sup>Vincent du Chazaud,. *Billet n° 36 L'ÉCOLE CORBUSEENNE ET LE CIAM-ALGER*, CEACAP, mai 2013

### b. Djenan El Hassan une cité provisoire qu'a duré plus d'un demi-siècle

La cité de transit Djenan el-Hassan, elle a été réalisée par Simounet comme des unités d'habitat provisoires<sup>44</sup> de 14 m<sup>2</sup>, avec une loggia de 4m, <sup>2</sup>permettant de loger les 300 ménages habitants du bidonville de Mahieddine, jusqu'à ce qu'ils puissent s'installer dans un logement collectif équipé de tout le confort moderne. <sup>45</sup>Après l'achèvement du chantier, Une partie des habitants de l'ancien bidonville est allée occuper les nouveaux logements, mais beaucoup d'entre eux ont voulu rester à Djenan el-Hasan parce qu'ils étaient bien intégrés, en oubliant l'étroitesse à la présence d'une forte crise de logement particulière à Alger, et générale en Algérie, ce qui était un abri pour plusieurs ménages venant de la périphérie rurale d'Alger.



De nos jours, la cité de Djenan el Hassan a connu plusieurs opérations de relogement, dont les trois dernières étaient inscrites dans le programme de la résorption de l'habitat précaire qui était une volonté de reprise de relogement indispensable juste après les inondations de quartier Bab el Oued et le séisme de Boumerdes.



<sup>44</sup>Soda Kumiko. La réalisation de la nouvelle agglomération de Timgad pendant la guerre d'Algérie : Roland Simounet et sa « mission impossible » (1958-1960). In: Livraisons d'histoire de l'architecture, n°9, 1<sup>er</sup> semestre 2005. P : 154.

<sup>45</sup> Idem, page 155.

### III.1.2 Les phases de relogement de la cité Djenan El Hassan :

La cité de Djenan el Hassan est composée de 3 groupes d'habitation. Cette cité de transit de a connu plusieurs phases de relogement avec une démolition partielle, par rapport à notre étude nous avons mis le choix sur la commune réceptrice de Béni Messous en mois de septembre 2011.

Année	Relogement Nombre d'unité d'habitation / groupe	Démolition	Nombre ménages	Destinations
2001	Groupe 3	Partielle		- Dergana
2003	Groupe 2 Groupe 3	- Groupe 2 partielle - Groupe 3 Totale		- Tixeraine
Septembre 2011	Groupe 1 partiel Groupe 2 partiel	Partielle	206	- <b><u>Béni Messous</u></b> - Ouelad Chebel

#### LE déroulement du relogement :

En faisant des entretiens avec les acteurs qui participe au processus du relogement (APC, APW, la régie foncière de la ville d'Alger, direction de logement de la ville d'Alger) nous avons pu collecter les données nécessaire pour faire notre étude et comprendre le processus de relogement.

#### Le processus de relogement : <sup>46</sup>

**1ere étape :** 2 sortes de recensements:

- ✓ 1<sup>er</sup> recensement qui est suite au déplacement des services de l'APC sur le site (recensement maximal éclaté selon le nombre des ménages)
- ✓ 2<sup>eme</sup> recensement est suite à l'état initial des contrats de locations établit par la Régie Foncière de la ville d'Alger (recensement minimal selon le nombre des cellules)

<sup>46</sup> Mr Messaoud Khelif Samir (chargé des dossiers de relogements au niveau de la commune d'Oued Koriche)

**2eme étape** : après le dépôt des dossiers au niveau de l'A.P.C en présence des chefs des ménages et : les chargés des dossiers de l'A.P.C d'OUED KORICHE, les chargés des dossiers de la Circonscription Administrative de BAB EL OUED (daïra de BAB EL OUED), Les chargés des dossiers de la Régie foncière de la ville d'Alger, Comité de quartier (représentants des ménages concernés), Service de sécurité (la police) **Sous-commission on arrête un chiffre du nombre des ménages concernés par le relogement**

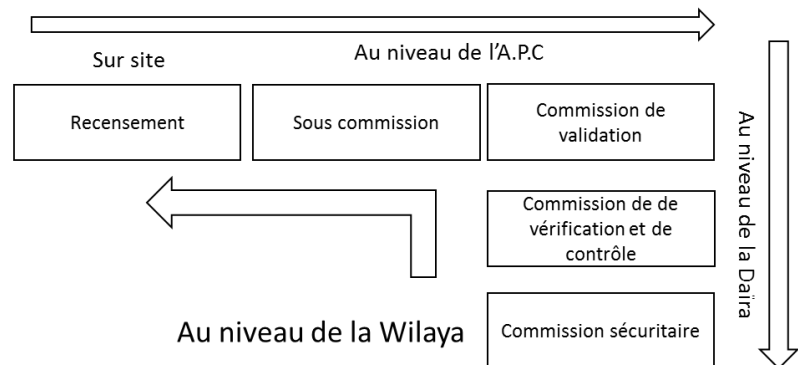
**3eme étape** : Commission de validation: au niveau de la Circonscription administrative de la Daïra on valide les dossiers des bénéficiaire de l'opération de relogement à la présence de :Le Wali délégué de la Daïra (président de la commission ), président de l'A.P. ; Le chargé des dossiers de relogement de l'A.P.C, Un représentant de la Régie Foncière de ville d'Alger. Le service de sécurité (DRS ET LA POLICE), Comité de quartier. **Commission de validation**

**4eme étape:** Au niveau de la WILAYA d'Alger on contrôle les dossiers des concernés et on les envoie sous forme de fichiers nationaux sur CD au ministère de l'Habitat pour vérifier que chaque membre de ménage n'a jamais été bénéficié par des aides de l'Etat ou n'a jamais bénéficié d'un logement : LPP, AADL .... **Commission de de vérification et de contrôle.**

**Étape 5** : Commission de la wilaya envoie les listes des bénéficières de relogement à la circonscription administrative et par la suite à chaque commune concerné . Le ouali d'Alger déclare le nombre de logement à livrer et la localisation . au niveau de l'A.P.C, les chargés des dossiers affectent les ménages aux site d'acceuil discrètement d'une manière aléatoire et selon l'ordre de la liste des bénéficière.

**Le jour de l'évènement :**

- ✓ Chaque organisme (NETCOM, ASROUT...) de la wilaya envoie ses manœuvres avec des camions au site de relogement
- ✓ on distribue les attestations de relogement aux ménages bénéficières



## Présentation du deuxième cas d'étude

### III.2 La cité Diar El Kef : commune d'Oued Koriche, Alger

Vue aérienne de la cité Diar El Kef depuis google earth

#### III.2.1 Contexte historique et architectural

##### La cité de recasement Diar el Kef <sup>47</sup>

La cité Diar el Kef, Ex Cité Carrière Jaubert est construite en 1957 par l'architecte Simonet dans le même contexte du programme de



résorption de l'habitat précaire sous le thème lancé par le CIAM9 « *l'habitat pour le plus grand nombre* », en se référant toujours aux dimensionnements, l'analyse sociologique de l'habitat spontané et sur les relevés de bidonville de Mahieddine, Simonet a conçu la cité de Diar el Kef dans les mêmes principes de la conception de la cité Djenan EL-Hassan mais cette fois-ci la composition des unités d'habitation (les cellules d'habitation) en verticalité contrairement à Djenan El Hassan en horizontalité, en gardant un dimensionnement de cellule 18 m<sup>2</sup> abritant une loggia avec un évier et donnant sur des coursives communes entre les cellules avec des toilettes collectives.

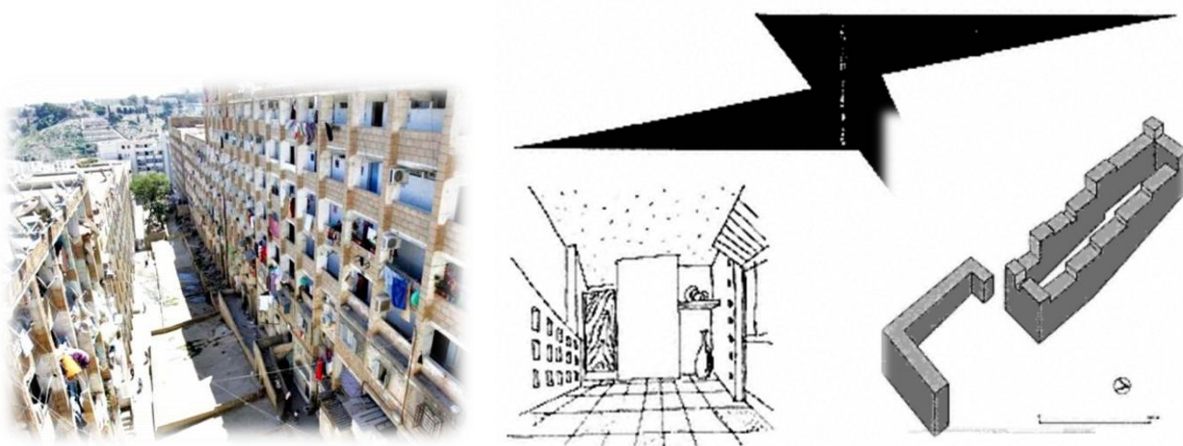
Dans la même vision de logement provisoire significatif de l'appellation de ces cités : cité de transit ou de recasement, la cité de Diar El Kef a duré plus de 50 ans donnant un abri pour les ménages venant du secteur rural au moment où la crise de logement a duré très longtemps.

<sup>47</sup>La terminologie utilisée pour la dénomination des grands ensembles réalisés lors des années cinquante repose soit sur un couple dont le premier terme est répétitif, *Diar* qui signifie maisons ou habitations, et le second suggestif d'un bonheur réalisé, *El-Mahçoul* (espoir réalisé), *Es-Saada* (bonheur), *Ech-Chems* (soleil), *El-Kef* (la falaise) soit sur des termes directement suggestifs à différents titres : Jasmins, les Palmiers, la Concorde. Rachid Sidi Boumediene, « Alger telle qu'en elle-même », *La pensée de midi* 2001/1 (N° 4), p. 47.

[Tapez ici]

### III.2.2 La requalification de cité Diar El Kef

Considérée comme un patrimoine colonial, actuellement et depuis une décennie, la cité Diar el-Kef a connu une réhabilitation à travers les opérations de relogement en plusieurs phases partiel de ses ménages et requalification<sup>48</sup> de ses unités d'habitation (pour les ménages qui préfèrent rester sur leur anciens quartiers) en jumelant plusieurs cellules horizontalement ou verticalement pour avoir des logements en plusieurs typologies : F2, F3, F4 et des duplexes en intégrant une cuisine, WC, séjour, et chambres.

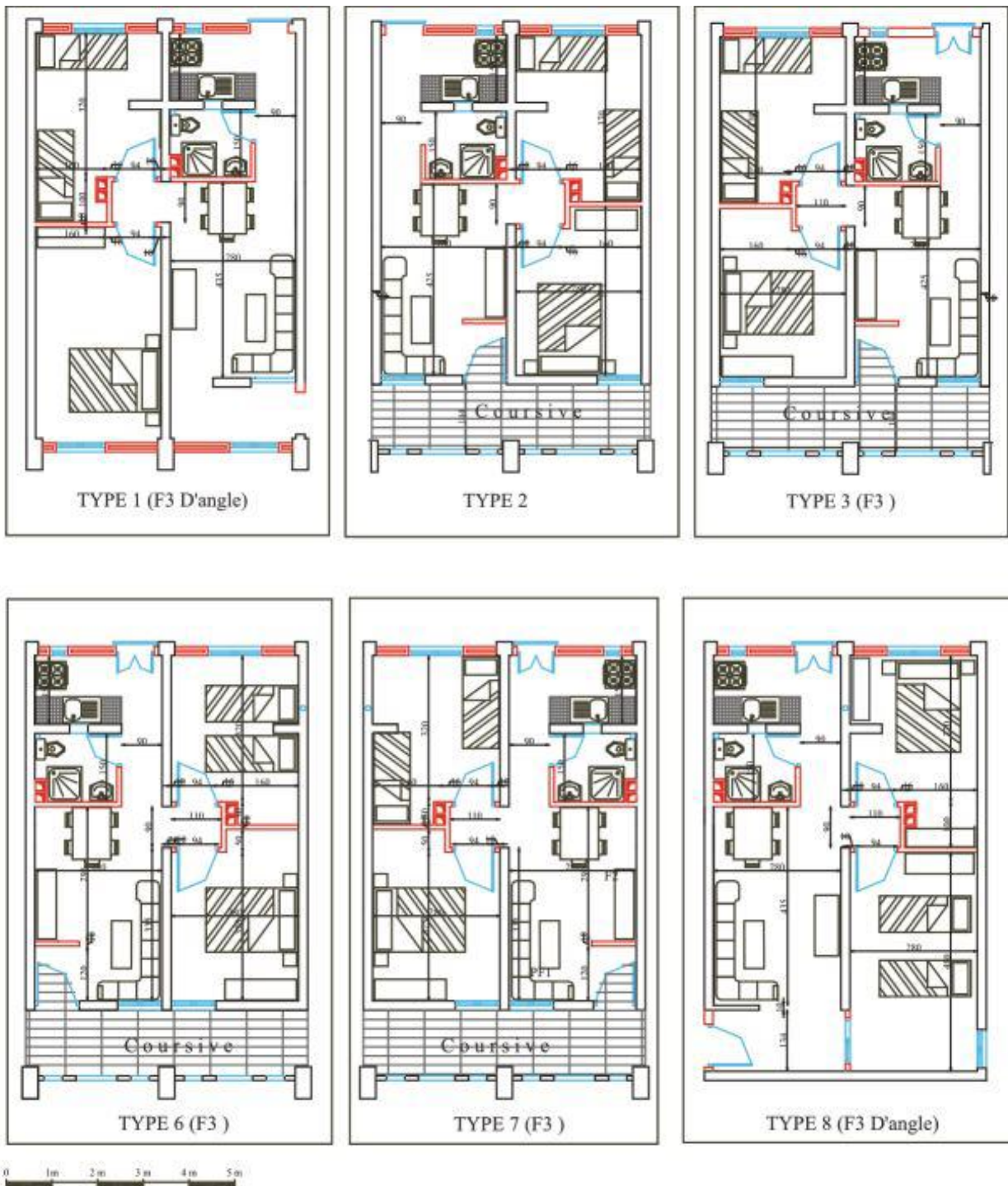


Cellule qui fait le module de base de la cité de transit de Diar El Kef<sup>49</sup>

<sup>48</sup>Chargé de l'étude, de la programmation et du suivi de ce projet pilote, le bureau d'études FAUR.

<sup>49</sup>[http://publishing.cdlib.org/ucpressebooks/data/13030/jk/ft8c6009jk/figures/ft8c6009jk\\_00080.gif](http://publishing.cdlib.org/ucpressebooks/data/13030/jk/ft8c6009jk/figures/ft8c6009jk_00080.gif)

# Plan <sup>50</sup>des nouvelles Typologies de logement proposé pour la requalification de la cité Diar El Kef



<sup>50</sup> Nahla RIF . Revue vie de ville ,projet et et réalisation, page 21 [viesdevilles.net/file\\_download/18/04\\_diar\\_el\\_kef01](http://viesdevilles.net/file_download/18/04_diar_el_kef01).

[Tapez ici]

### III.2.3 Les phases de relogement / réhabilitation/ composition de la cité Diar El Kef<sup>51</sup>

Diar El-Kef A → 519 cellules

Diar El Kef B → 226 cellules

- Escalier A → 108 cellules
- Escalier B → 104 cellules
- Escalier C → 81 cellules
- Escalier D → 123 cellules
- Escalier E → 103 cellules

Année	Nombre de cellules vidées	Nombre de ménages relogés à Diar El-Kef	Nombre de ménages relogés hors site	Total Des ménages	Destination / Site d'accueil
04/2001	120	-	137	137	- <b>Daria</b> - Tixeraine
04/2003	106	74	43	117	- <b>Saoula</b>
07/2004	145	68	106	174	- <b>Douira</b> - <b>Bach Djerrah</b> - <b>Birtouta</b> - <b>Maalma</b>
11/2009	170	89	200 environ	289	- <b>Boudjema</b> <b>Temmin</b> - <b>Souidania</b>
09/2011	153	89	242	331	- <b>Ain El Malha</b>
<b>Total</b>	<b>694</b>	<b>320</b>	<b>728</b>	<b>1048</b>	

Par rapport au déroulement du relogement, nous avons déjà présenté les étapes indispensables pour le relogement de la cité Djenan El Hassan, et qui s'est déroulée dans les mêmes étapes de Diar ElKef.

<sup>51</sup> Document issu le mois d'octobre 2015 de la *Régie Foncière de la Ville d'Alger*, EPIC. Adresse: rue 61 Rue Abou Hamou Moussa Ex Daguerre à Alger centre - Alger, Algérie.

#### IV. Conclusion :

Les deux cités de transit de Diar el Kef et la cité Djenan el Hassan qui se situent sur la même commune d'Oued Koriche conçues provisoirement par l'architecte Roland Simounet pour la résorption du bidonville ont devenu un véritable bidonville qui accueille une couche sociale défavorisée. La précarité est devenue identité pour cette population, et face à cette incapacité et aux problèmes de pauvreté, ces ménages ont développé des liens de solidarité, de voisinage ...etc. en les qualifiant en une communauté.

Le relogement est un processus d'évènements qui engendre des changements lié à un espace et à une durée. Une relocation en masse d'une communauté provoque chez cette dernière des réactions et des stratégies d'avant, pendant et après le relogement.

Pour cela cette étude va concerner, la phase après le relogement pour répondre à la problématique d'impact de relogement forcé sur la dynamique communautaire, en réalisant des entretiens avec les ménages relogés :

- ✓ la dernière phase de relogement 2011 de Djenan el Hassan relogé dans la commune de Béni Méssous.
- ✓ la première phase de relogement de la cité Diar El Kef en 2001 relogé dans la commune de Draria.
- ✓ la dernière phase de relogement de la cité Diar El Kef en 2011 relogé dans la commune de Gué de Constantine.
- Le point commun entre les 3 sites (communes périphériques / que nous allons présenter dans le prochain chapitre) de relogement est le rayon de relogement qui dépasse à vol d'oiseau la distance de 10 Km.
- Trois site différent, nous permet de vérifier l'impact sur différentes communes.
- Le point de divergence du cas d'étude de la cité Diar El Kef sur la phase de relogement en 2001 (depuis 15 ans) nous permet de vérifier et évaluer l'impact du relogement à long terme, et par rapport à la dernière phase évaluer le relogement à court terme.

**CHAPITRE V : IMPACT DU RELOGEMENT FORCÉ DE L'HABITAT PRÉCAIRE  
SUR LA DYNAMIQUE COMMUNAUTAIRE**

## I. Présentation du site d'accueil

### I.1 Présentation du site d'accueil de la communauté relogés venant de Djenan El Hassan

**La cité Sidi Es-Saadi commune de Beni Messous** est une commune résidentielle, située dans la banlieue ouest d'Alger, cette commune a connu dernièrement une forte concentration de l'habitat collectif sans programmé des équipements de proximité.

La cité Sidi Es-Saadi qui est le site d'accueil des ménages relogés de Djenan-El Hassan (**10 km à vol d'oiseau**) en mois de septembre 2011, accueille aussi d'autres relogés venant de plusieurs quartier précaires d'Alger. Cette nouvelle zone d'habitat a connu un déficit dans les équipements de proximité notamment la scolarisation.



## I.2 Présentation du site d'accueil de la communauté relogées venant de la cité Diar El Kef de la première phase de relogement Avril 2001. La cité 617 ou la cité des palmiers :

La cité 617 logements social, se situe à la commune de Draria dans la banlieue Sud-Ouest d'[Alger](#). La commune périphérique de Draria se caractérise par une nette fragmentation socio-spatiale selon la typologie d'habitat,<sup>52</sup> a connu en septembre 2011 une réception des ménages de la première phase de relogement dans le cadre de la requalification de la cité Diar El Kef.

**(Distance cité Diar El Kef / cité 617 Draria= 11 km à vol d'oiseau)**



Vue de la cité 617 à Draria depuis le boulevard

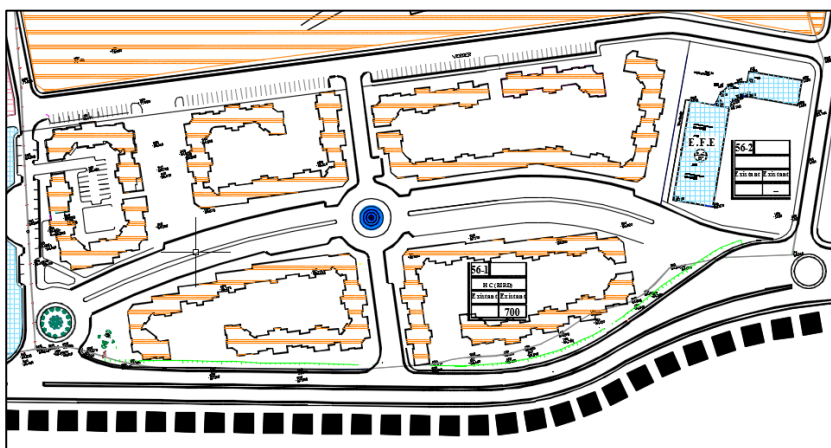
<sup>52</sup>Leïla Msilta, « Populations stigmatisées à la périphérie algéroise, entre citoyenneté problématique et recherche d'identités », *Les Cahiers d'EMAM* [En ligne], 18 | 2009, mis en ligne le 13 février 2012, consulté le 8 septembre 2016.

### I.3 Présentation du site d'accueil de la communauté relogées venant de la cité Diar El Kef de la cinquième et la dernière phase de relogement septembre 2011.

La cité 700 d'Ain El-Malha de la commune de Gué de Constantine :

(Distance cité Diar El-Kef / cité 700 Ain el Malha : 11 km à vol d'oiseau)

Le quartier d'Ain el-Malha – qui était à l'origine des terres agricoles-est une nouvelle zone d'habitation se caractérise par le type d'habitat collectif (AADL, LSP...) venu comme une réponse à la crise de logement dans le programme de la résorption de l'habitat précaire de la ville d'Alger.



Carte de La cité 700 d'Ain el-Malha <sup>53</sup>commune de Gué de Constantine, Alger



<sup>53</sup> Plan de composition urbaine, POS -AU21- Ain el Malha, janvier 2006

## II Résultats :

### II. 1/ une Trajectoire résidentielle relative

#### ○ L'appréciation globale des changements :

La majorité des relogés perçoivent le relogement comme une chance pour améliorer leurs mode de vie malgré, mais en question de négociation du choix de logement ou de sa localisation, ils n'ont pas eu de chance pour choisir le site où ils seraient relogés, un des relogés interviewé disait :

*« Le jour où nous étions relogés, nous n'avions aucune idée sur notre destination, sauf qu'il y avait des rumeurs qu'on ira à Ain El Malha, je ne connais même pas ce quartier où il se situe, de bon matin, on a coupé l'eau et l'électricité, je me suis trouvé avec une feuille de route entre mes mains, mais affaires sur un camion. On se trouvait dans le nouveau quartier, c'était un jour inoubliable, j'ai reçu ma clé de mon logement ... »*

#### ○ Le saut qualitatif du logement, état ultime de la satisfaction

La majorité des relogés étaient satisfaits du nouveau logement une « *situation plus agréable à vivre* », malgré qu'il y avait d'autres qu'ils n'étaient pas satisfait : plus de 7 personnes dans un appartement de F3 sur une surface de 64 m<sup>2</sup> n'était pas toujours satisfaisant.

Les changements du nouveau logement se traduisent par des avantages et des désavantages, quand-t il s'agit d'une mobilité avantageuse, le relogement serait positif « *trajectoire ascendante* », et quand il s'agit du contraire le relogement serait négatif « *trajectoire régressif* ».

L'amélioration des conditions de logement leur apporté des avantages et des qualités de vie qui pour certains ils n'avaient jamais vécu : l'intimité, l'hygiène ... etc. Un des interviewé disait d'une manière explicite son satisfaction de nouveau logement :

*« Quand on était à Diar el Kef on prend la douche avec une eau froide, je n'ai jamais tombé malade du froid, mais dès qu'on a eu l'eau chaude ici dans le nouveau logement, je tombe souvent malade, on est devenu fragile .... »*

○ **Un nouveau logement mais n'est pas adapté à la taille de ménage :**

Il y en a beaucoup qui ont réajusté leur nouveau appartement car avec le temps, son fils va se marier et de son tour il faut qu'il ait sa propre chambre à coucher. Donc on a adapté :

✓ **Stratégie d'adaptation au nouveau logement :**

Il y'en a qui ont changé carrément l'aménagement de leur appartement, exploiter la cuisine pour avoir une chambre à coucher en plus, la loggia transformée en kitchenette avec un passage depuis la salle de bain. Le salon ou le séjour, pendant la journée est pour accueillir des invités mais pendant la nuit on le transforme en une chambre à coucher.

En plus de toute ces transformation au niveau des logements, il y'en a d'autre qui ont squatté les caves en profitant de la déclivité du terrain pour ouvrir une porte et terrain vers l'extérieur et d'autre qui carrément construisent des bidonvilles. A la commune de Draria, il y en a des habitants qui ont squatté des maisons en phase gros œuvre (superstructure) pour qu'ils puissent à leur tour se marier et faire leur petite famille.

## **II.2 Impact sur la dynamique communautaire**

○ **Le voisinage :**

Etre relogé veut dire quitté l'ancien logement, l'ancien voisin , l'ancienne cage d'escalier et l'ancien quartier , autrement dit, commencer un nouvel vie , rien qu'on est relogé en masse avec certain voisin, mais parfois avec une recomposition des immeuble et l'affectation des différents ménages. Certain des relogés ont fait des recours parce qu'ils préféraient être relogés en gardant le même tissu de voisinage qu'ils avaient dans l'ancien quartier, un des relogés de Djenan El Hassan disait :

*« Malgré qu'on avait une mauvaise réputation sur notre ancien quartier, quand je me voyageais, je n'avais aucun soucis de laisser ma mère, femme et mes petits-enfants derrière moi, car je sais bien que mon voisin va prendre soin de ma famille à mon absence ».*

○ **Le souhait de rester à proximité par forcement dans le même quartier mais au moins dans la même commune :**

Pour la majorité des interviewés auraient aimé s'ils étaient relogés à proximité de leur ancien quartier dans des logements dans des immeubles entretenus. Les liens de voisinage dans la cité de Diar El Kef ou la cité Djenan El Hassan était bien solide et bien tissé, malgré le sous-

Sous-dimensionnement de ses cellules, ça n'a jamais empêché d'avoir le sentiment d'appartenance à cette cité, pendant l'interview, un jeune intervenant disait :

*« dans l'ancien quartier et dans notre ancienne cité, malgré la pauvreté, mais les habitants de cette cité dorment tous de la même manière, quand je rentre à la cage d'escalier, ça commence la porte de ma grande famille, les veilles ont toujours l'habitude de cuisiner dans les longues coursives de l'immeuble, on mange chez tout le monde sans aucun souci, et sans aucun tabou, on était une véritable grande famille, malgré que maintenant nous avons un logement neuf mais ça me manque toujours ces moments de mon ancienne cité... ».*

#### ○ **Difficulté de s'intégrer dans le nouveau quartier**

La mauvaise réputation du à l'appartenance de cette population à des quartiers populaires défavorisés à aggraver leur intégration dans les nouveaux quartiers d'accueil des relogés, un intervenant disait :

*« Dans ce nouveaux quartier, j'ai rien trouvé pour travailler, tout le monde refuse travailler avec eux, ils pensent qu'on tous des voleurs, mais dans l'ancien quartier, je peux me débrouiller car tous les habitants se connaissent ... »*

#### **La recomposition de voisinage et l'organisation sociale « un seul SABRE nous égorge »**

Pendant les premiers temps, Parmi ces problèmes aussi était la cohabitation entre les relogés venus de différents quartiers, chacun délimite son quartier sous le prétexte de « elhorma », et dès que quelqu'un dépasse ces limites la bagarre commence entre les jeunes hommes chômeurs, et c'était toujours les vieux qui leurs font des leçons de morale et règle ces problèmes de futilité ; un des interviewés disait :

*« Ces vieux sages de quartier, ces eux qui réglait ces problèmes entre ces jeunes, et maintenant ont constitué des liens de parenté, par exemple un qui vient de Diar el Kef demande en mariage une jeune fille qui est venue d'El-Harrach, en plus on a tissé d'autres liens en créant de petits commerces celui qui vient de Diar el Kef nous alimente de poisson .... Et celui qui vient d'el Harrach nous alimente de légume ... etc. Maintenant on est devenu une seule véritable Houma ; un seul SABRE nous égorge ... »*

#### ○ **Le désir de la mobilité, entre une volonté et un regret :**

La majorité des relogé avait la volonté de se déplacer afin d'avoir un nouveau logement, après l'inondation de 2001 à Bab el oued, tous les habitants avaient une intention de quitter l'habitat précaire quand-t-il s'agit de leur survécu.

[Tapez ici]

De leur part, ils pensaient que le relogement est une chance afin d'avoir un logement propre et spacieux, mais il reste à leur yeux incomplet, et parfois ils favorisent revenir sur leur ancien quartier parce qu'ils se sentent pas en sécurité sur le nouveau quartier; pour eux ce relogement est une forme de *migration, un déracinement et un exil* sans avoir aucun équipement de proximité de (centre sanitaire, poste police, marché) ou espace de loisir ...

Pour eux ce relogement est devenu un passage d'une insécurité à une autre forme d'insécurité, la première était relative à l'état de bâti, et la deuxième concerne leur difficulté d'intégration dans le nouveau quartier mais aussi le contact avec autres d'autres populations venues d'autres quartiers.

La majorité des relogés n'étaient pas satisfaits de cette *logique d'adaptation* au logement, une des femmes interviewée disait :

*« J'ai 5 jeunes hommes, 3 filles mariées, moi et mon mari âgé de 60 ans, nous avons bénéficié d'un logement de F3, deux chambres à coucher et un salon, mon fils aîné a pris une chambre quand il s'est marié et maintenant je suis obligé de transformer la cuisine en une troisième chambre pour que mon 2eme fils puisse se marier. Et pour mes trois autres fils, ils passent quotidiennement la nuit dans l'ancien quartier chez leurs amis, ils viennent parfois pour déjeuner ou pour diner ... »*

### **La reconcentration, le relogement en masse sans les normes, une erreur fatale qui implique la violence urbaine :**

L'effet de mobilité des populations défavorisée, à une autre nouvelle zones d'habitation et les confronter à d'autres populations venant de différents quartier est une manière de déplacer leurs petits commerces, mais aussi leurs réseaux de communication et le pire les réseaux de certains fléaux comme les réseaux de drogue et de vols, à leurs contacte commence les émeutes et les bagarres car chacun d'eux veut que son réseau domine le nouveau quartier.

Un des habitants relogés nous a raconté :

*« La première bagarre était sur qui va prendre la surveillance des parkings de voitures, car celui qui prend cette responsabilité veille à surveiller son réseau de drogue et de vols, il va être au courant de tout ce qui se passe dans le quartier .... »*

○ **Les conflits dans le nouveau quartier :**

**L'insécurité : Le parking de voiture, espace stratégique de surveillance et de la délinquance de drogue**

Une des stratégies communautaire est le fait marqueur parfois provoque des émeutes et des bagarres..... Le fait de s'imposer dans un quartier est une manière de faire la loi, autrement dit, on se montre qu'on est les plus rigides ...

*« Quand on est venu les premiers temps ici, les habitants des bidonvilles voulaient prendre la surveillance de parking de notre nouvelle cité, parce que ce sont le dé tailleurs de la drogue... de notre côté aussi nous avons des jeunes hommes de leurs qualité et qui sont devenus les défenseurs de notre quartier ».*

*« Au début c'était des problèmes de contacts avec les habitants de notre cité mais qui sont venus de d'autres quartier, Ruisseaux, Brossette, El-Harrach, des jeunes adolescents qui veulent se montrer et créer des problèmes ; et s'imposer , au fil de temps les hommes sages de quartier eux qui ont réglé ces problèmes au sein de notre cité , et maintenant on est devenu une Houma mais aussi une seule famille, un jeune de carrière Jaubert se marie avec une jeune fille d'El-Harrach et vis vers sa....etc. »*

*« On pouvait pas traversé le coté de bidonvilles, ou se déplacé à Ain el-Malha tout seul, toujours en groupe, même on est devenu le défenseur et protecteur des habitants d'AADL, notre cité est situé entre l'AADL et l'école primaire donc forcément les femmes et enfants traversent notre cité et personne n'ose de leurs faire mal.*

*Mais de leur part aussi si on passe et on demande la sécurité des gens qui habite le bidonville, personne n'ose de parler, y en a d'eux qui sont devenus nos amis, on se voit dans la mosquée souvent et on discute .... »*

**Le communautaire s'endorme quand on se stabilise :**

Lors de notre enquête à la cité 617 à Draria, nous avons établi des entretiens avec des relogés de la cité Diar El Kef depuis 15 ans, un de ces interviewé parlait de leur comité de quartier, lorsqu'il était membre à Diar elKef et meme lorsqu'ils étaient relogés à Draria, ils étaient relogé à Draria ils ont constitué un comité de quartier, il disait :

[Tapez ici]

*« Maintenant, chacun a son propre appartement, avant quand on était à Diar elkef, ils étaient tout le temps avec moi, mais maintenant on dit bonjour et bonsoir, à lors là , le comité de quartier, on resté que moi et un ami »*

### **III. Conclusion :**

Ce dernier chapitre est la crème de notre recherche, englobant les résultats de l'analyse qualitative afin d'identifier les changements qui accompagnent l'opération de relogement. Ces bouleversements, réveillent chez la communauté déplacé **le sentiment communautaire** après avoir sentir un déracinement quand se loger loin de son ancien quartier. Notre analyse portante sur les deux cas d'étude que nous avons pris : la cité Diar El Kef et la cité de Djenan El Hassan, montre que la communauté relogée adapte **des stratégies** liées à son nouveau lieu, les nouveaux liens de voisinage, pour marquer sa dominance ou son existence. Cette manière de se marquer sur le nouveau quartier, ne se fait qu'aux premiers temps après le relogement, dès qu'on s'intègre dans quartier on cherche des liens qui mènent à trouver des nouvelles identités, et solidarité, jusqu'au moment où on devient une seule communauté à travers des interactions, échanges culturels, sociales, et même naissance des liens familiaux.

En ce qui concerne l'évaluation du processus de relogement, la majorité de ces populations défavorisées qui ont vécu l'étroitesse, le nouveau logement devient une chance à ne pas raté mais, d'une manière générale n'est pas adapté à la taille des ménages. Ce qui réveille chez ces communauté une stratégie individuelle d'adaptation de logement en réajustant la cuisine et la loggia afin d'avoir un peu plus de l'espace.

## Conclusion générale

Pour répondre à notre problématique « l'impact du relogement forcé de l'habitat précaire sur la dynamique communautaire », nous avons fixé des objectifs dont on doit atteindre, le premier est celui de l'évaluation de l'impact de relogement forcé sur la dynamique communautaire dans un contexte d'Alger métropole. Et le deuxième, celui d'évaluation du processus de relogement.

Dans le premier chapitre, nous avons mis le point sur le contexte général de l'impact du relogement forcé sur la dynamique communautaire, en essayant à chaque fois aborder les différentes thématiques quand doit cerner pour identifier : le relogement forcé ; son processus, ses impacts, mais aussi mettre en évidence la définition de la dynamique communautaire et ses paramètres.

En deuxième lieu, nous avons essayé d'anticiper la réponse sur notre problématique en analysant deux expériences de relogement forcé, en France sur le défi qu'a porté sur le relogement de 22 sites de zone urbaine sensible en Ile de France d'une couche sociale diminuée, au Maroc le défi de la résorption des bidonvilles, et en troisième lieu, une recherche menée sur la question d'urbanité des villes de Maghreb qui traite le thème de la communauté et de la dynamique communautaire.

Le passage du générale au particulier, dans le troisième, nous avons essayé d'aborder le contexte historique de la politique de logement en Algérie ( avant et après l'indépendance) face à la crise de logement d'une part, et d'autre part, le programme de résorption de l'habitat précaire en mettant le point sur la politique de relogement en Algérie et son processus d'exécution .

Dans le quatrième chapitre, nous avons présenté le contexte historique des deux cités de transit : cité Diar El Kef, et cité de Djenan El Hassan, conçues par l'architecte Simounet Roland, que nous avons choisi comme cas d'étude afin de répondre sur notre problématique et atteindre les objectifs de cette recherche sur terrain.

En dernier lieu, nous avons présenté les résultats de l'analyse qualitative en se référant à des entretiens que nous avons mené auprès des ménages relogés des deux cités de transit que nous avons déjà évoqué relogés en plusieurs phases sur 3 différent sites : Ain El Malha sur la commune de Gué de Constantine, la cité 617 logements sur la commune de Draria, et la cité de Sidi Es-Saadi sur la commune de Béni Messous.

La réponse à notre problématique posée dans le chapitre introductif : « l'impact du relogement forcé de l'habitat précaire sur la dynamique communautaire » est lié à trois objectifs que nous avons atteints sur terrain :

**Evaluation de l'impact du relogement forcé de l'habitat précaire sur la dynamique communautaire :**

Le relogement améliore les conditions de vie liées à la qualité de logement d'habitat formel en offrant un nouvel statut au ménage et d'une nouvelle image de soi. ( affirmation de notre première hypothèse).

Les communautés relogées subissent des changements liés aux liens sociaux ( ce qui affirme notre deuxième hypothèse), de voisinages mais aussi au nouveau lieu de vie, ces bouleversements réveillent chez ces communauté une dynamique communautaire en adaptant des stratégie d'intégration sur le nouveau territoire en reconstituant des nouveaux liens de solidarité et de voisinage ...etc.

**Comprendre les enjeux sociaux et spatiaux du relogement forcé des zones d'habitat précaires dans le contexte de métropolisation de la capitale Alger :**

A travers la recherche théorique et l'application sur terrain, nous avons déterminé deux enjeux, le premier concerne la communauté et les liens communautaires dont l'enjeu est autour le relogement en masse, et la question de l'intégration de ces communautés dans des nouveaux quartiers. Et par rapport à l'enjeu spatial, ce dernier tourne autour le poids du rayon de la distance de relogement et la question de la mobilité résidentielle d'une communauté issu d'une commune centrale relogée sur une communauté périphérique.

**Evaluer le processus de relogement, répondre à la question de réussite ou échec de ces opérations de relogement :**

**Le relogement forcé en masse hors commune ! Retour à la norme et au seuil du nombre et distance :**

D'une manière générale ce type de relogement en masse (*paquet*)- dépassant certain seuil, implique par la suite des émeutes, conflits et une violence urbaine (affirmation de notre deuxième hypothèse), au contact de ces populations relogées avec d'autres, ce relogement devient une forme expulsion, de migration et de bannissement des populations défavorisées relogés dans grands ensembles sans équipements de proximité qui rependent à leurs besoins.

○ **Inadaptation des ménages aux nouveaux logements :**

L'étroitesse se figure toujours implique le retour à la précarité pour bénéficier d'un nouveau logement : rester dans **ce cercle de nomadisme urbain**.

- L'absence de l'accompagnement social dans tout le processus (phases : avant, pendant, et après) le relogement.
- Absence d'un acteur dans ce processus : la police urbaine pour lutter le squattage.

Afin de combler la lacune de ce problème qui porte le relogement, un accompagnement social est indispensable pour la réussite d'une opération de relogement dans son contexte algériens :

**Les recommandations**

La réalisation d'un diagnostic en amont de l'opération de relogement est un préalable nécessaire à sa réussite. Le diagnostic social et son actualisation doivent aider à formaliser le plan de relogement qui sera l'outil technique de suivi et de mise en œuvre du relogement. Ils permettent de connaître :

- L'occupation et l'appréciation des logements,
- Les souhaits des ménages et les attentes particulières,
- Les besoins en relogement et ceux liées à des problématiques précises (évolution de la composition du ménage, décohabitation, vieillissement, handicap, santé ...)

**Perspective de la recherche :**

Le logement inadéquat à la taille des ménages pousse les familles élargie relogées à trouver d'autres tactiques solutions faciles : squatter les caves, les terrasses et même parfois des espaces abandonnés.



En visitant le quartier de 617 à Draria

(les relogés de Diar El Kef) nous avons remarqué ce phénomène de retour vers la précarité pour bénéficier d'un nouveau logement. Ce qui peut être une perspective d'une recherche pour répondre à une autre problématique : ***comment peut-on lutter contre les pratiques continues (infinies) d'appropriation informelles de l'espace?***

## SOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

[Tapez ici]

[Tapez ici]

[Tapez ici]

[Tapez ici]

[Tapez ici]

## ANNEXE

A.A.D.L. Agence de Développement et d'Amélioration du Logement.  
A.A.P. Aide à l'Accession à la Propriété .  
A.P.C. Assemblée Populaire Communale .  
B.D.L. Banque de Développement Local .  
B.N.A. Banque Nationale d'Algérie .  
C.N.L. Caisse Nationale du Logement .  
C.N.U.E.H Centre des Nations Unies pour les Etablissements de l'Habitat .  
C.T.C. Centre Technique de la Construction .  
C.P.A. Crédit Populaire d'Algérie .  
D.G.I. Direction de la Gestion Immobilière .  
D.L.E.P. Direction du Logement et des Equipements Publics .  
F.G.C.I.M. Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière .  
F.M.I. Fonds Monétaire International .  
L.R.H.P. Logement pour la Résorption de l'Habitat Précaire .  
L.S.P. Logement Social Participatif .  
M.H.U. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .  
O.N.L.F. Office National du Logement Familial .  
O.P.G.I. Office Promotion et de Gestion Immobilière .  
P.C.D. Plan Communal de Développement .  
P.M.U. Plan de Modernisation Urbaine .  
S.G.C.I. Société de Garantie des Crédits Immobiliers .  
S.N.M.G. Salaire National Minimum Garanti .  
S.N.A.T. Schéma National de l'Aménagement du Territoire .  
S.R.H. Société de Refinancement Hypothécaire .  
S.R.A.T. Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire .  
V.R.D. Voiries et Réseaux Divers .  
Z.H.U.N. Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle .

**DOCUMENT collecté depuis les administrations**

[Tapez ici]

## Documents depuis la direction du logement

### 1) rappel de la situation à fin 2013 :

#### a) Programme LPL :

Le programme LPL de la wilaya d'Alger à fin 2013 totalise 84766 logements répartis suit :

- 25808 logements achevés en réalisation, les travaux de VRD en cours ainsi que les équipements de première nécessité notamment les groupes scolaires.
- 46758 Logements en cours de réalisation
- 12200 logements non lancés pour manque de foncier

#### b) Situation de l'habitat précaire et insalubre par axe :

Le diagnostic opéré en 2013 par la wilaya d'Alger a fait ressortir 72752 familles à reloger réparties par axe comme suit :

- Bidonville : 569 sites occupés par 58468 familles
- Chalets : 09 sites occupés par 2498 familles
- Cités populaires : 22 cités pour un total de 5198 familles
- Immeubles menaçant ruine : ...IMR pour 3060 familles
- Caves et terrasses : 146 sites pour un total de 3528 familles

### 2) Actions menées :

I. L'achèvement des travaux de viabilisation des 25808 logements ainsi que les équipements d'accompagnement, dont 2603 logements ont été défalqués pour les wilayas de Blida et de Boumerdes

II. Le relogement de 19062 familles à travers 18 opérations organisées et réalisées. Dans ce cadre il a été :

- Eradiqués 151 bidonvilles pour un total de 8219
- Démantelés 09 sites de chalets pour un total de 2254 familles relogées
- 343 immeubles menaçant ruines évacués pour un total de 2820 familles relogées.
- 08 cités populaires traitées pour total de 3848 familles relogées.
- 1719 familles occupaient des caves et des terrasses ont été relogées auxquels il faut rajouter 204 logements attribués apres traitement favorable des recours.

III. La remise des clés de 3070 logements sociaux participatifs aux bénéficiaires

Il est à noter que 6010 logements ont été notifiés aux commissions d'attribution, dont 03 listes affichées pour un total de 313 logements attribués ,5697 en cours de traitement.

3) Plan d'action 2015 et horizon 2016 :

○ Plan d'action 2015 :

Durant le deuxième semestre 2015, on a prévu 26197 familles dans le cadre du plan du relogement dont :

- 11500 familles dans le cadre du programme de relogement de la wilaya d'Alger pour l'éradication progressive de l'habitat précaire et insalubre sur les programmes publics locatifs.
- L'attribution de 5697 logements par les commissions d'attribution dans le cadre du décret 08-142 du 11 Mai 2008.
- 9000 familles dans le cadre de la remise des clés aux bénéficiaires des logements sociaux participatifs.

○ Perspectives 2016 :

La continuité du programme sera assurée par les livraisons des logements en cours de réalisations durant l'année 2016.

Sommaire :

- i. Rétrospective
- ii. actions menées :
  - 1) dispositif de traitement des dossiers
  - 2) les modules
  - 3) le bilan au 21/06/2015
  - 4) la commission de recours
  - 5) impacts
  - 6) contraintes
- iii. le reste à réaliser :
  - 1) situation au 30/06/2015
  - 2) la 19eme opération de relogement
  - 3) la poursuite du programme
  - 4) projection 2017.

Toutefois, vu que le recensement effectué en 2007 était dépassé par le temps, vu que plusieurs sites dans des zones extra muros n'ont pas été intégrées dans le relogement mais pour la

[Tapez ici]

régularisation dans sites, option qui ne peut être exécuter vu la rareté du foncier et l'implantation d'un programme de développement énorme notamment pour le segment de logement location-vente et le LPP.

Pour permettre une meilleure prise en charge un diagnostic de la situation a été opéré en 2013 par la wilaya d'Alger a fait ressortir 72725 familles à reloger réparties par axe comme suit :

- Bidonville : 569 sites occupés par 58468 familles
- Chalets : 09 sites occupés par 2498 familles
- Cités populaires : 22 cités pour un total de 5198 familles
- Immeubles menaçant ruine : ...IMR pour 3060 familles
- Caves et terrasses : 146 sites pour un total de 3528 familles

Pour faire face à cette situation, le programme de logement en cours à caractère public locatif à l'indicatif de la wilaya totalise 84766 logements, dont 45000 logements au titre du programme RHP.

La situation de ce programme à la fin d'année 2013 se présente comme suit :

- 25808 logements achevés en réalisation, les travaux de VRD en cours ainsi que les équipements de première nécessité notamment les groupes scolaires.
- 46758 Logements en cours de réalisation
- 12200 logements non lancés pour manque de foncier
- 

i. actions menées :

le dispositif mis en place par la Wilaya d'Alger ayant pour objectif une meilleure exécution du programme du logement , se présente comme suit :

1) dispositif de traitement des dossiers des postulants :

- l'installation des commissions de traitement et de validation des dossiers des familles susceptibles au relogement au niveau de chaque circonscription administrative sous la présidence des walis délégués, et la participation des présidents des assemblées populaires communales, les services de sécurité territorialement compétents, les représentants des comités de quartier et la société civile.  
Ces commissions et après les enquêtes effectuées par les brigades des enquêteurs habilités et assermentés auprès des présidents des tribunaux ; possèdent au traitement des dossiers et la validation des listes provisoires.

- L'installation de la commission de wilaya chargée du suivi, du contrôle des travaux des commissions locales, cette commission possède à toutes les vérifications nécessaires, et notamment au contrôle des listes par filtre du fichier national du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.
- La commission de recours de la wilaya, qui examine les recours enregistrés suite aux opérations de relogement.

En parallèle, une commission d'habitabilité des logements a été installée, sous la présidence du directeur de logement avec la participation de tous les directeurs notamment : d'urbanisme, de l'hydraulique, des travaux publics, des équipements publics, de l'énergie des mines, des OPGI, SONALGAZ, et de la SEAAL.

2) Les Modules :

- Module relogement départ-accueil
- Module sécurité
- Module santé –protection civile
- Module démolition
- Module transport
- Module scolarisation
- Module coordination des manutentionnaires et restauration

3) Le bilan 21/06/2015

Le déclenchement des opérations a eu lieu le 21/06/2014 , soit une année de travail intense pour les différents modules mis en place.

Depuis, 18 opérations ont été effectuées pour un total de 19120 familles relogées.

Le bilan par axe de relogement se présente comme suit :

- 151 bidonvilles éradiqués pour un total de 8219 familles relogées.
- Eradiqués 151 bidonvilles pour un total de 8219
- Démantelés 09 sites de chalets pour un total de 2254 familles relogées
- 343 immeubles menaçant ruines évacués pour un total de 2820 familles relogées.
- 08 cités populaires traitées pour total de 3848 familles relogées.
- 1719 familles occupaient des caves et des terrasses ont été relogées

Auxquels il faut rajouter 204 logements attribués après traitement favorable des recours.

Il est à noter que l'examen des dossiers par les différentes commissions installées à cet effet a permis d'éliminer des postulants non éligibles au relogement.

Aussi, 27385 postulants au relogement représentant la phase 01 de relogement ont fait l'objet de contrôle au niveau du fichier national.

Le contrôle par le fichier national a filtré 2482 postulants,

- 1081 postulants AADL qui doit faire le choix entre le désistement auprès de l'agence AADL, ou le relogement.
- 8.9 postulants possèdent un logement
- 444 postulants bénéficiaire de l'aide CNL, FONAL
- 67 postulants ayant déjà un permis de construire.

4) La commission de recours :

La commission de recours de la wilaya installée par arrêté n.... du 10 juillet 2014, a enregistré 5548 recours

Les décisions prises après réexamen des dossiers et les enquêtes approfondies se présentent comme suit :

- 318 recours traités favorablement dont 09 cas de changement de typologie et 309 logements attribués pour des familles exclues lors des opérations de relogement et pour démembrement familial
- 5030 recours jugés non fondés
- 74 cas ajournés pour accomplir l'information

5) Principaux impacts :

La récupération du foncier pour l'implantation des programmes de développement dans le cadre de la stratégie de la régénération urbaine .

Dans ce cadre il a été récupéré 125.4ha, qui ont été destinés à recevoir :

- Secteur logement : 76 ha pour la réalisation de 7100 logements répartis ainsi :
  - Programme de location vente : 3500 logements.
  - Programme LPP : 3600 logements.
- 15.4 ha de verdissement
- 34 Ha pour des projets équipements

Les principaux secteurs ayant bénéficiés de la libération d'emprises après relogement hors secteur habitat :

[Tapez ici]

- Secteur Hydraulique : la libération d'emprise de grands projets hydraulique de la capitale , tel que ouadelharrach sur 3 séquences entre mohammadia et elharrach , le projet de barrage de Douera et le Château d'eau à club des pins.
- Secteur transport : libération d'emprise de chemin de fer entre Birtouta et Zeralda sur les points de OuledChbel, Mahelma et Douera
- Equipements publics : projet de la grande mosquée, Ministère des affaires religieuses ,pole universitaire à Mahelma, Cyber parc , laboratoire SANOFI à rahmania , et l'école supérieure du tourisme à Ain Beniane.
- Equipements administratifs : projet des siege de la sureté de Daira à Birmourad Rais, le tribunal d'el harrach.
- Secteur éducation : projet de lycée à Bouzereah et à elhamiz, et le CEM de Baraki

6) Contraintes :

- Séisme du 1<sup>er</sup> Aout 2014 à Bologhine qui a aggravé l'état de vétusté de plusieurs immeubles, la wilaya était contrainte de réviser les priorités afin d'éviter tous dommage corporel en cas de répliques sismiques.
- Les familles installées apres l'année 2007
- Les familles omises lors du recensement de l'année 2007
- Démembrements familiaux, il a été enregisté un fort taux de mariage durant les années 2012 et 2014, qui étaient traités cas par cas par des commissions compétentes pour assurer un TOL acceptable .
- Les mères célibataires.

iii.

1) Situation au 30/06/2015

La wilaya d'alger comptabilise à fin du juin 23015 un programme globale en public locatif de 63383 dont :

- 51845 logements en cours de réalisation
- 11538 logements achevés .

2603 logements ont été défalqués du programme inscrit à l'indicatif de la wilaya d'alger implanté sur les wilaya de Blida et de Boumerdes pour les population de ces deux wilayas .

Devant ce programme un reste de 475 sites Bidonvilles occupé par 50589 familles à reloger réparties par circonscription administrative comme suit :

- Rouiba 4414 familles

[Tapez ici]

- Dar Eleida 6131 familles
- Elharrach 6225 familles
- Hussein Dey 2522 familles
- Bir Mourad Rais 11032 familles
- Birtouta 298 familles
- Baraki 3682 familles
- Draria 830 familles
- Sidi Mhamed 182 familles
- Babeloued 1664 familles
- Bouzereah 4708 familles
- Cherage 5312 familles
- Zeralda 3589 familles

**Réunion du conseil de Wilaya tenue en date du 04 Mai 2016 consacrée à la préparation de la 21eme opération de relogement :**

Bilan des 21 opérations de relogement : **durant les 21 opérations de relogement**, 36.390 familles ont été relogées sur les cinq (05) axes de relogement :

[Tapez ici]

✚ 236 sites de bidonvilles	25.068 familles ;
✚ 363 IMR	2.989 familles ;
✚ Caves et terrasses	2.233 familles ;
✚ 08 quartiers précaires	3.846 familles ;
✚ 09 sites chalets	2.254 familles ;

\*Attribution de logements locatifs : 6.010 logements ont été notifiés aux communes (57) dont six (06) communes ont affiché les listes représentant 553 logements...**soit un total de 36.943 familles relogées.**

\*Bilan prévisionnel du 21 juin 2014 à la fin du mois de Mai 2016 : 9.093 logements **LSP** ont été attribués répartis sur cinq (05) opérations :

- ✚ 1ere opération a eu lieu au mois de Mai 2014 et a concerné 1.040 familles ;
- ✚ 2eme opération a eu lieu au mois de juin 2015 et a concerné 2.031 familles ;
- ✚ 3eme opération a eu lieu au mois de novembre 2015 et a concerné 2.013familles ;
- ✚ 2eme opération a eu lieu au mois de janvier 2016 et a concerné 2.009 familles ;
- ✚ 2eme opération a eu lieu fin Mai 2016 et a concerné 2.000 familles.

**Soit un total de 36.943+ 9.093= 46.036 familles**

Si on suppose le taux moyen d'occupation par logement est de cinq (05) personne par logement, nous obtiendrons  $46.036 \times 5 = 230.180$  personnes relogées.

### Impacts :

- ✚ La 21eme opération de relogement permettra à la Wilaya d'Alger de récupérer 64 ha environ ;
- ✚ Les 21 opérations de relogement qui ont lieu 21 juin 2014 à fin Mai 2016 ont permis à la Wilaya la récupération d'environ 395 ha. Cette action a permis le lancement d'importants projets tels que le siège du ministère des affaires religieuses, la poursuite des travaux d'aménagement de de Oued El Harrach et le lancement des programmes de logement AADL, LPP

**Fichier national** : 45.970 postulants ont été soumis au contrôle au niveau du fichier national dont 4.593 postulants ont fait l'objet d'un résultat positif soit 10% dont :

2.117 postulants AADL soit 46.15% / 1.457 postulants possèdent des logements soit 31.76% / 835 postulants bénéficiaires d'une aide soit 18.20% / 163 postulants possèdent de permis de construire, soit 3.55% et 21 postulants ENPI, soit 0,45%.

[Tapez ici]

**Situation des poursuites judiciaires intentées à l'égard des postulants ayant fait de fausses déclarations :**

Les poursuites judiciaires : 1134 affaires au niveau du pénal y compris Ramli dont 667 en cours de traitement au niveau de la juridiction compétente. 137 jugements prononcés dont 35 cas 18 à 24 de prison ferme assortis d'une amende de 20.000 à 50.000 DA et 500.000 DA indemnisation à la Wilaya. 117 cas : de 02 à 06 mois avec sursis assortis d'une amende variant entre 20.000 et 100.000 DA. 21 cas : non-lieu.

Sources : De l'habitat au logement : Thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale de Roland Simounet / zeilatesoriereipraus / université de Palerme

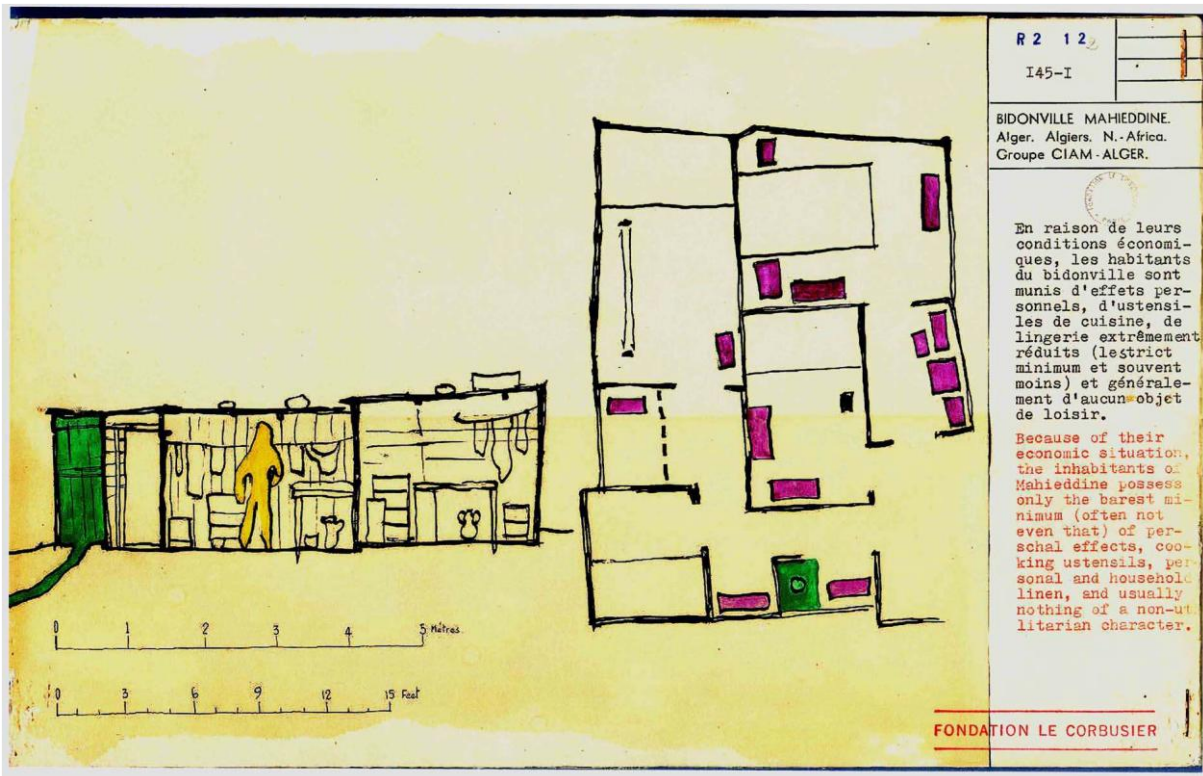


Fig.1 : CIAM 9, Grille du Groupe CIAM Alger, croquis FLC R2-12/141-1, 1954

Fig.2 : CIAM 9, Grille du Groupe CIAM Alger, Gargote et dortoir à Mahieddine, 1954



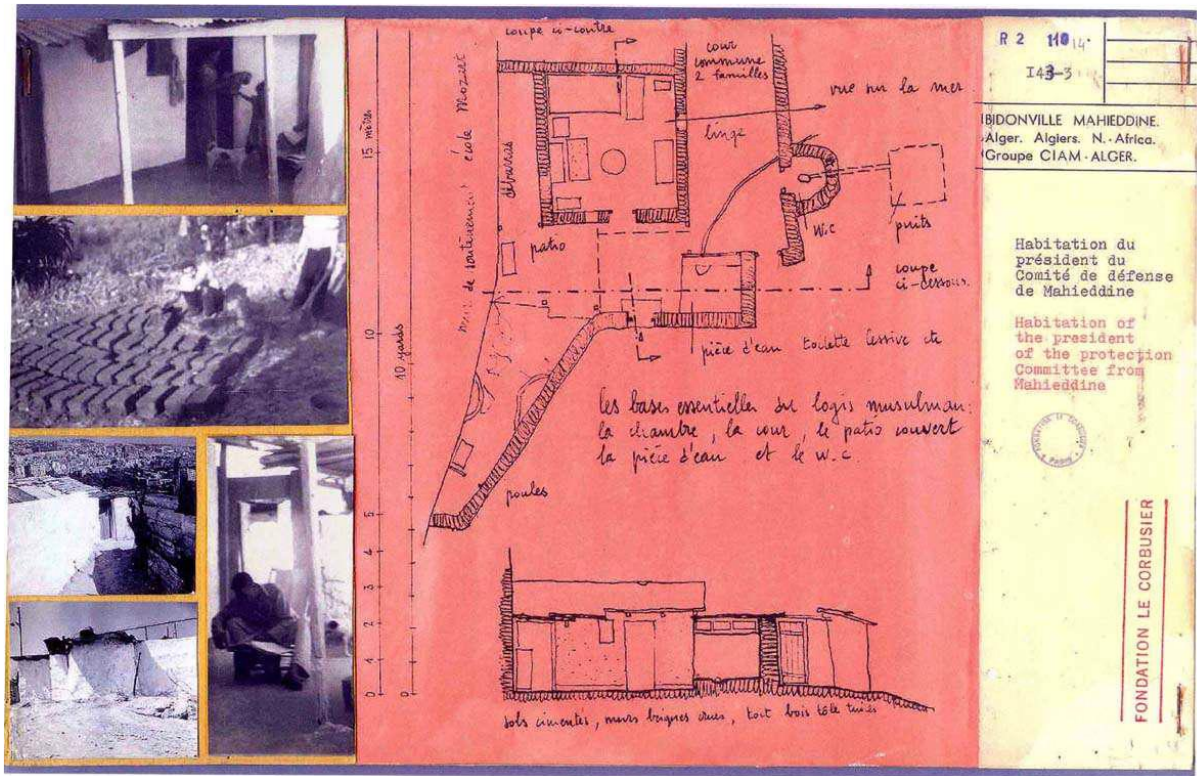


Fig.3 : CIAM 9, Grille du Groupe CIAM Alger, Habitation du président du comité de défense de Mahieddine, 1954

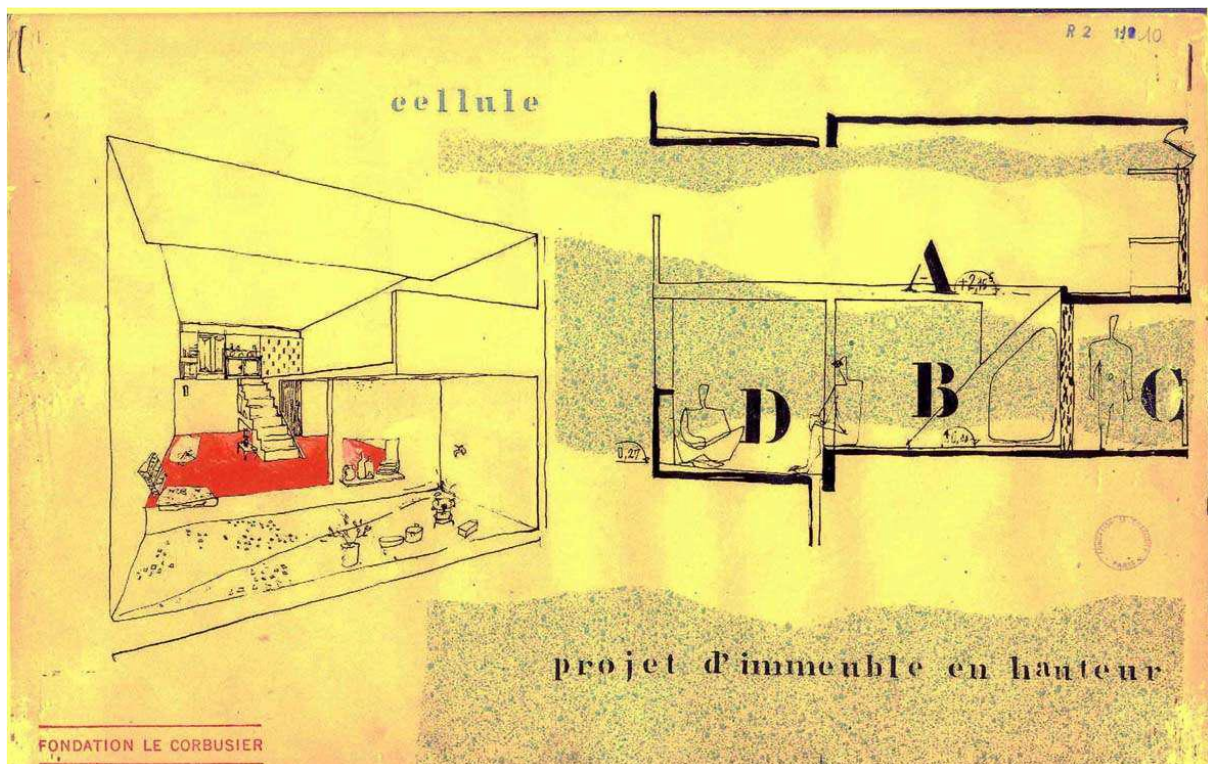


Fig.4 : CIAM 9, Grille du Groupe CIAM Alger, Croquis de projet, 1954

**Décret exécutif n° 08-142 du 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu la constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa2) ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 Septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 Avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 Avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu le décret législatif n° 94-01 du 3 Chaâbane 1414 correspondant au 15 janvier 1994 relatif au système statistique ;

Vu la loi n° 99-07 du 19 Dhou El Hidja 1419 correspondant au 5 Avril 1999 relative au moudjahid et au chahid ;

Vu le décret présidentiel n° 07-172 du 18 Joumada El Oula 1428 correspondant au 4 Juin 2007 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 07-173 du 18 Joumada El Oula 1428 correspondant au 4 Juin 2007 portant nomination des membres du gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 97-506 du 29 Chaâbane 1418 correspondant au 29 décembre 1997 fixant les règles applicables au loyer des logements relevant du patrimoine des offices de promotion et de gestion immobilière ( O.P.G.I) et mis en exploitation à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 1998 ;

Vu le décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1<sup>er</sup> Février 1998, modifié, définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social ;

Vu le décret exécutif n° 98-43 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1<sup>er</sup> février 1998 fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social relevant du patrimoine des O.P.G.I

Vu le décret exécutif n° 07-10 du 22 Dhou El Hidja 1427 correspondant au 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de la location et du prix de vente des logements publics locatifs au profil des moudjahidines et des ayants droit ;

**Décète :**

**Article 1<sup>er</sup>** – le présent décret a pour objet de fixer les règles d'attribution du logement public locatif.

**CHAPITRE I**

**DES CONDITIONS D'ATTRIBUTION**

**DU LOGEMENT PUBLIC LOCATIF**

**Art. 2.** – il est entendu au sens du présent décret par logement public locatif le logement financé par l'Etat ou les collectivités locales et destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe

[Tapez ici]

parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres.

Le logement public locatif peut également servir à la satisfaction de besoins locaux nés de situations exceptionnelles ou d'intérêt général avéré.

**Art. 3.-** ne peut postuler à l'attribution d'un logement public locatif au sens du présent décret, la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location- vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

**Art. 4. –** Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, au sens du présent décret, que la personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt- quatre mille dinars (24 000 DA).

**Art 5. –** le postulant doit avoir vingt et (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.**Art 6. –** le demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé dont le modèle – type est fixé par arrêt du ministre chargé du logement. Elle doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- un extrait de l'acte de naissance ( n° 12).
- une fiche familiale pour les postulants mariés ;
- un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence ;
- un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- un certificat négatif du postulant et de son conjoint délivré par la conservation foncière ;
- une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements, objet du présent décret, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.

Toute fausse déclaration du demandeur de logement entraîne son exclusion de la liste des demandeurs et ce, nonobstant les poursuites judiciaires à son encontre.

Le modèle type de cette déclaration est formalisé sur un imprimé dont le modèle type est fixé par le ministre chargé du logement.

**Art. 7-** la demande de logement est déposée auprès de la commission de daïra concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.

Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

## CHAPITRE II

### DES MODALITES DE TRAITEMENT DES DEMANDES

#### Section 1

#### **Du programme du logement public locatif**

**Art.8. –** Trois (3) mois avant la date prévisionnelle de réception du programme de logements viabilisés, le promoteur immobilier adresse au wali et au directeur de wilaya chargé du logement, un état faisant ressortir la consistance, la localisation, ainsi que le calendrier de réception dudit programme à mettre en exploitation.

[Tapez ici]

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de l'état visé à l'alinéa ci-dessus, le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer, tenant compte des dispositions des articles 9 et 12 du présent décret.

Cet arrêté est notifié au chef de daïra concerné et au directeur de wilaya chargé du logement.

**Art 9.** – Lorsqu'un besoin local d'intérêt général ou résultant d'une situation exceptionnelle nécessite d'être pris en charge ou en cas d'éradication de l'habitat précaire, le Wali ou l'autorité centrale qui exprime, à titre dérogatoire, la demande d'affectation de logements adresse un rapport à cet effet au Gouvernement qui statue sur cette demande.

Les demandes d'affectation des logements accompagnés des listes nominatives des concernés sont toutefois soumises à une vérification préalable auprès du fichier national du logement prévu à l'article 59 ci-après.

Dans le cas d'un avis favorable du Gouvernement, le ministre chargé du logement autorise l'affectation des logements sollicités, nonobstant la procédure énoncée par les dispositions du présent décret.

**Art 10.-** L'assemblée populaire de wilaya, sur rapport du wali, peut par délibération, décider d'affecter à une ou à plusieurs communes limitrophes une tranche de logements du programme à attribuer.

Ces logements sont attribués selon les mêmes conditions et modalités prévues par les dispositions du présent décret.

La délibération de l'assemblée populaire de wilaya est rendue exécutoire selon les formes prévues par la législation en vigueur.

**Art 11.-** Dans les programmes de logements publics locatifs à attribuer, il est réservé quarante pour cent (40%) aux postulants âgés de moins de trente cinq (35) ans.

**Art 12.-** Dans tous les programmes de logements publics locatifs à attribuer dans le cadre des dispositions du présent décret, il est réservé, par immeuble ou par groupe d'immeubles, selon le cas, un logement dont les caractéristiques sont définis par arrêté du ministre chargé du logement, destiné à l'usage exclusif de conciergerie.

## Section 2

### Du traitement des demandes

**Art 13.-** Il est créé au niveau de chaque daïra une commission d'attribution de logements désignée ci-après « la commission de daïra », composée :

- du chef de daïra, président ;
- du ou des président (s), de ou des assemblée (s) populaire(s) communale(s) concernée(s)
- du représentant du directeur de wilaya chargé du logement ;
- du représentant du directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- du représentant de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) ;
- du représentant de la caisse nationale du logement (C.N.L) ;
- du représentant de l'organisation nationale des moudjahiddines.

La liste nominative des membres de la commission est fixée par arrêté du wali.

La commission de daïra peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

**Art 14.-** Les modalités de fonctionnement de la commission de daïra fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités locales.

**Art 15.-** La commission de daïra a pour mission de :

- statuer sur chaque demande ;
- vérifier la conformité de chaque demande avec les dispositions des articles 3 et 4 ci dessus ;
- se prononcer sur le caractère social avéré des demandes sur la base des résultats des enquêtes effectuées par les brigades d'enquête ;
- procéder au classement, par ordre de priorité, des demandes émanant des postulants âgés de trente cinq ( 35) ans et plus et de ceux âgés de moins de trente cinq (35) ans, sur la base des critères et du barème de cotation ci-dessous.

**Art 16.** – dans le cadre de son fonctionnement, la commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement prévu à l'article 59 ci-dessous.

**Art 17.** – la commission de daïra délibère au siège de la daïra concernée.

Ses délibérations sont consignées sur un registre coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Le secrétariat de cette commission est assuré par les services des la daïra.

**Art 18.** – Dès réception de l'arrêté du wali, prévu à l'article 8 du présent décret, le président de la commission de daïra convoque les membres pour :

- les informer dates de lancement et de clôture de la mise en œuvre des opérations d'attribution des logements réceptionnés ;
- fixer le calendrier des travaux de la commission de daïra des brigades d'enquête en fonction des délais prévus par l'arrêt du wali ;
- arrêter le nombre des brigades chargées des enquêtes auprès des postulants.

**Art 19.** – Les membres des brigades d'enquête sont désignés par le chef de daïra et prêtent, par devant le président du tribunal territorialement compétent, le serment suivant :

"أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أنا أحافظ على السر المهني و أراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة على"

**Art 20.** – Dans l'exercice de leur mission, les personnes mandatées, visées à l'article 19 ci-dessus, sont protégées par l'Etat contre toute forme de pressions ou d'intervention, susceptible nuire à l'accomplissement de leur taches ou de porter préjudice à leur intégrité.

Dans le cadre de l'exercice de leurs missions, les brigades d'enquête perçoivent une indemnité forfaitaire fixée conformément à la réglementation en vigueur.

**Art 21.** – les membres des brigades d'enquête mandatés ne son pas habilités à instruire les dossiers des demandes de logements de leurs conjoints, leurs ascendants leurs descendants ou leurs collatéraux au quatrième (4ème) degré.

**Art22.** – les demandes non retenues par la commission de daïra doivent faire l'objet d'un rejet notifié aux postulants concernés en justifiant les motifs du rejet.**Art 23.-** Les dossiers des demandes retenues pour enquête et examen sont consignés sur deux états distincts, l'un pour les postulants âgés de trente cinq (35) ans et plus, l'autre pour les postulants âgés de moins de trente cinq (35) ans à la date de réception de la demande.

Ces deux (2) états doivent être visés par le président de la commission de daïra

**Art 24.-** Les listes des postulants prévues à l'article 23 ci-dessus sont remises par le président de la commission de daïra à chaque brigade constituée pour effectuer le contrôle et la vérification des conditions d'habitat des postulants sur le lieu de résidence de ces derniers.

**Art 25.-** Dans le cadre des dispositions de l'article 18 ci-dessus, les brigades d'enquête sont tenues de remettre les résultats de leurs enquête dans un délais fixé par la commission de daïra selon l'importance des communes et du nombre des demandes de logements formulées.

Ce délai ne saurait dépasser trois (3) mois à compter de la date de remise des listes par le président de la commission de daïra.

Toute fausse déclaration de la part d'un membre de la brigade d'enquête expose son auteur a des poursuites judiciaires.

Les observations des brigades d'enquête sont consignées sur une fiche technique d'instruction dont le modèle- type est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

**Art 26.-** La commission de daïra procède à la notation des demandes selon les critères et le barème de cotation fixé à la section 3 ci-dessous, sur la base des observations portées sur la fiche technique d'instruction visées ci-dessus et des documents relatifs à la situation personnelle et familiale des postulants joints aux dossiers.

Les notes accordées à chaque demande sont portées sur une fiche de synthèse dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

La fiche de synthèse signée par l'ensemble des membres de la commission de daïra est jointe aux dossiers du postulant.

**Art 27.-** au terme des opérations de notation, la commission de daïra se réunit en présence de tous ses membres pour délibérer sur le classement des postulants selon un ordre décroissant en fonction du nombre de points obtenus.

Le classement est établi par ordre de priorité, suivant deux (2) listes, l'une concerne les postulants âgés de trente cinq(35) ans et plus, l'autre concerne les postulants âgés de moins de trente cinq (35) ans.

**Art 28. –** Les délibérations de la commission de daïra sont consignées sur un procès verbal signé par ses membres.

**Art 29. –** Les travaux de la commission de daïra doivent être achevés dans un délai de trois (3) mois.

**Art 30. –**La commission de daïra fixe la liste provisoire des attributaires retenus comportant les indications relatives à leur identité et notamment :

- leur nom et prénoms ainsi que leur filiation (non du père et la mère) ;
- leur date et lieu de naissance ;
- l'adresse de leur lieu de résidence ;
- le classement par ordre de priorité de chacun des bénéficiaires.

La liste est affichée dans les quarante huit (48) heures qui suivent les délibérations au siège de l'assemblée populaire communale concernée et éventuellement dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (8) jours.

**Art 31. –** L'affectation des logements selon de nombre de pièces tient compte de la situation de famille ainsi que du nombre des personnes à charge.

Dans ce cadre, les logements du rez-de-chaussée sont réservés, lorsque leurs attributaires y souscrivent, aux personnes handicapées.

Le positionnement des bénéficiaires de logements s'effectue par l'organisme bailleur sur base d'un tirage au sort opéré en séance publique.

**Art 32. –** Tout occupant d'un logement de fonction ou de tout autre logement locatif relevant du patrimoine public rendu attributaire d'un logement dans le cadre des dispositions du présent décret, est tenu de libérer les lieux avant la remise des clés du nouveau logement.

Un quitus de libération des lieux, délivré par l'ancien bailleur, doit être remis à cet effet au nouveau bailleur à la diligence de l'attributaire.

**Art 33.-** Toute décision d'attribution prise en dehors des dispositions du présent décret est considérée comme nulle et de nul effet.

### Section 3

#### Des critères et du barème de cotation

**Art 34.-** L'attribution du logement public locatif est fonction du nombre de points obtenus par le postulant par application du barème de cotation prenant en considération les critères liés :

- au niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint ;
- aux conditions d'habitat;
- à la situation familiale et personnelle ;
- à l'ancienneté de la demande.

**Art 35.-** Les niveaux des revenus mensuels du postulant et ceux de son conjoint ainsi que leur notation sont arrêtés comme suit :

- inférieur ou égal à 12.000 dinars.....30 points ;
- supérieur à 12.000 dinars et inférieur ou égal à 18.000 dinars.....25 points ;
- supérieur à 18.000 dinars et inférieur ou égal à 24.000 dinars.....15 points.

**Art 36.-** Les critères liés aux conditions d'habitat sont arrêtés et cotés comme suit :

- postulant installé dans un local non destiné à l'habitation (cave, garage, centre de transit).....50 points ;
- postulant résidant dans une habitation menaçant ruine et classée par les services techniques habilités comme bien constituant un danger pour la sécurité publique :
  - \* bien collectif.....50 points ;
  - \* bien individuel.....30 points ;
- postulant hébergé chez des parents ou chez des tiers ou habitant dans un logement en location chez un privé.....25 points ;
- postulant occupant un logement de fonction ..... 15 points.

La location de ces éléments n'est pas cumulative.

**Art 37.-** Les critères liés à la situation personnelle et familiale du postulant sont arrêtés et cotés comme suit :

#### 1/ situation familiale :

- marié (e), veuf, veuve, divorcé (e).....10 points ;
- pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum).....2 points ;
- célibataire avec personnes à charge.....8 points ;
- pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes eu maximum).....2 points ;

[Tapez ici]

- célibataire sans personnes à charge.....8 points.

**2/ situation personnelle :**

- moudjahid et ayant droit au sens de la loi n° 99-07 du 5 avril 1999 susvisée.....30 points ;
- personne handicapée.....30 points.

**Art 38.-** L'ancienneté de la demande dûment enregistrée est arrêtée et notée comme suit :

- de cinq (5) ans à huit (8) ans.....30 points ;
- supérieure à huit (8) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans .....35 points ;
- supérieure à dix (10) ans et inférieure ou égale à quinze (15) ans .....40 points ;
- plus de quinze (15) ans .....50 points.

**Section 4**

**Des modalités de recours**

**Art 39.-** Il est créé au niveau de chaque wilaya une commission de recours, présidée par le wali, composée des membres suivants :

- le président de l'assemblée populaire de wilaya ;
- le chef daira du lieu d'implantation des logements à attribuer ;
- le directeur de wilaya chargé du logement ;
- le directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- Le directeur général de l'office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) ;
- Le responsable d'agence de wilaya de la caisse nationale du logement (C.N.L) ;

La commission de recours peut faire appel à toute personne, autorité ou organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

Le secrétariat de la commission de recours est assuré par les services de la wilaya.

**Art 40.-** Les modalités de fonctionnement de la commission de recours sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités locales.

**Art 41.-** Après affichage des listes provisoires, tout postulant qui s'estime lésé peut déposer contre accusé de réception, auprès de la commission de recours, un recours écrit et étayé par des informations et des documents qu'il juge nécessaires.

Le délai de recours à cet effet est fixé à huit (8) jours à compter de la date d'affichage des listes provisoires.

**Art 42.-** La commission de recours est tenue de statuer, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours sur tous les recours.

A ce titre, elle engage toutes les vérifications qu'elle juge utiles pour la prise de décisions définitives devant confirmer ou modifier celles de la commission de daira.

Au terme des travaux d'examen des recours, des informations et des documents qui y sont fournis, la commission de recours transmet les décisions qu'elle a retenues à la commission de daira qui procède au remplacement sur la base des listes d'attente préalablement établies.

**Art 43.-** Sur la base des décisions de la commission de recours, la commission de daira fixe la liste définitive des bénéficiaires, qu'elle adresse au wali, accompagnée du procès-verbal de ses travaux.

Cette liste est transmise par le wali au président de l'assemblée populaire communale concernée aux fins d'affichage durant quarante huit (48) heures au siège de la commune ainsi qu'à l'organisme bailleur, pour exécution.

### **CHAPITRE III**

#### **Des modalités de recours**

##### **Section 1**

###### **Du contrat de bail**

**Art 44.-** Le logement public locatif doit faire l'objet d'un contrat de bail, assorti d'un cahier des charges conclu entre l'organisme bailleur et le bénéficiaire pour une durée de trois (3) ans renouvelable par tacite reconduction.

Les modèles types doit préciser le bail et du cahier des charges u afférents sont définis en annexe I et II du présent décret.

Le contrat de bail doit préciser la date d'effet qui doit être la date de jouissance, la consistance et la destination du bien louer, le montant du loyer et des charges et les modalités de leur paiement, les règles de révisions éventuelles ainsi que le montant du cautionnement.

Le contrat de bail doit explicitement exclure toute sous location et tout transfert de droit au bail, sous réserve des dispositions du décret exécutif n° 98-43 du 1<sup>er</sup> février 1998, susvisés ainsi que des sanctions auxquelles s'expose le contrevenant.

**Art 45.-** ne peuvent prétendre au renouvellement du contrat du bail les locataires qui contreviennent aux règles fixées par le présent décret ainsi qu'aux conditions définis dans le contrat et le cahier des charges y afférents.

**Art 46.-** L'organisme bailleur doit informer le wali de la rupture du contrat, celui-ci est tenu de diligenter par toutes les voies de droit l'évacuation des lieux par le locataire.

Le logement ainsi rendu libre doit être ré attribué dans les conditions du présent décret.

**Art 47.-** La non occupation effective dûment constatée d'un logement public locatif pour des raisons injustifiées durant une période continue de six (6) mois entraîne la résiliation du contrat de bail et donne lieu à une nouvelle attribution dans les conditions et les modalités du présent décret.

##### **Section 2**

###### **Du loyer**

**Art 48.-** Le loyer se décompose en deux parties :

- le loyer principal (LP) ;
- les charges locatives d'entretien courant des parties communes.

**Art 49.-** Le loyer principal (LP) est déterminé sur la base des éléments constitutifs intégrant :

- la valeur locative de référence du mètre carré (V.L.R) ;
- la surface habitable du logement (S.H) ;
- la zone et la sous zone (K.Z) telles que fixées par la réglementation en vigueur.

Il est obtenu par application de la formule ci-après :  $L.P = V.L.R \times S.H \times K.Z.$

**Art 50.-** La surface habitable (S.H) d'un logement de type individuel est majorée d'un tiers (1/3) de la surface du terrain nu qui en constitue sa dépendance.

[Tapez ici]

**Art 51.-** La valeur locative de référence du mètre carré (V.L.R) nationale pondérée applicable pour le calcul du loyer est fixée annuellement par arrêté des ministres chargés du logement, du commerce et des finances.

**Art 52.-** Les charges d'entretien courant sont à la charge du locataire. Elles couvrent :

- le montant des travaux et des prestations à l'entretien des parties communes de la première catégorie telle que définies par la législation et la réglementation en vigueur ;
- les taxes locatives prévues par la législation en vigueur.

**Art 53.-** Les charges d'entretien courant sont facturées par l'organisme bailleur au locataire sur la base des prestations effectivement fournies.

**Art 54.-** préalablement à l'occupation du logement, le locataire est tenu au paiement d'une caution dont le montant est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Cette caution est restituée au locataire à la libération des lieux, déduction faite, s'il y a lieu, des dépenses de réparation, des dégradations constatées dans le logement et du montant du loyer et des charges locatives y afférentes.

**Art 55.-** Le montant du loyer est porté sur le contrat de bail et donne lieu à une facturation mensuelle conformément au modèle-type de quittance approuvé par arrêté du ministre chargé du logement.

**Art 56. -** Le loyer est exigible à terme échu.

Les loyers non réglés deux (2) mois après leur échéance sont majorés de cinq pour cent (5%) par mois de retard.

Lorsque le locataire cumule six (6) mois de loyers impayés et après trois (3) mises en demeure restées sans effet, le contrat de bail est résilié de plein droit et ce, sans préjudice des poursuites engagées par l'organisme bailleur en vue du recouvrement des sommes impayées et expulsion du locataire concerné.

**Art 57.-** Les abattements consentis, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux moudjahidine et ayants droit et aux personnes handicapées, sont calculés sur la base du loyer principal.

**Art 58. -** Le loyer est susceptible de révision chaque année en cas de modification totale ou partielle des critères ayant servi de base de calcul du loyer et des charges locatives y afférentes.

Les nouvelles dispositions sont applicables de plein droit au contrat de bail et prennent effet à compter de la date d'intervention de la décision modificative.

Toute révision du loyer doit être portée à la connaissance du locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle n'entraîne pas de modification formelle du contrat de location.

## **CHAPITRE IV**

### **DU FICHER NATIONAL DU LOGEMENT.**

**Art 59. -** Il est créé auprès du ministre chargé du logement un fichier national du logement un fichier national du logement où est consigné et porté l'ensemble des décisions d'attribution des logements publics locatifs, des logements sociaux participatifs, des logements cédés dans le cadre de la location – vente, des terrains à caractère social et des aides de l'Etat attribuées pour l'achat ou la construction d'un logement.

Le fichier national institué ci-dessus est alimenté par le fichier de wilaya prévu ci-dessous, par les organismes statutairement habilités par leurs textes respectifs par ainsi que par les autres organismes de l'Etat ou des collectivités locales.

**Art 60. -** Il est créé au niveau de chaque wilaya un fichier informatisé où est consigné l'ensemble des décisions d'attribution citées dans l'article 59 ci-dessus.

[Tapez ici]

Ce fichier est alimenté par les fichiers de daïra connectés au réseau de wilaya.

**Art 61.** - Chaque daïra doit tenir un fichier actualisé en permanence de l'ensemble des demandes de logements réunissant les critères d'éligibilité à l'accès au logement public locatif, par commune.

**Art 62.**- pour assurer le suivi de l'attribution du logement public locatif, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités locales doivent être destinataires de toutes les informations liées aux conditions et modalités de son attribution.

En cas de besoin, ils peuvent diligenter toute enquête et contrôle qu'ils jugent nécessaires et en rendre compte au Gouvernement.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

**Art 63.** – Ne pas concernées par les dispositions du présent décret, les notifications des logements publics locatifs déjà transmises aux commission de daïras antérieurement à la date de publication du présent décret au *Journal Officiel*.

Les commissions de daïras sont tenues de reprendre des demandes des postulants dont les revenus sont compris entre douze mille (12.000 DA) et vingt-quatre mille dinars algériens ( 24.000 DA) et qui ont été déposées avant la publication des nouvelles dispositions.

**Art 64.** – Les dispositions du décret exécutif n° 97-506 du 29 décembre 1997 et celles du décret exécutif n° 98-42 du 1<sup>er</sup> février 1998, susvisés, sont abrogées.

**Art 65.** - Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la république algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008.

**Abdelaziz BELKHADEM.**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
WILAYA D'ALGER

N° 0001568

ATTESTATION DE RELOGEMENT

Le Wali délégué de la circonscription administrative de BEO  
Atteste que (Mr, Mme, Héritiers) ALIANE MSA demeurant au  
site Dian el Kof n° 150 Commune de J. K. M. S.  
Est bénéficiaire d'un logement public locatif sur le programme  
150 logements Bâtiment 08 N° 02 Localisé à BARRAK  
La présente attestation est délivrée à titre provisoire pour permettre au bénéficiaire  
d'accéder au logement qui lui est affecté et ne donne aucun droit à faire valoir auprès  
des juridictions

Signature de l'autorité habilitée



عن والي و بتفويض منه  
مكلف بقرارات و التوقيعات

محمد عباس

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE

Le (la) bénéficiaire soussigné (e) déclare sur l'honneur ne posséder aucun bien à  
usage d'habitation sur le territoire national.

Lu et Approuvé par l'intéressé (e)  
CNI/PC

AVERTISSEMENT

En cas de fausse déclaration du bénéficiaire, La Wilaya d'Alger se réserve le droit  
de restituer le logement affecté et poursuivre le contrevenant auprès des  
juridictions compétentes pour fausse déclaration.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA D'ALGER  
CIRCONSCRIPTION ADMINISTRATIVE DE BAB EL OUEJ

Date de : .....

**FICHE DE RENSEIGNEMENT**

DOMICILE ACTUEL .....  
RUE : ..... PROPRIETAIRE : .....  
NOM : ..... PRENOM : .....  
DATE ET LIEU DE NAISSANCE : .....  
FILS DE : ..... ET DE : .....  
SITUATION DE FAMILLE : .....  
PROFESSION : ..... REVENUE MENSUEL : .....

**CONJOINT : NOM DE JEUNE FILLE**

NOM : ..... PRENOM : .....  
DATE ET LIEU DE NAISSANCE : .....  
FILLE DE : ..... ET DE : .....  
PROFESSION : ..... REVENUE MENSUEL : .....

**ENFANTS**

NOM	PRENOM	DATE DE NAISSANCE	ETABLISSEMENT

**PERSONNES A CHARGE**

.....  
.....  
.....

DATE D'OCCUPATION : .....  
DOMICILE ANTERIEUR : .....  
RUE : ..... N° : .....  
OBSERVATION : .....

**Revenue Mensuel global : .....**

NB : il y a lieu de constituer une fiche pour les enfants mariés vivants sous le même toit.

ENQUETEUR :

[Tapez ici]

[Tapez ici]

[Tapez ici]