

**Université A M , Bejaia , Département d'architecture  
Module :Théorie de projet**

**Semestre 04/2<sup>ème</sup> année LMD / année : 2020-2021**

**Chargé de cours : Mr Kezzar Med Akli**

**Cours N° 05 : L'habitat en Algérie de 1962 à nos  
jours : Politiques et produits et typologie  
(1ère partie)**

## **Plan de la première partie**

**1-Introduction**

**2-Eléments sur la situation de l'Algérie juste après 'indépendance**

**3-Le socialisme comme modèle de développement pour l'Algérie indépendante**

**4-Les premières prémices d'une politique d'habitat algérienne :**

**5-Les zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) comme outil de la politique d'habitat en Algérie.**

**6- Synthèse partielle**

**7- bibliographie**

# 1-Introduction

Dans ce cours nous allons aborder les politique(s) de l'habitat et de logement en Algérie poste coloniale et les facteurs socio-politiques et économiques qui ont concouru à leurs formulation, ainsi que leur résultats en termes de qualité de cadre de vie.

## 2 - Éléments sur la situation de l'Algérie juste après de l'indépendance :

\* 1,5 millions de martyrs.

- 3 millions de regroupés.

• 400 000 détenus ou internés.

- 300 000 réfugiés hors des frontières

• 700 000 émigrés campagne/ville (1954-1960), 800 000 autres (1960-1963).

- 300 000 combattants ayant connu le maquis.

• 8 000 villages complètement rasés.

- 4 millions de têtes d'ovins décimés

Des fermes abandonnées ou bradées, des bidonvilles aux portes des grandes villes, une campagne dévastée, des villages traditionnels détruits remplacés par les villages de regroupement. Des centaines de milliers d'hectares de terres incendiés,

En contrepartie dans le bilan on trouve : un important parc immobilier libéré estimé à 300 000 logements répartis dans les principales villes du pays, 98 000 logements environ pour Alger. (ONRS, 1977 & Mouaziz-Bouchentouf,2018).

A ce moment-là des questions importantes sur le patrimoine légué par la colonisation sont posées ; et des décisions capitales ont été prises pour en gérer.





### 3- Le socialisme comme modèle développement pour l'Algérie indépendante :

En se basant sur ce modèle et en s'inspirant des expériences de son application en Europe de l'Est, le jeune Etat Algérien avait présentée succinctement sa stratégie de développement comme étant « *la volonté du pouvoir d'Etat d'assurer la transformation locale des richesses nationales et d'accroître leur utilisation à l'intérieur de l'économie algérienne afin de supprimer progressivement l'extraversion du pays. L'objectif à long terme que prétend poursuivre cette stratégie est la construction d'un appareil productif complet capable de concourir à la satisfaction des divers besoins de consommation et au plein emploi des ressources locales, en particulier de la force de travail.* » (Raffinot M, Jacquemot P, 1977).



24 اوت سنة 1972. قام هواري...

*Socialisme*  
الاشتراكية؟

### 3- Le socialisme comme modèle développement pour l'Algérie indépendante :

Concrètement ce projet de développement est caractérisé par le fait de donner :

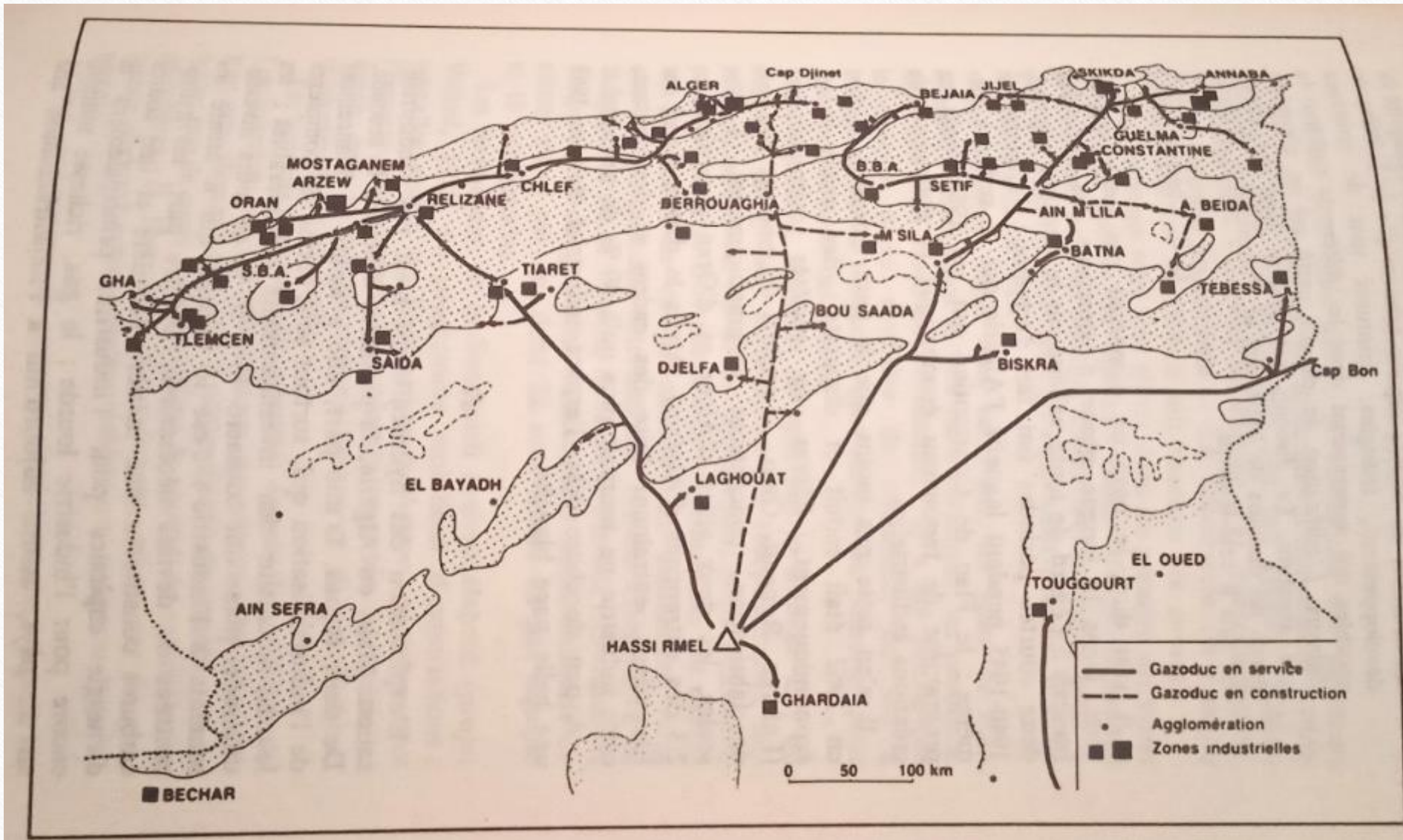
- La priorité aux industries comme (la sidérurgie et la pétrochimie) au détriment des autres secteurs (agriculture, hydraulique, infrastructure, service et habitat,..)
- La priorité aux secteurs des industries lourdes qui est traduit par la création d'entreprises de grand taille monopolisant chacune une tranche industrielle spécifique.
- La priorité de secteur public par rapport au secteur privé.

ARZIOU



ALHADJAR





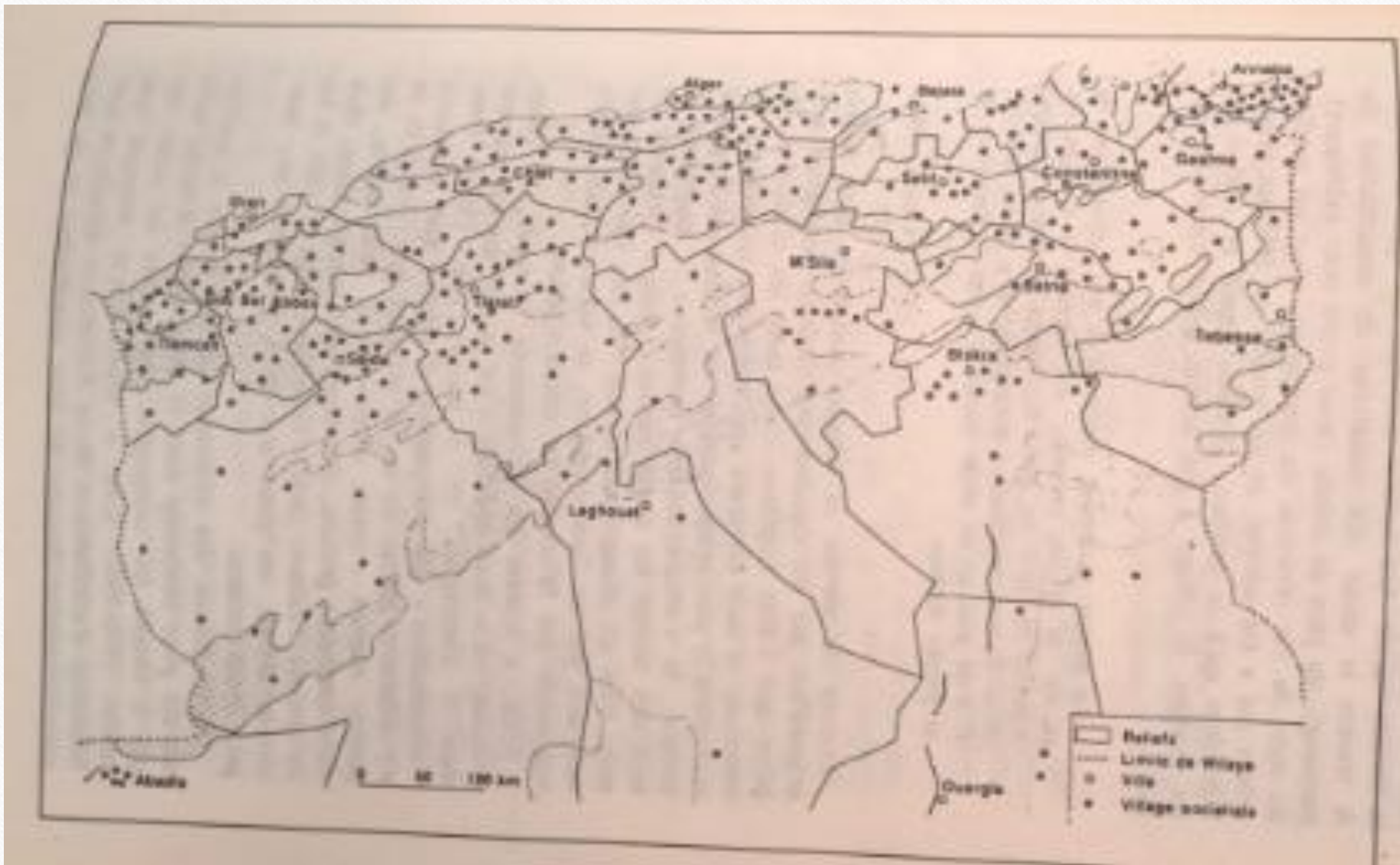


## « la révolution agricole ET les village socialiste »

Par ailleurs même si le secteur agricole n'était pas prioritaire il avait bénéficié d'un projet phare appelé « révolution agricole » à partir de 1971. Cette révolution vise à rendre aux paysans les terres qui ont perdu et a pour ambition de reloger ceux à qui on a détruit les maisons et les villages durant la guerre de libération par la construction de 1000 villages socialistes à partir de 1973

Ce model met en place par le président *Boumediene*, il est remis en cause juste après sa mort (le [27 décembre 1978](#)) vu le bilan mitigé qui se dégagent de 7 ans de mise en place.





#### **4- Les premières prémices d'une politique algérienne d'habitat :**

La décennie (1970-1980) a vu la question de logement en Algérie prendre de l'ampleur surtout avec les chiffres alarmants, dévoilé par le recensement de 1977. De 1966 à 1977 les TOL ont passés respectivement de 6.78 à 8.33 et les TOP en milieu urbain de 2.39 à 2.91 et en milieu rural de 2.86 à 3.33 (RGPH 1966, RGPH, 1977 & Mouaziz-Bouchentouf, 2018).

TOL : Taux d'occupation par logement

TOP : Taux d'occupation par pièce .



#### **4- Les premières prémices d'une politique algérienne d'habitat :**

Devant cette situation des changements d'attitude et de priorité commencent à s'opérer. Ils se sont traduits par la création d'un Ministère chargé de l'habitat et de la construction en 1977 avec comme slogan « *l'habitat est l'affaire de tous* » et par la décision de la réalisation de 700 000 logements durant le premier plan quinquennal (1980-1985) (Gurroudj, 1992.p4 et Mouaziz-Bouchentouf, 2018).

A partir ce moment-là des objectifs quantitatifs ont été fixés et des projets multiples ont vu le jour pour renverser la balance avec le souci d'insérer les nouvelles constructions dans des ensembles aménagés. Une note de présentation de cette politique dans le journal officiel du 9 février 1977 évoque les éléments suivants :

## 2 - Éléments la politique de l'habitat en l'Algérie à partir de 1977

- La poursuite d'intensification des efforts consacrés à la réalisation des villages socialistes. Et la construction des ensembles résidentiels dans le sillage des usines.
- Un vaste programme est prévu pour atteindre à partir 1980 le chiffre de 100000 logements par ans
- Les logements vétustes doivent être rénovés.
- Apporter l'aide à tout citoyen désireux de construire un logement individuel.
- Accompagner les équipements collectifs avec des logements de fonction (Mouaziz-Bouchentouf, 2018).



**5-Les zones d'habitat urbaine nouvelles (ZHUN)  
comme outil de la politique d'habitat en Algérie.**

## **5-Les zones d'habitat urbaine nouvelles (ZHUN) comme outil de la politique d'habitat en Algérie.**

Il s'agit d'une procédure qui a été définie par la circulaire ministérielle n° 335 du 19 Février 1975 et qui la rend obligatoire pour toute zone d'habitat nouvelle de plus de 1000 logements. Elle peut être mise en œuvre à partir d'un seuil de 400 logements. Elle est née suite au constat de carence des premières grandes réalisations de logements qui étaient souvent livrées sans équipements d'accompagnement (écoles, petits commerce, etc...) et sans que les infrastructures (routes, réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, réseaux électriques, téléphoniques et de gaz) soient achevées.



Urbanisation et industrialisation dans l'Algérie moderne : grand ensemble, zone pétrochimique, et bidonville, à Skikda.







619 × 443

## **5-Les zones d'habitat urbaine nouvelles (ZHUN) comme outil de la politique d'habitat en Algérie.**

Les ZHUN ont pour objectifs d'éviter la réalisation des cités dortoirs en programmant dès le départ, les équipements nécessaires et de limiter la ségrégation en intégrant la ZHUN aux quartiers voisins et en prenant en compte leurs déficits en équipements. Elles permettent également l'implantation d'emplois secondaires ou tertiaires en plus de ceux fournis par les équipements. (Mouaziz-Bouchentouf , 2018).

Saidouni (2000, p212) l'avait défini comme un instrument qui remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (ZUP) (1958). Comme la ZUP (zone urbaine en priorité), la ZHUN était destinée aux banlieues et aux périphéries et était l'outil d'extension urbaine à plus moins grande échelle. Il a expliqué que ceci fut le seul véritable moteur de l'urbanisation en Algérie avec les réserves foncières communales et que L'ampleur de l'urbanisation planifiée n'aurait pu être possible sans cette procédure(...)





Saidouni (2000, p212) a expliqué aussi que malgré les difficultés de réalisation, le niveau d'équipement des villes algériennes fut amélioré. Mais de point de vue qualitatif l'espace urbain produit est décevant tant sur le plan de la dégradation rapide des immeubles , de la pauvreté du langage architectural, de la sous-utilisation des espaces extérieurs , du sous équipement , de rupture avec le reste de la commune et notamment le centre-ville , du cadre social(surpeuplement des logements , délinquance, insécurité), du cadre économique(sous-emploi, déficit en transport) et en fin du cadre environnemental(réseaux défectueux, espaces verts inexistants).







## 6- Synthèse partielle :

Une politique d'habitat prend en charge le financement des logements, l'acquisition des assiettes foncières, des matériaux et techniques de construction pour en construire, ainsi que le choix des modèles d'habitat à promouvoir. L'Etat Algérien au lendemain de l'indépendance se trouve héritier d'une situation très fragile sur tous les plans. Pour y faire face il avait prôné le socialisme comme système socio-politique et il s'est engagé dans deux grands projets de développement économique : *l'industrialisation lourde et la révolution agricole*. A partir du milieu de la décennie (1970-1980) une crise de logement commence à prendre de l'ampleur et ceci poussa les pouvoirs publics à réagir en mettant en place une politique d'habitat basée sur des moyens financiers importants et des procédures s technico-administratives centralisées telles que les ZHUN, PUD, PUP et les réserves foncières communales.

## 7- Bibliographie :

- GUERROUDJ, T., 1992. « La politique du logement en Algérie », 5ème conférence internationale de recherche sur l'habitat, Montréal 7-10 Juillet 1992, 4p, (document ronéo).
- Mouaziz-Bouchentouf, 2018. Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie, Département d'architecture - FAGC- USTO-.
- ONRS, 1977, La question du logement à Alger, actes des journées sur l'habitat urbain organisées par l'ONRS et la wilaya d'Alger (19 et 20 mars 1976).
- RAFFINOT, M. ; JACQUEMOT, P., 1977, Le capitalisme d'Etat algérien, éditions Maspero, Paris, 391 p.
- Saidouni, 2000. Eléments d'introduction à l'urbanisme, Editions Casbah, Alger.
- Socialisme. (2020, mai 12). Wikipédia, l'encyclopédie libre. Page consultée le 09:04, mai 12, 2020 à partir de <http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Socialisme&oldid=170763937>.



**Université A M , Bejaia , Département d'architecture  
Module :Théorie de projet**

**Semestre 04/2<sup>ème</sup> année LMD / année : 2020-2021**

**Chargé de cours : Mr Kezzar Med Akli**

**Cours N° 05 : L'habitat en Algérie de 1962 à nos  
jours : Politiques et produits et typologie  
(1ère partie)**