

(RE)PRODUCTION DE L'URBAIN PAR LE LOGEMENT DE HAUT STANDING DANS L'AGGLOMÉRATION ORANAISE EN ALGÉRIE

(RE)PRODUCTION OF THE URBAN THROUGH HIGH-END HOUSING IN THE ORAN AGGLOMERATION IN ALGERIA

Bilal CHEURFI, Tayeb OTMANE

Résumé

Depuis deux décennies, l'agglomération oranaise en Algérie connaît la diffusion du logement de haut standing réalisé en hauteur par des promoteurs immobiliers. Notre contribution veut décrypter ce processus, identifier ses acteurs et analyser ses impacts. À travers l'analyse des données des enquêtes de terrain, des interviews et des relevés de terrain, nous avons observé que la prolifération de ce type de logement de meilleure qualité est porteuse, d'une part, de renouvellement urbain et de densification démesurée transgressant par sa verticalité le paysage des quartiers occupés par l'habitat individuel et, d'autre part, de l'urbanisation dense dans les nouvelles extensions. Cette manière de produire la ville anime une mobilité résidentielle sélective, participe à la (re) distribution des activités tertiaires et à la recomposition sociale.

Mots clés

(re)production, logement de haut standing, promoteur immobilier, immeuble, urbain, renouvellement, agglomération oranaise

Abstract

For two decades, the Oran metropolitan area in Algeria has seen the development of high-end housing built vertically by real estate developers. Our contribution aims to decipher this process, identify its actors and analyze its impacts. Through the analysis of data from field surveys, interviews and field surveys, we observed that the proliferation of this type of better quality housing carries a share of urban renewal and disproportionate densification transgressing by its verticality the landscape of the districts occupied by individual housing and on the other hand, the dense urbanization in the new extensions. This way of producing the city drives selective residential mobility, participates in the (re)distribution of tertiary activities and social recomposition.

Keywords

(re)production, high-end housing, real estate developer, building, urban, renewal, oran urban area

INTRODUCTION

Les politiques de l'habitat menées dans les pays du Maghreb au début de la période postindépendance ont été marquées par l'interventionnisme étatique pour lutter contre l'urbanisation informelle et subvenir aux besoins pressants plus particulièrement des classes sociales les plus modestes qui se trouvaient logées dans des conditions difficiles (Belhedi, 2005 ; Bendraoua et Souiah, 2008 ; Le Tellier, 2010 ; Yousfi, 2016 ; Bachar, 2018). La réalisation du logement à moindre coût a en effet dominé l'action publique, tandis que la production des habitations de haut de gamme a été laissée à l'initiative privée dans le cadre des lotissements destinés à l'habitat individuel.

Cependant, le désengagement progressif de ces pays dans les années 1980 de la réalisation du

logement, consécutivement aux changements économiques structurels imposés par les instances financières internationales, a été observé à travers la libéralisation du marché immobilier, diversifiant ainsi l'offre et impliquant les promoteurs privés et les particuliers dans la construction (Le Tellier, 2010 ; Otmane *et al.*, 2023 ; Ragoubi, 2023).

C'est dans ce contexte que les grandes villes maghrébines ont assisté au développement du logement de haut standing par la promotion immobilière destinée aux classes sociales moyennes et aisées. En Tunisie et au Maroc, ce type de logement a été réalisé en forme d'immeubles ou d'habitat individuel dans des résidences fermées dont la conception a fait référence à l'art architectural des médinas (Le Tellier, 2010 ; Mouha, 2013 ; Coslado, 2017 ; Ben Medien, 2022 ; Souquer, 2022 ; Ragoubi, 2023). Tandis qu'en Algérie, la production du logement

de haut standing a commencé essentiellement sous forme d'immeubles et de tours à partir de l'an 2000. Ainsi, le renchérissement des terrains à bâtir, le désir d'accès la propriété et l'amélioration des conditions de vie ont joué en faveur de cette dynamique immobilière (Ragoubi, 2023) contribuant à la course à la hauteur (Peet, 2011) et relevant d'un mode de vie mondialisé (Appert, 2015).

Connu dans le langage populaire par « le logement promotionnel » et officiellement par « le logement promotionnel libre », ce type de logement a, désormais, pris part dans la majorité des grandes villes algériennes. Il s'agit d'appartements disposant d'un grand confort dans des immeubles de qualité supérieure en copropriété et souvent bien sécurisés.

En Algérie, de nombreuses études ont traité la question de la promotion immobilière selon différents regards. Benazzouz-Belhai et Djelal (2018) ont analysé la prolifération des résidences fermées et sécurisées à Alger, encouragée par une forte demande formulée par une catégorie de population aisée, qui a produit des enclaves résidentielles en milieu urbain ; Chebini *et al.* (2023) ont constaté que les promoteurs immobiliers mènent des opérations de rénovation dans les zones péri-centrales de la ville d'Annaba, faisant ainsi émerger un processus de gentrification urbaine. Dans le contexte oranais, des mobilités résidentielles des habitants des villas vers des appartements dans des immeubles de haut standing sécurisés ont été constatées émanant des changements dans le contexte socioculturel de la société algérienne (Mouaziz-Bouchentouf, 2022). La prolifération des tours d'habitation, destinées aussi bien au logement social qu'au logement de standing, a fragilisé la construction horizontale et transformé la composition sociale et urbaine de trois quartiers péri-centraux d'Oran (Mouaziz-Bouchentouf, 2017). Sur le plan social, la verticalité du tissu urbain à Oran altère certains référents paysagers et produit des relations sociales conflictuelles entre les acteurs (Rezk-kallah, 2021).

Le logement de haut standing se développe rapidement à Oran dans les nouvelles extensions et est devenu également le moteur de renouvellement urbain et de transformation paysagère dans de nombreux quartiers, densifiant leurs tissus et revalorisant leur image, mais générant aussi des tensions, des conflits et de la spéculation foncière. La production de ce type de logement, menée par

des promoteurs immobiliers, s'est accompagnée de mouvements résidentiels pour divers motifs (Vignal, 2006 ; Trache, 2010 ; Trache et Khelifi, 2020 ; Mouaziz-Bouchentouf, 2022).

Cette contribution se propose d'analyser le processus de production du logement de haut standing dans l'agglomération oranaise. Loin d'être exhaustive, elle est basée sur l'observation et sur une étude empirique qualitative et quantitative couvrant neuf quartiers. Elle veut en premier lieu expliquer comment ce type de logement s'est développé rapidement à Oran et dans quelles conditions il a évolué, examiner en deuxième lieu les choix qui ont guidé son implantation ainsi que les stratégies développées aussi bien par les promoteurs que par les acquéreurs et analyser en dernier lieu ses impacts spatiaux, urbanistiques et sociaux.

I. ZONE D'ÉTUDE ET MÉTHODE D'APPROCHE

Fondée en X^e siècle pour constituer un port commercial dans la méditerranée ouest reliant l'Andalousie à l'Afrique, Oran est l'une des plus importantes villes de la rive sud de la méditerranée. Elle se localise à 400 km à l'ouest de la capitale Alger. Cette ville n'a pas cessé d'évoluer tout au long de son histoire proportionnellement à son développement économique qui s'est affirmé davantage, lui permettant de s'imposer en Algérie comme métropole nationale (Figure 1).

Oran a connu dès les années 1970 un développement urbain important généré par une croissance démographique rapide soutenue par une forte natalité et par un exode rural, et porté par une forte production du logement (Otmane *et al.*, 2023). Toutefois, l'inadéquation entre l'offre du logement et les besoins induits de la croissance démographique cumulée pendant des décennies a augmenté le déficit et mis les pouvoirs publics sous une forte pression sociale.

Étant bloquée au nord par la mer méditerranée, au nord-ouest par le massif montagneux Murdjadjou et au sud-est par la sebkha, la ville s'est étalée en déclenchant un processus de périurbanisation (Trache et Khelifi, 2020) qui a gagné les bourgades avoisinantes : Es-Senia, Bir El Djir, Sidi Chahmi, El Kerma et Hassi Bounif et englutit d'autres petits noyaux urbains pour constituer une agglomération

de 1 568 796 habitants¹. L'extension de l'agglomération s'opère actuellement à l'est, à l'ouest et au sud. La réalisation des logements de haut standing s'effectue dans ces nouvelles extensions le long des axes structurants ou dans des zones réservées exclusivement à cette opération comme pour la zone couverte du POS² 51 qui se localise au sud-est de la commune de Bir El Djir. Elle s'effectue également de façon spectaculaire dans des sites déjà urbanisés bien situés géographiquement en recourant à des démolitions-constructions.

Pour analyser ce processus de prolifération du logement de haut standing dans l'agglomération, nous nous appuyons dans ce travail sur des enquêtes de terrain par questionnaire réalisées auprès des résidents des logements de haut standing. Note échantillon est constitué de 210 chefs de ménages sélectionnés aléatoirement, répartis sur 9 quartiers. Ce questionnaire vise à décrire les caractéristiques des ménages, leurs trajectoires résidentielles et leurs motivations ainsi que les modalités et les moyens d'acquisition de leurs logements. Ensuite, nous avons mené des entretiens semi-dirigés avec les acteurs impliqués dans la production du logement de haut standing : des promoteurs immobiliers, des agences immobilières, des bureaux d'études, des administrations et des entreprises de réalisation. Ces entretiens nous ont permis de connaître les différents projets réalisés par les promoteurs et leur répartition, les prix appliqués au foncier et au logement, les caractéristiques des logements et les méthodes de leur commercialisation. Outre les données collectées auprès des administrations et l'exploitation des fichiers des permis de construire délivrés au profit des promoteurs immobiliers, nous avons effectué des relevés de terrain couvrant toute l'agglomération pour localiser les immeubles de haut standing et observer les transformations apportées au paysage urbain.

II. L'URBANISATION DES VILLES ALGÉRIENNES PAR LA PRODUCTION EN MASSE DU LOGEMENT

A. Politiques du logement et libération du marché immobilier en Algérie

Au lendemain de l'indépendance, la population algérienne avait occupé le parc de logements laissé par les colons après leurs départs du pays, considéré par l'État comme un bien vacant (Le

Tellier, 2010 ; Safar-Zitoun, 2012 ; Rouadja et Manaa, 2013). Cependant, la croissance rapide de la population au milieu des années 1970 a plongé la plupart des villes algériennes dans une crise de logement (Kadi, 1984 ; Belguidoum et Mouaziz, 2010). Pour répondre à ce déficit, les pouvoirs publics de l'époque ont mis en place un programme de réalisation des ensembles collectifs à partir de 1975 dans le cadre des zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN). Ce programme est à l'origine des principales extensions des grandes villes (Saidouni, 2003 ; Nemouchi et Zeghiche, 2021 ; Bousmaha et Boulkaibet, 2019). En parallèle à ces réalisations, l'habitat individuel destiné aux classes sociales supérieures et moyennes a renforcé la tendance de fabrication de la ville étalée (Bachar, 2022). À partir de la fin des années 1980, l'écart entre l'offre et la demande n'a pas cessé de se creuser. En effet, la cadence de réalisation des logements a été inférieure au rythme élevé de la croissance démographique (3,2 % à l'échelle nationale en 1977 et 1987), comme elle a été ralentie par la crise économique causée par la chute des prix du pétrole en 1986 et a été quasiment bloquée par la crise sécuritaire des années 1990 liée au terrorisme.

Au début des années 2000, le pays connaît une relance économique encouragée par l'augmentation du prix des hydrocarbures et un retour de la paix. Dès lors, l'État a donné la priorité à la construction des logements collectifs (Belguesmia *et al.*, 2019), visant, l'amélioration des conditions de vie des populations, mais également l'apaisement social (Yousfi, 2016). Ainsi, plusieurs dispositifs d'accès au logement ont été mis en place : logement évolutif, logement socio-participatif (LSP), logement de location-vente (AADL), logement promotionnel aidé et libre, logement public locatif appelé auparavant le logement social. Ce dernier dispositif, destiné aux classes sociales les plus démunies, a occupé le plus d'espace dans les villes algériennes, et est complètement pris en charge par l'État. Quant aux autres dispositifs, l'État apporte une aide financière par le biais de la Caisse nationale du logement (CNL) et attribuer l'assiette foncière à quelques-uns d'entre eux.

De ce fait, l'État a lancé un programme de 1 402 787 logements urbains entre 2005 et 2012 dont 899 206 ont été achevés. À ceci s'ajoute un autre programme de 1 377 758 logements entre 2013 et 2020 (Figure 2). Les livraisons dans cette deuxième période

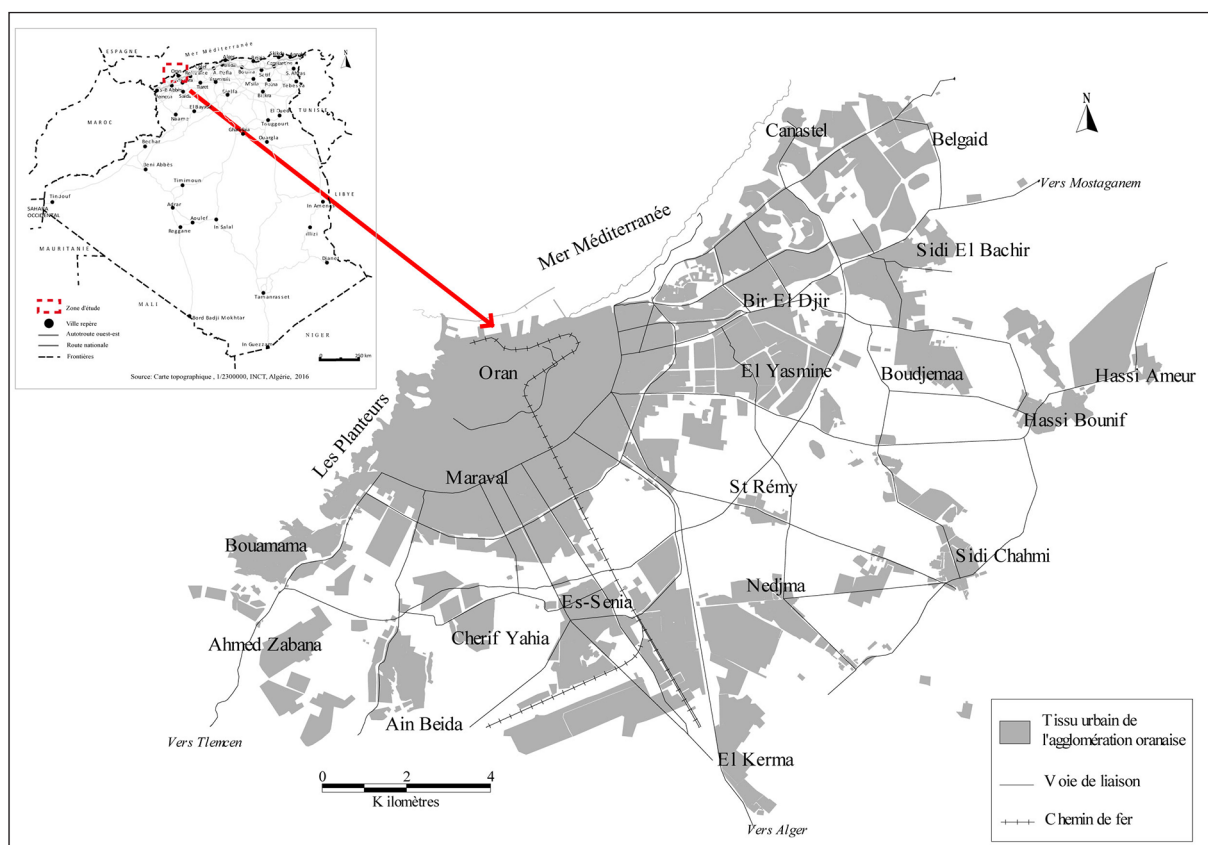


Figure 1. L'emprise spatiale de l'agglomération oranaise. Source : Google Earth 2023, carte topographique, 1/2300000, INCT, Algérie (2016), et traitement Cheurfi B.

varient entre 114 000 et 220 000 unités par an dont le logement social occupe 52,3 % des réalisations. Cependant, les autres programmes impliquant un engagement financier du bénéficiaire (LV, AADL, LSP et logements auto-construits) représentent 39,2 %. Quant aux livraisons des logements de haut standing ont atteint 103 034 unités, soit 7,5 % du total dont 76 646 unités réalisées par des promoteurs privés et 26 388 unités sont construites par des promoteurs publics. En raison du coût élevé du logement de haut standing, il est localisé préférentiellement dans les grandes villes, plus particulièrement Alger, Oran, Constantine, Annaba et quelques villes côtières. À l'inverse des ensembles collectifs des ZHUN dont le nombre des étages varie entre 4 et 5, les récentes réalisations se caractérisent en majorité par la verticalité (Rezk-kallah, 2021) ; les immeubles peuvent en effet atteindre 30 niveaux.

Le bilan de réalisation entre 2005 et 2020 a atteint 2 276 964 logements, soit une augmentation de 39,5 % par rapport au parc de logement recensé par le RGPH en 2008 (5 753 362 unités). Ainsi, le logement est devenu le moteur de l'extension des villes et le facteur incitateur à l'équipement des espaces produits.

B. Oran et ses périphéries entre croissance et décroissance démographique

La ville d'Oran a maintenu son rythme d'évolution démographique élevé de 1966 à 1998 où le volume de sa population a quasiment doublé en passant de 322 762 à 609 832 habitants ; mais elle va connaître une décroissance démographique progressive à partir des années 2000 (-0,3 % entre 1998 et 2008).

À l'inverse, les communes périurbaines ont connu une urbanisation accélérée qui se manifeste par une croissance démographique spectaculaire amorcée dans les années 1980. Les taux de croissance ont dépassé 10 % pour quelques centres urbains entre 1987 et 1998 comme pour Sid Chahmi (13,83 %) et Bir El Djir (11,91 %) et demeurent soutenus entre 1998 et 2008 avec des taux variant entre 3 % et 7 %. Cela s'explique par le desserrement urbain généré par la production du logement en périphérie (Trache et Khelifi, 2020). Cette couronne englobe 40 % de l'ensemble des habitants de l'agglomération oranaise en 2020, alors qu'elle ne représentait que 6,2 % en 1966 (Tableau 1).

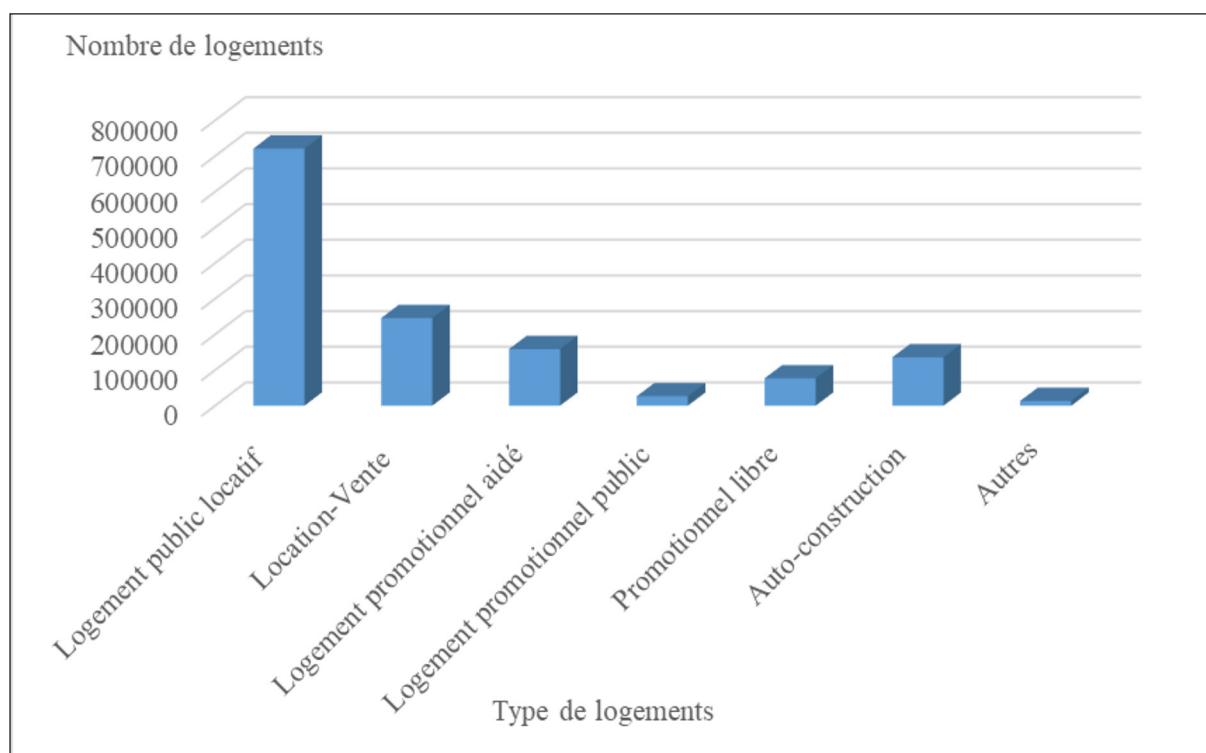


Figure 2. Production de logement en Algérie période 2013-2020. Source : Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville

Ce processus d'urbanisation et de périurbanisation a établi des conurbations et a permis l'émergence de nouvelles urbanisations constituées d'agglomérations et de fragments urbains, tout autour de la ville-mère faisant étendre le plan radioconcentrique et étirer les couronnes urbaines. En parallèle à l'urbanisation formelle, d'autres sites et douars³ ont connu le développement de l'habitat informel consécutivement aux importantes implantations industrielles des années 1970 et à l'exode des populations à cause de l'insécurité des années 1990 (Bendjelid, 2010).

C. La production du logement, un facteur d'étalement urbain à Oran

Les mécanismes de production du logement à Oran comme ailleurs en Algérie sont divers et variés. Ils ont évolué dans le temps, mais au gré des politiques et du contexte socioéconomique du pays dont l'État demeure l'acteur principal. De 1975 à 1990, cinq zones d'habitat urbain nouvelles sont devenues le moteur de développement urbain à Oran (Bendjelid *et al.*, 2004). Parallèlement à ce programme de construction d'ampleur, des lotissements et des coopératives immobilières destinés à l'habitat individuel ont été aménagés. Ces deux formes d'urbanisation ont accéléré l'étalement ur-

bain d'Oran. Ceci a été freiné pendant la décennie noire des années 1990, une période d'insécurité et d'instabilité politique, les réalisations demeurent limitées ou consacrées aux chantiers inachevés des ZHUN et des lotissements (Bendjelid *et al.*, 2004 ; Trache, 2010 ; Mouaziz-Bouchentouf, 2022 ; Otmane *et al.*, 2023).

Depuis 2000, la demande en logement dans l'agglomération a augmenté davantage. Pour faire face à cette situation, divers programmes ont été lancés dans la périphérie de l'agglomération (Kadri et Madani, 2015) et dans d'autres communes qui font partie de son aire métropolitaine telles que Oued Tlélat, Misserghin et Gdyl. Les logements attribués entre 2008 et 2020 sont au nombre de 107 729, soit 48,4 % de plus comparé au nombre de logements recensé en 2008 (Tableau 2). Ces nouveaux logements sont répartis entre les logements sociaux (42,8 %), les logements socio-participatifs (17,62 %) les logements de location-vente (17,59 %) et les logements moyen et haut standing respectivement (5,63 % et 16,88 %) dont une partie est en cours de réalisation. Ces productions de logements ont été réalisées en grande partie dans la zone d'extension est de l'agglomération, tel que prévu par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1995. Actuellement, c'est le pôle

Population agglomérée des communes	Population 1966	Population 1977	Population 1987	Population 1998	Population 2008	Population 2020
Oran	323 762	491 497	609 823	630 942	610 980	721 825
Es-Senia	10 424	17 030	27 926	62 027	93 168	141 012
Bir El-Djir	2 455	4 144	20 534	70 810	143 037	376 371
Sidi Chahmi	2 376	6 523	13 265	55 398	98 362	199 151
El Kerma	2 211	2 795	7 606	12 241	21 729	43 599
Hassi Bounif	3 980	5 568	17 914	44 160	58 994	86 838
Total	345 208	527 557	697 068	875 578	1 026 270	1 568 796

Tableau 1. L'évolution démographique de l'agglomération oranaise (1966-2020). Source : les bulletins de l'O.N.S. (1966, 1977, 1987, 1998, 2008) et estimation de la DPSB (2020)

Type de programme	Périodes			Total	Part (%)
	2008-2012	2013-2017	2018-2020		
Logement social locatif	8 794	31 252	5 504	45 550	42,28
Logement socio-participatif	15 700	3 271	15	18 986	17,62
Logement promotionnel aidé	0	3 016	3 047	6 063	5,63
Logement de location-vente (AADL-CNEP)	1 749	126	320	2 195	2,04
Logement de location-vente (AADL)	983	3 100	12 671	16 754	15,55
Logement promotionnel libre (public et privé)	2 211	7 680	8 290	18 181	16,88
Total	29 437	48 445	29 847	107 729	100

Tableau 2. Les programmes des logements dans l'agglomération oranaise (2008-2020). Source : Direction du logement de la wilaya d'Oran

urbain Ahmed Zabana, localisé à l'ouest de l'agglomération, qui accueille l'essentiel des réalisations (Figure 3).

III. LOGEMENT DE HAUT STANDING : MÉCANISMES DE PRODUCTION ET MODALITÉS D'ACCÈS

A. Prolifération de la promotion immobilière et diversification de l'offre des logements de haut standing

Destiné à une clientèle en quête de confort et de propriété immobilière, le logement de haut standing est devenu un porteur de dynamique urbaine et sociale ainsi que de transformations architecturales et urbaines (Figure 4). Sa production se déroule aujourd'hui à un rythme accéléré. Le nombre de logements réalisé jusqu'au 2020 est de

l'ordre de 15 352. Les communes de Bir El Djir et d'Oran concentrent l'essentiel de ces opérations (96,76 %) avec la réalisation de 8 482 logements et 6 376 logements respectivement (Tableau 3). Quant aux communes de Sidi Chahmi et Es Senia, la réalisation y demeure faible (3,24 % du total). Cette répartition est conditionnée par la disponibilité des terrains dans le tissu urbain existant, mais aussi par les orientations d'urbanisation dictées par les plans d'aménagement (PDAU⁴ et POS). Le plus remarquable dans ce processus, ce sont les démolitions-constructions qui s'opèrent dans les anciens quartiers et dans les lotissements récents où des immeubles et des tours de huit à trente étages ayant des hauteurs variant de 24 à 90 mètres font éruption au milieu des habitations individuelles et des villas. L'intérêt porté pour les sites urbanisés est lié à leur bonne localisation, à leur viabilisation et à la disponibilité des équipements.

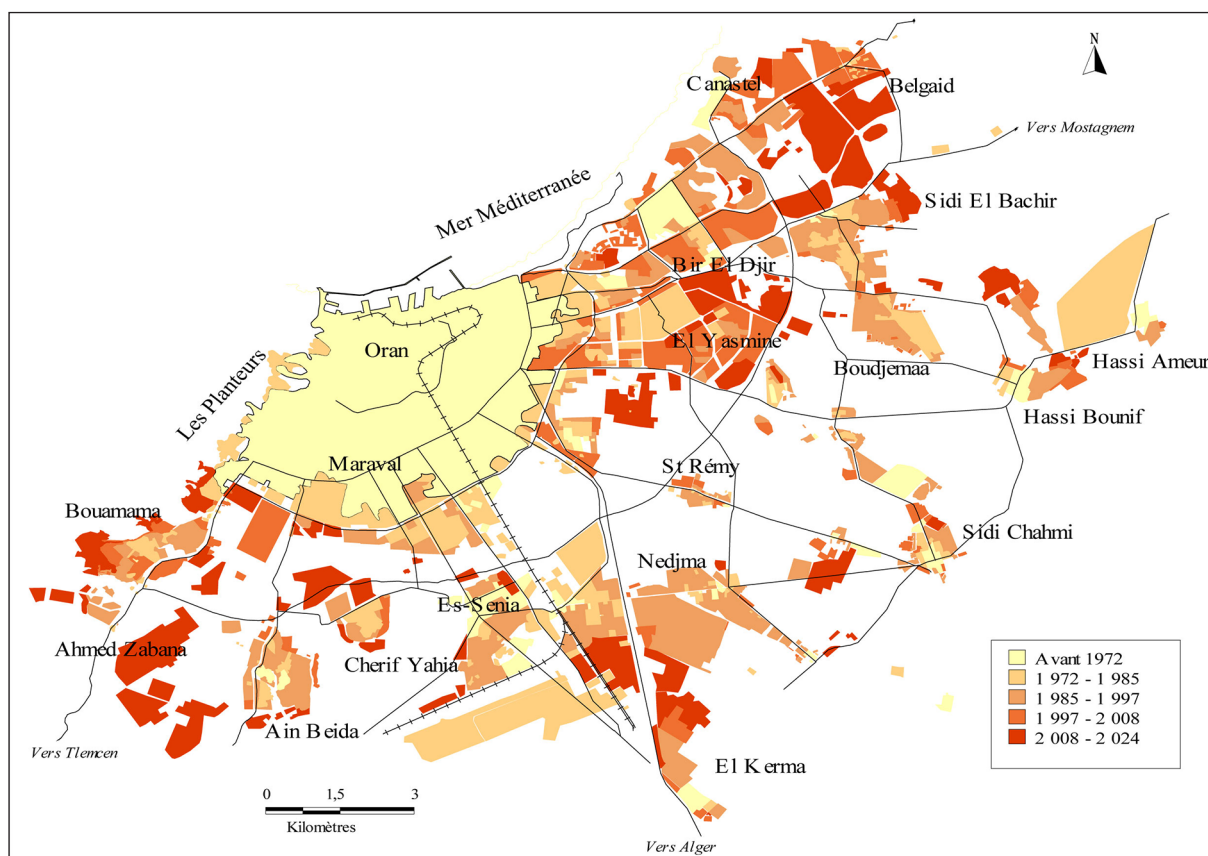


Figure 3. Les périodes d'extension de l'agglomération oranaise. Source : carte d'Oran 1974 ; Trache (2010) ; Google Earth (2002, 2008 et 2024) ; Otmane *et al.*, (2023), et traitement Chourfi B.

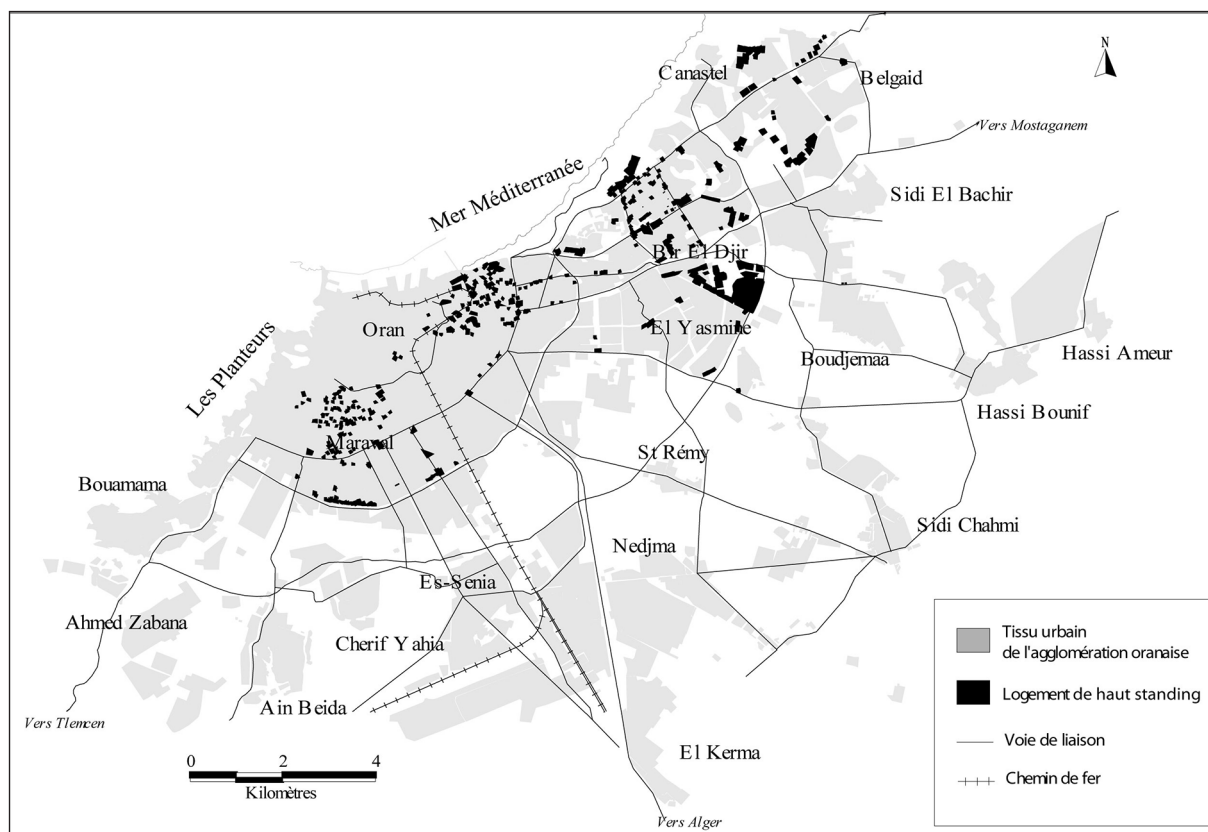


Figure 4. Répartition spatiale des logements de haut standing. Source : Levé de terrain, 2023

Commune	Logements				Total	
	Achevés		En cours de réalisation			
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Oran	6 373	41,51	866	30,61	7 239	39,81
Bir El-Djir	8 482	55,25	1 923	69,89	10 445	57,46
Es Senia	200	1,30	-	-	200	1,10
Sidi Chahmi	297	1,93	-	-	297	1,63
Total	15 352	100	2 829	100	18 181	100

Tableau 3. Répartition du logement de haut standing à Oran. Source : Direction du logement de la wilaya d'Oran, 2020

Les appartements de haut standing proposés en copropriété par les promoteurs ont des tailles variables allant de deux pièces de type (F2) à six pièces de type (F6). Les appartements constitués de quatre pièces de type (F4) sont les plus produits et représentent 47,17 %, leur superficie varie entre 100 et 125 m², suivis des appartements de trois pièces de type (F3), soit 27,14 % dont la superficie varie entre 80 et 100 m². Cet intérêt pour les logements de type F3 et F4 est porté par trois quarts des chefs des ménages interviewés (Figure 5). Le prix du mètre carré du logement de haut standing incluant le coût du foncier dépend de la localisation géographique de l'immeuble et varie entre 110 000 à 250 000 DA (l'équivalent de 733 à 1 666 euros en moyennes). Tandis que le prix du mètre carré des logements réalisés par l'État de type F3 et F4 dont la superficie varie entre 60 et 90 m² en moyenne est inférieur

de plusieurs fois au précédent, il est évalué entre 18 000 et 50 000 dinars algériens (l'équivalent de 120 à 500 euros en moyenne).

Ainsi, l'agglomération d'Oran est devenue un chantier permanent en raison de la multiplication des immeubles de haut standing en particulier dans le tissu urbain existant. Cela s'explique en premier lieu par la demande formulée dans le marché immobilier et par la souplesse d'accès à la propriété, mais aussi par le caractère plus lucratif de cette promotion immobilière. Nous avons recensé deux catégories de promoteurs : la première s'active dans le bâtiment, composée de producteurs possédant leurs propres entreprises, privées et publiques, ils sont des maîtres d'œuvre et d'ouvrage à la fois et assurent les travaux de l'ensemble des corps d'état du bâtiment ; la deuxième catégorie regroupe une

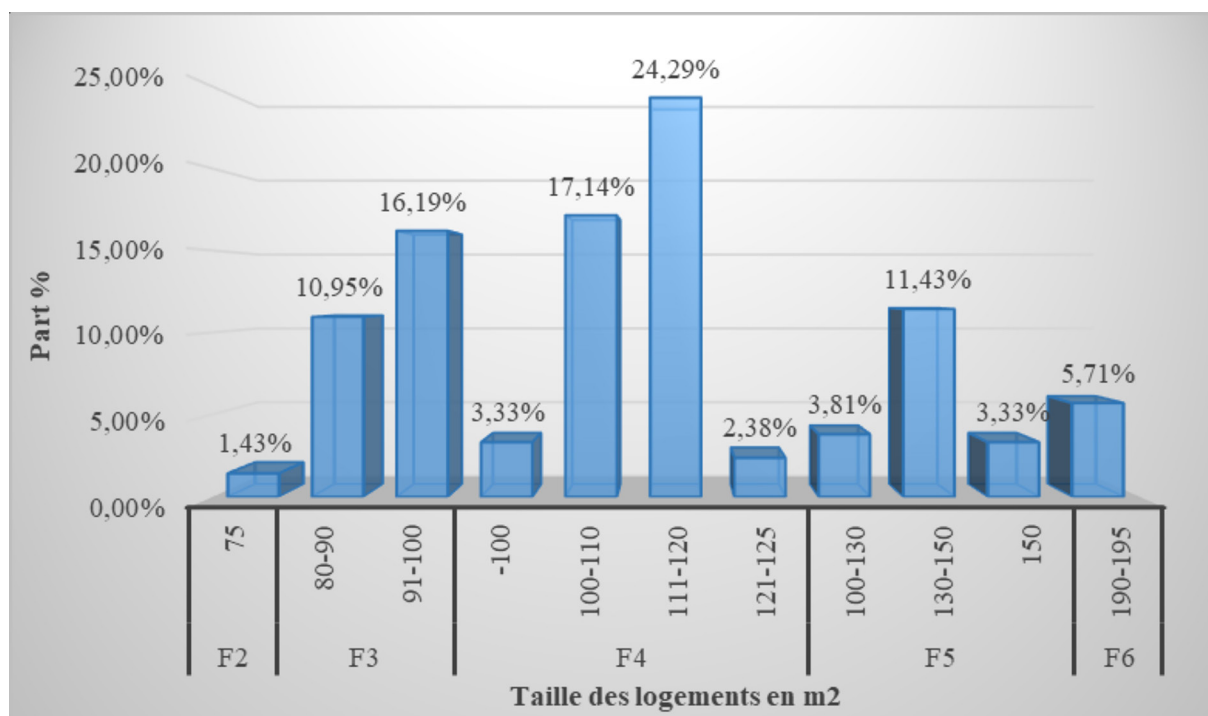


Figure 5. Nombre de pièces et superficie des logements. Source : Enquête de terrain, 2021

multitude d'entrepreneurs provenant de divers horizons socioprofessionnels (commerçants, agences immobilières, industriels, bureaux d'études et des particuliers). Ces derniers sous-traitent l'ensemble des opérations de construction en faisant appel à des entreprises spécialisées en bâtiment, nationales et internationales, plus particulièrement chinoises, espagnoles, turques et syriennes, aux bureaux d'études et à la main-d'œuvre locale, subsaharienne issue en grande partie de l'immigration clandestine et marocaine. Celle-ci regroupe des carreleurs et des spécialistes dans le revêtement des murs par la faïence et des plafonds par le plâtre orné. Bien que la sous-traitance et la multiplication des intervenants paraissent contraignantes et coûteuses, la promotion immobilière reste rentable et ne cesse de prospérer au vu des chantiers qui prolifèrent çà et là. Le financement de la construction provient de l'apport initial du promoteur pour démarrer les travaux et des paiements gradués des acquéreurs, depuis la vente sur plan jusqu'à la remise des clés, comme il provient également des crédits bancaires. Cette fabrique urbaine matérialisée aussi bien les logements de haut standing que par les autres types de logements a fait prospérer le commerce des matériaux de construction, d'équipement et d'ameublement.

B. Stratégie d'accès au logement de haut standing et repositionnement social

Les motivations d'acquisition de ces logements sont diverses : l'exigüité du logement a poussé 97

ménages à changer leur lieu de résidence, soit 46 % du total (Figure 6) ; la décohabitation familiale à la suite d'un mariage a incité 35 jeunes à s'offrir des logements de qualité, soit 17 % du total, ce qui confirme en partie la tendance de l'organisation de la société algérienne autour de la famille nucléaire (Trache et Khelifi, 2020). Le rapprochement d'autres chefs de ménages de leurs lieux de travail (11 %) est un autre facteur de changement de lieu de résidence. Outre la vétusté du logement qui a incité 7 % des ménages à en acquérir un nouveau, la mobilité résidentielle est également animée par d'autres facteurs tels que, la recherche de la sécurité (7 %), l'accès à la propriété immobilière (5 %) et le départ des logements de fonction (4 %). À cela s'ajoute, l'enchérissement des terrains à bâtir et le manque d'entretien des espaces communs dans quelques anciens immeubles. À l'unanimité, les chefs des ménages enquêtés veulent améliorer leur cadre de vie et acheter des appartements plus spacieux et plus confortables en comparaison à ceux sociaux. Quant au statut d'occupation des logements de haut standing, les chefs des ménages propriétaires sont dominants (190), soit 90 % du total ; contre 1/10 de l'ensemble. Par ailleurs, les modalités d'acquisition du logement sont variées, l'achat direct auprès des promoteurs immobiliers vient en première position (70 %), celui effectué auprès des propriétaires représente 8 %. Le rôle d'intermédiaire des agences immobilières entre les acheteurs et les promoteurs est très faible (3,3 % des ventes). Les ménages qui occupent leurs appartements de façon occasionnelle représentent 8 % du total (Figure 7). Il s'agit

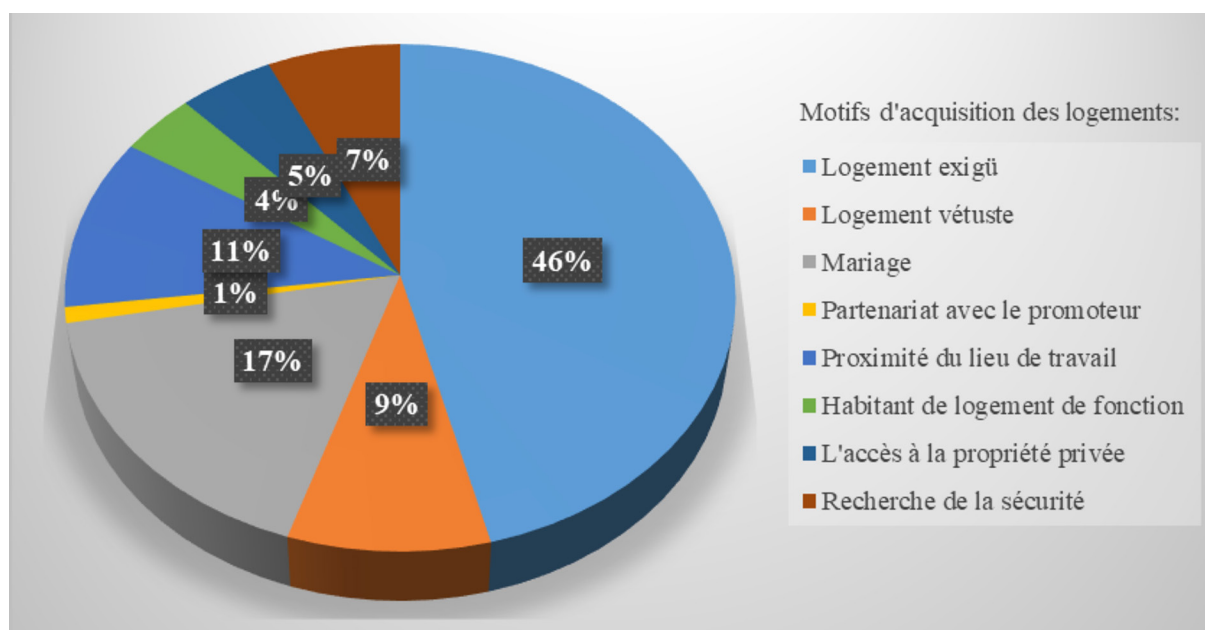


Figure 6. Les motifs de changements de résidence. Source : Enquête de terrain, 2021

souvent de propriétaires qui habitent dans d'autres villes de l'intérieur et du Sud algérien ou de la diaspora qui optent pour une résidence secondaire à Oran qui est une ville attractive. Ces acquisitions prennent forme d'épargne et dans quelques cas de blanchiment d'argent (presse nationale).

La prolifération des logements de haut standing dans l'agglomération oranaise a impacté les mobilités résidentielles déjà observées auparavant (Mouaziz-Bouchentouf, 2022 ; Trache, 2010). Cependant, nous assistons à d'autres motivations qui expliquent le développement de ce type de promotion immobilière. Plus de la moitié (55,24 %) des chefs des ménages enquêtés résidaient dans les quartiers périphériques de la ville d'Oran ; 29 % des chefs des ménages habitaient dans les quartiers centraux et péri-centraux, 12,85 % venaient hors de la wilaya d'Oran et 3 % sont des Algériens expatriés (Figure 8).

Un chef de ménage interviewé ayant vécu plusieurs années dans le quartier Khemisti (ex. Fernand ville), situé dans la périphérie est de la ville, a déclaré être satisfait d'avoir conclu la vente de la maison familiale vétuste avec un promoteur immobilier. Ceci lui a permis d'améliorer son niveau de vie en négociant en retour deux logements, l'un pour lui-même et l'autre pour son frère, ainsi que deux locaux commerciaux dans la tour érigée sur

le terrain de leur ancienne maison. D'autres ménages préfèrent vendre leurs biens et quitter leurs quartiers en raison de la densification et s'installer dans une autre zone urbaine plus aérée. Un autre interviewé déclare avoir choisi le quartier de Gambetta situé dans la couronne péri-centrale, parce qu'il s'agit de son lieu de naissance et d'enfance. En effet, cet attachement aux quartiers centraux et péri-centraux de la ville s'explique, en partie, par les lieux de naissance des chefs de ménages dont 33 % y sont nés.

Les trois quarts des chefs de ménages occupant les logements de haut standing ont un niveau d'instruction universitaire et appartiennent à la catégorie moyenne et supérieure : 33,66 % ont des fonctions libérales (médecin, avocat, notaire, bureau d'études...) ; 21,9 % sont des commerçants, 15,71 % appartiennent à la catégorie des enseignants, 14,76 % sont des fonctionnaires et 9 % représentent les retraités (9 %).

Afin d'éviter la polarisation des classes sociales défavorisées dans zones urbaines spécifiques, les politiques de l'habitat en Algérie ont toujours favorisé la diversification de la composition sociale dans les quartiers en utilisant le logement comme moyen de cohésion et de cohabitation des classes sociales. Cependant, le logement de haut standing rompt avec cette logique, anime une mobilité sé-

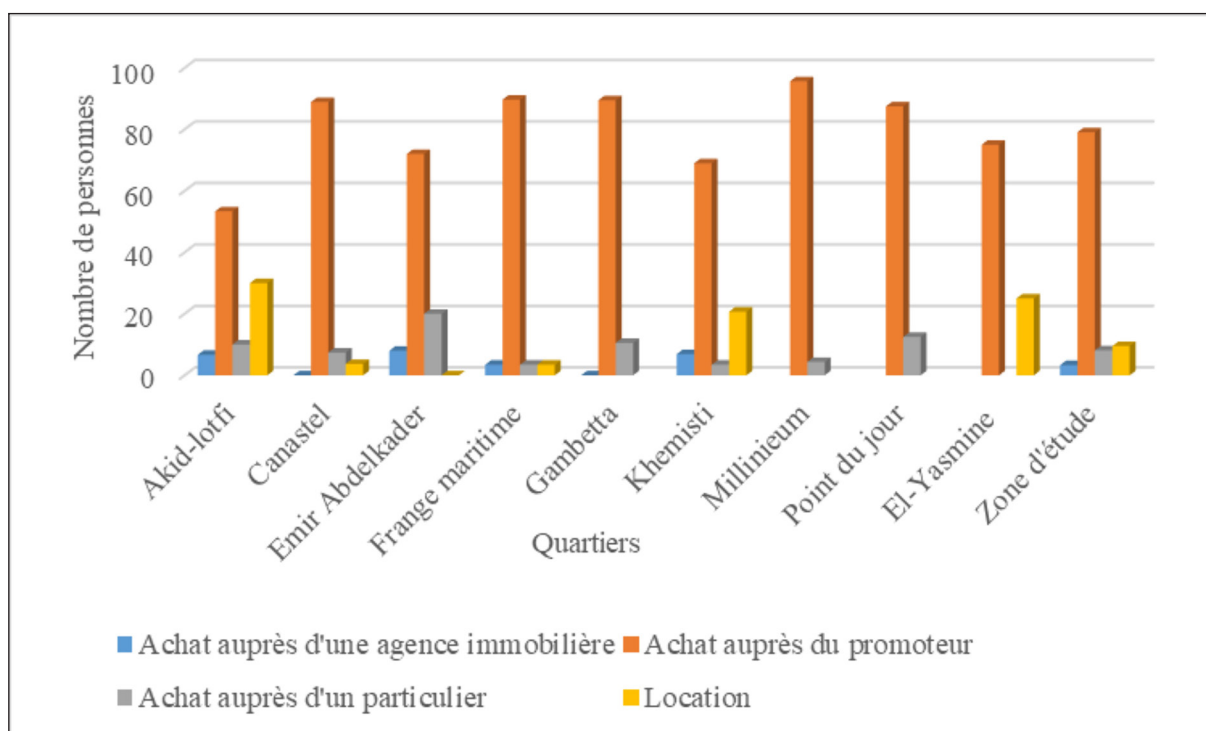


Figure 7. Modalités d'accès ou logement de haut standing. Source : Enquête de terrain, 2021

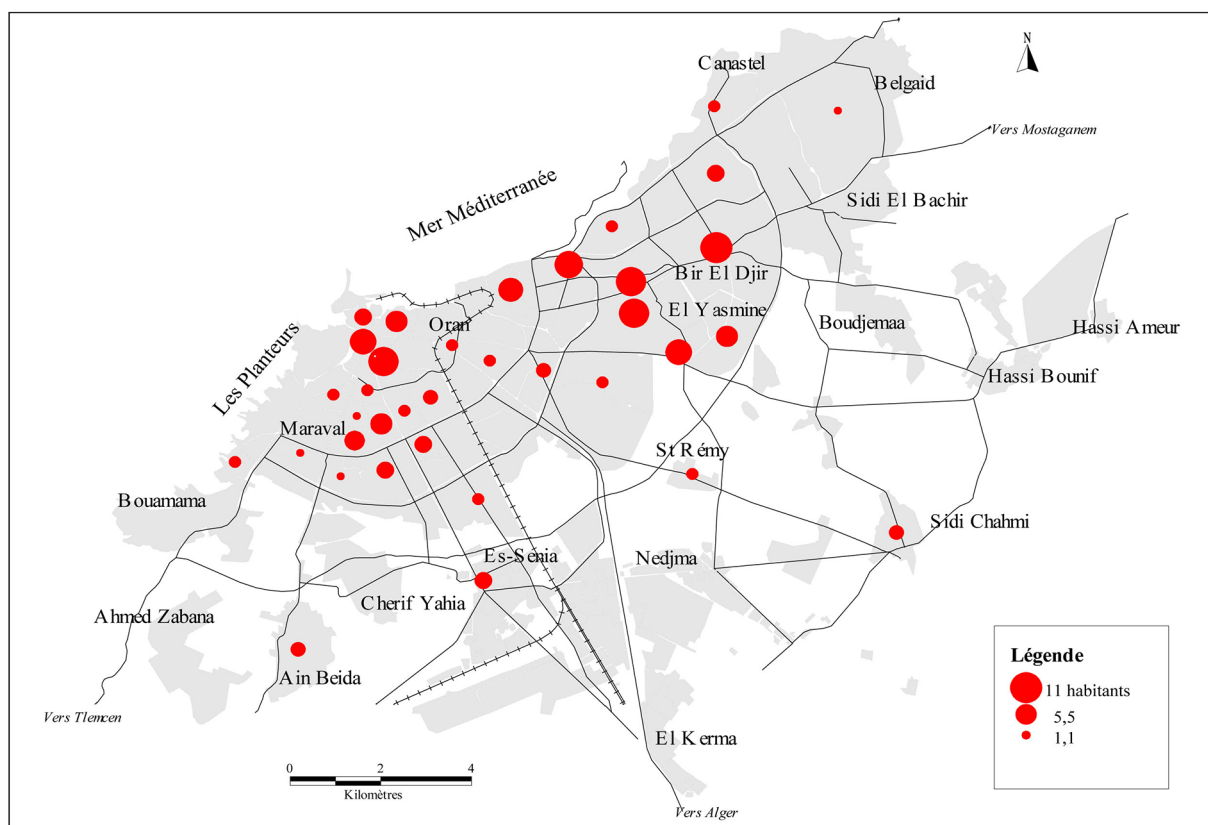


Figure 8. Lieux de résidence antérieure des occupants des logements de haut standing selon les quartiers de l'agglomération d'Oran. Source : Enquête de terrain, 2021

lective, recompose les espaces de vie et redessine les limites de la mixité sociale.

IV. PRODUCTION DU LOGEMENT DE HAUT STANDING : DIVERSITÉ DE FORMES ET RENOUVELLEMENT URBAIN

A. (Ré)aménagement urbain par la promotion immobilière et la construction de la ville sur la ville

La concurrence entre les promoteurs immobiliers a donné lieu à la production d'une variété d'immeubles résidentiels (Mouaziz-Bouchentouf, 2021; Rezk-kallah *et al.*, 2021) répartis d'une manière éparpillée dans le tissu urbain ou dans des résidences clôturées (Figure 9). Les immeubles et les tours sont pourvus d'ascenseurs, disposant de logements de tailles différentes. Ces résidences ont des emprises spatiales différentes, allant de quelques centaines de mètres carrés à des dizaines d'hectares comme la résidence El Riyadh qui s'étale sur 35ha dans le sud-est de l'agglomération et contient une école, une mosquée, une salle de soins, des espaces verts, d'aires de jeux, de piscine et des commerces. Les immeubles sont dotés en moyens humains et

matériels pour assurer leur surveillance et leur entretien.

Sur le plan esthétique, ces immeubles d'architecture contemporaine très variée témoignent d'une diversité de formes et de morphologies ainsi que d'intervenants (Benazzouz-Belhai et Djelal, 2018). Leurs façades extérieures contribuent à leur distinction par rapport aux autres immeubles construits auparavant. Elles sont dotées de murs rideaux aux panneaux en verre teinté ou en aluminium ainsi que de murs en maçonnerie revêtus en céramique, en granit, en marbre ou en ciment. Les appartements sont équipés du chauffage central et de la climatisation. Leurs cuisines sont totalement ou partiellement équipées et les salles d'eau sont spacieuses et modernes. La promotion immobilière a, certes, proposé un nouveau modèle d'aménagement urbain de la ville d'Oran qui matérialise la reconstruction de la ville sur elle-même, mais elle n'a pas réussi à insérer le logement de haut standing harmonieusement dans le paysage urbain (Ould Abbes, 2023).

Les étages inférieurs des immeubles sont réservés d'une manière systématique aux activités tertiaires



Figure 9. Une résidence clôturée et surveillée (El Ryadh) au sud-est d'Oran (2023)

(commerce, services et fonctions libérales) et les sous-sols sont utilisés comme parking ; ces deux espaces sont loués ou vendus. Cette mixité fonctionnelle n'émane pas d'un projet de développement urbain voulant éviter la dispersion des fonctions urbaines et réduire la mobilité des personnes, mais elle est dictée par le marché foncier et l'immobilier urbain ; monter en hauteur pour produire plus de logements et d'espaces dédiés aux fonctions permet de gagner plus (Giband et Siino, 2014). Ces immeubles ont largement contribué à l'émergence de nouveaux pôles fonctionnels, des centralités commerciales secondaires, comme pour les quartiers de l'Akid Lotfi et Khemsti où se développe le commerce de l'habillement, de l'ameublement et les services liés à l'HORECA. Cette centralité secondaire en construction commence à concurrencer le centre-ville pour certaines activités tertiaires (Otmene *et al.*, 2023). Ainsi, l'offre immobilière commerciale proposée dans les étages inférieurs des immeubles de haut standing reconfigure l'appareil commercial à Oran et permet la diffusion des activités tertiaires dans les quartiers et le développement de nouveaux rubans commerciaux, tels est le cas du boulevard des lions au sud-est de l'agglomération (Figure 10).

B. Tensions et conflits générés par la construction des immeubles de haut standing

Les démolitions-constructions ont soulevé de vives contestations de la part des riverains pénalisés par cette recomposition urbaine et sociale (Rezk-kallah, 2021) et qui voient leur quiétude troublée. Selon les déclarations des contestataires interviewés, ces immeubles sont d'un côté devenus des obstacles qui les privent de la lumière, du soleil, de l'air et de leur intimité et font écran à leur vision, et de l'autre côté, ils ont densément peuplé les quartiers ce qui a exercé une pression aussi bien sur les équipements, surtout éducatifs et sanitaires, que sur les réseaux techniques (Figure 11) et causé des problèmes de circulation et de stationnement.

À leur tour, les autorités locales ont tenté de trouver un terrain d'entente entre les plaignants et les promoteurs immobiliers, comme pour le cas du projet contesté par les habitants du quartier l'Émir Abdelkader qui a été gelé pendant une année jusqu'au moment où le promoteur a accepté de participer à la reconstruction du réseau d'assainissement. Dans d'autres cas, des contestataires ont



Figure 10. Formes variées des immeubles de haut standing et intégration des activités tertiaires dans les étages inférieurs le long du boulevard des Lions en lui procurant une animation linéaire (2023)

en effet eu gain de cause en poussant les autorités locales à imposer à quelques promoteurs une hauteur maximale de quatre étages, tel que prévu dans les cahiers des charges des lotissements de l'habitat individuel.

Cependant, cette fronde n'aboutit que rarement à des compromis notamment quand les promoteurs sont puissants et bien infiltrés dans les rouages administratifs (Mouaziz-Bouchentouf, 2021), ce qui avait amené certains riverains à changer complètement leurs lieux de résidence. À titre d'exemple, un conflit s'est produit entre un promoteur immobilier et une association de quartier. Celle-ci s'est opposée au projet qui consiste à réaliser une tour résidentielle de R+15 sur un terrain affecté à la réalisation d'un espace vert par un POS. Elle a en effet déposé une requête auprès de la daïra, celle-ci a gelé le permis de construire. De son côté, le promoteur a déposé une plainte auprès du tribunal administratif qui a prononcé l'annulation de la décision de gel du permis de construire en raison de la non-approbation du POS couvrant la zone ; selon la Loi 90-29, l'approbation est une condition indispensable pour

que les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) soient opposables aux tiers. Ainsi, les promoteurs profitent de la lenteur des procédures d'approbation de ces instruments d'urbanisme pour mettre l'administration devant le fait accompli.

Les désagréments, rapportés périodiquement par les journaux⁵, causés dans les anciens tissus urbains (empiétement sur la voirie et dépôt de matériaux de construction, embouteillage causé par les engins, poussière, nuisances sonores, chantier permanent en jour et en nuit...) constituent une autre source de tensions pendant le déroulement des chantiers et ont amené les autorités locales à effectuer plus de contrôles et de verbalisation.

Sur le plan conceptuel, les bâtiments produits sont énergivores, car la majorité des constructions n'intègre pas les nouvelles techniques d'isolation et de climatisation naturelle. Les appareils de climatisation (climatiseur et chaudière murale) exposés dans les balcons des appartements en témoignent, ajoutant à cela l'accentuation d'effet de serre par les murs rideaux en verre des façades de quelques immeubles



Figure 11. Les opérations de démolitions-constructions à Khemisti, les quelques habitations individuelles qui résistent à l’envahissement des tours de haut standing imposantes se trouvent encerclées (2023)

dans un pays exposé de plus en plus au réchauffement climatique (épisodes de chaleur intense, sécheresse, vent de sable du Sahara) (Figure 12).

Sur le plan urbanistique, les promoteurs ont maximisé l’usage du sol par cette construction de masse en l’absence d’une planification globale préalable, rompu avec l’harmonie architecturale et porté atteinte à la cohésion sociale existante (Rezk-allah *et al.*, 2021), l’exemple du quartier de Khemisti en est révélateur. Il s’agit d’un quartier périphérique donnant sur la mer, occupé par l’habitat individuel réalisé dans les années 1980, qui assiste à l’éruption des immeubles et des tours résidentielles à la place des habitations individuelles. Cette tendance de construction sur des sites déjà urbanisés est justi-

fiée par les promoteurs par la facilité d’obtention des terrains auprès des particuliers et du permis de construire. Il faut savoir que la demande de permis de construire pour un programme de réalisation de moins 170 logements est traitée au niveau de la Mairie, tandis que les programmes les plus importants nécessitent des autorisations de plus haut niveau.

La multiplication des chantiers d’un ou deux immeubles, les plus répandus, a favorisé une spéculation foncière inédite et exercé une pression sur les propriétaires des maisons individuelles bien situées ou localisées sur les principaux axes et les nœuds de circulation. Alors, leurs prix sont multipliés par trois ou quatre fois, ce qui ne laisse pas ces propriétaires indifférents à la vente.



Figure 12. L'implantation des tours à la place des villas sur la frange maritime dans les quartiers de Point du jour et de Gambetta (2022)

Sur un autre plan, la gestion des espaces communs dans certains immeubles pose de nouveaux problèmes de syndic. Dès le retrait des promoteurs qui sont chargés d'accompagner les copropriétaires dans les deux premières années suivant les livraisons des logements, de nombreux syndics sont confrontés au manque de trésorerie pour assurer le gardiennage, l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des cages d'escalier et le paiement de l'électricité. Les petites entreprises chargées d'assurer ces services ont aussitôt disparu, plusieurs copropriétaires refusent de payer les charges ; parmi les interviewés, certains jugent que les montants dédiés à ces services sont élevés. En l'absence de réglementation claire qui détermine les droits des parties prenantes, la prise en charge de ces services est actuellement laissée à la bonne volonté des copropriétaires.

Ainsi, les inquiétudes des riverains à la suite de la prolifération des immeubles de haut standing sont croissantes. Devant l'impuissance des autorités locales pour réguler ce marché de promotion immobilière, ce laisser-faire peut encourager les promoteurs à gagner même les quartiers de grande valeur

patrimoniale, comme il peut affecter durablement l'organisation et le fonctionnement de toute l'agglomération et compliquer davantage la gestion urbaine.

CONCLUSION

La production du logement a été une préoccupation constante des politiques urbaines menées en Algérie par les pouvoirs publics successifs dès les années 1970 consécutivement à la croissance démographique des villes nourrie par l'exode rural. Étant un producteur principal du logement, l'État a augmenté la cadence des réalisations du logement plus particulièrement social après l'an 2000 pour rattraper le retard et subvenir aux besoins croissants. Il a également mobilisé d'autres moyens pour impliquer d'autres acteurs dans le financement et dans la construction du logement. C'est dans ce contexte de libéralisation du marché immobilier que le logement du haut standing s'est développé.

À l'instar des grandes villes algériennes, Oran a connu un développement spectaculaire de ce type de logement qui est devenu un facteur aussi bien

de production du logement qualitatif alliant confort et esthétique que de renouvellement urbain et de reproduction de la ville sur la ville. La verticalité matérialisée par des immeubles et des tours est mise en œuvre par des promoteurs essentiellement privés, attirés par une forte plus-value immobilière. Ces opérations de promotion immobilière ont embelli l'image de la ville, apporté une touche de modernité, diffusé les activités tertiaires et satisfait une clientèle appartenant aux classes moyennes et supérieures. Mais en contrepartie, ils ont densifié démesurément le tissu urbain, transformé le paysage urbain et redistribué les activités tertiaires dans les quartiers, nourri une mobilité résidentielle sélective et animé une spéculation foncière, générant des tensions de voisinage.

NOTES

¹Estimation de la Direction de programmation et suivi budgétaire de la wilaya d'Oran, 2020.

²Plan d'occupation des sols.

³Un groupement d'habitations d'Afrique du Nord organisé de manière circulaire et occupé par des individus ayant un lien de parenté.

⁴Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

⁵Le journal Le quotidien d'Oran du 23.09.2015 et du 24.07.2018 ainsi que le journal Ouest Tribune du 7.04.2023.

BIBLIOGRAPHIE

- Appert, M. (2015). *Le retour des tours dans les villes européennes*. Métropolitiques, 16 décembre 2015. URL : <https://metropolitiques.eu/Le-retour-des-tours-dans-les.html>
- Bachar, K. (2018). La (re)production urbaine en Algérie à travers le logement social collectif. La pérennisation d'un modèle devenu la norme. *Les Annales de la recherche urbaine*, 113, 54-65. <https://doi.org/10.3406/ar.2018.3272>
- Bachar, K. (2022). Dynamique de renouvellement urbain à travers les transformations du patrimoine résidentiel dans les hautes plaines steppiques algériennes. *Territory in movement Journal of geography and planning*, 53-54, Article 53-54. <https://doi.org/10.4000/tem.8794>
- Belguesmia, S., Yousfi, B. & Otmane, T. (2019). Interface ville/campagne et dynamiques des espaces périurbains d'une ville intermédiaire sud-méditerranéenne. L'exemple de Mostaganem (Algérie). *Cahiers de géographie du Québec*, 63(179-180), 259. <https://doi.org/10.7202/1084236ar>
- Belguidoum, S., & Mouaziz, N. (2010). L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : Politiques urbaines et légitimité sociale. *Espaces et sociétés*, 143(3), 101-116. <https://doi.org/10.3917/esp.143.0101>
- Belhedi, A. (2005). Différenciation et recomposition de l'espace urbain en Tunisie. *Cahiers du GREMAMO*, 18, 21-46.
- Benazzouz-Belhai, A. & Djelal, N. (2018). Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales. *Cybergeo: European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.28893>
- Bendjelid, A. 2010. *Villes d'Algérie, formation, vie urbaine et aménagement*. CRASC, Oran, 214p.
- Bendjelid, A., Hadeid, M., Messahel, A. & Trache, S. M. (2004). Différenciations Sociospatiales Dans Les Nouveaux Espaces Urbanisés D'Oran. *Insaniyat*, 8(1), 7-44.
- Bendraoua, F. & Souiah, S. A. (2008). Quand les pouvoirs publics produisent de nouvelles marginalités urbaines : les recasés de Nedjma à Oran (Algérie). *Autrepart*, 45(1), 173-190. <https://doi.org/10.3917/autr.045.0173>
- Ben Medien, O. (2022). La référence aux médinas dans les projets d'habitat à Tunis à l'épreuve de l'intégration sociale et urbaine. *URBAN ART BIO*, 1(3), Article 3. <https://doi.org/10.35788/uab.v1i3.50>
- Bousmaha, A. & Boulkaibet, A. (2019). Planification foncière et espaces agricoles périurbains en Algérie. Développement durable et territoires. *Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, 10(3), <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.16002>
- Chebini, N., Kebir, B. & Zeghiche, A. (2023). Productions, acteurs, et stratégies de la promotion immobilière privée dans le renouvellement des espaces péricentraux à Annaba (Est Algérien). Essai de décryptage. *Géocarrefour*, 97(3), Article 3. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.22306>
- Coslado, E. (2017). *Étalement urbain et opérations immobilières périurbaines pour classes moyennes à Marrakech : Production, peuplement, modes d'habiter* [Thèse De Doctorat en géographie, UNIVERSITÉ FRANÇOIS – RABELAIS DE TOURS]. <http://journals.openedition.org/emam/1346>
- Giband, D. & Siino, C. (2014). La rénovation urbaine en France : Entre pilotage à distance et fabrique urbaine. *Sociologie et sociétés*, 45(2), 153-176. <https://doi.org/10.7202/1023177ar>
- Kadi, G. el-. (1984). La démocratisation du logement en Algérie - Discours et pratiques. *Villes en parallèle*, 08, 37-58. <https://doi.org/10.3406/vilpa.1984.976>
- Kadri, Y. & Madani, M. (2015). L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation. *EchoGéo*, 34, <https://doi.org/10.4000/echogeo.14386>
- Le Tellier, J. (2010). Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tun-

- sie. *Lien social et Politiques*, 63, 55-65. <https://doi.org/10.7202/044149ar>
- Mouaziz-Bouchentouf, N. (2017). Les tours à Oran (Algérie). La quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville. *Géocarrefour*, 91(2), <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.10254>
- Mouaziz-Bouchentouf, N. (2021). La densification des ZHUN à Oran (Algérie), entre vide juridique et appétit des promoteurs. Quelle place pour la qualité de vie des habitants ? *Cahiers ESPI2R. Publications du laboratoire ESPI2R - École supérieure des professions immobilières*, 4. <https://www.cahiers-espi2r.fr/526>
- Mouaziz-Bouchentouf, N. (2022). De la villa à l'appartement. Analyse des parcours résidentiels dans les quartiers périphériques d'Oran (Algérie). *Territory in movement Journal of geography and planning*, 52, Article 52. <https://doi.org/10.4000/tem.9038>
- Mouha, J. A. (2013). Accès au logement en milieu urbain au Maroc : Tendances et facteurs explicatifs. *Les Cahiers du Plan*, 46, Article 46. <https://doi.org/10.34874/PRSM.cahiers-du-plan-i46.46486>
- Nemouchi, H. & Zeghiche, A. (2021). Oran : Des terres agricoles sacrifiées pour un urbanisme sauvage. *Belgeo. Revue belge de géographie*, 1, <https://doi.org/10.4000/belgeo.46093>
- Otmame T., Maachou H.-M. & Yousfi B. (2023). Émergence des nouvelles centralités à Oran en Algérie entre métropolisation et circulation marchande mondialisée. *Suds* [Online], 287 | Online since 01 January 2025, connection on 27 October 2024. URL: <http://journals.openedition.org/suds/340>; DOI: <https://doi.org/10.4000/suds.340>
- Ould Abbès, M. B. (2023). La Gentrification : Un Phénomène urbain innomé en Algérie. *African and Mediterranean Journal of Architecture and Urbanism*, 5(01), 11. <https://doi.org/10.48399/IMIST.PRSM/amjau-v5i1.40528>
- Peet, G. (2011). The Origin of the Skyscraper. *CTBUH Journal*, Issue 1, 18-23.
- Ragoubi. M.A. 2023. Éléments d'évaluation de la politique de l'habitat en Tunisie, depuis l'indépendance jusqu'à aujourd'hui. *Revue Habitat et Ville Durable*, 1(2).
- Rezk-kallah, A., Appert, M., Aiche, M. & Chachour, M. (2021). La verticalisation du tissu urbain d'Oran (Algérie) : Le paysage à l'épreuve des tours. Projets de paysage. *Revue scientifique sur la conception et l'aménagement de l'espace*, 24, <https://doi.org/10.4000/paysage.20988>
- Rouadjia, A. & Manaa, A. (2013). Se loger décemment avant de mourir. La crise récurrente du logement social en Algérie. *Le Sociographe*, 44(4), 53-58. <https://doi.org/10.3917/graph.044.0053>
- Safar-Zitoun, M. (2012). État Providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines. *Revue Tiers Monde*, 210(2), 89-106. <https://doi.org/10.3917/rtm.210.0089>
- Saidouni, M. (2003). Le problème foncier en Algérie : Bilan et perspectives-Persée. *Villes en Parallèle*, 36-37, 134-153.
- Souquer, F.Z. (2022). Intervention des nouvelles technologies dans la conception des appartements «Haut Standing En Tunisie. *Journal of architecture, arts and humanistic sciences*, 7(4), 762-78, 10.21608/mjaf.2021.92067.2466
- Trache, S. M. (2010). *Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise* [Thèse De Doctorat en géographie]. Université d'Oran.
- Trache, S. M. & Khelifi, M. (2020). Périurbanisation et décroissance démographique de la ville centre : L'exemple d'Oran (Algérie). *Cahiers de géographie du Québec*, 64(181-182), 169-189. <https://doi.org/10.7202/1090226ar>
- Vignal, C. (2006). Concilier mobilité résidentielle et mobilité professionnelle : Cadrage statistique et pistes de réflexion. *Horizons stratégiques*, 2(2), 37-47. <https://doi.org/10.3917/hori.002.0037>
- Yousfi, B. (2016). L'accès au logement dans la ville algérienne. Politiques, enjeux et stratégies d'acteurs. Étude de cas : Tlemcen. *Revue française des affaires sociales*, 3, 175-206. <https://doi.org/10.3917/rfas.163.0175>

Coordonnées des auteurs :

Bilal CHEURFI
 Université d'Oran2
 Mohamed Ben Ahmed
 Algérie
 Laboratoire EGEAT
cheurfi.bilal@univ-oran2.dz

Tayeb OTMANE
 Université d'Oran2
 Mohamed Ben Ahmed
 Algérie
 Laboratoire EGEAT
otmane.tayeb@univ-oran2.dz