

PARTICIPATION DANS L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT PLANIFIE

Cas des lotissements El Moustaqbel et Boustane, Biskra

Reçu le 05/06/2008– Accepté le 07/12/2009

Résumé

La participation de l'habitant dans le processus de production de l'espace habité nous renvoie à la nouvelle dynamique de développement, celle contenue dans le projet de développement durable, ses principes d'action et les enjeux auxquels elle doit faire face. Celui-ci présage la participation des citoyens dans toutes affaires leurs concernant sur les plans politique, économique, social et écologique par le moyen de la nouvelle gouvernance urbaine. Cela suppose une citoyenneté à l'échelle de la ville où les habitants prennent part à toutes les étapes de mise en œuvre des projets : diagnostic, formulation du problème, élaboration de la stratégie, définition des objectifs, choix des moyens, mise en œuvre du projet et évaluation.

Ainsi, l'habitat planifié dans le cadre des lotissements est une opération favorable pour une éventuelle participation effective des usagers dans la conception, le financement, la construction, le contrôle et gestion de leurs habitations. Il permettra à chacun de concevoir son espace habité selon son expression personnelle, son confort et ses moyens financiers.

L'étude a pour objectif d'exposer l'intérêt que suscite ce type d'habitat, en matière d'analyse du processus de participation de l'habitant dans la production de son cadre bâti. Nous pouvons dire que la participation des usagers dans le lotissement pourrait favoriser un habitat accessible sur les plans quantitatif (réduction des coûts) et qualitatif (conditions socio-culturelles et de confort). Nous sommes amenés donc à spécifier avec quels mécanismes, ces usagers sont-ils arrivés à ce résultat.

Mots clés: Participation, lotissement, habitations, coût, financement, matériaux de construction

Abstract

The participation of the inhabitants in the production process of the living space refers to the new dynamic of development, which characterized the aims of the sustainable development, and its principles and the challenge to be faced. This presages the involvement of the inhabitants in the decision making process regarding the political, economical, social and ecological issues by means of the new urbane governance. This implies citizenship across the city where people take part in all stages of project implementation: diagnosis, problem formulation, strategy development, goal setting, and choice of means, implementation of project evaluation.

Thus, the planned dwellings as regards to the housing estate are a suitable way for any real participation of users in the design, financing, construction, control and management of their places. It enables everyone to design his living space according to personal expression, comfort and financial resources.

The study aims to explain the interest in this type of housing regarding user participation process in the production of the living environment. We can say that user participation in the housing estates could promote affordable dwellings in terms of cost, comfort and socio-cultural response. We are led therefore to specify what kind of mechanisms by which these users succeeded to achieve this results.

Keywords: participation, housing estate, homes, cost, financing, building material.

ADAD Mohamed Chérif

Département d'architecture
Université d'Oum El Bouaghi
Algérie

ملخص

ك

الكلمات المفتاحية :

I

ntroduction

La participation réelle de l'habitant ne sera effective qu'après que la structure urbaine sera définie (tracés des routes, des rues, et des îlots). Cette opération est l'apanage des services techniques de l'APC ou de l'agence foncière. A cet égard, les îlots prennent les formes les plus ordinaires: carré, rectangle, trapèze. Les parcelles sont placées de part et d'autre de la rue. Cette structuration a toujours produit une architecture qui fait piètre figure sur le plan aspect extérieur.

En général, le parcellaire, qui indique la surface bâtie et non bâtie de la parcelle, n'est jamais respecté (100%). Les usagers préfèrent construire en dur la partie réservée à l'espace vert. Les règles élémentaires de l'urbanisme sont négligées, voir piétinées. D'autre part, la contrainte du parcellaire réduit plus ou moins la liberté de manœuvre de l'utilisateur dans la production de son cadre bâti.

L'habitat planifié dans le cadre des lotissements est une opération favorable pour une participation effective des usagers dans la mise sur pied de leurs habitations. Il permettra de refaire vivre les expériences du passé sans pour autant réinventer l'habitat rural dans un environnement urbain, s'il est bien appliqué. Il est aussi une occasion pour une frange de la population mal logée d'accéder à la propriété sans passer par l'habitat informel.

En fait, bien qu'elle soit ancrée dans la tradition locale depuis des siècles, l'auto-construction en participation a subi les effets pervers de la modernité durant les deux dernières décennies. Dans ce contexte, l'architecte anglais John Turner considéré parmi les pionniers de l'architecture de participation (*self-help*) est venu pour raviver cette expérience à travers ses fameux livres en particulier "*Housing by people*" et "*Freedom to build*". Il est à signaler que cette dernière constitue un des cadres les plus appropriés à la participation du futur acquéreur dans la prise en charge de leur destinée en la matière. Ce tissu urbain licite a subvenu aux besoins et aux exigences de l'acquéreur (100%). Le principe de l'évolutivité est un de ses avantages. Quand le besoin en espace se fait sentir, il est possible de procéder à l'extension verticale.

Mal comprise et mal utilisée, l'opération lotissement s'est contentée d'attribuer des lots de terrain. Abandonnés à leurs propres sorts, les habitants sont vite devenus des maîtres d'œuvre. En un mot, cette démocratisation de la construction n'a pas donné les résultats escomptés. A l'inverse de l'architecture traditionnelle bien adaptée à son contexte aussi bien physique que climatique, cette production populaire contemporaine semble négliger les contraintes et les atouts de l'environnement. Les usagers accordent beaucoup plus d'importance à l'espace en reléguant au second plan les questions de l'esthétique et de la création architecturale. L'imitation des modèles occidentaux est de mise. Cette situation est le fait du bouleversement socio-culturel que connaît aujourd'hui la société algérienne. En un mot, celle-ci est en quête

d'identité.

1. OBJECTIFS ET METHODES

L'étude a pour objectif d'exposer l'intérêt que suscite ce type d'habitat. Elle s'intéresse beaucoup plus à l'analyse du processus de participation de l'habitant dans la production de son cadre bâti et son impact sur le coût final de la construction. L'analyse ne se penche que partiellement sur la mise en œuvre des tenants et des aboutissants de la production architecturale dans le cadre de l'habitat urbain auto-construit planifié.

Nous émettons l'hypothèse selon laquelle la participation des usagers dans le lotissement pourrait réduire le coût final de la construction tout en répondant aux besoins sociaux et culturels de la famille.

La lecture du PDAU phase B proposée par l'URBA (1998) révèle que notre terrain d'étude (lotissements El Moustaqbel et Boustane, figure 1) est situé sur la route nationale n° 46 allant vers la ville de Batna dans la ZHUN ouest de la ville de Biskra. Ce type d'habitat planifié est constitué d'habitations récemment habitées (1998) ou en voie de construction. Il est caractérisé par une faible densité et sans identité architecturale spécifique. A l'inverse des anciens lotissements qui ont proliféré aux dépens de la palmeraie et de l'habitat traditionnel, ceux d'El Moustaqbel et Boustane sont édifiés sur des terrains vierges. Ces deux quartiers limitrophes sont bâtis dans le cadre d'une coopérative immobilière.

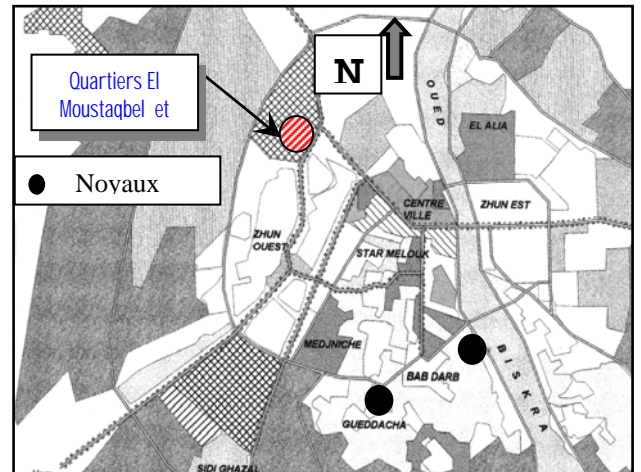


Figure1: Situation du terrain d'étude

Source: Les villes du Sud, dans la vision du développement durable, Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1998, p157.

Pour étudier la question de participation des usagers à des échelles différentes et son rapport avec le coût final de construction, on est amené à recueillir des informations sur tout le processus de construction et son rapport avec le coût. A cet effet, nous avons jugé utile d'utiliser le questionnaire semi-directif pour donner beaucoup plus de liberté aux interlocuteurs, surtout quand il s'agit d'aborder la question du coût et de dépenses. Nous avons aussi procédé à une observation non

participative qui s'est focalisée sur le type des matériaux de construction, la structure et l'esthétique. Les interviewés ont été choisis au hasard. Sur les 63 habitants prévus, 30 ont été interviewés parmi lesquels il a été procédé à des entretiens approfondis à différentes reprises. Plusieurs membres des ménages ont également été interviewés afin de saisir la diversité des pratiques dans l'art de construire. Cet échantillon représente un taux de 48% environ.

2. L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT PLANIFIE ET L'ACCESSION A LA PROPRIETE

1.1. Objectifs de l'auto-construit en lotissement

Le lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création de tissus urbains sur les réserves foncières communales.

Dans l'espoir de freiner la prolifération de l'habitat illicite, ce type d'habitat représente un produit de la promotion de l'habitat individuel. C'est-à-dire la promotion de l'initiative privée dans un cadre licite et réglementé sans l'influence d'aucune spéculation. Ceci dans le but, d'une part d'alléger les efforts de l'Etat qui ne cessent de prendre des proportions considérables, et d'autre part de réduire la prolifération de l'habitat non planifié sous toutes ses formes. Considéré comme une véritable opération d'urbanisme (acte d'aménagement d'une grande importance touchant tous les aspects de la vie quotidienne à savoir le social, l'économique, le culturel), le lotissement s'est vite cantonné dans une simple création de lots à bâtir. Cette possibilité de permettre aux habitants de se prendre en charge est venue après que les autorités publiques étaient arrivées à la conclusion que pour atténuer la crise de logement, il est nécessaire de faire intervenir les initiatives privées dans l'acte de bâtir en levant les obstacles fonciers (ordonnance 74-26 du 21 février 1974). C'est aussi un signe du désengagement progressif de l'Etat dans les opérations de construction. La dynamique que connaîtra la politique des lotissements à partir des années 80, découle de la mise en application progressive d'un ensemble de textes juridiques promulgués dans le cadre de la politique d'accession à la propriété. Ceci marque un net recul du volontarisme étatique qui a caractérisé les deux premières décennies de la période planifiée. Cette politique a pour objectif de stimuler et exploiter systématiquement les ressources humaines et sociales pour la promotion de l'habitat encourageant la participation directe des habitants concernés à la réalisation de leurs logements. En un mot, cette politique de laisser-faire a pour objectif de s'appuyer sur les capacités et le génie des habitants de produire leur propre cadre de vie.

Cependant, cette participation des habitants dans le contexte de lotissements était et demeure mal comprise. Les bénéficiaires de lots croient pouvoir tout faire sans aucune restriction. A notre sens, l'acte de bâtir est avant tout un acte culturel, basé sur un savoir-faire, un savoir-être et aussi un savoir savant. Dans l'état actuel des choses, les citadins ou plutôt les néo-citadins sont-ils en mesure de comprendre et de mettre en valeur ces

concepts? Nous pensons que la médiocrité de la production architecturale est en quel que sorte une réponse à cette question. Bien que la participation ait certes réduit le coût de construction en impliquant les usagers d'une manière ou d'une autre dans l'acte de bâtir, la production architecturale, d'une manière générale, ne respecte pas les lois régissant l'urbanisme.

Il est clair que la responsabilité de sa situation n'incombe pas uniquement aux habitants, elle est en grand parti imputable à l'Etat. L'usager, après obtention du permis de construire, se donne le droit d'être libre de tout engagement pour construire sa demeure. L'absence volontaire ou involontaire de services techniques de contrôle et de la police de l'urbanisme a une forme de complicité qui a exacerbé davantage cette situation. Le plan de l'architecte est souvent délaissé au profit des idées de l'usager ou d'un maçon. Certes, cela a apporté des éléments de réponses en termes d'espace mais a porté préjudice à l'équilibre de la ville et son environnement. En d'autres termes, on est en train de produire des villes sans identités qu'on peut appeler "*villes nationales*".

L'accession est la marque d'une plus grande intégration à la société et la manifestation d'une réussite professionnelle. De ce fait, beaucoup de familles ont investi dans la construction d'une maison individuelle. Elle constitue l'affirmation d'une volonté de vivre dans les meilleures conditions. L'acquisition d'une maison renvoie aux notions de stabilité, de sédentarité et de durée.

Les familles rencontrées, lors de l'enquête, se sont installées entre les années 1997 et 1998. Elles ont alors quitté un logement social ou familial défini comme provisoire, situé dans la ville de Biskra, pour s'installer dans le quartier El Moustaqbel ou celui de Boustane.

L'accession à la propriété des ménages algériens est passée de l'habitat auto-construit planifié, à la formule EPLF, à la location-vente formule OPGI, à la création de l'aide personnalisée au logement (Logement Social Participatif), à la location-vente nouvelle version. Cependant, l'habitat auto-construit planifié reste la seule formule qui permet une vraie participation de l'usager aussi bien dans l'acte de concevoir et l'acte de bâtir que dans le choix des matériaux de construction. Dans ce cadre, chaque intervention reflète, du moins au niveau spatial, les caractéristiques propres à chaque famille.

2.2. Du logement parental ou social à l'habitation individuelle

Cette mobilité résulte avant tout des multiples mobilisations qu'ont su susciter les membres de ces familles, à travers un processus permanent de transmissions, d'échanges réels ou symboliques. Ces habitants accèdent à la propriété à un stade tardif de leur cycle de vie (90% d'entre eux ont plus de 40 ans) bien que 50% aient un niveau universitaire. Ceci démontre clairement la difficulté d'entreprendre seul ce genre de mission.

En effet dans notre cas, le chef de ménage se lance dans "l'aventure propriétaire" alors que tous les moyens ne sont pas disponibles. En contractant un prêt vers

quarante ans, ils auront à rembourser les emprunts pendant tout le temps qu'il leur reste avant juste la retraite.

3. TYPOLOGIE ET ASPECT EXTERIEUR DES HABITATIONS

L'analyse de ce type de tissu présente une grande variété dans le traitement des façades des habitations. Le plan de l'architecture est délaissé au profit des idées de l'usager. Cependant les éléments typologiques sont les mêmes repris de l'architecture occidentale des années soixante. On peut citer les balcons, les larges ouvertures rectangulaires, les corniches, les espaces en sailli. Ces éléments sont associés sans égard aux principes de la composition pour constituer des façades urbaines souvent inachevées. Dans ce contexte, pour des raisons financières l'étage souvent inachevé joue le rôle d'une terrasse accessible dans l'espoir de le convertir en espace habitable.

Aussi, les barres d'attente sont là pour une éventuelle extension verticale.

La majorité (95%) des maisons auto-construites dans les quartiers El Moustaqbel et Boustane est constituée d'un RDC et d'un étage.

A l'inverse de l'habitat traditionnel, la maison est pourvue d'ouvertures extérieures. Elle est constituée d'un RDC avec un garage au RDC et d'un étage. A l'intérieur, l'invariant *wast-eddar*, l'élément typologique par excellence de la maison traditionnelle *biskri*, est réutilisé par la totalité des habitants. Toutes les maisons visitées sont conçues sur le principe selon lequel toutes les chambres sont articulées autour du *wast-eddar*. Aussi l'espace habité est orienté vers une organisation spatiale à caractère extravertie.

4. PARCELLE

L'unité urbaine de ce type d'habitat est formée par la simple juxtaposition des parcelles rectangulaires en deux rangées sans aucune recherche de composition. Les îlots sont denses du fait que les parcelles sont entièrement bâties. Très peu d'importance est accordée à l'espace vert. En 1992, le prix officiel de la parcelle complète, dont la surface est de 234 m², est 60.000 DA. L'écart entre prix initial et celui en deuxième main est très important, (tableau 1). Celui-ci varie d'une année à une autre, mais aussi de la localisation de la parcelle au sein même du quartier.

Tableau 1 : Prix de la parcelle par rapport à l'année de l'achat

Année de l'achat	Prix de la parcelle en DA
1992	170.000
1994	190.000
1997	520.000

	Bénéficiaire de la coopérative Immobilière	Bénéficiaire de la coopérative mais vente de la moitié du lot	Achat 2 ^{ème} main
Pourcentage	43%	21.5%	35.5%
Surface de la parcelle	234 m ²	117 m ²	117 m ²

Tableau 2 : Statut du foncier
Source: auteur

Étant donné qu'une partie des bénéficiaires (21.5 %) n'avaient pas les moyens nécessaires pour mener à terme la réalisation du logement, la moitié de la parcelle (117 m²) a été revendue à des particuliers, tableau 2. Ceux-ci (35.5%) n'ont pas pu réussir à obtenir des services de l'APC un lot de terrain.

5. FORMES DE MOBILISATION

Deux types de mobilisations permettent que l'acquisition d'une maison individuelle soit rendue possible par les chefs de familles. Cette notion permet de rendre compte des enjeux, négociations et pratiques à l'œuvre aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'organisation familiale. Elle occupe donc une place centrale pour saisir ce changement résidentiel.

Métier	Artisan		Fonctionnaire	Entr ep re ne ur	
Type de financement	Fond perso n.	Banq ue	Fond personnel	Fond per so n.	B a n q u e
Pourcentage %	100	/	67	100	/
Type de financement			Epargne/ crédit	Propre/ prêt empl oyeu r	
Pourcentage			16.5	16.5	

Tableau 3 : Le financement par rapport au statut social
Source: auteur

5.1. Les mobilisations financières

Une simple lecture du tableau ci-dessous, nous indique que tous les fonctionnaires, sur le plan financier, sont incapables de se prendre en charge. 70% des habitants interviewés ont difficilement pris en main le

financement de leurs propres logements, tableau 3. Cela semble paître un taux assez élevé. Cependant, faute de ressources financières régulières, l'opération de construction prenait beaucoup plus de temps. De ce fait, pour la majorité 64 %, les différentes dépenses sont alors réparties sur une période de 3 à 7 ans. Certains d'eux ont recours aux prêts bancaires (16.5 %) ou auprès de l'employeur (16.5 %), tableau 3. Dans le cas d'une aide bancaire, c'est uniquement les (29%) des chefs de famille qui sont appelés chaque mois à rembourser une partie de la dette. Cela prouve que la construction est une opération difficile à mener à terme pour les petits fonctionnaires et commerçants car elle le contraint souvent à dépenser des sommes difficilement récupérables. Cela risque de le plonger dans la pauvreté.

5.2. Les mobilisations morales

L'acte de bâtir est avant une opération très appréciée par toute la société. Dans ce sens, la participation dans la construction est principalement pratiquée par tous les habitants quel que soit leur statut social. Loin d'être un acte individuel de consommation, la mise sur pied d'un logement renvoie à de véritables dispositifs sociaux.

Étant donné que la ville de Biskra est en partie habitée par des ruraux venus des régions limitrophes, les techniques de construction ne sont pas totalement étrangères aux gens qui y habitent. Dans ce sens, l'usager dispose des aides à la fois physiques et morales de la part de la communauté et des fratries. Des phénomènes similaires de mobilisation familiale sont observables auprès des familles étudiées. Ainsi les proches parents sont les premiers à se mobiliser fortement pour la construction de la maison, y investissant différentes compétences et disponibilités. Il faut également noter que 71% des chefs de ménages rencontrés ont une profession liée au secteur du bâtiment. Ils possèdent alors certains savoir-faire ainsi valorisés.

6. TYPES DE PARTICIPATION

Suite à l'enquête menée sur terrain, il ressort deux types de participation. Chacune est subdivisée en participation individuelle ou touiza.

6.1. Participation partielle (Cela représente 50% des Gros-œuvres, et/ou CES)

- *Individuelle* (28.5% des personnes interviewées): participation physique, à un certain degré, dans la réalisation. Ici l'habitant construit uniquement une partie de sa propre demeure sans l'aide des autres.

- *Touiza* (entraide communautaire volontaire): la construction d'une partie de la maison avec le concours des amis, des voisins ou des proches parents. Cela représente (7.5%).

6.2. Participation totale (plus de 80% de réalisation).

- *Individuelle* (7.5%) : la construction est exécutée sans le concours ni d'un maçon, ni d'une entreprise.

- *Touiza* (14.5%),

7. ROLES DES PARTICIPANTS

Tous les collaborateurs ne participent pas de la même façon, plusieurs éléments entrent en ligne de compte: le savoir-faire et les compétences de chacun, la disponibilité, le degré de relation amicale et familiale. Pour certains, le "*temps libre*" est alors transféré en "*un devoir*". Ainsi la présence et le dynamisme des amis et des parents rendraient plus facile l'acquisition d'une maison. Cependant, le travail le plus important est à la charge de l'acquéreur. Celui-ci est obligé de mettre à la disposition des participants tous les matériaux nécessaires avant toute opération de construction. A l'inverse de la tradition locale, l'aide des gens n'est pas totale.

8. TECHNIQUES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Le poteau-poutre en béton est le seul système constructif utilisé dans ces deux lotissements enquêtés. Aux yeux des habitants, il représente le symbole de la durabilité, la dureté, la fiabilité et la modernité. Les murs extérieurs et intérieurs sont en parpaing et en briques creuses, (tableau 4).

Il faut souligner que l'utilisation mimétique de ce type de matériaux a abouti à une architecture non contextualisée et qui n'est pas différente des habitations construites un peu partout en Algérie. C'est ce qui est convenu d'appeler "*l'architecture nationale*".

Métier	Artisan	Fonctionnaire	Entrepreneur
Pourcentage	7%	86%	7%
Matériaux de construction	Béton, parpaing, brique: 100%	Béton, parpaing: 83 % Béton, parpaing, brique: 27%	Béton, parpaing, brique: 100%

Tableau 4 : Rapport : utilisation de matériaux de construction et statut social.

Source: auteur

NB. Les artisans, qui ont été interviewés, sont des maçons (100%) . Les entrepreneurs interviewés ont un rapport avec le secteur du BTP

CONCLUSION

L'habitat dans le cadre du lotissement est d'une importance capitale du fait qu'il n'est pas seulement l'apanage des nantis mais aussi d'une bonne partie de la couche moyenne. Vu le coût élevé de ce genre d'opération, les économiquement faibles ne sentent pratiquement pas concernées. La participation, même si elle est principalement financière, a réduit substantiellement le coût de construction du moins au niveau des gros œuvres. Cette contribution financière et la participation aux travaux sont toujours un moyen

d'affirmation d'une urbanité chez les habitants biskri. Ainsi, des leçons pourraient être tirées de l'expérience (lotissement d'El Moustaqbel, Biskra) en dépit des résultats très discutables sur le plan de la production architecturale. Il convient également de rappeler que pour la première fois, les habitants des milieux urbains ont pris leur destinée en main à l'instar de leurs aïeux car les lois, au lendemain de l'indépendance, ne permettaient pas d'exercer ce droit élémentaire. L'assistanat, prôné implicitement par le système dirigiste de l'époque, s'estompe progressivement au profit d'une prise en charge réelle et effective de l'acte de bâtir par les citoyens.

Pour la pertinence des résultats, nous avons procédé à la comparaison des coûts selon le type de participation et le type de logement, uniquement les habitants propriétaires des terrains (64%) sont pris en considération. Pour les autres, les terrains ont été acquis en deuxième main.

On constate que les coûts de construction pour l'auto-construit planifié sont largement inférieurs à ceux de l'OPGI et l'EPLF (tableau 5), surtout dans le cas de la participation totale.

Tableau 5: le coût de construction des habitations en fonction des divers types de La participation rapport à la production étatique (OPGI, EPLF)

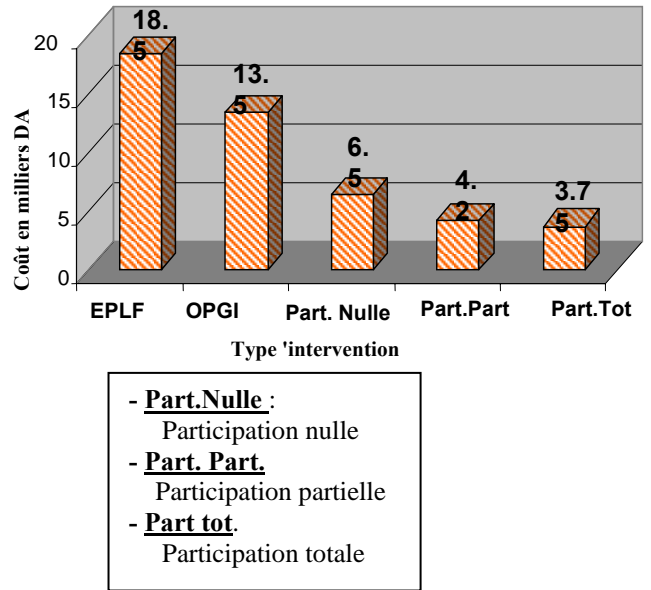


Figure 2 : Evolution du coût de la construction selon le type d'intervention: limite inférieure
Source. auteur

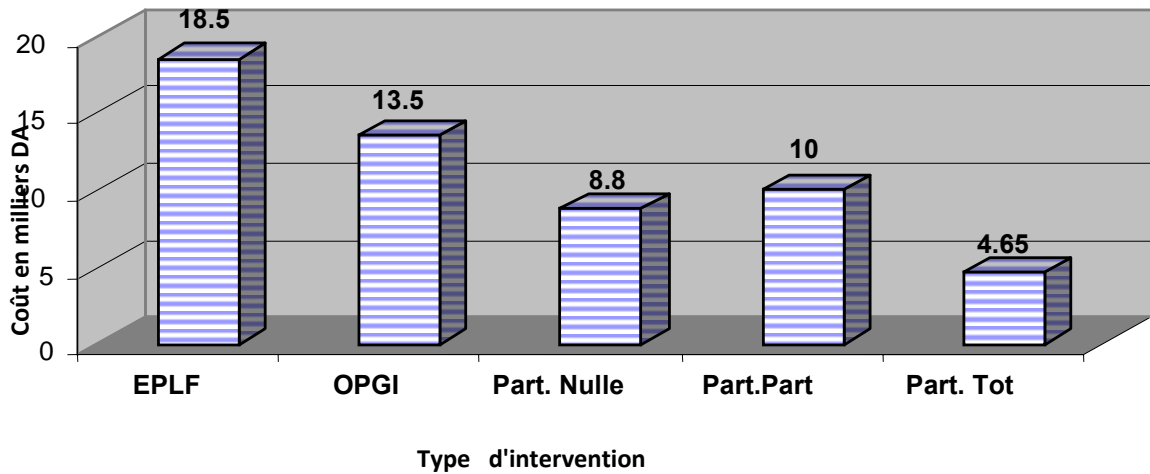


Figure 3 : Coût de construction selon le type d'intervention: limite supérieure

Dans ce cas, les gains par rapport aux coûts de l'EPLF et l'OPGI par m², quel que soit le type de participation, sont toujours importants, (figure 4).

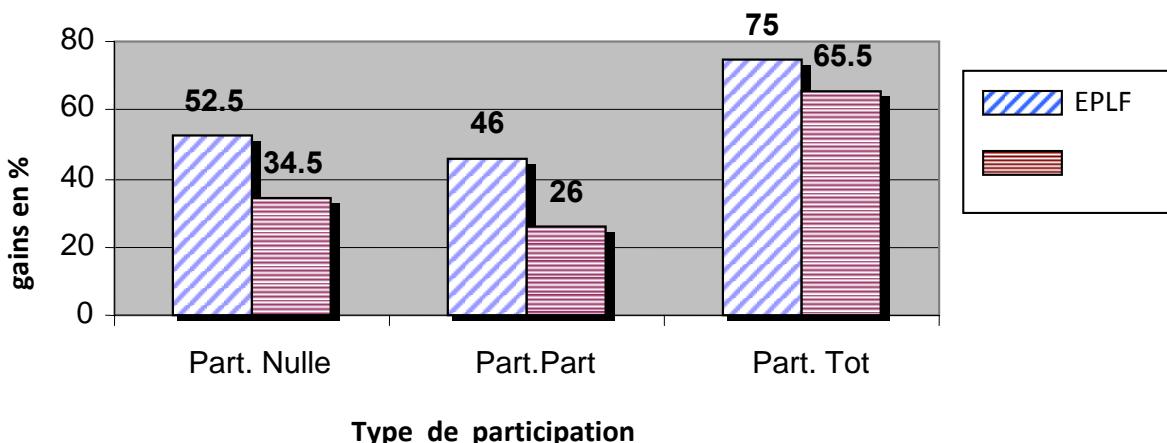


Figure 4 : Gains par rapport aux coûts de l'EPLF et de l'OPGI: limite supérieure

Source: auteur

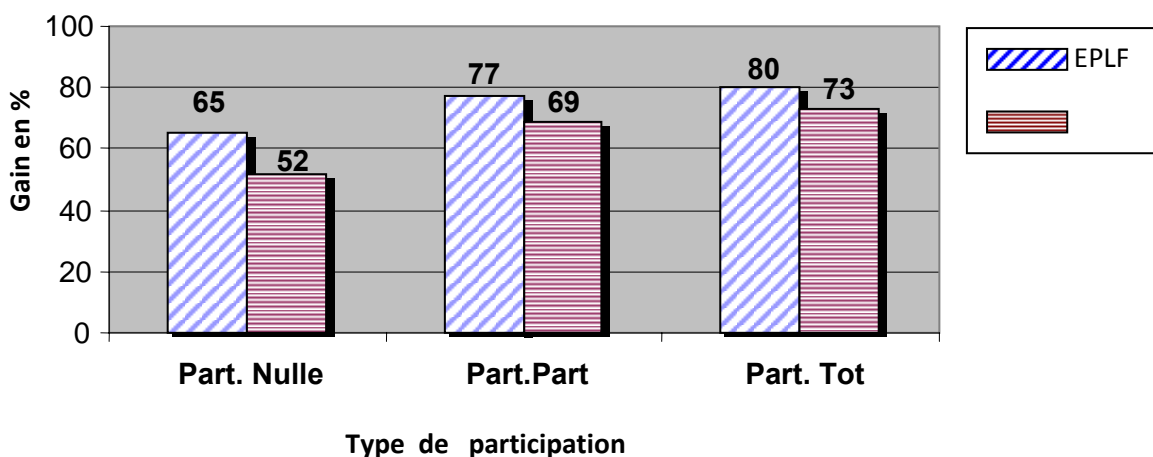


Figure 5 : Gains par rapport aux coûts de l'EPLF et de l'OPGI: limite inférieure

Source: auteur

De même pour la limite inférieure, le gain peut atteindre respectivement 75% et 65.5 % par rapport aux coûts de revient de l'EPLF et de l'OPGI (limite inférieure), (figure 5).

Le type de participation n'a pas de relation avec le statut social de l'utilisateur. La touiza est pratiquée à 29% dans tout notre échantillon. En outre, la participation partielle et relativement totale n'ont pas un effet substantiel sur la réduction du coût final que lorsque les gros ouvrages sont exécutés par l'habitant (d'une manière individuelle ou collégiale). Il faut souligner que bien que les coûts maximaux de construction se rapprochent pour les participations nulle et partielle, cela ne signifie pas que cette dernière n'est pas efficace. Tout en pratiquant la participation, certains habitants (22%) ont réalisé leurs

demeures avec des matériaux de luxe plus coûteux. C'est-à-dire que le coût au DA/m² est beaucoup plus élevé.

Les difficultés rencontrées dans cette recherche résident dans le fait que le marché des matériaux de construction n'est jamais stable, on était chaque fois obligé de réactualiser les coûts de construction dans le cadre du lotissement faute de quoi toute comparaison entre les divers coûts n'aurait pas eu de sens surtout que les coûts des entreprises publiques, quelque soit leur valeur, ne suivent pas instantanément les fluctuations du marché.

REFERENCES

- Adad Med Cherif (2005), participation des usagers défavorisés dans la production d'un habitat accessible: cas de Biskra et la vallée du M'zab, Thèse de Doctorat d'Etat, université de Constantine.
- Aménagement des lotissements, recommandations, Ministère de l'urbanisme et de la construction, édit. OPU, Alger, 1990.
- Alkama D. (1995), Analyses typologiques de l'habitat: cas de Biskra, Thèse de Magister, Biskra105
- Sriti Leila, (1995), Potentialités architecturales et bioclimatique de l'habitat auto-construit, cas d'une ville au Sud: Biskra, Thèse de Magister, Biskra.
- Rabia Bekkar (1995), Les bâtisseurs à Tlemcen" les annales de la recherche urbaine, n°66, France.
- Décret exécutif n°01-105 du 23/04/2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location -vente des logements réalisés sur fonds publics.
- L'aménagement des lotissements, Ministère de l'urbanisme et de l'habitat, OPU, Alger, 1995.