

**La planification territoriale et les exigences des programmes de logements.  
Une équation difficile à résoudre.**

Le logement encore et toujours. Aïn Defla comme toute autre ville du pays en souffre cruellement. La crise omniprésente, malgré de grands efforts dans le sens de résorber le déficit, demeure. Toutes les formules ne pallient pas le manque ressenti par la population locale. La résorption de l'habitat précaire rencontre également des difficultés. Alors que le logement social attend de satisfaire tous les postulants. Pourtant, tout un programme planifié pour le quinquennal est en cours de réalisation.

Et le secteur de l'habitat donc n'est pas en reste du développement régional dans cette contrée du pays qui prend des proportions certaines en matière des besoins de la population. Même si, dans le cadre de l'aménagement du territoire, la tâche s'avère bien ardue. Et ce sont les instruments pour sa finalisation qui enregistrent un grand manque.

Un tour d'horizon s'impose dans cette wilaya qui se reprend après avoir particulièrement connu les affres de la violence terroriste.

L'aménagement du territoire est une science qui intervient dans le but de rassembler toutes les réflexions ayant une relation avec l'espace dans lequel vit l'être humain afin de tracer les grandes lignes d'un développement durable.

Ces dernières années, on entend de plus en plus parler d'aménagement du territoire et de vision lointaine des futures villes ainsi que de nouvelles stratégies de protection de l'environnement, alors que, sur le terrain, la situation est peut-être complètement différente, surtout avec la relance et l'accélération dans la réalisation des différents programmes de logements et autres équipements publics qui épuisent les réserves en terrains. Pour voir l'impact de cette politique sur l'aménagement du territoire et sur le développement durable en général, nous allons diagnostiquer l'état de la wilaya de Aïn Defla qui servira d'exemple à généraliser au reste des wilayas du pays.

Ce diagnostic se basera sur l'état des instruments de planification et d'aménagement ainsi que sur l'état des différents programmes de logements lancés et leur situation sur le terrain. Les instruments de planification et d'aménagement Les outils d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, à savoir les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) qui donnent les orientations et les plans d'action annuels aux autorités locales, plans concernant l'occupation des sols et l'implantation des programmes de logements et autres structures éducatives, de santé etc., ainsi que les règles à suivre afin de gérer l'espace actuel tout en conservant une bonne partie pour le futur,

ces outils semblent loin de jouer leur rôle dans la wilaya de Aïn Defla qui compte 36 communes, selon le rapport de la Direction de l'urbanisme présenté lors de la dernière session de l'APW. Ce rapport ajoute que l'application des orientations et décisions des (PDAU) est confrontée à divers problèmes qui entravent la réalisation, dont la nature juridique des terrains, la présence des lignes électriques de haute tension, les conduites d'irrigation et de gaz. La révision est déclenchée depuis un certain temps pour procéder à l'extension des périmètres urbains selon les données des services concernés. Les communes touchées par cette opération sont Khemis Miliana, Sidi Lakhdar, Aïn Defla et Attaf. L'autre instrument de planification, le plan d'occupation des sols (POS), semble aussi confronté à divers problèmes d'autant plus que, parmi les 86 POS inscrits, 66 ont été approuvés, 38 autres ont vu leurs études finalisées mais avec une approbation qui tarde, alors que 18 sont en cours d'étude, ce qui montre que les opérations de révision de PDAU sont anormales d'autant plus que les POS contenus dans ces PDAU ne sont pas tous approuvés. Selon la commission de l'équipement et de l'aménagement du territoire de l'APW, les plans d'urbanisme et d'aménagement sont très limités dans leur exécution et parfois inexistantes dans certaines communes, ce qui entrave la réalisation de plusieurs programmes de logements, selon le même rapport qui date de cette année. Les communes

concernées sont Miliana, Attaf, Bourached, Aïn Bouyahia, Mekhatria, Bethia, El Hassania ainsi que d'autres communes qui n'ont plus de terrains pour assurer leur extension urbaine. Les membres de cette commission ont soulevé le problème de l'existence de plusieurs litiges sur la nature juridique des terrains entre APC, services des domaines, privés et secteur de l'agriculture. Sur ce point, les rédacteurs du rapport ont fait état du retard dans le recensement des terrains dans le cadre du plan cadastral et de la conservation foncière. Selon les règles de base de l'aménagement du territoire, la nature juridique des terrains et l'existence d'un plan cadastral finalisé sont primordiaux pour le déclenchement des réflexions.

Le rapport de la direction de l'urbanisme a soulevé également plusieurs obstacles qui entravent la mise en œuvre des plans d'occupation des sols. Il s'agit, en particulier, de la non-implication des APC afin de sensibiliser la population sur l'importance de ces plans et de l'absence du plan de cadastre urbain. Selon ce rapport, la direction des services agricoles n'a pas approuvé les POS qui concernent les terres agricoles introduites dans les périmètres urbains suite aux orientations des PDAU, ce qui a retardé l'application de ces outils. Certains spécialistes estiment que la direction a totalement raison de s'opposer à l'urbanisation des terres agricoles et que les réalisateurs des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme n'ont pas le

droit d'introduire des terres agricoles dans les périmètres urbains sous prétexte de leur classification et rendement alors que des politiques de mise en valeur des terres agricoles ont dégagé plusieurs enveloppes financières afin d'accroître la valeur et le rendement des terres, à une période où les importations du pays en matière de produits alimentaires augmentent. Les plans d'occupation des sols souffrent aussi du manque de moyens pour la réalisation des voies et réseaux divers (VRD), selon le rapport de la direction de l'urbanisme et de la construction qui reconnaît clairement la non-application des POS sur le terrain. Par ailleurs, selon les chiffres du rapport de la commission de l'aménagement du territoire de l'APW, il se trouve que plus de la moitié du territoire de cette wilaya n'est pas encore planifiée ou aménagée pour permettre aux décideurs et aux autorités locales d'avoir un aperçu de ses perspectives. Ainsi, sur les 271 plans d'occupation des sols (POS) dégagés par les 13 plans directeurs d'aménagement du territoire (PDAU), seuls 66 sont approuvés parmi les 86 POS inscrits, ce qui veut dire que plus de 190 POS attendent leur inscription alors que la révision des PDAU est lancée. Pour plus d'informations sur la révision des 4 PDAU lancés dernièrement, l'état de ces instruments figurant dans le rapport de la commission de l'APW montre que la commune de Aïn Defla, concernée par la révision de son PDAU, attend l'inscription de 11 POS

parmi les 24 dégagés par ce plan principal alors que 3 sont en cours d'étude et 5 approuvés. L'autre commune, Attaf, qui voit son PDAU en révision n'a pas inscrit plus de la moitié des POS prévus dans le PDAU initial d'autant que sur les 20 POS désignés, 16 attendent leur inscription, à Sidi Lakhdar sur les 8 POS prononcés dans le PDAU, 7 attendent leur inscription ; à Khemis Miliana sur les 25 POS, 13 n'y sont pas inscrits. Dans cette lecture des chiffres, il est clair maintenant que cette révision des PDAU pousse les spécialistes à se poser des questions sur l'utilité de cette démarche alors que ces instruments de planification de court, moyen et long terme ont déjà tracé les grandes lignes de l'aménagement du territoire et de l'occupation de l'espace pour l'ensemble de la population actuelle et à venir. Par ailleurs, plusieurs communes qui souffrent de l'absence de terrain pour la réalisation de leur programme de développement (logts, etc.) ne sont pas planifiées comme c'est le cas pour Bourached qui possède 5 POS, parmi eux, 4 non inscrits, Zeddine dispose de 8 POS, parmi eux, 7 ne sont pas inscrits, plusieurs autres communes se trouvent dans cette situation, ce qui argumente l'absence de planification territoriale dans cette wilaya qui a besoin d'une cellule spécialisée pour le suivi de l'application des instruments d'aménagement du territoire pour lesquels l'Etat débloque des enveloppes financières qui se chiffrent par milliards. Les logements Pour les décideurs et les

autorités locales, les assiettes foncières, pour la réalisation des logements et les structures qui les accompagnent sont dégagées par le PDAU et le POS que nous venons de diagnostiquer. Dans ce cadre, une question se pose : quel est l'état du logement dans cette wilaya pour que la révision de ces instruments se soit avérée nécessaire pour les services concernés ? Afin de diagnostiquer le secteur de l'habitat, nous allons voir les différents programmes de logements lancés dans cette wilaya en commençant par donner un aperçu du parc de logements arrêté au 31/12/2005 qui fait état de la présence de 108 396 logements pour une population estimée à 752 172, soit un taux d'occupation de logement (TOL) de 6,94% selon les statistiques des services concernés qui disent que 3 841 logements, tous types confondus, issus des anciens programmes observent un retard important dans l'achèvement des travaux, parmi eux, 862 de type social locatif, 309 logement participatifs, 2 265 logements de type rural et 405 classés promotionnels, ces logements seront réceptionnés durant le 1er semestre de cette année, selon les orientations du ministère de l'Habitat.

Le programme quinquennal (2005-2009) La wilaya de Aïn Defla a bénéficié grâce à ce programme de 11 500 logements répartis comme suit : 2 000 logements sociaux locatifs, 3 000 logements participatifs et 6 500 logements ruraux. Selon les services concernés, 5 241 logements sont en cours de réalisation alors que le reste sera lancé durant cette année 2006. Pour le logement social locatif, 19 communes parmi les 36 ont bénéficié de 2 000 logts, la plus grande partie a été attribuée pour les communes de Khemis- Miliana (500 logts), Aïn Defla (420), Miliana (200), Attaf (180), Abadia (150), Djendel (120) alors que le reste des communes a bénéficié de 10 à 60 logements seulement. Concernant le programme social participatif qui compte 3 000 logements, il a été réparti sur 3 promoteurs comme suit : OPGI (1 445 logts), l'agence foncière de wilaya (AFW) 1 289 logts, et l'EPLF (266 logts), pour ce qui est de l'aide à l'habitat rural, la wilaya a bénéficié de 6 500 logements ruraux qui ont été répartis sur l'ensemble des 36 communes de cette wilaya, mais ce programme est confronté à des problèmes liés à l'exode rural d'autant que certains bénéficiaires ont quitté leur habitation pour diverses raisons après avoir reçu la 1re tranche de financement alors que d'autres n'ont pu continuer les travaux par manque de moyens.

A propos de ce chapitre, les services concernés signalent que ce programme n'attire pas les entreprises de réalisation à cause des prix appliqués, etc. Après cet aperçu, on peut constater que les retards enregistrés dans la réception des logements ne font qu'accentuer le problème de la disponibilité du logement dans cette wilaya et anticipe les réflexions pour la réalisation d'autres projets aux dépens des prévisions faites par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme qui semblent dépassés par la rapidité de lancement des programmes ; ce qui doit pousser les spécialistes de l'aménagement du territoire ainsi que ceux de l'habitat à s'asseoir autour d'une table afin de discuter, chacun selon sa vision, sur la marche à suivre pour occuper l'espace urbain et rural, au moment où les spécialistes de l'aménagement du territoire sont mis à l'écart en Algérie. En revanche, le champ a été ouvert aux architectes qui continuent de construire des logements et autres structures d'accompagnement sans se doter d'une vision pour le futur, liée au développement durable. Concernant ce volet, il est important de noter qu'au niveau local, seuls, les services affiliés au ministère de l'Habitat qui activent sur le terrain alors que ceux de l'aménagement du territoire sont pratiquement inexistantes pour des raisons qui demeurent inconnues pour l'instant. De ce fait, la création d'une cellule ou commission ainsi qu'une direction de l'aménagement du territoire sont indispensables, en cette période au niveau

local, afin d'essayer de gérer ce qui reste d'un territoire ayant déjà perdu une grande partie de ses terres et ce, dans l'intérêt des générations à venir.