

Le rôle des financements dans les transformations des ksour

Tayeb OTMANE ^(1,2)

Introduction

Les ksour dans l'Atlas saharien comme dans le Sahara présentent une forme d'occupation de l'espace assez particulière, ramassée et compacte, dictée par des conditions naturelles dures et est régie par une organisation sociale spécifique. Au fil du temps, ces ksour ont connu des évolutions différenciées, marquées par des transformations structurelles et fonctionnelles, parfois radicales. Les programmes d'habitat et d'équipement réalisés successivement au contact des ksour ont multiplié sensiblement la taille de leurs tissus urbains et ont attiré les ksouriens en leur offrant un certain confort (commodités, accessibilité...), conduisant ainsi à un abandon de quelques ksour et à la transformation d'autres. Ces transformations sont liées à la fois à des facteurs sociodémographiques et aux politiques de développement menées par l'Etat algérien. Le facteur financier a été l'un des mécanismes de ces transformations, et il a été parfois le plus déterminant.

A cet effet, nous voulons, par cette contribution, traiter le rôle des financements publics et privés dans les transformations des ksour en nous basant sur des enquêtes de terrain.

(1) Université Oran 2, Faculté des Sciences de la Terre, de Géographie et d'Aménagement du Territoire, Département de Géographie et d'Aménagement du Territoire, 31000, Oran, Algérie.

(2) Centre de Recherche en Anthropologie Sociale et Culturelle, 31000, Oran, Algérie.

Le financement public est le moteur de l'urbanisation des ksour

Le processus d'urbanisation en Algérie ne peut être séparé des politiques menées par les pouvoirs successifs. L'engagement de l'Etat dans la réalisation des logements était un peu tardif ; c'est à partir de la deuxième moitié des années 1970 que les réalisations furent entamées, la priorité de la reconstruction du pays a été accordée à d'autres secteurs notamment celui de l'industrie. Une forte croissance démographique s'est manifestée durant cette période et, depuis, l'écart a commencé à se creuser entre l'offre et la demande en logements. Le retard accusé par la suite influencé la gestion du secteur de l'habitat et a mis les pouvoirs publics sous une pression sociale permanente. Dès lors, l'intérêt a été porté à la satisfaction des besoins en logement et la gestion de l'urgence a prévalu dans plusieurs actions de construction. Il est indéniable que l'essentiel des réalisations de logement dans tout le territoire est assuré par l'Etat.

Les programmes d'habitat, d'équipement et d'infrastructures ont été réalisés en dehors des enceintes des ksour en multipliant sensiblement la taille des tissus urbains et ils ont attiré les ksouriens en leur offrant certains confort (commodités, accessibilité...). Le vieux bâti a été laissé à son destin dans les villes comme dans les petites localités. Depuis, les ksour subissent toutes les formes de dégradation ou de transformation. L'abandon du ksar par ses habitants s'est fait progressivement, volontairement ou par incitation ; il est dû d'une part à des politiques ayant négligé ces lieux et d'autre part, à des pratiques individuelles des habitants en quête de conditions de vie meilleures.

Certes, les besoins croissants de la population en surface ne peuvent en aucun cas être satisfaits dans l'enceinte des ksour. Les extensions se sont donc faites à la limite des anciens tissus par juxtaposition des programmes en produisant des trames urbaines qui rompent totalement avec la conception traditionnelle. L'extension des agglomérations de Timimoun et de Kenadsa a suivi ce qui a été déjà entamé durant l'époque coloniale en réalisant des lotissements de trame orthogonale.

Le logement individuel est l'élément dominant dans l'urbanisation des ksour

La réalisation des logements dans les ksour a été faite de façon plus au moins contenue par des programmes successifs durant la période de l'économie planifiée et elle a pris un rythme accéléré cette dernière décennie, à l'intérieur comme à l'extérieur des enceintes des vieux tissus urbains. Les programmes réalisés n'ont pas inclus la préservation du ksar, même partielle, par l'injection de quelques logements qui reproduisent les aspects des maisons traditionnelles. En fait, les ksour ont commencé à se vider conjointement à l'attribution des logements et des lots de terrain pour l'auto-construction.

Les logements réalisés sont calqués des modèles d'habitat qu'on trouve partout sur le territoire national. Les habitants en quête d'amélioration de leurs conditions de vie ont également bénéficié de plusieurs modes de financement de l'Etat. Eux-mêmes n'ont pas reproduit le modèle traditionnel et la question reste beaucoup plus profonde, si on reproche à l'Etat comme étant le garant et l'initiateur des aménagements urbains de ne pas préserver ces lieux, les habitants sont au même titre que l'Etat responsables de cette situation, ce qui nous laisse poser la problématique des rapports de la population à son histoire.

Le financement était l'un des déterminants de l'action publique, il a toujours marqué les réalisations tant en quantité qu'en qualité. Ainsi les modèles types standardisés ont été souvent imposés.

Lancée à la fin des années soixante-dix, l'auto-construction a été parmi les premières formes de réalisations des logements dans les petites localités. Certes, les dotations annuelles ont été réduites en nombre, mais elles sont parvenues au fil du temps à étaler les tissus des petites agglomérations. L'Etat, par le biais de ses communes, avait réservé des assiettes foncières, et la réalisation a pris plusieurs formes : l'Etat offrait une partie des matériaux de construction ou assurait la réalisation, quant aux bénéficiaires, ils avaient participé de façon souvent symbolique (main d'œuvre, une partie des matériaux de construction). La conception architecturale du logement, standardisée,

était de type traditionnel introverti : trois pièces qui débouchent sur une cour, de superficie allant de 120 à 180 m². Toujours dans la cadre de l'auto-construction, un montant de 120 000 dinars algériens a été attribué aux demandeurs en trois tranches pour réaliser des logements.

Les lotissements communaux au début des années 1980 et des coopératives immobilières réalisés dans le cadre des réserves foncières communales ainsi que ceux attribués par les agences foncières à partir de 1990, ont constitué un autre moyen qui a incité les habitants des ksour d'en bénéficier. Ce foncier, cédé gratuitement ou à des prix administrés, a offert aux ksouriens l'opportunité de construire un logement individuel spacieux, viabilisé, accessible par les moyens mécaniques et proche des équipements, éléments qui font défaut dans les ksour. Les réalisations ont été financées par la forme d'auto-construction ou par le financement personnel. Le salariat, qui a gagné ces localités par le biais des promotions administratives et d'équipement tertiaire, a renforcé une économie rurale oasienne affaiblie et a participé dans la construction du logement familial.

En parallèle aux réalisations individuelles, l'Etat a trouvé d'autres formules pour la construction des logements. Dans le cadre social, l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) a été chargé de doter les agglomérations par des quotas annuels de logements sociaux. De même, la CNEP a également construit des logements destinés aux épargnants ou aux ménages intéressés par cette formule. Le plan architectural type des constructions, présent sur l'ensemble du territoire national, a dominé ces programmes et vient s'adosser aux ksour.

Après l'an deux mille, ce processus a continué, mais avec un rythme accéléré. D'autres opérations de construction ont eu lieu : les logements évolutifs et socio-participatifs ainsi que l'habitat rural. Ce dernier est destiné aux zones éparses, mais par manque de demandeurs ou sous pression sociale, les collectivités locales accordent ces financements par le biais de la Caisse Nationale du Logement (CNL) aux habitants des agglomérations. Par sa souplesse, cette nouvelle forme a accéléré l'étalement des ksour et leur transformation.

Les communes étudiées ont compté 18 721 logements en 2008 dont 12527 logements (66,9 %) sont localisés dans les agglomérations chefs-lieux. Les logements habités ont atteint 13577 habitations (72,5 % du total), ceux non habités représentent une part non négligeable (27,5 %), mais le recensement ne donne pas de détails sur leur localisation spatiale et leur état. S'agit-il des logements des ksour abandonnés ou des logements qui sont utilisés périodiquement (résidences secondaires) ?

Les données globales montrent un changement significatif dans la typologie des logements. A l'exception de Kenadsa qui compte 284 logements collectifs, les autres agglomérations sont dominées par le type individuel, celui-ci représente 68 % du total, ce qui montre les changements apportés au mode d'habiter et dessine la tendance de disparition de la maison traditionnelle. Celle-ci ne domine que le paysage des agglomérations de Ghassoul et d'Inzeghmir ; elle résiste de moins en moins à Timimoun. Quant aux logements précaires, ils sont au nombre de 1147 soit 8,4 % (tableau 1), s'agit-il là aussi des habitations des ksour. La dominance de l'habitat individuel (9245 logements) est révélatrice des réalisations faites sous toutes les formes de financement.

Tableau 1 : La répartition des logements habités par commune et selon le type de construction (2008)

Commune	Type de construction					ND	Total
	Immeuble d'habitation	Maison individuelle	Maison traditionnelle	Autre ordinaire	Construction précaire		
Ghassoul	6	615	383	4	133	0	1141
Boussenghoun	0	548	10	3	116	0	677
Tiout	0	653	4	1	109	1	768
Asla	0	827	27	8	0	3	865
Kenadsa	284	1799	18	17	24	0	2142
Mogheul	0	111	2	0	1	0	114
Timimoun	0	4367	588	6	47	23	5031
In Zeghmir	0	325	1784	10	717	3	2839
Total	290	9245	2816	49	1147	30	13577

Source : ONS, 2008.

Après l'an deux mille, d'autres opérations de construction ont eu lieu : les logements évolutifs et socio-participatifs dont le coût de logement et cofinancé par l'Etat et par le bénéficiaire. Financés par la CNL, l'habitat rural est attribué aux habitants des ksour. L'étalement de ceux-ci s'est accéléré par cette forme. De par sa souplesse, elle laisse au bénéficiaire la possibilité d'augmenter la superficie habitable. Outre l'assiette foncière gratuite, le financement accordé à l'acquéreur a augmenté en passant de 500 000 à 750 000 DA et récemment à 1 000 000 DA.

Tableau 2 : les types de financement de l'habitat

Agglomération	Kenadsa	Tilouline	Timimoun	Boussemghoun	Total
Individuel	68	129	116	225	538
LSP	7	8	8	0	23
HSL	11	0	46	0	57
Habitat rural	8	12	0	60	80
N.D.	6	0	0	3	9
Total	100	149	170	288	707

Source : enquête de terrain, 2012.

La réhabilitation partielle ou totale a offert à de nombreux demandeurs ksouriens des montants variant entre 150 000 et 250 000 DA pour retaper les façades, étaler le logement et améliorer les conditions d'habitat.

Les ksour présentent des états d'évolution différenciés

a. Les ksour d'Adrar : dynamique interne et adaptation

La promotion des chefs-lieux de commune en chefs-lieux de daïra était un facteur propulseur de l'équipement et de la construction. L'effet de cette promotion administrative dans l'agglomération de Timimoun s'est traduit par un afflux démographique important et une extension spatiale éclatée le long des axes routiers menant vers Adrar, Béchar et El-Goléa ou encore reliant les ksour qui ceignent la sebkha (figure 1). Cette urbanisation s'est étendue sur 600 ha environ, soit quatorze fois la superficie du seul ksar (43 ha). Mais c'est Timimoun qui présente

le cas des ksour habités, sinon le plus dynamique des ksour sahariens¹. S'agit-il d'un attachement de ses habitants quant à sa préservation ? Le ksar s'est en partie recomposé sur lui-même, les rénovations majeures effectuées sur de nombreuses habitations traditionnelles, qui sont allées jusqu'au changement complet du paysage traditionnel, apportent quelques éléments de réponse à la question. La mobilité résidentielle des habitants du ksar et l'immigration des populations des ksour gouraris maintiennent en plus cette dynamique. Au-delà de la césure morphologique entre les deux ensembles urbains, et à un niveau plus fin, c'est la structure même de l'habitat qui a évolué, dans l'utilisation des matériaux de construction, dans la composition des espaces de vie, qui traduisent une évolution de la vie rurale vers la citoyenneté, ou encore dans les équipements du foyer, évolutions qu'avait déjà pu analyser de manière précise Jean Bisson² au milieu des années 1980.

Timimoun a bénéficié de l'ensemble des formes de financement de l'habitat entre 1980 et 2006 : près de 51 % des logements ont été relaissés par l'OPGI dont 500 logements ont été réservés au recasement des habitants des ksour sinistrés des inondations d'avril 2004. Les lotissements, destinés à l'habitat individuel, réalisés par la commune ou l'agence foncière de Timimoun représentent près du 1/3 des programmes, 34 % du programme constitue des lots de terrain et le reste concerne les autres opérations (tableau 3).

¹ Otmame, T. et Kouzmine, Y. (2011), « Timimoun, évolution et enjeux actuels d'une oasis saharienne algérienne », in *Insaniyat*, n^{os} 51-52, Oran, Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, p. 165-183.

² Bisson, J. (2004), *Mythes et réalités d'un désert convoité : le Sahara*, Paris, l'Harmattan.

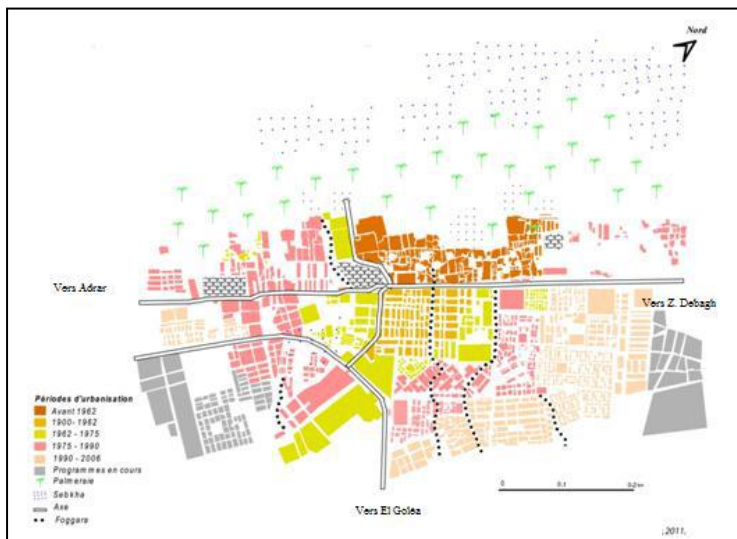
Bisson, J. et Jarir, M. (1986), « Ksour du Gourara et du Tafilet : de l'ouverture de la société oasienne à la fermeture de la maison », in *Annuaire de l'Afrique du Nord*, n^o 25, Paris, éd. CNRS., p. 329-345.

Tableau 3 : Les types de programmes de logements à Timimoun (2006)³

Type de programme	Organisme	1980	1987	1993	2001-2002	2004 - 2006	Total
Habitat social	OPGI	200	200	-	-	949	1349
	LSP	-	-	-	218	-	218
Promotionnel	CNEP	110	-	-	-	-	110
Lotissement	Commune	450	-	-	-	-	450
	Agence foncière	450	-	-	-	-	450
Logement de fonction	La Direction des Domaines	-	-	50	40	-	90
Total	-	1210	200	50	258	949	2667

Source : Ghandour M., Moumen A., 2006.

Figure 1 : Les étapes d'urbanisation de l'agglomération de Timimoun



Source : PDAU de la commune de Timimoun, Otmame, 2011.

³ Ghandour, M. et Moumen, A., (2006), *L'Etat du foncier et ses formes dans la ville de Timimoun*, mémoire d'ingénieur, Université d'Oran.

A Tïlouline, le ksar oppose actuellement deux modèles d'habitat⁴ : un modèle ancien laissé aux aléas du temps, composé de maisons construites en matériaux locaux, de conception adaptée pour répondre aux exigences du milieu naturel, a donné preuves comme l'ensemble des ksour au cours des siècles. L'autre modèle, récent, dénature le premier et apporte autant de préjudices, «les nouvelles maisons construites par leurs habitants conduisent à une organisation de l'espace habité rompant complètement avec l'unité de l'habitat ksourien ; elles sont largement influencées par le modèle urbain : agencement des pièces, hall, ouvertures, couloir, ferronnerie...»⁵. On y assiste à des modifications spectaculaires de l'habitat, une substitution quasi totale du parpaing au *toub* et totale du poteau poutre au tronc de palmier, et l'argile a cédé la place au ciment. Le changement dans le paysage ksourien s'est affirmé par l'apparition de ce nouveau modèle d'habitat copié intégralement sur celui répandu en milieu urbain (figure 2), tendance qui se généralise de plus en plus. Ainsi, les habitants en quête de conditions de vie meilleures ont opté pour un changement parfois radical.

b. Les ksour de la Souara et de l'Atlas saharien : abandon au profit de la nouvelle urbanisation

Les ksour de la Souara et de l'Atlas saharien sont actuellement abandonnés, une bonne partie de leurs tissus est en état de ruine. Kenadsa, grand ksar de la Saoura, n'est habité que par quelques familles, mais leur déménagement s'avère imminent, l'urbanisation y était très tôt, elle a été amorcée par l'exploitation minière du charbon et il ne reste que quelques reliques de sa palmeraie donnant l'image d'une oasis périclitée. Durant la période coloniale, à la limite Est du

⁴ Otmane, T. (2010), *Mise en valeur agricole et dynamiques rurales dans le Touat, le Gourara et le Tidikelt (Sahara algérien)*, thèse de doctorat en géographie, Universités d'Oran et de Franche-Comté.

⁵ Bendjelid, A. (2008), « Amélioration de la l'habitat résidentiel », in *Actes de la Table ronde, Projet de recherche d'établissement : Mise en valeur agricole et environnement dans l'écosystème oasien (le cas du Touat à Adar)*, Oran, Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle.

Figure 2 : Transformation du bâti au ksar de Tilouline, commune d'Inzeghmir, wilaya d'Adrar (2011)



Source : auteur, 2011.

ksar, s'est faite l'extension de part et d'autre de l'axe routier qui relie Kendsa à Bechar. Mougheul, un petit ksar pris par le piège des frontières et situé à l'extrême Nord de Bechar, s'est vidé de sa population et des centaines de familles habitent actuellement le lotissement communal implanté à son côté (figure 3).

Les ksour de l'Atlas saharien ont connu le même sort : Tiout est le lieu d'une extension étalée le long de la route nationale n° 47, matérialisée par des fragments d'habitat rural réalisés récemment. Bousseghoun a été également vidé de sa population avant 1980 ; en grande partie par le désir de ses habitants à cause des constructions qui menacent (ruines ou exigües, 84 % des enquêtées) et de moindre degré par incitation du pouvoir (13 %). El Ghassoul n'échappe pas à la règle, ses habitants sont installés dans l'extension qui s'est faite au-delà de l'Oued, les habitations du ksar servent actuellement au stockage de la

production agricole, notamment la menthe, ou elles sont utilisées comme bergeries.

Figure 3 : Village de Mogheul, substitution totale au ksar (wilaya de Béchar, 2012)



Source : auteur, 2012.

Le Ministère de la culture a tenté de restaurer le ksar, mais les propriétaires s'opposent à l'action, ils réclament une indemnisation ou une reconnaissance de leur propriété. De même, les ksour de Boussemghoun, de Knedassa, de Mougheul, ont bénéficié des financements et ont fait l'objet de restauration partielle ; celle-ci a été initiée par le même Ministère ou par celui de l'habitat et de la construction. La plus importante restauration a été faite à Boussemghoun, elle a touché l'entrée du ksar, quelques habitations, des ruelles (*z'kaké*), des placettes et le ravalement de façades. Les opérations, quoiqu'elles restent timides et tardives eu égard de l'état de dégradation avancé des ksour faute d'entretien périodique d'autrefois, marquent un changement de regard des autorités quant au patrimoine. Les réalisations ont rencontré des difficultés liées à l'absence de main-d'œuvre qualifiée, au non-respect de matériaux de construction traditionnels et au faible financement. Le fait que les ksour sont non

habités et vidés de leurs âmes, vie et animation quotidiennes, les a exposé à la dégradation et aux actes de vandalisme.

L'avenir et la pérennité de ces ksour ne sont pas encore assurés. Le caractère muséal ou patrimonial de ces ksour rénovés n'a pas encore fait à ce jour l'objet d'une réelle valorisation, permettant de développer une attractivité touristique comme une appropriation par les habitants des agglomérations proches⁶.

Conclusion

Le processus d'urbanisation en Algérie ne peut être séparé des politiques menées par les pouvoirs successifs, le financement était l'un des déterminants de l'action publique qui a toujours marqué les réalisations de logement tant en quantité qu'en qualité.

La préservation même partielle du ksar a fait défaut dans les réalisations de l'Etat et les modèles types standardisés ont dominé le paysage urbain produit dans les nouvelles extensions. De même, les habitants en quête de conditions de vie meilleures ont opté pour un changement parfois radical à l'enceinte du ksar comme à son extérieur en réalisant un modèle d'habitat copié intégralement sur celui répandu en milieu urbain tellien. Les deux tiers du parc logement sont composés de maisons individuelles de type moderne, financés par le concours du budget de l'Etat selon différentes formes ou par les moyens personnels et encouragés par l'accession aisée au foncier. A l'exception des ksour d'Adrar, les autres ont commencé à se vider conjointement avec l'attribution des logements.

L'Etat par ses moyens financiers et au même titre les habitants des ksour n'ont pas reproduit le modèle traditionnel. Ceci pose la problématique des rapports au patrimoine. Le financement accordé à la restauration de quelques ksour reste partiel et isolé, en l'absence d'une vision de préservation intégrée et d'une action rapide sur ces ksour se dégradant de plus en plus.

⁶ Otmane, T. et Kouzmine, Y. (2011), « Timimoun, évolution et enjeux actuels d'une oasis saharienne algérienne », in *Insaniyat*, n^{os} 51-52, Oran, Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, p. 165-183.

Bibliographie

Bendjelid, A. (2008), « Amélioration de la l'habitat résidentiel », in *Actes de la Table ronde, Projet de recherche d'établissement, Mise en valeur agricole et environnement dans l'écosystème oasien (le cas du Touat à Adar)*, Oran, Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle.

Bisson, J. (2004), *Mythes et réalités d'un désert convoité : le Sahara*, Paris, l'Harmattan.

Bisson, J. et Jarir, M. (1986), « Ksour du Gourara et du Tafilet: de l'ouverture de la société oasienne à la fermeture de la maison », in *Annuaire de l'Afrique du Nord*, n° 25, Paris, éd. CNRS., p. 329-345..

Ghandour, M. et Moumen, A. (2006), *L'état du foncier et ses formes dans la ville de Timimoun*, mémoire d'ingénieur en géographie, Université d'Oran.

Kouzmine, Y. ; Fontaine, J. ; Otmame, T. et Yousfi, B. (2009), « Etapes de la construction d'un désert : l'espace saharien algérien entre convoitises économiques, projets politiques et aménagement du territoire », in *Annales de géographie*, vol. 118, n° 670, p. 659-685.

Otmame, T. (2010), *Mise en valeur agricole et dynamiques rurales dans le Touat, le Gourara et le Tidikelt (Sahara algérien)*, thèse de doctorat en géographie, Universités d'Oran et de Franche-Comté.

Otmame, T. et Kouzmine, Y. (2011), « Timimoun, évolution et enjeux actuels d'une oasis saharienne algérienne », in *Insanijyat*, n°s 51-52, Oran, Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle, p. 165-183.