Le risque de faillite dans la logique communautaire



Mémoire de fin d'études du D.E.S.S. Aménagement et politique des Collectivités Territoriales - Université Jean Moulin, Lyon III, présenté par **HALEM Massica** - année universitaire 2001-2002

INTRODUCTION

Dans le monde d'aujourd'hui singulièrement marqué par l'effritement des solidarités, il est à craindre que les formes de marginalisation et d'exclusion ne soient de plus en plus exacerbées si des solutions urgentes ne sont pas envisagées, à l'effet de se prémunir de ce risque latent qui menace bon nombre de sociétés, à travers le monde.

Cette évolution totalement inscrite dans le «**scénario catastrophe**» auquel aura à faire face l'humanité toute entière, dès lors qu'elle s'engage dans la mondialisation, est certainement liée à l'accroissement démesuré de la population, tout particulièrement dans les pays du Sud. Cela induit bien évidemment, un accroissement de la demande sociale en matière de logements, d'équipements et de consommation exagérée d'espaces et de ressources rares, souvent en dépit du respect des équilibres écologiques et des principes d'un développement durable.

Pour ce qui concerne l'Algérie, cette question est d'autant plus actuelle que les pouvoirs publics n'ont pas été en mesure de juguler l'exode rural au point où l'anarchie urbaine s'est durablement installée à travers toutes les agglomérations urbaines et particulièrement au niveau des grandes villes du Nord, qui ont pour la plupart, atteint la limite de leur croissance et ce, malgré les efforts colossaux déployés depuis l'indépendance.

Cette question est d'autant plus alarmante, qu'elle concerne également les villes algériennes du Sud, qui se sont érigées sur la base de leur intégration au système oasien, articulé autour de la culture du palmier dattier.

Ce consensus fragile, établi selon des règles millénaires, n'a de raison d'être que si l'équilibre est maintenu entre espace d'habitat et équipements et celui, de l'activité essentiellement agricole et touristique, nécessaires à la pérennité des établissements humains dans les régions du Sud.

C'est par rapport à l'effort entrepris par des générations successives, qui ont été à l'origine de la création de systèmes oasiens particulièrement ingénieux dans leur gestion parcimonieuse des ressources, que nous nous sommes intéressés à l'une des régions les plus remarquables de part ses spécificités, écologique, sociale et culturelle. Il s'agit de la vallée du M'Zab, considérée comme patrimoine universel, dont la disparition serait préjudiciable à l'humanité toute entière.

Outre le fait, que la préservation de ce patrimoine relève d'une responsabilité collective, sa mise en valeur constitue sans aucun doute, un atout majeur pour le développement d'un éco-tourisme, générateur de richesses et d'emplois pour la communauté du M'Zab. Au titre de cette préservation, le report d'urbanisation revêt un intérêt particulier, d'autant plus lorsqu'il est envisagé à travers la reproduction de l'habitat traditionnel, comme c'est ici le cas du ksar de Tafilelt, objet de ce mémoire.

PROBLEMATIQUE

La situation de déséquilibre écologique, largement entamé au sein de la vallée du M'Zab, est la conséquence d'un accroissement démographique démesuré, au regard de la fragilité de cet écosystème (plus de 37.000 habitants, entre les recensements de 1987 et 1998). Ce croît démographique générateur de nouveaux besoins en espace et en équipements, augure au niveau de ce milieu oasien fragile, des difficultés sociales, qui menacent durablement la cohésion de la société mozabite dans ses fondements, si des solutions urgentes ne sont pas envisagées pour contenir ce phénomène.

C'est par rapport à l'inquiétude qui se rattache au devenir de ce patrimoine universel (classé par l'UNESCO en 1982) et à la cohésion de la société qui l'a patiemment édifié, au prix de pénibles efforts, que nous avons été amené à mesurer le degré de conscience des pouvoirs publics vis à vis de cette question et à vérifier à partir d'un état des lieux, le degré de prise en charge des propositions dégagées par le dossier de maîtrise de la croissance de Ghardaïa, élaboré à cet effet, par la Délégation à l'aménagement du territoire en 1998.

Au titre de la réduction de la pression exercée sur la vallée du M'Zab et son décongestionnement à partir du report d'urbanisation, une initiative locale de reconduction des repères et valeurs à travers la construction d'un ksar a retenu notre attention. C'est ainsi que nous avons cherché à nous imprégner de cette initiative locale, parce qu'à notre sens significative, de part le fait qu'elle s'inscrit dans la continuité des traditions oasiennes et qu'elle traduit, le degré d'attachement de la population autochtone à la préservation de son espace de vie.

Le report d'urbanisation suggérée par le dossier de maîtrise de la ville de Ghardaïa, a eu pour intérêt de sensibiliser le mouvement associatif, qui a marqué son adhésion à travers la création d'une société civile immobilière pour la réalisation d'un ksar, en dehors de l'aire réservée à la palmeraie. Cette reproduction d'un habitat traditionnel extra muros, avec cependant l'introduction d'éléments de modernité, est une manière de prévenir l'anarchie urbaine, qui accompagne souvent la réalisation de programmes d'habitat inspirés par des typologies et des normes urbanistiques peu adaptés aux réalités locales.

Cet exemple remarquable d'implication citoyenne, n'est certainement pas un fait banal, dès lors qu'il constitue une des voies à suivre, pour le traitement des questions majeures, de cohésion et de solidarité sociale et territoriale, qui préoccupent les pouvoirs publics.

L'implication de la société civile dans la réalisation de cet ambitieux programme de logements, autrement dit, un projet totalement inscrit dans le principe d'une recherche de la cohésion sociale, est un signe révélateur d'une Administration disposée à s'inscrire dans une démarche partenariale et à s'ouvrir à l'écoute citoyenne en vue d'un regain de sa crédibilité. .

C'est pour cerner le fondement et les éléments qui ont présidé à la construction de ce projet partenarial d'intégration sociale, dans un esprit citoyen, que nous avons été amené à entreprendre des séjours à Ghardaïa.

Ces séjours ont été mis à profit par des entretiens avec les principaux acteurs de la société civile et tout particulièrement, les représentants de l'association «amidoul», éléments actifs dans la réalisation du ksar de Tafilelt, dans des limites de coût et de délais appréciables.

Cette maîtrise des coûts et délais de réalisation d'un projet parfaitement adapté aux besoins de la population, grâce à l'esprit partenarial qui a prévalu, est une autre raison qui a présidé au choix de Ghardaïa comme centre d'intérêt de mon stage, qui intervient à un moment où l'Algérie a dégagé un programme triennal ambitieux (2001-2004) de 7 milliards de Dollars, au titre de l'appui aux réformes et à la relance économique.

Ce programme dont le suivi et l'évaluation sont placés sous l'autorité de Monsieur le Délégué à la relance économique, auprès duquel j'exerce en ma qualité d'assistante, constitue tout naturellement, une opportunité que je devais saisir, pour assurer ma formation dans le prolongement de mon parcours professionnel.

Ceci d'autant plus, qu'après plus d'une décennie de récession économique, ce programme intervient comme réponse aux préoccupations exprimées par la population en terme de satisfaction des besoins essentiels et tout particulièrement d'habitat. Le déficit important enregistré dans ce domaine, suggère la recherche de voies et moyens appropriés pour sa résorption, selon des formules nouvelles au titre desquelles, celle initiée à Ghardaïa a tout naturellement retenu notre attention. .

Cet intérêt, trouve également sa justification, dans le fait qu'il est recherché à travers la mise en œuvre du programme d'appui à la relance économique, un regain de la crédibilité de l'Etat, à travers la mise en place d'un nouveau mode de gouvernance, articulé autour de l'implication citoyenne, du partenariat, des contrats-programmes et d'une disponibilité d'écoute des pouvoirs publics par rapport aux préoccupations des citoyens, comme précisé par son cadre référentiel d'action.

Cette expérience, qui traduit la volonté de l'Etat à asseoir les conditions favorables à l'émergence d'une démocratie de proximité, se devait d'être analysée, pour servir d'exemple à vulgariser auprès des collectivités locales et pour développer la relation « contrat-programme » qui doit sortir de son caractère d'exception, pour se généraliser à l'ensemble des programmes initiés en direction de la population.

L'option prise dans le choix de ce stage a pour finalité de dire, à partir du bien fondé de l'implication citoyenne, que la réussite de tout projet dépend de ce que souhaitent les citoyens et non de ce qu'il sera décidé pour eux. C'est là, la meilleure expression d'un Etat attentif à la préservation de la cohésion sociale, sans laquelle, tout effort de développement serait voué à l'échec. .

I - LA GESTION DE LA VALLEE, DANS LA LOGIQUE COMMUNAUTAIRE

De part ses qualités exceptionnelles aux plans de la valeur architecturale de sa pentapôle, constituée des cinq villes d'El Atteuf (1012), de Bounoura (1046), de Ghardaîa (1053), de Melika (1124) et de Beni Isguen (1347), de sa palmeraie et de l'esprit communautaire qui régi son fonctionnement, la vallée du M'Zab est certainement une oasis remarquable à plus d'un titre. C'est tout cela qui a motivé l'UNESCO, pour son classement au patrimoine universel en 1982. Ce classement, conséquence de l'effort et de l'abnégation des hommes qui ont été à l'origine de ce défi majeur d'occupation spatiale, totalement inscrit dans le principe de ce que l'on appelle aujourd'hui, le développement durable, a certainement une explication.

1.1. situation géographique

La vallée du M'Zab se situe dans le Sahara septentrional, sur un plateau rocheux appelé hamada où n'apparaît que la roche grise et noire, parfois traversée en profondeur par un Oued sec. L'ensemble des 5 villes est situé à une latitude nord de 32°30', une longitude Est de 3°45' et à une altitude moyenne de 500 m, elle est à 600 km d'Alger (cf. carte).



Située à 600 km au Sud d'Alger, Ghardaïa dispose d'une position remarquable de pôle régional.

1.2. aperçu historique

La doctrine Ibadhite qui a été à l'origine de la création de la vallée[2], bien que fondée sur le Coran à l'instar des autres rites de l'Islam, réserve une place prépondérante au Conseil des Imams (authentique autorité morale) et à la démocratie communautaire. C'est dans ces repères qu'a puisé la société mozabite ses valeurs, pour asseoir sa culture, son organisation, son mode de vie et de pensée.

La prospérité à laquelle cela a donné lieu, correspond en fait, à un effort de créativité, conséquence d'une situation de repli et d'un «compter sur soi » que les Ibadhites se sont imposés. Ceci parce que cette vallée sur laquelle, ils ont porté leur dévolu, devait leur assurer l'isolement recherché et offrir par son aridité, les conditions de sécurité, face aux invasions Fatimides et Hilaliennes au 11ème et 13 ème siècles.

Ces pionniers arrivés au M'Zab, s'appuyèrent sur les populations locales pour fonder les 5 villes de la pentapole du M'Zab. Cela donna lieu, à l'intégration de plusieurs ethnies (berbères, arabes et perses) et à la constitution d'une communauté solidaire.

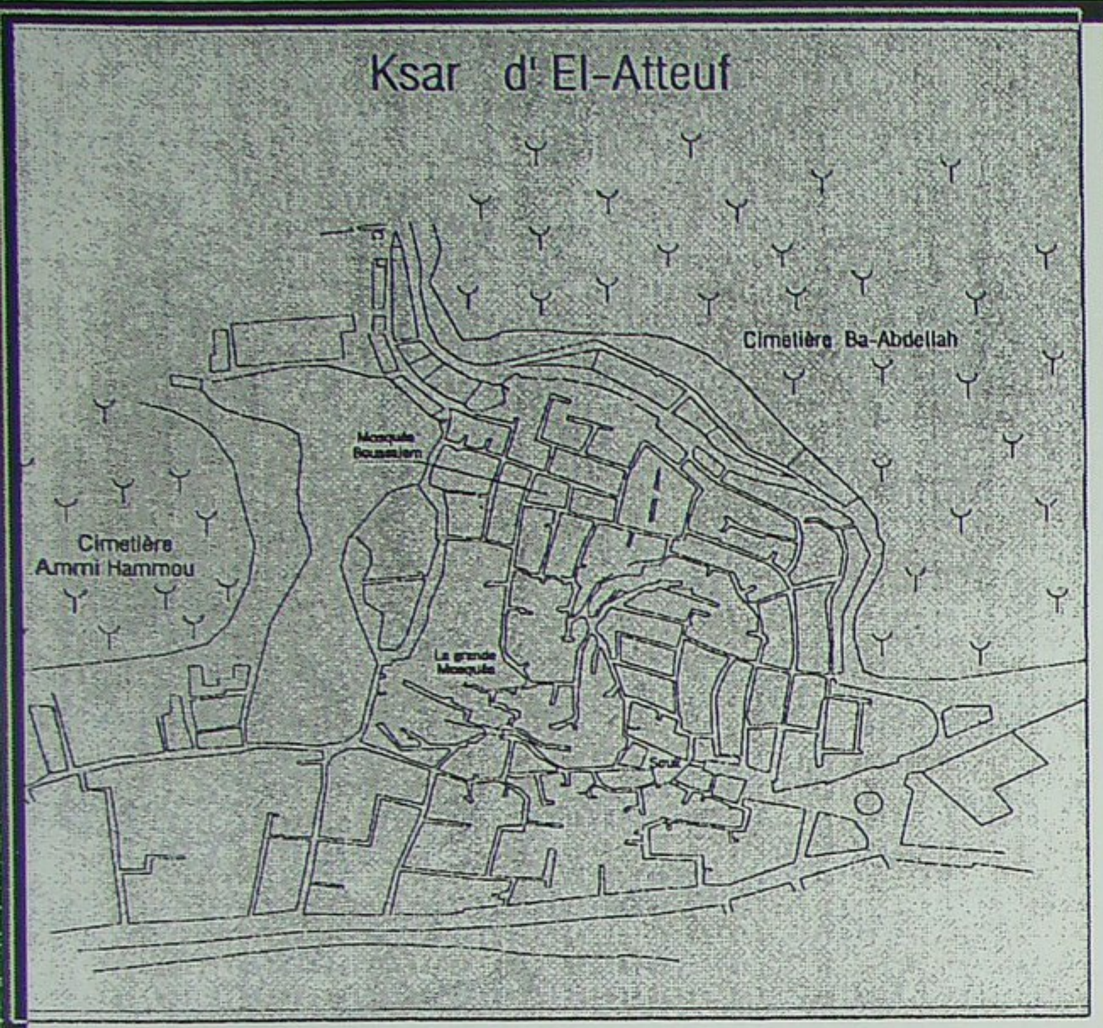
C'est en ce milieu aride que cette communauté a choisi d'édifier ses villages fortifiés et ses cités-jardins pour se prémunir des envahisseurs. Dans cette nouvelle situation, marquée par l'hostilité du milieu, ils abandonnèrent le faste qu'ils ont connu dans les cités prospères de leurs origines, pour s'adapter définitivement aux conditions de leur nouveau milieu de vie.

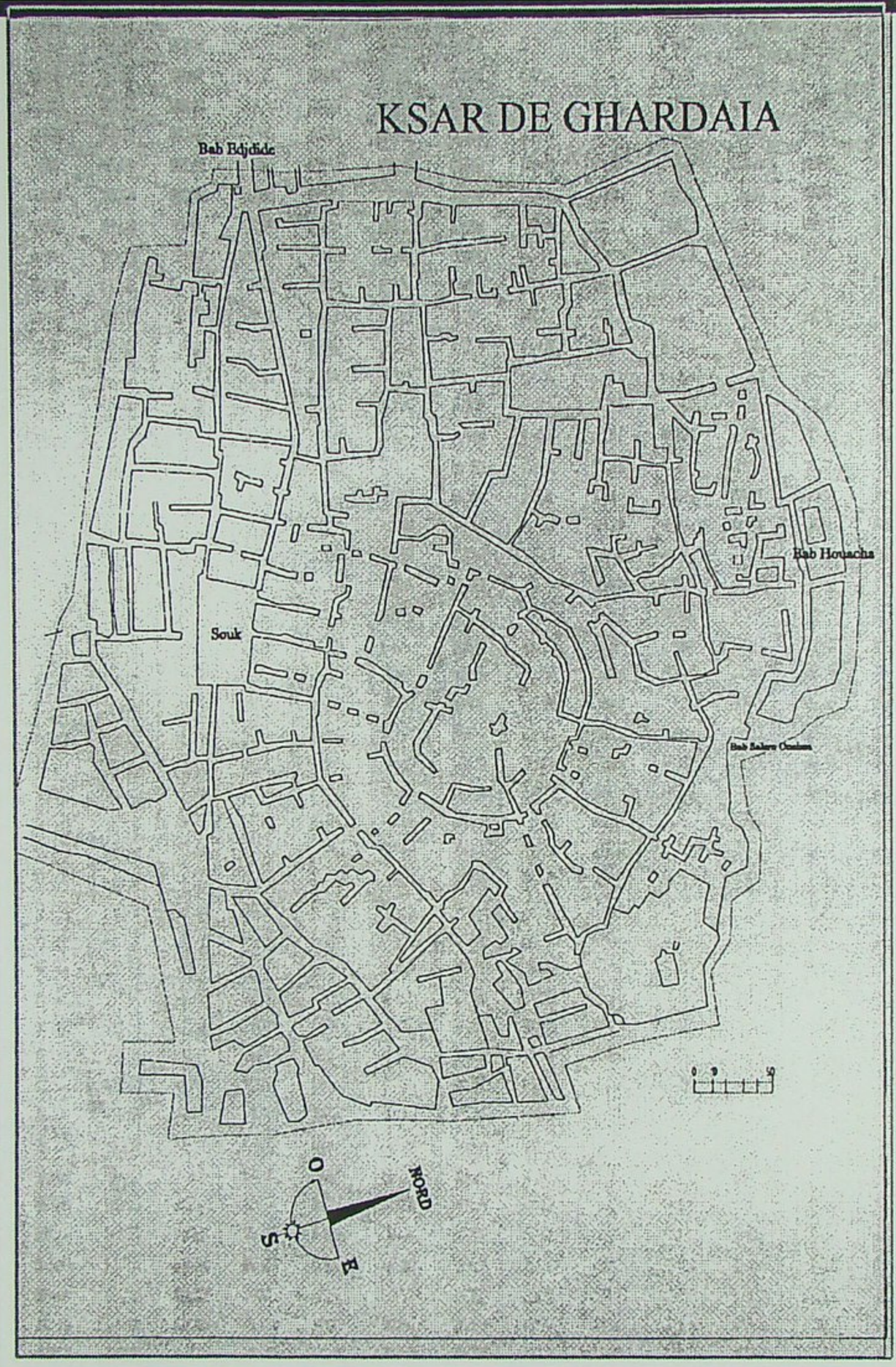
1.3 - usage du sol

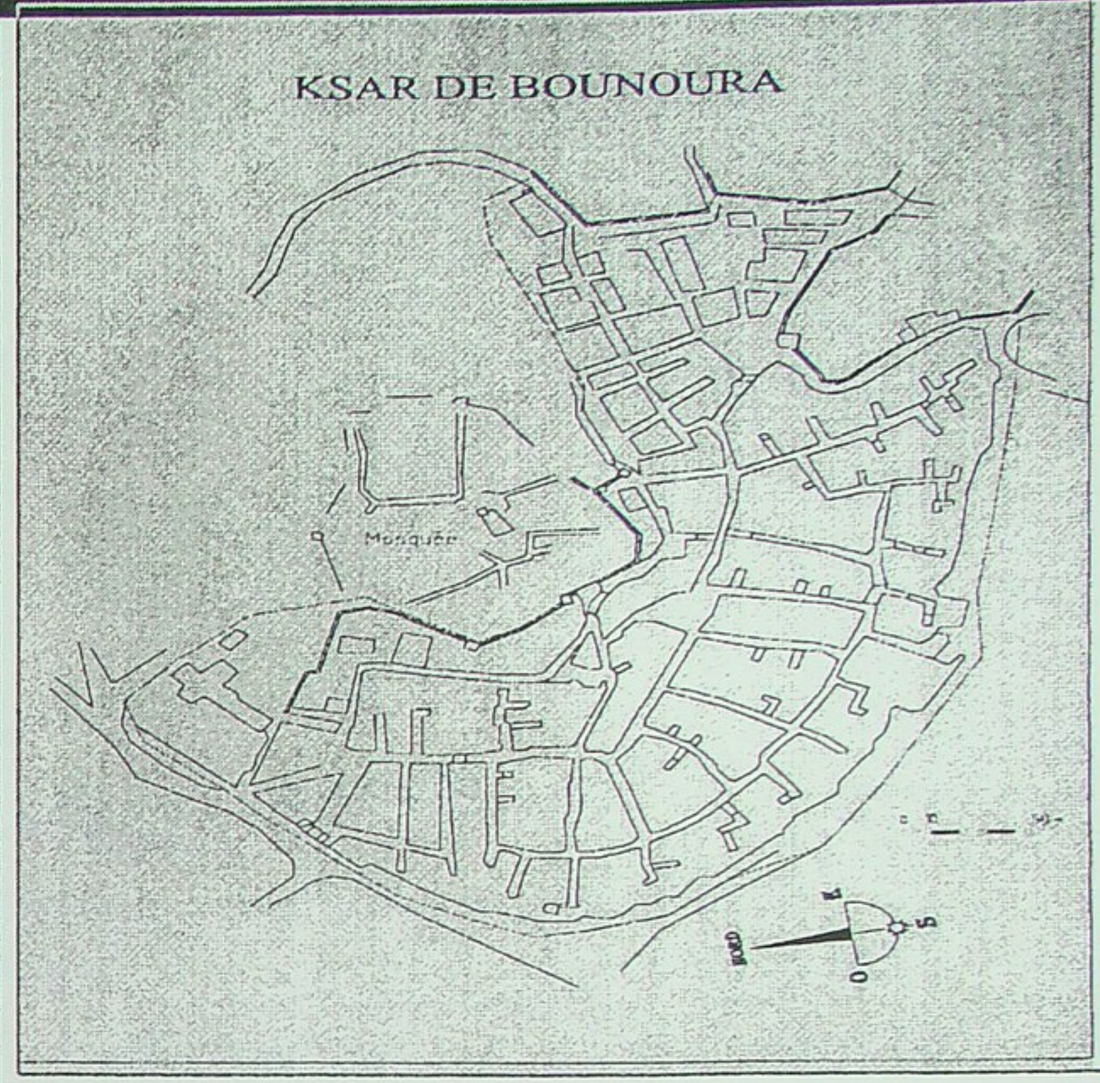
La création des villes du M'Zab qui résulte d'une initiative volontaire, a suivi un processus similaire à celui des autres cités musulmanes. Dans le procédé qui régi ces cités, la halga (cercle d'instruction) est l'Institution suprême, garante de la gestion et du contrôle du territoire à urbaniser. Dans cette logique d'utilisation parcimonieuse de l'espace, l'urbanisation de la cité à partir du haut, s'arrête là où commence la palmeraie, autrement dit, l'espace de survie à la communauté, comme indiqué sur la photo et les schémas ci-après : .



Cette photo montre clairement que dans la logique oasienne,
l'établissement humain est toujours adossé à une palmeraie









REMARQUE :
Dans la réalisation de ces 5 villes anciennes qui constituent la pentapole de Ghardaïa, le risque d'anarchie urbaine a été dès l'origine pris en compte dans l'organisation spatiale par le blocage de l'urbanisation à partir d'une ceinture constituée de la palmeraie et du cimetière.
Source : O.P.V.M., 2002



C'est là, certainement un bel exemple de préservation des équilibres et un signe fort d'inscription de l'évolution de la société dans les principes du développement durable.

Dans cette organisation traditionnelle qui s'apparente au P.O.S (plan d'occupation du sol) d'aujourd'hui, les emprises foncières des espaces publics sont déterminées par le cercle de décision (halga) qui réserve avant tout, une place prépondérante à la mosquée en tant que lieu de centralité.



Cette photo illustre bien l'étagement des habitations autour de la centralité de la mosquée, symbolisée par son minaret.

Après localisation des équipements publics, intervient ensuite, l'affectation des espaces destinés aux habitations entre les familles co-fondatrices. Cette répartition englobe, non seulement les espaces à urbaniser, mais aussi, les espaces à cultiver. Ceci permet de saisir selon Benyoucef (1993), un point fondamental, à savoir que cette utilisation du sol et son affectation à des usages spécifiques et à ses propriétaires, est intervenue au moment de la fondation de la cité. La halga assistée par les familles co-fondatrices se mettaient ensuite à construire la mosquée au point culminant de la colline, puis au fur et à mesure, ils édifièrent leurs maisons qui venaient s'étager en forme de cube.

1.4 – organisation sociale

Dans la société mozabite, la gestion de la cité relève d'une organisation articulée autour d'espaces de concertation qui reflètent le souci de permanence des valeurs démocratiques et de préservation de la cohésion sociale. Cette organisation est conçue selon cinq (5) niveaux.

1.4.1. le Conseil des azzaba : ce Conseil est considéré par tous les Mozabites, comme l'autorité suprême, dans sa fonction de garant de la doctrine et de l'ordre de la cité aux plans social, politique, économique et moral. Il est constitué de douze (12) membres, sous l'autorité d'un cheikh.

1.4.2. le Conseil des femmes : placé sous l'autorité du Conseil des azzaba, ce Conseil conçu selon les mêmes principes moraux et intellectuels, est chargé d'assurer la même responsabilité que celle des azzaba pour ce qui concerne l'éducation, l'enseignement et le maintien de l'ordre social. Il est habilité à appliquer la sanction d'excommunion à l'égard de ceux qui transgressent les principes de l'ordre social. Sa conférence annuelle regroupe toutes les femmes de la vallée.

1.4.3. le Conseil inter-Azzaba : est constitué de représentants de chacune des azzaba des villes de la vallée. Il est présidé par un cheikh, élu pour une durée de 5 ans. Ce Conseil inter-villes a pour mission de délibérer sur les questions de doctrine et de jurisprudence ainsi que sur toute autre question d'intérêt commun. C'est à ce titre, qu'il est appelé à élaborer des conventions qui ont force de loi.

1.4.4. la famille : est l'unité de base de l'organisation sociale, son élargissement est désigné sous le nom de achira (rassemblement de plusieurs familles).

1.4.5. le Conseil de la djemaa :est en quelque sorte, le Conseil de gestion de la Cité. Il est composé de représentants élus des différents achira, les Mokkadem. Chaque Mokkadem ou représentant élu démocratiquement dispose d'une voix dans les délibérations du Conseil et il est assisté par un suppléant qui le remplace. Ce Conseil est l'organe exécutif, chargé de la sécurité, de la gestion des ressources de la cité, alimenté essentiellement par les contributions financières des différentes familles. A cela s'ajoute également, les amandes et autres impositions. Il gère également les biens de la communauté et constitue de par son autorité, un Conseil consultatif qu'associe le Conseil des azzaba dans la prise de décision.

1.5 – gestion de l'eau

Dans la cité jardin que constitue la vallée du M'Zab, véritable refuge pour les familles en période de grande chaleur, la question de l'eau relève d'une certaine religiosité. En effet, depuis bien longtemps, les mozabites ont appris à vivre en parfaite harmonie et en communion avec leur environnement et les ressources qui leur prodiguaient la survie. De nos jours, ils continuent à considérer dans leur quotidien, que tous ce qui est rare est précieux, parce que non renouvelable.

Leurs ancêtres s'employèrent à gérer la rareté de l'eau en déployant des trésors d'ingéniosité qui donnèrent au fil du temps, un caractère particulier à la gestion de l'eau dans le M'Zab. Le système hydraulique très ancien est composé d'un ensemble d'ouvrages appelés à faciliter les opérations de captage, de drainage, et de répartition équitable de la ressource en eau. Les barrages de dérivation et les digues en sable canalisent le cours de l'Oued drainé vers des canaux souterrains (voir photo).

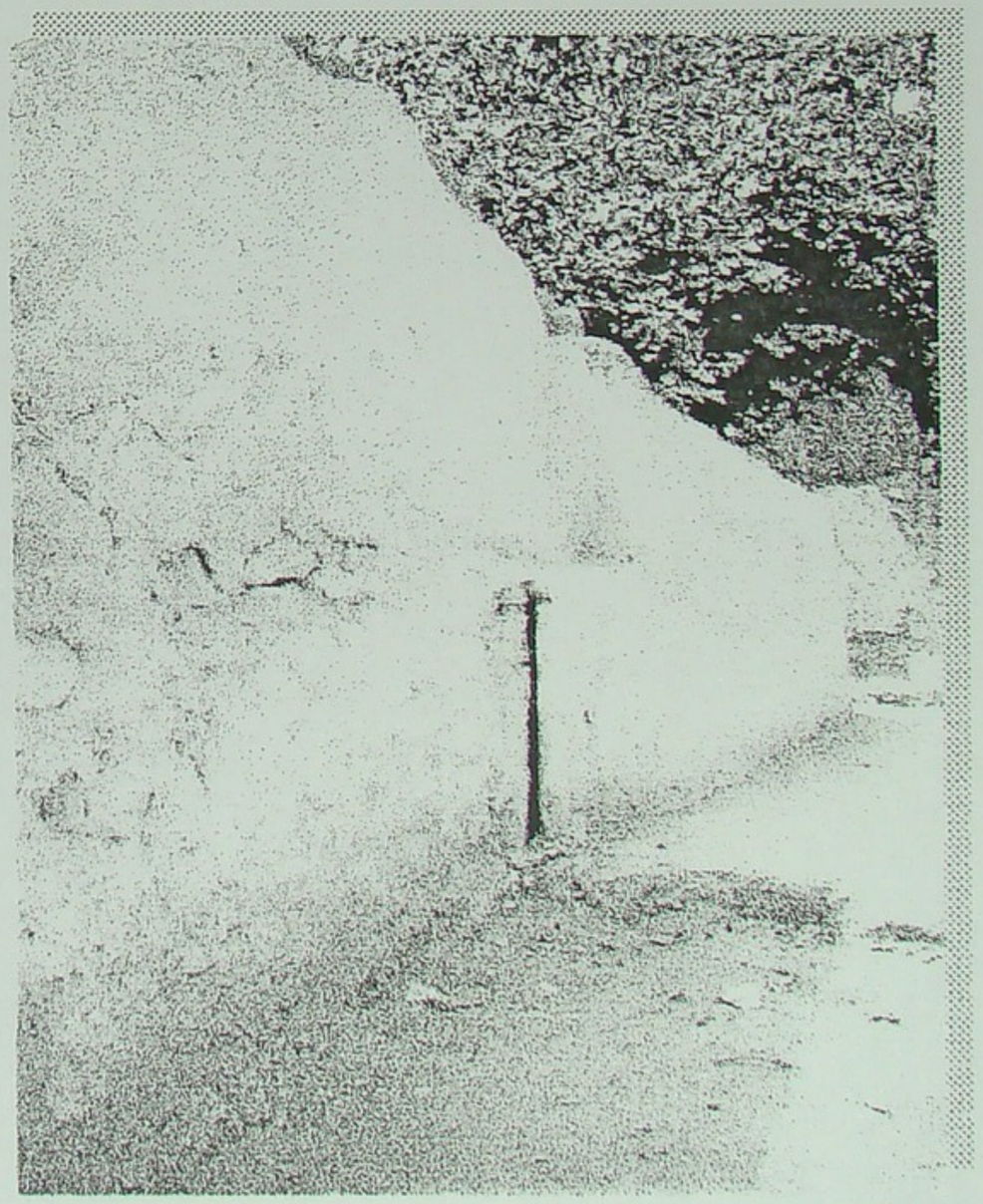


déversoir Bouchène

Ces canaux qui s'étendent sur des centaines de mètres, sont percés par des puisards qui facilitent l'aération et l'entretien. Chaque canal débouche sur un quartier où les passages sont aménagés en rigoles suivant un plan incliné. Des ouvertures sont aménagées sur la partie inférieure du mur de chaque jardin et dont la largeur est calculée en fonction de la parcelle à irriguer, du nombre de palmiers qui la composent et du volume de l'activité.



système d'irrigation de la palmeraie



ouverture aménagée

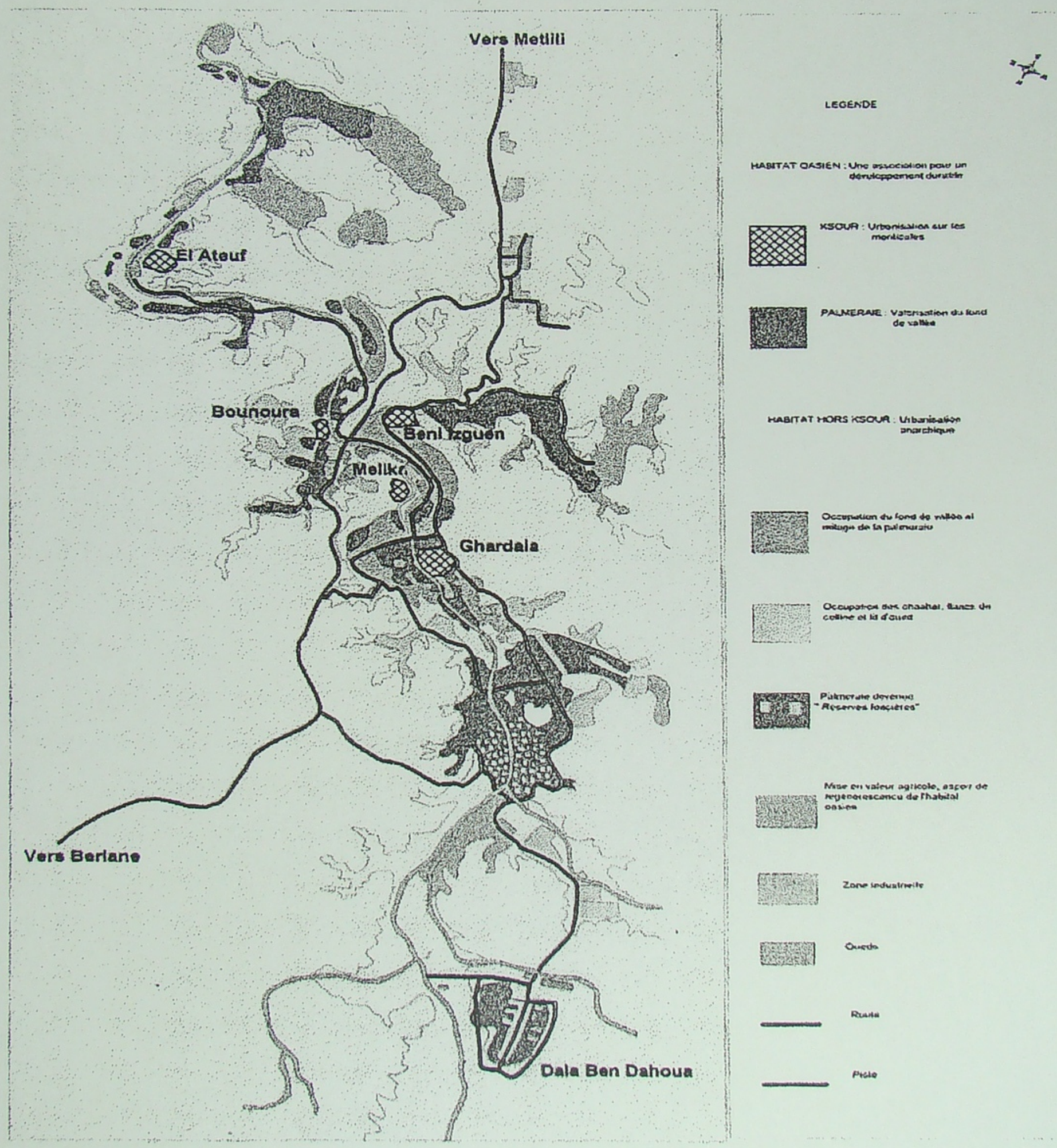
Pour faciliter l'application de ce principe admis par tous et éviter d'éventuels litiges, l'observation de ces règles est confiée à la djemaa, véritable « police des eaux » qui assiste l'assemblée des azzabas

II- LA VALLEE, UN ECOSYSTEME SENSIBLE, AUJOURD'HUI MENACE

2.1. état actuel

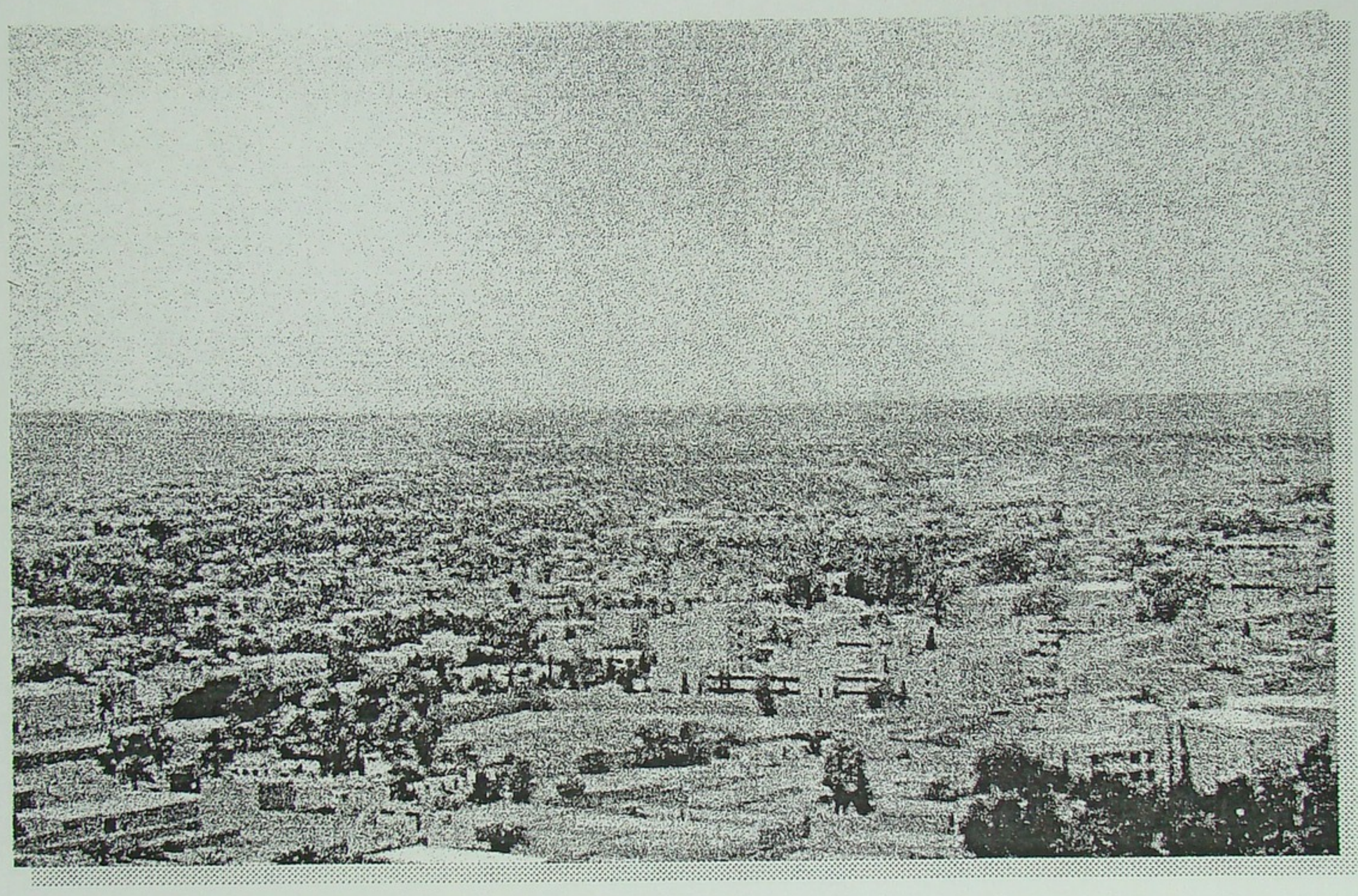
La vallée du M'Zab s'étend d'amont en aval sur une superficie de 4.000 ha. L'occupation de son espace a évolué tout au long des neuf derniers siècles, selon une urbanisation réglementée et confinée par les remparts qui fortifiaient les ksour, installés sur des monticules et associés chacun à sa palmeraie. Organisées dans le lit de l'oued, ces palmeraies ont été utilisées pour l'habitat temporaire d'été, durant les périodes de grande chaleur.

VALLEE DU M'ZAB: ETAT DE FAIT



Source : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, 1998

C'est au cours de ce siècle que l'urbanisation a commencé à se faire hors des remparts des villes et s'est accélérée, pour prendre une allure effrénée, durant les deux dernières décennies. Ce mouvement d'urbanisation, engagé durant la période coloniale, a été également favorisé par la saturation de l'espace intra-muros. Il a été en outre, à l'origine du changement fondamental de la forme d'habitat originel. Dans une première étape, l'urbanisation a investi les terrains attenants directement aux remparts et limités aux berges de l'oued. Plus récemment, la forte pression démographique conjuguée à l'absence de maîtrise dans l'utilisation des sols, a induit une urbanisation anarchique qui a investi tous les terrains accessibles. C'est ainsi, qu'elle s'est étendue aux ravins, aux flancs de collines, au lit de l'oued et aux palmeraies.



Mitage de la palmeraie

Jadis espace judicieusement occupé, la vallée du M'Zab se trouve actuellement soumise à une forte pression de peuplement, qui menace durablement son équilibre. En effet, sous la pression de la forte demande sociale, d'importants programmes de logements et d'équipements ont été réalisés au niveau de la vallée, au détriment de son équilibre écologique et de son patrimoine phœnicicole.

La précarité d'une telle situation à la limite de l'irréversible, milite en faveur d'une prise de conscience collective, qui doit nécessairement assimiler la vallée à un écosystème sensible et vital, qu'il convient de préserver. Cela veut dire, qu'il faudra envisager la prise en charge des besoins d'habitat et d'équipements, à partir de l'émergence de nouveaux centres supports de développement à l'extérieur de la vallée.

2.1.1. un patrimoine universel menacé

Au même titre que tous les espaces sahariens, Ghardaïa et sa vallée répondent au modèle oasien d'occupation du territoire, qui associe les ksour aux espaces de palmeraies. Mais la vallée du M'Zab, présente un atout particulier lié au caractère culturel authentique, qui la distingue des autres ensembles oasiens. Cette spécificité apparaît à travers l'aménagement harmonieux dont à fait l'objet la vallée. Cette authenticité se rattache au génie architectural qui a su tout à la fois, traduire le modèle d'organisation de vie sociale et protéger la pérennité des établissements humains dans ce milieu aride. La consécration de cette harmonie, a été confortée par le classement de la vallée au titre du patrimoine universel et a donné lieu, à la création d'un Office de préservation de ce patrimoine.



Ghardaïa, ville conçue dans l'harmonie qui lui a valu le statut de patrimoine universel

Néanmoins, cette structure créée en 1971, est restée à caractère consultatif et sans prérogatives de puissance publique. C'est pourquoi, elle n'a pas pu contenir les formes anarchiques d'occupation spatiale et les effets pervers qui ont dévalorisé ce patrimoine et menacent durablement, l'équilibre de cet écosystème fragile.

Les cinq ksour de la vallée, classés au même titre que les palmeraies patrimoine universel, connaissent une surdensification qui a conduit les occupants, à procéder à des extensions verticales qui altèrent et dénaturent l'architecture, ainsi que la typologie urbaine spécifique au M'Zab.

A noter cependant, qu'au cours de ces dernières années, une prise de conscience semble se dessiner, dont la manifestation essentielle au plan opérationnel a été la réhabilitation du centre d'El-Atteuf à l'occasion du millénaire de sa fondation et la réhabilitation de la typologie traditionnelle à travers la réalisation de nouveaux ksour.



Porte du ksar d'El-Atteuf réhabilitée

Cet effort a pris forme, suite à l'initiative prise par la Wilaya dans la réalisation de la cité administrative selon la typologie ksourienne et l'adhésion de la Société civile à la démarche préconisée par les autorités locales. Il n'en demeure pas moins, que l'urbanisation hors des ksour continue à poser des problèmes à l'harmonie urbaine des ensembles ksouriens, qui nécessitent des actions soutenues pour leur réhabilitation.



Siège de la Wilaya réalisé en 2000 dans la continuité de la typologie ksourienne

2.1.2. une gestion irrationnelle de la ressource en eau

L'utilisation inconsidérée des ressources en eau, par une population sans cesse croissante et la facilité d'accessibilité à cette ressource au moindre coût, ont induit des formes de gaspillage et des rejets importants d'eaux usées qui polluent la nappe phréatique. Cette pollution fait qu'aujourd'hui, les ressources de la nappe fossile de l'Albien sont fortement sollicitées et que le problème posé par les rejets massifs d'eaux usées s'amplifie.
A ce titre, on relève qu'au niveau d'El-Atteuf, la nappe phréatique n'est plus utilisée pour les besoins de la population. Actuellement, l'eau est en partie ramenée par camions citernes depuis Ghardaïa, à partir de puits situés en amont de la vallée, au niveau de Belghanem.

2.1.3. une occupation des zones inondables

A l'exception des ksour, dont le système d'urbanisation prend en compte la collecte des eaux pluviales, l'ensemble des zones habitées, situées dans les ravins, sur les berges où le lit de l'oued, connaissent des problèmes d'inondations. A Ghardaïa, plusieurs quartiers dont Melika-bas au centre ville, Teniet et Mermed sont inondables.

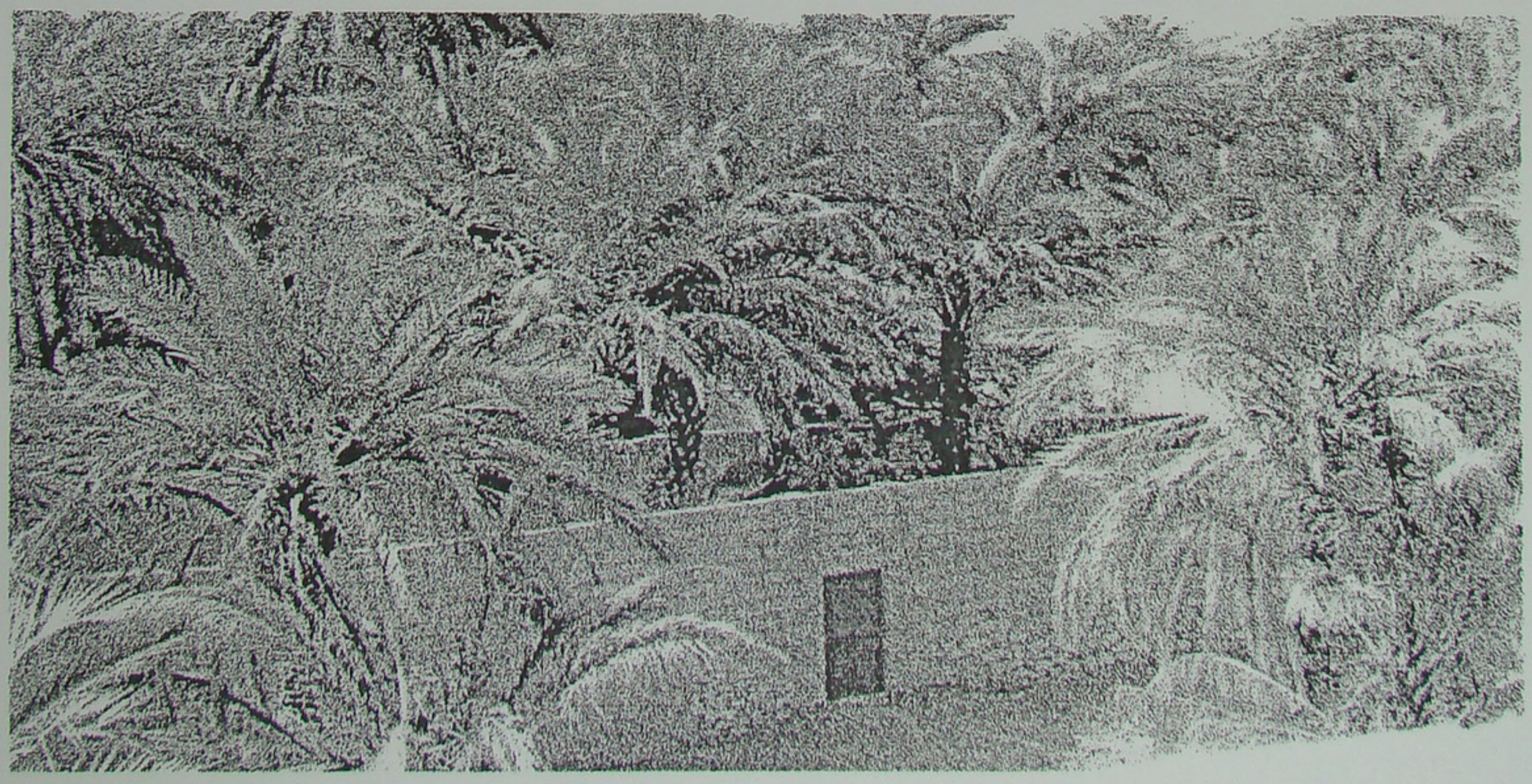


Oued M'Zab, à l'origine d'inondations fréquentes

Le phénomène de remontée de la nappe phréatique provoque aux endroits où elle affleure, la constitution d'étangs et de zones marécageuses inondant ainsi, des voies d'accès et des quartiers d'habitat situés dans la palmeraie. Cette remontée des eaux provoque aussi, l'inondation perpétuelle des caves et sous-sols des habitations.

2.1.4. <u>des palmeraies constituées en réserves foncières</u>

Dans les palmeraies, l'activité agricole est en forte régression. Mal entretenues et relativement délaissées, les palmeraies sont devenues des «réserves foncières» utilisées souvent, pour l'extension des zones d'habitat.



le remplacement des clôtures en terre par le parpaing
constitue en période de crue, un obstacle à haut risque

La situation semble tout à fait critique pour la palmeraie de Ghardaïa, où s'est développée une partie du quartier Teniet-el-Makhzen. La palmeraie de Melika a quasiment disparu. Celles de Bounoura et d'El-Atteuf sont en grande partie, mitées par l'urbanisation. Dans ce mouvement, l'ancien habitat temporaire d'été, érigé à partir de matériaux locaux, laisse progressivement place, à un habitat en dur, fortement consommateur de parpaing et de béton.

2.1.5. Les problèmes spécifiques de Ghardaïa

La situation brièvement résumée de la vallée du M'Zab est directement liée au dynamisme économique qu'a connu Ghardaïa, à l'attractivité qu'elle a ainsi exercée sur les populations de son aire métropolitaine et à l'urbanisation mal maîtrisée et excessive, qui s'est étalée à tout le complexe oasien. Les contraintes qui pèsent ainsi sur la vallée, menacent en retour, l'agglomération de Ghardaïa, dans la mesure où elle est le siège de la plus forte concentration démographique et hypothèque lourdement, les chances de valorisation de ses atouts métropolitains.

La maîtrise de la croissance de Ghardaïa et de l'urbanisation qui concerne également les autres communes de la vallée, s'impose donc comme une action intégrée, visant :

- à rétablir les équilibres et l'organisation communautaire qui sont à la base de la constitution de ce système millénaire ;
- à offrir des alternatives d'urbanisation, susceptibles de soulager les pressions qui s'exercent sur ce système ;
- et à permettre en même temps, de valoriser et d'adapter le cadre propre de Ghardaïa, à hauteur du rôle métropolitain qu'elle aura à assumer.

Carrefour essentiel pour l'organisation des espaces et régions du Sud, Ghardaïa se présente aussi, comme étape stratégique de premier choix, dans les futures liaisons Nord-Sud devant ouvrir les ports méditerranéens aux espaces stratégiques du Grand Sud et de l'Afrique Sub-sahélienne. C'est à ce titre, que doit être reconsidéré l'ensemble du cadre urbain actuel de Ghardaïa, tant pour le réhabiliter et le restructurer en conséquence, que pour renforcer ses équipements et attributs métropolitains. Cela pose avec pertinence, bien évidemment, la question des instruments d'aménagement et d'urbanisme et le degré de leur application.

III - ANALYSE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'analyse des instruments d'aménagement et d'urbanisme revêt une importance capitale, dans la mesure où elle permet de situer la pertinence du plan d'aménagement de wilaya et le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, par rapport au souci de préservation de l'équilibre de l'écosystème fragile que constitue la vallée du M'Zab. C'est à ce titre, qu'il s'est avéré nécessaire, d'apporter un regard critique sur le contenu de ces deux instruments.

3.1. **le plan d'aménagement de wilaya (P.A.W)**

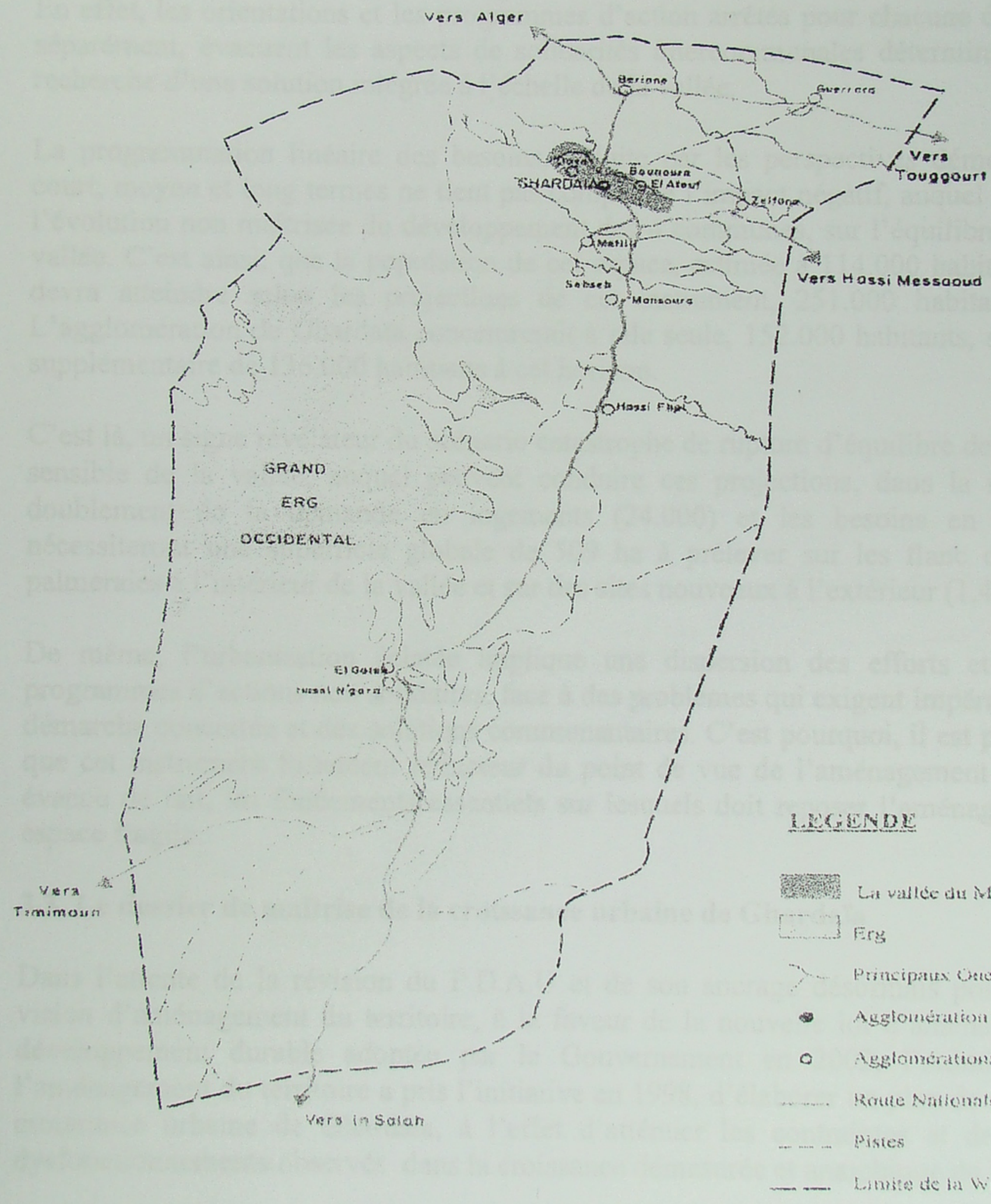
Il est important de relever que les contraintes soulignées par le P.A.W. en 1988 pour la vallée du M'Zab (saturation du site, mise en péril de la palmeraie et occupation des zones inondables), demeurent posées avec acuité, dans la mesure où le plan d'aménagement proposé, reste à caractère indicatif, parce que, non ancré dans la loi d'urbanisme qui ne retient que le P.D.A.U., comme instrument opposable au tiers.

Ceci, en dépit des orientations pertinentes d'aménagement proposées, dans la perspective d'un meilleur équilibre spatial entre :

- **La zone Nord** : composée des quatre communes de la vallée (Ghardaïa, Bounoura, El-Atteuf et Daya), ainsi que par celles de Berriane, Guerrara et Metlili, cette zone concentre l'essentiel de la population (80%) et des emplois (85%) ;

- **La zone Sud** : constituée des agglomérations de Seb-Seb, de Zelfana, de Mansoura, d'El-Goléa, de Hassi-F'hal et de Hassi N'Gara de création récente (années 50).

La vallée du M'Zab
dans son contexte wilayal



Sur cette carte, l'espace de la vallée constitué de 4 communes est indiqué en vert
Source : Agence nationale d'aménagement du territoire, 1996

C'est ainsi que l'agglomération de Mansourah, appuyée par celle de Hassi F'Hal a été retenue comme support à cette dynamique de décongestionnement de la vallée. Cette agglomération, située à 70 km au sud de Ghardaïa sur la RN1, devait évoluer pour atteindre une taille de 15.000 à 18.000 habitants à l'horizon 2005.

3.2. le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.)

Ce qu'il importe tout d'abord de souligner, c'est que le P.D.A.U élaboré de façon parcellaire pour chacune des communes de la vallée, n'intègre pas la dimension fonctionnelle qui doit lier les 4 communes. C'est pourquoi, son élaboration par un bureau d'études d'urbanisme, reste en décalage par rapport aux orientations du P.A.W élaboré dans une vision d'aménagement du territoire.

En effet, les orientations et les programmes d'action arrêtés pour chacune des communes séparément, évacuent les aspects de solidarités intercommunales déterminantes, dans la recherche d'une solution intégrée à l'échelle de la vallée.

La programmation linéaire des besoins, induite par les perspectives démographiques à court, moyen et long termes ne tient pas compte de l'impact négatif, auquel peut conduire l'évolution non maîtrisée du développement des 4 communes, sur l'équilibre fragile de la vallée. C'est ainsi, que la population de cet espace, estimée à 114.000 habitants en 1992, devra atteindre selon les projections de cet instrument, 251.000 habitants en 2012. L'agglomération de Ghardaïa concentrerait à elle seule, 152.000 habitants, soit un apport supplémentaire de 136.000 habitants à cet horizon.

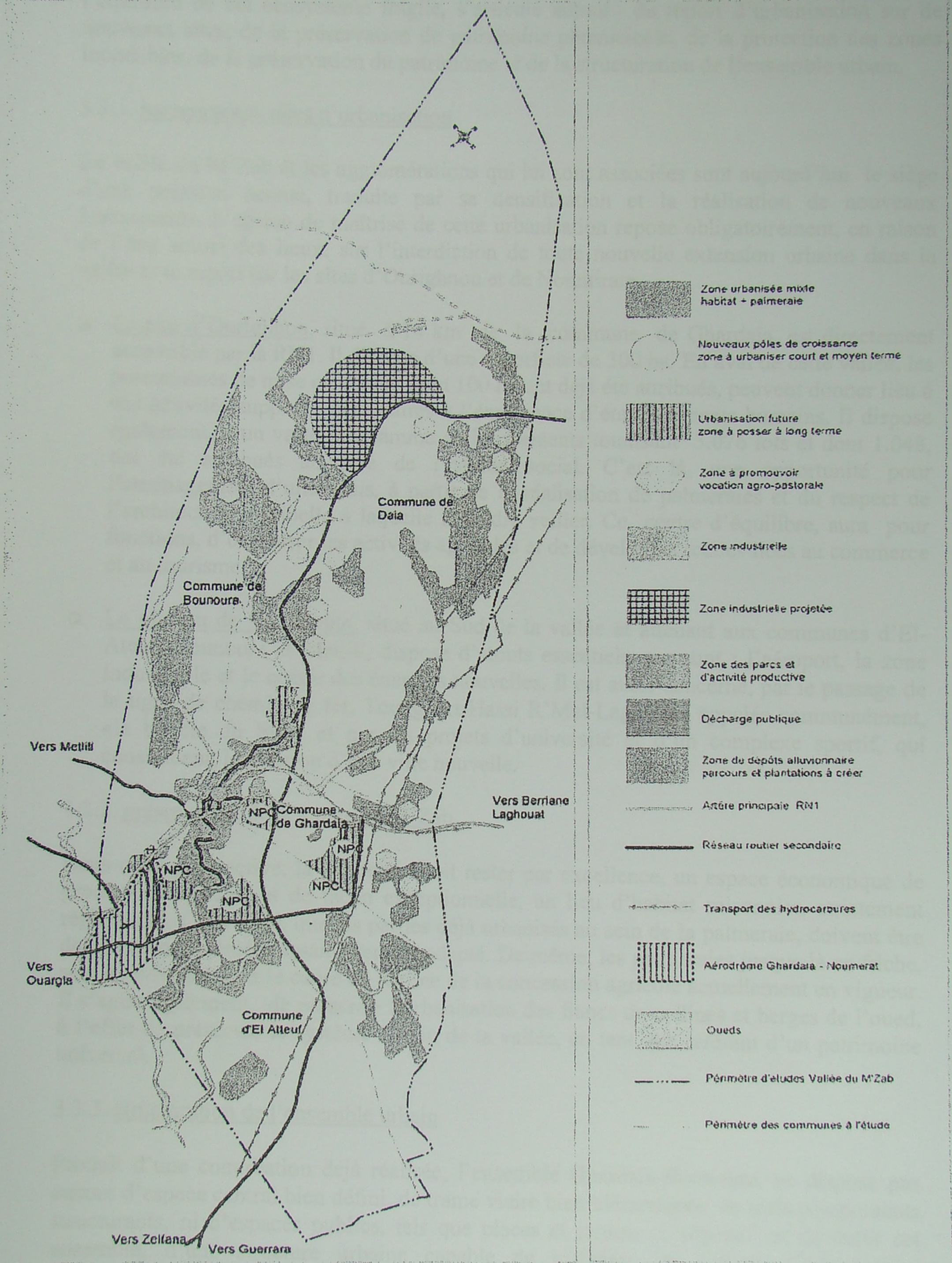
C'est là, un signe révélateur du scénario catastrophe de rupture d'équilibre de l'écosystème sensible de la vallée, auquel peuvent conduire ces projections, dans la mesure où le doublement de la demande en logements (24.000) et les besoins en équipements, nécessiteront une superficie globale de 509 ha à prélever sur les flanc de collines et palmeraies à l'intérieur de la vallée et sur des sites nouveaux à l'extérieur (1.448 ha)..

De même, l'urbanisation éclatée implique une dispersion des efforts et surtout, des programmes d'actions non solidaires, face à des problèmes qui exigent impérativement une démarche concertée et des solutions communautaires. C'est pourquoi, il est permis de dire que cet instrument fortement réducteur du point de vue de l'aménagement du territoire, évacue de fait, les fondements essentiels sur lesquels doit reposer l'aménagement de cet espace fragile.

3.3. Le dossier de maîtrise de la croissance urbaine de Ghardaïa

Dans l'attente de la révision du P.D.A.U et de son ancrage désormais possible dans la vision d'aménagement du territoire, à la faveur de la nouvelle loi d'aménagement et de développement durable adoptée par le Gouvernement en 2002, l'Administration de l'aménagement du territoire a pris l'initiative en 1998, d'élaborer un plan de maîtrise de la croissance urbaine de Ghardaïa, à l'effet d'atténuer les contraintes et de corriger les dysfonctionnements observés dans la croissance démesurée et anarchique de la vallée.

VALLEE DU M'ZAB : OPTION D'AMENAGEMENT DU PDAU



Source : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, 1998

Ce dossier de maîtrise qui prend la signification d'un plan indicatif de sauvegarde de l'équilibre de cet écosystème fragile, s'articule autour : du report d'urbanisation sur de nouveaux sites, de la préservation du patrimoine phœnicicole, de la protection des zones inondables, de la préservation du patrimoine et de la structuration de l'ensemble urbain.

3.3.1. les nouveaux sites d'urbanisation

La vallée du M'Zab et les agglomérations qui lui sont associées sont aujourd'hui le siège d'une pression accrue, traduite par sa densification et la réalisation de nouveaux lotissements. L'option de maîtrise de cette urbanisation repose obligatoirement, en raison de l'état actuel des lieux, sur l'interdiction de toute nouvelle extension urbaine dans la vallée et le report sur les sites d'Ourighnou et de Noumirate.

- Le site d'Ourighnou, situé à 14 km de la commune de Ghardaîa, est directement accessible par la RN1. Il dispose d'une superficie de 300 ha. En aval de cette vallée, les potentialités de mise en valeur, dont 100 ha ont déjà été attribués, peuvent donner lieu à des activités supports, nécessaires à l'émergence d'établissements humains. Il dispose également, d'un vaste programme de lotissements totalisant 3.076 lots et dont 1.048, ont été attribués au titre de l'habitat social. C'est là, une opportunité pour l'aménagement d'une oasis, à partir de la réalisation de palmeraies et du respect de l'architecture originelle à laquelle il faudra veiller. Ce centre d'équilibre, aura pour fonctions, d'organiser les activités agricoles et de développer, celles liées au commerce et au tourisme.

- Le plateau de Noumérate, situé au Sud de la vallée et attenant aux communes d'El-Ateuf, Bounoura et Metlili, dispose d'atouts essentiels que sont : l'aéroport, la zone industrielle et le centre des énergies nouvelles. Il est aussi concerné, par le passage de la ligne de chemin de fer, Touggourt-Hassi R'Mel-Laghouat, appelée communément, «la boucle du Sud» et par les projets d'université et d'un complexe sportif, qui consolident, la création d'une ville nouvelle.

3.3.2. préservation de la vallée du M'Zab

Dans cette perspective, la palmeraie doit rester par excellence, un espace économique de production agricole et de façon exceptionnelle, un lieu d'habitat saisonnier, strictement réglementé. C'est ainsi, que les parties déjà urbanisés au sein de la palmeraie, doivent être dotées d'un système d'assainissement adapté. De même, les palmeraies jusque là en friche, sont à revivifier dans le cadre du régime de la concession agricole actuellement en vigueur. Il s'agira également, de proscrire l'urbanisation des flancs de collines et berges de l'oued, à l'effet de préserver le système oasien de la vallée, en tant que référant d'un patrimoine universel.

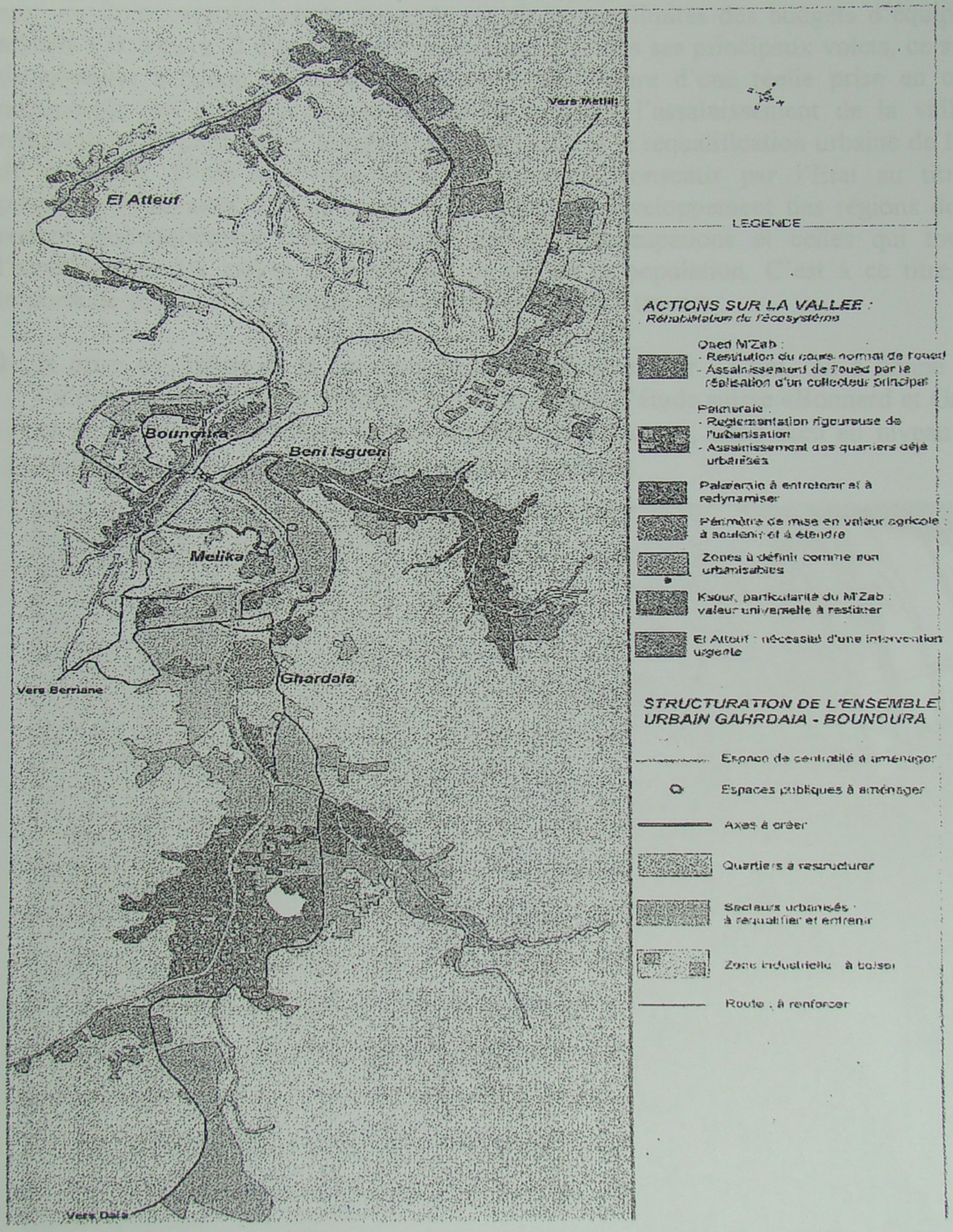
3.3.3. structuration de l'ensemble urbain

Produit d'une conurbation déjà réalisée, l'ensemble Ghardaîa-Bounoura, ne dispose pas encore d'espace central bien défini, de trame viaire bien hiérarchisée, de réels équipements structurants, ni d'espaces publics, tels que places et jardins. L'objectif est de doter cet ensemble, d'une structure urbaine capable de maîtriser les actions d'urbanisation anarchique, de réhabiliter l'image de Ghardaïa et d'affirmer son statut urbain et

métropolitain. Il s'agit aussi, d'assurer une centralité à l'échelle de cet ensemble, matérialisé par la voie qui longe l'oued M'Zab sur sa rive droite. L'objectif serait d'aménager cette voie et de créer un axe parallèle à celle-ci sur l'autre rive de l'oued.

Ainsi, les deux rives constitueraient un espace central qu'il s'agira d'aménager à la fois comme espace boisé, offrant des aires de détente et de loisirs et comme espace d'affaires, d'animation commerciale et culturelle. Ce n'est que de cette manière qu'on aura donné, toutes ses chances à Ghardaïa, d'assumer son rôle de métropole régionale.

Option de maîtrise de la croissance urbaine dans la vallée du M'Zab



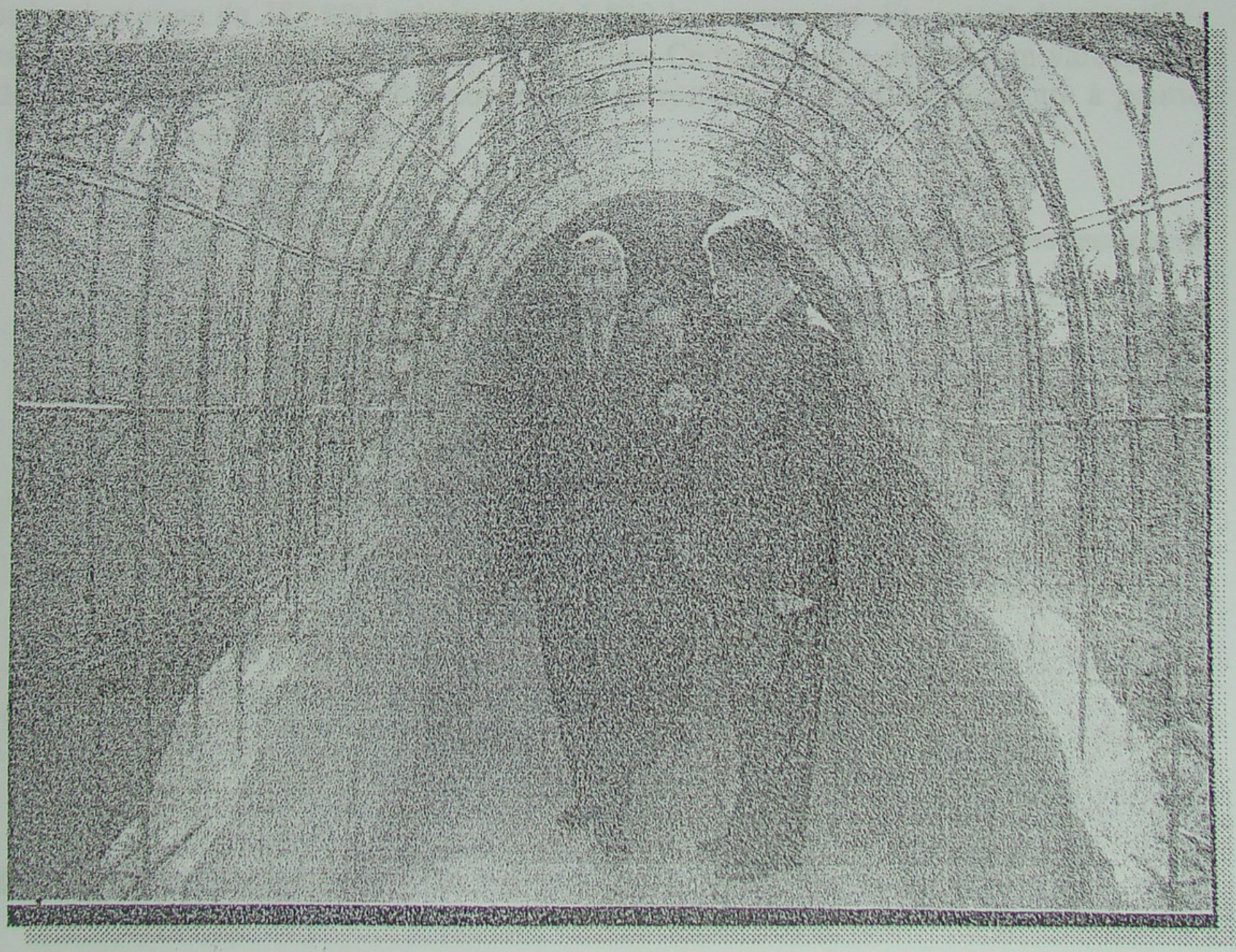
Source : Agence nationale d'aménagement du territoire- 1998

3.3.4- le dossier de maîtrise, quels enseignements ?

Ce dossier élaboré par l'Administration de l'aménagement du territoire et de façon consensuelle avec les Collectivités territoriales et la Société civile, se devait d'être logiquement, un cadre référentiel pour un programme pluriannuel d'actions de sauvegarde de la vallée du M'Zab. Qu'en est-il exactement de son état d'exécution, aujourd'hui ?

Ce qu'il importe de dire tout d'abord, c'est qu'on a perçu à travers les visites effectuées et les entretiens avec les services techniques et la société civile, cette permanence dans le souci de préservation de l'écosystème sensible de la vallée, même si dans les faits, la dynamique de développement locale reste dominée par la vision du court terme, eu égard aux pressions exercées par la demande sociale et aux limites des budgets d'équipement alloués à la wilaya. Il n'en demeure pas moins, que dans ses principaux volets, ce schéma de conduite a connu un début d'exécution, qui augure d'une réelle prise en charge, notamment des questions majeures que constituent : l'assainissement de la vallée, la restauration du patrimoine, le report d'urbanisation et la requalification urbaine de la ville de Ghardaïa. C'est ainsi que les investissements consentis par l'Etat au titre des programmes annuels d'équipement et du Fonds de développement des régions du Sud, restent essentiellement orientés autour de ces préoccupations et celles qui touchent l'amélioration des cadres et conditions de vie de la population. C'est à ce titre, qu'il importe de souligner les efforts entrepris par la wilaya, à travers :

1- la prise en charge de la question de l'assainissement sur 27 km, qui a donné lieu à l'initiation d'un schéma directeur confié au bureau d'étude suisse «Bonnard et Garder» et au lancement de divers projets actuellement en cours, aussi bien au niveau de la vallée, qu'à l'échelle des principales agglomérations ;



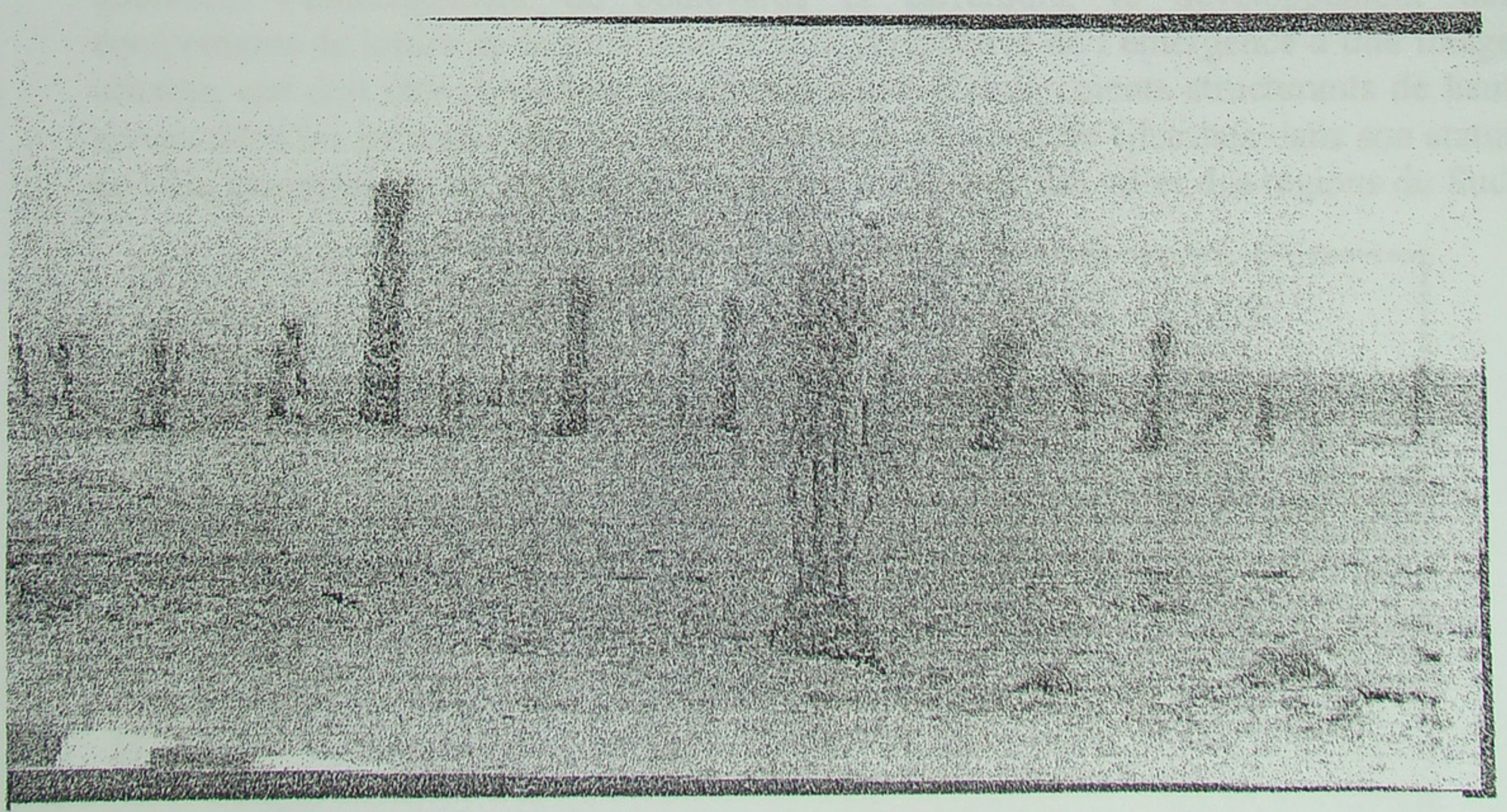
Inspection d'un projet d'assainissement « type ovoïde » dans une palmeraie, par le Délégué à la relance économique (à gauche), en présence du Wali de Ghardaïa

2- la régulation du régime d'écoulement de l'Oued M'Zab, à partir de la réalisation de 3 digues, la consolidation des berges et l'entretien du lit de l'Oued ;



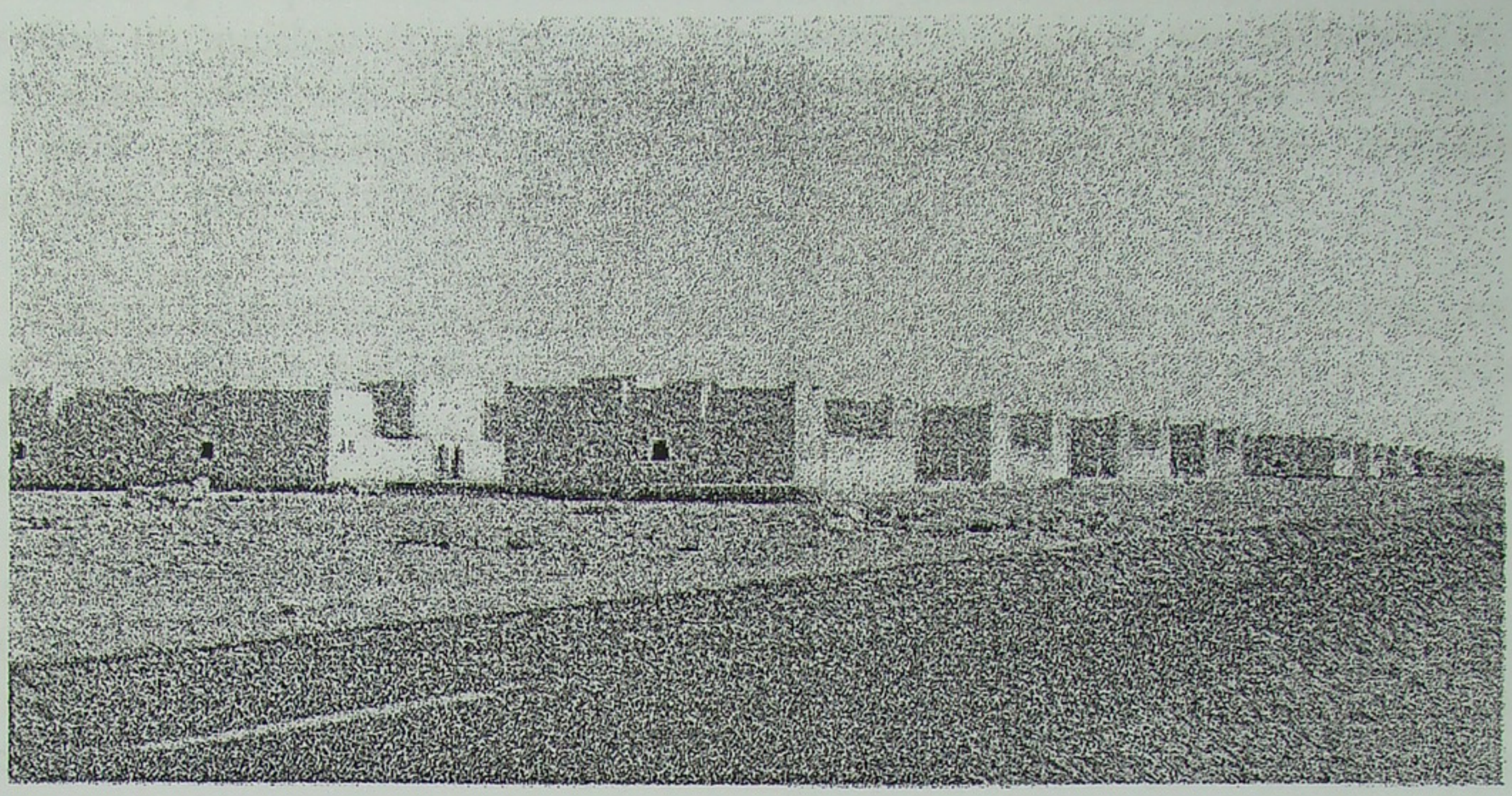
digue en période de crue sur l'Oued M'Zab

3- la revivification des palmeraies, marquée par un programme articulé autour, de la création de 4 périmètres agricoles de 45 ha chacun, réalisés selon le principe oasien de la culture étagée (association sur un même espace, du palmier dattier, de l'arboriculture et des cultures maraîchères). A noter qu'au titre du rajeunissement de la palmeraie et de son extension, un effort appréciable a été entrepris sur le Fonds de développement agricole, pour la plantation de 180.000 palmiers, soit 1.800 ha,. autrement dit, autant de superficie soustraite à l'urbanisation anarchique de la vallée. Ce programme de mise en valeur s'est également accompagné, par le développement du système d'irrigation au goutte à goutte, qui assure l'économie de l'eau ;



plantation de palmiers, réalisée dans le cadre de la mise en valeur

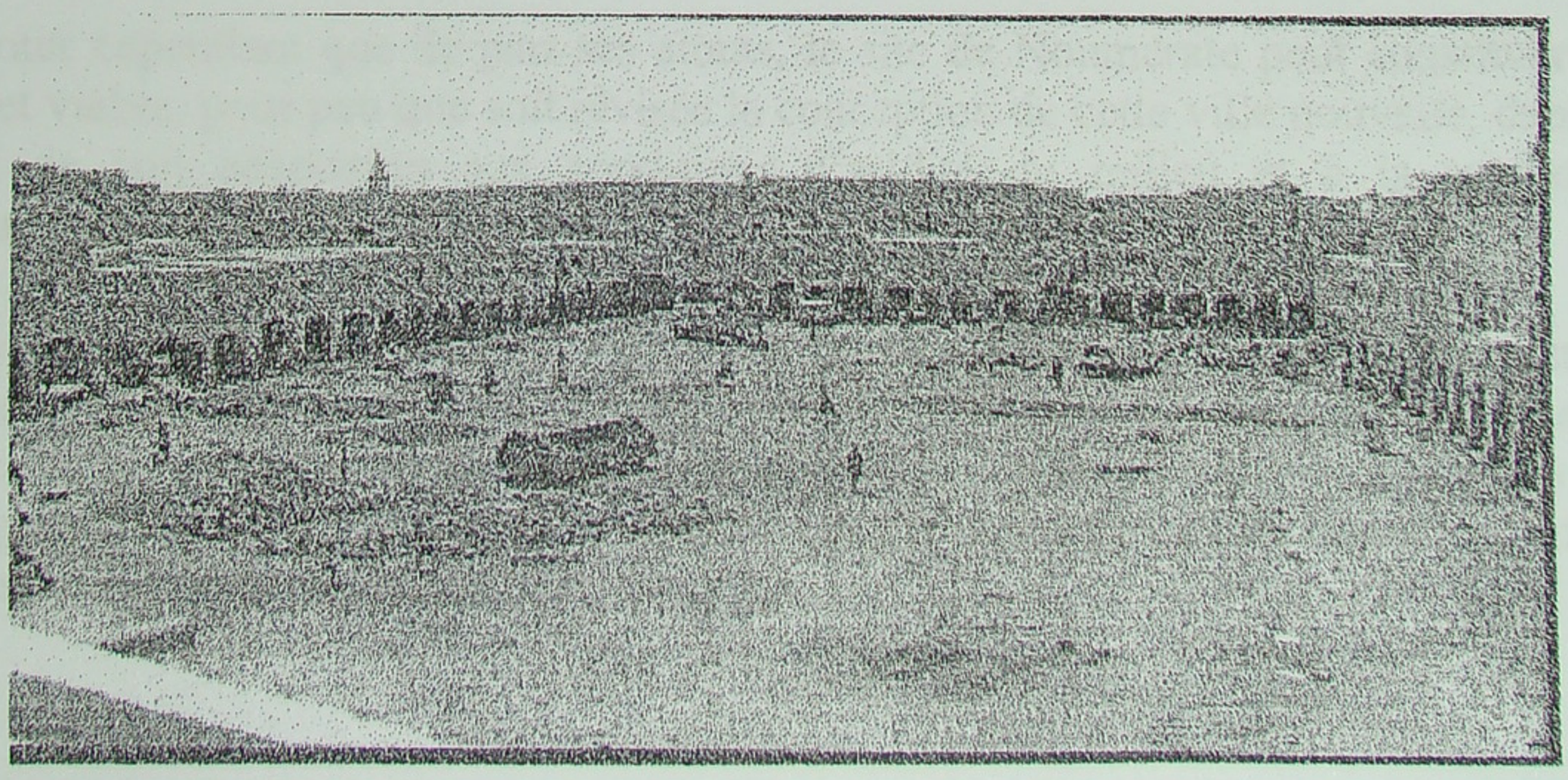
4- le report d'urbanisation sur différents sites et particulièrement celui de Noumérate (commune de Métlili), appelé à devenir ville nouvelle, bien que disposant d'atouts, semble être mal engagé, dans la mesure où les programmes de logements qui ont été réalisé, restent inadaptés aux conditions sociales, culturelles et climatiques de la région, contrairement à la réalisation des ksour de Tin Mérine et de Tafilelt, qui retiennent plus l'intérêt de la population locale ;



ville nouvelle de Noumérate

4- la réhabilitation des ksour, a retenu l'attention des pouvoirs publics plus particulièrement à l'occasion du millénaire d'El-Atteuf, qui a donné lieu à un vaste chantier de restauration, qui se poursuit actuellement au niveau des autres ksour et du marché de Ghardaïa, à travers le projet de son aménagement ;

5- les programmes de requalification urbaine, engagés à travers la réhabilitation de quartiers, l'aménagement de boulevards et carrefours, le développement des équipements de loisirs et de proximité dans la perspective de l'émergence d'une image urbaine, qui doit être consolidée par la réalisation d'équipements structurants de haut niveau dans les services, afin que soit restaurée la fonction de Ghardaïa dans son statut de ville touristique et de carrefours d'échanges à l'échelle des villes des régions du Sud



aménagement de la place du marché

En conclusion, on peut donc dire, que la situation qui a prévalu dans l'anarchie urbaine et que tend à atténuer le dossier de maîtrise, est la conséquence de l'absence d'une vision stratégique d'aménagement et de développement durable.

Ce n'est qu'à la faveur de la nouvelle loi sur l'aménagement et le développement durable, adoptée par le Gouvernement (2002), que s'est manifestée cette volonté, d'asseoir un meilleur équilibre dans l'occupation spatiale et une préservation des écosystèmes sensibles. C'est donc, dans le cadre référentiel établi par cette nouvelle loi, qu'il est désormais possible, d'envisager la révision des instruments d'urbanisme (P.D.A.U, P.O.S).

Par ailleurs, le dossier de maîtrise (1998), initié à un moment où le développement local était marqué par sa spontanéité, à défaut d'un cadre institutionnel pour sa conduite, aura été certainement un outil indicatif pour le réajustement des interventions des collectivités territoriales.

C'est ainsi que les actions menées, sont autant de signes révélateurs de l'engagement d'une dynamique de maîtrise de la croissance, qui augurent d'une restauration à terme de l'équilibre de la vallée, pour peu que soit envisagé, la mise en place d'un dispositif de veille et d'observation continu et rigoureux, pour le suivi de son évolution.

Il n'en demeure pas moins, que le projet de ville nouvelle, initié dans la hâte et dans l'esprit Z.H.U.N. du Nord, ne constitue pas véritablement dans son état actuel, un centre d'appel d'une population tout particulièrement autochtone, qui a de tout temps évolué dans l'habitat ksourien, plus conforme à ses aspirations, ses habitudes et ses traditions.

Ceci, d'autant plus, que la réalisation de logements au niveau de cette agglomération nouvelle, fait appel à des matériaux de construction non adaptés aux conditions climatiques et par conséquent, à des surcoûts induits, par une forte consommation d'énergie, nécessaire au confort et à la climatisation de ce type de logements.

A noter cependant que de part ses atouts, le site de Noumérate peut constituer un projet viable, pour peu que soit révisée la conception de cette ville nouvelle, dans le sens de son adaptation aux conditions d'aridité du milieu et à la typologie urbanistique en vigueur dans la région.

Ce site nécessite également, la réalisation d'une ceinture verte pour sa protection naturelle, la réalisation d'une station d'épuration et la localisation d'équipements structurants de haut niveau, qui compensent le déficit enregistré au niveau de l'agglomération de Ghardaïa et assurent la complémentarité de fonctionnement dans le réseau des villes de la vallée.

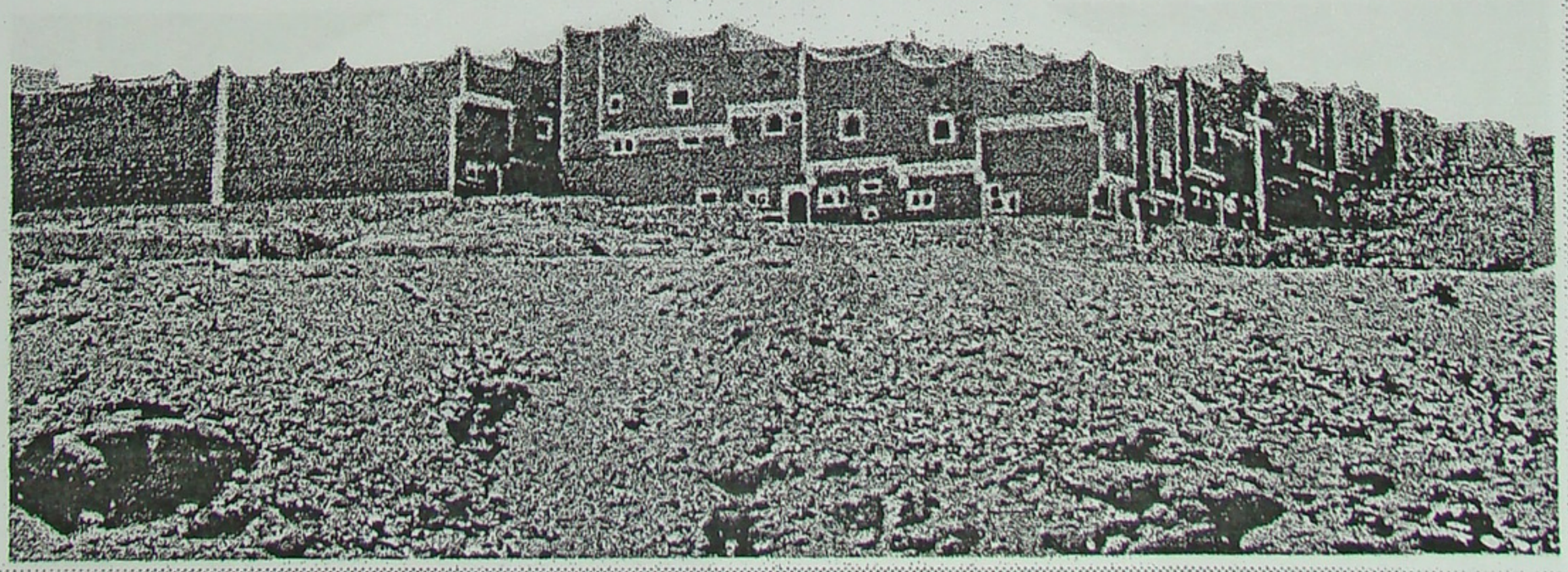
IV - LE KSAR DE TAFILELT

L'idée de création d'un nouveau ksar, constitue une réponse par rapport aux inquiétudes qui pèsent sur le devenir de la vallée et le souci de cohésion sociale, dans la logique communautaire fortement ancrée dans la société mozabite. C'est là, une option appropriée qui s'inscrit en rupture, par rapport au type d'habitat normalisé, qu'offre le marché de l'immobilier. Cette production «industrielle» de logements, sans âme, ni prise en compte des spécificités locales, correspond au souci de faire face à la forte demande exprimée dans ce domaine.

A Ghardaïa, le rejet d'une typologie d'habitat souvent inspirée des villes du Nord et non adaptée aux conditions bioclimatiques et socioculturelles des régions du Sud, a eu pour effet, une implication directe de la société civile dans la conception du projet de Tafilelt et de bien d'autres, qui visent tout à la fois, la reproduction du mode d'habitat traditionnel et l'intégration d'éléments de modernité. C'est ce sentiment et cette volonté que nous avons perçu, à travers les entretiens que nous avons eu avec les promoteurs de ce projet et le bureau d'architecture, chargé de la maîtrise d'œuvre.

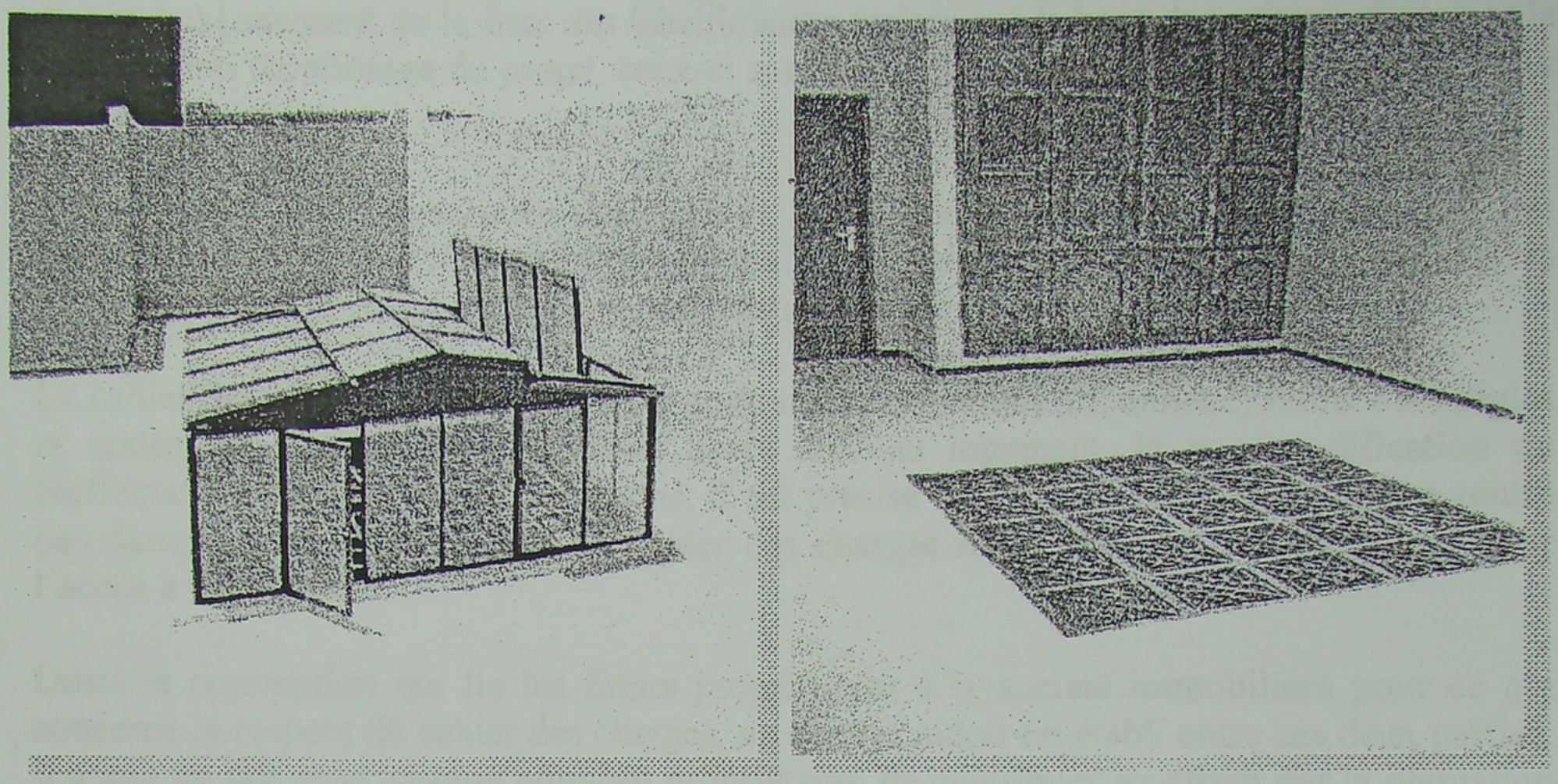
4.1. permanence dans la conception du bâti

Le nouveau ksar a été conçu, dans la continuité des principes de rationalité en termes, d'utilisation du foncier, de valorisation de l'espace, et d'adaptation aux conditions climatiques. C'est ainsi qu'ont été respecté : l'orientation des habitations, l'utilisation des matériaux locaux de construction (pierre, sable, chaux, plâtre, troncs de palmier…) et la compacité du bâti. En quelque sorte, tous les éléments qui participent à créer un microclimat favorable à la vie, dans un milieu fortement marqué par l'aridité. Si ces principes de base, qui régissent le mode d'habitat ksourien ont été globalement respecté, il n'en demeure pas moins que les exigences de la vie moderne ont suggéré quelques innovations.



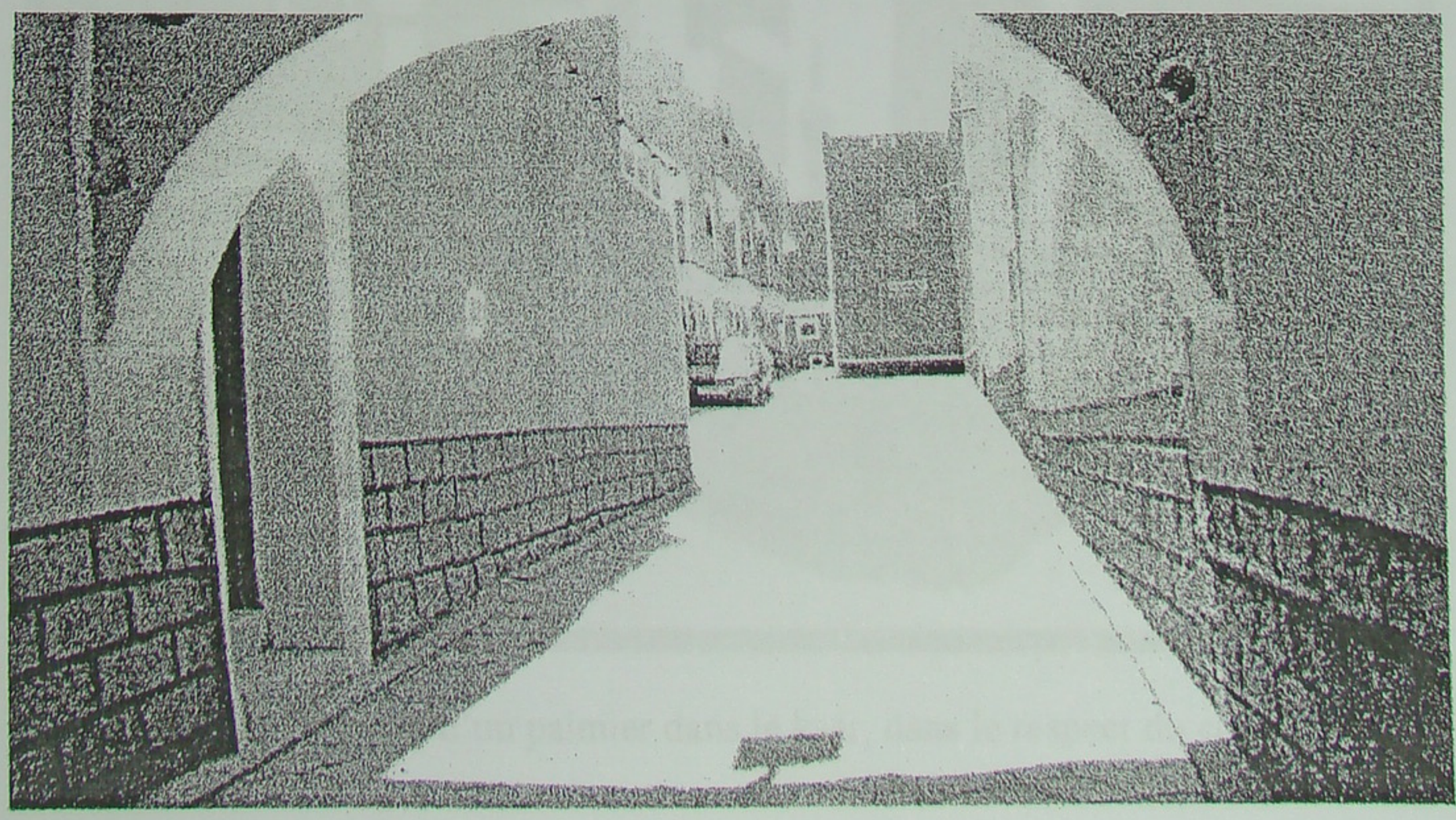
Le Ksar de Tafilelt, dont les travaux ont démarré en 1997 sur un site rocailleux, d'une superficie d'environ 5,5 ha, a concerné la réalisation de 521 logements sociaux (128 de 46 m^2, 365 de 93 m^2 et 28 de 139 m^2.).

En effet, si dans la conception ancienne, les ouvertures étaient réduites au maximum pour éviter la chaleur, tout en assurant l'essentiel de l'éclairage et de l'aération par une grande ouverture aménagée au plafond de la pièce centrale, dans la nouvelle conception, l'ouverture des fenêtres est plus large, même si tous le reste des référents architecturaux est maintenu.



Photos indiquant l'ouverture aménagée au plafond
(à gauche, vue de la terrasse et à droite, vue de l'intérieur)

De même, l'étroitesse des rues dont la largeur était dimensionnée par rapport au passage de 2 animaux de traît (à l'époque utilisé pour le ramassage des ordures ménagères et le transport des marchandises), a été revue pour permettre le passage de SAMU et de la protection civile, en cas d'urgence, sans que la largeur des rues ne soit suffisante pour permettre à 2 véhicules de se croiser. Ceci afin d'assurer la quiétude des riverains. Dans cette conception nouvelle, la voiture n'est perçue que comme élément d'urgence et le stationnement n'est autorisée que sur la partie périphérique du ksar.



ruelle en pavé du ksar de Tafilelt

Par ailleurs, même s'il est encore interdit d'élever un mur au point de porter ombrage à son voisin, d'autres éléments de modernité ont été intégrés, comme par exemple : l'introduction de la cour, l'agrandissement des habitations et la plantation de palmier, dont la double finalité est économique, environnementale et paysagère.

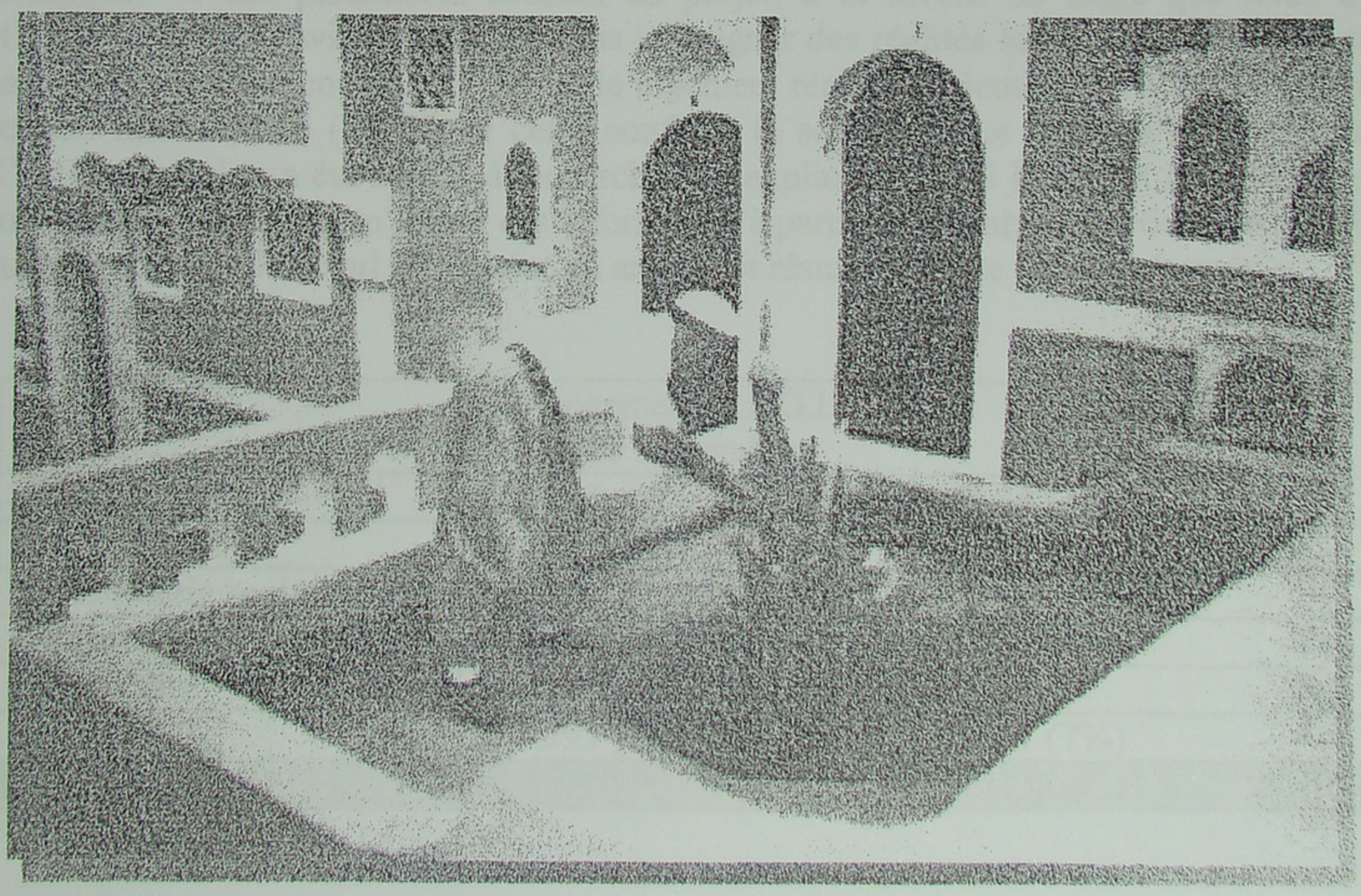
4.2 - Cahier des charges et contrat de réservation

Après établissement de la liste des bénéficiaires arrêtée sur la base des critères fixés par la commission de pilotage du projet, ceux-ci sont tenus de respecter le cahier des charges qui les lient au projet.

Il faut aussi faire remarquer, que sur la base d'un modèle de maison témoin, des concertations ont eu lieu avec la population et plus particulièrement la population féminine, pour répondre au mieux à la demande sociale.

Le cahier des charges en question et le contrat de réservation (cf. annexe) fixent : les règles et codes d'urbanisme, les garanties ayant trait au logement, la non modification ou réaffectation des logements. De même, il est précisé que la viabilisation du site ne rentre pas dans le prix du logement. Ce cahier des charges fixe également les conditions pour l'accès à la propriété.

Outre la convention qui lie les futurs propriétaires à la société immobilière pour ce qui concerne le respect du cahier des charges, un contrat moral est établi entre ces deux parties. Il s'agit en fait pour chaque nouveau propriétaire, de contribuer au projet par la plantation d'un palmier. A priori, cela peut paraître un fait tout à fait banal et non significatif. Et pourtant, c'est là un acte aux profondes implications et répercussions sociales. Dans ce geste qui lie le propriétaire à sa terre, le citoyen est impliqué dans la vie de la cité, il fera tout pour entretenir son palmier, l'arroser jusqu'à son entrée en production qui lui reviendra de droit.



Plantation et entretien d'un palmier dans le ksar, dans le respect du contrat moral

Ce qu'il faut noter, c'est que cela entretient de bons rapports de voisinage et développe des liens de solidarités. Mais ce qui est également capital, c'est que de cette manière, l'on assure l'ancrage de la culture environnementale dans le comportement quotidien des citoyens et tout particulièrement chez les plus jeunes. Cela relève sans aucun doute, du souci de reproduction des valeurs de la société mozabite à transmette aux générations futures. Le bénévolat est aussi, un acte hautement citoyen qui dénote du degré d'attachement de cette société aux valeurs universelles et par conséquent à la convivialité de l'espace partagée.

C'est dans ce sens qu'est organisé régulièrement un volontariat pour l'embellissement de la cité et pour bien d'autres actions d'intérêt général. Cette manifestation regroupe les jeunes de 6 à 15 ans qui sont encadrés par des enseignants toujours bénévoles. Certains groupes de jeunes s'occupent de l'animation culturelle de ces journées, tandis que d'autres participent à la préparation d'un déjeuner collectif. C'est là en quelque sorte, une manière d'ancrer cette action bénéfique dans la mémoire collective, faisant ainsi, la pédagogie de l'exercice de la citoyenneté, en occupant utilement les jeunes, en les responsabilisant et en canalisant leur énergie, dans des tâches constructives.

4.3. la construction selon la formule Tafilelt

Au-delà de la reconnaissance par tout un chacun, de considérer le logement traditionnel type « Tafilelt » comme un logement parfaitement adapté au contexte socio-économique et environnemental de la vallée du M'Zab, son coût de réalisation a par contre suscité des interrogations, voire une forme de scepticisme de la part d'une Administration pas toujours habituée à des performances, parce que largement confinée dans les approches classiques peu imaginatives. Qu'en est-il exactement ?

Pour répondre à cette question, nous nous sommes rapprochés des différents services techniques et des partenaires sociaux du projet, à la faveur du stage que nous avons effectué dans cette wilaya, afin de nous imprégner des réalités locales et de déceler sur la base d'une analyse comparative entre le logement réalisé totalement par l'Office public de gestion immobilière (OPGI) et celui confié à la société civile immobilière «Amidoul». C'est ainsi, qu'on a été amené à rechercher les explications qui justifient la différence des coûts de réalisation au m^2 entre ces 2 formules, à partir de l'analyse des devis estimatifs et quantitatifs dont le détail est précisé en annexe et résumé dans le tableau ci-après.

	Logement O.P.G.I. (60 m^2) en DA	Logement ksourien (165 m^2) en DA
gros œuvres	713.008	832.363
2. menuiserie	89.350	109.214
3. plomberie sanitaire	111.500	33.092
4. peinture et vitrerie	123.696	98.983
5.électricité	66.700	21.173
6. T.V.A	154.595 (14%)	76.637 (7%)
Coût du logement	1.258.849	1.171.463

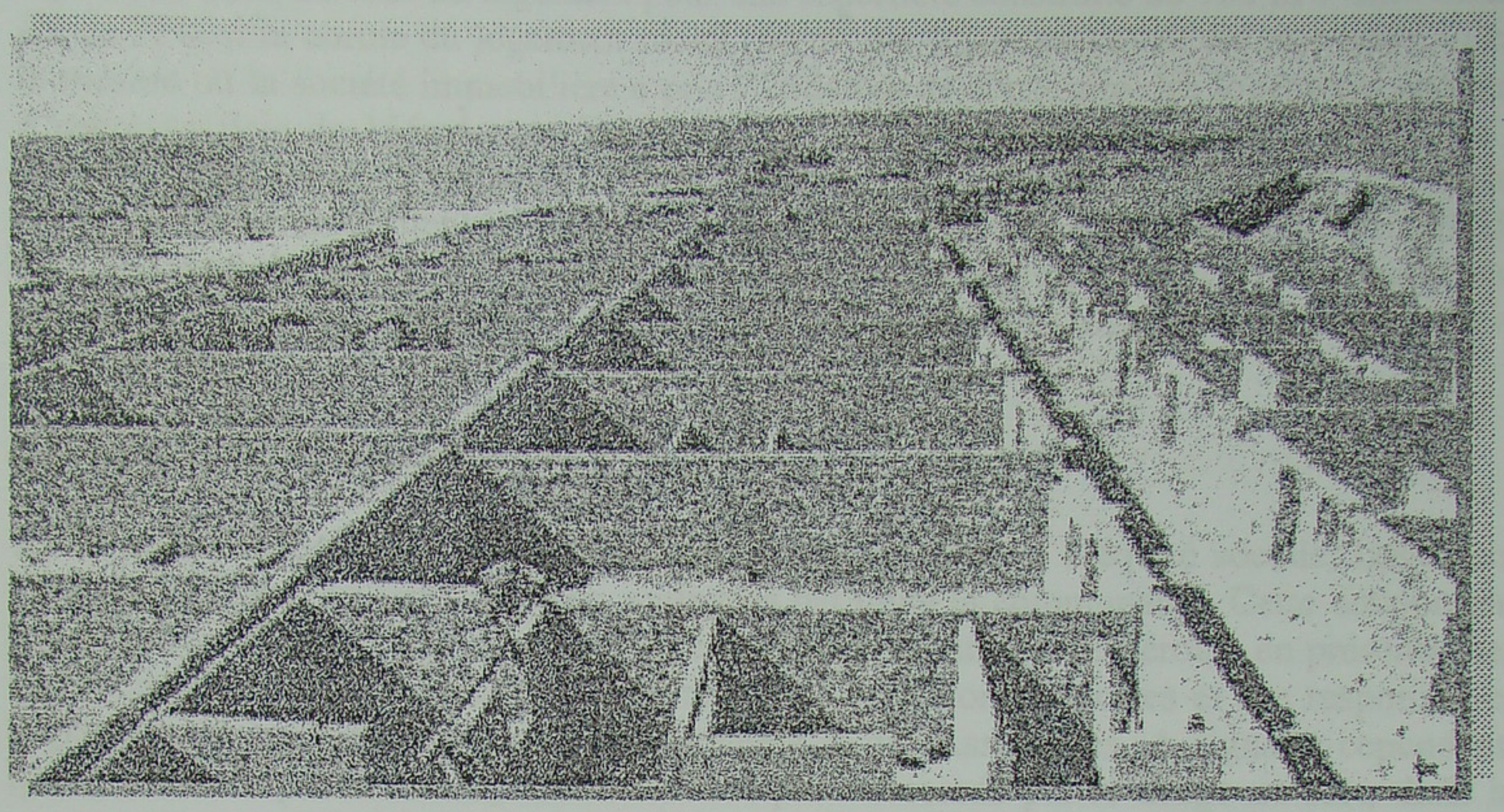
La comparaison de la structure du coût pour ces deux types de logements, ramenée au m^2, est indiqué dans le tableau suivant .

	type O.P.G.I. (60 m^2)	type ksourien (165 m^2)	Gain /à OPGI
gros œuvres	11.883	5.045	57%
2. menuiserie	1.489	662	55%
3. plomberie sanitaire	1.858	200	89%
4. peinture et vitrerie	2.062	600	71%
5.électricité	1.112	128	88%
6. T.V.A	2.576	464	82%
Coût du logement au m^2	20.980	7.563	64%

L'économie substantielle réalisée à travers le logement ksourien (64%) par rapport à celui de l'OPGI, souligne le bien fondé de l'initiative prise par l'association à s'impliquer dans les différentes phases de déroulement des travaux de ce projet à finalité sociale. Cette différence appréciable de coût, trouve son explication dans les éléments de comparaison tels qu'illustrés dans le tableau et commentaires ci-après.

	Mode de réalisation		Observations
	formule O.P.G.I	formule TAFILELT	
1. acquisition du terrain	Prix administré (soutenu par l'Etat)	Prix administré (soutenu par l'Etat)	
2.viabilisation 2.1. réseau assainissement 2.2. réseau A.E.P 2.3. amenée d'énergie 2.4. aménagement urbain 2.5. éclairage public	Prise en charge totale sur le budget de l'Etat	Prise en charge totale sur le budget de l'Etat	
3. construction	utilisation de ciment, briques, fer, parpaing	L'utilisation de pierre, plâtre, chaux et peu de fer Pour la confection des poutrelles principalement	L'utilisation de la pierre et du plâtre s'explique non seulement par l'abondance des gisements à Ghardaïa, mais également par leur caractéristique de régulation thermique
4.corps d'état secondaire	Travaux confiés à des entreprises	Travaux exécutés localement par des tâcherons	Gain substantiel réalisé sur la masse salarial
5. aide de la caisse nationale du logement	350.000 DA/ logement	350.000 DA/ logement	Cette aide consentie par l'Etat pour le logement social est déterminée sur la base d'une superficie de 65m^2/logement. Dans la formule Ghardaïa, la superficie du logement social est de 165 m^2

1. la substitution du ciment et de la brique par la pierre, le plâtre, la chaux et la faible utilisation du fer, a contribué énormément à la réduction du coût du logement, tout en adaptant l'espace bâti aux conditions du milieu et aux us et coutumes de la société mozabite.



2. la production in situ des poutrelles et du parpaing utilisés pour les cloisons, par des entreprises de tâcheronage, a également influé sur la réduction du coût. Il en est de même, des travaux des corps d'état secondaires exécutés par les micro-entreprises locales de menuiserie, de ferronnerie, de vitrerie, de plomberie, d'électricité et de peinture.



3. l'aide consentie par l'Etat pour la couverture salariale au titre du filet social, le financement sur concours définitif des travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et d'amenée de l'énergie électricité aux habitations ainsi que l'éclairage public et surtout, celle consentie par la caisse nationale du logement (350.000 DA par logement) représente 30% du coût du logement pour une superficie construite de 165 m^2. Elle aurait été de 77% si la norme du logement social (60 m^2 par logement) avait été respectée. Dans la mesure où la société immobilière a pris l'initiative de construire des logements sociaux d'une superficie de 165m^2 et en tenant compte de l'aide de l'Etat, le bénéficiaire aura à payer 800.000 DA en 4 tranches versées au compte de la société immobilière. Le mérite de la société amidoul, tient au rôle qu'elle a joué, dans la mise en place d'un dispositif de vieille et dans l'utilisation rationnelle du foncier et l'exécution du programme, selon une typologie adaptée qui a permis de réaliser au moindre coût, des logements plus spacieux et plus conviviaux.

4.4. cession des logements

La cession des logements obéit aux règles de transparence et d'équité sociale, largement admises par tous, ou tout au moins, partagées par toute la communauté. Cette cession par tirage au sort prend la signification d'un événement majeur, qui se déroule en présence des bénéficiaires et de leur ayant droit, des notables, des autorités locales et des responsables régionaux de la Caisse Nationale du Logement et des Assurances. A signaler cependant, que les handicapés et les orphelins, ne sont pas concernés par le tirage au sort, dans la mesure où par solidarité, la communauté leur accorde la priorité dans le choix du logement de leur convenance. A l'issue du tirage au sort et de l'affectation des logements, des recours peuvent être introduits auprès de la commission de pilotage. Ces recours sont pris en charge selon trois possibilités :

1- soit, il opère un changement à l'amiable s'il en trouve un ;
2- soit, il s'acquitte d'une amande qui revient en option pour le logement déprécié ;
3- et si l'habitation ne lui convient toujours pas, il est prié de se retirer de la cité par acte notarié .

C'est ainsi que s'opère la cession des logements, dans la transparence la plus totale. Pour sceller ce contrat moral, qui lie la communauté des habitants du ksar, il est décerné à chaque bénéficiare, en guise de bénédiction, un Coran.

V- CONCLUSION

Pour mieux comprendre la détermination de la société civile, à vouloir jouer un rôle d'acteur essentiel dans la réalisation de ce ksar et à souligner sa prédisposition dans l'exercice de l'acte citoyen, l'analyse se devait d'être étayée. C'est pour mieux expliquer le pourquoi d'un tel projet, que nous avons été amené à préciser au niveau des parties (I) et (II), le contexte socio-économique et environnemental et l'état des lieux, qui servent d'ancrage à ce projet majeur.

C'est ainsi, que nous avons jugé utile, de mettre en exergue les éléments saillants du fonctionnement de la société mozabite et son degré d'attachement à la cohésion de la communauté. Comme nous avons essayé de comprendre les raisons de son inquiétude, par rapport à la menace qui pèse sur le devenir de l'écosystème fragile de la vallée du M'Zab. On se devait également, de mesurer l'intérêt accordé par les pouvoirs publics aux

préoccupations des citoyens et les efforts entrepris, dans le sens d'une meilleure maîtrise de la croissance urbaine de l'agglomération de Ghardaïa et de la restauration de l'équilibre de la vallée.

Au terme de ce stage, fortement utile pour mon imprégnation d'une expérience originale d'intégration sociale à travers ce projet d'habitat ksourien, identifiée à la faveur d'une mission effectuée dans la wilaya de Ghardaïa, il importe de souligner les principaux enseignements à tirer de cette expérience :

1- au plan pédagogique tout d'abord, l'organisation de ce stage à distance, que j'ai pu effectuer grâce à la compréhension manifestée par mon responsable hiérarchique, en l'occurrence Dr A. KHELIL d'une part et d'autre part, le Professeur J.BONNET, responsable du D.E.S.S « aménagement et politique des collectivités territoriales » est une formule originale, qui m'a permis d'approfondir mes connaissances sur la gestion des affaires publiques au niveau local, sans que mon activité professionnelle ne soit perturbée ;

2- de même, le séjour effectué à Ghardaïa et les relations que j'ai pu établir à cette occasion, avec le mouvement associatif et tout particulièrement l'association du ksar, m'a permis de mesurer le degré d'attachement de la société mozabite aux valeurs de son authenticité et sa prédisposition à s'ouvrir à la modernité, comme en témoigne, la conception du nouveau ksar. J'ai pu observer à travers le respect, voire la religiosité que portent les mozabites à l'utilisation parcimonieuse des ressources rares et à la gestion communautaire des affaires de la cité, que la vie quotidienne dans la vallée du M'Zab, s'inscrit parfaitement dans la permanence des principes de ce que l'on appelle communément, le développement durable. Ce comportement des gens de la vallée, est certainement, le meilleur garant de la préservation de ce patrimoine universel ;

3- la participation de la société civile immobilière « amidoul » dans la réalisation de logements plus conviviaux et spacieux au niveau du ksar et à un moindre coût, par rapport à ceux habituellement construits par l'Office public de gestion immobilière, est la meilleure preuve du bien fondé de l'implication citoyenne et de l'exercice de la démocratie de proximité. Cela honore également les pouvoirs publics, qui ont su être à l'écoute du mouvement associatif et qui ont marqué leur prédisposition à s'inscrire dans une démarche partenariale. Ceci d'autant plus, que de nouvelles relations se sont établies, entre les collectivités territoriales et la société civile, à travers les contrats-programmes. C'est là, un signe encourageant de début d'application des règles de bonne gouverance ;

4- au regard de l'ampleur des marginalisations et des exclusions à l'échelle de tous les établissements humains, cette expérience apparaît comme un exemple à suivre et à généraliser dès lors que la cohésion sociale en dépend. L'esprit partenarial et l'implication citoyenne, doivent être généralisés à tous les actes et actions des pouvoirs publics, afin de donner la meilleure image d'un Etat, proche des préoccupations de la population qu'il est censé servir. Cette expérience qui concilie les intérêts de l'Etat avec ceux de la population, s'inscrit parfaitement dans la philosophie d'ensemble du programme d'appui à la relance économique et vérifie de ce fait, le bien fondé de son cadre référentiel qui réserve une place prépondérante au principe de bonne gouvernance. Elle souligne on ne peut mieux, l'intérêt de l'émergence d'une culture citoyenne qui dans tous les cas de figure, est le meilleur choix pour l'atteinte des objectifs de quiétude sociale et de lisibilité des actions des pouvoirs publics, dans un climat empreint de transparence.

OUVRAGES ET DOCUMENTS CONSULTES

1. Abimhamed S., 2002 - la démarche de la qualité et de la rationalité, à travers le ksar de Tafilelt, communication présentée à l'occasion de la journée d'étude du 4 avril 2002, sur l'habitat, organisée par la wilaya d'Illizi, 6p.

2. Agence nationale d'aménagement du territoire, 1996 - maîtrise de la croissance urbaine de Ghardaïa, 63p.

3. Benyoucef B., 1986 - le M'Zab, les pratiques de l'espace, 119p, ed. ENL.

4. Benyoucef B., 1993 - le M'Zab, espace et société, 289P, ed. Aboudaoud.

5. Ministère de l'Equipement et de l'aménagement du territoire, 1998 - les villes du Sud, dans la vision du développement durable, 237p. ed U.A.A.F, alger.

6. Office de protection et de promotion de la vallée du M'Zab, 2002 - projet de restauration du système traditionnel de gestion et de partage des eaux de crue dans la vallée du M'Zab, 37p.

7. Office de protection et de promotion de la vallée du M'Zab, 2002 - projet de restauration des ksour de la vallée du M'Zab, 11p+annexes.

8. Services du Délégué à la relance économique, 2001 - note méthodologique relative au cadre référentiel pour une action rénovée du développement local, 46p.

9. Services du Chef du Gouvernement, 2001 - circulaire n°5 du Chef du Gouvernement, relative à la mise en œuvre du programme d'appui à la relance économique.

ANNEXES

1- QUESTIONNAIRE

2- CAHIER DES CHARGES

3- CONTRAT DE RESERVATION

4- DEVIS DES DEUX TYPES DE LOGEMENTS

QUESTIONNAIRE

L'élaboration d'un questionnaire a été perçu dès le départ, comme une nécessité absolue pour mieux comprendre le rôle des partenaires dans la réalisation du projet du ksar de Tafilelt à un coût abordable et selon une typologie parfaitement adaptée aux spécificités locales, par comparaison au coût du logement normatif, réalisé par l'Office public de promotion immobilière.

Il s'agissait en fait, d'apporter les réponses aux questions que nous nous sommes posés, à la faveur de missions effectuées dans le cadre professionnel du suivi du programme d'appui à la relance économique et à la demande de mon responsable hiérarchique qui en a la charge.

C'est ainsi, que nous avons été amené tout naturellement à élaborer un questionnaire, appuyé par des entretiens avec les responsables de la société civile immobilière et des services techniques de la wilaya, afin de comprendre les mécanismes et cheminements qui ont prévalu pour :

1- le choix du site, en essayant de comprendre s'il obéit à une logique de report d'urbanisation ;
2- l'acquisition du terrain, sa nature juridique, et le coût de cession ;
3- la viabilisation du site et les montages financiers liés aux travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de voirie, et d'amenée d'énergie et d'aménagement urbain ;
4- le choix des matériaux de construction ;
5- le mode de réalisation et l'organisation des chantiers ;
6- la répartition des rôles des différents acteurs, en l'occurrence les Collectivités locales et la société civile ;
7- l'élaboration des clauses contractuelles qui régissent la réservation et l'accès au logement.
8- l'établissement de la liste des bénéficiaires et la forme de leur participation

*Nb : **les informations recueillies à l'issue de cette première investigation, nous ont permis de cerner les cheminements qui ont prévalu à la réalisation du ksar et de situer les éléments qui ont influé sur le coût de réalisation, à partir d'une analyse comparative entre les devis du logement ksourien et celui du logement classique.***

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de Ghardaïa
Daïra de Bounoura
Commune de Bounoura

Société immobilière «Amidoul»
domiciliée à Béni Isguen
commune de Bounoura

CAHIER DES CHARGES FIXANT LES CONDITIONS D'ACCESSION AU LOGEMENT

Entre, *la société civile immobilière « amidoul »* ***et les particuliers*** *:*

Nom : .....
Prénoms : .....
Date et lieu de naissance.....
Carte nationale d'identité N° : .....
Délivrée par .....

Article premier :

L'objectif de vente et d'utilisation du foncier a pour finalité, la réalisation de logements familiaux et individuels, conformément à l'article 2 du statut portant création de la Société immobilière.

Article 2 : règles et prescriptions d'urbanisme

L'acquéreur est tenu de se conformer aux principes et règles d'urbanisme prescrites par le cahier des charges. Il doit à ce titre, préserver le mur commun aux habitations et éviter par conséquent, toute modification. Comme, il n'a pas le droit de procéder à de nouvelles ouvertures pour la réalisation de portes ou de fenêtres autres que celle prévues dans la conception de l'habitation, sans l'accord de l'association de quartier ou de la société immobilière, si celle ci venait à être créée.

D'une manière générale, il doit éviter toute intervention sur le bâti qui risque de porter atteinte aux intérêts du voisinage. Il est également tenu de respecter les lois de la République et les décisions de l'association de quartier élue par les citoyens.

Article 3 : description du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble d'habitat résidentiel

Article 4 : garantie des acquéreurs

L'acquéreur est censé connaître la nature du foncier dont il a pris possession au moment du transfert de la propriété. Après quoi, il ne lui sera plus possible d'introduire un recours auprès de la société immobilière pour quelque motif que ce soit. Dans le cas de l'impossibilité de l'achèvement de la construction, en cas de décès ou de dissolution de la société immobilière, les droits du bénéficiaire sont garantis comme suit : droit de propriété sur le terrain et sur les superstructures, s'il s'acquitte des (2) premiers versements, de tous ses droits, conformément aux clauses contractuelles, à la fin du troisième versement

Article 5 : respect des clauses contractuelles

Dans le respect des clauses contractuelles, il est interdit toute extension ou modification qui dénature l'harmonie architecturale. Il en est de même pour les activités commerciales liées à l'élevage des animaux.

Article 6 : révision du prix de cession du foncier

Les augmentations du prix de cession sont à la charge de l'acquéreur.

Article 7 : la viabilisation

Les frais induits par la réalisation des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement, d'électrification et de gaz, ne sont pas inclus dans le prix de vente du logement.

Article 8 :

L'emplacement du logement, sa superficie construite et non construite et le prix de vente sont fixés suivant le contrat.

Article 9 : propriété

Le droit d'usage intervient à compter de la date de délivrance du contrat qui confirme la vente.

Article 10 : délivrance du contrat de vente

Le contrat de vente est délivré au profit de l'acquéreur

Article 11 : clauses finales

L'acquéreur est soumis aux clauses figurant dans le cahier des charges et affirme avoir préalablement pris connaissance du contrat de réservation.

Fait à Béni Isguen, le : .....

L'Acquéreur **le Président de la société immobilière**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

CONTRAT DE RESERVATION

N° : ....., délivré le .....

En présence de Maître Sirkane Omar Ben Moussa, Notaire, sis .rue Larbi Ben M'Hidi Béni Isguen, a été établi le contrat entre : .

D'une part, la société civile Amidoul représentée par son Président, Monsieur Nouh Ahmed Ben Mhamed Docteur en pharmacie sis à Béni Isguen ;

Et d'autre part, Monsieur .....profession, ...sis à ....., né le .....carte nationale d'identité N° .....délivrée en date du .....par .....

Article premier : objet

L'objet de cet acte est de préciser les modalités de vente d'un logement sis au nouveau quartier de Béni Isguen «Tafilelt », au profit de Monsieur ..... Commune et daïra de Bounoura, wilaya de Ghardaïa.

Article 2 : description

Le foncier objet de la vente se compose : d'une maison d'habitat à Tafilelt, commune et daïra de Bounoura, wilaya de Ghardaïa.

Article 3 : prix de cession

La cession est fixée à 7.000 DA le m^2 construit. Le prix définitif est arrêté après achèvement des travaux de construction et choix du logement.

Article 4 : modalités de versement

L'acquéreur s'acquitte du prix indiqué à l'article 3 en fonction de l'état d'avancement des travaux, selon les modalités suivantes :

- un tiers au lancement des superstructures et après signature du contrat de réservation ;
- un tiers à l'achèvement des superstructures ;
- et un tiers à la remise des clés.

Article 5 : révision des prix

La révision des prix peut s'effectuer à l'achèvement des travaux, mais elle ne peut en aucune manière dépasser les 15% du prix de cession initial.

Article 6 :

Le contractant déclare avoir pris connaissance du contenu du contrat de réservation.

Article 7 :

L'acquéreur prend possession de la propriété, à partir de la signature du contrat de vente définitive et dispose de tous ses droits d'acquisition, à compter de la date de publication de l'acte.

Article 8 :

En plus du prix de cession, les frais annexes de publication sont à la charge de l'acquéreur.

Article 9 :

L'acquéreur s 'engage à respecter les clauses contractuelles relatives aux prescriptions urbanistiques et n'est autorisé à procéder à des modifications qu'après accord de la société immobilière. Il s'engage par conséquent, à respecter les règles qui régissent la construction des habitations.

Article 10 :

L'exécution de l'acte de vente doit s'effectuer par les services techniques concernés de la commune, lieu d'accueil du projet.

Article 11 : pénalités de retard

Les versements doivent s'exécuter au plus tard, (20) jours après leur notification à l'acquéreur. Au-delà de ce délai, la société immobilière se réserve le droit de faire prévaloir ses intérêts selon la forme qu'elle juge nécessaire.

Article 12 : la résiliation

Si le contrat est résilié par l'acquéreur, 5% lui seront retenus sur la somme versée, au profit de la société immobilière conformément à la loi. Dans le cas de la résiliation du contrat par la société immobilière, cette dernière doit restituer à l'acquéreur, la somme versée, majorée de 5%. Si la résiliation intervient dans un cas de force majeur (non achèvement de l'habitation) la construction réalisée est évaluée et le contrat établi sur la base de l'état d'avancement des travaux.

Article 13 : contrat de vente

Le contrat de réservation est établi conformément aux engagements des deux partis dans le but de finaliser la procédure de vente. Il ne peut en aucune manière constituer un acte de vente et ne peut par conséquent, être publié par l'agence foncière.

Article 14 : les litiges

Les litiges qui opposent l'acquéreur à la société immobilière sont soumis à l'arbitrage du Conseil des Azzabas de Béni-Isguen.

Article 15 : les obligations

L'acquéreur d'un logement à Tafilelt s'engage à s'acquitter du prix du logement sur la base de 7.000 DA le m² comme indiqué par l'article 3. Dans le cas de son retrait pour quelque motif que ce soit, l'aide consentie par la Caisse Nationale du Logement est versée dans le compte de la société immobilière au profit d'un autre acquéreur.

Conformément à ces articles, ce contrat est établi par acte notarié, à Béni-Isguen, le .....

Le Président de l'Association | **l'Acquéreur** | **le Notaire**

Wilaya de Ghardaïa
Direction de l'Urbanisme et de la Construction

Devis quantitatif et estimatif d'un logement F3 réalisé par l'O.P.G.I.

N°	Désignation des ouvrages	U	Quantité	Prix unitaire	Montant
A/ GROS ŒUVRES					
101	Fouilles en rigoles	M3	2.160	250.00	540.00
102	Fouilles en puits	M3	7.680	4.500.00	34.560.00
103	Béton de propriété	M3	2.800	3.500.00	9.800.00
104	Béton armé en fondation	M3	8.181	10.000.00	81.810.00
105	Hérissonage en pierre sèche	M2	60.91	200.000	12.182.00
106	Dalle sur hérisson	M2	60.91	350.00	21.318.50
107	Maçonnerie double parois	M3	95.800	1050.00	100.590.00
708	Maçonnerie en parpaing creux 0.15	M2	110.28	500.00	55.140.00
109	Maçonnerie en parpaing creux 0.10	M2	15.96	500.00	7.980.00
110	Béton armé en élévation	M3	10.424	12.000.00	125.088.00
111	Plancher préfabriqué 16+4	M2	60.91	1200.00	73.092.00
112	Etanchéité saharienne	M2	60.91	450.00	27.409.00
113	Enduit en mortier bâtard lisse	M2	243.74	200.00	48.748.00
114	Enduit en mortier de chaux	M2	238.29	130.000	41.992.20
115	Enduit en ciment sur les salles d'eau	M2	68.27	200.00	13.654.00
116	FP carrelage 1er choix 20x30	M2	60.91	700.00	42.637.00
117	F.P granito coulé	M2	9.45	800.00	7.560.00
118	F.P faïence blanc15x15	M2	29.04	200.000	5.808.00
119	F.P plinthes vernissée en terre cuite	ML	27.00	100.00	2.700.00
120	F.P gargouilles préfabriquées	U	4.00	100.00	400.00
B/ LOT MENUISERIE					
201	F.P porte métallique traditionnelle dim ()1.00x2.10	U	1	6500.000	6.500.00
202	F.P porte pleine en bois rouge dim (0.90x2.10)	U	2	4500.00	9.000.00
203	F.P porte isoplane dim (0.90x2.10)	U	4	4200.00	16.800.00
204	F.P porte isoplane dim (0.75x2.10)	U	2	4000.00	8.000.00
205	F.P fenêtre en bois rouge ouvrante à la française dim (0.80x100)	U	3	7000.00	21.000.00
206	F.P fenêtre en bois rouge ouvrante à la française dim (0.50x100)	U	5	4000.00	20.000.00
207	F.P chasse en bois rouge ouvrante à soufflet dim (0.40x0.10)	U	2	2600.00	5.200.00
208	Niche pour compteur (gaz, élec. aep)	U	3	950.00	2.850.00
C/ LOT ELECTRICITE					
301	F.P réglette néon L=1.20-1x40w y compris toute suggestion de pose	U	1	1700.00	1.700.00
302	F.P hublot plafonnier 1x40w y compris toute suggestion de pose	U	6	750.00	4.500.00
303	F.P hublot étanche y compris toute suggestion de pose - Plafonnier - Mural	 U U	 2 7	 800.00 800.00	 1.600.00 5.600.00
304	F.P prise courant simple encastré10A-220V y compris	U	10	700.00	7.000.00

	filerie, gaine et toute suggestion de pose				
305	F.P interrupteur encastré y compris filerie, gaine et toute suggestion de pose : - SA - DA - VV	U U U	5 3 2	6000.00 700.00 800.00	30.000.00 2.100.00 1.600.00
306	FP interrupteur étanche DA y compris filerie et toute suggestion de pose	U	2	850.00	1.700.00
307	F.P prise télévision y compris filerie, gaine et toute suggestion	U	2	650.00	1.300.00
309	FP boite dérivation en PVC	U	6	100.00	600.00
310	FP tableau de distributeur y compris disjoncteur modulaire, disjoncteur général filerie, gaine et mise à la terre et toute suggestion de pose	U	1	9000.00	9.000.00
D/ LOT PLOMBERIE					
401	F.P évier de cuisine double bac en céramique y compris toute suggestion	U	1	6000.00	6.500.00
402	F.P lavabo avec glace porte savon, porte serviette, réglette siphon raccordement et toute suggestion de pose	U	1	6500.00	9.500.00
403	F.P baignoire y compris siphon raccordement en PVC et toute suggestion de pose	U U	1 1	9500.00 4000.00	4.000.00
404	F.P bac à douche y compris siphon de raccordement	U	1	3000.00	3.000.00
405	F.P Cuvette W.C à la turque y compris siphon de raccordement en P.C	U	1	3500.00	3.500.00
40	F.P Tube galvanisé Dim 20/27 coude, tés, réduction et toutes suggestions de pose	ML	15.00	500.00	7.500.00
407	F.P Tube galvanisé Dim 20/27 coude, tés, réduction et toutes suggestions de pose : Dim 10/12 Dim 12/14	 ML ML	 30.00 20.00	 400.00 500.00	 12.000.00 10.000.00
408	F.P Varme d'arrêt en bronze Dim 20/27	U	3	550.00	1.650.00
409	F.P Robinet de puisag Dim 20/27	U	2	600.00	1.200.00
410	F.P Robinetterie mélangeuse chromé y compris Toutes - Mélangeur évier - Mélangeur Lavabo - Mélangeur avec pome de douche - Mélangeur pour baignoire	 U U U u	 1 1 1 1	 3000.00 2800.00 3000.00 2500.00	 3.000.00 2.800.00 3.000.00 2.500.00
411	F.P Tube P.V.C y compris coude, tés, réduction et toutes suggestions de pose : - Dim 40 - Dim 50 - Dim 80 - Dim 110	 ML ML ML ML	 15.00 10.00 6.00 15.00	 400.00 450.00 600.00 650.00	 6.000.00 4.500.00 3.600.00 9.700.00
412	Construction regord de visité 60x60 en Béton	U	1	9000.00	9.000.00
413	F.P Réservoir de chasse en P.V.C y compris toutes suggestion	U	1	2500.00	2.500.00
E/ LOT PEINTURE ET VITRERIE					
501	Peinture vinylique sur mur et s/plafond	M2	477.08	200.00	95.416.00
502	Peinture à l'huile sur menuiserie et salle d'eau	M2	40.40	250.00	10.100.00
503	Verre demi-double	M2	20.20	900.00	18.180.00
		TOTAL H.T			1.104.255.20
		T.V.A 14%			154.595.72
		TOTAL T.T.C			1.258.850,92

Wilaya de Ghardaïa

Cabinet d'étude technique et d'architecture

Devis quantitatif et estimatif d'un logement ksourien.

N°	Désignation des ouvrages	U	Quantité	Prix unitaire	Montant
1 – TERRASSEMENT					
1,01	Rattrapage de niveau en maçonnerie de 0.40	M³	4,425	1 700,00	4 122,16
1,02	Remblai d'apport en T.V	M³	18,000	170,00	3 060,00
2 – INFRASTRUCTURE					
2,01	Hérisson en pierre sèche	M²	77,93	350,00	27 275,00
2,02	Dalle sur hérisson	M²	80,68	450,00	36 306,00
3 – SUPERSTRUCTURE					
3,01	Béton arme en élévation	M³	10,680	12 000,00	128 160,00
3,02	Plancher corps creux (16+04)	M²	165,00	1 400,00	231 000,00
4 – MACONNERIE ET ENDUIT					
4,01	Maçonnerie en pierre de 0.40 cm	M³	52,216	1 750,00	91 378,00
4,02	Maçonnerie en parpaing creux de 0.20	M²	183,00	380,00	69 540,00
4,03	Maçonnerie en parpaing creux de 0.10	M²	14,00	325,00	4 550,00
4,04	Enduit extérieur au mortier bâtard	M²	203,66	200,00	40 732,00
4,05	Enduit intérieur en mortier bâtard s/murs & s/p	M²	307,00	150,00	46 050,00
4,06	Enduit intérieur en mortier de ciment s/murs & s/p	M²	53,57	220,00	11 785,40
5 – REVETEMENT ET ETANCHEITE					
5,01	F./ P. Carrelage		196,00	450,00	88 200,00
5,02	F./ P. Carreaux de faïence	M²	37,58	500,00	18 792,00
5,03	F./ P. Plinthes vernies en terre cuite	Ml	220,00	100,00	22 000,00
5,04	Etanchéité traditionnelle	M²	13,45	250,00	3 362,50
6- DIVERS					
6,01	F./ P. Paillasse de cuisine y compris maçonnerie	U	1	4 500,00	4 500,00
6,02	Niche "Gaz"	U	1	607,00	607,50
6,03	Niche "Electricité"	U	1	472,50	472,50
6,04	Niche "Eau"	U	1	472,50	472,50
7 – MENUISERIE					
7,01	F./ P. Coupole et 02 grilles de patio en fer forger "chebec"	U	1	20 000,00	20 000,00
7,02	F./ P. P1/ porte métallique 1,00*2,10 style	U	1	6 300,00	6 300,00
7,03	F./ P. P2/ porte métallique 1,00*2,10 simple	U	1	4 900,00	4 900,00
7,04	F./ P. P3/ porte isoplaine 0,90*2,10	U	10	4 830,00	48 300,00
7,05	F./ P. P4/ porte à deux ventaux 1,00*2,10	U	1	6 300,00	6 300,00
7,06	F./ P. P5/ porte à deux ventaux 1,30*2,10	U	1	6 830,00	6 850,00
7,07	F./ P. F1/ fenêtre 0.80*1.00	U	2	3 096 00	6 192,00
7,08	F./ P. F2/ fenêtre 0.60*0.80	U	3	1 150,00	3 450,00
7,09	F./ P. F3/ fenêtre 0.60*0.60 y compris grille de protection	U	2	2 376,00	4 752,00
7,10	F./ P. F3/ fenêtre 0.40*0.60 y compris grille de protection	U	1	2 170,00	2 170,00

N°	Désignation des ouvrages		U	Quantité	Prix unitaire	Montant
8 – PLOMBERIE SANITAIRE						
8,01	F./ P. Siège à la turque		U	1	1 444,50	1 444,50
8,02	F./ P. Siège anglais		U	2	1 687,50	3 375,00
8,03	F./ P. Lavabos		U	1	2 430,00	2 430,00
8,04	F./ P. Evier de cuisine		U	1	5 130,00	5 130,00
8,05	F./ P. Tube en P.V.C	O 110	ML	6,50	120,00	780,00
8,06	F./ P. Tube en P.V.C	O 60	ML	14	81,00	1 134,00
8,07	F./ P. Tube en P.V.C	O 40	ML	2	67,50	135,00
8,08	F./ P. Conduite en cuivre	O 14	ML	32	108,00	3 456,00
8,09	F./ P. Mélangeur de douche avec bac		U	1	5 400,00	5 400,00
8,10	F./ P. Mélangeur pour lavabos		U	3	1 552,50	4 657,50
8,11	F./ P. Mélangeur pour évier		U	1	1 552,50	1 552,50
8,12	F./ P. Robinet d'arrêt	O 15/21 en bronze	U	1	337,50	337,50
8,13	F./ P. Robinets simples		U	3	378,00	1 134,00
8,14	F./ P. Siphon du sol		U	5	47,25	236,25
8,15	F./ P. Bac à linge		U	2	945,00	1 890,00
9 – ELECTRICITE						
9,01	F./ P. Mono diffuseur plafonnier 1x40 w 1.20m		U	4	485,00	1 940,00
9,02	F./ P. Mono diffuseur plafonnier 1x40 w 1.60m		U	2	432,00	864,00
9,03	F./ P. Point lumineux y compris douilles		U	14	210,00	2 940,00
9,04	F./ P. Prise de courant 2P 10A encastré		U	17	380,00	6 460,00
9,05	F./ P. Prise de courant 2P 10A étanche		U	2	420,00	840,00
9,06	F./ P. Interrupteur simple allumage 6A encastré		U	16	400,00	6 400,00
9,07	F./ P. Interrupteur simple allumage 6A étanche		U	2	281,00	562,00
9,08	F./ P. Interrupteur va et vient 6A étanche		U	4	291,00	1 167,20
10 - PEINTURE ET VITRERIE						
10,01	Peinture vinylique intérieur en bicouche sur mur et plafond		M²	307,000	170,00	52 190,00
10,02	Peinture à la chaux mur extérieur		M²	203,660	100,00	20 366,00
10,03	Peinture à l'huile sur murs et plafond – cuisine – WC- S.B		M²	53,570	210,00	11 249,70
10,04	Peinture à l'huile sur boiserie		M²	26,903	210,00	5 649,53
10,05	F./ P. verre armé		M²	2,250	1 400,00	3 150,00
10,06	F./ P. verre 3 mm		M²	4,200	620,00	2 604,00
10,07	F./ P. verre demi-double		M²	4,300	877,50	3 773,25
			TOTAL H.T			1 094 827,99
			T.V.A 7%			76 637,96
			TOTAL T.T.C			1 171 465,94

SOMMAIRE

INTRODUCTION
PROBLEMATIQUE

I- LA GESTION DE LA VALLEE DANS LES PRINCIPES COMMUNAUTAIRES

1.1 situation géographique 4
1.2. aperçu historique 5
1.3. usage du sol 5
1.4. organisation sociale 7
1.5. gestion de l'eau 8

II. LA VALLEE, UN ECOSYSTEME SENSIBLE, AUJOURD'HUI MENACE

2.1- état actuel 10
2.1.1 un patrimoine universel menacé 12
2.1.2. une gestion irrationnelle de la ressource en eau 14
2.1.3. une occupation des zones inondables 14
2.1.4. des palmeraies constituées en réserves foncières 15
2.1.5. les problèmes spécifiques de Ghardaïa 16

III ANALYSE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

3.1. le plan d'aménagement de wilaya 16
3.2. le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme 18
3.3. le dossier de maîtrise de la croissance urbaine de Ghardaîa 18
3.3.1. les nouveaux sites d'urbanisation 20
3.3.2. préservation de la vallée du M'Zab 20
3.3.3. structuration de l'ensemble urbain 20
3.3.4. le dossier de maîtrise, quels enseignements ? 22

IV - LE KSAR DE TAFILELT

4.1. permanence dans la conception du bâti 26
4.2. cahier des charges et contrat de réservation 29
4.3. la construction selon la formule Tafilelt 30
4.4. cession des logements 33

V- CONCLUSION 33

ANNEXES 36