

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
& DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE FERHAT ABBES – SETIF



INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'Ordre
Série.....

THESE

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE
DOCTORAT SCIENCES

OPTION : ARCHITECTURE

Présentée par : **Mr KARA ABDELHAMID**

THEME :

Le logement social urbain en Algérie :
Entre politique adoptée et réalité vécue

Soutenue publiquement le 21/02/2019

Devant le jury composé de :

Président : Dr. CHOUGUI Ali	Université de Sétif 1.
Rapporteur : Pr. BELLAL TAHAR	Université de Sétif 1.
Examineur : Pr. REDJEM Ali	Université de M'sila.
Examineur : Pr. BELAKHEL Azzedine	Université de Biskra.
Examineur : Pr. DIB Belkacem	Université de Batna 1.

Année universitaire 2018-2019

REMERCIEMENTS

Qu'il me soit permis d'exprimer ma profonde gratitude au

Professeur :

BELLAL TAHAR

Pour ses précieux conseils durant son encadrement, et les remarques décisives qu'il m'a prodigué aux moments précis où j'en avais bien besoin, pour réaliser ce travail.

Ainsi que TOUS ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à élaborer cette recherche, sans oublier TOUTE l'équipe de l'institut de gestion des techniques urbaines de M'sila.

DEDICACES

*D'abord, je dédie ce modeste travail à mes chers défunts : MON
PERE et MA MERE, que dieu les reçoit dans son vaste paradis,*

*A ma chère femme qui m'a soutenu fortement pour réaliser ce
travail,*

*A mes chers enfants : Souheyla, Salah, Soundes, Lina et
Mohamed,*

A mes chers frères et sœurs ainsi que toute ma famille.

RÉSUMÉ

Le logement social en Algérie a connu des dissensions avec le modèle culturel de ses habitants. Ce conflit, ainsi avéré, met en évidence les intentions prétentieuses au référent étouffant des maîtres concepteurs (Architectes au service des décideurs politiques) et les réactions légitimes des habitants usagers.

À partir d'un échantillon de 210 ménages effectué sur quatre cités de la ville de M'sila (1000 logements, 600 logements, 300 logements et 206 logements sociaux locatifs), situées dans la zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) instituée, dans les années 80, comme solution aux problèmes de logements. Notre présente recherche s'est élaborée des outils méthodologiques spécifiques à la problématique de l'appropriation de l'espace par ses usagers, pour lesquels il a été conçu, traduite par des transformations-adaptations exécutées sur le logement. L'analyse effectuée a permis de mettre en évidence la corrélation des pratiques sociales de l'espace avec plusieurs variables.

Les enseignements tirés de cette analyse, dévoilent que c'est plutôt une nouvelle manière d'appropriation de l'espace issue de l'intégration du mode d'habiter traditionnel avec celui du dit moderne. Ces préceptes révèlent que les manières d'appropriation adoptées par cette population présentent plutôt des convergences chez la majorité des ménages enquêtés que des tentatives d'appropriation isolées. Ce sont plutôt de véritables opérations de rénovation et d'innovation que de simples raccommodages.

Les résultats de notre analyse nous ont permis de dessiner l'évolution de cette population algérienne en matière d'habiter ; ce qui a permis d'avoir une vision des choses en vue de progresser dans ce type de logement, en réduisant les écarts qu'il présente avec ce nouveau mode d'habiter.

Mots clés :

Logement social, Modes d'appropriation de l'espace, Pratiques sociales, Mode d'habiter, M'sila.

Table des matières

DEDICACES
REMERCIEMENTS
RESUMES
TABLE DES MATIERES
LISTE DES FIGURES
LISTE DES TABLEAUX
LISTE DES PHOTOS

Introduction générale

Introduction	02
* Etat de l'art	04
1- Problématique	28
2- Hypothèses.....	31
3-Méthodologie d'approche	31
3.1-Phase	32
3.2-Phase	32
3.3-Phase	33
4-Cadres de la recherche	34
4.1- Motivation du choix.....	34
4.2-Objectif de la recherche	34
4.3- Motivation du choix du champ d'investigation	35
Conclusion.....	35

Chapitre I : Approche conceptuelle :

« Le logement, espace habité et la culture de la société : Entre approches historiques et Orientations épistémologiques »

- Introduction.....	39
I.1. Le logement	39
II.1.1. Définition du logement	39
II.1.2. Logement social.....	39
II.1.3. Logement urbain.....	40
II.1.4. Politique de logement	41

I.2.Habiter	43
II.2.1. Notions préliminaires	43
II.2.2. Lecture sur la notion de l’habiter.....	43
II.2.3. Origines du concept « Habiter »	44
II.2.4. Origines du concept « Habitation »	45
II.2.5. De l’habiter à l’habitation.....	46
II.2.6. De l’habitation à l’habitat	47
I.3 Société.....	48
II.3.1. Notion préliminaires	48
II.3.2. Emergence des formes sociales	49
II.3.3. Perception des formes sociales	49
I.4.Culture	50
II.4.1. Notions préliminaires	50
II.4.2. La culture vue par les conservateurs	51
II.4.3. La culture vue par les progressistes.....	52
II.4.4. Simulation du progrès et de la modernité.....	52
II.4.5. Discours sur les nouvelles valeurs sociétales	53
I.5. Espace	54
II.5.1. Notions préliminaires	54
II.5.2. Lecture de la notion d’espace à travers les échos Epistémologiques	54
II.5.3. Espace comme grandeur, environnement et territoire	55
I.6.Espace habité	56
II.6.1. Espace habité et notions de distance	56
I.7.Espace habité : entre échos épistémologiques et formes de conceptualisation	57
II.7.1. Introduction	57
II.7.2. L’habiter et la vision sociologique	57
II.7.3. L’habiter et la vision internationaliste	58

I.8. Appropriation de l'espace	58
II.8.1. Définition de l'appropriation	58
II.8.2. Genèse du concept	59

Chapitre II : Le logement social dans les pays développés et les pays sous-développés

Introduction	63
II.1. Le logement social dans les pays développés	63
II.1.1. Les anomalies communes pour la majorité des logements sociaux contemporains	63
II.1.2. L'expérience innovatrice de la Suède	65
II.1.2.1. L'évolutif : une option inventée par des rapports d'ordre économique et industriel	65
II.1.2.2. L'usage de l'adaptable en le joignant au rôle ferme du consommateur	66
II.1.2.3. L'utilisation de l'adaptable et la préfabrication de masse	67
II.1.3. L'expérience de l'Angleterre	68
II.1.4. L'expérience Française : L'introduction des plans d'architecture nouvelle (PAN)	68
II.1.4.1. Lancement des expériences de Programme Architecture Nouvelle en France	70
II.1.5. L'expérience canadienne	72
II.2. Le logement social dans les pays sous-développés	73
II.2.1. Faiblesse de la production de logements	74
II.2.2. Le logement social dans les pays du Maghreb : Exemple de la Tunisie	74
II.2.2.1. Assise juridique et réglementaire	75
II.2.2.2. Résurrection de la production après la révolution	76
II.2.2.3. Les limites des politiques du logement social et ses conséquences socio-spatiales	77

Chapitre III : Politique de logement social en Algérie

III.1. La production du logement de type social	80
Introduction	80
III.1.1. Développement de la politique urbaine.....	80
III.1.2. Le caractère évolutif de l'urbanisation.....	80
III.1.3. Les différents segments d'habitat social	83
III.1.3.1. Le logement social locatif	85
III.1.3.2. Le logement promotionnel	88
III.1.3.3. La location-vente.....	93
III.1.3.4. Le logement évolutif	94
III.1.3.5. Le logement social participatif (LSP)	96
III.1.3.6. Le Logement Promotionnel Aidé (LPA).....	98
III.1.3.7. Le logement public promotionnel (LPP).....	101
III.2. Règlements en matière de logement social	102
III.2.1- Notion d'habitabilité	102
III.2.2- Retour sur les normes d'habitabilité dans la mise en œuvre des logements sociaux en Algérie.....	109
III.2.2.1. Introduction	109
III.2.2.2. Genèse des grands ensembles (ZHUN).....	109
III.2.2.3. Définition du grand ensemble ou ZHUN	110
III.2.2.4. Caractéristiques générales des ZHUN	111
III.2.2.4.1. Principes d'élaboration des ZHUN	111
III.2.2.4.2. Logiques de production de ZHUN	112
III.2.2.4.3. Les bornes de la procédure de ZHUN.....	114
III.2.3- Normes, recommandations et prescriptions techniques et fonctionnelles Algériennes	114
III.2.3.1. Normes et les recommandations	115
III.2.3.1.1. Les prescriptions d'implantation	115
III.2.3.1.2. La taille	116
III.2.3.1.3. La répartition des logements par taille	116
III.2.3.1.4. La répartition des surfaces par taille de logement	117
III.2.3.1.5. Bases de calcul pour la programmation des équipements.....	118

III.2.3.1.6. Les unités de structuration urbaine	118
III.2.3.2. Prescriptions techniques et fonctionnelles	120
III.2.3.2.1. Prescriptions fonctionnelles	120
III.2.3.2.1.1. Composition urbaine	120
III.2.3.2.1.2. Conception architecturale.....	121
III.2.3.2.1.3. Organisation spatiale du logement	125
III.2.3.2.1.4. Organisation et répartition des espaces	127
III.2.3.2.2. Prescriptions techniques.....	130
III.2.3.2.2.1. Rapport dimensions des pièces	130
III.2.3.2.2.2. Dimensions des ouvertures	130
III.2.3.2.2.3. Système constructif.....	131
III.2.3.2.2.4. Equipements des logements	131

Chapitre IV : Introduction au cas d'étude

IV .1- Aperçu historique sur la naissance et le développement de la ville de M'sila	136
IV .2- Présentation sociogéographique	138
IV.2-1- Situation de la wilaya de M'sila.....	138
IV.2-2- Présentation de la ville de M'sila.....	140
IV.2-2-1. La situation géographique de la ville de M'sila	140
IV.2.2.2. Climat de la ville de M'sila.....	141
IV.2.2.3. Étude socio-économique	143
IV .3- Étude urbaine	144
IV.3.1. Les secteurs de la ville	144
IV .4- Le logement social à M'sila.....	145
IV .5- Critères de choix des cités à étudier	146
IV .6- Présentation du corpus.....	147
IV.6.1. L'étude Analytique du quartier 1000 logements	148
IV.6.2. L'étude Analytique de la cité des 600 logements.....	162
IV.6.3. L'étude Analytique de la cité des 206 logements.....	171
IV.6.4. L'étude Analytique de la cité des 300 logements.....	178

Chapitre V- La morphologie sociale des cités étudiées.

V.1. Approche méthodologique d'investigation opératoire	187
V.1.1. Introduction à l'évaluation quantitative du corpus.....	187
V.1.1.1. Proposition établie d'une pré-enquête.....	187
V.1.1.2. Les limites géographiques de la pré-enquête.....	188
V.1.1.3. Type de l'interview utilisé.....	189
a) La grille de l'entretien.....	189
b) Fiche technique de l'interviewé.....	191
V.1.1.4. Choix de l'échantillon	192
V.1.1.5. Utilisation de l'enquête de type opératoire	192
V.1.1.6. Formulation d'une grille d'informations et de données	192
V.2.Morphologie socio-spatiale dans les cités étudiées :.....	196
V.2.1- Morphologie sociale	196
V.2.1.a. Structure sociale des cités étudiées.....	196
V.2.1.a-1. Taille des ménages	196
V.2.1.a-2-Nombre de ménages.....	199
V.2.1.a-3. Structure de la population	202
V.2.1.a-4. Statut socio-éducatif.....	204
V.2.1.a-5. Statut socio-professionnel	207
V.2.1.a-6-Statut de l'occupation	209
V.2.1.b. Rangs sociaux des ménages	212
V.2.1.b-1-Position socio-économique.....	212
V.2.1.b-1-a. Le revenu global du ménage.....	212
V.2.1.b-1-b. Le nombre de personne à charge	212
V.2.1.b-2- La maturité citadine	213
V.2.1.b-2-a. Les origines géographiques de la grande famille.....	213
V.2.1.b-2-b. Le dernier logement occupé antérieurement.....	214
V.2.1.b-2-c. La date d'installation dans l'actuel logement.....	217
V.2.1.b-2-d. Les motifs de déménagement du dernier logement	218
V.2.2- Situation socio-spatiale	221
V.2.2.a- Densité par pièce	221
V.2.2.b- L'exiguïté spatiale dans les 4 cités enquêtées.....	223
V.2.2.b-1. La taille du ménage.....	224

V.2.2.b-2. La taille du logement	224
V.2.2.b-3. La situation d'étroitesse spatiale	224
V.2.2.b-4. Un état d'exiguïté spatiale très contraignante	226
Conclusion.....	227

Chapitre VI. Manières et stratégies d'appropriation

VI.1. L'appropriation de l'espace (Comportements doux et Comportements brutaux).....	229
VI.2. Les manières d'appropriation de l'espace.....	230
VI.2.1. L'alternance	230
VI.2.2. L'adjonction	233
VI.2.3. La réduction	234
VI.2.4. L'expansion.....	235
VI.2.5. La rénovation - l'embellissement.....	237
VI.3. Les stratégies d'appropriation.....	238
VI.3.1. Au niveau du logement	238
VI.3.1.1- Organisation, fonction et équipement des pièces	238
VI.3.1.1.1-L'entrée (Hall, dégagement).....	239
VI.3.1.1.2-Le séjour	240
VI.3.1.1.3-La cuisine.....	240
VI.3.1.1.4-Chambre des parents.....	242
VI.3.1.1.5-La chambre d'enfants	243
VI.3.1.1.6-Salle de bain.....	243
VI.3.1.1.7-Les toilettes (WC).....	244
VI.3.1.1.8-Le balcon	244
VI.3.1.1.9- La loggia	245
VI.3.1.1.10- Le séchoir	245
VI.3.1.2. Analyse des transformations physiques et spatiales au niveau du logement	246
VI.3.1.2.1-Les transformations dans la cité 300 logements	247
VI.3.1.2.2-Les transformations dans la cité 1000 logements	249
VI.3.1.2.3-Les transformations dans la cité 600 logements	250
VI.3.1.2.4-Les transformations dans la cité 206 logements	251
VI.3.2. Au niveau du bloc	253
VI.3.2.1- Au niveau de la porte d'accès au logement	254

VI.3.2.2- Au niveau des escaliers et du palier d'étage courant.....	254
VI.3.2.3-Au niveau du palier du dernier étage.....	254
VI.3.2.4-Au niveau du hall d'accès à l'immeuble	255
VI.3.2.5- Différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements.....	255
VI.3.3. Au niveau de l'espace extérieur	258
VI.3.3.1- Espace limitrophe du bloc	258
VI.3.3.1.1- A l'arrière de l'immeuble d'habitation	258
VI.3.3.1.2- Au niveau de la devanture du bloc	259
VI.3.3.2- Espace loin du bloc.....	259

Chapitre VII : Interprétations des résultats d'enquête

Introduction.....	263
VII.1. Les facteurs probables en cause.....	264
VII.1.1 -Les éléments typologiques des ménages	264
VII.1.2 -Les éléments typologiques des logements	265
VII.2. Les facteurs socioculturels qui encouragent ces faits sociaux.....	268
VII.2.1. Les stratégies d'appropriation	268
VII.2.1.1. Le souci d'être propriétaire.....	269
VII.2.1.2. L'appropriation du logement	269
VII.2.1.3. L'appropriation du limitrophe	270
VII.2.2. La question des modèles	271
VII.2.2. 1. Au niveau du logement.....	271
VII.2.2. 2. Au niveau du bâtiment et du limitrophe	273

Chapitre VIII- Les perspectives d'avenir

Introduction.....	275
VIII.1. Suggestions concernant la production existante du logement social	275
VIII.2. Perspectives pour l'avenir	277
VIII.2.1. Les objectifs généraux.....	277
VIII.2.2. A l'échelle du logement	277
VIII.2.3. A l'échelle du bloc d'habitation	283
VIII.2.4. A l'échelle de l'espace limitrophe.....	284

Conclusion	288
Bibliographie	294
Annexes :	307
Annexe 1 : Questionnaire	308
Annexe 2 : Grilles des modifications	311
Annexe 3 : Plans et photos des différentes transformations opérées dans le corpus.....	321
Annexe 4 : Textes législatifs	333

Liste des tableaux

Chapitre II : Le logement social dans les pays développés et les pays sous-développés

Tableau 01 - Prix de logements financés par le fonds de promotion du logement pour les salariés (FOPROLOS) et échéances de remboursement.....	75
---	----

Chapitre III : Politique de logement social en Algérie

Tableau 01 : Aide de l'état (pour les projets lancés avant le 01 Avril 2008)	98
Tableau 02 : Conditions normales de bien être.....	103
Tableau 03 : Normes dimensionnelles de type physico- spatial utilisées en France 1969 .	105
Tableau 04 : Nombre moyen de pièces et surfaces utiles moyennes par logement.....	106
Tableau 05 : Surface et volume pour chaque habitant.....	107
Tableau 06 : Hauteur minimale des pièces	107
Tableau 07 : Surfaces minimales des logements en France 1969(13).....	107
Tableau 08 : Récapitulatif des normes d'habitabilité prédéfinies par le législateur et le planificateur en Algérie contemporaine.....	108
Tableau 09 : Répartition des logements par taille.....	117
Tableau 10 : Répartition des surfaces par taille de logement (avant oct.2007).....	117
Tableau 11 : Ratios de programmation et de dimensionnement	118
Tableau 12 : Répartition des surfaces du logement	129
Tableau 13 : Dimensions des ouvertures	130

Chapitre IV : Introduction au cas d'étude

Tableau.01 : Moyennes mensuelles de température (C °) pour la période 2007-2016.....	142
Tableau.02 : Développement de la population de 2008 à 2016 commune de M'sila.....	143
Tableau.03 : Type et nombre de logements dans la ville de M'sila	145
Tableau.04 : Types de bâtiments	152
Tableau.05 : Fonction des bâtiments	153
Tableau.06 : Répartition des surfaces des pièces/ exemple de logement type F3	156
Tableau 07 : Équipement dans le quartier	159
Tableau.08 : Composition du cadre non bâti	161

Tableau.09 : Composition du cadre bâti	164
Tableau.10 : Hauteur et typologie des bâtiments.....	165
Tableau.11 : Répartition des surfaces des pièces/ exemple de logement type F3	166
Tableau.12 : Composition du cadre non bâti	170
Tableau.13 : Hauteur et typologie des bâtiments.....	174
Tableau.14 : Répartition des surfaces des pièces de type F3.....	175
Tableau.15 : Répartition des surfaces des pièces de type F4.....	175
Tableau.16 : Composition du cadre non bâti	177
Tableau.17 : Hauteur et typologie des bâtiments.....	180
Tableau.18 : Répartition des surfaces des pièces de type F3.....	181
Tableau.19 : Répartition des surfaces des pièces de type F4.....	181
Tableau.20 : Composition du cadre non bâti	183

Chapitre V- La morphologie sociale des cités étudiées

Tableau.01 : Composition de l'échantillon représentatif.....	196
Tableau.02 : Tailles des ménages dans les 04 cités	197
Tableau.03 : Nombre de ménages dans les 04 cités	199
Tableau 04 : Structure de la population dans les 04 cités	202
Tableau 05 : Statut socio-éducatif dans les 04 cités	204
Tableau 06 : Catégories de niveau d'instruction dans les 04 cités	205
Tableau 07 : Statut socio-professionnel dans les 04 cités.....	207
Tableau 08 : Statut de l'occupation des logements dans les 04 cités	209
Tableau.09 : Positions sociales dans les quatre cités	212
Tableau.10 : Les origines géographiques dans les 04 cités	213
Tableau.11 : Dernier type de logement occupé antérieurement	215
Tableau.12 : Date de livraison des citées étudiées.....	217
Tableau.13 : Période des dates d'installation des ménages	218
Tableau.14 : Les motifs de déménagement du dernier logement	219
Tableau.15 : Densité par pièce dans les 04 cités.....	221
Tableau.16 : Etat d'occupation des pièces des logements	225
Tableau.17 : Caractéristiques démographiques des ménages enquêtés	225
Tableau.18 : Etat d'occupation des logements avec ou sans séjour	226

Liste des photos

Chapitre IV : Introduction au cas d'étude

Photo.01 : Vue aérienne sur la ville de M'sila.....	141
Photo.02 : Vue générale sur le tissu du quartier 1000 logements.....	150
Photo.03 : Immeuble R+4	152
Photo.04 : Immeuble R+3	152
Photos.05, 06, 07, 08 : Les 04 Types de blocs.....	153
Photo.09 : Commerces au RDC	153
Photo.10 : Commerces au RDC.....	153
Photo 11 : Un bâtiment résidentiel	154
Photo 12 : Bloc à usage résidentiel +commerces	154
Photo.13 : Exemple de transformations sur les façades.....	155
Photos.14 et 15 : Anomalies au niveau des entres des bâtiments.....	156
Photo.16 : Bloc à 01 seule entrée	158
Photo.17 : Bloc à 01 seule entrée.....	158
Photo.18 : Bloc en plot à 02 entrées	159
Photo.19 : Bloc en plot à 02 entrées	159
Photo.20 : Ecole primaire	159
Photo.21 : Maison de jeunes	159
Photo.22 : Ecole primaire	160
Photo.23 : Locaux de commerces	160
Photo.24 : Vue générale sur le tissu du quartier 600 logements.....	163
Photo.25 : Le bâti et non bâti.....	164
Photo.26 : Différents types de blocs d'habitation.....	165
Photo.27 : Type de Façade	169
Photo.28 : Type de Façade.....	169
Photo.29 : Type de Façade	169
Photo.30 : Type de Façade.....	169
Photo.31 : Direction des Moudjahidines	170
Photo.32 : L'école coranique	170
Photo.33 : Situation de la cité	172

Photo.34 : Vue axonométrique du bloc	176
Photo.35 : Façade principale	176
Photo.36 Façade principale.....	176
Photo.37 : Situation de la cité	178
Photo.38 : Façade principale	182
Photo.39 : Façade principale.....	182
Photo.40 : La mosquée	182
Photo.41 : Vue sur le marché.....	182

Chapitre VI. Manières et stratégies d'appropriation

Photo. 01 : Une zone pour travail scolaire.....	233
Photo. 02 : Annexion du couloir au profit du séjour	237
Photo.03 : Espace d'articulation « Dégagement »	239
Photo.04 : Espace d'articulation « Hall »	239
Photo.05 : Salon équipé par des fauteuils	240
Photo.06 : Salon équipé de matelas	240
Photo.07 : Cuisine équipée d'un « Marfaa »	241
Photo.08 : Cuisine présentant une paillasse.....	241
Photo.09 : Berceau du nouveau né à la place de la coiffeuse	242
Photo.10 : Téléviseur fixé au mur.....	242
Photo.11 : Bibliothèque utilisée comme armoire.....	243
Photo.12 : Option de lits superposés.....	243
Photo.13 : Eléments rejetés dans la loggia	245
Photo.14 : Séchoir pour rangement et de stockage de l'eau	245
Photo.15 : Séchoir pour étendre le linge.....	245
Photo.16 : Aménagement d'une cuisine dans le séchoir	248
Photo.17 : Séparation l'espace douche et l'espace machine à laver	248
Photo.18 : Rattachement du séchoir à la cuisine	250
Photo.19 : Transformations des séchoirs	250
Photo.20 : transformation de la terrasse chambre pour enfants	251
Photo.21 : intégration du balcon dans la en une chambre	251

Photo.22 : Intégration du balcon dans la chambre	251
Photo.23 : Intégration du balcon dans la chambre.....	251
Photo. 24 : Incorporation du séchoir au profit de la cuisine	252
Photo. 25 : Création d'un balcon avec garde du corps métallique	253
Photo. 26 : Création d'un balcon avec garde du corps en dur	253
Photos.27-28-29 : Création d'espace couvert en dur au profit de la chambre.....	253
Photo.30 et 31 : Espaces extérieurs non aménagés.....	259
Photo.32 : Installation d'un marché de légumes au milieu de la rue	260

Liste des figures

Chapitre III : Politique de logement social en Algérie

Figure 01 : Organigramme fonctionnel	127
--	-----

Chapitre IV : Introduction au cas d'étude

Figure.01 : Situation de la wilaya de M'sila par rapport aux autres wilayates.....	139
Figure.02 : Secteurs urbains de la ville de M'sila.....	145
Figure.03 : Plan de situation des cités par rapport à la ville de M'sila.....	147
Figure.04 : Situation du quartier des 1000 logements par rapport à la ville de M'sila.....	149
Figure.05 : Bâti et non bâti	150
Figure.06 : Hauteurs des blocs.....	151
Figure.07 : Formes et surfaces des blocs	152
Figure.08 : Activités des blocs.....	154
Figure.09 : Type A (F3-F3)	157
Figure.10 : Type B (F3-F4)	157
Figure.11 : Type B (variante 01) (F2-F3).....	157
Figure.12 : Type B :(variante 02) (F3-F4).....	157
Figure.13 : Type C (système plot F3-F3)	157
Figure.14 : Type D (F4-F4)	157
Figure.15 : Type de façade 01	158
Figure.16 : Type de façade 02	158
Figure.17 : Type de façade 03	158
Figure.18 : Type de façade 04	158
Figure.19 : Distribution des équipements dans le quartier	160
Figure.20 : Composition de la cité.....	162
Figure.21 : Plan étage –Type A : F3-F3	166
Figure.22 : Plan étage-Type B : F5-F4	166
Figure.23 : Façade principale-Type A : F3-F3	167
Figure.24 : Façade principale-Type B : F5-F4	167
Figure.25 : Plan étage-Type C : F3-F3	167

Figure.26 : Plan étage-Type D : F3-F3	Figure.27 : Façade principale Type C : F3-F3	167
Figure.28 : Façade principale-Type D : F3- F3		167
Figure.29 : Plan étage-Type E : F2-F2		168
Figure.30 : Plan étage-Type F : F3-F3.....		168
Figure.31 : Façade principale-Type E : F2-F2.....		168
Figure.32 : Façade principale-Type F : F3-F3		168
Figure.33 : Situation des équipements.....		169
Figure.34 : Vue d'ensemble de la cité 206 logements		172
Figure.35 : Cadre bâti et non bâti		173
Figure.36 : 02 variantes du plan type (F3).....		175
Figure.37 : Plan étage courant F4-F4.....		176
Figure.38 : Vue d'ensemble de la cité		179
Figure.39 : Plan étage courant F4-F4.....		181
Figure.40 : Plan étage courant F3-F3.....		181

Chapitre VI. Manières et stratégies d'appropriation

Fig. 01 : Schéma de la salle de séjour.....	233
Fig.02 : Schéma de principe de réduction de la salle de séjour	235
Fig.03 : Annexion du balcon au profit du séjour	236
Fig.04 : Transformations opérées dans le séjour	247
Fig.05 : Elimination du placard pour agrandir la surface du hall	249
Fig.06 : Intégration du balcon au profit du séjour	249
Fig.07 : Annexion du balcon au profit de la chambre et du séjour.....	250

Liste des graphes

Chapitre IV : Introduction au cas d'étude

Graphe.01 : Moyennes mensuelles de précipitations (mm) pour la ville de M'sila entre 2007 et 2016.....	142
Graphe.02 : Développement de la population de 2008 à 2016 commune de M'sila	143

Chapitre V- La morphologie sociale des cités étudiées

Graphe 01. Taille des ménages 1000 logements.....	197
Graphe 02. Taille des ménages 600 logements.....	198
Graphe 03. Taille des ménages 300 logements.....	198
Graphe 04. Taille des ménages 206 logements.....	199
Graphe 05 : Nombre de ménages dans la cité des 1000 logts.....	200
Graphe 06 : Nombre de ménages dans la cité des 600 logts.....	200
Graphe 07 : Nombre de ménages dans la cité des 300 logts.....	201
Graphe.08 : Nombre de ménages dans la cité des 206 logts.....	201
Graphe.09 : Structure de la population dans les 1000 logts.....	202
Graphe 10 : Structure de la population dans les 600 logts.....	203
Graphe 11 : Structure de la population dans les 300 logts.....	203
Graphe.12 : Structure de la population dans les 206 logts.....	204
Graphe.13 : Statut socio-éducatif 1000 logts.....	205
Graphe.14 : Statut socio-éducatif 600 logts.....	205
Graphe.15 : Statut socio-éducatif 300 logts.....	206
Graphe.16 : Statut socio-éducatif 206 logts.....	206
Graphe.17 : Statut socio-professionnel dans les 1000 logts	207
Graphe.18 : Statut socio-professionnel dans les 600 logts	208
Graphe.19 : Statut socio-professionnel dans les 300 logts	208
Graphe.20 : Statut socio-professionnel dans les 206 logts	209
Graphe.21 : Statut de l'occupation des logements dans les 1000 logts.....	210
Graphe.22 : Statut de l'occupation des logements dans les 600 logts.....	210

Graphe.23 : Statut de l'occupation des logements dans les 300 logts.....	211
Graphe.24 : Statut de l'occupation des logements dans les 206 logts.....	211
Graphe.25 : Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 1000 logts.....	215
Graphe.26 : Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 600 logts.....	216
Graphe.27 : Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 300 logts.....	216
Graphe.28 : Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 206 logts.....	217
Graphe.29 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 1000 logts.....	219
Graphe.30 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 600 logts.....	220
Graphe.31 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 300 logts.....	220
Graphe.32 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 206 logts.....	221
Graphe.33 : Densité par pièce dans les 1000 logts	222
Graphe.34 : Densité par pièce dans les 600 logts	222
Graphe.35 : Densité par pièce dans les 300 logts	223
Graphe.36 : Densité par pièce dans les 206 logts	223

Introduction générale

Introduction :

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale ; en crise dans l'ensemble des pays sous-développés, il continue à préoccuper, par certains de ses aspects, les autorités des pays industrialisés. La prise de conscience de ce phénomène mondial est consacrée en 1976 par la conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains de Vancouver : « les pays du Monde ont exprimé l'inquiétude que leur inspirait la situation extrêmement grave des Etablissements Humains, notamment dans les pays en développement ».

Cette inquiétude est renouvelée en 1996, par la deuxième conférence «HABITAT-2» toujours sous l'égide des Nations-Unies avec l'adoption d'une nouvelle stratégie et des nouveaux objectifs à l'échelle mondiale, à savoir « un logement convenable pour tous », « Un Etablissement Humain est plus qu'un groupement de personnes, de logements et de lieux de travail ; la diversité des caractéristiques que présentent les Etablissements Humains et qui reflètent les valeurs culturelles et esthétiques doit être respectée et encouragée ; les régions qui ont une importance historique, religieuse ou archéologique doivent être préservées pour la postérité, de même que les zones naturelles présentant une valeur naturelle », « La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision ».

Dans une situation de crise, le logement « social » devient un besoin essentiel, un besoin vital; malgré les objectifs préalablement fixés par les pouvoirs publics, les mécanismes d'attribution n'ont pas toujours répondu à la demande pressante des plus nécessiteux ; le logement social devient un objet de convoitise ; c'est l'unique espoir d'insertion, d'intégration pour les populations démunies. Pour les populations sans abri, c'est un moyen d'éviter leur exclusion de la société; il est même considéré comme un capital, une monnaie d'échange, un investissement à long terme, une valeur refuge; le rapport entre l'offre et la demande constitue le meilleur indicateur de l'ampleur de la crise.

Ainsi, en Algérie, à partir des années 1970, correspondant au démarrage de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante; plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation. Le modèle architectural, tout comme les systèmes

constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais ; Le logement dit « social » semblait alors le mieux adapté pour répondre à ce type de situation ; celui-ci est d'abord défini comme un logement économique ; il comprend le minimum de confort indispensable et sans le moindre luxe.

De ce fait, l'Algérie se trouvait alors face à un passif et un héritage lourd de conséquences pour les décideurs, difficilement appréhendable. Ainsi, le gouvernement a placé le logement comme l'une des préoccupations majeures, en adoptant une politique de logement basée principalement sur le logement social locatif (communément appelé : « logement social »).

C'est alors qu'en 1974, après le lancement des grands chantiers à travers le territoire, comportant les Z.H.U.N dans les périphéries des villes et adoptés à la suite de l'ordonnance n°74 / 26 du 20 Février 1974. L'objectif visé de cette initiative était que les immeubles des zones d'habitat urbaines nouvelles (Z.H.U.N) type : «Habitat social locatif» seront réalisés suivant des procédés technologiques modernes (rationalité, économie et taylorisation). Ainsi ces Z.H.U.N étaient jugées comme unique solution et formule pouvant atténuer le déficit en matière de logements sociaux. Par conséquent, la circulaire n° 335 du 19 .02 .75 avait pour objectif de mettre les Z.H.U.N. à la place des Zones d'Urbanisation Provisoire (Z.U.P) en proposant des ensembles de 400 à 1000 logements dotés de leurs équipements.

Seulement le logement social, réalisé en Algérie depuis lors à nos jours, s'est vu comme cadre bâti inadéquat au mode de vie des algériens qui l'occupent⁽¹⁾. C'était un outil aux mains des décideurs pour représenter leurs discours politiques, en négligeant ses interactions avec le modèle socioculturel qui spécifie ses habitants.

On invoque alors une « discordance »⁽²⁾ entre ce type de logement et ses usagers. Les politiques urbaines qui étaient alors enregistrées dans le cadre des Plans Nationaux de Développement Socioéconomiques⁽³⁾, avaient de l'effet sur le volet spatial du paysage urbain, et de façon plus déterminée sur le comportement des habitants. Cet effet, sur leurs comportements, ont provoqué d'importants intérêts scientifiques à l'égard du rapport entre le social et le spatial. En Algérie ce type de logement persiste à former pour la plupart de la société, une des aspirations d'habiter dans des conditions agréables⁽⁴⁾. Aussi, il demeure à être, pour les décideurs, un des créneaux les plus importants pour atténuer la crise de logement. Les œuvres publiées ainsi que les travaux de recherche dédiés à l'évolution urbaine qu'a connue le pays depuis l'époque coloniale, ont certainement essayé de mettre en exergue l'aspect de « discordance » entre le logement social en tant que cadre bâti projeté et les usagers qui y résident.

*** Etat de l'art**

« *Habiter son logement, c'est vivre son environnement spatial intime, c'est pouvoir le marquer de son empreinte, c'est avoir la possibilité de l'organiser selon des habitudes culturelles et sociales, ils vont jusqu'à dissocier à l'instar des sociologues de l'habitat les deux notions de se loger et d'habiter en montrant l'importance de l'appropriation pour passer de l'un à l'autre* ». (Eleb Monique, 1997, P.219).

À l'origine, l'emploi du concept d'appropriation est de l'anthropologie marxiste, s'ensuivront de nombreuses recherches sur l'appropriation de l'espace par Henri Lefèbvre ou encore Paul Henry Chombart de Lauwe. L'appropriation de l'habitat comporte donc l'ensemble des pratiques, en particulier des marquages qui lui confèrent les qualités d'un lieu personnel. Le marquage par l'organisation des objets où les interventions sur l'espace habité est l'aspect matériel le plus important de l'appropriation.

Pour Chombart de Lauwe (1959), « *s'approprier un espace construit consiste à pouvoir ajuster l'espace objet et l'espace représenté, donnant ainsi une impression de familiarité cognitive* ». D'après lui, l'homme aura aussi un effet de familiarité affective par l'association du désir et de la représentation des objets à leur utilisation dans l'espace. Les objets étant porteurs de symboles, il en retient que l'appropriation de l'espace construit est dotée d'une dimension esthétique.

Dans le contexte psychosociologique de l'espace, Dominique Heckmann trouve que « *l'insertion de chacun dans un espace se traduit par des conduites d'aménagement qui forment une véritable pratique spatiale: Le concept d'appropriation ne recouvre pas l'idée de légale, il désigne plus largement comment dans diverses situations, lieux anonymes ou non, publics ou privés, l'individu aménage, restructure l'espace en coquilles personnelles qui manifestent sa relation privilégiée au lieu dans lequel il se trouve, même provisoirement. Ainsi, en s'appropriant l'espace, les individus introduisent une dimension fondamentale (la création d'un chez soi)* ». En fait, l'appropriation s'établit à travers une dialectique essentielle : L'existence de contrôle d'un côté et l'introduction de liberté de l'autre côté. (Heckmann Dominique, 1987, P.203).

Daniel Pinson (1992), qui a amplement traité la question, voit que « *l'appropriation est une lutte contre la nature et contre la société pour satisfaire des exigences vitales. Pour manifester l'inscription d'éléments symboliques, l'expression d'une existence, d'un refus de*

l'écrasement. C'est l'autonomie dont dispose l'individu ou le groupe dans la maîtrise de son espace de vie ».

En outre, la psychologie, la sémiologie et la phénoménologie mettent en exergue l'importance du vécu, socioculturel ou individuel, dans la recherche d'équilibre et d'ajustement constant entre habitants et formes spatiales ⁽⁵⁾. Bien entendu, ces courants et leurs concepts sont différents, *«mais on peut retenir que leurs visions des relations entre espaces et société convergent et mettent en évidence les interactions complexes entre eux, les modulations réciproques qu'ils peuvent générer sous certaines conditions et le caractère éminemment dynamique de leur relations »* (F. Navez Bouchanine ; 1997).

Selon Raymond, *«L'appropriation de l'espace, c'est l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif, cet ensemble de pratiques permet d'identifier le lieu, ce lieu permet d'engendrer des pratiques »* (Raymond Henri) in (Rouag Abla, 1998, P.99)

Pour Garzon Perla Serfaty, être propriétaire a souvent signifié faire ce que l'on veut chez soi en disposant d'une liberté et sans considération de règles communes. *« L'appropriation de l'espace s'interprète donc par un type d'occupation donnée. Elle se définit comme ensemble des pratiques exercées sur l'espace en réponse aux besoins explicites de contrôle ou de personnalisation et aux besoins implicites de communication ou de reconnaissance. Elle se manifeste dans de multiples aménagements et varie en fonction de l'usager, de la nature de l'espace et des moyens disponibles, l'usager de par son activité, sa culture, son niveau socio-économique, ses caractéristiques et ses traits psychologiques est un acteur de l'appropriation de l'espace par excellence ».* (Garzon Perla Serfaty, 2003)

En fait, de nombreuses études ont porté sur les nouvelles pratiques d'appropriation et d'usage des espaces urbains, dont une des plus marquantes (N.Semmoud, 2001) montrent comment les stratégies résidentielles différenciées qui caractérisent la population des grands ensembles fabriquent de la distance sociale. D'autres accordent un intérêt particulier aux modes d'habiter et aux rapports entre espace privé et espace public (Semmoud Bouziane, 2009), (H.Mebirouk, A.Zeghiche et K. Boukhemis, 2005). Ces différents travaux mettent en évidence à la fois le poids des représentations et des pratiques imprégnées de permanences culturelles et celui des stratégies résidentielles et économiques visant à l'accès à un modèle urbain dit universel.

La problématique plus spécifique des modes d'appropriation des espaces dans l'habitat collectif reste peu abordée. Pourtant les modes de vie et d'appropriation dans les copropriétés

comme dans le logement social interpellent à plus d'un titre. De nombreux travaux aboutissent au même constat : des cités livrées à elles-mêmes, l'absence de l'état ainsi que leurs bailleurs, l'absence d'intervention pérenne quant à la gestion, des multiples initiatives individuelles ou micro collectives, des actes d'incivilité nombreux rendant le vivre ensemble particulièrement difficile (K.Boukhmis, 2005), (Najet Mouaziz, Belguidoum said 2010). De fait, l'absence de politiques de gestion des grands ensembles provoque un vieillissement rapide de ce type d'habitat obligeant à de grandes opérations ponctuelles de réhabilitation.

La faiblesse de la réglementation et des outils d'intervention expliquent en grande partie cette situation. Le statut juridique de ce parc participe à ce laisser-aller. La cohabitation au sein d'un même territoire de copropriétés issues de promotions immobilières et des programmes de logements sociaux participatifs (LSP) (actuellement appelés Logements Promotionnels Aidés : L.P.A), de logements cédés par l'Etat dans le cadre de l'accession à la propriété dans le cadre de la vente des biens de l'Etat, de logements de fonction et de logements sociaux, rend encore plus complexe une situation où les responsabilités entre bailleurs et propriétaires occupants ne sont pas précisées. La confusion est accentuée du fait qu'à l'intérieur d'un même ensemble d'habitations, parfois d'un même immeuble plusieurs statuts cohabitent.

En réalité, les gens aiment changer et agrandir leurs habitations (expression si chère à G. Tipple). De nombreux pays, particulièrement du tiers monde, ont des parcs importants de logements construits par l'état qui, pour diverses raisons, sont actuellement en mauvais état physique, et qui ne sont pas conformes aux attentes de leurs occupants. Ces occupants réalisent des modifications et des transformations non autorisées, mais assez importants pour répondre à leur propre besoins.

Dans cette optique, beaucoup d'études dans le monde ont été réalisées justement pour éclaircir ce phénomène, on cite :

1- Graham Tipple, dans son œuvre intitulée : **“Transforming Government-Built Housing : Lessons from Developing Countries”**⁽⁶⁾, où il a examiné les transformations initiées par les utilisateurs au Bangladesh, en Égypte, au Ghana et au Zimbabwe. Les 1600 logements enquêtés montrent comment les ménages à faibles revenus sont capables de fournir de nouvelles chambres et services, à la fois pour améliorer leurs propres conditions de logement, et pour offrir des chambres ou hébergements pour les membres de la famille sans logis. De plus, la nouvelle construction (annexée au logement initial) est souvent de qualité moins

bonne. Ainsi, cette transformation peut être considérée comme un moyen de renouveler le parc de logements de l'état et l'encouragement de co-fonctionnement entre voisins, notamment dans les logements à plusieurs étages.

À Dhaka, au Bangladesh, les logements bastuhara à Mirpur constituent le contexte de cette étude. Construits au début des années 1970 pour loger des squatters et des réfugiés déplacés du Pakistan, chacun des 4 300 logements jumelés, disposés en rangs serrés, sont composés d'une chambre simple et une véranda. Depuis leur première occupation au milieu des années 70, les maisons ont été agrandies jusqu'à présent, elles couvrent la plupart des parcelles qui ont été circonscrites autour d'eux. Bien que tous les ménages principaux soient toujours locataires de la Direction du logement, il est prévu de vendre le terrain et les maisons à leurs occupants.

Dans le Grand Caire, en Égypte, deux lotissements abritant des logements économiques de cinq étages sans ascenseur, ont été choisis pour étude ; Helwan, et le Medinet Nasr au Caire. Ici, les occupants ont réussi à s'étendre en coopérant entre eux pour engager des entrepreneurs spécialisés pour construire des « cheminées des pièces » attachées au bâtiment mère. Cette pratique a réellement commencé autour de 1980, date à laquelle les premiers occupants ont passé le cap de la location de quinze ans, ce qui leur permet d'acquérir la propriété des appartements d'une, deux ou trois pièces. Les nouvelles chambres semblent offrir un hébergement supplémentaire comprenant des jeunes mariés incapables de quitter le domicile parental en raison de l'indisponibilité d'un hébergement alternatif.

L'étude de cas du Ghana est divisée en deux domaines à Kumasi : Asawasi et Suntreso. Il existe deux types de maisons qui présentent un potentiel contrasté pour extensions. La plupart des logements d'origine sont des chambres simples avec vérandas en terrasses, de sorte que les façades étroites limitent sévèrement le potentiel d'activité d'extension. Les autres sont des maisons jumelées installées dans leurs propres parcelles, dont beaucoup sont très substantielles. Elles ont été construites à la fin des années 1940 et au début des années 1950. La plupart ont été achetées à la State Housing Corporation.

Le motif principal de l'extension au Bangladesh, en Égypte et au Ghana était **la croissance de la taille du ménage**.

D'autre part, dans l'échantillon du Zimbabwe, presque la moitié des ménages « transformateurs » sont motivés principalement par la possibilité d'avoir des revenus couvrants le loyer. Notre échantillon de Harare est tiré de deux quartiers d'habitations à loyer modéré édifiés par les autorités locales, Mbare et Highfield. Les sites se composent de

bungalows jumelés et détachés, principalement avec trois pièces habitables et une cuisine aménagée dans des parcelles relativement généreuses (250 m² en moyenne). Les transformations ont commencé quand les occupants ont fini de payer leurs prêts au logement. Une partie de l'espace loué est sous la forme de structures en bois (connues sous le nom de cabanes).

Pour l'auteur, les différentes leçons tirées de cette étude, est que :

- Même les personnes à faibles revenus ont pu prolonger et édifier des extensions de leurs logements.
- Les transformations augmentent l'espace de logement : Il a été constaté une cohérence entre les tailles des ménages transformateurs dans tous les échantillons. Grands ménages ou petits, tous ont tendance à transformer leurs logements. Dans la plupart des cultures, un couple marié avec un fils adulte (plus de 16 ans) et une fille aurait besoin de trois chambres. Ainsi, la plupart des habitations initiales sont incapables de fournir suffisamment d'espace pour tous les occupants ou d'intimité suffisante. Il est évident que l'un des principaux facteurs contribuant à la transformation sera probablement la pénurie de logements ; le besoin principal dans les pays étudiés semble être des logements plus grands, en particulier des chambres plus nombreuses.

Un processus en deux étapes a été établi pour saisir de l'espace habitable supplémentaire. Premièrement l'espace original est divisé en plusieurs pièces (bien que certaines soient très petites, par exemple, vérandas d'origine). Deuxièmement, de nouvelles chambres sont ajoutées, généralement plus petites que les originales. L'espace habitable a augmenté d'environ la moitié en Egypte et le Zimbabwe, et plus que doublé au Ghana et au Bangladesh.

De ce qui précède, il en résulte que les taux d'occupation s'améliorent avec ces transformations. C'est l'un des arguments les plus convaincants en faveur des transformations comme mécanisme d'ajustement de logement valide et comme offre de logement efficace, qui devraient être encouragés dans les pays où le besoin de logement est très important.

- Les ménages transformateurs investissent massivement dans de nouveaux logements. En effet, ils dépensent sur leurs transformations, en moyenne, entre 90 et 120% du revenu annuel. Au Ghana et au Zimbabwe, les dépenses pour les extensions dépassent, respectivement, 5,7 et 4,2 fois le revenu annuel.

- Variété d'utilisation : Les quartiers résidentiels d'origine ont maintenant diverses utilisations. Bien sûr, les gens exercent des activités commerciales à domicile. À travers la transformation,

des possibilités se présentent pour accueillir des cabinets médicaux, des magasins, des activités de fabrication et de nombreuses autres activités. Tous ces éléments offrent non seulement des emplois et des possibilités de générer des revenus dans des zones économiquement stériles, mais aussi servir les populations locales pour leurs besoins sociaux, culturels et religieux et offrent la possibilité d'obtenir des biens et des services sans quitter le quartier.

- Les transformations créent des opportunités de location et de sous-location dans le secteur privé.

- La transformation conduit à la mise aux normes des habitations. Les logements originaux, avec toutes leurs apparences physiques médiocres, des fissures, des imperfections et des fuites, sont entourés dans de nouvelles enveloppes ou, dans d'autres cas, soumis à des rénovations dans le cadre du processus de transformation. Cette réparation et rénovation se produit sans aucun coût pour l'état ou ses agences, les occupants vont porter le fardeau complet de ces travaux.

- Dans le passé, ajoute l'auteur, des chercheurs tels que Carmon et Oxman ⁽⁷⁾ ont souligné que la propriété était probablement un *préalable à la transformation* alors qu'Andrew et Japha ⁽⁸⁾ tenaient que, avec la propriété, toutes les maisons pourraient être considérées comme des maisons principales, susceptibles d'élargissement. L'expérience au Bangladesh montre que la propriété n'est pas absolument nécessaire. Cependant, la propriété semble être un **puissant catalyseur** dans le processus d'extensions en Egypte et au Zimbabwe, qui remonte à l'époque de conversion du locataire en propriétaire. Il est probable que beaucoup de nouveaux propriétaires s'étendront afin de rendre leurs biens plus adaptés à leurs modes de vie et celui de leurs enfants (surtout après le mariage des enfants).

L'auteur suggère en fin de compte que les gouvernements adoptent une attitude essentiellement permissive aux transformateurs avec un certain contrôle pour empêcher le pires excès.

La coopération entre voisins devrait donc être un objectif de la politique, peut-être par la nomination de personnes formées pour participer à la négociation et au règlement des différends.

Ainsi, il recommande que les normes soient simplement à proscrire des activités et techniques de construction et des technologies qui sont inacceptables, telles que la construction dangereuse, le blocage de l'accès, la construction sur les drains ou les lignes de service, etc., et permettent un large éventail d'actions dans le domaine de l'acceptabilité. Si

les ménages doivent s'étendre efficacement et avec le minimum de perturbation pour leurs voisins et l'ensemble de la zone, les formes et les dimensions des parcelles doivent tenir compte de la pression pour agrandir les maisons.

2- Fujio Adachi - Philippe Bonnin dans leur étude intitulée : « **Transformations de la maison dans le Hokkaido, 1950-1991** »⁽⁹⁾, qui se présente comme suit :

Son équipe (Professeur Fujio Adachi Fujio, Professeur associé Takahiro Noguchi, Hokkaido University et Professeur associé Hiroshi Sumiya, Hokkaido Institut of Technology, auxquels Ph. Bonnin s'est associé en 1991) a mené une recherche sur les transformations de la maison rurale au Hokkaido (Japon), poursuivie depuis plus de quarante ans maintenant. La première enquête fut entreprise en 1950, sur 35 maisons appartenant à 6 villages (spécialisés dans les cultures de riz et de légumes). Elle a été reprise en 1974, où l'on a ajouté un septième village (production laitière). Elle a été reprise en 1980 puis 1991 et porte maintenant sur 80 maisons. A chaque fois ont été réalisées également des enquêtes par questionnaires auprès de 1000 à 1500 familles. Ces enquêtes ne sont pas très détaillées, mais elles saisissent les caractéristiques principales des transformations de la maison.

La modernisation : les années 1950-1960

C'est à partir du milieu des années 50 que se développe une politique d'amélioration de la maison. Dans tout le pays on est à la recherche d'un nouveau mode de vie et d'une nouvelle maison, sous influence de la culture américaine, corrélativement à une transformation profonde du système familial (disparition de l'autorité du maître de famille, rapports plus égalitaires ...).

Le premier modèle nouveau apparu au Hokkaido est la maison à "toit triangulaire", réalisée par un organisme de la préfecture du Hokkaido. C'est une maison avec un vaste séjour-salle à manger, qu'on ne trouvait pas dans la maison traditionnelle. La maison du Hokkaido a adopté très tôt ce dispositif, mettant en œuvre ce nouveau mode de vie : l'espace familial et l'espace individuel y sont séparés. La forme est simple, les baies moins nombreuses, et l'espace intérieur assez fermé sur lui-même à la différence de la maison traditionnelle. Dans un premier temps, c'est ce modèle urbain qui s'est diffusé en milieu rural. La protection contre le froid débuta par l'utilisation de brique et de ciment, puis devint réellement efficace avec celle de matériaux isolants. La surface des maisons également s'est accrue, considérablement et continuellement à partir des années 50, accomplissant une

modernisation sur plusieurs plans : l'individualisation des pièces, l'équipement ménager, l'adoption du mode d'habiter "Yofu-Western style", caractérisé par l'utilisation de mobilier à demeure, chaises, table et lit principalement (même si ceux-ci sont différents de l'occident, et plus bas en particulier).

L'urbanisation de la maison dans les années 70

A partir du milieu des années 60 ont commencé à se diffuser les matériaux isolants à base de laine de verre, d'autant qu'on peut les utiliser plus facilement dans la construction en bois, à raison de son adaptabilité.

La transformation de la forme du toit, en particulier, révèle assez bien le degré d'urbanisation. Cette déformation du toit aurait été conçue pour faciliter l'évacuation de la neige, les maisons urbaines ne possédant pas de terrain suffisamment vaste en pourtour où elle puisse s'amasser sans dommage et sans gêne excessive. Cela n'était pas nécessaire en milieu rural, mais les paysans y virent surtout un signe de raffinement urbain et de modernité.

Cette période est caractérisée par un nouvel agrandissement de la taille de la maison, par l'individualisation accrue et systématiques de la chambre à coucher pour chaque membre de la famille, corrélative du chauffage, et par l'urbanisation de la maison dans son plan et dans son apparence. Au cours de l'enquête, l'équipe de recherche a pu observer une maison singulière : elle était équipée d'une porte coulissante automatique en verre, à la manière des commerces du centre-ville. Du haut plafond du vestibule de l'entrée pendait un énorme lustre, et un escalier spiral reliait le rez-de-chaussée à la mezzanine. Evidemment, c'est une exception, mais cela indique bien la tendance à l'imitation d'images, de dispositifs et de formes puisées dans le milieu urbain à cette époque, à la modernisation et à l'occidentalisation du mode d'habiter.

L'urbanisation de la maison rurale apparaît par exemple à travers la diminution, voire la disparition de l'entrée de service (*kateguchi* = "la bouche des commodités"). La maison Japonaise possède deux (voire trois) portes d'entrée. L'une est plus large, publique et cérémonielle (*iriguchi*), tandis que l'autre est domestique, fonctionnelle et petite. Les visiteurs entrent par la première, tandis que la ménagère ou le commerçant empruntent la seconde. Mais l'entrée de service de la maison rurale a cependant un rôle plus important dans la maison rurale que dans la maison urbaine. C'est un espace intermédiaire entre la vie agricole et la vie domestique. On y change d'habits, et on s'y prépare pour le travail. La raréfaction de cet espace s'est achevée à cette époque.

La diffusion d'une manière d'habiter dite occidentale (ou *Yofu*, ou western style), utilisant table et chaises et attribuant une chambre à chaque membre de la famille, est remarquable dans tout le pays au cours des années 60, et surtout dans le Hokkaido.

L'amélioration du chauffage en est une condition : dans la maison traditionnelle on avait perpétuellement froid aux pieds et aux jambes, que ne réchauffait que ce dispositif très communautaire du *kotatsu* (chaufferette placée sous une table basse couverte d'un molleton, autour et sous lesquels chacun vient glisser les pieds). Mais la raison en serait aussi une mentalité spécifique des habitants du Hokkaido, une mentalité de pionniers qui ne s'attachent pas à la tradition.

L'individualisation des pièces fut souvent opérée en découpant un couloir dans les maisons existantes, à la manière moderne et urbaine, où l'espace familial et l'espace individuel sont séparés.

Bien que la transformation soit rapide et remarquable, on trouve néanmoins toujours des espaces qui relèvent directement de la reproduction de la tradition : la quasi-totalité des maisons rurales disposent d'au moins une pièce de tatami, la plus précieuse, avec son *butsudan* et son *tokonoma*. Aujourd'hui, les cérémonies familiales (mariage, funérailles ...) ou les réunions communautaires de voisinage se déroulent dans des équipements publics ou commerciaux, et non plus à la maison. La pièce de tatami est utilisée pour accueillir les visiteurs de marque, les enfants qui reviennent chez leurs parents au nouvel-an ou en été (pour la fête du *bon*, célébration des ancêtres). Avec son *butsudan*, ses photos de la famille de l'empereur jouxtant celles des ancêtres, la destination de cette pièce est plus symbolique que pratique. Elle marque la continuation de la famille.

Les années 80 : la recherche d'un équilibre

Avec la fin des années 70, la modernisation de la maison rurale aboutissait à en supprimer les caractéristiques-mêmes. On a donc commencé à reconsidérer les transformations, et en particulier la suppression de l'entrée de service. Dans les années 80, les toits plus ou moins "déformés" apparaissent aussi moins nombreux, de même que les transformations en général. Il semble que la maison rurale du Hokkaido ait trouvé un point d'équilibre pour le moment, tant que ne surviendront pas de nouveaux changements dans la situation agricole.

Cependant, peut-être en raison d'une moindre contrainte d'espace disponible, l'individualisation du mode d'habiter y paraît finalement plus avancée qu'en ville-même :

chaque enfant a sa chambre, souvent avec sa propre télévision, son électrophone, etc. Dans l'une des familles par exemple, il y avait 5 télévisions : le couple, le grand père et chacun des trois enfants en disposaient d'une. Il est difficile d'imaginer quelle vie familiale pouvait s'y dérouler. Et pourtant, dans les villages, on prend plus souvent le dîner ensemble qu'en ville, où cela est difficile, la famille étant impossible à réunir : le mari rentre très tard, les enfants repartent aux *Juku* (cours supplémentaires privés).

Certaines maisons sont équipées d'un "home bar" familial, et d'un karaoké' (littéralement : orchestre absent). A la différence de la télévision individuelle, le karaoké peut jouer un rôle socialement unificateur, non seulement de la famille mais également de la communauté de voisinage-mura (Sabouret, 1988) : les Japonais, surtout paysans, ne sont pas habitués à passer le temps simplement en bavardant ensemble.

Quelques exemples

1. La Maison Takahashi [riziculture]

Il s'agit d'une maison traditionnelle, typique d'un personnage important du village, construite en 1921, à plan ouvert, entourée d'un *engawa*-véranda. De l'extérieur, elle impose une forte impression de dignité. L'*engawa* est un espace intermédiaire qui unifie l'intérieur et l'extérieur de la maison, surtout durant l'été, chaud et humide. Par contre, la maison ne possède pas de vaste pièce au sol de terre (*doma* ou *niwa*), peut-être à cause des froids hivernaux. L'équipe avait visité cette maison en plein été de 1974 : l'*engawa* était fermé de fenêtres coulissantes et servait de débarras, indiquant bien l'incompatibilité des dispositifs architecturaux traditionnels avec le climat du Hokkaido.

En 1974, les vieux Époux (66 et 63 ans) y habitaient. Les enfants étaient en ville. En 1980, elle n'y a pas trouvé de transformation : une maison conservant ainsi sa forme originelle était déjà un fait rare. En 1990, elle n'existait plus.

2. La maison Kimura (culture légumière, sur 30 ha)

En 1950, on trouvait là un plan typique du modèle en forme du caractère TA, mais sans la pièce adjacente au sol de terre (*doma*). La date de construction n'est pas connue. La surface est alors de 123 m².

En 1960, la maison a été remodelée. La famille comporte à ce moment-là 3 générations et 7 personnes. On y découvre simultanément les résultats de l'individualisation des pièces et de la conservation du caractère rural. La pièce pour les visiteurs-*zashiki* est disposée au Sud, en

face du jardin, et les pièces pour la famille au Nord. On y dort maintenant sur des lits, seuls les grands-parents conservant les futons.

En 1979, la maison est totalement reconstruite, avec une surface de 162 m². La famille comporte alors 6 personnes : le grand-père est mort, le cadet a quitté la maison, et l'ainé s'est marié. On a créé une salle de séjour réservée au jeune couple, amélioré les équipements sanitaires (lavabo, machine à laver), et installé une pièce spécifique pour traiter les affaires de l'exploitation. La modernisation est très avancée.

On a totalement adopté la manière d'habiter "à l'occidentale", utilisant table et chaise, sauf pour la pièce consacrée par la présence de l'autel bouddhiste-*butsudan* et le *tokonoma*. Chaque membre de la famille, y compris la grand-mère, dispose d'un lit à la place du futon.

Enfin en 1991, la salle de séjour et la cuisine-salle à manger ainsi que la pièce de service ont été agrandies. La surface est maintenant de 204 m². La taille de la famille est identique mais la composition est différente : la grand-mère est morte, la cadette a quitté la maison et trois enfants sont nés.

Avec ces exemples, on aura perçu les transformations profondes du plan et de l'apparence des maisons du Hokkaido, et cependant les perdurances manifestes de certains traits caractéristiques.

Ainsi, très généralement encore dans ce Hokkaido qui se veut pionnier d'une agriculture moderne, la maisonnée se compose de trois générations : le vieux couple (ou le seul veuf restant), le jeune couple, et ses enfants. On retrouve là un mode d'habitat caractéristique de la tradition japonaise, et qui demeure vive aujourd'hui. Et tandis qu'ici, les générations poursuivent la cohabitation sous cette forme habituelle, elle tend de plus en plus en ville à se réaliser avec un dédoublement des cuisines et des portes d'entrée.

L'analyse des questionnaires, en 1980, montrait que les jeunes femmes souhaitaient habiter, quoique sur le même terrain, une maison séparée de la génération précédente.

Mais, plus que la décohabitation elle-même, c'est une maison moderne et pratique à laquelle elles aspiraient : les obligations découlant de la présence d'une génération aide, et la prééminence de la belle-mère en particulier, dans une totale promiscuité et dans des maisons où aucun équipement ménager ne venait adoucir une touche extrêmement lourde, rendait cette situation peu enviable, sinon détestable. De fait, en 1991, la plupart des femmes souhaitent au contraire habiter avec le couple âgé dans la même maison. Mais entre-temps, les maisons ont été considérablement améliorées : chaque couple y dispose d'un espace propre, et les équipements sont apparus.

A l'inverse même, les jeunes femmes peuvent aujourd'hui envisager de bénéficier de l'aide du vieux couple ; surveillance du feu, des enfants, travail ménager ... etc.

Cette équipe a conclu que les transformations de la maison Japonaise étaient très rapides, et apparaissaient plus rapides dans le Hokkaido que dans les autres régions. Dans un certain sens cela caractérise la culture spatiale du Japon.

Si l'on compare le Japon et la France, ajoute l'auteur, la différence de célérité est surprenante. En Auvergne par exemple, et en Margeride (France) plus particulièrement, on a longtemps remodelé les maisons selon les mêmes dispositions, et encore récemment, remplaçant les meubles, le calendrier et la statue de la vierge aux mêmes emplacements après travaux de réfection complète de la maison (Bonnin, 1993a). Cela est inimaginable au Japon, et surtout à Hokkaido.

La transformation rapide de la maison japonaise est favorisée par sa construction même, en bois : elle se détériore assez rapidement, disparaît par incendie ou par pourrissement. La ville d'Edo (l'ancienne Tokyo), était connue pour la fréquence de ses incendies, au point qu'on les appelait : "fleurs d'Edo". Ses habitants ne considéraient plus la perte de leurs maisons pour cette cause comme un malheur, du moment qu'ils puissent sauver leurs biens. Si l'on trouve encore quelques anciennes maisons citadines ou rurales en province dont les habitants sont fiers (Adachi, 1985) (la plus ancienne maison rurale du Japon date de la fin du XVIe ou du début du XVIIe siècle, et elle est exceptionnelle), elles ont totalement disparu de Tokyo : une *Nagaya* délabrée de 1927 (sorte de meuble misérable) y fait office de monument historique. Il est cependant vrai que dans certaines régions, comme à Nara, les paysans aiment à construire leurs nouvelles maisons sur un plan moderne, mais derrière une façade d'apparence traditionnelle. Cette attitude est typique de l'ambiguïté que vivent les paysans japonais, d'une certaine tension entre conservatisme et modernité.

Bien sur la transformation de la maison est influencée par d'autres paramètres. La rapidité de la transformation des modes de vie depuis la révolution de Meiji, et surtout depuis la seconde guerre mondiale, l'industrialisation, la concentration urbaine, ont favorisé l'émergence d'une nouvelle mentalité japonaise, pour laquelle toute nouveauté est censée meilleure.

En général au Japon, au climat à dominante tropicale, la maison de bois est totalement reconstruite tous les 20 ou 30 ans, comme un simple bien de consommation, un peu plus durable qu'une voiture. La situation est donc fort différente du milieu rural Européen, et de cet

autre exemple de Margeride où la maison, construite vers 1884, incendiée en 1928, fut réaménagée dans les mêmes murs restés debout, et sur le même plan, habitée à l'identique jusqu'en 1955, à peine transformée jusqu'en 1988.

De ce fait, lorsque les chercheurs japonais analysent les maisons rurales françaises, il leur semble que la rénovation concerne surtout les équipements (chauffage, salle de bains, WC ...), tandis qu'au Japon, elle affecterait plus directement la composition de l'espace habitable et le mode d'habiter lui-même. Quoiqu'il en soit, il est manifeste qu'un nouveau mode d'habiter est en cours d'apparition, même s'il n'est pas encore stabilisé, et que précisément cet attrait pour une nouveauté perpétuelle rend difficile l'élaboration d'une culture de l'habiter. Entre autres critères marquants, on a visiblement privilégié le confort au détriment de la qualité formelle et du concept organisateur qui présidait à l'architecture nipponne traditionnelle, particulièrement au Hokkaido.

Pour terminer, l'auteur présente quelques-unes des questions qui paraissent à ses collègues japonais comme devant être encore travaillées, concernant les maisons rurales du Hokkaido (Adachi *et al.*... 1995) :

1° Le "raffinement" de la forme de la maison, c'est à dire la recherche d'une forme simple et épurée, mieux adaptée au climat du Hokkaido (Adachi & al. 1988). Beaucoup de ces maisons se complaisent dans une volumétrie complexe, abusant de décrochements essentiellement ornementaux, caractéristiques de l'esthétique traditionnelle des régions plus favorisées pour le climat.

2° La réhabilitation de la pièce au sol de terre battue, comme emplacement des travaux domestiques (lavages, bricolages etc.). Dans les régions plus douces, on peut réaliser ces travaux dehors, voire sur la loggia-engawa. Mais à Hokkaido, on doit les arrêter en hiver, et faire sécher le linge dans la salle de séjour. Il a proposé le rétablissement de cet espace, et l'a testé dans des maisons urbaines à la satisfaction des habitants (Adachi, 1990). Demeure cependant une difficulté : la vaste surface nécessaire, dans un pays où elle se fait rare.

En outre, dans les villages, on a l'impression que les paysans n'apprécient pas cet espace, peut-être simplement parce qu'il évoque l'ancienne maison, et rappelle le souvenir d'époques peu agréables. Pourtant, si l'isolation thermique de la maison est bien réaliste, un vaste espace de terre ne pose aucun problème, d'autant qu'il peut être carrelé aujourd'hui.

3° Enfin un problème de société, qui est plus difficile. Au Japon, il reste encore à *inventer* un mode d'habiter permettant à la famille et au proche voisinage de se réunir et de se divertir ensemble dans la maison. En effet, si la maison est de plus en plus perfectionnée, mais que la vie domestique demeure aussi dure que celle d'autrefois, c'est en vain. Au Hokkaido, on n'avait pas l'habitude de bavarder pour le plaisir entre amis ou entre familles, de se rendre visite. C'est pourtant une pratique courante et particulièrement pertinente dans toutes les régions aux hivers rigoureux et aux neiges abondantes, dans le Nord Français comme en Margeride, et dans le Nord du Japon (*Tohoku*). Les voisins s'y rassemblent autour du poêle et passent les longues soirées d'hiver. La région du *Tohoku* est connue pour ses contes et sa littérature orale très abondants. Mais aujourd'hui, en même temps que la transmission et la création culturelle associée, ce mode de vie a disparu, et avec lui l'espace qu'on lui consacrait.

3-Moncef Benslimane dans son article intitulé : « **Conception et usage du logement public à Tunis (Le cas de la Cite Ibn Khaldoun)** »⁽¹⁰⁾, nous présente cette recherche de la manière suivante :

3.1. Introduction

A partir d'une enquête portant sur un échantillon représentatif de logements localisés dans une cité populaire, l'auteur tente de définir les modes d'habiter, ou en quoi l'usage du logement public converge ou diverge avec les conceptions des promoteurs répondant à des critères de modernisation et de rationalisation de l'occupation de l'espace.

Néanmoins, il apparaît déjà au niveau des concepteurs un ensemble de critères qui se traduisent par une standardisation architecturale et fonctionnelle habillée par des références sémiologiques et architectoniques culturelles traditionnelles.

D'autre part, et à la lumière d'une revue descriptive des différentes pièces des logements, de leur aménagement et de leur ameublement, il apparaît que du côté des habitants également, émerge un décalage entre les projections théoriques et l'occupation pratique de l'espace.

Parmi les mutations notables subies par le logement, celle du passage du registre de la fonctionnalité anonyme et sérielle à celle de la spécification des lieux, est des plus pertinentes ; spécifications qui ne se confondent qu'apparemment avec leur traditionalisation. En effet, le greffage de nouveaux cadres de vie, attitudes, formes esthétiques relevant du registre "arabo-musulman" sont l'objet d'une interprétation de l'ambiguïté puisqu'ils ont

tendance à devenir les instruments ultimes de la représentation sociale, à la limite de la consommation marchande.

Dans le cadre de la politique de "dégourbification", l'Etat Tunisien décide d'assainir le bidonville de "Jebel Lahmar" situé près des quartiers chics et du jardin public "Le Belvédère", dans le faubourg Ouest de la capitale Tunis. L'« assainissement » consistait à un transfert de la population du bidonville dans une zone où les règles d'hygiène et un cadre de meilleure qualité pouvait être assuré. Ce fut « Ibn Khaldoun ».

Le choix de la cité Ibn khaldoun comme support d'étude se justifie par le nombre de logements (5000). Réalisations jamais égalée en Tunisie en matière d'opérations publique d'habitat ainsi que par sa position, à la charnière de deux époques de l'histoire du logement social dans ce pays : la fin de l'ère de l'inventionnisme étatique tunisien dans le social, et le début d'une politique aux choix plus inspirés par le libéralisme et les organismes financiers internationaux, avec les répercussions non négligeables sur le secteur de l'habitat.

D'autre part, comme les études urbanistiques et architecturales, les cités populaires étaient jusque là confiées à des experts étrangers (Bulgares, tchécoslovaques, italiens,...), la cité Ibn khaldoun symbolisa d'une certaine manière le premier pas des tunisiens dans ce domaine. Ce sont la SCET-Tunisie et la Société Nationale Immobilière de Tunis, promoteur unique du logement social, qui vont assurer de 1968 à 1973 les études, le suivi et la réalisation de la cité. Le dernier facteur probablement -le plus important au regard de cette recherche - qui a présidé au choix d'Ibn khaldoun, est la problématique posée par son parti urbanistique et architectural qui se voulait une synthèse entre le tissu traditionnel de « Medina » et celui des « villes nouvelles ». Pour y aboutir, les concepteurs se sont fixé un certain nombre d'objectifs, en particulier :

- La juxtaposition spatiale des différentes fonctions urbaines telles que l'habitat, le travail, les services et le loisir. On retrouve là les principes de l'approche fonctionnaliste définis par la « Chartes d'Athènes » pour l'aménagement urbain.
- La concentration des équipements de première nécessité et de groupements de 150 à 300 logements dans un îlot appelé « unité de voisinage » et ce, en vue de rapprocher habitants et équipements.
- Le choix d'un système de voiries hiérarchisé comprenant une voie principale raccordée au réseau rapide du Grand Tunis, une voie secondaire alimentant des antennes de pénétration et des voies piétonnières.

- La formation d'un « centre de voisinage » en associant 3 ou 4 unités de voisinages et en réalisant des équipements sociaux collectifs tels que crèches, jardin d'enfants, école primaire etc...L'ensemble de la cité a été devisé en 4 « centres de voisinages » pour lesquels on a prévu un « centre urbain principal » doté des équipements de consommation, de loisirs et de culture à la dimension de la cité.
- Au niveau des logements, les responsables de l'opération ont élaboré une typologie qui prend en considération la surface, le nombre de pièces et le coût. Les logements ont été classés en 3 types, avec dans chaque type un certain nombre de variantes : Type A (4à5 pièces, 100 à180 m²), type B (2à3 pièces ,80 à 100 m²), type C (1à2 pièces, 65 à 95m²).

Aussi dans cet article, l'analyse tente-t-elle d'appréhender le logement en tant que cadre de la vie quotidienne au contenu fonctionnel et symbolique vécu et utilisé de diverses manières par les résidents ou les collectivités de résidents.

Ce n'est point une recherche sur le contenu social d'un contenant qui serait le logement. L'objectif de l'analyse ambitionne d'être tout autre : c'est la définition d'une ou de plusieurs manifestations de l'habiter, décelables dans une opération de promotion de logement publics qui seraient déterminés par les différents modes d'agissement de la structure sociale. En d'autres termes, l'organisation, l'aménagement, le marquage par les objets seraient saisis en tant qu'inscription, en tant qu'écriture des rapports sociaux dans l'espace de l'habiter.

L'enquête sur le terrain a touché 111 logements représentatifs des trois types A, B, C de logements et dispersés d'une manière satisfaisante dans toute la Cité. Il s'agissait de répondre à un questionnaire et de noter sur les plans-types des logements les aménagements et équipements de chaque logement enquêté, en prenant des photos de l'intérieur à chaque fois que les habitants l'ont permis de le faire.

3.2. L'Etat, l'architecture et Ibn Khaldoun

En réalisant différentes combinaisons des 3 plans-type, le cabinet d'architecture de la "Société Nationale Immobilière de Tunisie" a fait ce qui était en vogue à cette époque, de "l'habitat intermédiaire" social.

Ce choix en matière d'architecture de l'habitat est confirmé par le discours développé dans les documents relatifs à l'opération Ibn Khaldoun et dont le contenu confirme le rejet aussi bien

des immeubles collectifs connus pour leurs inconvénients du point de vue spatial et social, que du pavillonnaire irréalisable à cause de son coût fort élevé.

Ces deux "repoussoirs" n'empêchent point les concepteurs de reconnaître des qualités aux formes d'habitations précédentes : la maison individuelle assure l'intimité, l'autonomie, la grande surface, l'espace privatif extérieur de la verdure, elle est désirée par tous et offre une image sociale valorisante ; le collectif a l'avantage de la densité, de l'économie du foncier et de la vie relationnelle.

On relève sans doute une difficulté, sinon une ambiguïté, dans la délimitation de la forme et du sens de l'architecture de la Cité. L'ambivalence du concept d' «Habitat intermédiaire » qui n'est ni collectif ni individuel tout en étant les deux à la fois, n'a sûrement pas aidé à la clarification des termes.

L'industrialisation de l'architecture de l'habitat et sa conception, comme la combinaison d'un nombre limité d'espaces dont on a établi les plans-types, est en droite ligne avec les conceptions du Corbusier et de la Chartes d'Athènes. Les constructions élaborées avec ce système sont déjà définies dans leurs caractéristiques lorsqu'elles sont conçues, et les modes d'assemblage qu'elles permettent tentent difficilement d'éviter la "répétitivité" qui apparaît ici comme le corollaire de la "rationalisation de la construction".

C'est peut-être justement parce que l'architecture de la Cité est un produit industriel "moderne" que le concepteur cherche à l'«envelopper» dans une histoire ou dans une spécificité qui dissimuleraient sa véritable nature.

C'est dans ce sens qu'il faut interpréter le changement de dénomination de la Cité, survenu au cours de la réalisation, qui de "Cité Ras-Tabia" - du nom du quartier où elle se situe - devient la "Cité Ibn Khaldoun", du nom du célèbre historien et sociologue tunisien.

Enfin, l'intervention de l'Etat et son encouragement en faveur du logement « intermédiaire » par la promotion d'une opération de 5.000 logements de l'envergure de la Cité Ibn khaldoun, a beaucoup aidé à l'imposition de cette forme architecturale et à l'expérimentation de cette solution alternative en matière de logement économique.

3.3. Innovation et classicisme

Les apports nouveaux dans la conception du logement à Ibn Khaldoun par rapport au logement social et public courant concernent surtout les prolongements extérieurs immédiats et principalement le patio, espace de transition et espace de réserve pour une extension future probable.

Quant à l'espace interne proprement dit, il ne dénote guère d'une recherche particulière si on excepte la façon d'organiser la cellule autour du patio en "L", afin qu'elle profite au maximum de l'ouverture sur celui-ci et de son éclairage.

La conception de la morphologie générale du bâti à la Cité a tout de même réussi à se détacher de l'aspect "collectif vertical" en maintenant les logements à une faible hauteur (RDC + 1 étage) et en adoptant la voute comme système de couverture.

Pour le reste, l'architecture reste classique dans plusieurs de ces dimensions, qui sont autant de critiques que l'on fait d'habitude à l'architecture de la production massive d'habitations :

- La variété des plans des logements proposés est faible (3 types de base) et laisse transparaître une conception extrêmement restrictive de ce que l'on appelle "l'habiter". La conception procède d'une pensée normative qui, dans le cadre de surfaces minimales et maximales possibles, traduit spatialement les exigences du mode de vie des usages, réduits à des stéréotypes fonctionnels simplistes et banalisés.

- Le classicisme de cette solution architecturale à la Cité Ibn Khaldoun, concrétisé par la monotonie et la rigidité des plans-types, n'est pas seulement le fait d'une approche partielle de l'acte d'habiter, elle est surtout le résultat de la recherche d'une satisfaction au plus juste coût des besoins minimaux incompressibles qu'on a reconnu aux catégories sociales concernées.

- Enfin, la répétition en grand nombre de logements-type provenant de la production industrielle de masse du secteur étatique de la construction est sous-tendue par une conception architecturale de l'habitat qui s'est construit un interlocuteur anonyme (Lement, 1982), représenté par le "citoyen", "l'usager" ou le "tunisien moyen", pour entretenir avec lui un dialogue fictif sur son désidérata en matière de logement. L'interlocuteur réel de l'architecte est en fait un intermédiaire qui prétend représenter l'habitant : l'autorité publique et administrative.

Face à ce "fait d'architecture" comment se manifeste donc le "fait d'usage de l'espace", c'est à dire l'« habiter » ? La réalité de la pratique va-t-elle reconnaître, refuser ou détourner l'architecture des logements de la Cité Ibn Khaldoun ? Enfin, quels sont les aménagements, les organisations spatiales et les modèles culturels qui vont structurer et donner un sens à l'« habiter » des résidents de la Cité ? Autant d'interrogations auxquelles les développements qui vont suivre s'efforceront d'apporter des réponses.

3.4. Espace habite et fonctionnalité

L'auteur constate d'abord que les espaces garantissant les fonctions minimales exigées par la vie familiale tels que la chambre à coucher, les toilettes et la cuisine existent d'une manière quasi-systématique dans les habitations.

Pour le reste des fonctions du logement, les écarts enregistrés entre les trois types A, B et C sont plus fréquents :

- Le type A présente la hiérarchisation fonctionnelle la plus prononcée comparativement aux deux autres types. Les dimensions initiales du logement favorisent sans aucun doute l'aménagement de pièces telles que le salon et la salle à manger, lieux de représentation, de démonstration et indicateurs de l'aisance matérielle.

De même, le patio, dans cette typologie spatiale est une fois sur deux aménagé en un jardin d'agrément visible de l'extérieur. La façade comporte souvent une véranda et un balcon, et les nombreux espaces de dégagement signalent une ségrégation fonctionnelle accentuée.

- Les relevés du type B possèdent un espace particulier qui dépasse en nombre ceux du type A et C : le séjour. Les habitants concernés, faute de pouvoir disposer d'un salon et acceptant mal l'inexistence d'un lieu particulier et isolé dans le logement pour la réunion, ont opté pour la solution médiane représentée par le séjour.

- Les deux seules remarques à propos de l'organisation fonctionnelle du type C sont d'une part le nombre élevé de patios résultant en grande partie du plan de départ et d'autre part l'aménagement dans quelques cas d'une chambre pour le fils après son mariage.

Pour affiner les observations précédentes, l'auteur a repris la lecture de chaque espace fonctionnel du logement habité : la cuisine, la salle d'eau, le séjour ou salon, la chambre des parents ... en mettant l'accent sur les spécificités internes, le mobilier et la décoration (Baudrillard, 1968). Les photos d'intérieur prises au cours de l'enquête lui ont permis d'étoffer l'analyse et les explications avancées.

3.5. L'« Habiter » entre conception et usage

La décomposition de l'habitation en ses multiples niveaux d'expressions pertinents, mode de vie, organisation, mobilier et décoration, révèle une forme nouvelle d'existence du logement marquée par des différences, une distance, d'autres significations et ce, comparativement au logement conçu par les architectes de la Cité Ibn Khaldoun. Cet "état" nouveau du logement suggère quelques réflexions à propos de l'« habiter », des modèles culturels et des rapports entre conception et usage du logement.

3.5.1. L'habiter

La première constatation à faire est que l'usager installé dans sa nouvelle maison ne se conduit pas selon les réflexes conditionnés que devraient provoquer en lui les « directions d'habitabilité » du plan-type du logement et des recommandations du catalogue, mais développe des pratiques qui, à leur tour, produisent des "lieux". Ces derniers peuvent être saisis en tant qu'organisation, localisation, aménagement, mode de vie, sans pour autant se réduire aux quelques fonctions simples projetées lors de la conception.

Le logement est donc investi, qualifié, approprié et nommé par la pratique : il est l'objet d'une perception positive ou négative traduite par la satisfaction – ou l'insatisfaction - de l'habitant. C'est, de même, le réceptacle d'un mode de vie et d'un ensemble d'activités, gestes et rites, de la famille résidente, c'est l'espace de la "quotidienneté". C'est enfin un espace qui subit le "marquage" à l'intérieur comme à l'extérieur (la façade par exemple) : ornements, mobilier, clôture, aménagements, transformations, etc. ...

Le thème de l'ambiguïté apparaît aussi dans l'habiter quand l'ameublement, l'organisation ou la thématique des façades reflètent deux registres culturels, deux esthétiques combinant aussi bien des traits du mode de vie occidental que du mode de vie local. Il impose donc une réflexion sur la manière avec laquelle les modèles culturels fonctionnent dans les logements (strowiesky & Bourdeuil, 1980).

3.5.2. Les modèles culturels

La femme qui retrouve une gestualité traditionnelle, assise ou accroupie, en faisant la vaisselle dans le patio ou en préparant la "aoula" dans la cuisine et la construction d'une nouvelle cuisine dans le patio à la mode rurale sont des exemples qui illustrent la relation étroite entre "habiter" et modèles culturels.

Dans l'espace habité, ce n'est pas tant la satisfaction de quelques besoins simples qui importe que la manière, la forme et la symbolique que ces besoins matérialisent dans le logement, contrairement à ce que se complaisent à affirmer les théories fonctionnalistes de l'architecture et leurs différentes variantes. L'essentiel n'est pas l'acte de cuisiner conçu en tant qu'abstraction ou pratique universelle, mais les méthodes culinaires propres à une sphère culturelle et à un groupe social déterminés.

De plus, le logement "abri" est aussi logement "signe" car il rend visible aux autres, par le biais de la façade, du buffet-vitrine de la salle à manger ou du patio jardin d'agrément, la qualité de son occupant, ou plus subtilement non pas ce qu'il est mais ce qu'il aimerait être.

Cette appropriation par l' « habiter » est d'intensité et de contenu différents. Dans un cas, il s'agit simplement d'installer un robinet dans le patio pour les travaux ménagers ; dans un autre au contraire, le propriétaire transforme complètement la localisation et l'organisation des espaces proposés par le concepteur.

Par ailleurs, l'habiter a une signification qui n'est jamais simple et unilatérale : la cuisine n'est pas toujours le lieu du sale et un domaine privé versus le séjour, lieu de l'exceptionnel, du propre, du "montrable". L'analyse met à nu, au contraire, une certaine ambiguïté, un "trouble du marquage" dans les espaces habités qui peuvent appartenir à la fois au chez soi et à l'extérieur. Des objectifs, des activités et des symboliques se côtoient alors qu'ils ont des exigences contradictoires, comme, par exemple, la télévision et le lit des parents, le repas et la révision des leçons des enfants, le public et l'intime.

Il est donc évident que les signifiants et les signifiés de l'habiter ne sont points universels comme l'est encore moins la manière dont ils qualifient l'espace. Ils nécessitent donc plus d'études approfondies en anthropologie culturelle maghrébine et en esthétique architecturale arabo-musulmane. Il serait tout de même faux de penser que les modèles culturels soient un attribut exclusif de l'espace habité. Comme l'auteur a tenté de le montrer au début de cet article, l'Etat tente d'engager une action de transformation sociale et de réforme du mode de vie par le biais du modèle culturel sous-jacent à la conception architecturale et urbaine de la cité. Ce modèle culturel n'est pas une transposition pure et simple des références occidentales du logement social, mais une combinaison entre une esthétique architecturale étrangère et une esthétique locale. Souvent, et malheureusement, cette dernière se réduit à des éléments formels fonctionnant seulement en surface, comme décoration et "emballage" du logement (Ostrowetsky & Bordreuil, 1980).

3.5.3. Conception et usage du logement

L'auteur a pu avancer l'hypothèse qu'au niveau de la conception architecturale et urbanistique, la logique rencontrée dans les plans-type est une logique de type néo fonctionnaliste et normatif : ségrégation sociale, zonage du logement selon des fonctions répondant à des besoins-type, solutions stéréotypées d'aménagement. Pour chaque type de logement, apparaissent des normes précises comprenant le nombre de pièces, les tranches de surface, les catégories de financement ...

Par contre, au niveau de l'usage, la logique de fonctionnement et de signification a une nature socio-culturelle complexe où interviennent le mode de vie familial, les rôles et les

statuts familiaux, les relations entre vie sociale et vie familiale ...qui se traduisent par des pratiques spatiales de l'« habiter » où les modèles culturels jouent un rôle important.

On se doute bien que l'appropriation du logement par l'habitant ne soit pas le premier souci du concepteur dans une production marchande du bâtiment ; l'architecture et l'esthétique fonctionnalistes de l'habitat à la Cité Ibn Khaldoun sont clairement le produit de l'architecture d'entreprise où le rôle de l'Etat tunisien en tant qu'agent économique et idéologique est déterminant.

Le rapport dialectique entre la production et l'appropriation de l'habitat public laisse souvent dominer sa valeur d'échange sur sa valeur d'usage, l'« habiter », traduisant ainsi la logique capitaliste de la marchandise-logement : l'usage soumis à l'architecture et la jouissance de l'espace à sa rentabilité économique.

Cependant cette contradiction n'exclut pas les situations où des groupes déterminés d'habitants, généralement les couches supérieures des résidents d'Ibn Khaldoun, réalisent une fusion harmonieuse entre le "concevoir" et l'« habiter » du logement.

Par contre, pour la majorité des chefs de ménage dont les origines et zones de départ sont rurales et pour certains "gourbivillois", l'installation à la Cité Ibn Khaldoun est vécue comme une rupture dans leur mode de vie et d'habiter. Dans ce cas, le décalage traduit surtout l'incapacité de l'Etat à imposer, de manière hégémonique et absolue, son modèle d'organisation du mode de vie et son architecture néo-fonctionnaliste.

Les termes de la dualité "effets de sens attendus", prescrits et programmés dans l'espace et les "effets de sens réellement accomplis" par l'habitant - ont des référents idéologiques différents : pour l'un "la modernité" et pour l'autre "la tradition".

Mais nous ne pouvons nous arrêter sur cette dualité, ajoute l'auteur, modernité de la conception et tradition de certains usages, et tirer la conclusion rapide et tentante que nous assistons là à une cristallisation, au niveau de l'objet architectural, de la contradiction entre l'expression culturelle étatique dominante et l'expression culturelle populaire.

Deux nuances sont à introduire : la première est que l'appropriation traditionnelle de l'objet architectural peut exprimer un rapport des couches sociales populaires à l'espace habité fait aussi d'aliénation, comme le suggèrent les pratiques de protection de l'habitation; la seconde concerne l'ajout d'éléments architectoniques au logement destinés à le décorer et le singulariser par rapport aux autres, distinction esthétique souvent corollaire de distinction sociale et de mimétisme des groupes en phase d'ascension sociale.

Ces précisions confirment, si besoin en était, que le traditionnel n'est pas nécessairement antinomique du moderne. Il le complète parfois et fonctionne, au-delà des apparences, sur la base d'un même registre de valeurs culturelles et sociales.

3.6. Pour conclure

Si on dépasse le cadre étroit de cette étude, Il est à constater que le culte du traditionnel et du populaire, à la mode dans certains milieux artistiques, veut occulter une attitude élitiste qui s'approvisionne au "marché libre des valeurs passées".

Face au flottement des valeurs sociales et esthétiques et dans une situation de confrontation et de déchirement entre deux ères civilisationnelles, l'idéologie architecturale et artistique en Tunisie ne fait souvent que mettre des habits neufs sur une peau vieillie. Il n'est plus alors nécessaire de justifier de l'intérêt de la recherche en matière d'architecture et de comportement culturel, le plus important étant de souligner que la question urbaine n'est pas académique. Les événements de ces dernières années sont là pour nous montrer combien le problème est complexe et sensible.

Pour cette raison, la réflexion sur les problèmes relatifs à l'enseignement et à la stratégie d'intervention des architectes et des aménageurs est vitale. C'est elle qui permettra de voir plus clair dans la définition des contenus et des moyens pouvant déboucher sur des solutions réelles aux problèmes du logement et de la ville. Cette réflexion est d'une réelle urgence en ce moment où le devenir culturel, politique et urbain de la capitale Tunisienne inquiète et interroge plus d'un maghrébin.

- **Champ d'investigation**

✓ D'après notre constat primaire sur terrain, l'usager ne cesse de réclamer sa volonté de s'approprier son espace habité. Ce qui en résulte, comme logement, est souvent sans identité et inadéquat avec les pratiques sociales de ses occupants. De ce fait, l'usager se voit parfaitement enfermé dans un espace qui ne répond pas à ses aspirations, c'est un lieu où il ne ressent aucun sentiment du bien-être. Tous ces aspects s'interprètent par les transformations effectuées par les usagers que ce soit au niveau de la conception spatiale du logement elle-même ou celles qui sont apparentes sur la plupart des façades de logements collectifs de nos villes Algériennes.

C'est dans la ville de M'sila⁽¹¹⁾, que nous avons jugé partir de l'hypothèse prévue qu'une discorde a surgie dans les Z.H.U.N. Désormais, le conflit entre aspirations sociales et espaces

proposés présente beaucoup de problèmes à plusieurs niveaux : urbanistique, sociologique, psychologique, écologique et architecturale..., illustré par des transformations sur le cadre physique et des détournements d'usage opérés par l'utilisateur, originaire de zones rurales ou de la médina, sur ce genre d'espace qui lui a été imposé. Ces interventions nous révèlent l'existence d'une inadéquation effective entre le conçu et le vécu.

C'est dans cette optique que se place le présent travail de recherche qui mène une attention distinguée sur les activités spatiales de l'acteur principal (l'habitant), sans pour autant négliger les spécificités des formes du contenant (le logement) dans lesquelles ces pratiques se déroulent. Le challenge que notre recherche essaye de prendre, vise donc à explorer d'une façon approfondie l'ensemble des interférences qui peuvent éventuellement subsister entre l'acteur principal et le logement social qu'il habite. Il consiste à découvrir que la dimension socioculturelle de l'habitant, est l'une des bases les plus fondamentales pour la programmation et à la conception du logement. Que les habitants n'ont pas abandonné toutes leurs qualités traditionnelles. Que les valeurs amenées par le type de logement importé ne sont pas toutes adoptées par les habitants. En d'autres termes, il s'agit d'accomplir une exploration détaillée sur l'« habiter » qui définit les habitants du logement social.

Cet objectif sera élucidé à travers cette recherche, qui sera composée d'un chapitre introductif, huit autres chapitres et une conclusion générale, développés comme suit :

- **Le chapitre introductif** qui comporte la problématique, les hypothèses, méthodologie d'approche, cadres de la recherche et l'état d'art.
- **Chapitre I** intitulé : « Approche conceptuelle - le logement, espace habité et la culture de la société : Entre approches historiques et orientations épistémologiques », formant ainsi la première partie du background théorique de la recherche.
- **Chapitre II** intitulé : «Le logement social dans les pays développés et dans les pays sous-développés », qui constitue la deuxième partie du background théorique.
- **Chapitre III** intitulé : « Politique de logement social en Algérie », et c'est la troisième partie du background théorique.
- **Chapitre IV** intitulé : « Introduction au cas d'étude » par le biais duquel on entame la partie analytique de la recherche, en présentant un aperçu historique de la ville, une étude analytique urbaine et puis on fait introduire le corpus.
- **Chapitre V** intitulé : « La morphologie sociale des cités étudiées » où on expose l'approche méthodologique d'investigation opératoire ainsi que la situation de la structure sociale dans les différentes cités investies.

- **Chapitre VI** intitulé : « Manières et stratégies d'appropriation », à travers lequel on étudie les différentes qualités d'appropriation de l'espace conçu par ses usagers.
- **Chapitre VII** intitulé : « Facteurs probables en causes », qui constitue la genèse de l'étude analytique du corpus faisant ressortir les paramètres qui peuvent être à l'origine des comportements des usagers envers les espaces qui leurs étaient proposés.
- **Chapitre VIII** intitulé : « Les perspectives d'avenir » qui traite les résultats d'enquête ainsi que les perspectives d'avenir en matière de conception du logement social en Algérie.
- Et enfin **une conclusion générale**.

1- Problématique :

La problématique de l'habitat en Algérie ne puise pas son actualité dans les quelques dernières années. Au lendemain de l'indépendance, en 1964, la charte nationale stipulait "les logements abandonnés par les européens ne suffisent plus, il faudrait prévoir 75000 logements nouveaux dans les villes en plus de 65000 à prévoir dans les campagnes" ⁽¹²⁾.

A partir des années 90, dans le souci de répondre aux besoins en logement des différentes couches sociales et réduire ainsi l'ampleur du déficit en logements, l'Etat a adopté une nouvelle politique de qui s'est traduite dès 1996 par une approche de financement du logement, où l'Etat régulateur doit se substituer progressivement à l'Etat opérateur et monopolistique. Cette nouvelle politique vise à développer et diversifier des segments d'offre de logements pour les adapter aux niveaux de revenus des ménages. Auparavant, l'offre de logements n'a concerné que les couches défavorisées, C'est-à-dire les ménages à faible revenu définis par le décret exécutif N° 94/308 du 04/10/1994, alors que les couches moyennes, dont le revenu mensuel se situe entre 24000 et 108000 DA, ne pouvaient accéder ni au logement social ni au logement promotionnel du fait de son coût élevé ; on assiste donc à l'apparition d'autres segments d'habitat, à savoir le logement social participatif (nouvelle appellation Logement promotionnel aidé LPA), promulgué suite à l'arrêté interministériel du 15 Novembre 2000, fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages, afin de parvenir à répondre au grand besoin en matière de logement de la couche sociale à moyens revenus, ainsi que la formule de location-vente (suite à la promulgation du décret exécutif N° 01-105 du 23 avril 2001 fixant les

conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fond publics).

Cette nouvelle orientation de la production du logement désengage l'état totalement de la réalisation. Son rôle se limite désormais au financement seulement de l'habitat « social », L'habitat « social en accession aidée à la propriété » et l'habitat « social en accession aidée au loyer », ce système est basé sur une participation de l'état pour enclencher le processus de réalisation auquel vient s'ajouter l'apport du bénéficiaire pour la réalisation de son logement.

Vu le déficit important qu'enregistre le parc immobilier national, l'accessibilité au logement en Algérie pour les couches défavorisées se trouve très ardue. Cette situation a induit une crise de logement aigue sur les plans quantitatif et qualitatif :

Sur le plan quantitatif :

L'affaiblissement de l'état pendant les années de crise économiques, puis la forte pression sur la demande de logement, ont instauré des dérives dangereuses pour la sécurité des citoyens, dégradantes pour l'image du pays, et réductrices pour les efforts nationaux de développement;

Dans ce domaine, l'effort d'intensification de production de logements va se poursuivre puisque le Plan d'action du Gouvernement 2015-2019, s'appuyant sur l'axe réservé au logement, a consacré l'engagement de « poursuivre les efforts engagés en matière d'habitat toutes formules confondues, à travers la diversification de l'offre en logements de manière à assurer une prise en charge de l'ensemble de la demande enregistrée, y compris celle nécessaire à la résorption de l'habitat précaire ».

Pour affirmer sa volonté de poursuivre la production intensive de logements durant la période 2015-2019, et de résorber le déficit structurel en veillant à prendre en charge les différents besoins exprimés, le Gouvernement a retenu dans son plan d'action, un programme neuf de 1,6 million de logements tous segments confondus.

Il est intéressant de rappeler que le parc national de logements a atteint à fin 2014 à 8.325.186 logements. Il atteindra à fin 2019 un nombre de 9.900.000 logements enregistrant une augmentation de 18,92%. Comparativement au parc à fin 2009 évalué à 7.281.121 logements, cette augmentation n'était que de 14,34% entre 2009 et 2014⁽¹³⁾.

Parallèlement à cette évolution du parc logements, il est important de souligner que l'indice de confort que représente le taux d'occupation du logement (TOL), est passé de 4,89 personnes par logement à la fin de l'année 2009 à 4,55 à fin 2014 enregistrant une diminution

de 0,34 point. A fin 2019, pour un parc estimé à 9,9 et une population de 41 millions selon les projections de l'ONS à horizon 2030, le TOL serait de 4,14 personnes par logement, enregistrant une diminution de 0,41 point et améliorant d'autant les conditions d'habitat⁽¹⁴⁾.

Sur le plan qualitatif :

Malgré toute la politique de logement qu'a connu l'Algérie depuis l'indépendance à ce jour, l'état n'a toujours pas réussi à résoudre le problème de logements, ni quantitativement ni qualitativement, et ce en réalisant d'abord les Z.H.U.N pour recevoir de nouveaux habitants en provenance d'horizons divers. Ces habitants se voient alors suggérer un cadre de vie étranger à celui de l'habitation traditionnelle ou originelle. Cette dernière est soudainement échangée par le logement moderne de type standard, impliquant à son tour certains modèles et lois relatives aux différentes commodités, pratiques et représentations spatiales, certainement exotiques et différentes de l'habitation initiale, impliquant par la suite des discordes dans les actes d'appropriations particulières et générales.

En Algérie, la préoccupation majeure reste l'aspect quantitatif de l'habitat, comment construire vite et en grande quantité afin d'aboutir à un taux d'occupation par logement (TOL) réduit. En réalité, le parc logement est non seulement déficient en quantité mais contient également un taux élevé de logements en mauvais état et un TOL moyen critique. D'après notre constat primaire sur terrain, l'utilisateur ne cesse de réclamer sa volonté de s'approprier son espace habité. Le produit qui en résulte est souvent sans identité et mal répercuté sur les pratiques sociales de ses occupants. De ce fait, l'utilisateur se voit littéralement cloîtré dans un espace qui ne répond pas à ses aspirations, c'est un lieu où il n'éprouve aucun sentiment du bien-être. Tous ces aspects se traduisent par, les transformations effectuées par les usagers que ce soit au niveau de la conception spatiale du logement lui-même ou celles qui sont apparentes sur la majorité des façades des blocs, ainsi que la dégradation constatée au niveau des espaces extérieurs des cités de logements collectifs de nos villes.

A la suite de nos constatations sur terrain, on remarque que cette situation d'inadaptation de l'appartement moderne aux exigences sociodémographiques, économiques et culturelles de la société Algérienne actuelle revient essentiellement à la conception architecturale de nouvelles formes de réorganisation spatiale et sociale.

On se demande alors : *Peut-on obligatoirement se demander où se trouve la lacune ? Et pourquoi les habitants usagers arrivent péniblement à s'octroyer ces espaces habités modernes dans les Z.H.U.N ?*

A partir de ce constat, on remarque que l'Algérie n'a non seulement satisfait les besoins des citoyens en matière de quantité de logements, malgré tous les programmes réalisés à ce jour, mais la satisfaction qualitative de ses usagers est loin d'être atteinte aussi, ce qui nous conduit à poser la question majeure suivante:

- ✓ **Quelles sont les causes réelles des attitudes et des comportements adoptés par les habitants en vers la conception du logement social, et comment remédier à cette situation d'inadaptation de cet espace moderne avec les exigences socioculturelles, démographiques et économiques de ses usagers?**

2- Hypothèses :

Pour la matérialisation de notre question de recherche, on était amené à formuler deux hypothèses principales, à savoir :

2-1-Hypothèse :-

La qualité architecturale du logement social conçu par le concepteur au service de l'Etat ne tient pas en considération les valeurs et spécificités socioculturelles de notre société. L'Etat produit des logements pour répondre à des besoins d'ordre quantitatif sans se préoccuper des souhaits et attentes qualitatifs de leurs usagers.

2-2-Hypothèse :

La diversité des habitants du logement social en matière de modes et des niveaux de vie, d'origines géographiques, de statuts sociaux, de valeurs culturelles sont à la base de leurs comportements opérés sur son cadre physique.

3- Méthodologie d'approche

Si l'on veut continuer dans la lecture, l'appréhension, le déchiffrement des situations de transformations soudaines et graduelles du sujet qu'une société dans son ensemble, en mobilité perpétuelle, ménage avec son propre espace bâti et vice versa, il n'y aurait pas de meilleur domaine de recherche expérimentale que celui où sont établis tant de paradigmes axiaux qui expriment à posteriori le rapprochement de quatre champs disciplinaires : l'architecture, l'urbanisme, la sociologie et l'ethnologie⁽¹⁵⁾. Ainsi, notre approche

méthodologique se propose de se placer intentionnellement au croisement de trois approches, à savoir :

- ✓ L'approche architecturale.
- ✓ L'approche urbaine.
- ✓ L'approche de type micro sociologique (où sont englobées ethnologie ⁽¹⁶⁾ et sociologie).

Le développement de notre travail de recherche nous renvoie à l'observation et à la perception pointue de la politique de production du logement à différents niveaux ; au niveau national d'une part, sans pour autant négliger sa situation au niveau des pays développés d'autre part. Ce qui va nécessairement nous inciter à envisager l'emploi d'investigation de type opératoire pour mieux saisir, lire, décrypter, décrire, traduire et expliquer ce phénomène dans l'espace et le temps. Pour cela, cette recherche va devoir s'articuler autour d'une **approche descriptive compréhensive** en rapport directe avec la situation des changements constants et dynamiques dans les quatre cités qui composeront le corpus de cette recherche. Nos investigations ont été menées aussi sur l'architecture de l'habiter dans la commune de «M'sila». Ainsi, notre démarche s'est interprétée comme suit :

3.1 -Phase 1 :

Dans cette recherche doctorale, on a été mené d'abord à collecter les informations et données nécessaires liées à la compréhension de la relation entre : Politique - espace - société et culture. Le but de cette phase de recherche épistémologique formait pour nous l'épreuve des acquisitions fondamentales pour toute production scientifique.

Elle est considérée comme un bagage technique influent pour la compréhension de ce que les chercheurs dans ce domaine ont pu éclairer dans le passé de l'évolution des établissements humains.

Cette phase se base donc sur une appréciation épistémologique par le biais d'une exploration minutieuse du phénomène lié à l'accroissement considérable du concept de la machine à habiter (concept si cher à le Corbusier 1943) dans les pays développés et ceux en voie de développement comme l'Algérie.

3.2 -Phase 2 :

Pour la seconde phase, on avait à rassembler des informations et des données liées à la production de logements sociaux dans les grands ensembles en Algérie. C'est sur cette base là

qu'on a opté pour la ville de M'sila, puisqu'elle présente amplement des caractéristiques urbaines et architecturales qui interpellent les productions de masse (de logements sociaux dits modernes).

Les sites choisis pour étude présentent effectivement des modèles typiques de cette combinaison urbanistique et architecturale universelle. Une tâche suivie par un tas de contacts avec des spécialistes et partenaires qui relatent avec notre sujet (des urbanistes, des architectes, des sociologues,..). Ajouter à cela, un ensemble de documents nécessaires à la recherche a été réunie :

- Des livres et des revues, des communications et des publications.
- Des textes législatifs.
- Thèses de doctorat d'état, des mémoires de Magistère.
- Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la ville de M'sila.
- Plans de Masse des sites étudiés. (difficilement récupérés).

3.3 -Phase 3 :

La dernière phase est caractérisée les méthodes d'enquête opératoire sur terrain, qui sont liées à la situation des habitants locaux en relation avec leur support d'habitabilité. Néanmoins, dans cette partie de recherche, on est plus mené sur ce que le terrain nous dévoile, il est essentiel pour nous de découvrir de près ces phénomènes qui ont émergés dans ces zones. Nos recherches se sont orientées suivant les axes suivants :

- Déchiffrage et évaluation de l'espace physique proposé par le concepteur. Concentrer nos recherches et investigations sur toutes les modifications qui rappellent : conflit, dysfonctionnement, mutation, discorde, interférence, rupture, évolutivité et reconfiguration.
- Evaluer l'effet des discordes et mutations supposées dans notre approche comme des micros émergences phénoménologiques.
- Analyser, calibrer l'implication et les conséquences des outils de planification urbaine sur la production de logements. Collecter et classifier les différentes résolutions recommandées et présentés par les habitants usagers.
- Comparer les solutions préconisées par les usagers à ce qui a été proposée par le concepteur.

4. Cadre de la recherche.

4.1- Motivations et choix de l'objet de recherche :

«Se connaître, c'est connaître son temps et sa société » Violet Leduc

Notre étude va se formuler autour d'une approche compréhensive et dynamique en liaison directe avec l'état des changements constants et dynamiques dans les logements sociaux de l'Algérie contemporaine.

Des connotations comme : appropriation et in appropriation, adéquation et inadéquation, tradition et modernité, ruralité et citadinité furent des concepts très pratiques dans la réalisation des recherches pour une grande partie d'experts qui aspirent des études scientifiques sur ces sujets. On a enregistré le même objet de recherche, la même méthode d'approche et logiquement le même résultat. Cela, a mené tacitement à l'apparition du renoncement dans la recherche fondamentale et expérimentale.

En outre, il paraît beaucoup plus important de mettre en exergue des questions concernant les comportements et manières par les quelles la société dans son ensemble et particulièrement le monde des sociétés modestes agissent réellement dans les logements qu'ils habitent.

4.2- Objectif de recherche :

Puisque notre étude présume une pré- connaissance scrupuleuse des difficultés les plus importantes que peuvent soulever généralement les structures manifestes de l'espace d'une part et leur architecture d'autre part, qui était jadis le patrimoine propre aux architectes. Également, bien que beaucoup d'architectes soient incités d'avancer leurs purs diagnostics au sujet sans tenter simplement de saisir ce que les habitants usagers y jugent, y sollicitent et y expriment réellement.

Donc, notre but implicite et explicite est de déchiffrer, saisir et comprendre comment et pourquoi nos cités sont parvenues à cette situation, et de mettre en exergue aussi les complications et les problèmes les plus explicites qui affectent les structures physico-spatiales de nos logements. C'est ainsi que notre choix s'est porté sur cette finalité, c'est essentiel pour nous d'avoir la faculté de les lire, les saisir, les comprendre et expliquer les intentions et les significations qui en résultent de ses macro et micro émergences phénoménologiques. Notre objectif est de mettre aussi en évidence les causes du problème du

logement social urbain dans toutes ses facettes, à partir des objectifs tracés par la politique de logement en Algérie, et le degré de sa concrétisation dans la réalité vécue.

Cette recherche ouvrira nécessairement des perspectives en matière des études expérimentales dans le domaine de l'architecture de l'habiter ainsi que le domaine de la production des logements sociaux. Notre tentative conceptuelle contribuera bien sûr comme manuel de conseils pour toute personne désireuse s'exploiter dans le domaine de l'architecture de l'habiter.

4.3- Motivations et choix du champ d'investigation

Pour cette recherche d'enquêtes expérimentales, on a adopté la ville de M'sila comme site d'investigations, et cela pour des motifs variés. Parmi ces derniers, apparaît celui qui à notre avis nous semble primordial et déterminant, dans la mesure où notre travail difficile, pénible et préoccupant soit- il, interpelle certainement l'obligation de faire emploi de nos relations personnelles et amicales avec les éventuelles questions d'observation et de recherche ainsi que l'éventualité de procurer des données indispensables auprès des institutions étatiques.

Et comme, il n'était pas certain pour nous de saisir au début les manières d'occupation et d'appropriation physico spatiale, qu'il est devenu implicitement à notre sens de choisir un terrain où les habitants sont plus proches de nous.

Notre ambition de saisir et comprendre ce phénomène dans cette ville s'est vu accroître de manière continue. Ce qui nous a conduits à se demander sur l'importance, l'effet et les conséquences de ce phénomène dans ces zones de la ville.

C'est ainsi que quatre cités ont fait objet de recherche à travers nos investigations dites opératoires sur leurs logements collectifs, et qui ont été classées selon un calendrier précis au cours de ces dernières années.

Conclusion :

L'objectif principal de cette recherche est d'abord comprendre le phénomène de transformations et modifications opérées au niveau du logement social proposé par le concepteur, afin de l'achever par une proposition de quelques recommandations qu'on propose à cet égard. Afin de le concrétiser, on a opté pour une démarche méthodique, basée sur une approche compréhensive.

En effet, cette étude, qui prend comme corpus quatre cités de la ville de M'sila, est structurée suivant deux parties. La première, théorique, qui présente une vision sur des

chapitres ayant rapport directe avec les objectifs de notre approche. La deuxième, pratique, qui met en contraste deux espaces à étudier, à savoir le conçu et l'utilisé. Et ce pour découvrir les points forts et les points faibles de la conception de ces structures d'habitabilité d'une part, et les besoins réels aux comforts des usagers d'autre part.

A travers ces deux parties, on va examiner la conformité des hypothèses établies dans notre étude et évaluer à quel degré les habitants sont satisfaits de leurs logements et comment qu'ils s'accommodent.

Références/

- (1) - La référence renvoie à l'ensemble des manifestations et rencontres scientifiques depuis l'année 2004 ; notamment :
 - Séminaire national : La ville algérienne et les enjeux d'avenir. Constantine le 25,26 Mai 2006.
 - Séminaire national : Le logement social en Algérie, bilan et perspectives. Constantine les 21, 22 Mars 2004.
- (2) - le mot « discordance » est employé dans le but de résumer toutes les appellations qui consistent à marquer les écarts, les déviations, les effets, les inadéquations et les inappropriations, entre le logement social et les usagers qui l'occupent.
- (3) - Il s'agit des Plans Triennaux, Quadriennaux durant les deux premières décennies d'Indépendance.
- (4) - HADJIDJ Cherifa : Se loger, Algérien espoirs et réalités. In. Revue Temps Modernes ; N°432-433, Juillet – Août. 1984.
- (5) - SERFATY-GARZON Perla, Définition de l'appropriation. Pp 27-30 ; de l'Habiter. Pp 213-214 In. Dictionnaire critique de l'habitat et du logement. Ed. Armand Colin. Paris, 2003.
- (6). Graham Tipple: "Transforming Government-Built Housing: Lessons from Developing Countries", Journal of Urban Technology, United Kingdom, December 1999.
- (7) N. Carmon and R. Oxman, "Small is beautiful in public housing as well", in F. D. Soen, A. Lazin, and Y. Neumann, eds. Cities, communities and planning in the 1980s, (Aldershot: Gower, 1984).
- (8). P. Andrew and D. Japha, "Low income housing alternatives for the Western Cape", (Cape Town, Urban Problems Research Unit, University of Cape Town: 1978).
- (9). Fujio Adachi - Philippe Bonnin: « Transformations de la maison dans le Hokkaido, 1950-1991 », , publié par l' Association de la revue Architecture & Comportement (EPFL, Lausanne, Suisse) / Arch. & Behav., Vol. 11, no 2,1995, p. 95 - 12
- (10). Moncef Benslimane: « Conception et usage du logement public à Tunis (Le cas de la Cite Ibn Khaldoun) », publié par l' Association de la revue Architecture & Comportement (EPFL, Lausanne, Suisse) / Arch. & Behav., Vol. 10, no 3,1995, p. 275-294
- (11). M'sila est le chef-lieu de la wilaya de M'sila (28), située à 250 km au sud-est de la capitale Alger, avec une population qui dépasse les 200.000 habitants.
- (12)- Rachid HAMIDOU, « Le logement : Un défi », coédition OPU-ENAL, 1989-P30.
- (13)- www.premier-ministre.gov.dz/ressources/front/files/pdf/politiques/habitat.pdf,2017.
- (14)- www.premier-ministre.gov.dz, Idem.
- (15)- L'architecture : discipline qui s'intéresse à l'art de bâtir ou de construire, elle se situe entre les arts, les sciences technologiques et les sciences humaines.
 - L'urbanisme : discipline qui s'intéresse à la gestion des établissements humains ou / et des villes.
 - L'ethnologie : discipline qui intègre des recherches spécialisées, elle est d'ailleurs reconnue comme science des communautés (de groupements centrés sur des motivations traditionalistes).
 - La sociologie : discipline sœur à l'ethnologie, sauf qu'elle est une science des collectivités (de groupements centrés sur des motivations rationalistes).
- (16)- J. Poirier, « L'histoire de l'ethnologie », Edt : P.U.F in que sais je, Paris 1968, p 16.

Chapitre I : Approche conceptuelle :

**« Le logement, espace habité et la
culture de la société :
Entre approches historiques et
Orientations épistémologiques »**

Introduction :

Par ce chapitre, on vise l'identification et la compréhension du sujet. Dans la première section, on va définir et clarifier les concepts clés, à savoir : le logement, habiter, la culture, la société et l'espace. La seconde section sera réservée à la compréhension de l'espace habité : entre dimension, échelle et signification. Ce dernier qui représente un contenant dans lequel s'inscrivent des « usages » émanant des « besoins » et aspirations des habitants.

I.1. Le logement :

I.1.1. Définition du logement :

D'après le dictionnaire « le petit Larousse » : Action de loger, de se loger : politique de logement. Et « Loger » : Habiter ; donner un lieu d'habitation, un cantonnement, une résidence.

D'après André Yché, dans son livre « Logement, habitat et cohésion sociale » pose la question : *Qu'est-ce qu'un logement ?* Selon le petit Robert, c'est un « local à usage d'habitation », une « partie de maison ou d'immeuble où l'on réside habituellement ». Parmi les principaux renvois figurent : « Demeure, domicile, abri, toit ».

Explorer plus avant la définition du logement, c'est nécessairement s'interroger sur ses fonctions. Le logement prend donc une valeur particulière pour son occupant : C'est le lieu du foyer, de l'intimité, de la vie familiale⁽¹⁾.

Le logement est une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque. Mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement sont également liés à la structure et au niveau économique et social.

Un logement se caractérise par son type (maison individuelle, appartement dans un immeuble), par ses dimensions (surface, nombre de pièces), par son âge (date de construction ou date de réaménagement), par ses éléments de confort (eau courante, salle d'eau, w.-c., chauffage, etc.), par son taux d'occupation. On distingue aussi le mode de groupement des logements, leur densité, le statut d'occupation (propriété des occupants, location, disposition gratuite, etc.) et leur mode de financement⁽²⁾.

I.1.2. Logement social :

Le terme de logement social est omniprésent dans le langage des acteurs de l'action publique sur l'habitat, sa définition n'est pourtant pas véritablement normée, même si quelques clarifications ont été rendues nécessaires pour l'application de diverses dispositions

légales ou réglementaires, telles que l'obligation faite aux communes urbaines en France d'atteindre un taux de 20% de « logements locatifs sociaux » sur leur territoire (article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain du 14/12/2000).

Le seul consensus véritable sur la définition du logement social en France porte sur le fait qu'il accueille, peut accueillir ou doit accueillir les ménages qui éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions de taille et de confort dans le cadre strict des marchands, soit parce que l'offre nécessaire à la satisfaction de leurs besoins n'est pas présente en quantité suffisante, soit que son accessibilité est limitée, notamment pour des raisons de prix⁽³⁾.

En Algérie, c'est en 1967 que le premier plan triennal a donné la priorité à l'habitat pour résorber la crise de logement due à l'exode massif des habitants des campagnes vers les villes. C'est avec ce plan triennal que sont apparus les projets des premières zones d'habitations urbaines nouvelles (Z.H.U.N) type : « Habitat social locatif », fruit d'une politique de prise en charge efficace des centres urbains. L'objectif était la maîtrise de l'occupation des sols, la lutte contre l'habitat illicite, et la réponse aux besoins croissants en matière de logements.

La conception des ZHUN est définie par le circulaire ministériel n° 335 du 19/02/1975. Ce sont des zones d'habitat de plus de 1000 logements. Chacune d'elles est donc constituée d'un nombre impressionnant d'immeubles de plusieurs étages rassemblées en îlots, sans ascenseurs, départagés par un réseau de voirie irrégulier. Les rues ne sont pas ordonnées distinctement selon un axe principal⁽⁴⁾.

I.1.3. Logement urbain :

Le logement actuel est le produit d'une évolution qui a commencé avec l'abri qui protégeait les populations primitives contre les intempéries et contre les agressions de la faune ou de groupes rivaux.

Le logement urbain est issu du logement rural. Ce dernier se présentait généralement sous forme d'une maison avec ses dépendances, abritant la famille mais aussi les travailleurs attachés à l'exploitation. Le logement rural traditionnel s'adaptait au paysage, utilisait des matériaux et des techniques locales. Le logement urbain est regroupé, soit horizontalement sous forme de succession de maisons contiguës, qui peuvent atteindre des densités élevées (villes médiévales, médinas des villes arabes, etc.), soit verticalement, dans des immeubles regroupant plusieurs logements et éventuellement d'autres activités (magasins, bureaux, etc.). Le logement urbain traditionnel dépendait encore des matériaux locaux (ainsi du rôle de

la pierre calcaire de Paris ; de celui du bois à Moscou ou de la brique à Londres). Mais avec les méthodes industrielles de construction, cette dépendance s'est largement estompée⁽⁵⁾.

I.1.4. Politique de logement :

D'après le dictionnaire « le petit Larousse », La politique c'est : Un ensemble de pratiques, faits, institutions et déterminations du gouvernement d'un état ou d'une société ; manière d'exercer l'autorité dans un état ou une société.

Quant à la politique de logement, elle se définit comme l'ensemble des mesures prises et des moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics pour adapter l'offre de logement aux besoins. Elle comporte des mesures réglementaires (normes d'habitabilité, de confort), des recherches techniques et économiques, la mise au point des mécanismes de financement et de dispositions fiscales visant à encourager et à orienter la construction des logements⁽⁶⁾.

***Politique de logement en Algérie :**

Les décideurs politiques, depuis l'indépendance, dans leur planification, privilégient les secteurs économiques les plus rentables tels que l'industrie, l'agriculture, le tourisme... etc. Laissent en second les autres secteurs non productifs tels que l'habitat, et ce à travers les différents plans triennaux et quadriennaux jusqu'au premier et le deuxième plans quinquennaux, de 1980 à 1984 et celui de 1985 à 1989. La politique de cette décennie (80) était axée autour de la participation des collectivités locales et les promoteurs privés pour la relance de la construction de logements, ainsi que le développement de la promotion immobilière, la vente des logements biens de l'état et l'encouragement de l'accession à la propriété privée. Au moment où l'état ne pouvait plus prendre en charge l'intégralité des besoins en logement. L'objectif était de faire participer les citoyens et les entreprises privées à l'effort de construction.

D'ailleurs le plan quinquennal 2005-2009 est venu pour mieux concrétiser la nouvelle politique d'habitat du pays en programmant la réalisation d'un million de logements tous types confondus.

A partir de 1990 à nos jours , où la crise politique qui a aggravé davantage le problème du logement, a obligé les autorités de changer de politique en matière d'habitat et remettre en cause sa stratégie de désengagement.

L'état, pour donner plus de liberté au secteur privé d'investir dans l'immobilier en général et dans l'habitat en particulier, avait révisé la loi 86-07 du 04 mars 1986 sur la promotion immobilière. Il a promulgué à la place le décret législatif N° 93-03 du 1er mars 1993 qui

levait les entraves aux promoteurs privés et réorganisait les rôles, les droits et les devoirs des différents partenaires, bailleurs et locataires, promoteurs et acquéreurs.

D'après le ministre de l'Habitat, qui a présenté le nouveau programme inscrit dans le cadre du budget 2018, l'Etat prévoit la réalisation de 120.000 unités de type location-vente (Agence d'Amélioration et de Développement du Logement - AADL) et 70.000 logements promotionnels aidés (LPA), ainsi que 80.000 nouvelles aides au logement rural. Des chiffres qui confirment donc que l'effort de l'État se maintient avec le lancement prévu cette année de plus de 190.000 logements en milieu urbain et le financement de 80.000 autres en milieu rural. En revanche, plus de traces visibles de logements publics locatifs dans les programmes.

Pour mesurer l'ampleur du changement de stratégie des pouvoirs publics dans ce domaine, il suffit de se reporter aux bilans établis au cours des dernières années. Jusqu'à une période récente, le logement social représentait pratiquement la moitié des logements livrés en Algérie. En une décennie, entre 2005 et 2014, ce sont près de 80.000 logements sociaux qui ont été livrés chaque année (selon le ministère de l'Habitat). En milieu urbain, ce chiffre représentait près de 80% des logements réalisés⁽⁷⁾.

La réduction des programmes de logements sociaux, qui ont représenté jusqu'à 70% des dépenses directes du Trésor public dans le domaine de l'habitat au cours de la période 2005-2014, a déjà des conséquences sensibles sur le niveau de l'effort budgétaire de l'État. Le financement du logement en Algérie, c'était en effet encore en 2016 plus de 477 milliards de dinars de ressources fournies par le Trésor public.

En 2018, le budget du secteur s'élève à 158 milliards de dinars, auxquels s'ajoutent 78 milliards de dinars au titre du compte d'affectation spéciale. Soit au total 266 milliards de dinars attribués par la dernière loi de finance⁽⁸⁾.

Pour le ministre de l'habitat, « le secteur s'emploie à diversifier les modes et les sources de financement des projets d'habitation afin de réduire le financement direct par le Trésor et de tenir compte des capacités financières des ménages ».

On estime généralement que les « aides frontales », dont le montant reste fixé à 700.000 dinars, ainsi que les gros abattements sur la valeur des terrains, les dépenses pour l'aménagement du foncier urbanisable et l'aménagement des réseaux ainsi que la bonification des taux d'intérêt qui sont associés aux nouvelles formules de logements privilégiées par les

pouvoirs publics (AADL et LPA) peuvent représenter près de 50% de la valeur des logements réalisés qui resteront donc encore à la charge de l'État .

I.2.Habiter

I.2.1. Notions préliminaires

« L'objet de l'architecture est de concevoir le cadre de la vie quotidienne, c'est à dire l'habitat⁽⁹⁾ ».

Habiter indique : *« Fait de rester dans un lieu donné et d'occuper une demeure. Le terme apparaît dans la langue française dès le 11^{ème} siècle ; il revêt ainsi deux dimensions, l'une temporelle et l'autre spatiale qui expriment que l'habiter s'inscrit à la fois dans l'espace et la durée⁽¹⁰⁾ ».*

En latin :

- Habiter : est empruntée de « habitere » qui veut dire : avoir souvent.
- Habitable du « habitables » qui veut dire : où l'on peut habiter.
- Habitation du « Habitatio » qui veut dire : le « fait d'habiter », « la demeure ».

Donc habiter peut être défini, dans un premier temps, comme acte d'occuper une demeure, mais au centre de cette notion, se trouve l'homme lui-même. La notion même d'habitation prend des expressions différentes comme logis, demeure, abri, foyer, refuge⁽¹¹⁾.

I.2.2. Lecture sur la notion de l'habiter :

En 1926, Martin. Heidegger : dans son œuvre : " sein und zeit ", explique que les conditions socioéconomiques jouent un peu le rôle d'encadrement par rapport au tableau. Elles offrent un espace pour le déroulement de la vie, mais elles ne déterminent pas les significations existentielles qui ont des racines plus profondes.

C. N. Schultz : insiste sur l'esprit du lieu avec lequel l'homme doit transiger pour acquérir la possibilité d'habiter. Donc, Habiter nous renvoie au mot latin "habeo" qui veut dire : retenir, maintenir, donc habituer dérive de la même racine qu'habiter et signifie à la fois coutume et habitude. Le fait d'habiter suppose d'abord l'idée d'espace humain, la présence de l'homme dans un espace. Il suppose également la présence de limites. Ainsi un espace infini n'est pas un espace habitable.

A la suite de la thèse de M. Heidegger, le mot « habiter » engendre un rapport de l'homme avec le milieu particulier. Donc l'acte d'habiter passe par une familiarisation des lieux. Il utilise ce raisonnement causal à référent épistémologique et où il utilise ses relations étroites à

connotation linguistique pour démontrer que l'Habiter signifie être en paix dans un lieu protégé. C'est au travers de l'habiter que l'homme connaît ce qui lui devient accessible.

Par ailleurs aussi, en 1957 le philosophe français Gaston Bachelard a montré dans ces fines analyses phénoménologiques : (dans son œuvre : la poétique de l'espace) ; Il explique qu'on peut habiter l'univers, mais que l'imagination habitante travaille avant tout sur les notions de protection et de sécurité.

Aussi, en 1972 André Wogenscky a défini le concept « habiter » en tant qu'activité collective, on habite collectivement avant d'habiter familialement et si le logis est familial, la société est formée de nombreuses familles. Socialement, habiter c'est grouper des logis familiaux. C'est organiser ce groupement, c'est aussi l'architecturer⁽¹²⁾.

I.2.3. Origines du concept « Habiter »

De la philosophie à la géographie, de l'anthropologie à l'architecture, de la sociologie à l'urbanisme ou l'histoire, la notion d'habiter traverse les sciences sociales et humaines du XXe siècle. Prise dans un sens plus large que se loger, elle engage alors tout un rapport au monde.

Olivier Lazzarotti (2013) dit : « La notion d'habiter pose quelques-uns des débats problématiques majeurs des sciences sociales et humaines. Habite-t-on la Terre ou le Monde ? Habiter, est-ce inné ou acquis ? Habiter se fait-il par raison ou émotion ? L'individuel l'emporte-t-il sur le collectif ? Habiter implique des ordres : comment sont-ils établis, voire contestés ?, etc. »

Comme concept majeur de la science géographique contemporaine, l'« habiter » en réfléchit logiquement quelques-unes des grandes tendances.

Dans la lignée des textes de Heidegger, elle est celle de la phénoménologie ontologique, philosophie tournée vers la quête de l'être. Habiter, c'est **être dans le monde**. Les lieux, ponts ou chemins par exemple, invitent à réfléchir sur l'intériorité humaine. Ils la manifesteraient en effet beaucoup plus que les conditions techniques, économiques ou sociales qui ont présidé à leurs constructions.

Dans la dynamique actuelle du courant pragmatiste, habiter, c'est **faire avec l'espace**. Théorie de l'action, l'étude des pratiques y prend ainsi une place essentielle. C'est en cela que, d'abord et avant tout, on fait du tourisme, par l'engagement du corps dans les lieux, et que les différentes manières de le pratiquer constituent autant de manière de l'être.

Dans la perspective d'une anthropologie générale, habiter peut aussi être **se construire en construisant le Monde**. Il est en effet possible de considérer l'humanité à partir de ses

multiples dimensions : la culturelle (les langues, les habitudes, alimentaires par exemple), l'économique (les richesses et leurs répartitions, etc.), la sociale (les modes d'organisations des sociétés, etc.), etc. L'une d'entre elle, silencieuse mais pas muette, est géographique. Habiter désigne cette dimension géographique, expérience de soi et des autres à travers le Monde, que l'« habiter », comme concept de la science géographique, se donne comme projet de dire. Il s'agit alors, lisant les espaces habités, d'analyser les enjeux existentiels, singuliers, et politiques, collectifs, de la « condition géographique », qui articule l'universel de l'humaine expérience du monde et l'infinie variété de ses combinaisons possibles. Dès lors, on comprendra qu'une telle conception de l'« habiter » ne peut être figée dans une définition immuable et dogmatique mais qu'elle vaut comme processus : de pratiques en représentation, et dans une relation toujours entretenue entre lieux et territoires du Monde, habitants et cohabitations. ⁽¹³⁾

I.2.4. Origines du concept « habitation »

J. E. Havel explique ceci : « au lieu de parler de l'habitation, on devrait plutôt parler des habitations », car quoi de commun entre : « une grotte, une hutte, un chalet, une roulotte de romanichel, un appartement de gratte-ciel et un iglou⁽¹⁴⁾ ».

Le mot "habitation" ou "maison" : veut dire en langue locale "Arabe" en "Algérie" : « dar », et "mon habitation" ou "ma maison" : _ veut aussi dire en arabe (dialecte Algérien) : "dari". Donc, il est plus usuel pour nous de puiser dans le registre "caricatural " des citations populaires. Pour saisir le sens approprié du dicton populaire : " dari master aari"⁽¹⁵⁾. Ce qui veut dire : « Mon habitation ou ma maison couvre et cache mes lacunes, mes défauts donc mes intimités ».

Ainsi d'après le dictionnaire « Larousse », l'habitation marque le fait d'habiter, et vient succéder au fait d'habiter. Larousse nous renvoie là une deuxième définition où il insert le fait d'habiter aussi dans un lieu.

D'après ce dictionnaire, qui se borne à commenter en : _ "action d'habiter" ou lieu où on habite. Pourtant J. E. Havel nous conseille de tenter de dépasser cette imprécision du langage, en effet on sent, qu'il n'y a pas une équivalence totale entre les termes : « Logement », « habitat », « domicile », « demeure », « maison » et « foyer », Pour lui, chaque terme possède sa particularité et il faut retenir pour notre cas d'investigation idéale : "l'habitation".

On a pu constater que l'habitation peut servir de logement mais n'est pas nécessairement un "logement" et pour qu'il y ait "logement", il faudrait l'installation effective de l'homme et une occupation réelle des lieux⁽¹⁶⁾.

L'habitation retrouve sa signification primitive : " Elle est l'abri contre les menaces extérieures, le havre après le dur travail quotidien.

C'est une unité spatiale qui correspond à une unité sociale. Autrefois l'habitation abrite des familles élargies (Ou indivises). Or de nos jours, elle est entre des familles conjugales (résultant d'un contrat naturel des familles élargies)⁽¹⁷⁾.

D'après (Sauvage) en 1994, p119 : fait une distinction entre quatre (04) niveaux, et propose quatre (04) strates qui définissent l'habitation et qu'il nomme par la suite le logis :

1. Le domicile : qui est constitué par légitimité dont l'usager dispose de l'occuper, par le droit qui l'autorise à s'y maintenir, à en user. La souveraineté qu'il exerce le caractère qu'il retire de cette permanence l'oppose au " sans domicile fixe". L'usage du domicile est régi par les règlements précis.

2. L'habitation : ce concept désignerait le cadre bâti, comme contribuant à l'ordonnement des faisceaux de relations sociales. Le logement et l'habitant constitueraient un ensemble complexe de frontières permettant l'échange ou la rupture. On attend de l'habitation de l'hospitalité de l'acceptabilité.

3. La machine à habiter : Il s'agit là d'une dimension utilitaire qui est l'apanage d'ingénieurs et des architectes soucieux de faire du logement un outil fonctionnel capable d'infléchir les conduites. Cette machine à habiter s'apprécie du point de vue de l'efficacité et des garanties de réussite qu'elle offre dans les conduites de la vie quotidienne (fameuse citation de Le Corbusier : La machine à habiter).

4. Le chez soi : C'est un espace privilégié qui a une forte résonance émotionnelle. Il permet la prise de conscience de soi et l'élaboration de l'identité.

Ainsi l'habitation se caractériserait par les certains nombres de paramètres .Elle revêt un aspect espace légal, un aspect fonctionnel, un aspect social et un aspect affectif.

I.2.5. De l'habiter à l'habitation

C'est donc l'acte d'habiter qui a certainement fait des habitations un intérieur par opposition à l'environnement extérieur caractérisé d'hostile.

L'intimité termine l'intériorité en édifiant des limites et des clôtures mentales et physiques aboutissant à un cadre rendu culturellement inabordable. Un ensemble de procédés est utilisé

pour rendre l'habitation inaccessible et préserver ainsi le cadre personnel qu'est l'intimité, cet ensemble de dispositif est composé :

Des murs (sous forme de parois verticales et horizontales), des planchers et des couvertures. Or, la création d'ouvertures sur ces barrières physiques a pour but d'amincir la frontière entre l'extérieur et le microcosme du chez soi.

L'habitation est donc un espace personnel par excellence de par la légitimité octroyée par le fait de l'occuper ou de l'approprier. L'habitant a le droit de l'utiliser pour établir le modèle de relation qui lui permet de tenir à distance ce qu'il veut et quand il veut, selon la façon dont il vit et intériorise son espace personnel⁽¹⁸⁾.

Mais, paradoxalement, l'habitation est soumise à des contraintes multiples : (Techniques, économiques, juridiques, sociologiques et culturels). On se réfère à la Citation de Viollet le Duc : « *S'il est une œuvre humaine qui donne l'état d'une civilisation c'est à coup sûr, l'habitation : Les goûts, les habitudes, les mœurs de l'homme se trahissent dans la maison qu'il se fait et où il demeure avec sa famille. Une architecture qui soit l'expression vraie de nos besoins par cette raison que nous n'avons l'idée bien nette de la nature et de l'étendue de ces besoins.* »

Cet espace habité personnel qu'est "l'habitation" correspond au lieu le plus privé, le plus intime de tous les espaces fréquentés par l'homme, ayant été délimité par des barrières et des frontières mentales et physiques, sous forme de différenciation entre l'intérieur et l'environnement extérieur. Cette forme de matérialisation et de structuration marque une opposition entre le dedans et le dehors, entre intérieur et extérieur et entre un "chez soi", un "chez moi" et un "chez les autres".

Cet espace correspond à une sphère privée essentiellement déterminée par la relation entre l'espace du logement et le corps propre et donne lieu à une spatialisation de l'identité (comme l'a manifestement remarqué Dr : Rouag. A), dans son travail de thèse.

L'habitation ou le logis permet à chaque habitant de forger avec le temps des référents comportementaux sous forme de codes, qui vont lui permettre de réguler le champ d'interactions sociales à l'intérieur et à l'extérieur de sa famille, et par là, de préserver son intimité.

I.2.6. De l'habitation à l'habitat

Face à l'orientation majeure de la théorie fonctionnaliste, ainsi que la pratique administrative qui conduisent à considérer le logement ou l'habitation comme élément fédérateur dans la planification urbaine. Cette orientation au qualitatif « simplificateur »

(J.P.Lacaze.1979) a été largement critiquée, contestée et voire même discréditée au profit du concept de préférence qu'est l'habitat.

Ainsi par ex : en géographie humaine, l'habitat désigne le mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit.

Cependant on ne peut faire l'économie d'une réflexion sur une seule et unique orientation épistémologique, d'autant plus que l'habitation ou le logement fait partie intégrante et voire complémentaire de certains espaces résidentiels extérieurs : (voie d'accès, garage, parking, espace libre extérieur aménagé pour les jeux d'enfants ou promenade du soir,) ⁽¹⁹⁾. Ou encore, plus explicitement la forme physico spatiale de l'habitation où le logement qui dicte implicitement la configuration et la forme urbaine des ensembles d'habitat et qui n'est pas sans effet sur la vie sociale dans ces ensembles (divers travaux de recherche et de comparaison internationale en sociologie l'ont souvent prouvée). Et l'espace n'est qu'une des dimensions de la planification urbaine, les deux autres étant les hommes et le temps.... ⁽²⁰⁾

Une définition plus globale donnée par l'encyclopédie Universalis est : « *l'habitat n'est pas qu'un toit abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé .Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins psychologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers. Il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective* »⁽²¹⁾

I.3. Société

I.3.1. Notions préliminaires

D'après les propos recueillis de Larousse :

Société : (Lat. Societas, de socius, compagnon) ; I. Mode de vie propre à l'homme et à certains animaux, caractérisés par une association organisée d'individus en vue de l'intérêt général. II. Ensemble d'individus vivant en groupe organisé (milieu humain) caractérisé par une institution, lois et règles (société primitive, et groupement d'individus, d'espèce animal présentant une structure sociale caractéristique. III. Groupe social formé de personnes qui se fréquentent. IV. Fam : Ensemble de personnes vivant ensemble dans un même milieu. V. Litt. : Fait d'avoir des relations suivies et contact avec les autres. Association de personnes réunies pour intérêt / activités. Contrats par le quel plusieurs personnes mettent en commun soit des biens, soit leur activité.

André Wogensky (1972) définit théoriquement : «Les sociétés» comme des formes fortes qui connectent des hommes reliés, des formes fortes qui les enveloppent et rendent

connexes leurs gestes, leurs mouvements, leurs actes, leurs échanges, leurs relations et leurs pensées. C'est autour d'eux que ces formes s'enroulent, chacune connectante et connectée, formes actives aux creux des quelles elles se condensent⁽²²⁾.

I.3.2. Emergence des formes sociales :

L'homme est en soi une forme, entière et finie, c'est une unité faite d'organes, eux-mêmes faits d'éléments, de cellules et de molécules. L'unité est une forme active, d'intégration des parties, qui établissent l'échange dynamique entre elles, le lieu énergétique qui soumet chacune à une organisation supérieure, non pas seulement à ordre statique, mais à un échange dynamique qui de l'unité crée l'être, fait de relations, de connexions entre des fonctions physiologiques et psychiques, et qui est fait d'un écoulement d'énergie, donc une durée, d'une naissance, d'une croissance et d'une mort continue, donc la vie⁽²³⁾.

Une société est observée pas uniquement comme un tas d'hommes, mais un amas structuré (même dans les sociétés les plus ancestrales) : Chaque société est gérée par son ordre (ordre ordonné ou ordre désordonné) : signifiant règle sociétale, qui conçoit par l'équilibre des tensions, les jeux de forces qui traversent, qui les relie, qui les connectent, formant des enjeux.

Chaque société est une configuration pourvue de particularités et de propriétés se concrétisant en forme de force dynamique. Où chaque forme sociale est une totalité organique et organisée.

Les formes sociales (configurations sociales) sont articulées et elles sont aussi composées d'éléments, de membres (formant des unités) : sous la forme de leur individualité⁽²⁴⁾.

I.3.3. Perception des formes sociales

Pour André Wogensky :_« *si la société est une forme, une unité organique, une individualité, limitée, dimensionnée, même si ses limites et ses dimensions sont mouvantes et imprécises, c'est qu'une société est un volume spatial, qu'elle occupe une portion d'espace et par conséquent qu'elle prend une place dans le milieu physique.* »

Chaque société intervient sur l'espace physique pour l'ordonner, car il faut l'ordonner pour arriver y vivre. Par cette forme d'organisation, la société se marque sur le sol, dans le milieu géographique qu'elle convertit, modifie, ajuste, et enfin accommode en y édifiant un espace physique imaginaire.

Maurice Halbwachs⁽²⁵⁾: (en psychologie sociale): a montré avec précision que «les formes matérielles de la société» qui font pression sur elle (la société), non point en vertu

d'une contrainte physique, comme un corps qui agisse sur un autre corps, mais par la conscience que nous en prenons en tant que membres d'un groupe qui perçoivent son volume, sa structure physique, ses mouvements dans l'espace.

Il amende dans son livre que les formes matérielles des sociétés reflètent tout l'ordre de préoccupations propres à chacune d'elles. Ainsi la morphologie sociale, comme la sociologie, porte avant tout sur des représentations collectives, car la pensée du groupe, dans les représentations qui lui viennent de ses conditions spatiales, un principe de régularité et de stabilité, tout comme la pensée individuelle a besoin de percevoir le corps et l'espace pour se maintenir en équilibre.

I.4. Culture

I.4.1. Notions préliminaires

D'après les propos recueillis de Larousse : Culture : (Lat. cultuta).I. Action de cultiver une terre, une plante. Culture en terrasse, plantes et étendue de culture. Terrain cultivé et surface exploitée, rendement des cultures agraires. II. Ensemble des structures sociales et des manifestations artistiques, religieuses, intellectuelles qui définissent le groupe, une société par rapport à une autre (culture de masse et par opposition culture d'élite), culture produite et diffusée à l'intérieur de l'ensemble du public par des moyens de communication de masse (Presse, TV et lieux de culture). III. Ensemble de connaissances acquises dans un ou plusieurs domaines (Culture scientifique, culture physique et culture microbienne).

C.N.Schultz explique : que l'homme depuis le début des temps lutte pour établir dans l'infinie variété de notre environnement l'ordre que nous atteignons, résultat de la collaboration et de la transmission de l'information. L'ordre acquis est défendu contre toutes attaques, le besoin de l'ordre rend l'homme à la fois créateur et conservateur.

En sociologie, la culture est définie de façon plus étroite comme « ce qui est commun à un groupe d'individus » et comme « ce qui le soude », c'est-à-dire ce qui est appris, transmis, produit et créé. Ainsi, pour une institution internationale comme l'UNESCO : « Dans son sens le plus large, la culture peut aujourd'hui être considérée comme l'ensemble des traits distinctifs, spirituels, matériels, intellectuels et affectifs, qui caractérisent une société ou un groupe social. Elle englobe, outre les arts, les lettres et les sciences, les modes de vie, les lois, les systèmes de valeurs, les traditions et les croyances »⁽²⁶⁾.

En 1965, (R. Bosquet et R.Vatier): dans leur ouvrage « L'homme dans la société contemporaine » ont décrit le monde et les attitudes des hommes pour ce qu'ils sont ou

veulent être dans une panoplie conceptuelle (de grands courants de pensée) et dans un cadre mondial, où le règne de la coexistence et la cohabitation des cultures des sociétés mondiales, leurs structures économiques, sociales et politiques sont manifestes.

En 1972, Amos Rapoport définit la culture : comme un ensemble des idées, des institutions et des activités ayant pris force ou convention pour un peuple et par un peuple. Il définit, aussi l'Ethos : la conception organisée du sur-moi, conception du monde, la manière caractéristique d'un peuple, le genre d'être humain qui apparaît en général dans cette société.

I.4.2. La culture vue par les conservateurs

D'après Larousse (Ed : 1990) le terme « tradition » veut dire : transmission de doctrines, légendes et coutumes pendant un long espace de temps.

- Veut dire aussi des valeurs, normes, mœurs et pratiques transmises et / ou héritées selon des manières et / ou façons d'agir ou de faire et de penser. Elles sont transmises volontairement de génération en génération.

- « *La tradition est souvent assimilée à la stabilité. Or, cette dernière est le corrélat d'un désir d'enracinement qui trouve dans le maintien des traditions éprouvées la garantie de la permanence des valeurs auxquelles ils adhèrent* » (Pierre Pelligrieno, 2000 Edt : Economica).

Elle s'est aussi traduite comme référence de modèle culturel propre et spécifique aux mœurs et pratiques persistantes dans l'univers des sociétés locales. Son utilisation ou son emploi généralisé participe là encore soit à entretenir la mémoire collective ou mieux encore, elle renforce et garantit l'ancrage des sociétés (dites vulnérables) à leurs raisons profondes (D.Pinson 1996).

A priori, au regard des modes de penser des scientifiques « sociologues, psychologues et architectes maîtres concepteurs » dans le domaine de l'habitat qui continuent de se référer en terme « d'ancien » et traditionnel pour définir la culture locale. Les termes « ancien/nouveau » leur emploi comme références lexicales ne définissent en rien la distinction qui règne entre ces deux termes même si sans doute encore leur utilisation est plus opérante aujourd'hui dans la majorité des travaux de recherche menées dans les pays du tiers monde et surtout au Maghreb⁽²⁷⁾.

En fait, le terme « ancien » repris récemment dans un travail de recherche architecturale de Christian Moley in « Regard sur l'immeuble privé, architecture d'un habitat 1880/ 1970 » où il explique que : - *le terme ancien nous renvoie en première acception à l'âge de la construction, en particulier à l'avant de 1948, il n'est pas nécessairement approprié pour qualifier les plans des appartements si on les compare aux plans actuels, leur différence de*

principes distributifs est comme toute peu importante. A la suite de ces investigations CH. Moley ajoute que : - dans des conditions de désuétude, considérant globalement les configurations spatiales et leurs raisons d'origine à supposer qu'un habitat « ancien » puisse représenter aujourd'hui des caractères obsolètes quand on s'y interroge sur :

1. La correspondance relative entre distribution et modes d'habiter.
2. L'absence de déterminismes techniques et réglementaires.
3. Le potentiel suggestif des espaces et de leurs formes.
4. L'importance des logiques d'occupation optimale de l'espace⁽²⁸⁾.

I.4.3. La culture vue par les progressistes

D'après le petit Larousse (Ed 1990), modernité : caractère de ce qui moderne. Le terme moderne veut dire ce qui appartient au temps présent ou à une époque relativement récente. La culture moderne en architecture signifie toutes les valeurs qui appartiennent au courant international et universel.

D'après Baudelaire (1860) : - « *C'est l'affirmation d'un art qui doit s'approcher de la vie telle qu'est la tradition, avec l'idée c'est choisir les techniques pour leur efficacité et non pas par rapport à la fonction ou d'un progrès possible pour l'individu*⁽²⁹⁾ »

D'après Harold Rosenberg, in Encyclopaedia Universalisme :- c'est un mode de civilisation caractéristique qui s'oppose au mode de la tradition c'est-à-dire toutes les cultures antérieures ou traditionnelles, la modernité est née de certains bouleversements profonds de l'organisation économique et sociale.

I.4.4. Simulation du progrès et de la modernité.

Déjà au milieu du XXème siècle, au moment de la diffusion planétaire de la consommation de la culture progressiste, Sous forme d'ordre pré établi et préconisé par la diaspora du mouvement moderne au référent d'invariance supra temporelle et supra spatiale [de l'homme modèle, famille modèle, société modèle et la culture modèle] était dès lors de fournir un cadre propice à la culture d'adhésion massive des sociétés mondiales aux nouvelles données et valeurs universelles. Ce nouvel ordre qui a été proposé et imposé s'est vite propagé sans se préoccuper des effets et conséquences qu'allait engendrer ce fait. Considéré par leur promoteur comme inaltérable, non dégradable et capable de se développer en gagnant en devenir⁽³⁰⁾.

Aujourd'hui, déchu comme réalité mise à l'épreuve, l'ordre tant préconisé par la diaspora du progrès universel est d'abord promu, puis converti en problème accru. La traduction du

contenu architectural du logement moderne renvoie à une réalité tout à fait distincte et trouve raison dans son corpus argumentaire. Lorsque « Pierre Pelligrieno.2000» décrit la situation actuelle de notre monde en disant : « *Aujourd'hui certains voient le monde contemporain de manière unidimensionnelle régi par un marché mondial et un même modèle de développement, une interdépendance entre les économies effaçant leur différence, échelles et modes de production locaux. Que ce monde se réalise dans l'anomie, la marginalisation, l'exclusion et le suicide, fruit pervers de la concurrence érigée en mode de vie devrait cependant nous faire réfléchir sur le sens profond d'une telle perspective*⁽³¹⁾ ».

Dans un tel pèle mèle ou gouffre contextuel où sont suscitées des performances, l'homme en tant acteur potentiellement économique est poussé dans une spécialisation à outrance de ses compétences. Un signe retentit qu'il ne peut trouver dans l'autrui ajoute Pierre Pelligrieno⁽³²⁾.

Jean Yves Toussaint traduit l'impact de la modernité sur la production / consommation de l'habiter en Algérie en disant que : - l'expérience de l'architecture / de l'urbanisme et de l'aménagement comme expérience de la domination légale et rationnelle à travers l'activité organisatrice des différents territoires d'une société, révèle le paradoxe de la modernité face à cette sorte d'échec.

I.4.5. Discours sur les nouvelles valeurs sociétales.

Le domaine des modes d'habiter urbain et contemporain a été et reste le domaine ou le champ le plus privilégié des dynamiques de transformation culturelle.

La mesure d'évaluation des dynamiques et mobilités des évolutions des sociétés⁽³³⁾ ne peut atteindre le degré de sophistication très poussé, mais mettre sous un œil attentif ou sous zoom de telles évaluations pourraient sans aucun doute informer sur l'état de fait des situations inhérentes aux valeurs sociétales anciennes héritées, transmises et acquises ou nouvellement émergentes.

Cependant ces interprétations qui en sont déduites sont très dépendantes des impressions recueillies à propos des registres expressifs inhérents au rapport des attentes, demandes d'une part et aux offres institutionnelles en matière d'habiter urbain contemporain d'autre part.

Ainsi l'adhésion et / ou le rejet aux valeurs d'émancipation ou de conservation peut entraîner chez les membres d'une société tant de pulsions internes et / ou externes ⁽³⁴⁾, conscientes ou inconscientes et maîtrisées ou non maîtrisées, sauf que les cultures elles-mêmes, leurs confrontations et leurs transformations réciproques risqueraient finalement d'être dominé et réorienter vers la culture dominante.

C'est précisément dans les effets d'échange culturels entre processus dits positionnel des structures d'habitabilité et les pratiques habitantes et résidentielles sous forme : (du donné, du reçu, du conservé et du transformé ...) ⁽³⁵⁾.

I.5. Espace.

I.5.1. Notions Préliminaires :

Selon le dictionnaire Larousse, la notion d'espace trouve son origine et son appartenance au concept latin « Spatium » : « *en tant qu'étendue indéfinie qui contient et entoure tous les objets* ».

Quant au Robert : il définit l'espace « *en tant que lieu ou repère plus ou moins délimité où peut se situer quelque chose, où peut se produire un événement et / où peut se dérouler une activité* ».

I.5.2. Lecture de la notion de l'espace à travers les échos épistémologiques :

E.T.Hall montre la relation entre la psychologie et l'architecture dans ses travaux, et où il explique que la Proximité annexe les concepts de territoire, de distances critiques et de stress. En s'opposant directement aux prétentions scientifiques et universalistes des théories de l'aménagement de l'espace développées par le courant progressiste (de Fourier à Le Corbusier). Si l'espace a été presque ignoré par certaines disciplines qui concourent pourtant largement à l'aménagement et l'urbanisme, il ne serait pas cependant moins qu'il a constitué et qu'il continuerait à constituer la raison d'être d'un certain nombre d'autres disciplines (dont on citera ceux qui sont étroitement liées à ce profil : architecture, urbanisme, géographie, géodésie, topographie, géologie, arts plastiques, archéologie, anthropologie et ethnologie) ⁽³⁶⁾.

En 1976, Merleau Ponty montre l'importance de la relation entre spatialité et corporéité et dégage l'idée d'espace vécu et l'espace perçu (qu'on essayera de développer dans un autre volet de la recherche). : " *Il s'avère que Hilde Brand en 1893 à Strasbourg, puis à Paris en 1917 et plus tard à New York, lorsqu'il distingue la "Dasein Form" qui veut dire : la forme réelle, en tant que donnée physique de la forme perçue "Wirkungs Form" qui dépend des facteurs multiples et qui sont variables : L'éclaircissement, L'environnement et le point de vue du spectateur*. Cette même distinction a été opérée par Scharson, la forme et l'idée de l'espace " *Hauck*" Qui eut l'occasion de s'occuper des aspects psychologiques et artistiques de la représentation. Il fut amené ainsi à poser sur le plan scientifique le rapport entre l'image visuelle psychologique et l'image de la représentation perceptive, et à afficher pour la

première fois la distance entre les deux ⁽³⁷⁾ une proposition de réforme conséquente de la perceptive traditionnelle telle qu'elle soit possible de traduire la vision subjective.

I.5.3. Espace comme grandeur, environnement et territoire :

I.5.3.1. Espace comme milieu :

Pour mieux élucider le lien étroit de l'espace au milieu et / ou à l'environnement, il nous est cependant clair de l'approcher selon des postures d'ordre épistémologique. Ainsi, d'après le sens emprunté à Larousse, milieu : - veut dire lieu également éloigné de tous les points du pourtour ou des extrémités de quelque chose. A l'exception de la définition mathématique qui définit le milieu d'un segment, d'un point situé à égale distance des extrémités et du centre.

En biologie : c'est le biotope, site où vit ordinairement une espèce.

En géographie : ensemble de caractéristiques physiques (relief, climat.....etc.) et humaines (Environnement influant sur la vie des hommes).

En sociologie : entourage social, groupe de personnes parmi lesquelles vit habituellement la société dont il est issu ex : milieu populaire.

I.5.3.2. Espace comme environnement :

Si on se réfère à Larousse : - L'environnement est ce qui entoure, environne et ce qui constitue le voisinage.

- Ensemble d'éléments naturels et artificiels qui entourent les individus humains, les animaux, les végétaux ou toute autre espèce.

- Ensemble d'éléments objectifs ou subjectifs qui constitue le cadre de vie de l'individu.

Ainsi l'espace considéré comme milieu est fonction de la relation et de l'interaction (espace / individu) et vice versa. Ceci pourrait constituer fondamentalement un ensemble de stimuli et de signifiants. Ces stimuli et ces signifiants s'organisent en une multitude de micro-milieus⁽³⁸⁾, qui sont à l'origine de la structure de chaque comportement des individus. Chacun de ces micro- milieux représente l'entourage immédiat de l'individu à un moment précis. Donc il implique des contacts plus ou moins stables avec le milieu.

Et pour comprendre et saisir la spécificité de l'espace, il faut le replacer dans le système des liens sociaux⁽³⁹⁾. A ce propos, Fischer (1992. p.24) définit l'espace comme un système d'emprise ayant une valeur de matrice sociale pour les activités humaines, donc un modèle social d'organisation de l'activité humaine.

Ainsi l'espace est perçu et conçu comme lieu de repères, c'est à dire un ensemble de références nécessaires à chaque individu pour se situer (se référer au travail de K. Lynch). C'est aussi le cadre géographique qui nous entoure et également celui qui est matérialisé et qui nous permet de nous déplacer, de nous orienter. Une opposition dialectique s'impose ici, celle du dehors et du dedans (les cartes mentales). On indiquera là, l'importance des travaux de Piaget lorsqu'il insiste sur la perception de l'espace comme étant le résultat de connaissance et de l'action de l'homme sur son milieu.

Or " l'intuition de l'espace n'est pas une lecture des propriétés des objets, mais bien dès le début une action exercée sur eux, et c'est simplement parce que cette action enrichit la réalité physique, au lieu de l'en extraire sans plus des structures toutes formées, qu'elle parvient à la dépasser peu à peu jusqu' à constituer des schémas opératoires susceptibles d'être formalisées et de fonctionner déductivement par eux – mêmes. " Piaget et In Helder, 1948.

I.6.Espace habité :

I.6.1. Espace habité et notions de distance :

I.6.1.1. Notions préliminaires :

Combien de distances faut-il à un homme pour parcourir ou consommer un espace ? Ou plus encore entreprendre, dans ces rapports d'entretien avec ses semblables ? (Questions pertinentes tirées des observations d'E.T.Hall 1966).

M. Heidegger a souvent classées les facteurs d'ordre culturel, psychologique, social et / ou autres, en distance différenciée depuis la distance de fuite, de distance critique et distances personnelles et propres aux sociétés. On citera aussi la description de la fameuse bulle [terme si chère à H. Laborit] dans laquelle l'individu serait contenu et dans laquelle s'inscrivaient les positions et les mouvements de son corps⁽⁴⁰⁾. Une forme d'isolat naturel propre à son microcosme pour le préserver et le différencier de l'autrui.

I.6.1.2. Distance intime.

Si on se réfère aux travaux d'E.T.Hall relatifs au développement des différentes distances qui composent l'espace personnel et propre aux individus. La distance intime est alors définie comme la plus petite portion d'espace occupé par deux personnes ou bien par une personne en présence d'un autre. Pour d'autres, elle est une distanciation minimale existante entre l'individu et autrui⁽⁴¹⁾ dans leur rapport et leur relation.

I.6.1.3. Distance personnelle.

Cette connotation correspond bien sûr à la bulle ou à l'espace personnel entourant l'individu. Elle renvoie à la socialisation de l'individu et surtout au contrôle des relations sociales et à conserver son introversion. Ainsi cette dimension où l'intimité achève l'intériorité en construisant des frontières et barrières mentales et physiques aboutissant à un cadre rendu culturellement et socialement inaccessible.

C'est la distance de relations amicales et des conversations privées⁽⁴²⁾. Elle exprime notamment le langage matériel de l'extension des différents membres du corps par son manifeste, elle évoque la limite de l'emprise physique sur l'autre et à la sienne sur soi. La distance alors varie de 45 / 75 cm en mode proche et de 75 / 125 cm en mode éloigné⁽⁴³⁾.

I.6.1.4. Distance sociale.

Distance caractérisée par ce que E.T. Hall nomme " La limite du pouvoir sur autrui" c'est aussi une marge où s'expriment, s'installent et s'établissent de nombreuses relations sociales habituelles. Sa détermination est souvent laissée à des évaluations volontaires ou involontaires, dressant généralement des grandeurs précises à l'introduction des rapports sociaux entre individus.

Or, dans ce dernier mode, la distance sociale varie de 2.10 à 3.60m impliquant d'autres rapports et relations sociaux de type professionnel et à caractère plus formel dans différentes phases de proximité⁽⁴⁴⁾, on le retrouve, par exemple, dans la disposition des meubles et / ou mobiliers selon le mode lointain de la distance sociale (ex : bureaux de personnalités importantes).

I.7. Espace habité : entre échos épistémologiques et formes de Conceptualisation.

I.7.1. Introduction

La question de conceptualisation de l'espace habité a été souvent le dénominateur commun dans les recherches qui traitent la relation entre «l'espace» et «société». Plusieurs disciplines se sont investies, en essayant de situer les problèmes et d'éclaircir les phénomènes qu'y en résultent. On a tenté d'apporter certaines indications liées aux diverses idées découlant de divers champs disciplinaires relatives à cette thématique.

I.7.2. L'habiter et la vision sociologique.

Il a été souvent constaté que la multitude des formes d'habitat répondait à des cultures variées de sociétés et de civilisations, et par conséquent, il y a une relation entre ces deux

dimensions (habitat et société), à un point où certains ont annoncé que l'habitat est la projection de la société dans l'espace, c'est aussi une forme d'images de la société inscrite au sol. Un avis partagé par bon nombre de chercheurs⁽⁴⁵⁾.

Pour le sociologue : -

« L'organisation sociale rend compte des comportements politiques et religieux et apparaît, via son objectivation dans le langage et sa mise en acceptabilité par le discours politique, comme facteur de transformation sociale »⁽⁴⁶⁾. Alexander Toznis 1976 nous met en garde en disant : « *qu'en effet, si l'organisation de l'environnement est déterminée autant par le rapport des classes d'une société donnée que par l'organisation du pouvoir. La conception de l'environnement peut soutenir ou renforcer un système social, mais ne peut en créer un* ».

I.7.3. L'habiter et la vision internationaliste.

Le concept de l'habiter se voit déterminé par le courant du mouvement moderne comme un simple lieu de refuge dépourvu de toute connotation sociale et contextuelle. Dans ce sens, la question relative à l'habitat avait beaucoup de soins et d'échos dans le courant des C.I.A.M.⁽⁴⁷⁾ et plus tard aussi, pour les adeptes de ce même courant.

Effectivement, les grands architectes de cette approche ont souvent adopté la standardisation et la taylorisation de toutes les composantes des structures physico- spatiales prévues dans la production des logements, pour les transformer en de simples produits résultant d'une industrialisation qui a poursuivi une approche quantitative où l'habitat sera dépourvue de tous ses symboles d'identité et d'appartenance à un lieu.

I.8. Appropriation de l'espace

I.8.1. Définition de l'appropriation

Cette notion transmet deux aspects : Le premier étant « *l'adaptation d'un objet à un usage ou à une destination précise* », le deuxième qui dérive de la première « *est l'action qui vise à rendre propre cet objet* ».

Le concept de l'adaptation mentionne : la correspondance entre un objet et l'usage que l'on désire lui attribuer, ou bien entre un individu et un objet⁽⁴⁸⁾.

Pour Daniel Pinson, « *L'appropriation est une lutte contre la nature, mais aussi contre la société pour satisfaire les exigences vitales, pour manifester dans les techniques de construction et le mode d'organisation, inscription d'éléments symboliques, l'expression et*

l'autonomie d'une culture, d'une existence, le refus de l'écrasement. Même là où le mode de vie est dictée avec la plus généreuse ou hypocrite bienveillance, au point où toute a été prévu. (Le Corbusier voulait que l'habitant arrive simplement avec sa valise dans son unité d'habitation). L'homme exprime le besoin de laisser sa trace, de designer son espace »⁽⁴⁹⁾.

Dans la même logique, Henri Lefebvre à qui l'on doit le concept de « l'habiter », le définit de la manière suivante : « *Habiter pour l'individu, pour le groupe, c'est s'approprier quelque chose, non pas en avoir la propriété, mais en faire son œuvre, en faire sa chose, et y mettre son empreinte, la modeler, la façonner* »⁽⁵⁰⁾.

Pour H. Raymond, « *l'appropriation est l'ensemble des pratiques et particulièrement les marquages par la manière de disposer les objets, les interventions sur l'espace habité qui lui confère les qualités d'un lieu personnel. Cette personnalisation de l'espace ne pourrait se faire sans la considération des modèles culturels qui sont traduits dans le processus même du marquage* »⁽⁵¹⁾.

I.8.2. Genèse du concept

L'appropriation comme concept est la conséquence de plusieurs siècles de pensées philosophiques. Notre environnement physique reçoit des interventions de la part de groupes de personnes selon deux mécanismes qui sont la domination ou l'appropriation qui, habituellement vont ensemble mais fréquemment se divergent.

L'acte de prédominance effectuée sur la nature matérielle par le biais d'interventions techniques est très nuisible sinon destructrice, toutefois, elle s'engage à la société de lui substituer ses produits.

Pour l'appropriation, elle n'altère pas la nature mais la change plutôt en biens humains. La domination technique sur la nature sera grave si elle persiste à augmenter. L'appropriation est à l'origine de la vie sociale ; sans elle, il ne peut y avoir un véritable développement social même s'il est possible d'avoir une croissance économique et technique⁽⁵²⁾.

Conclusion

Les explications formulées pour chaque concept nous ont permis de mieux se placer quant aux hypothèses édictées et la composition d'une image globale sur les mots clés de cette recherche. Chose qui nous a accordé aussi la mise en rapport des buts tracés antérieurement avec les différentes parties employées dans notre analyse et ce pour atteindre des résultats crédibles joignant volet théorie et celui de la pratique.

Les concepts tels que ; culture, logement, habiter, espace, appropriation, faisaient les piliers, qui avec l'analyse nous ont permis à estimer l'ampleur d'adhésion des usagers au logement social locatif.

Références :

- (1). André yché, « Logement, habitat et cohésion sociale- Au-delà de la crise Quelle société voulons – nous pour demain ? » Edition Mollat, Paris, 2011, P17.
- (2). Pierre Merlin et Françoise Choay, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » édition Quadrige, Paris, 2009, p499
- (3). Segaud Marion, Brun Jacques et Driant Jean Claude, « Dictionnaire de l'habitat et du logement », Armand colin, Paris, 2002, p 76.
- (4). Rouag djenidi abla, « Appropriation de l'espace : Habitat dans les grands ensembles à Constantine », Université de Paris VIII, UFR de psychologie, 1996, p 64.
- (5). Pierre Merlin et Françoise Choay, Op. Cit, p500.
- (6). Pierre Merlin et Françoise Choay, Op.ci, p512.
- (7). Site officiel du ministère de l'habitat : www.mhuv.gov.dz – 2018
- (8). Site officiel du ministère de l'habitat : www.mhuv.gov.dz – 2018
- (9) Claire et Michel DUPLAY, « Méthode illustrée de création architecturale ». Ed. Moniteur, Paris, 1985, p205.
- (10) Perla Serfaty-Garzon, "Habiter" in Dictionnaire de l'habitat et du logement. Éditions Armand Colin, Paris, 2003. pp. 213-214
- (11). Cette manière de présenter les définitions suivants les différentes approches est inspirée de l'article de : Djamel ALKAMA et M.S ZEROUALA (10-11 novembre 1997). « Conflits conceptuels et situation de l'habitat en Algérie » IN L'architecture de la ville dans le contexte Algérien : Stratégies conceptuelles appropriées, séminaire national en architecture, Institut d'architecture de Biskra, centre universitaire Mohammed Kheider, Biskra, pp 187-203.
- (12). Wogenscky. A; « Architecture active »; Ed: Caster man; Paris; 1972; pp 260
- (13). Olivier Lazzarotti, « Habiter », notion à la une de Géoconfluences, décembre 2013, p122. (En ligne) : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/habiter>
- (14). J. E. Havel ; « Habitat et logement » ; Ed : que sais-je ; 5ème Ed ; Paris, 1985 ; p 8/10.
- (15). Dicton arabe (en Algérie) utilisé fréquemment dans le discours lorsqu'il s'agit de préserver l'intimité du lieu.
- (16). J. E. Havel, op. Cit. p87.
- (17). Rouag-Djenidi. Abla, 1996 ; thèse Nouveau régime ; « appropriation de l'espace : Habitat dans les grands ensembles à Constantine ; Paris VIII, p102.
- (18). Rouag-Djenidi. Abla, Op. Cit, p 132.
- (19)-J.P.Lacaze, « introduction à la planification urbaine », Ed : Moniteur, Paris, 1979, pp 120/122.
- (20). J.P Lacaze, op. Cit, p131.
- (21). Pierre PIGAGNOL, « Habitat : L'habitat contemporain », in Encyclopaedia Universalis sur CD-ROM, Paris, 2000, p54.
- (22). André. Wogenscky; « Architecture active »; Ed: Casterman; 1972; Paris, p67.
- (23). André. Wogenscky op.cit., p 39.
- (24). André. Wogenscky ibid., p56.
- (25). Halbwachs Maurice, « Morphologie sociale », Paris, A. Colin, coll. « U/U2 », 1970 (1938), p. 12-13.

- (26). Définition de l'UNESCO de la culture, Déclaration de Mexico sur les politiques culturelles. Conférence mondiale sur les politiques culturelles, Mexico City, 26 juillet - 6 août 1982.
- (27). P. Bourdieu, « Sociologie de l'Algérie », Ed : PUF, 1965 Paris, p162.
- (28). Christian Moley, « Regards sur l'immeuble privé » architecture d'un habitat 1880/ 1970, 1999 Ed : Moniteur, Paris, pp 208.
- (29). Fr.wikipedia. Org w.w / Modernité, 2017.
- (30). Alexander Tzonis, « Vers un environnement non oppressif », Ed : P. Mardaga, Paris, 1976, p 86.
- (31). E. Durkheim, « Le suicide » Ed : PUF, Paris, 1926, p 60.
- (32). P. Pelligrieno, « Le sens de l'espace », Ed : Anthropos, vol II, Paris, 2000, p 33.
- (33). D.Pinson, « Générations immigrés et modes d'habiter, entre repli communautaire et fusion trans-ethnique», in cahier de recherche urbaine, N° 38/ 39, 1995, France.
- (34). Expression empruntée à Daniel Pinson.
- (35). D.Pinson, Op. Cit. p89.
- (36). Merlin et F. Choay, " Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", P.V.F, 1988, Paris, PP 269/270.
- (37). Grenadez. Zinedine, " l'apport de la Kunstwissenschaft à l'art urbain", in revue science technologique, Université Constantine, n° spécial 1997.
- (38). Rouag. Abla.Op. Cit. p136.
- (39). Rapoport. Amos, " Pour une anthropologie de la maison ", Ed : Dunod, Collection : Aspect de l'urbanisme ; Paris 1972, p60/109.
- (40). A. Rouag, Op. Cit. p 122.
- (41). A.Rouag, Op. Cit. p134.
- (42). A. Rouag, op. Cit. p138.
- (43). E.T.Hall, " La dimension cachée" essai, in Ed : SEUIL, Paris, 1966, PP .255 .
- (44). A. rouag, Op. Cit. p 142.
- (45). L'œuvre de Violet le Duc, « l'histoire de l'habitation humaine », en est l'exemple concret.
- (46). Jodelet Denise, « représentations sociales, un domaine en expansion », in PUF, Paris 1989, pp 39/40.
- (47). Jodelet Denise, Op. cit. p21.
- (48). Segaud Marion, Brun Jacques, Driant Jacques, « Dictionnaire de l'habitat et du logement », Armand Colin, Paris, 2002, p.213.
- (49). Queffelec Christian, « La conception du logement aujourd'hui », ministère de l'équipement, Paris, 2002, p.102.
- (50). Queffelec Christian, op. cit.p 118.
- (51). Danièle Weiller, « La cité des mots », PUCA, Paris, 2000, p.99.
- (52). Henri Lefebvre, « Du rural à l'urbain », Anthropos, Paris, 1970, p.173.

Chapitre II :
Le logement social dans les pays
développés et les pays sous-
développés

Introduction

Il n'y avait pas que les pays européens qui avaient opté pour les préceptes du courant moderne quant à la programmation, la conception et la production des logements. Bon nombre de villes américaines, japonaises et pays en voie de développement adoptaient la même politique et ligne de conduite, et qui s'avéraient être la seule issue des difficultés qui se dressaient avec intensité à l'ère de l'après-guerre. Il en découlait ainsi que la plupart des habitations conçus et réalisés selon les enseignements (inventés de la théorie de l'urbanisme et l'architecture moderne) annonçait de grands insuffisances et à tous les échelons. On avait qu'à retourner aux différents magistraux jugements confirmés par de grands maîtres :

D'abord celui de Christopher Alexander (1964) dans sa célèbre thèse de doctorat sous la direction de Chemayeff aux USA, où à l'issue d'enquêtes approfondies sur les modalités de production du logement au niveau de toutes les villes du monde, Christopher Alexander a constaté que deux exigences d'ordre déontologique ont été outragées :

1. L'admission de la particularité unique de chaque sujet et de son aptitude à exposer sa particularité pour gagner sa dignité.
2. L'admission du besoin pour chacun d'installer des relations sociales.

Quant au deuxième, celui de Robert Prost (1991) au niveau de son article présenté aux éditions P.U.F 1991 Paris ; Et le dernier celui de Daniel Pinson (1996) dans un autre article présenté aux éditions universitaires (in les cahiers de la recherche architecturale n°38/39 Paris.).

II.1. Le logement social dans les pays développés.

II.1.1. Les anomalies communes pour la majorité des logements sociaux contemporains :

- ✓ L'exiguïté des surfaces habitable... (Constat partagée par beaucoup de spécialistes).
- ✓ Les suites de culture mécanique à l'effet de la taylorisation de la production.
- ✓ Limitation des activités et fonctions domestiques au minimale des fonctions biologiques (convictions bien élaborées par E. May prof au Bauhaus).
- ✓ Allègement du principe même de l'habiter et l'habitabilité.
- ✓ Un inconfort vulgarisé à l'égard de la conception, la production et l'usage du logement moderne et définit aussi d'un état insoutenable aujourd'hui.

- ✓ Les réclames d'insatisfaction montent de plus en plus et mettent en exergue l'étendue des désirs des usagers.
- ✓ Des stratégies d'habitat urbain qui ne sont pas du genre à satisfaire les carences.

En revanche, on rappellera certaines expériences mondiales qui ont participées à décroître les conséquences de soumission et des violations des propriétés socio physico spatiales de l'espace habitable :

1. L'exemple innovateur de la Suède ou pays prédécesseur de nouvelles méthodes des œuvres expérimentales du logement convenable et de l'habiter.
2. Les grandes théories : le **SAR** (Hollande) et la thèse de Christopher Alexander (USA).
3. Les exemples Français des années 50, certains chercheurs rassemblés autour de P.H Chombart de Lauwe qui avait tenu sur l'obligation de faire l'expérience du logement évolutif :
 - L'expérience de Montereau « Surville » 1969/ 1971.
 - L'expérience de Rouen « La grande mare » 1969/ 1972.
 - L'expérience d'Yerres « Les marelles » 1971/ 1975.

Par l'application du modèle des logements évolutifs, d'autres domaines d'intérêts (scientifiques, techniques et institutionnelles) se sont aussi ouverts pour engager le débat tant souhaité et qui relate aux sujets qui ont trait au rapport : Société / Espace bâti.

On constate alors l'apparition d'approches dites d'investigations opératoires sur les structures habitables découlant des grands ensembles. Ces procédés d'investigations ont pour objectif de réaliser les richesses comportementales d'ordre fonctionnel, programmatique et symbolique de chaque individu habitant le logement témoin, de les classer suivant leur hiérarchie référentielle, déchiffrer les modèles et critères qui les réunissent ou les séparent et enfin de satisfaire les désirs et aspirations des habitants.

1. Aux Etats Unis (1989) des procédés d'investigations identifiés par « Post Occupancy Evaluation » : ce sont des tests d'appréciation du cadre bâti dans un aspect d'investigation Post occupation.
2. En Angleterre, des procédés issus des instruments d'urbanisme « Towns Planners » sous forme d'analyses et investigations nécessaires.
3. Et enfin en Europe « EUROPAN ».

II.1.2. L'expérience innovatrice de la Suède :

La recherche de politiques inédites qui pourraient dissimuler les insuffisances tant dénoncées des époques dites difficiles (les années 30) et où la pauvreté dominait et était dès lors à l'origine du miracle suédois. De ce fait, quatre éléments essentiels ont participé à l'apparition des principales expériences ou tentatives de logements modulables :

1. La population était en profond changement.
2. Précepte politique de démocratie développée.
3. Emploi d'une planification implacable.
4. L'économie était fondée sur l'industrie et la sidérurgie.

Ces quatre paramètres réunis conjointement montaient déjà les contours d'une politique de logement et d'habitat à commencer et marquaient les différentes stations recommandées dans l'accomplissement de ce projet de société. Tout au début du 20^{ème} siècle, le gouvernement Suédois ne s'est pas inspiré par la réalisation des logements, ce n'est qu'à partir des années 30, dans le contexte des dispositions prises pour l'atténuation d'une tranche importante du chômage. Cet aspect a capté la sollicitude du pouvoir politique en question sur les exigences de logement de la population :

- ✓ L'exiguïté des logements et appartements (constitués d'une pièce et une cuisine).
- ✓ La moitié des logements sont surpeuplés (TOL et TOP trop élevés).
- ✓ Les critères techniques et d'hygiène très bas voire nuls.
- ✓ Des familles nombreuses avec des rentes très basses.

C'est à l'issue de cette situation que tout un dispositif politique du logement social avait été enclenché pour réformer les exigences de logement.

II.1.2.1. L'évolutif : une option inventée par des rapports d'ordre économique et industriel :

Les alternatives minières et la richesse technologique à disposition ont suffi à la Suède d'accumuler ses ressources pour dégager une industrie sidérurgique capable de prendre en charge les défis du siècle. De plus, la rareté ainsi que le prix élevé de la main d'œuvre ont aussi participées à l'emploi d'un tel choix. Mais dans tout ça, l'objet même de la standardisation était de garantir un degré élevé de qualité à l'habitat assisté par l'état⁽¹⁾.

La standardisation concernait donc :

1. La surface.

2. Les largeurs des pièces.
3. Les éventualités d'ameublement.
4. L'aménagement technique de base.
5. Les surfaces minimales et maximales des logements.
6. Les volets extérieurs.

Ainsi, les spécificités de l'habitat à garantir par les normes sont mises en risque par un arrangement croissant de la planification à la production. Les procédés de production qui ont été adoptés ont fabriqué des immeubles profonds, à murs porteurs et ce qui résulte forcément des plans fixes et des aboutissements fonctionnels inacceptables ⁽²⁾.

II.1.2.2. L'usage de l'adaptable en le joignant au rôle ferme du consommateur :

(Des essais élaborés par les architectes Tage et Olsson)

La suggestion était de construire vingt (20) logements de surfaces distinctes (42, 55, 72 et 87m²) et dont la profondeur des immeubles ne devançait pas les huit (8m). Le plan du logement détient deux espaces statiques :- « la cuisine et la salle d'eau » et le reste de la composition est déplaçable. Les logements étaient cédés dans la forme du plan type commun par les logements collectifs sociaux et une grande partie des acquéreurs étaient instruits par l'architecte des éventualités extensibles du procédé, et ce n'était pas le cas, malheureusement pour le reste des acquéreurs attardés. Pendant l'exécution des bâtiments, il avait été prévu une réserve de séparation et de linteaux, dans laquelle les acquéreurs avaient la possibilité de tirer à leur goût. Ce procédé avait marché sans attention de la part de l'entreprise de réalisation.

Passés les deux années, des investigations post occupation ont été accomplies avec des usagers, des spécialistes en la matière ont pu examiner énormément de modifications et de mutations. On citera les plus significateurs :

- L'augmentation de la surface du séjour généralement au détriment des chambres à coucher.
- L'isolation maniable entre cuisine et séjour en insérant un comptoir. Ce procédé a régulièrement fait fonction d'espace de récréations pour enfants.
- La répétition des modifications était à son maximum dans les petits logements.

II.1.2.3. L'utilisation de l'adaptable et la préfabrication de masse :

(Nouvelle expérience technologique, Uppsala en 1966)

La construction de seize(16) logements de (60, 90 et 120 m²) possédant la même disposition de Stuttgart (1927), Jambrott (1954) mais en faisant un progrès vers la préfabrication de masse. Ceci se consignait bien entendu dans la vision d'une pratique technologique unique en son genre.

- Les cloisons, placards, portes etc. étaient séparables, stabilisés par des leviers dissimulés sous les plinthes.
- Le procédé sollicitait deux individus, l'un pour soutenir et l'autre pour l'assemblage des immobilisations (ce procédé posait la non disponibilité de main d'œuvre).
- Dès que l' bâtiment est fini, la société propose d'organiser les logements au gré des acquéreurs. Les premiers ont bénéficiés du savoir faire des architectes à leur faveur. Mais, les autres ont dû réaliser les modifications eux-mêmes.
- Un agent de la société de réalisation résidait aussi dans le bâtiment et pouvait assister les acquéreurs en cas de nécessité.

Passé deux années d'occupation des logements, des premières enquêtes post occupation ont été réalisées et les spécialistes ont remarqués :- que la moitié des ménages avait transformé le plan type initial et le restant des ménages appréciait débiter leur transformations. Les mutations avaient pour logiques de dégager l'espace des contraintes matérielles et parvenant à des plans libres.

Ces occupants avaient un désaccord important avec la conception traditionnelle suédoise. Les mutations typiques comportaient à créer de nouvelles chambres, à incorporer le couloir dans la salle de séjour, ces nouvelles conceptions dessinées et exécutées pour les occupants ne respectait pas la réglementation (des séjours non éclairés directement et des chambres réduits disposant de surfaces inférieures à 7m²).

Trois années après, une deuxième opération de recherche post occupation a été réalisée. Les conclusions certifiaient que les éventualités de transformations (prévues dans le procédé) étaient très employées. 70% des ménages avaient réalisés des corrections de plan, et dont 1/3 d'entre eux à plusieurs reprises.

II.1.3. L'expérience de l'Angleterre.

Comme dans la majorité des pays de l'Europe occidentale, jadis en Angleterre, les bailleurs sociaux étaient des organisations charitables à but non lucratif, qui fonctionnaient suivant des tendances bien déterminées, pour résoudre les problèmes de certains groupes sociaux, particulièrement les salariés, des individus qui habitent dans des situations d'insalubrité et d'insécurité, et les femmes isolées. Les collectivités locales débutèrent à accorder des contributions pour élever l'offre de logement social à la fin du XIX siècle, mais d'une manière un peu limitée. Cependant, le logement social n'a débuté à constituer une partie considérable de l'offre de l'état qu'après la seconde guerre mondiale, vu que près de la moitié des nouveaux bâtiments s'est implantée au niveau du secteur municipal assisté. La fonction des bailleurs donateurs était très limitée, à un degré qu'ils ne s'affichaient pas dans les statistiques.

À l'époque préindustrielle, la manière d'habiter qui admet difficilement de se soumettre aux règles d'architecture et d'urbanisme moderne, où le principe de l'habitat est simplifié à une machine à habiter, de type planifié et édifié selon le modèle industriel. C'est en Angleterre, que de nouvelles méthodes fondatrices et créatrices parviennent à se définir, dont leurs fonds formels visent beaucoup plus au débat et à la concertation entre différents acteurs, qui sont :

- L'architecte responsable de l'opération au service de l'état.
- L'urbaniste responsable du suivi.
- Les usagers éventuels et consommateurs des espaces habités.

Le but convoité par ces méthodes d'approche est d'inculquer à l'ensemble des acteurs à s'unir dans la réalisation réelle du système habitable et d'engager la prise en charge réelle de la défense revendicatrice des usagers potentiels. Certainement l'option ou la sélection est accordée aux usagers, seulement soutenus par des professionnels et spécialistes en la matière.

II.1.4. L'expérience Française : L'introduction à des plans d'architecture nouvelle (PAN) :

Ce n'est qu'à partir des années cinquante, qu'en France, des experts rassemblés autour de P.H.Chombart de Lauwe, ayant une obsession des concepts innovateurs et créateurs dans les enseignements de l'habiter au nord de l'Europe et déterminés du besoin d'essayer le logement évolutif en France. Les premières tentatives ont été réalisés par des architectes, dont le projet

n'était autre que celui des frères « Arsène et Henry » et leur associé Bernard Schoeler. Un projet entamé par l'office d'HLM de Montereau qui, entre 1969 et 1971, autorise la construction d'un bâtiment expérimental dans la ZUP de Montereau-Surville. Un édifice dont les logements seraient établis selon la décision des acquéreurs. Le plan suggéré de l'étage du bâtiment est un carré de 24m de côté, constitué de quatre plateaux d'une même surface de 85m². Ils sont aménagés en angle autour d'un axe central doté d'un escalier, d'un ascenseur, d'un vide d'ordure collectif, des gaines et colonnes de fluides et un couloir de palier encercle les éléments assourdissants en les écartant des logements. Une loggia périphérique d'une profondeur de 1.40m enfermée par un garde de corps plein en béton blanc, conçue comme espace de transition avec l'extérieur et accorde au bâtiment un aspect classique. Chaque logement dispose d'une surface de 85.00 m², et de forme rectangulaire de 6.30m x 13.50m et tramé selon une trame de 90 cm. Au niveau de la partie centrale, une gaine technique, unique dotée de tous les fluides, évacuation et ventilation mécaniques sont alors conduites. Deux logements peuvent avoir la possibilité d'être groupés pour avoir un seul logement spacieux. Au RDC sont aménagés : un hall d'accueil, espace de jeu pour enfants et le logement du gardien. L'immeuble modèle est constitué de 30 logements, dont un logement pour le gardien adaptable aussi, une organisation partagée sur neuf (9) niveaux. Deux premiers niveaux destinés pour être expérimentés ou être ajustés aux nécessités des handicapés moteurs.

Les façades sont étudiées selon des plans et des goûts de l'usager par cinq (5) éléments types, qui s'assemblent entre les potelets. Ces éléments sont des éléments plein fixes, et éléments vitrés fixes, des portes fenêtres normales, des fenêtres fixes et des fenêtres ouvrantes. Les indications présentées aux usagers du genre d'une plaquette explicative comprenant une suggestion de onze (11) plans établis par l'architecte chargé du projet. Ce n'est qu'après occupation des usagers de leur logement, qu'on introduise des investigations permettant d'observer et d'analyser leurs comportements.

Certains experts ont pu enregistrer qu'aucun de ces plans préparés n'a été repris totalement par les occupants, et d'ailleurs aucun des schémas composés par les uns n'est analogue aux autres.

Pour la plus part d'entre eux, ces plans ont été établis en séance de travail entre les futurs habitants et les architectes. Et pour la plupart, le schéma préféré était tiré généralement à partir d'une première ébauche véhiculée par le ménage avec l'assistance d'un sociologue témoin.

L'utilisation de la méthode participationniste (architecte et locataire en présence de sociologue) était à la base de la réussite de cette expérience, en tentant de découvrir et formuler sur une trame modulaire des arrangements acceptables avec les premiers souvent contradictoires. Pendant les deux premières années d'occupation, le local résidentiel situé en terrasse, et ouvert à tous les ménages du bâtiment, a été fréquemment employé pour les fêtes de famille, des réunions de jeunes ou des soirées déroulées instinctivement et où des meubles ont été arrangés sur certains paliers d'étage avec des vases fleuris. Suite à l'établissement d'investigations faites sur le site, les usagers sont constamment prêts à répéter l'expérience de la flexibilité totale. Les enseignements tirés de cette expérience sont :

- Les ménages ont effectivement pu concevoir des plans ajustés à leurs besoins, à leur cadre de vie et à leur personnalité. Des indications le démontrent dans le degré variable d'originalité des plans.
- Le deuxième point concerne les surfaces des logements, où l'adhésion idéale de ces plans aux structures des ménages ne devient vraiment certaine que lorsqu'on dispose d'un espace de 27.00m² par personne.
- Le troisième volet revient à l'impact social de ce type d'habitat. Il s'avère que le fait d'habiter un logement auto construit et auto déterminé laisse les ménages plus sociaux, du moins au début par la prise de connaissance des limites et des interférences qui dirigent en définitive la vie des gens.

II.1.4.1.Lancement des expériences de Programme Architecture Nouvelle en France :

Le plan de construction en habitat organisait, en 1972, un concours appelé : « Programme Architecture Nouvelle ». Une expérience accessible aux jeunes architectes et se rapporte à deux objectifs fondamentaux. Le premier a trait à la promotion d'une idée innovante et innovatrice et le second permettra aux gagnants de faire exposer leurs conceptions et aptitudes en réalisant ce qui est généralement leur premier projet ⁽³⁾.

Plusieurs PAN faisaient l'objet de concours relatant à des sujets différents. Et pour la première fois, en 1984, le PAN 14 a traité le sujet relatif à (l'habiter), et le logement a été pris dans une vision de suivi des idées académiques et expérimentales (la typologie, le contexte, les modifications.....etc.). Les thèmes traités d'une manière opératoire en enveloppant les espaces habités à l'intérieur des logements d'une part, et en étudiant les emplois et les comportements des habitants dans ces mêmes logements.

C'est après les premiers essais résultants des concours « PAN » qui varient entre deux pôles de conceptions, l'un est partiellement attachés aux expériences de requalification par la technique modulaire et la seconde se présente d'engager des solutions intermédiaires entre le collectif et l'individuel. En 1975, la session 7 du PAN, interprétant une certaine distinction entre deux visions, l'une liée au groupe ARCANE, l'autre aux projets gagnants de C. de Portzamparc aboutissant sur deux axes d'idées qui vont aborder le logement collectif relatant leur pensée sur le retour vers les valeurs d'urbanité de la ville d'avant la charte d'Athènes et la obligation de rénover les grands ensembles⁽⁴⁾.

Ce n'est qu'en 1987 que le PAN s'appliquera pour insérer une idée de synthèse sur l'intérieur des habitations. Cette politique d'encouragement et de création a eu un effet considérable sur la conception et la maîtrise d'ouvrage du logement.

De ce fait, il s'est formé un nouveau cadre de réflexions reliées à un ensemble de créations expérimentales. Daniel Pinson (1996) présente cela comme étant une situation qui oppose entièrement le rapport que ménageait auparavant l'architecte avec l'habiter, du conceptuel et du normatif⁽⁵⁾ ou du subjectif qu'il était dans les années soixante (60).

A ce moment là, l'habiter redevient physique, l'habitant est donc un sujet (individuel et collectif) et où l'architecte doit admettre cette récente approche, qu'est l'architecture du logement.

C'est un domaine où devrait se remplace des formes de matérialisation des aspirations et désirs intimement ancrées à la vie quotidienne. Beaucoup d'expériences exécutées dans ce modèle théorique et conceptuel ont été promises à la déception ou à l'échec. Plusieurs concertations et débats menés par les architectes ayant été incompetents pour réétudier leurs manières de saisir l'objet architectural. Cela revient à l'absence de dispositifs, d'instruments adéquats pour tel ou tel aspect recommandé, et où, d'après Daniel Pinson (précurseur et fondateur de l'approche conceptuelle quasi ethno-architecturale), les observations ethnographiques participantes sont les plus nombreuses et les plus fréquentes dans le secteur de l'architecture de l'habiter. Daniel Pinson développe que l'enchaînement, l'emploi et l'insertion consciente et spontanée de ces deux disciplines saurait nécessairement installer de nouveaux profils et professions dont l'objet ne serait que l'architecture de l'habiter, qui ne devrait sacrifier ni l'architecture, ni l'habitant usager.

II.1.5. L'expérience Canadienne :

« L'histoire de l'aménagement et de l'architecture au Québec est marquée par une nette dichotomie : dichotomie entre l'adaptation à la conjoncture globale du milieu qui identifie l'habitat et l'architecture populaires, et la primauté d'un esthétisme académique caractérisant les ouvrages des classes dirigeantes et possédantes » J. Claude Marsau 2002.

Les premières tentatives de la vraie expérience architecturale Québécoise se sont élaborées durant la première moitié du 18^{ème} siècle. De laquelle s'inspire des européens, mais l'ajuste aux exigences emmenant des milieux. C'est une architecture qui se réalise simple, modérée, consistante et pas chère, touchant avant tout les vœux réels des usagers. Une architecture qui était devenue une référence officielle pour le Québec. En 1760, avec le retour particulier des architectes et ingénieurs Français, les Québécois s'élaboraient donc un savoir et un savoir-faire où l'architecture traditionnelle, qui est née des modèles Français. C'est en 1830 que se découvrent les premiers signes et référents d'une maison Canadienne et que l'on désigne dorénavant par « maison québécoise ».

Son expression était la conséquence d'une ancienne adéquation aux exigences climatiques et aux ressources locales. Dès les années 80, l'architecture domestique Québécoise s'attribue les influences américaines et d'inédites techniques de construction.

C'est particulièrement au niveau des grands ensembles résidentiels (St –Roch et St –Saver au Québec, du plateau Mont Royal, de St –Henri, St – Jacques, Rose mont, St Edouard, Hocheleeger, Maisonneuve et Verdier à Montréal) que se découvre la synthèse la plus attachante de cette ère industrielle, et la meilleure formule de la communauté Francophone qui s'arrange pour rivaliser l'aliénation urbaine.

Concernant l'habitation modèle de ces ensembles, elle tend à satisfaire les besoins de ses pauvres habitants en adoptant un niveau élevé de degré d'industrialisation de la construction, comme elle va aussi avec les exigences socioculturelles des usagers. Cependant, dans l'état actuel, après avoir été apporté par l'acceptation de plus en plus aux valeurs internationales (et du régime de l'abondant exigée par l'espace et l'architecture officielle et institutionnalisée) par l'établissement non indiquée des formules Françaises à l'indifférence des besoins, de moyens humains et matériels et de la capacité de la population Canadienne⁽⁶⁾. Ordonnateurs et experts se demandent sur ce constat de faiblesse, et qu'il est indispensable d'abord de placer le problème dans un cadre global et ce qui se passe ne touche pas uniquement le Québec, ce sont tous les pays d'économie avancée qui se voient, à l'issue de la deuxième guerre

mondiale, introduits dans un processus de passage et de changements profonds. Bon nombre de pays ont supporté les lourdes conséquences d'une culture techniciste (observation empruntée à Georges Friedmann) où il explique « *une croissance pour la croissance et une consommation pour la consommation* ». Obsédés par cette supériorité de la technique, écartant toutes intérêts sociales et culturelles pour se soumettre aux normes universelles adaptées, et ce, quel que soit l'usage, réduisant l'ensemble à des formes géométriques primaires et pures.

Cette option architecturale avait pour objectif de diffamer l'habitation ancienne ou traditionnelle. Les canadiens ont eux également essayé dans leur habitat et leur architecture les impacts du désordre, d'ambiguïté et de rupture, qu'ils se sont découverts sous une autorité économique et politique quasiment généralisée.

Aujourd'hui, le Canada et spécialement au Québec Francophone connu comme société très égalitaire et ayant prouvé dans l'histoire, à travers des conditions de carences d'originalité et de légitimité dans son habitat et son architecture.

II.2. Le logement social dans les pays sous-développés

« L'état de sous-développement d'un pays peut se définir comme une situation caractérisée par une distorsion durable ou une tendance à la distorsion, entre une croissance démographique relativement forte et une augmentation relativement faible des ressources dont dispose effectivement la population ⁽⁷⁾ » ; La caractéristique commune de la situation des pays sous-développés est la dégradation du cadre de vie, qui se traduit par :

- La propagation de l'habitat précaire.
- Le surpopulation des logements.
- L'urbanisation désordonnée des villes.
- La faiblesse de la cadence de réalisation.

Leurs villes se déterminent par le déséquilibre de l'armature urbaine, par un schéma spatial désarticulé. Le déséquilibre entre la capitale ou les centres industriels avec le reste du territoire, le déséquilibre entre la ville et la campagne. De nombreuses contraintes font obstacles à l'accomplissement d'un aménagement du territoire homogène. A titre d'exemple, en Algérie, en 2006, sur une bande du littoral correspondant à 4% du territoire national sont concentrées 51 % des unités industrielles du pays, soit 6000 usines. 25 % de ces usines sont concentrées au niveau de l'Algérois. Le développement du secteur tertiaire au niveau de ces

centres d'activités avait entraîné un afflux important de personnes et accentué encore plus le déséquilibre existant ⁽⁸⁾.

II.2.1. Faiblesse de la production de logements

Mise à part le nombre de logements réalisés chaque année qui reste faible vu les coûts de réalisation élevés, ces logements exigus, ne satisfassent pas vraiment les aspirations de la société. Les motifs sont pas uniquement culturelles mais aussi d'ordre fonctionnel. Habituellement, la résolution privée et l'auto construction ne concernent qu'une faible partie de la société. C'est l'Etat qui est chargé de construire les habitations affectés aux classes défavorisées. Ces initiatives sont devenues possibles grâce à la collaboration d'organismes internationaux comme le F.M.I. et ce, dans l'objectif de préserver la paix sociale. L'attribution de ces logements ne se réalise pas généralement suivant des paramètres objectifs.

Dans les pays sous développés, la faible production de logements reste extrêmement attachée à l'impuissance des moyens de planification, à la dilapidation des matériaux de construction et à la mauvaise utilisation des biens de production. Et en fin de compte, les logements sont réalisés avec des montants incompatibles avec les revenus de la plupart des demandeurs.

II.2.2. Le logement social dans les pays du Maghreb : Exemple de la Tunisie.

Avec l'indépendance du pays en 1956, le logement social en Tunisie forme une dimension sérieuse et un challenge pour la préservation de la paix sociale. Ce domaine restait continuellement un souci majeur des différentes politiques de développement suivies. Cependant, dès les années 1990, l'État a simplifié son soutien au logement social. Cette situation, imposée par les politiques d'ajustement structurel, excluait de larges couches de la population d'accéder à la propriété d'un logement social. Parallèlement, la carence de l'offre de logements sociaux est rendue coupable des maux dont endure la ville en Tunisie (multiplication de l'habitat illicite, étalement urbain, ségrégation socio-spatiale, etc....).

Actuellement, les revendications sociales, économiques et politiques de la révolution 2011 relancent le débat sur le logement social. L'adoption d'un programme spécifique visant à offrir 30000 logements en 2012 et 2013, traduit un engagement original ainsi qu'une prise de conscience de l'importance de la question du logement social⁽⁹⁾.

II.2.2.1. Assise juridique et réglementaire

En Tunisie, le logement social n'est pas soumis à une définition stricte. Il est généralement assimilé à celui encouragé par les acteurs publics affectés aux couches sociales ne pouvant pas accéder au marché privé, à cause de la faiblesse de leur statut économique (Durand, 1988). Mais, le législateur n'a pas fourni une définition juridique précise des populations concernées par les programmes des logements sociaux. La dénomination « sociale » renvoie aux spécificités des logements ainsi qu'aux modes de financement par le fonds de promotion des logements sociaux.

Les critères d'éligibilité à ces logements certifient que la population concernée est celle des classes moyennes plutôt que les bas salariés (tableau 1). Les «logements sociaux» dont il est ici question peuvent se confronter aux logements sociaux construits dans les pays d'Amérique latine (Chili, Mexique, Brésil, Colombie, Venezuela) puisqu'il s'agit principalement de logements individuels en accession affectés à la classe moyenne ou moyenne inférieure.

Ces logements sont donc réalisés pour loger spécialement des individus à revenu régulier ne pouvant pas avoir des logements concordant avec leurs besoins sur le marché privé.

Tableau 1 - Prix de logements financés par le fonds de promotion du logement pour les salariés (FOPROLOS) et échéances de remboursement.

	FOPROLOS 1	FOPROLOS 2	FOPROLOS 3
Revenu brut du bénéficiaire	entre 1 et 2 fois le SMIG	entre 2 et 3 fois le SMIG	entre 3 et 4 fois et demi le SMIG
Type du logement	Logement individuel de 50m ² Logement semi collectif ne dépassant pas 65m ²	Logement collectif de superficie couverte ne dépassant pas 75m ²	La superficie du logement doit être comprise entre 80 et 100m ²
Crédit maximum	110 fois le SMIG sans toutefois dépasser 90% du prix du	165 fois le SMIG sans toutefois dépasser 90 % du prix du	210 fois le SMIG sans toutefois dépasser 85 % du prix du

	logement.	logement.	logement
Durée de remboursement	25 ans+ 3 années de grâce	25 ans+ 3 années de grâce	20 ans+ 1 année de grâce

Source : Sami Ben Fguira et Mongi Belarem, « Quel avenir pour le logement social en Tunisie ? » <http://journals.openedition.org/confins/2018>.

Architecturalement parlant, il est question d'un habitat individuel de type évolutif en bande continue, ou collectif conçu par les opérateurs publics. Les surfaces des lots sont inférieures ou égales à 100m². La surface couverte au sol de 50m² s'étend après modifications par les occupants, pour atteindre la presque totalité du lot. L'octroi même progressif d'un logement dit social demande une capacité d'épargne et une stabilité qui ne sont acquises que pour des personnes à salaire régulier. En somme, les catégories les plus dépourvues sont exclus de l'offre de ce genre de logement (Belhedi, 2016). La faiblesse et la perturbation de leurs revenus, souvent résultants du travail informel, ne remplissant pas les conditions des systèmes formels de financement qui désignent particulièrement des remboursements périodiques. Ce sont des journaliers, des ouvriers non qualifiés, des salariés saisonniers, se spécifiant par l'instabilité de l'emploi et généralement originaires d'une immigration rurale récente. Ils œuvrent principalement dans le bâtiment et dans le tertiaire marginal.

En Tunisie, l'offre de logements semble en fait inadéquate avec la demande pour deux motifs fondamentaux : d'une part, les promoteurs publics et privés se dirigent vers les types de logements où la demande est faible. Le diagnostic des pratiques de ces acteurs certifie qu'il y a un excédent d'offre pour les catégories moyennes et un manque de l'offre pour les personnes à revenus les plus faibles. D'une autre part, le changement important des coûts, non compensée par une hausse réelle des revenus des familles, engendre soit un glissement de l'octroi des logements vers les ménages les plus solvables, soit une altération de la qualité de bâtisse.

II.2.2.2. Résurrection de la production après la révolution

A l'issue de la révolution tunisienne en 2011, devant les nouvelles requêtes de la population, le sujet du logement social retourne au cœur des inquiétudes de l'État. Les premières dispositions adoptées laissent prévoir une prise de conscience ainsi qu'une vraie

détermination à adoucir les failles des politiques menées ces dernières années. Donc, l'État a déclenché une initiative d'envergure ayant pour but d'offrir 30000 logements sociaux sur les deux années 2012 et 2013 (selon l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine –Tunis, www.arru.nat.tn). Ce programme particulier a pour objectif de substituer les 10000 logements rudimentaires et d'offrir un logement agréable pour les couches non solvables, dans tous les gouvernorats.

II.2.2.3. Les limites des politiques du logement social et ses conséquences socio-spatiales

Le manque des logements sociaux dans l'espace urbain, combiné au fort déplacement issu de l'exode rural notamment durant la première moitié du XX^{ème} siècle, a fait ressortir de nouvelles réalités socio-spatiales dans les villes tunisiennes. Effectivement, trois tendances lourdes et complémentaires ont pu être détectées : la prolifération de l'habitat illicite, l'ascension de la pauvreté et l'augmentation des phénomènes de ségrégation socio-spatiale. Ceci a imposé de nouveaux enjeux pour la planification urbaine en Tunisie.

Par conséquent, le secteur du logement social en Tunisie est confronté beaucoup de difficultés qui contraignent son développement. En réalité, le repli généralisé de l'État dans ce domaine a été entrepris dans un cadre économique caractérisé par les requêtes des politiques d'ajustement structurel et amplement commandé par l'agenda néolibéral. Actuellement, le contexte tunisien post révolutionnaire rend au goût du jour le dialogue sur la rationalisation du logement social. La collaboration publique doit satisfaire les nouvelles conditions imposées par cette nouvelle situation. Il importe de suivre une nouvelle approche en matière d'habitat social ayant pour objectif l'accélération de la procédure de réalisation pour répondre aux besoins supplémentaires en logements.

Conclusion

Comme les pays européens, bon nombre de villes américaines, japonaises et pays en voie de développement avaient opté pour les préceptes du courant moderne dans la production des logements, et qui se voyaient être la seule solution des problèmes qui s'installaient avec acuité au temps de l'après-guerre.

Comme conséquence, la majorité des habitations conçus et exécutés selon les préceptes imaginés de la théorie de l'urbanisme et l'architecture moderne, avisait de grands carences et à tous les niveaux.

Références :

- (1)- Http : [www. Urbanisme. Equipement.gouv. fr/cdu/ datas/docs/ ouvr12/chap3.htm](http://www.Urbanisme.Equipement.gouv.fr/cdu/datas/docs/ouvr12/chap3.htm). 2016 ;
- (2)- Cet état ambigu et confus a été visible en Algérie après indépendance, où les décideurs politiques ont achetés des procédés technologiques rapportant aux premières générations de conception de logements de masse en Europe de l'est. Des procédés technologiques qui sont insensibles ni aux changements topologiques des dispositifs ou encore l'adaptabilité des pratiques habitantes ou résidentielles aux dispositifs physico-spatiaux. L'objectif qu'incarnait alors ce système était d'cultiver l'usager qui venait de divers horizons par l'espace qui lui est proposé et imposé de facto par le concepteur.
- (3)- Monique Eleb-Vidal et Anne Marie Chatelet et Thierry Mandon, « Penser l'habité, le logement en question » PAN 14, Ed : Pierre Mardaga, Paris, 1988, p5.
- (4)- D.Pinson nommait ce que l'administration appelé « réhabilitation » de « rénovation inversion» des grands ensembles, il la désigne aussi d'un glissement sémantique assez curieux.
- (5)- Issu des règles de jeu qui sont restés tributaires d'une pensée unique et statique héritée d'une procédure collégiale appartenant au dogme du courant progressiste.
- (6)- Jean Claude Marsau, « Habitat, Architecture et culture au Québec », Canada, faculté d'aménagement du territoire, Université Montréal.2002
- (7) - Yves LACOSTE : Géographie du sous - développement – P.U.F-Paris - p.188. 1968.
- (8)- Ministère de l'environnement –art. in le quot. Le Quotidien d'Oran du 13-02-2006-P.03
- (9)- Sami Ben Fguira et Mongi Belarem, « Quel avenir pour le logement social en Tunisie ? », Confins [En ligne], 36 | 2018. URL : <http://journals.openedition.org/confins/13450> ; DOI : 10.4000/confins.13450

Chapitre III : Politique de logement social en Algérie

-Introduction :

En Algérie, le logement social constitue le type le plus courant en matière de production d'habitat. Depuis l'Indépendance, l'Etat a toujours construit le logement social comme unique forme de logement et ce pour toutes les couches sociales. Mais sa forme et ses modes de construction ont été développés selon le développement des diverses politiques urbaines que le pays a connu jusqu'à nos jours.

III.1. La production du logement de type social.

III.1.1. Développement de la politique urbaine.

Depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, la ville algérienne, et particulièrement celle de M'sila, a enregistré un développement urbain considérable⁽¹⁾, dû principalement à l'évolution démographique et à la haute concentration de la population dans les zones urbaines⁽²⁾.

Effectivement, la population algérienne est passée de dix millions d'habitants en 1962 à plus de quarante millions actuellement (l'un des taux d'accroissement les plus importants du monde, évalué à 3,2 %). Cette forte évolution démographique a alimenté les villes plus que la campagne. Ainsi, le taux d'urbanisation sous l'effet double de l'accroissement naturel et l'exode rural, est passé de 31 % en 1962 à 48 % en 1984 ; il a atteint 66% en 2010 ⁽³⁾. Cet important mouvement de la population, s'est réalisé en grande proportion dans les grandes villes. Ainsi, Alger, Oran, Constantine et Annaba enregistrent à elles seules 36 % de la population ⁽⁴⁾.

Ce fait s'est évidemment interprété par une densification encore plus importante du tissu urbain existant en dépassant la limite de l'admissible. De larges zones d'habitat sous forme de Grands Ensembles Collectifs réalisés avec précipitation sont apparues au niveau de la périphérie des villes ⁽⁵⁾.

III.1.2. Le caractère évolutif de l'urbanisation :

Si les spécificités de ce phénomène urbain classent l'Algérie Indépendante avec les pays en voie de développement, la particularité évolutive qu'a connu le pays depuis le relancement économique des années 1967 jusqu'à aujourd'hui en fait une des caractéristiques algériennes :

III.1.2.1. D'un grand développement industriel à la prise de connaissance de la réalité sociale.

Dès 1967, au vue du Premier Plan, le développement économique s'est dirigé en faveur de l'industrie qui est née essentiellement autour des grands pôles, des grandes villes, cédés à l'issue de l'ère coloniale. Pour les planificateurs, cette posture en faveur de l'industrie signifie que les infrastructures sociales, et spécialement le parc logement délivré par le départ des européens répondent amplement aux besoins sociaux. Bien que le recensement de la population de 1966 fasse montrer une carence de six cent mille logements⁽⁶⁾, la ration attribuée à l'habitat pour les deux premiers Plans de développement économique, s'avère cependant clairement négligée :

- Plan triennal 1967-19693,7 %
- Plan quadriennal 1970-1973....5,4 %

Ce n'est qu'en 1974, et devant à une crise de logement impressionnante dans les grandes villes, qu'une série de mesures et d'orientations en matière de politique urbaine est finalement appliquée. Or, un programme considérable pour la réalisation de cent mille logements par an fut enclenché. Ce qui a fait l'un des axes primordiaux de cette politique. Pour atteindre cet objectif, et accomplir ce fameux programme de réalisation de logements sociaux ; une sérieuse planification urbaine s'impose. L'obligation d'installer des dispositifs de la planification urbaine, concernait la maîtrise et le contrôle d'un développement urbain qui se répand sur l'ensemble du territoire.

III.1.2.2. Une politique urbaine attardée.

Le mode et l'aspect d'urbanisation qui ont suivi le grand développement industriel, avaient de l'effet sur l'ordre spatial de la structure urbaine. Le tissu urbain s'est vu aussi touché par de grands bouleversements. Effectivement, dès 1969, les programmes spéciaux de logements sociaux lancés par les pouvoirs publics, n'étaient pas des actions véritablement organisées et coordonnées. Le manque de terrains appropriés à la construction dans les tissus urbains existants en a fait la raison de leur implantation inconsidérée sur des terres en grande majorité agricoles de la périphérie des villes.

Vu la cadence très modeste de réalisation de ce type de production de logements, l'Etat n'a pas pu répondre aux besoins des différentes couches sociales. Cette situation a poussé incontestablement à la propagation de l'habitat illicite. Ce type d'habitat s'est

particulièrement réalisé sur les terres agricoles de statut privé ; ce qui a permis à leurs propriétaires d'éviter la nationalisation de leurs terres agricoles.

Ces deux types d'urbanisation ont chamboulé l'organisation spatiale des villes. Ceci s'est évidemment interprété par un échec total en matière d'urbatecture ⁽⁷⁾ ; Autrement dit, c'est une coupure et une dissociation de ces formes d'urbanisation par rapport au restant du tissu urbain.

En outre, l'ampleur relativement importante de ces sites et les manières de construction industrialisés n'ont fait qu'accroître la divergence structurelle des tissus urbains. Le choix de construire abondamment et rapidement par l'Etat a été, d'après ce constat, relativement repris en compte dès 1974. D'où l'apparition d'une corrélative préoccupation de rectification et de réaménagement des actions urbanistiques. Un fait qui a orienté vers une politique urbaine plus ou moins adéquate qui convient aux nouvelles réalités.

Confortée de tout un arsenal d'instruments essentiellement fonctionnels, cette politique urbaine ambitionnait avant tout :

- La formulation de documents d'urbanisme qui servent à renforcer la planification urbaine, et notamment à contenir les difficultés en matière de foncier.
- La mise en forme d'une large plateforme d'urbanisme opérationnel.
- L'esquisse d'une nouvelle structure urbaine.

À cet effet, le Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) représente le cadre officiel où la totalité des actes d'intervention est inscrite. Les Zones d'Habitat urbain Nouvelles (Z.H.U.N.) constituent les interventions de grandes ampleurs où les différentes actions sont exécutées conjointement dans le cadre d'une même procédure. Celle-ci comprend l'intégration des opérations de la puissance publique (logements sociaux avec ses équipements) ainsi que la volonté privée à travers les lotissements communaux ⁽⁸⁾.

Malgré cela, et sous la pression d'une demande de logements très accrue, l'important programme de réalisation n'a pas pu satisfaire le volet «qualitatif» tant désiré par les habitants⁽⁹⁾.

III.1.2.3. D'une réponse à la pression urgente au désir d'une qualité de vie meilleure.

Les programmes de logements sociaux persistent à être cédés, principalement dans les grandes villes qui présentent une demande pressante, sans que les équipements, généralement de première nécessité, ne soient accompagnés. En plus des problèmes de raccordement aux

différents réseaux de servitude, il est à enregistrer aussi le manque de transport en commun, l'absence totale et l'omission d'aménagement des espaces verts et aires de jeux pour enfants.

Bref, les délais non respectés dans l'exécution des travaux, le désordre dans la gestion immobilière, ont terminé par engendrer un état qui incite la sollicitude de la direction politique de l'époque qui n'a pas arrêté d'interpeller, à diverses opportunités, les objectifs fondamentaux de la politique de l'Etat. Ces objectifs ne comprennent plus seulement le contentement quantitatif des nécessités, mais ils doivent en garantir à chaque habitant une vie meilleure ⁽¹⁰⁾.

III.1.3. Les différents segments d'habitat social :

Introduction :

Depuis l'indépendance, les décideurs politiques, dans leur planification, privilégient les secteurs économiques les plus rentables tels que l'industrie, l'agriculture, le tourisme..., etc. Laissent en second les autres secteurs non productifs tels que l'habitat, et ce à travers les différents plans triennaux et quadriennaux jusqu'au premier et le deuxième plans quinquennaux, de 1980 à 1984 et celui de 1985 à 1989. La politique de cette décennie (80) était axée autour de la participation des collectivités locales et les promoteurs privés pour la relance de la construction de logements, ainsi que le développement de la promotion immobilière, la vente des logements biens de l'Etat et l'encouragement de l'accession à la propriété privée. Au moment où l'Etat ne pouvait plus prendre en charge l'intégralité des besoins en logement, l'objectif était de faire participer les citoyens et les entreprises privées à l'effort de la construction.

A partir des années 90, l'Etat, dans sa nouvelle orientation politique, cherche à se désengager de certaines missions. Celui-ci veut faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulation et de contrôle. Le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'état. Les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement social. C'est une stratégie que l'Etat décide d'inscrire dans la durée afin d'arriver à une pérennité de la politique du logement. Les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels : des moyens financiers, humains et matériels relativement importants sont déployés pour concrétiser cette dynamique sur le terrain ; cette nouvelle stratégie vise à créer :

* - Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement.

* - Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs d'un « Logement Convenable pour Tous ».

La politique du logement tiendra désormais compte des moyens techniques et humains qui « influent positivement sur le secteur de l'Habitat et de l'urbanisme »⁽¹¹⁾. « La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision »⁽¹²⁾.

Mais l'accessibilité au logement, en Algérie, demeure difficile. Il ne faut pas espérer voir baisser les prix des logements dans la mesure où l'écart entre le revenu moyen et le prix d'un logement décent ne cesse d'augmenter. La grille d'analyse de la Banque Mondiale (2005) rejoint celle établie par certains opérateurs économiques opérant dans le secteur du bâtiment. Cette analyse se base sur le comportement du marché du foncier et de l'immobilier ; ceux-ci sont considérés comme des valeurs refuges, autrement dit, des valeurs sûres, en constante hausse⁽¹³⁾.

Afin de provoquer une dynamique nouvelle, l'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements, on cite :

- * - L'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation.
- * - L'octroi de crédits à des conditions avantageuses.
- * - L'intervention dans le domaine du foncier pour éliminer la spéculation.
- * - La prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette.
- * - La réduction des taux d'intérêt auprès des banques.

Ainsi, le plan quinquennal 2005-2009 était venu pour mieux concrétiser la nouvelle politique d'habitat du pays en programmant la réalisation d'un million de logements tous types confondus.

Durant la période 2004-2009, 1 048 000 logements ont été livrés, dont 59% de logements urbains et 41% de logements ruraux. Le parc national de logements a atteint, à fin 2009, un total de 7 090 000 logements. Ainsi, le taux d'occupation brut de logements (TOL) a enregistré une diminution sensible, passant de 5,79 personnes par logement en avril 1998 à

4,89 à fin 2009 (selon déclaration du ministre de l'habitat, Avril 2010). Une enveloppe financière de plus de 3 700 milliards de dinars, soit l'équivalent de 50 milliards de dollars, était allouée au secteur de l'habitat pour la construction de deux (2) millions de logements et la réhabilitation du tissu urbain sur la période 2010-2014⁽¹⁴⁾.

* Et par conséquent, cette nouvelle politique d'habitat a permis à l'Algérie de présenter une offre de logement diversifiée pour ses citoyens, à savoir :

III.1.3.1 – Le logement public locatif :

Le «Logement Public Locatif», appelé communément «Logement Social», est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs uniques étaient des organismes publics : les O.P.G.I (Offices de Promotion et de Gestion Immobilière) ; C'est le segment d'habitat concerné par notre recherche ; il était financé sur concours du Trésor Public, c'est-à-dire par l'Etat, à long terme et à un taux d'intérêt préférentiel ; le financement du « Logement public Locatif » a connu plusieurs étapes :

a - De 1970 à 1973 : 50 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt auprès du Trésor Public au taux de 1% avec une durée d'amortissement de 30 ans ; les 50% du montant complémentaire sont prêtés par la C.N.E.P. (Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance) au taux de 4,75% avec une durée d'amortissement de 20 ans.

b - De 1973 à 1975 : 75 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt consenti auprès du Trésor Public, au taux d'intérêt de 1% amortissable sur une période de 40ans ; les 25 % du montant complémentaire, sont financés par la C.N.E.P au taux de 4,75 % et amortissables sur une période de 20 ans.

c - De 1979 à 1996 : les programmes sont financés à 100 % par un prêt consenti auprès du Trésor Public au taux de 1% et une durée d'amortissement de 40 ans avec un différé de 4ans et la suppression des intérêts intercalaires ; de 1990 à 1995, la dévaluation du Dinar obligea les pouvoirs publics à varier le taux d'intérêt entre 6% et 15%.

d - De 1996 à aujourd'hui : En 1998 , le décret exécutif n° 98-42 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social, définit la nature du

futur bénéficiaire du logement social. Celui-ci sera réservé exclusivement aux citoyens dont les revenus sont qualifiés de faibles. Ils concernent les salariés qui perçoivent moins de 12 mille D.A. par mois. Les programmes de « Logements Sociaux Locatifs » ne sont plus financés entièrement par le Trésor public. Des nouvelles ressources sont mobilisées dans le cadre du « Fonds National Du Logement » - F.N.D.L -. Celui-ci serait alimenté par les fonds des œuvres sociales ainsi que par la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles.

La nouvelle procédure promulguée par le décret n° 98-42 relatif aux procédures d'attribution des logements urbains «Sociaux Locatifs» exige que les travaux des commissions communales débutent trois mois avant la réception des logements. Après notification du Wali, les états définitifs doivent être publiés et transmis aux O.P.G.I pour attribution après recours auprès de l'Assemblée Populaire de Wilaya (A.P.W).

Le financement des « Logements Sociaux Locatifs » par le Trésor public, sur le concours définitif, sera dorénavant limité, utilisé comme complément et orienté vers l'habitat rural ; il sera destiné à apporter une aide aux auto-constructeurs situés dans les zones déshéritées ; le désengagement progressif de l'Etat est perceptible.

d-1- Conditions d'attribution des logements : Sur plus d'une soixantaine d'articles, le décret exécutif N°08-142 du 11 mai 2008 (fixant les règles d'attribution du logement public locatif) revient en détail sur les modalités de traitement des demandes, les critères et barèmes de cotation, les modalités d'occupation du logement, le fichier national du logement, les conditions d'attribution, etc... Un texte de loi qui vient mettre de l'ordre, dans un dossier (attribution des logements sociaux) qui a de tout temps constitué un véritable casse-tête pour les gestionnaires locaux.

Quant aux conditions d'attribution du logement public locatif, ce nouveau décret, tout en définissant clairement ce qu'est le logement public locatif, stipule clairement que les personnes ayant déjà bénéficié d'un logement public locatif, les propriétaires d'un lot de terrain, ceux possédant en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation et les personnes ayant bénéficié de l'aide de l'Etat pour l'achat ou la construction d'un logement... ne peuvent postuler à l'attribution d'un logement public locatif.

En outre et conformément à l'article 04, ne peut bénéficier d'un logement public locatif que la personne qui réside depuis au moins cinq ans dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas les 24.000 Da. Le postulant doit, par ailleurs, avoir 21 ans au moins à la date de dépôt de sa demande. Les demandes déposées auprès de la

commission de daïra sont enregistrées suivant l'ordre chronologique de leur réception sur un registre spécial coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent. Concernant le traitement des demandes, le décret 08-142 consacre un chapitre de plus d'une trentaine d'articles, qui expliquent clairement les démarches à suivre pour tout postulant à un logement, les missions et la composante des commissions de daïra, les critères et les barèmes de cotation, les modalités de recours etc... Aussi et conformément aux dispositions du présent décret, c'est le wali qui fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme de logements à attribuer. Entre autres disposition, l'on peut lire que lorsqu'un besoin local d'intérêt général ou résultant d'une situation exceptionnelle nécessite d'être pris en charge ou en cas d'éradication de l'habitat précaire, le wali ou l'autorité centrale qui exprime, à titre dérogatoire, la demande d'affectation de logements, adresse un rapport à cet effet au gouvernement qui statue sur cette demande. L'APW, de son côté, sur rapport du wali, peut par délibération décider d'affecter à une ou plusieurs communes limitrophes, une tranche de logements du programme à attribuer. Pour rappeler l'intérêt accordé par l'Etat à la frange des jeunes, notamment ceux ayant atteint l'âge du mariage, il est stipulé que dans tous les programmes de logements locatifs à attribuer, il est réservé 40 %, aux postulants âgés de moins de 35 ans. Dans chaque immeuble, ou groupe d'immeuble, selon le cas, un logement doit aussi être réservé à l'usage exclusif de la conciergerie.

Le décret 08-142 souligne d'autre part, qu'il est créé auprès du ministre chargé du Logement, un fichier national du logement où est consigné et porté l'ensemble des décisions d'attribution des différents types de logements, des terrains à caractère social et des aides attribués par l'Etat. Ce fichier est alimenté par le fichier des wilayas.

Ce décret annonce enfin que les commissions de daïra sont tenues de reprendre les demandes des postulants dont les revenus sont compris entre 12.000 Da et 24.000 Da, et qui ont été déposées avant la publication des nouvelles dispositions.

d-2- Qui réalise ces logements :

les O.P.G.I. - Offices de Promotion et de Gestion Immobilière - sont des organismes publics sous tutelle du ministère de l'Habitat. Ils sont chargés de réaliser les programmes en matière de logement social locatif. La situation difficile, héritée par ces offices après l'indépendance du pays, n'a jamais pu être maîtrisée. Ceux-ci continuent à éprouver des difficultés dans la gestion du contentieux immobilier à l'échelle nationale. Ce sont des

entreprises à caractère administratif -E.P.A.-, puis à caractère industriel et commercial (E.P.I.C.) en 1991, conformément au décret n° 91-147.

III.1.3.1.1. La cession des logements au profit des locataires :

Les personnes locataires de logements de l'O.P.G.I., peuvent désormais prétendre à la propriété ; la mesure introduite par la loi de finances - 2001-2002 - est relancée par le ministère de l'Habitat ; celui-ci en précise les modes d'évaluation des prix et les bénéficiaires.

Cette opération , qui n'est pas une nouveauté , concerne le parc immobilier « mis en exploitation avant le 1^o janvier 2004 ». L'innovation avait déjà été consommée dans les années 1980 avec les premières opérations de cession des biens immobiliers locatifs de l'état. La mesure sera réactualisée en 2001 puis en 2002 et jusqu'à la parution du décret exécutif du 7 août 2003 portant application de ces dispositions. Cette mesure butera sur le barème d'évaluation des prix de cession de référence et sur les modalités pratiques pour en permettre « le bon usage » ; la nouvelle mesure vise à encourager le réflexe de propriété. Elle aura pour conséquence de décharger les O.P.G.I. du lourd fardeau de la gestion de vastes ensembles immobiliers; ceux-ci sont en effet confrontés, en permanence, à de graves problèmes de gestion, d'hygiène et d'entretien.

III.1.3.2. Le logement promotionnel :

Le «Logement Promotionnel» est une formule qui permet l'accès à la propriété du logement social. Il s'adresse à la catégorie sociale dite «moyenne». Celle-ci est constituée essentiellement de salariés aux revenus modestes. Leur accès à la propriété du logement ne peut être soldé qu'à la faveur d'un montage financier à moyen ou long terme. La loi distingue le «Logement Social Locatif» du «Logement Promotionnel». Chacune de ces catégories est définie par sa destination, son mode de financement, ses prescriptions techniques. Le premier est destiné aux couches les plus défavorisées. Le deuxième est un logement de meilleure qualité que le précédent. Les sources de financement proviennent d'organismes, autres que le Trésor Public.

L'un de ses objectifs consistait à construire des logements répondant, selon une logique de qualité et de prix, au plus large éventail de la demande solvable.

Les programmes d'habitat promotionnel étaient, depuis l'année 1979, financés par la C.N.E.P. ; le montant du prêt était fixé à 50% du coût du projet avec un taux d'intérêt de 3,5 % par an, étalés sur une période de remboursement de 25 ans et un différé de 3 ans.

La loi N° 86-07 du 04 mars 1986 relative à la promotion immobilière marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales.

III.1.3.2.1. La promotion immobilière publique :

Les principaux opérateurs de la promotion immobilière publique sont :

* **Les E.P.L.F.** (Entreprises de Promotion du Logement Familial) : Elles sont chargées de réaliser des logements de standing amélioré ; ces logements sont destinés à satisfaire les besoins des postulants à l'accession à la propriété ; cette accession s'effectue, soit, sous la forme d'un contrat de vente d'un logement terminé, soit d'un contrat de réservation d'un logement à construire conformément à un plan choisi.

* **Les O.P.G.I.** (Offices de Promotion et de Gestion Immobilière): A partir de 1985, les statuts de ces organismes avaient fait l'objet d'une refonte. Leurs nouveaux objectifs consistaient à doter les collectivités locales des instruments de promotion et de gestion immobilière. Ils sont devenus des établissements locaux à caractère économique. Ils sont dotés de nouveaux moyens qui leur permettent d'assurer leur nouvelle mission de maître de l'ouvrage. Ils conservent leur ancienne mission. Celle-ci est destinée à assurer la préservation du patrimoine immobilier existant.

* **Les Collectivités Locales** : l'Etat accorde une place importante aux Collectivités Locales afin qu'elles développent et organisent la promotion immobilière ; le financement de ces logements s'effectue par les budgets des collectivités locales, les fonds d'épargne déposés au niveau de la C.N.E.P. et dans les banques, l'apport des candidats à l'accession.

Des moyens financiers importants, ainsi que des terrains avaient été mis à la disposition de ces organismes ; 22 entreprises furent créées dans ce cadre.

Le 1° Plan Quinquennal - 1980-1984 - avait prévu la réalisation de 150 mille logements promotionnels. Sa mise en œuvre fut confiée à l'O.N.L.F. - Office National du Logement Familial. 17 mille logements seulement avaient été réalisés. Cet organisme fut dissous et remplacé par les « Entreprises de Promotion du Logement Familial » - E.P.L.F.- réparties au niveau des wilayas. Elles sont chargées de réaliser les programmes de logements destinés à la vente, donc à l'accession à la propriété. La réalisation de ces programmes s'effectuait à

concurrence de la totalité de leur valeur par des fonds remboursables sur une période de 25 ans, avec un différé de 4 ans et un taux d'intérêt de 6 % par an .

Au cours de l'année 2001, 60 mille logements promotionnels étaient en cours de réalisation par le biais des E.P.L.F. sur l'ensemble du territoire national. Pour la même année, ce groupe d'entreprises prévoyait la construction de 30 mille logements. Celles-ci évoquent les difficultés rencontrées dans le cadre de leurs activités : « l'accès au foncier est compliqué. Dans le monde rural, l'une des difficultés résidait dans la fourniture du titre de propriété du terrain ». Un compromis fut trouvé afin de remplacer ce document de manière provisoire ; les banques exigent des garanties draconiennes pour obtenir un financement. Plusieurs opérations sont à l'arrêt au niveau national, faute de réévaluation que la C.N.E.P. refuse. Ajouter à cela l'ancien programme de réquisition de logements, hérité du passé et à la mévente. A partir de l'année 2001, il était question de préparer 18 entreprises E.P.L.F. à la privatisation. Les pouvoirs publics leur demandaient de régulariser l'acquisition des terrains acquis auprès des Domaines, d'obtenir des titres de propriété de ces terrains, les certificats de conformité, la certification des comptes sociaux.

Une instruction gouvernementale, datant de l'année 2004 demandait à la C.N.E.P.-Banque de se « libérer » de tous les logements achevés, sous peine de voir ce qui n'avait pas été attribué, reconverti en logements de type « location-vente »; la C.N.E.P.-Immobilier s'est donc attelée à « solder » la majorité de son patrimoine immobilier construit.

A la fin de l'année 2004, un rapport d'experts indiquait que des groupes publics de promotion immobilière, les E.P.L.F. notamment, avaient engagé des projets de construction hasardeux, sans permis de construire, sans acte de propriété. Des projets coûteux avaient été lancés dans des sites où la demande n'existait même pas. La réalisation de certains types de logements ne correspondait même pas à la demande. Ils coûtaient très cher et ne trouvaient pas preneurs ; 35 mille logements étaient menacés de dégradation ou d'occupation illégale. Ils risquaient d'entraîner un préjudice de plusieurs milliards de dinars. Certains logements financés et réalisés par la C.N.E.P. – Banque faisaient partie de cet ensemble. Le ministère de l'Habitat prit la décision de verser 31 mille parmi ces logements vers la formule « location-vente ». Les 4 mille unités restantes seront affectées au profit des travailleurs de la fonction publique.

III.1.3.2.2. La promotion immobilière privée :

La Promotion Immobilière Privée avait pour objectifs de donner une dynamique nouvelle au secteur de la construction et de soulager un secteur public en difficulté. En effet, celui-ci ne pouvait répondre de manière concrète à la très forte demande en logements sociaux. Malheureusement cette dynamique avait pris une orientation différente de celle qui était prévue par ses initiateurs. Alors que la demande était dirigée vers les logements de la catégorie dite « sociale », la production immobilière privée s'était préoccupée des logements de la catégorie « grand standing » avec une forte proportion de logements « individuels ». Le décalage entre l'offre et la demande n'aura pas été modifié de manière sensible.

Durant de nombreuses années, le logement promotionnel était initié uniquement par des organismes publics ; seules, les collectivités locales, les administrations avaient la possibilité d'initier des programmes de logements promotionnels au profit de leurs administrés.

Ainsi, le citoyen désireux d'acquérir un logement dans le cadre de la promotion immobilière et disposant de moyens suffisants, pouvait trouver une réponse à ses préoccupations, dès lors que les principes et les garanties relatifs à l'accession à la propriété du logement étaient arrêtés.

L'objectif du législateur visait l'intégration de l'épargne privée dans l'effort national de construction des logements ; un ensemble de mesures incitatives avaient été prévues dans ce sens ; d'autres mesures étaient destinées à décourager la spéculation.

Les principales mesures d'incitation concernaient :

- * - La possibilité d'acquérir des terrains auprès des communes.
- * - L'octroi de crédits bancaires jusqu'à hauteur de 50% du montant de l'opération au maximum, le minimum étant fixé à 30%.

Dans ce dispositif, l'initiative émane de l'A.P.C. qui décide de la taille et de la localisation des projets ; pour les pouvoirs publics, le logement doit devenir d'abord un problème à résoudre au niveau local.

Lorsque l'opération est définie, l'A.P.C. prépare, par le biais des services chargés de l'Habitat et de l'Urbanisme, ou bien par l'Agence Foncière locale, un cahier des charges ; celui-ci va définir les droits et les obligations des deux parties - A.P.C. - promoteur - ainsi que les prescriptions techniques.

Ce Cahier des Charges constitue un outil privilégié de contrôle ; ce contrôle concerne la programmation du projet, la coordination des opérations, sous leur aspect juridique, foncier, urbanistique ; il concerne aussi la vérification des coûts et des délais de réalisation.

Afin de recueillir les candidatures des promoteurs privés, l'A.P.C. procède à une large publicité par voie de presse ou d'affichage ; les propositions des promoteurs privés sont sélectionnées sur la base des critères suivants : l'apport du terrain d'assiette, la capacité d'autofinancement du promoteur, les garanties techniques, financières et les qualifications personnelles, les coûts et les délais de réalisation, le taux d'intégration des matériaux produits localement, le type d'habitat projeté et son intégration à l'environnement .

Dès que le promoteur est retenu, l'opération est lancée ; le programme de vente des logements fera l'objet de contrats de réservation qui préciseront la description et le standing du logement, la situation et les caractéristiques de l'immeuble concerné, la date prévisionnelle de livraison des logements, le prix de vente prévisionnel.

Certaines contraintes limitent le développement de cette formule. D'abord le déséquilibre de la charge de financement entre d'une part le promoteur et le futur acquéreur du logement d'autre part. En effet la loi exige pour le premier un autofinancement évalué entre 50% et 80% de la valeur de la construction, selon le niveau du standing. Le futur acquéreur, de son côté, ne dispose que de 20% de la valeur à verser. Cette somme restera bloquée au niveau de la banque jusqu'à la livraison du logement. De plus, l'accès au crédit bancaire n'est autorisé qu'après l'utilisation de l'apport personnel du promoteur. De telles dispositions excluent d'emblée les promoteurs qui disposent de moyens limités.

Appliquer en l'état, cette politique du logement ne pouvait conduire qu'à l'impasse ; d'où la nécessité de la réorienter de manière à mieux cibler cette demande solvable.

La formule « Vente Sur Plan » (V.S.P.) est consacrée par le décret législatif N° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, qui levait les entraves aux promoteurs privés et réorganisait les rôles, les droits et les devoirs des différents partenaires, bailleurs et locataires, promoteurs et acquéreurs. Elle permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux. La transaction est formalisée par un contrat dit « Vente Sur Plan ». Le V.S.P. se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini.

L'Etat avait introduit des aménagements au dispositif existant ; l'initiateur d'une promotion immobilière peut dorénavant valider son projet sur la base d'un dossier sommaire ; celui-ci comporte la propriété du terrain, la fiche technique, le permis de construire ou bien un certificat d'urbanisme, un engagement du promoteur de céder ces logements à des bénéficiaires éligibles à l'aide de l'Etat.

III.1.3.3. La location-vente :

L'autre formule sur laquelle se fondait la politique du gouvernement, à partir des années 1970, en matière d'habitat concerne la «Location-Vente». En application des dispositions du décret N° 73-82 du 05-06-1973, un arrêté interministériel -Finances- Travaux Publics et Construction était intervenu pour préciser les modalités et les conditions d'acquisition des logements suivant la formule de la «Location-Vente». Le prix de cession du logement ne devait pas dépasser 100 mille D.A. Les revenus du chef de famille ne devaient pas dépasser 36 mille D.A. par an.

L'apport initial avait été fixé à 20% du prix du logement à payer au comptant par le chef de famille dont le revenu annuel était inférieur à 18 mille D.A. par an. 25% de la valeur du logement pour ceux dont le revenu annuel était compris entre 18 mille et 30 mille D.A. par an; 30% de la valeur du logement pour ceux dont les revenus étaient supérieurs à 30 mille D.A. Le montant à rembourser était affecté d'un taux d'intérêt de 3% par an. Dans cette formule, le transfert de propriété au profit du locataire s'effectuait lors du paiement intégral du montant prévu par les clauses du contrat. Le bénéficiaire payait un loyer - attribution à l'organisme H.L.M.(Habitat à Loyer Modéré) qui remboursait à son tour le financement à la C.N.E.P.

La nouvelle formule concernant la location-vente avait commencé à se concrétiser à partir de l'année 1997. Le décret ministériel du 23 avril 2001 est venu amender et compléter le texte 97-95 portant « Location-Vente » de biens à usage d'habitation. Ce décret avait suscité l'espoir au sein d'une frange de la population, en l'occurrence les cadres exclus des quotas de logements sociaux et promotionnels. Ainsi, tous les salariés, commerçants ou libéraux dont le revenu se situait entre 10 mille et 40 mille D.A. ouvraient droit à une demande dans ce cadre. Sont interdits d'accès à ce dispositif ceux qui, auparavant avaient bénéficié d'une auto-construction, d'un logement, d'un lot de terrain, d'une aide quelconque financière pour une construction ou une acquisition de logement de la part de l'Etat .

S'il n'y a pas de limite d'âge, les postulants âgés de plus de 65 ans, doivent payer leur logement au comptant. Les autres auront à payer 25% du prix global de l'appartement en guise d'apport personnel. Ce montant peut être fractionné en deux parties : 10% à la signature du contrat avec l'A.A.D.L. (Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement). La seconde partie, 15 % doit être payée trois années plus tard. Ces 15% peuvent, à leur tour, être fractionnés en 3 parties de 5% chacune. Le non-paiement par le bénéficiaire de trois

échéances consécutives implique l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité. Le paiement anticipé de plusieurs mensualités est également possible.

Vu que cette structure se trouvait, dans l'impossibilité de répondre dans l'immédiat à l'ensemble de la demande, il fut question de faire participer la «C.N.E.P.- Banque» dans la réalisation de 65 mille logements complémentaires suivant cette formule.

En centrant son action sur les formules de « Location-Vente » et sur « L'Aide à l'Accession à la Propriété » - A.A.P.-, une nouvelle orientation à la politique nationale du logement se mettait en place. C'est une formule qui convient parfaitement à ce type de demande, et la preuve fut largement fournie par l'engouement sans précédent pour les opérations initiées par « l'Agence pour l'amélioration et le Développement du Logement » - A.A.D.L.- qui fut sur le point de concrétiser tous ses programmes de logements destinés à la vente. Cette agence fut chargée de piloter la logistique concernant les opérations de réalisation de logements sous la formule « Location -Vente ». Elle approuve les dossiers, affecte les logements et suit leur réalisation.

III.1.3.4. Le logement évolutif :

L'habitat évolutif peut être considéré comme un complément aux programmes de logement social. Dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et l'aide à l'accession à la propriété pour la population à faible revenu, un vaste programme (30 000 logements) à moyen terme a été lancé par la CNL (Caisse national du logement) le 1er Aout 1995. En optant pour ce type d'habitat, l'Etat comptait beaucoup plus sur la participation des usagers sous différentes formes pour bâtir leur espace de vie.

III.1.3.4.a. Les objectifs :

- ❖ Le gouvernement Algérien visait à apporter une amélioration aux conditions d'habitat des populations de faible revenu qui y résident.
- ❖ Le logement évolutif constitue, une des formes de résorption de l'habitat précaire qui s'insèrent dans la nouvelle politique de l'habitat, initiée par les pouvoirs publics et qui consiste à traiter le problème de résorption d'une façon d'aménagement intégré à l'échelle de la wilaya ou la commune et non ponctuelle comme dans le passé.

III.1.3.4.b. Caractéristiques techniques :

b-1. Identification :

- ❖ Le logement évolutif régi par l'instruction ministérielle n°008 du 1er Août 1995 relative aux mesures d'amélioration des conditions du cadre de vie à travers les zones d'habitat insalubre et qui consiste à fournir ce segment d'habitat aux ménages vivant entièrement dans des bidonvilles.
- ❖ Une aide frontale au logement sous la forme d'un noyau d'habitat évolutif, d'une surface couverte de 35 à 45 m² chacun, doté d'un équipement minimal, sur des terrains viabilisés et construits dans le cadre des normes de construction conformes aux réglementations, notamment la réglementation sismique, les logements disposeront de conditions sanitaires acceptables et comporteront au moins une chambre, une cuisine et un bloc sanitaire extensible sur une parcelle de 80m².

b-2. L'Aspect foncier :

- ❖ Dans la plupart des cas les terrains appartiennent à l'état et seront achetés par les opérateurs avant d'être viabilisés et vendus aux bénéficiaires.
- ❖ Les titres ou actes provisoires seront mis à la disposition des ménages à l'achèvement des travaux, après leur contribution financière.
- ❖ Cependant, dans le cas où le site ne posséderait pas de titre de propriété original, la direction du domaine national fournira un acte temporaire, le titre définitif étant délivré en moins d'un an après paiement.

b.3. Le Cadre législatif.

- ❖ Le gouvernement Algérien a adopté en 1983, la loi n° 83-03 du 05 février 1983 relative à la protection de l'environnement qui formule les principes généraux de gestion et de protection de l'environnement à l'échelle nationale.
- ❖ Ainsi, au préalable à la délivrance des actes d'urbanisme, toute opération de construction devant être pourvue d'études d'impact sur l'environnement conformément aux dispositions du décret exécutif n° 90-98 du 27 février 1990. On signale qu'il existe le haut comité pour l'environnement et le développement durable (HCEDD), créé par décret en décembre 1994 et une agence nationale à vocation à la fois opérationnelle et technique : la direction générale de

l'environnement (DGE), qui sont actuellement chargée du secteur de l'environnement.

Il est à constater que les objectifs de ce programme n'ont pas été atteints. Beaucoup de familles n'ont pas eu les moyens nécessaires pour continuer la construction malgré l'aide de l'Etat estimée à 250.000 DA avec la livraison d'un lot de terrain viabilisé, sans aucune contrepartie. Les habitations achevées (généralement constituées d'une cour et d'un noyau sous forme d'une chambre et cuisine) se rapprochent beaucoup plus à l'aspect des bidonvilles, malgré l'existence d'un plan préétabli. Ainsi, les ménages concernés sont livrés à eux-mêmes sans orientation et suivi de la part des professionnels. Les bénéficiaires n'étaient concertés ni sur le choix du terrain, ni sur la conception⁽¹⁵⁾.

En outre, les logements situés à proximité du centre urbain ont été sujets à des spéculations de la part de leurs propriétaires. De ce fait, ce programme était tout simplement abandonné. Il était remplacé par le programme appelé "Aide à l'accession à la propriété» (AAP). Il a pris entre autre le nom de Logement Social Participatif (LSP)⁽¹⁶⁾.

III.1.3.5. Le logement social participatif (LSP) :

L'Etat, pour donner plus de liberté au secteur privé d'investir dans l'immobilier en général et dans l'habitat en particulier, avait révisé la loi 86-07 du 04 mars 1986 sur la promotion immobilière. Il a promulgué à la place le décret législatif N° 93-03 du 1er mars 1993 qui levait les entraves aux promoteurs privés et réorganisait les rôles, les droits et les devoirs des différents partenaires, bailleurs et locataires, promoteurs et acquéreurs. Et c'est dans ce contexte là qu'est venue la formule du Logement Social Participatif (LSP) comme nouveau segment d'habitat. Et ce après échouement du logement évolutif, afin de répondre à la demande de logements, destinés à une certaine couche sociale composée des ménages à moyens revenus.

III.1.3.5.1. Définition :

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite Aide à l'Accession à la Propriété (AAP). L'offre de logement aidé vise à prendre en charge essentiellement la demande de logement émanant des catégories à revenus intermédiaires qui, sans cette aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement.

Le LSP est un nouveau segment d'habitat qui vient remplacer ce qui est communément appelé "le logement évolutif", faisant son apparition suite à l'arrêté interministériel du

15/11/2000, (modifié et complété par la suite par l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008), qui fixe les modalités d'application du décret exécutif N°94-308 du 04/10/1994 en matière d'aides financières à l'accession à la propriété.

A noter que la notion de participation concerne aussi bien l'aide financière de l'Etat que l'apport financier du bénéficiaire. La participation des bénéficiaires dans le choix du site ou l'intervention physique dans l'acte de bâtir est exclue dans ce segment d'habitat. Comme il existe une deuxième formule plus intéressante où la participation pourrait avoir lieu. C'est le cas où le bénéficiaire est possesseur d'un lot de terrain. Une fois que le crédit bancaire et l'aide de la CNL sont garantis (respect des conditions de l'éligibilité), il pourra construire un logement accessible en appliquant quelques principes de la participation : Dans la conception et la construction. (Négociation des prix d'achat de matériaux et le paiement de la main d'œuvre etc....)

III.1.3.5.2. Caractéristiques du LSP :

Le logement aidé ou participatif peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi - collectifs ou en individuels, dont le coût ne doit pas excéder 2.800.000.00 DA (sauf pour les wilayas d'Alger, Constantine, Oran et Annaba où le coût est fixé à 3.300.000.00 DA)⁽¹⁷⁾.

III.1.3.5.3. L'aide de l'Etat :

Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement familial consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat par l'intermédiaire d'une institution financière. Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier auprès de la Caisse Nationale du Logement (CNL) des conditions d'éligibilités.

Cependant, pour les projets lancés avant le 01 Avril 2008, il y a lieu de savoir que le logement social participatif s'adresse uniquement aux ménages à revenus intermédiaires (inférieur à 50.000 DA.) où les aides sont situées entre 400.000 et 500.000 DA en fonction du revenu du ménage (Revenu du bénéficiaire majoré par celui de son conjoint). Par contre, les projets lancés après le 01 Avril 2008, l'aide financière a été fixé à 700 000 DA pour toutes les catégories.

Tableau 1 : Aide de l'Etat (pour les projets lancés avant le 01 Avril 2008) :

Catégories	Revenus (DA)	Montant de l'aide
I	R < 25.000 DA	500.000 DA
II	25.000 DA < R < 40.000 DA	450.000 DA
III	40.000 DA < R < 50.000 DA	400.000 DA

Source : Caisse nationale du logement –Msila- 2009

- Pour les projets lancés après le 01 Avril 2008 , après promulgation de l'arrêté interministériel du 13/09/2008 fixant les modalités d'application du décret exécutif N° 94-308 du 04/10/1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages , l'aide de l'Etat a été fixée à **70.000.00 DA** pour tout bénéficiaire.

III.1.3.5.4. Conditions d'éligibilité : Qui est le bénéficiaire ?

L'aide à l'accession à la propriété n'est consentie à toute personne :

- N'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'Etat destinée au logement,
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation,
- Justifiant d'un revenu mensuel, après promulgation de l'arrêté interministériel du 13/09/2008, inférieur à 72.000 DA
- Dont le coût de réalisation de son logement n'est pas supérieur à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide financière⁽¹⁸⁾.

III.1.3.6. Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) :

Le logement promotionnel aidé (LPA), est une formule fraîchement élaborée (depuis 2010) par les pouvoirs publics en remplacement du logement social participatif connu sous l'appellation de LSP.

Ce type de logement est le jumelage de deux segments à savoir le logement social-participatif et le logement locatif AADL. Ces deux segments sont presque identiques sur le plan soutien de l'Etat mais sur le plan de procédure d'accession ils diffèrent. Donc, l'objectif est de les rassembler et proposer un nouveau dispositif qui est le Logement promotionnel aidé

(LPA). Beaucoup d'avantages lui ont été accordés, notamment en matière d'aide de l'Etat. Celle-ci concerne en premier lieu, l'abattement sur le foncier. Outre cela, il y a des aides en fonction des revenus.

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. Ce segment s'adresse ainsi aux **citoyens à revenus moyens**, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un **apport personnel**, d'un **crédit bonifié** et d'une **aide frontale directe** de la caisse nationale du logement (CNL) qui est versée au promoteur⁽¹⁹⁾.

III.1.3.6.1. Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé LPA ?

Selon la réglementation : ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA :

- La personne qui possède **en toute propriété** un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA ;
- Le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé ;
- Celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif (LSP), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- La personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement.

Aussi et pour être éligible à un logement Promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (SNMG). (Le SNMG est fixé depuis janvier 2012 à 18.000 dinars algérien par mois.)

III.1.3.6.2. Les aides octroyées par l'État (non remboursables).

- **700 000 DA** pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG.
- **400.000 DA** pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.
- Le revenu est constitué par celui du demandeur augmenté par celui du conjoint.

- Le crédit bancaire à taux bonifié : En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

III.1.3.6.3. Le paiement du prix du logement promotionnel aidé LPA :

Le prix moyen d'un logement LPA est de 2.800.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante :

- La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA).
- Un apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé).
- Le reste est financé par un crédit bancaire à taux bonifié.

III.1.3.6.4. Comment est cédé un logement promotionnel aidé LPA ?

Le logement promotionnel aidé doit être cédé sur la base d'un contrat de vente sur plans conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- L'achat de l'appartement fini : ce qui très rare sinon inexistant
- L'achat du logement en vente sur plan : méthode la plus répandue.

Un contrat V.S.P (vente sur plan) lie le promoteur à l'acquéreur et qui définit les différentes modalités des versements des clients et leurs conditions.

III.1.3.6.5. Textes réglementaires de référence :

- Disposition des articles 77 de la loi de finances pour 2010 et 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009.
- Article 22 de la loi n°11-11 du 18 juillet 2011, portant loi de finances complémentaire pour 2011.
- Arrêté Interministériel N° 03 du 11/05/2011 définissant les spécificités techniques et les conditions financières applicable à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Décret exécutif N°10-235 du 05/10/2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenus des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.
- Décret exécutif n° 18-06 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans des zones définies du Sud et des Hauts-Plateaux, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;
- Arrêté du 30 janvier 2018 définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;

III.1.3.7. Le logement public promotionnel (LPP) :

Ce segment de logement social (le LPP) est destinée à la classe moyenne qui ne peut pas bénéficier du programme de logement social locatif, ni des logements dans le cadre de la formule location-vente. Cette formule concerne les citoyens dont le revenu se situe entre 108.000 DA et 216.000 DA (entre 6 fois et 12 fois le SNMG) ; alors que dans l'ancien système d'accès (LPA), était plafonné à 6 fois le SNMG pour y accéder ; et cette catégorie ne reçoit pas l'aide directe de l'Etat, mais elle bénéficie néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain ainsi que de la bonification du taux d'intérêts du prêt bancaire. Le financement des LPP se fera par le Crédit populaire d'Algérie (CPA) désormais considéré comme la banque de l'habitat.

Pour garantir une meilleure qualité de construction, des spécifications techniques « exigeantes » sont introduites dans ces logements. La moitié des nouveaux logements LPP seront construits en F4 (100 m²), contre 25% en F3 (75 m²) et 25% en F5 (120 m²). « Une attention particulière sera accordée à l'adaptation des espaces construits avec les exigences de la qualité à travers un bâti cohérent sur le plan architectural et urbanistique ». Les quartiers « intégrés » réalisés dans le cadre de ce programme seront dotés des locaux de services et de

commerce, d'équipements de proximité, des espaces verts pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que des aires de jeux et de loisirs pour les trois âges⁽²⁰⁾.

III.1.3.7.1. Réalisation du LPP :

Initiateur du programme LPP, l'Entreprise nationale de la promotion immobilière (ENPI) (ex-EPLF) est une société par actions dont le détenteur unique est la SGP INDJAB. L'ENPI veut éviter les erreurs du passé, produire un logement de qualité, dans une durée courte et à des coûts acceptables ; quant à la réalisation de ce programme, l'ENPI compte sur les entreprises mixtes qui seront créées par des partenariats avec les entreprises étrangères, notamment italiennes, espagnoles et portugaises, afin de tirer profit de leur savoir-faire et éviter le recours aux appels d'offres internationaux⁽²¹⁾.

III.2. Règlementations en matière de logement social :

III.2.1. Notion d'habitabilité : Entre normes scientifiques, normes universelles et normes institutionnelles :

D'après la signification lexicale du « Petit Larousse » : - "*cette notion est explicitement définie comme étant la qualité de ce qui est habitable*". Dans notre étude, la notion d'habitabilité est saisie sous l'aspect des différents degrés normatifs préconçus : selon des évaluations appropriatives par les différents acteurs (concepteurs, planificateurs, théoriciens et habitants – usagers d'espace habité).

En outre, dans notre cas, il sera convenable de bien circonscrire cette notion dans le seul volet d'évaluation en même temps quantitative et qualitative de l'espace habité et qui s'interprète dans la planification et le dimensionnement des surfaces habitables capables d'affecter le bien-être des futurs habitants usagers.

III.2.1.1. Normes scientifiques :

Le système métrique se présente comme un dispositif d'unité de mesure et de dimension normative, où l'être humain est au centre de toutes les mesures des choses. Sachant de plus que l'homme n'est pas uniquement un corps qui nécessite un espace, de la façon dont cet espace a été aménagé, partagé, peint, rendu accessible et orienté, mais c'est relatif à la façon dont il sera perçu. De devoir connaître quelles sont les normes minimales des espaces où il vit, y circule, y travaille, et s'y recrée⁽²²⁾. Le caractère de la forme de l'espace aménagé serait alors un paramètre fondamental de la stabilité physiologique, psychique et social des

habitants. Or, dans les conditions normales, la hauteur des pièces devrait être supérieure ou égale à 2.50 m (Tableau suivant) :

Tableau n° 02 : Conditions normales de bien être

Habitants – usagers	Volume d’air m ³	Surface d’occupation m ²
Adulte	32.00 (Fenêtre fermée)	6.40 à 9.60 / adulte
	16.00 à 24.00 (Fenêt. ouverte)	
Enfant	15.00 (Fenêtre fermée)	3.20 à 4.80 / enfant
	08.00 à 12.00 (Fenêt. ouverte)	

Source : Z. Karamanou et al ; « Au-delà de l’espace institutionnalisé » ; in Ed : anthropos ; Paris 1978

Comme, on peut augmenter de 7.00 m³ par personne supplémentaire et à 10.00 m³ par lit en chambre à coucher⁽²³⁾.

III.2.1.2. Champ des valeurs minimales d’habitabilité :

Fondamentalement, l’habitabilité devrait assurer le minimum de confort nécessaire à la noblesse de la vie sociale, familiale et individuelle, de la sécurité et de l’hygiène (se référer au tableau n° 01).

Les chercheurs (médecins, biologistes, architectes...) après discussions, se sont entendus sur un contexte normatif et conventionnel pour la formulation d’un savoir de l’architecture de l’habiter où l’homme est considéré comme référence métrique. Il en résulte des notions telles que : L’homme standard, la famille standard, la société standard et le logis standard. Où ils ont élaboré un modèle de normes anthropométriques correspondant aux aspects précités : (le moniteur à l’origine était Ernest May membre fondateur du C.I.A.M en 1943.....). Ainsi ces normes d’habitabilité avaient nécessairement pour but de représenter avec détermination des solutions facilement acceptées.

Les références et dimensions rationnelles pour mettre l’homme dans son habitat sont citées ici sans revenir aux détails de leur développement dimensionnel⁽²⁴⁾.

Avec un homme de 1.70 / 1.75 m d’hauteur :

- H. du regard 1.65 m
- H. du bras horizontal 1.50 m
- Envergure des deux bras étendus 1.80 m
- H. des bras levés verticalement 2.20 m

Pour un homme assis sur une chaise d’une hauteur de 0.43 m :

- Hauteur du regard 1.22 m

- Hauteur des épaules 1.10 m
- Hauteur des bras levés verticalement 1.80 m

Avec un homme qui est assis sur un fauteuil à 0.37 m :

- Hauteur du regard 1.10 m

Lorsqu'une personne est assise droite, de 1.70 à 1.75 m de taille :

- Distance entre l'assise et les reins : 0.29 m
- Distance entre l'assise et les omoplates : 0.47 m
- Distance entre l'assise et la nuque : 0.58 m
- Distance entre l'épaule et le coude : 0.24 m
- Largeur du fessier : 0.45 m
- Largeur des épaules : 0.48 m
- Distance entre le sol et le dessus des genoux : 0.57 m
- Distance entre le sol et dessous de la cuisse : 0.40 m (pieds nus).
- Distance entre le fessier et la saignée du genou : 0.46

III.2.1-4. Notion d'habitabilité et normes internationales :

Analyser l'habitat humain suivant une « proportion de logement » est une notion que l'on affecte sûrement à Ernst May, qui rappelle également à la notion du « minimum vital » déterminé selon certaines considérations : - usant ainsi, leur manière de raisonnement à la perception biologique qu'à des logiques spatiales, constructives et économiques. Permettant donc l'élaboration de programme pour le plus grand nombre d'habitants [D. Pinson 1996] ⁽²⁵⁾.

Donc cette logique déploie sa recherche dans les moindres comportements de la ménagère dans « l'univers du logement », un état examiné par la science ergonomique d'Ernest Neufert (prof du Bauhaus). On se renvoie donc à l'apparition de la théorie du logement minimum, qui a été résonné à partir d'une seule et unique logique technique.

Avec ce raisonnement, le logement dit « moderne » exige donc une norme spatiale unique qui aspire ramener la vie familiale à des besoins d'utilisation d'emploi judicieux et de bon usage. Une sorte de logique normative qui a pour conséquence la standardisation des façons de vivre, des types familiaux et des diversités de contexte.

Or cette logique normative en stipule les circonstances d'usage par son mode d'emploi unique, qui interpelle à une forme de vie unique...et donc un mode d'utilisation standard. Mises à part les normes d'habitabilité comme (étanchéité, bon état d'entretien des gros œuvres et conformité des canalisations aux règlements sanitaires), on évoquera les normes

dimensionnelles de type physico- spatial utilisées en France le 14 Juin 1969, pour des exigences d'occupation maximale qui convient à au moins 01 personne par pièce. (Tableau 2)

Tableau 3 : Normes dimensionnelles de type physico- spatial utilisées en France 1969

	Studio	F2	F3	F4	F5	F6
Surface m2	14.00	28.00	42.00	56.00	66.00	76.00
Famille composée de :	01 personne	02 personnes	03 personnes	04 personnes	05 personnes	06 personnes

Source : Jacques Tournus ; « La maison sur mesure » ; in 2^{ème} Ed : Moniteur ; Paris ; 1982

III.2.1.5. Notions d'habitabilité et normes institutionnelles :

Dans le champ de la planification stratégique, les implications de l'Etat s'interprètent généralement par une standardisation systématique du parc d'habitat. Où la coutume bureaucratique dicte ses règles, en établissant en amont les moyens d'action par des textes plus clairs que possible. Et où la norme minimale d'habitabilité s'explique au départ comme une exigence technique qui se base sur des données qui rappellent les normes minimales (biologiques et physiologiques.....) correspondantes au bon usage de la vie quotidienne de l'humain. Aussi, dans ce sens, cette nécessité technique devrait tacitement contenir en elle des directives de jugements de valeurs au système d'aménagement normatif d'habitabilité, et ce pour en définir ce qui est usuel, de ce qui est particulier aux normes d'estimation de la qualité du cadre de vie.

III.2.1-6. Espace habité comme système de structure institutionnelle :

Ces normes institutionnelles sont en définitive une disposition pour unifier et standardiser les modes de vie des habitants usagers. Les tentatives d'actions de l'état sont interprétés par une unification graduelle des modèles de logements à l'issue d'une standardisation réglementaire qui décidera certainement du contexte de vie de l'homme modèle, de la famille modèle et par conséquent de la société modèle....

La surface habitable est un concept qui a subi pas mal de changements à travers une variété de textes législatifs. A noter que le concept de « pièce » a laissé la place à la notion d'espace. Dans un sens, le volet fonctionnel étant obtenu, or concevoir et réaliser des volumes à la norme humaine reste le but à atteindre de tout scientifique.

À titre indicatif, le tableau suivant va nous illustré le nombre moyen de pièces ainsi que la surface utile moyenne par logement dans le monde :

Tableau 4 : Nombre moyen de pièces et surfaces utiles moyennes par logement⁽²⁶⁾

Pays	Nombre moyen de pièces	Surfaces utiles moyennes (m2) / par Logt.
Algérie	3.0	67.00 A.
Allemagne Ouest	2.7	60.00
Allemagne Est	4.7	96.00
Autriche	4.2	88.00
Belgique	5 B.	155.00 B
Bulgarie	2.3	62.00
Canada	5.1	89.00 C
Danemark	4.9	126.00
Espagne	5.2	85.00
Finlande	3.5 C	75.00 B.
France	3.6 B	82.00 B.
Grèce	3.3	80.00 E.
Hongrie	3.4	65.00
Irlande	5.1	87.00
Yougoslavie	2.3 B	65.00 B.
Italie	4.2	N.C
Japon	N.C	N.C
Luxembourg	4.5 B	105.00 B.
Norvège	4.5 C.	93.00
Pays bas	4	74.00
Pologne	3.8	61.00
Portugal	4.7 B.	118.00 B
Roumanie	2.4 C.	54.00 D.
Royaume uni	4.5	70.00 C.
Suède	5.2	113.00
Suisse	3.6	98.00 B.
U.R.S.S.	N.C	49.00 B.
U.SA	5	120.00 E.

Source : (Rachid Hamidou ; 1989) ; reformulé par auteur.

A : 1987 ; B : 1976 ; C : 1975 ; D : 1974 ; E : 1970

A titre d'exemple, en France, selon le décret n°69-596 du 14 Juin 1969, pour les quatre (4) premiers habitants d'un logement, on accorde une surface de 14.00m² et un volume de

33.00m³ par occupant ; et pour chaque occupant supplémentaire, on prévoit une surface de 10.00 m² pour un volume de 23.00 m³ (tableau n° 04)⁽²⁷⁾.

Tableau 5 : Surface et volume pour chaque habitant :

Nombre d'habitant	Surface m ²	Volume d'air (Hygiénistes) m ³
1 Habitant	14.00 / 16.00	33.00
2 Habitants	28.00	66.00
3 Habitants	42.00	99.00
4 Habitants	56.00	132.00
5 Habitants	66.00	155.00
6 Habitants	76.00	178.00

Source : Jacques Tournu ; «Maison sur mesure » ; 2^{ème} Ed ; Moniteur ; Paris ; 1982.

Les valeurs mentionnées ci-dessus sont des valeurs minimales. Mais la hauteur de l'espace habitable est totalement liée au strict respect des normes minimales des surfaces et des volumes relatives avec le programme initialement préétabli pour une occupation fonctionnelle éventuelle (tableau n°05). Enfin de compte, c'est l'ordre fonctionnel qu'on doit retenir comme règle à suivre.

Tableau 6 : Hauteur minimale des pièces

Hauteur des pièces principales et cuisine	Hauteur minimale : 2.33 à 2.36 m
Hauteur des pièces annexes	Hauteur minimale : 1.90 à 2.20 m

Source : Jacques Tournu ; «Maison sur mesure » ; 2^{ème} Ed ; Moniteur ; Paris ; 1982.

Tableau 7 : Surfaces minimales des logements en France 1969⁽²⁸⁾

Type Logement	Composition des logis	Surfaces minimales H.L.M m ²	Surfaces de Références H.L.M m ²
I	1 pièce principale (cabinet de toilette, placard et w. c)	16.00	20.00
I Bis	1 pièce principale + (cuisine, w-c, dégagement et volume rangement)	28.00	33.00
II	2 pièces + (cuisine, w-c, dégagement et volume rangement)	46.00	50.00
III	3 pièces + (cuisine, w.-c., dégagement et volume rangement).	60.00	63.00
IV	4 pièces+ (cuisine, w.-c., dégagement et volume rangement)	73.00	77.00

V	5 pièces + (cuisine, w.-c., dégagement et volume rangement)	88.00	93.00
VI	6 pièces + (cuisine, w.-c., dégagement et volume rangement)	99.00	110.00
VII	7 pièces + (cuisine, w.-c., dégagement et volume rangement)	121.00	125.00

Ces normes sont dictées par l'arrêté le 11 Mars 1974 et correspondent à l'article du décret du 14 Juin 1969 (France).

Tableau 8 : Récapitulatif des normes d'habitabilité prédéfinies par le législateur et le planificateur en Algérie contemporaine ⁽²⁹⁾.

	Surface Habitable F1 m ²	Surface Habitable F2 m ²	Surface Habitable F3 m ²	Surface Habitable F4 m ²	Surface Habitable F5 m ²	T.O.L.	T.O.P.	Taille des ménages	Evolution de la Population.
Avant 1958		36.00	A 48.00 B 48.50 C 50.00 D 38.00	60.00	70.00	5.60	-	-	-
1966		36.00	-	-	-	6.10	2.0	5.91	12.316.000
1974		60.00	75.00	85.00	95.00	7.76	2.49	-	
1977		60.00	75.00	85.00	95.00	7.80	-	6.65	17.500.000
1982		60.00	75.00	85.00	95.00	7.94	-	-	
1987		50.00 59.00	63.00 74.00	79.00 90.00	93.00 112.00	7.61	2.69	7.10	23.477.000
1992		59.00	74.00	90.00	112.00	7.76	2.86	7.12	26.600.000
1994		59.00	74.00	90.00	120.00	7.72	-	-	28.116.000
1998	30.00	A 40.00 B 50.00	A 60.00 B 65.00	-	-	7.15	-	-	29.272.343
2002	Abolit	A 40.00 B 50.00	60.00 30.00+40.00=70	Abolit	Abolit	-	-	-	-
2004	Abolit	A 40.00 B 50.00	A 60.00 B 65.00	Abolit	Abolit	-	-	-	-
2008	-	-	67.00	-	-	4.97	-	-	35.268.000
2011	-	-	67.00	-	-	4.94	-	-	37.100.000

T.O.P. Taux d'occupation par pièce ; T.O.L. Taux d'occupation par logement.

En faisant un rapprochement, en 1970, le TOP était de 1.01 en France, 0.84 aux pays bas et 1.38 en Pologne, alors qu'en Algérie il était de 2.25. On outre, selon la norme internationale, le TOL admis est de 05 P / Logt, alors que la norme nationale en Algérie⁽³⁰⁾ varie de 6,10 à 7,76.

III.2.2. Retour sur les normes d'habitabilité dans la réalisation des logements sociaux en Algérie :

III.2.2.1. Introduction :

On ne peut arrêter, aujourd'hui, convenablement l'état des villes sans revenir à l'héritage issu de l'urbanisation de l'après-indépendance. Effectivement, cette époque de l'histoire a été connue par l'ampleur des extensions urbaines, particulièrement la réalisation d'un nombre important de logements sociaux, comme « *Grands Ensembles* » ou « *ZHUN* », préétablies et souvent construites à la périphérie des villes, représentant ainsi le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants.

Ces derniers sont la conséquence du raisonnement progressiste qui s'articule principalement sur le « *modèle urbain* » et « *le plan type et/ou standard* » valide dans toutes les villes. Ces spécimens ont été planifiés pour satisfaire les besoins de l'homme « moderne », et ainsi instaurer une ville idéaliste, hors réalité.

III.2.2.2. Genèse des grands ensembles (ZHUN) :

La naissance des grands ensembles a été le résultat d'une grande mutation du raisonnement urbain, des modes de production des villes et des paramètres d'utilisation du cadre bâti. Du modèle traditionnel et en arrivant à la conception moderne, le 19^{ème} siècle a enregistré une période de transition distinctive dans l'histoire des villes en général et particulièrement, dans la façon de planifier et façonner le cadre habitable.

Selon Michel Jean Bertrand (1980, P : 89) : "en cinquantaine d'années l'évolution fut plus radicale que durant les siècles antérieurs : l'architecture reproduit les mutations, sinon les interrogations de la société, une esthétique qualifiée d'internationale, se substitue aux types traditionnels de production" ⁽³¹⁾.

Du point de vue historique, la survenue des grands ensembles a été rattachée aux mutations significatives qui ont affecté en profondeur et simultanément l'héritage de la ville ainsi que la communauté qui y vivait, ayant comme origines qui peuvent remonter très loin dans l'histoire

de la transmutation des villes. Bon nombre de scientifiques s'entendent à les placer dans les époques de l'évolution de la ville industrielle.

La notion du grand ensemble en Algérie, est reliée au fait urbain colonial, puisqu'elle a été initialisée en 1955 par la production de masse des logements sociaux. On enregistre alors une multiplication importante de logement et de bâtiment standard. Des modèles de type HBM, HBMO, HLM et HLMO⁽³²⁾ ont été consignés au niveau des décideurs politiques pour satisfaire le manque et le déficit dans le domaine de l'habitat. En 1974, on assiste à la parution de nouveaux processus pour l'établissement des instruments de régulation urbaine. Bien connues sous le nom de ZHUN (zones d'habitat urbain nouvelles), elles sont considérées comme étant une solution prodige aux maîtres politiques pour régler aisément et rapidement les problèmes très accrues de cette époque. Les productions de masse qui en résultent étaient considérées comme synonymes de modernité, d'égalité, de confort et de prospérité.

Comme toutes les villes Algériennes, La ville de M'sila était fascinée par ces nouveaux modèles urbains, sans s'inquiéter d'en savoir plus sur leurs manières d'intégration à différents échelles. Ainsi, les grands ensembles, comme nouveaux modèles urbains, caractérisés par les fondements de l'urbanisme fonctionnaliste et moderne, ont été prescrits à travers tout le pays.

III.2.2.3. Définition du grand ensemble ou ZHUN :

L'expression « grand ensemble » implique un ensemble de bâtiments locatifs de dimension importante, construits sur des aires d'aménagement urbain, au niveau du périmètre d'extension urbaine particulièrement délimité. Ce terme s'est vite répandu à partir années 50, mais son apparition remonte à l'année 1935, cité dans un article de Maurice Rotival dans la revue « Architecture d'aujourd'hui » où elle le désigne comme « un élément structurant de l'urbanisme progressiste, qui trouve son organe de diffusion dans le mouvement international, le groupe des C.I.A.M. Les immeubles des grands ensembles comportent toujours, un minimum de 40 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, allant jusqu'à plusieurs dizaines, conséquence d'un « urbanisme de chemin de grue ». Ces constructions sont souvent disposées en équerre, en quinconce ou en étoile ...etc. De façon à ménager entre eux des prospects suffisants. Ils peuvent se constituer en de blocs continus (immeuble rideaux ou barres) ou de tours répondus en Europe après la 2^{ème} guerre mondiale, les grands ensembles découlent d'un programme d'urgence dans le cadre d'une politique de construction visant à réduire la grande crise du logement apparue après cette guerre et pouvant accueillir une population globale de

100 à plusieurs milliers d'habitants. Ils incarnaient de fait la solution idéale contre cette grande crise où il fallait construire vite et au moindre coût. « Encouragés par la loi foncière de 1953 qui facilite l'expropriation de terrain nécessaire aux opérations urbaines »⁽³³⁾.

La politique de construction des grands ensembles a débuté en France dès les années (54/55) ; guidée essentiellement par deux préoccupations :

- Fournir un cadre de vie près d'un centre d'activités.
- Réaliser des groupes d'immeubles locatifs et d'équipement intégrés dans une ancienne agglomération ou près de celle –ci.

Construire dans un moment crucial de l'histoire de l'humanité, ces grands ensembles devaient faire le bonheur des nouveaux usagers. Mais leur uniformité, leur caractère impersonnel, leur monumentalité et leurs dimensions demeurées ont contribué énormément à leur échec⁽³⁴⁾. Implantés à la périphérie des villes isolés et éloignés du tissu existant, ces espaces se sont vite transformés en de véritables ghettos défavorisés, souffrant de ségrégation sociale. Occupés par de modestes familles dites lourdes : - des ruraux, immigrés à la quête de travail et chômeurs ...etc. Ce type d'habitat est appelé maintenant « habitat social », habitat collectif, Z.U.P, Z.H.U.N., H.L.M. ...etc., et font l'objet de plusieurs opérations de réaménagement, de réhabilitation, de requalification et parfois même de destruction comme solution ultime à leurs problèmes.

III.2.2.4. Caractéristiques générales des ZHUN :

En présence que d'un P.U.D (plan d'Urbanisme Directeur) non précis dans les différentes interventions urbanistiques, et afin réaliser de grands programmes d'habitat dans un délai minimal, il fallait trouver instrument d'urbanisme opérationnel qui permet la matérialisation de cette politique sur terrain .Cet instrument se concrétise dans l'outil : « Z.H.U.N ».

Afin d'arriver à une efficacité exemplaire, le processus des Z.H.U.N. suivait des fondements bien précis pour leurs élaborations d'une manière rapide et rentable. Ce dernier faisait appel à des procédés modernes de préfabrication. Les Z.H.U.N. étaient principalement le produit de l'état qui se souciait à régler que les problèmes d'ordre quantitatif du logement en réfutant toute intervention des futurs habitants usagers.

III.2.2.4.1. Principes d'élaboration des ZHUN :

Pour leur élaboration et mise en œuvre, les Z.H.U.N impliquent à la fois plusieurs organismes. Ainsi elles font appel au ministère de l'habitat et ministère des collectivités

locales comme maîtres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique comme maître d'œuvre, on citera à juste titre la Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire (C.A.D.A.T) et des entreprises de réalisation nationales ou étrangères. Ainsi selon la procédure de leur élaboration, les Z.H.U.N. font appel à chaque fois à plusieurs maîtres d'ouvrage, chacun dans le domaine qui le concerne : Ministère de la santé pour les équipements sanitaire, Office de la Promotion et la Gestion Immobilière (OPGI) pour les logements,... etc. (F. ZARROUR, 2002) ⁽³⁵⁾

Quant aux études, elles sont le résultat de plusieurs maîtres d'œuvre. En premier c'était la CADAT, qui était chargé des études des ZHUN, pour l'ensemble du territoire, (selon les dispositions arrêtées par la circulaire N° 336 du 18/02/1980). Mais après sa dissolution c'était au tour du centre National d'Etude et de Réalisation Urbaine (CNERU) de prendre la relève. Le CNERU a pris en charge les études et propositions de PUD et de tout nouveau développement. La direction d'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat (DUCH) prenait en charge le suivi de la réalisation et le contrôle technique et légal des projets proposés. Enfin pour son élaboration, la procédure Z.H.U.N suivait toujours le même schéma organique.

Ce dernier définissait la destination des lotissements et précisait les voies de communications et les réseaux divers définis comme étant un instrument opérationnel de la planification, les Z.H.U.N devaient être un cadre organisé pour les études architecturales et elles devaient permettre aux décideurs d'opérer d'une manière rationnelle pour l'inscription des programmes, le choix des terrains d'assiette, ...etc. ⁽³⁶⁾.

L'étude des Z.H.U.N est souvent entamée par des Missions Préliminaires, ayant pour but l'évaluation des besoins urbains et la vérification de la pertinence de la Z.H.U.N : sa dimension et le terrain adéquat pour son implantation. Par la suite, l'étude fixe, suivant 3 phases, les manières d'agir où chacune d'elle est parachevée par un dossier :

- Dossier de création.
- Dossier d'aménagement.
- Dossier d'exécution.

III.2.2.4.2. Logiques de production de ZHUN :

La production rationnelle des ZHUN, s'inscrivait dans le contexte d'une production de logements sociaux. La politique suivie à l'époque était déterminée par la présence permanente de l'état dans toutes les démarches liées aux logements : l'offre du foncier, l'élaboration, la réalisation, le financement et enfin l'attribution.

Le foncier :

La réalisation du grand nombre de logements sociaux sous la forme des ZHUN, n'a pu être accomplie sans l'instauration des réserves foncières communales, véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1974 et 1990. Ces dernières étaient instituées par l'ordonnance N° 74-26 du 20/02/1974. Elles donnaient aux collectivités locales le droit d'usage du sol urbain, en vue de sa redistribution au profit des institutions et organismes étatiques qui en avaient besoin. Elles englobaient toutes les zones agglomérées à l'exception des zones éparses. Les zones agglomérées concernent aussi bien le périmètre d'urbanisation que le périmètre d'extension future. Ces dispositifs permettaient à la commune l'appropriation de terrains au bénéfice de son patrimoine foncier, ainsi que le droit de préemption et le monopole de la dynamique foncière et la responsabilité de la planification urbaine notamment la programmation des ZHUN. Cependant les réserves foncières eurent aussi des effets négatifs sur l'organisation de l'espace urbain en général et celui des ZHUN en particulier. En effet en occultant la valeur réelle des terrains et en effaçant la contrainte foncière, on assistait à des formes d'organisation chaotique et à un important gaspillage foncier. (*F.Zarrou* *id in 2002*)

Le financement :

Le financement des ZHUN était en totalité un financement par l'état. Un tel procédé dévoilait plusieurs failles et connaîtra une particularité instable, affaibli principalement par la réduction des ressources budgétaires, spécialement au cours de la chute des prix des hydrocarbures (1986) qui était très marquante. Or, cette manière de financement a largement mis à contribution les ressources budgétaires, elle a caché les vrais prix du logement et a désorganisé le dispositif de quête de l'épargne des ménages et s'est avéré inapte pour réorienter les fonds investis.

La production du logement :

Afin de produire un nombre important de logements pendant une durée relativement minime, l'Etat a eu recours à des techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment souvent importées d'étranger. Les entreprises nationales ou étrangères chargées de la réalisation usaient des techniques de préfabrication lourde ou légère pour satisfaire une telle demande. Effectivement, l'Algérie estimait produire 300 000 logements/ an. Or, sur terrain la réalité était tout autre, l'Algérie enregistrait alors de grands retards, même après son appel à

des sociétés de réalisation étrangères, pour enfin de compte ne réaliser que seulement 15000 logements/an.

III.2.2.4.3. Les bornes de la procédure de ZHUN :

Réel propulseur de l'urbanisme en Algérie au cours des deux décennies 80 – 90, la procédure ZHUN a permis la production d'un grand nombre de logements sociaux à travers tout le pays, atténuant partiellement la grande crise de logement qu'a connu l'Algérie durant cette période. Seulement, cette procédure a connu des limites et dévoilait plusieurs faiblesses à plusieurs niveaux, qu'on peut résumer comme suit :

- La procédure ZHUN s'appuie principalement sur l'idée de la programmation et des chiffres, dissimulant toute forme d'urbanisme et d'architecture, où les architectes sont devenus de simples mathématiciens.
- En essayant de trouver solution à cette équation complexe à deux variables : maximum de logement à construire dans un délai record, sans se préoccuper de la qualité du cadre de vie à leur offrir.
- Fragilité de la procédure ZHUN : Puisqu'elle s'appuie essentiellement sur les ressources budgétaires de l'état, elle symbolisait ce système non équilibré qui s'est consterné avec le moindre changement dans les revenus du pays.
- La qualité médiocre du contexte résidentiel et urbain généré par cette procédure, réalisée dans l'absence d'une identité architectonique et urbanistique de l'Algérie, d'une carence en équipements de première nécessité, du transport urbain....
- Marginalisation des futurs habitants usagers dans le processus de réalisation de leur cadre de vie, les réduisant à des données démographiques dans un procédé exclusivement bureaucratique. En réalité, on peut déduire qu'un tel processus ne pouvait qu'être voué qu'à l'échec.

III.2.3. Normes, recommandations et prescriptions techniques et fonctionnelles Algériennes :

A noter que, de l'aménagement du territoire à la petite étude architecturale, la production du cadre bâti est gérée par tout un ensemble de textes réglementaires ne permettant aux techniciens aucun droit de regard, encore moins le droit de s'exprimer ou de créer. Cet

ensemble de réglementations ne faisait pas seulement une contrainte dont il faut en tenir compte, mais encore et surtout une obstruction complète à toute volonté créative. Ce qui a généré non seulement un urbanisme et une architecture indifférents, mais aussi une coupure totale avec les renvois socioculturels algériens, voire même un environnement urbain très contesté.

III.2.3.1. Normes et les recommandations

Vu l'ampleur des programmes importants de réalisation des logements sociaux à travers le pays, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et de la ville (MHUV) s'est affectée de tout un arsenal d'instruments opératoires, afin de maîtriser et surtout de bien gérer toutes les interventions d'aménagement urbain et rural. Cet arsenal forme en réalité le contexte juridique suivant lequel toute action devrait s'inscrire. Ces moyens mis à la disposition des intervenants à différentes échelles, leur permettaient d'accompagner, pas à pas, l'avancement de chaque programme en cours de réalisation. De ce fait, du Plan d'aménagement du territoire (PAT), au Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), à la réalisation des ZHUN jusqu'aux prescriptions liées à l'aménagement et à la conception du logement, le logement social est totalement détenu aux mains des décideurs. L'ensemble des professionnels sont obligés de suivre à la lettre ces prescriptions, ce qui leur constitue déjà un blocage de toute initiative personnelle. Le respect rigoureux de la part de ces derniers à ces prescriptions a fini par générer un conservatisme aveugle.

En réalité, ces normes sont à la première source de la monotonie des œuvres architecturales et urbaines qui caractérisent les Grands Ensembles de l'ère coloniale, et encore plus celles des ZHUN des deux premières décennies d'indépendance. Ces normes ont fait jusqu'à présent, à quelques exceptions près, une qualité d'image-guide et un renvoi morphologique, auxquelles toute action de réalisation de logements sociaux devrait obéir. La programmation du logement, sa conception et sa structuration, sont toutes régies par ces normes⁽³⁷⁾.

III.2.3.1.1. Les prescriptions d'implantation :

Autrefois, tout programme de réalisation de logements sociaux, particulièrement celui relatif aux ZHUN, devrait obéir aux adoptions dictées par le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), ou, à défaut de celui-ci, et particulièrement pour les petites villes, on a recours au Plan d'Urbanisme Provisoire (PUP). Néanmoins, et n'ayant pas de terrains adéquats à la

construction à l'intérieur des tissus urbains existants, le PUD n'a d'autres solutions que les zones périurbaines. De ce fait, que les programmes de grandes ampleurs se voient parachutées au niveau la périphérie des villes.

Pour la majorité des cas, les équipements indispensables à la performance de ces groupements d'habitations, ne marchent pas avec la même cadence dans leurs réalisations, provoquant une retombée sur les habitants qui y s'installent les premiers. En conséquence, ils en subissent les problèmes quant aux centres d'approvisionnement alimentaires généralement de première nécessité. Ajouter à cela, dans certains cas, le problème de transport en commun qui prend du retard à se tracer des lignes, ce qui complique d'avantage la vie quotidienne de ces nouveaux habitants.

III.2.3.1.2. La taille :

Le principe de la taille obéit aussi à ces prescriptions règlementaires. Effectivement, la prescription, relative à la taille, comporte la fixation de la hauteur et le nombre d'étage que doit avoir un bâtiment.

De ce fait⁽³⁸⁾ :

- **L'immeuble bas** ne dépassera pas les 16 mètres de hauteur (R+5). Cette prescription arrange beaucoup plus les administrateurs, où pour cette hauteur-là, l'ascenseur n'est pas une obligation. Aussi, elle simplifie la tâche aux entreprises réalisatrices, équipées généralement d'un matériel et une technologie de construction dépassés par le temps et qui ne répondent pas cette hauteur-là.

- **L'immeuble moyen** est de 32 mètres d' hauteur ; C'est à dire, il ne dépassera pas (R+10). Prescription n'a été matérialisée qu'au début des années quatre-vingt.

- **L'immeuble haut** devrait être au-delà des 32 mètre de hauteur. Ce type de bâtiment ne se réalisait pas dans les programmes de type social des années 1970. Ce n'est qu'à partir des années 2000, avec l'arrivée des sociétés chinoises, que ce type d'immeuble commençait à apparaître, particulièrement au niveau des programmes de logements sociaux participatifs (L.S.P.) ainsi que la location-vente.

III.2.3.1.3. La répartition des logements par taille :

Cette prescription définit le taux des types de logements (F2, F3, F4, F5) dans chaque programme de réalisation donné, en respectant la répartition présentée dans le tableau suivant :

Tableau N°9 : Répartition des logements par taille

Répartition des logements par taille			
F2 – 2 pièces	F3 – 3 pièces	F4 – 4 pièces	F5 – 5 pièces
10 %	60 %	20 %	10 %

Source : TEBIB EL HADI, « L’habiter dans le logement de type social à Constantine – manières et stratégies d’appropriation de l’espace », Thèse de Doctorat –Université Mentouri Constantine, 2008.

Le nombre de pièces mentionné sur ce tableau comprend et la salle de séjour et les chambres à coucher ; Par contre, la cuisine, le couloir et les placards, le séchoir et la loggia et les toilettes ne sont pas comptabilisés comme pièces.

III.2.3.1.4. La répartition des surfaces par taille de logement :

Les surfaces habitables des différents espaces qui composent le logement, seront fixées, avec une tolérance de 3 % admise aux concepteurs, selon le tableau suivant :

Tableau 10 : Répartition des surfaces par taille de logement (avant oct.2007)

Sous-espaces	Taille des logements			
	F 2	F 3	F 4	F 5
Salle de séjour	18,50	18,50	20,00	20,00
Chambre à coucher	11,00	11,00	11,00	11,00
Cuisine	9,00	9,00	10,00	11,00
Salle d'eau	3,50	3,50	3,50	3,50
w – c	1,00	1,00	1,00	1,00
Rangements	0,90	1,00	1,50	2,00
Total	43,50	55,00	69,00	81,50
Dégagements 15 % 12	6,50	8,50	10,00	11,50
Surface Habitable	50,00	64,00	79,00	93,00

Source : HEMANE R, KHELFI L, TEBIB E : Aménagement de la ZHUN de Chelghoum Laïd Mémoire de fin d’Études d’Architecture ; Constantine, Juin 1980. (Reformulé par l’auteur)

A noter que l’évaluation du coût de revient des différents types de logements devrait se calculer selon les surfaces mentionnées dans ce tableau. Ce qui constitue une des contraintes inévitables pour les concepteurs. La tolérance de 3% ne présente pas beaucoup d’éventualités

à ces derniers pour satisfaire davantage les usagers ; surtout pour ce qui est des surfaces de la cuisine et des chambres à coucher.

III.2.3.1.5. Bases de calcul pour la programmation des équipements :

La détermination de la surface ainsi que la taille de chaque type d'équipements seront calculés sur la base d'un habitant (01) et un TOL de six personnes par logement. Ce calcul proprement dit, est établi suivant les ratios suivants :

Tableau 11 : Ratios de programmation et de dimensionnement

Nature de l'équipement	Unité de voisinage	Groupement d'unités de voisinage	Quartier
Scolaire	1.70 m ² /p	1.00 m ² /p	2.60 m ² /p
Socioculturel	0.21 m ² /p	1.50 m ² /p	2.98m ² /p
Administratif	0.26 m ² /p	0.15 m ² /p	0.18 m ² /p
Commercial	0.12 m ² /p	0.12 m ² /p	0.50 m ² /p
Sanitaire	0.47m ² /p	0.23 m ² /p	0.10 m ² /p
Sportif	(x)	2.12 m ² /p	0.60 m ² /p
Jeux et Aménagements extérieurs	5.25 m ² /p	(x)	(x)

Source : TEBIB EL HADI, « L'habiter dans le logement de type social à Constantine – manières et stratégies d'appropriation de l'espace », Thèse de Doctorat –Université Mentouri Constantine, 2008.

- Ces ratios sont présentés en mètre carré par habitant.
- (x) – A noter que les équipements sportifs ne sont pas programmés pour l'unité de voisinage, ils ne seront prévus qu'à l'échelle du groupement d'unités de voisinage et à l'échelle du quartier. Aussi pour les jeux et les aménagements extérieurs, ils ne seront prévus qu'à l'échelle de l'unité de voisinage ; pour les autres cas, ils seront calculés suivant d'autres bases.

III.2.3.1.6. Les unités de structuration urbaine :

La disposition d'une agglomération urbaine, repose principalement sur trois fonctions essentielles : l'habitation, les activités, les services et voirie.

La zone d'habitation devrait être classée suivant quatre niveaux de hiérarchie :

- Le quartier (2 400 à 5 000 logements) ;
- l'unité de voisinage (400 à 800 logements) ;
- le groupement résidentiel (50 à 400 logements) ;
- l'unité d'habitation (un immeuble d'habitation)⁽³⁹⁾.

***Le quartier :**

Composé de 2400 à 5000 logements, le quartier est constitué de plusieurs unités de voisinage, et il accueille une population de 15 à 30 milles habitants. Il comprend les équipements supplémentaires à ceux de l'unité de voisinage ou d'un groupe d'unités de voisinage (équipements administratifs). Il comporte aussi des petites unités artisanales ou de bureaux de service divers, qui concordent avec la fonction habitat. Les déplacements à pied à l'intérieur du quartier n'excèdent pas les 1 200 mètres (vers les équipements et les lieux de travail). Pour le piéton, les arrêts du transport en commun doivent être à dix minutes de marche au maximum.

***L'unité de voisinage :**

Composée de 400 à 800 logements. Elle constitue une entité cohérente dotée d'équipements nécessaires à son bon fonctionnement. Ayant une population qui varie entre 2400 et 4800 habitants, elle est pourvue de tous les équipements scolaires et sanitaires. Les déplacements à l'intérieur de cette unité, sont fixés à une distance inférieure ou égale à 350 mètres. Elle doit être dotée de voies mécaniques pour les provisions des logements et des équipements.

***Le groupement résidentiel :**

Cette unité est constituée d'un ensemble d'unités d'habitation. Composée de 50 à 400 logements, elle comprend un réseau de circulation interne, des parkings, des espaces semi publics aménagés (terrains de jeux, espaces verts) ainsi que des commerces de première nécessité.

***L'unité d'habitation.**

Elle représente seulement l'immeuble d'habitation, constitué d'un ou plusieurs logements (maisons individuelles ou immeuble collectif). Elle comprend la voie de desserte et les parkings.

III.2.3.2. Prescriptions techniques et fonctionnelles⁽⁴⁰⁾ :

Emanant du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, les objectifs recherchés de ces prescriptions doivent traduire la volonté du maître d'ouvrage à trouver les meilleures solutions de manière à répondre **qualitativement** à une production de logements.

Les préoccupations liées à la conciliation des pratiques culturelles et sociales diversifiées à un habitat fonctionnel doivent être impérativement prises en charge.

De même, le sentiment d'identification que doit procurer toute structure d'habitation doit être affirmé afin que l'occupant puisse s'identifier non plus à un numéro mais plutôt à un aspect, un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Dans le cadre de ces prescriptions, le Maître de l'œuvre aura à faire des propositions qui expriment cette volonté par la présentation d'études visant les solutions optimales en la matière.

Il s'agira de veiller principalement à :

- Proposer des cellules de logements fonctionnelles et adaptées au mode de vie de la population concernée ;
- Produire un cadre de vie cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation ;
- Améliorer la qualité architecturale et urbanistique de la ville ;
- Viser l'introduction des nouvelles technologies du bâtiment et des systèmes constructifs de manière à réduire les délais et les coûts de réalisation.

III.2.3.2.1. Prescriptions fonctionnelles :

III.2.3.2.1.1. Composition urbaine :

III.2.3.2.1.1.1. Orientations générales

L'implantation du projet doit être conforme aux prescriptions définies par les instruments d'urbanisme.

Il devra être procédé, dans l'étude préliminaire, à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l'importance des contraintes et les spécificités afin d'en tenir compte dans la justification du parti adopté et dans la conception du projet en général.

L'architecture adoptée doit apporter les nuances, la souplesse, la variété qui permettront de satisfaire au mieux les exigences des habitants en termes d'esthétique et de confort et rendront le quartier agréable à habiter.

La constante du repère doit être toujours présente, l'environnement urbain créé doit permettre à chacun de retrouver son lieu, de reconnaître et de s'approprier son espace.

III.2.3.2.1.1.2 - Orientations particulières

Le maître de l'œuvre devra lors de la conception veiller à :

- Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles ;
- Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte (contraste- intégration) ;
- Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.

Les candidats devront rechercher et imprégner à leurs travaux un caractère urbain propre, ils devront prévoir des espaces de transition assurant un passage graduel du public au privé.

La création d'espaces de convivialité intra îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie doit être encouragée ;

- Rechercher, selon la taille du programme une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité ;
- Viser, comme objectif à obtenir **une architecture aboutie**, devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ;

Cette notion doit se traduire par l'adoption d'un agencement et d'une architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations de leur logement ;

- Veiller à l'utilisation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale. Rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces et des implantations à la richesse des formes et des volumes, tout en limitant au maximum les travaux de soutènement ;
- Une attention particulière, doit être apportée, lors de la conception, à l'économie du projet. Celle-ci doit être en adéquation avec les attendus, la nature et la destination des constructions.

III.2.3.2.1.2. Conception architecturale :

III.2.3.2.1.2.1 Orientations générales :

L'organisation spatiale du logement doit s'adapter au mode de vie local et répondre à la réglementation en vigueur.

La conception des logements doit répondre au double objectif de la fonctionnalité et au bien-être des occupants selon les exigences et les spécificités régionales et culturelles du lieu d'implantation du projet.

Au niveau conceptuel, il est indispensable d'éviter au maximum la répétitivité des cellules et/ou des entités, si celle-ci n'est pas justifiée.

Il ne sera pas toléré le recours à l'adaptation des plans d'autres projets, si celle-ci n'est pas expressément demandée.

La conception doit être l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion.

III.2.3.2.1.2.2 Orientations particulières :

A - Conception des bâtiments

Des unités en îlots ou en rues doivent être privilégiées en veillant aux conditions de leur gestion et de leur appropriation.

La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

La conception de logements sur vide sanitaire doit être évitée, lorsque cette option est rendue nécessaire, il y'a lieu de :

- Prévoir des trappes de visite aux endroits idoines de manière à permettre un accès facile et étanche ;
- Prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- Réaliser les raccordements des eaux usées et des eaux vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plateforme du bâtiment. Les raccordements réalisés à l'aide de coudes au niveau des vides sanitaires sont à bannir. Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas **4%** de pente avec une largeur d'au moins **0.70** m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite.

Des typologies collectives, semi collectives et individuelles groupées doivent être conçues selon la région et la taille de l'agglomération.

L'aménagement des terrasses accessibles communes peut être toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires.

Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée. Cet espace, planté devra être protégé par une clôture légère dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60cm de hauteur.

Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le palier intermédiaire est à bannir.

La porte d'accès à l'immeuble doit être un élément d'appel jouissant d'un traitement décoratif adapté.

A l'étage, le concepteur doit distinguer le palier de repos de l'espace de distribution des logements.

B –Traitements des façades :

Les façades doivent tenir compte des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants.

Pour une meilleure réussite de la volumétrie du projet, il est souhaitable de jouer avec les terrasses, les toitures et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs, la forme des toitures et des cages d'escaliers peuvent faire varier l'aspect des édifices et valoriser le paysage urbain.

Le traitement des façades doit dans tous les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation)

Les matériaux devront participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en œuvre.

La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement selon l'orientation des façades et les autres caractéristiques du climat.

Le compartiment bas ou la base de l'immeuble constitue plutôt un espace de la ville ou du quartier ; Il doit favoriser, avec une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse en évitant l'anonymat à travers un traitement adéquat, différencié de façon prononcée par rapport au traitement du compartiment haut.

Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, constituant les logements, doit fournir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés.

Un traitement particulier, intégré à l'ensemble, doit être réservé aux soubassements afin d'éviter leur usure et salissure.

C - Parties communes

Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes se traduisant notamment par :

- La réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.
- La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers, de revêtements appropriés et de qualité.
- L'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement idoine.
- La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.
- L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.

Dimensions **minimums** à respecter pour les circulations communes :

- Largeur hall d'entrée : **3.00 m**
- Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe d'accès : **4.00 m**
- Largeur porte d'accès de l'immeuble : **1.50 m**

D – Orientation :

L'orientation des logements doit permettre le respect des orientations préférentielles des séjours et cuisines.

En plus de l'ensoleillement souhaitable, il devra être tenu compte du microclimat, de la configuration du terrain, des vues et des vents dominants afin de profiter des conditions de confort offertes par les éléments naturels.

E - Aménagements extérieurs

Dans le but de concevoir un projet fini et harmonieux, il y a lieu de :

- Prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier urbain adapté et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales ;
- Prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques des revêtements adéquats. Il est recommandé pour les voies mécaniques l'utilisation de l'enrobé à chaud ;
- Eviter la superposition des espaces réservés aux aires de jeu et circulations piétonnes avec celui de la circulation mécanique ;
- Tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite ;

- Prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois âges (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente en réfléchissant les limites et les croisements) ;
- Prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, soit à raison d'un véhicule pour 02 logements à 02 véhicules pour 03 logements selon la localité ;
- Convenir d'une conception générale du projet de façon à ce que la réalisation du logement, des VRD et de ses aménagements secondaires y compris les locaux techniques et postes transformateurs soit menée simultanément ;
- Privilégier les espaces de regroupement par rapport aux espaces de circulation ;
- Prendre en charge, lors de la conception, le souci d'intégrer le poste transformateur au rez-de-chaussée de l'immeuble en conformité des recommandations et exigences de la SONELGAZ ;
- Prévoir, pour des considérations sanitaires et d'hygiène, des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute agression visuelle et nauséabonde ;
- S'assurer que l'éclairage extérieur doit être conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

III.2.3.2.1.3.Organisation spatiale du logement :

La taille moyenne d'un logement de type F3, correspond à une surface habitable de l'ordre de **67m²** avec une tolérance de (+) ou (-) **3%**.

III.2.3.2.1.3.1 Conception :

Chaque logement se composera de :

- 1- Un séjour ;
- 2- Deux chambres ;
- 3- Une cuisine ;
- 4- Une salle de bain ;
- 5- Un WC ;
- 6- Un espace de dégagement ;
- 7- Des volumes de rangement ;

Les dimensions internes nettes de ces éléments (1à7) constituent la *surface habitable* du logement.

- 8- Un séchoir

III.2.3.2.1.3.2 Organisation fonctionnelle du logement :

Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec **le hall de distribution**.

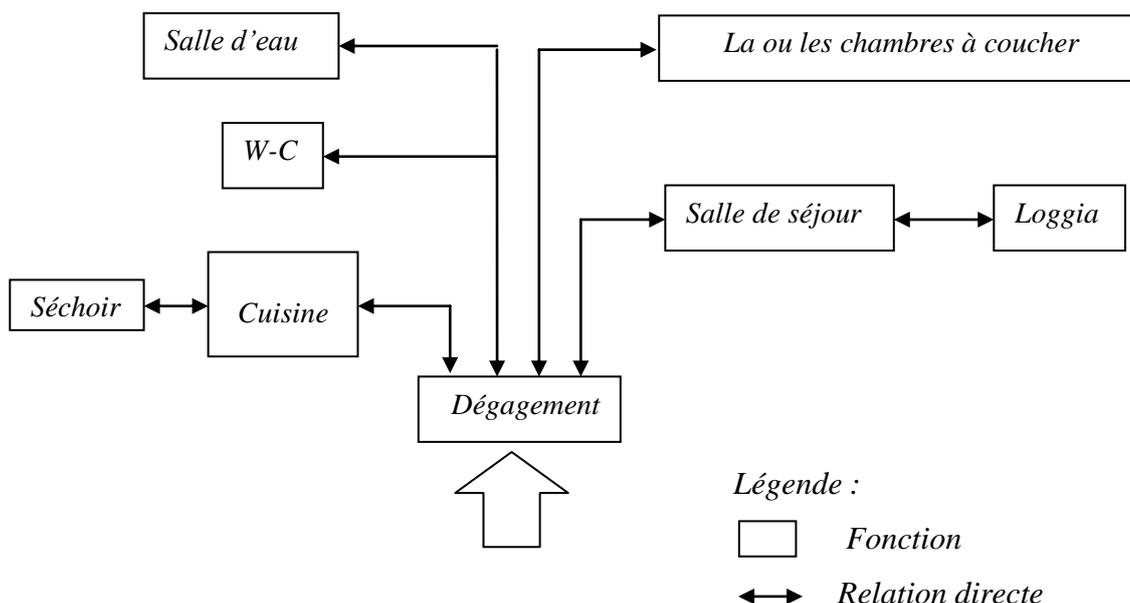
La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en rentabilisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels.

Il est nécessaire de pouvoir isoler, dans la conception, la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

Certains espaces doivent être réfléchis et conçus en fonction des utilisations et des usages locaux tout en répondant à la logique de l'organisation des espaces et de leurs articulations. Prévoir à chaque fois que possible, en vertu des spécificités locales et des possibilités offertes par la conception elle-même, mais toujours dans le respect des règles d'aménagement prévues par la réglementation, l'utilisation la plus rationnelle des espaces.

L'inexistence de la loggia et/ou du séchoir (surtout) ainsi que les espaces de rangement, conduit les usagers à intervenir d'une manière ou d'une autre afin de retrouver un semblant palliatif. Quant à l'organisation fonctionnelle que doit avoir le logement de type social, celle-ci constitue en réalité le noyau dur à partir duquel s'ouvre le grand débat autour de la question du logement. En effet, chez les professionnels comme chez les usagers, cette question relève d'un certain nombre de facteurs (surtout) socioculturels, que ni les uns ni les autres n'en sont en mesure de maîtriser parfaitement. Bref, l'organisation fonctionnelle du logement de type social, devrait selon la prescription du MHU, s'inspirer (se conformer) à l'organigramme suivant :

Figure 1 : Organigramme fonctionnel :



Comme la meilleure organisation fonctionnelle revient, vis-à-vis de nos positions méthodologiques, aux usagers dans leur vécu quotidien ; nous préférons alors laisser le soin à ceux-là, d'exprimer leurs façons d'organiser la fonctionnalité du logement à travers leurs véritables pratiques spatiales. En d'autres termes, la critique la plus objective revient aux usagers à travers leur vécu quotidien.

III.2.3.2.1.4. Organisation et répartition des espaces :

L'une des plus importantes prescriptions vis-à-vis de l'intérieur du logement, concerne en fait l'organisation fonctionnelle que doit avoir le logement de type social. A cet égard, le logement doit être composé et organisé autour des pièces suivantes :

- **Séjour :**

Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Sa surface moyenne varie de **19m² à 21m²** selon la taille du logement.

- **Chambre :**

Sa surface doit être comprise entre **11 à 13 m²**. Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

- **Cuisine :**

En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas ; sa surface est de l'ordre de **10m²**.

- **Salle de bain :**

Sa surface moyenne est de **3.5m²**. Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard. Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre 60x70 et 70x70. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

- **Toilette :**

Sa surface minimale est de **1 m²**, conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès.

Les salles d'eau doivent être conçues de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

- **Dégagement :**

La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder **12%** de la surface habitable du logement.

Ils doivent en plus assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

- **Rangements :**

Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non compris les rangements de la cuisine) varient de **1 à 2m²**.

- **Séchoir :**

Il prolonge la cuisine ; sa largeur doit être de **1.40m** au minimum. Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur. Cet espace peut être éventuellement exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

Tableau N°12 : Répartition des surfaces du logement :

Désignation	Logement de type F3 (en m ²)
Séjour	20,00
Chambre 1	11,00
Chambre 2	13,00
Cuisine	10,00
Salle de bain	03,50
Toilettes	01,50
Rangement	01,00
Hall de distribution ou dégagement	07,00
Total	67,00
Séchoir	05,00

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme- 2016.

La surface habitable moyenne du logement est de **67m²** avec une tolérance de (+) ou (-) **3%**.

Cette surface qui entre en ligne de compte dans l'estimation d'un logement, ne concerne pas la loggia et le séchoir. Dans certains types de logement, ces deux sous espaces qui représentent le prolongement à l'air libre, existent bel et bien ; alors que dans d'autres types, il y a uniquement une loggia ou uniquement le séchoir. Dans le reste des cas, ni la loggia ni le séchoir ne figure sur le plan du logement. A noter que certains types de logement ne disposent pas du tout de volumes de rangement, bien que ceux-ci soient prescrits en tant que espace habitable.

Une notice détaillée sur les choix opérés doit accompagner chaque proposition graphique, elle doit porter notamment sur :

- L'analyse du contexte et de l'environnement immédiat du projet ;
- L'organisation arrêtée et le parti architectural adopté avec la justification de ces choix ;
- Le tableau des surfaces projetées par espace avec comparaison par rapport aux surfaces prévues au présent cahier des charges et le seuil des 3% de tolérance ;
- Les principales caractéristiques qualitatives du projet, intégration, fonctionnalité, intimité, type de matériaux et leur qualité...

- Les principales caractéristiques quantitatives du projet, ratios surface habitable par rapport à la surface construite, quantité de béton par logement, de maçonnerie, coût estimatif avec et sans VRD...
- Toutes autres informations que le concepteur juge utile à communiquer au maître de l'ouvrage de façon à mettre en relief la particularité de son œuvre.

III.2.3.2.2. Prescriptions techniques :

III.2.3.2.2.1. Rapport dimensions des pièces :

Lors de sa conception, le Maître de l'œuvre devra s'assurer que le rapport entre la longueur et la largeur du séjour, chambres et cuisine soit adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini.

Le rapport largeur sur la longueur doit être de l'ordre de 0.75.

- La hauteur minimale nette sous plafond est de **2.90 m**.

III.2.3.2.2.2. Dimensions des ouvertures :

Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région.

En plus d'être un élément de composition et de participer par le choix du type et l'agencement prévu à l'esthétique, l'équilibre et l'harmonie de la façade, celles-ci doivent être conçus en tenant compte de la faisabilité et de la rentabilité du projet.

Données à titre indicatif, les dimensions présentées ci-après, hors cadres des ouvertures, devraient être utilisés comme référence de base :

Tableau N°13 : Dimensions des ouvertures

Portes d'entrée au logement	1.10 m x 2.17 m
- Porte fenêtres :	1.04m x 2.17 m - 1.04m x 2.40 m 1.20m x 2.17 m - 1.20m x 2.40 m 1.40m x 2.17 m - 1.40m x 2.40 m
- Fenêtres :	0.80m x 0.63m - 1.20m x 1.60m 0.90m x 1.40m - 0.90m x 1.50m 1.20m x 1.20m - 1.20m x 1.40
- Portes intérieures :	0.85m x 2.10 - 0.95m x 2.10m 0.70 x 2.10

III.2.3.2.2.3. Système constructif :

Il est donné toute liberté à proposer tout système constructif pouvant être adapté au projet et à son lieu d'implantation. L'innovation, le recours et introduction de toute technologie nouvelle par rapport aux systèmes courants ou traditionnels est fortement encouragé avec la condition de sa conformité avec les normes et règlements en vigueur et sa faisabilité en terme de réalisation, en rapport avec les objectifs du projet.

Dans tous les cas de figures, Le choix du système proposé, quel que soit sa nature et ses composants, en plus d'être adaptée à l'architecture adoptée doit être justifié en matière de faisabilité technique et financière.

Celui –ci doit être adapté en matière de climat, d'habitudes sociales et d'architecture locale.

Il doit être fait recours à l'utilisation des matériaux locaux, mieux adaptés à une architecture locale devant obligatoirement inspirer, directement ou indirectement selon les spécificités, contraintes et limites, la conception du projet.

Quelques soient les choix arrêtés, le système adopté et les matériaux utilisés doivent répondre parfaitement aux normes et règlements en vigueur en matière de sécurité, stabilité, résistance, longévité et aux éléments de confort thermique et d'acoustique.

Il doit être justifié également en rapport avec les objectifs en matière de délai de réalisation et de coût final réalisation.

III.2.3.2.2.4. Equipements des logements :

III.2.3.2.2.4.1. Equipements sanitaires :

Les équipements sanitaires qui sont à prévoir dans chacun des espaces cités ci-dessous doivent être conçus et exécutés comme suit :

- Cuisine :

Une paillasse de (2.50x0.60) m² et 0.90ml de hauteur constituant le volume sous potager sera aménagé en placard avec porte ouvrant vers l'extérieur.

Un évier incorporé à la table de travail, un robinet mélangeur et une installation pour chauffe bain.

La paillasse de la cuisine peut être réalisée en maçonnerie, éléments préfabriqués ou constituée de kits posés en l'état fini.

- **Revêtements muraux :**

***Pour les logements :**

Un placage de carreaux de faïence devra être prévu sur toutes les faces vues du potager de cuisine et prolongé sur une hauteur de **60cm** sur les parois verticales au-dessus de ce potager, ainsi que sur la partie réservée à la cuisinière.

Le plan de travail de la paillasse de la cuisine doit être prévu en marbre ou tout autre matériau de qualité similaire.

Le placage en carreaux de faïence de la salle de bain se fera sur une hauteur de **1.50m** et sur les quatre faces en carreaux de faïence.

Des peintes en faïence au bas de chaque face intérieure de mur et de chaque cloison.

Salle d'eau :

Une baignoire avec robinet mélangeur et douchette et un lavabo avec robinet mélangeur.

Toilette :

Un siège avec une cuvette à l'anglaise ou à la turque suivant la demande du maître de l'ouvrage équipé d'une chasse d'eau.

Dégagement :

Une pré-installation pour le chauffage à gaz

Séchoir :

Une pré-installation pour machine à laver (1 robinet d'arrêt + évacuation avec siphon).

Un compteur divisionnaire d'eau devra être prévu par logement.

Conclusion

Ce chapitre dévoile une image complète sur la situation et la progression de l'habitat en Algérie. Il mentionne les différents procédés et décisions politiques octroyées dans la réalisation du logement et leur impact sur la qualité du logement.

Malgré toutes les techniques de construction envisagées, la réalisation de logements n'a pas atteint les cadences désirées. Il en résulte une carence permanente dans ce secteur malgré la réalisation en masse des différents programmes et suivant divers modes d'accès au logement en utilisant divers systèmes de construction. On signale que pendant toutes ces phases la discussion avait trait plutôt à la quantité que sur la qualité.

Références :

- (1) - BENATIA Farouk : Alger cité ou agrégat. Ed. S.N.E.D. ; Alger, 1980.
- (2)- Code de l'urbanisme, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
Avant-Projet ; Alger, 1983. Dans le chapitre I, Paragraphe 3, concernant l'urbanisme et l'environnement, et relatif aux données du problème ; le code dégage cet important mouvement de concentration de la population dans les grandes villes, en remarquant que 95 % de la population vit sur les 17 % du territoire.
- (3) – Office National des Statistiques - 2012
- (4) - HADJIDJ Cherifa, « Se loger ; Algérie espoirs et réalités »; In revue « Temps Modernes » Gallimard, France, N°432-433. Juillet - Août 1982.
- (5) - MUTIN Georges, « Politique urbaine en Algérie » ; table ronde sur les politiques urbaines au Maghreb et au Machrek. Lyon, 17-20 Novembre 1982.
- (6) - HEDLI Mahieddine : Industrialisation et retard dans les politiques de l'habitat en Algérie. In revue Economie et Humanisme ; N °276 ; Mars - Avril 1984.
- (7) - KHENOUCHE T, ALI KHOUDJA A, « À la recherche d'une approche urbaine », In. Séminaire National ; Une ville nouvelle, pourquoi ? Constantine, les 22, 23 Mai 2001.
- (8)-Cette initiative n'a vu le jour, en fait, qu'après la mise en œuvre effective de la politique des réserves foncières. Ordonnance N° 74 – 26 du 26-28 Février 1974 ; portant constitution des réserves foncières au profit des communes.
- (9) - Il est à entendre par qualité désirée par les habitants, non pas la qualité esthétique du cadre bâti, encore moins celle qui correspond au mieux aux valeurs socioculturelles ; en revanche, il s'agit plutôt des branchements aux différents réseaux, de la réalisation de l'école primaire, du centre commercial de proximité, etc.
- (10) - Nous nous référons ici à l'ensemble des slogans et articles développés au quotidien national El Moudjahid, qui constitue en l'occurrence une excellente (la seule) source d'information quant aux différentes mesures et actions visant à atteindre ce cadre de vie meilleure. Voir également :
 - LESBET Djaafar : Urbanisation spontanée ou urbanisation clandestine ; le cas de l'Algérie Journées d'études; Marly-le-roi, 25-26 Janvier 1984.
 - HAFIANE Abderrahim : Dynamique urbaine et planification, l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine. Thèse de Doctorat 3 ème cycle ; Grenoble 1983.
- (11)- Déclaration du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, -in le quotidien Liberté du 08-02-2006-p.02-
- (12)-Banque Mondiale : Etude réalisée sur les pays de la région Moyen-Orient – Afrique du Nord - MENA - in site Internet en langue française.
- (13)-Ministère des Finances : Enquête in Dossier El Watan - Economie – du 16 au 22-05-2005 - p.02
- (14)-Revue de l'habitat N°06 du mois de Janvier 2011, revue d'information du ministère de l'habitat.
- (15)- KARA Abdelhamid, «La problématique du logement social participatif dans une commune de l'intérieur Algérien : - Cas de la commune de M'sila – Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister, Spécialité : Gestion des techniques urbaines, université de M'sila, 2008.
- (16)-Ibid. p52

- (17)- l'arrêté interministériel du 15/11/2000, (modifié et complété par la suite par l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008), qui fixe les modalités d'application du décret exécutif N°94-308 du 04/10/1994 en matière d'aides financières à l'accession à la propriété.
- (18)- Ibid. p2
- (19)-Arrêté Interministériel N° 03 du 11/05/2011 définissant les spécificités techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- (20)- Déclaration du directeur de l'Entreprise nationale de la promotion immobilière (ENPI). In. The free Library. le 24-01-2013
- (21)-Site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme le 26-12-2012, (www.mhuv.gov.dz).
- (22)-Z. Karamanou et al ; « Au-delà de l'espace institutionnalisé » ; in Ed : anthropos ; Paris 1978; pp268.
- (23)- Ernest Neufert ; « Les éléments des projets de construction » ; 8ème Ed ; Dunod ; Paris ; 2002 ; pp44- 45.
- (24)- Jacques Tournus ; « La maison sur mesure » ; in 2 ème Ed : Moniteur ; Paris ; 1982.
- (25)- Pinson .D ; «Modèles d'habitat et contre types domestiques » ; Fascicule de recherche ; CNRS ; n°23 ; Tours .1996.
- (26)- Rachid Hamidou ; « Le logement, un défi » ; in Co- Ed Issat – idir ; 1989 ; Alger ; pp.410.
- (27)- Jacques Tournu ; «Maison sur mesure » ; 2 ème Ed ; Moniteur ; Paris ; 1982.
- (28)-Ibid.14.
- (29)- Ces données sont tirées des instructions ministérielles Habitat n° 268/SPM / M. Hab. du 15 Sept 1997 ; Arrêté interministériel n° 58 / SPM du 01/ 02/ 1987,
- Rapport du C.N.E.S. (Commission, population et besoins sociaux). Rapport concernant le logement social IV ème session plénière : Oct. 1995. Algérie
- (30)- Youcef Lazri, "Espaces habités en mutation», thèse de doctorat, université de Constantine,2008.
- (31)- M.J. Bertrand; "Architecture de l'habitat urbain", la maison, le quartier, la ville, Ed : Bordas, Paris 1980.
- (32) -HBMO : Habitations à bon marché ordinaires en 1889.
HBMA : Habitations à bon marché améliorées en 1928.
HLMO : Habitations à loyer modérés ordinaires en 1950. Et ayant succédées au HBM
- (33)- Youcef Lazri, "Espaces habités en mutation», thèse de doctorat, université de Constantine, 2008.p129.
- (34)-Ibid. pp 129.
- (35)- Zarrour.F, « La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat », entre textes, législations et réalités sociales. Le cas des grands ensembles à Constantine.in Magistère 2002 Constantine.
- (36)- Lazri Youcef, "Espaces habités en mutation :", Université de Constantine, 2008.
- (37)- HEMANE R, KHELFI L, TEBIB E : Aménagement de la ZHUN de Chelghoum Laïd Mémoire de fin d'Études d'Architecture ; Constantine, Juin1980. p74
- (38)- TEBIB EL HADI, « L'habiter dans le logement de type social à Constantine – manières et stratégies d'appropriation de l'espace », Thèse de Doctorat –Université Mentouri Constantine, 2008.p75
- (39)- Ibid. p80
- (40)- Emanant du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme - Oct. 2007

Chapitre IV :

Introduction au cas d'étude

IV.1- Aperçu historique sur la naissance et le développement de la ville de M'sila⁽¹⁾:

La ville de M'sila, au même titre que l'ensemble du pays a connu le passage de plusieurs civilisations. Nous en citerons les plus importantes par ordre chronologique, la civilisation romaine, les civilisations arabes, turques puis la période de la colonisation française et enfin le postcolonial :

- **Époque romaine:** où il a créé le premier noyau près de la zone de Bechilga, situé actuellement d'environ 03 km de la ville, et appelé « Justiniana », mais la ville ne connaît pas un grand développement urbain, vu qu'elle avait un cachet agricole à cause de sa terre fertile où les Romains ont établi un système de distribution d'eau bien adéquat pour ces terres. La ville a été détruite en 740 AH.
- **Période fatimide:** Les Fatimides ont reconstruit la ville en 935 après J.-C. à une distance de 3 km du site archéologique de Justiniana.
- **Période des Hammadides:** Quand Jaafar bin Hammad a pris seul l'autonomie de la gouvernance en 1015 après J.-C m de la capitale Hamadia (Kalaat bani Hammad), il a créé le premier noyau de la ville, actuelle appelé « quartier Aldjaafara », et qui a connu une expansion du côté de la rive est de « Oued el k'sob », puis apparus alors les quartiers « Ras el hara », « Khirbet Ellis », « Chetaoua », avec un centre commercial quotidien au centre de ces quartiers appelé « Echammas » (site de la mosquée de Bilal actuellement), où le tissu urbain a été marqué par la simplicité et le respect des propriétés ainsi que les façades aveugles conformément aux valeurs ancestrales de la région.
- **Période des almoravides:** La ville de M'sila a connu une expansion architecturale importante dans cette période, où elle est devenue un centre scientifique et de passage commercial jusqu'à sa destruction par « Bani Hilal » en 1350 après J.C.
- **Période avant les Turcs (1350 à 1500Ap.J.C) :** Cette époque a été marquée par le passage de Sidi Mohamed Ben Abdallah El Maghribi, venu de la ville marocaine « Oujda » allant vers les lieux saints « La Mecque », mais il s'est installé dans la ville de M'sila et a commencé à reconstruire la ville qui a été appelée « Sidi Boudjemline ».

- **Période Turcs:** Les Turcs y sont venus en l'an 1500 après J.C., au cours de cette période, a eu lieu le quartier « Alkaraghila », qui est considéré comme une extension des quartiers « Chetaoua », « Ras el hara » et « Aldjaafara ».

- **Période ottomane:** Cette période a été marquée par une stabilité réelle et réglementaire de la propriété immobilière issues des lois islamiques ; la plupart des terres appartenaient au pouvoir, et à cette époque, on peut distinguer les différents types des biens immobiliers suivants:

- ✓ **Les terres du Baylek:** comprennent les terres de l'Etat à usage agricole.
- ✓ **Les terres Waqf (Houbbous) :** Ce sont les terrains destinés à l'utilisation de bienfaisances comme les mosquées et les organismes de bienfaisance ; ils sont exclus de l'orientation immobilière, et sont situés dans les villes et les campagnes.
- ✓ **Les terres privés:** Sont les propriétés privées, et leurs propriétaires ont le droit d'en disposer, ce qui représente un marché immobilier important.
- ✓ **Les terres « Arch. »:** Les terres appartenant à des chefs tribaux qui les distribuent aux membres de leurs tribus où s'applique le droit de préemption.
- ✓ **Les terres « Makhzen » (Isolés) :** Sont les terrains accordés aux hauts fonctionnaires.

- **Période de la colonisation française:** le colonialisme français est entré dans la ville de M'sila en 1840. Entre 1840 et 1940, cette période a été marquée par l'émergence de certaines installations, dont une caserne militaire sur la rive ouest de « Oued el K'sob », la résidence du gouverneur, l'église, les services de police ainsi que la Cour.

- On assiste aussi à la naissance du quartier « El Argoub » où résident certains Juifs et colons, ainsi que le quartier « El Kouch » principalement habité par les commerçants. La ville a connu aussi la naissance des logements collectifs (HLM) comme la cité « Kouadro ».

- Pour la période 1940-1962: Elle a été marquée par l'émergence de l'architecture européenne où sont apparues les façades ouvertes à l'extérieur, des balcons, et l'orthogonalité des routes ; Et en raison de l'existence des terres fertiles qui caractérisent la région, le projet du barrage « El K'sob » a été construit, suivi par la création du projet du périmètre irrigué de M'sila.

- **Période postindépendance** : La ville a subi des changements majeurs tels que:

✓ **Dans la première période 1962-1974:** a été créé le quartier de 300 logements et 500 logements, suite au séisme qui a frappé la ville en 1965, pour le relogement des habitants du quartier Al kraghela, Chetaoua , Ras el Hara et Kherbetellis , puis la création du lotissement « Echouef » conçu par l'architecte Roland ; comme on assiste à la naissance de quelques constructions illicites à l'est de la ville nommées aujourd'hui le quartier de « la rocade ».

✓ **En ce qui concerne la deuxième période de 1974 à ce jour:** La caractéristique la plus importante de cette étape est la promotion de la daïra de M'sila au rang des wilayas du découpage administratif de 1974, où la ville a bénéficié de plusieurs structures administratifs, de services et industrielles. On assiste alors à la création la zone industrielle de M'sila, ainsi que de la première et la deuxième zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) (qui comporte les cités sujet de notre étude) et enfin l'apparition de plusieurs lotissement, entre autres les 270 lots, 346 lots, 700 lots, 86 lots et les 166 lots.

IV.2- Présentation sociogéographique

Dans ce chapitre, nous allons présenter la ville de M'sila en termes de caractéristiques naturelles, socio-économique ainsi que ses étapes d'expansion, pour donner une image claire de son état actuel.

Avant de passer à cette présentation, il serait judicieux de donner un bref aperçu sur la wilaya de M'sila.

IV.2-1- Situation de la wilaya de M'sila ⁽²⁾:

La Wilaya de M'sila, dans ses limites actuelles, occupe une position privilégiée dans la partie centrale de l'Algérie du nord dans son ensemble, elle fait partie de la région des Hauts Plateaux du centre et s'étend sur une superficie de 18.175 km².

Sa position géographique fait que sa vocation principale demeure l'agro-pastoralisme tributaire d'une pluviométrie malheureusement faible et irrégulière ne dépassant pas les 250 mm par an.

Elle est limitée :

Au Nord Est : les wilayas de Bordj Bou-Arredidj et Sétif

Au Nord-Ouest : les wilayas de Médéa et Bouira

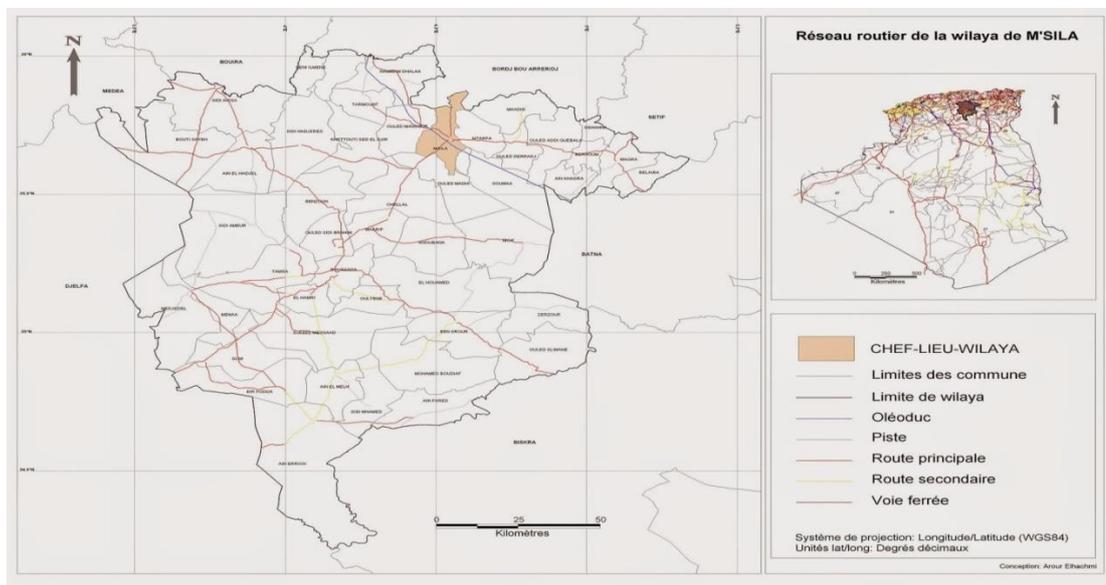
A l'est : la wilaya de Batna

A l'ouest : la wilaya de Djelfa

Au Sud Est : la wilaya de Biskra.

Ce sont les lambeaux les plus déshérités des Wilaya Mères (Sétif, Batna Média) qui seront regroupés pour former en 1974 la Wilaya de M'sila. Composée à l'origine de 23 communes, elle en compte aujourd'hui 47 communes, regroupées en 15 daïras.

Figure.01: Situation de la wilaya de M'sila par rapport aux autres wilayates



Source : Direction des travaux publics de M'sila – 2016

IV.2-1-1- Le relief de la wilaya

Le territoire de la Wilaya constitue une zone charnière et de transition entre les deux grandes chaînes de montagnes que sont l'Atlas Tellien et l'Atlas Saharien. La configuration géographique y est comme suit :

- Une zone de montagnes de part et d'autre du Chott El Hodna
- Une zone centrale constituée essentiellement de plaines et de hautes plaines.
- Une zone de chotts et de dépression avec le Chott El Hodna au Centre Est et le Zahrez Chergui au Centre Ouest.
- Une zone de dunes de sable éolien.

IV.2-1-2- Le climat de la wilaya ⁽³⁾

Le climat de la Wilaya est de type continental soumis en partie aux influences sahariennes. L'été y est sec et très chaud, alors que l'hiver y est très froid.

Sur le plan pluviométrique, la zone la plus arrosée est située au nord ; elle reçoit plus de 480 mm par an (Djebel Ech Chouk - Chott de Ouenougha) ; quant au reste du territoire, la zone la plus sèche est située à l'extrême sud de la Wilaya et reçoit moins de 200 m/an.

Les précipitations moyennes annuelles de la wilaya en 2016 sont de 15.3 mm par an.

Les températures moyennes mensuelles de l'année sont de 20 C°, enregistrées au mois plus chaud (Juillet) sont de 33.9 C° et le mois plus froid (Février) sont de 6.6 C°. Les températures min et max, enregistrées (-0,2) C° mois de janvier et (45,7) C° en juillet.

IV.2-2-Présentation de la ville de M'sila ⁽⁴⁾:

IV.2-2-1. La situation géographique de la ville de M'sila:

Au cœur de l'Algérie, entre les principales zones des plateaux et les collines d'une part, et le désert d'autre part, la ville de M'sila est située dans la partie nord - ouest du bassin de Chott el Hodna ; elle est limitée au nord par la chaîne montagneuse d'El Hodna, et au sud par le Chott el Hodna ; Elle forme un carrefour grâce à sa position stratégique, c'est le point de jonction de la route nationale RN 40 (M'sila- Batna) avec la route nationale (Bordj Bou Arreridj- Bou saada) ainsi que la route nationale 60 (M'sila- Alger).

Sa superficie est estimée à 232 km², avec une altitude de 460 m au-dessus du niveau de la mer, occupée par une population d'environ 191 224⁽⁵⁾ personnes, et avec une densité de 824 habitants / km².

Elle est limitée par :

Au nord: L'agglomération secondaire de Boukhmissa et la commune d'El Euch (wilaya de Bordj Bou Arreridj).

Au sud: L'agglomération secondaire de Mezrir et la commune d'Ouled Madhi.

A l'est: la commune de M'tarfa et la commune de Souamaa.

A l'ouest: La commune de Ouled- Mansour.

Photo.01 : Vue aérienne sur la ville de M'sila



Source: Photo satellite (Google earth 2013)

IV.2.2.2. Climat de la ville de M'sila⁽⁶⁾ :

Le climat est l'un des facteurs les plus importantes dans le développement de la ville, car il joue un rôle primordial dans la vie et l'activité de l'homme et un déterminant spécifique de sa stabilité et contribue à l'économie de la ville. Le climat de M'sila appartient au climat du bassin de « Chott El Hodna », qui est situé dans la zone de transition entre deux aires vitales, entre une zone semi-humide au nord et demi-sèche au sud, il se caractérise par un climat estival chaud et sec, froid et pluvieux en hiver ; il appartient donc au climat méditerranéen.

✓ Température :

Selon les données climatiques des services météorologiques de M'sila, pour la période 2007-2016, la température la plus élevée enregistrée était de 40,5 ° C en juillet et la température la plus basse enregistrée était de 17,9 ° C en décembre.

Tableau.01 : Moyennes mensuelles de température (C °) pour la période 2007-2016

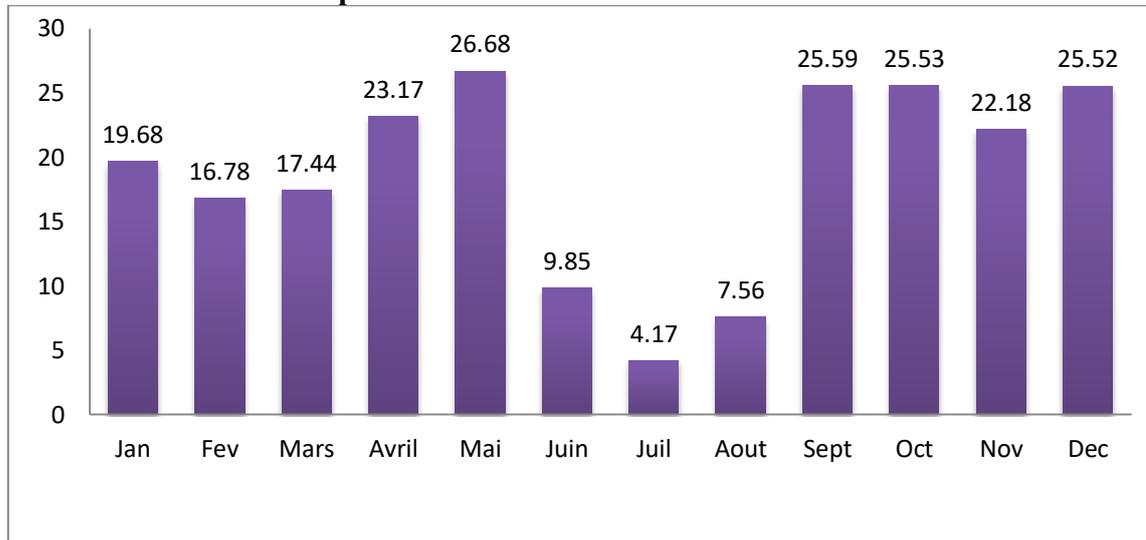
Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septemb	Octobre	Novembr	Décembr	Moyenne annuelle
T° moy °C	18.1	21.9	25.0	29.8	39.0	37.5	40.5	39.9	35.0	30.0	22.6	17.9	29.77
T° max	22.4	23.7	32.7	32.4	43.2	40.3	43.2	43.4	37.4	37.4	27.4	22	30.19
T° min	-0.3	0.4	0.4	4.2	5.7	12.8	13.6	18.7	12.8	8.5	2.5	0.2	6.55

Source: Direction technique de l'APC de M'sila- 2017

✓ **Pluviométrie:**

Le tableau (01) montre que le mois le plus fréquenté en pluie à M'sila est le mois de Mai (26,68 mm), tandis que le mois le moins pluvieux est juillet (4,17 mm).

Graphe.01: Moyennes mensuelles de précipitations (mm) pour la ville de M'sila entre 2007 et 2016



Source: Direction de la météorologie de M'sila- 2017

✓ **Vents:**

Les vents sont un facteur important dans toute conception des différentes constructions, afin d'y prévoir des ouvertures tout en tenant compte du sens de ces derniers.

La ville de M'sila présente des vents froids en hiver avec une vitesse modérée et une humidité relative ; ils ont deux directions : Nord-est et nord-ouest (vents dominants). Tandis qu'en été, on trouve des vents chauds et secs connus par « les vents sirocco » (Al-Shuhaili : appellation locale), ce sont des vents qui affectent le climat de la ville en général et viennent du côté sud.

IV.2.2.3. Étude socio-économique

IV.2.2.3.a. Étude de la population

À la lumière de l'étude du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) de la situation actuelle et les perspectives d'avenir de la commune de M'sila, nous allons présenter un état sur la population et du logement relative à cette dernière.

- **Population:**

La composante « population » est le critère principal de chaque étude liée aux domaines urbains, économiques et sociaux.

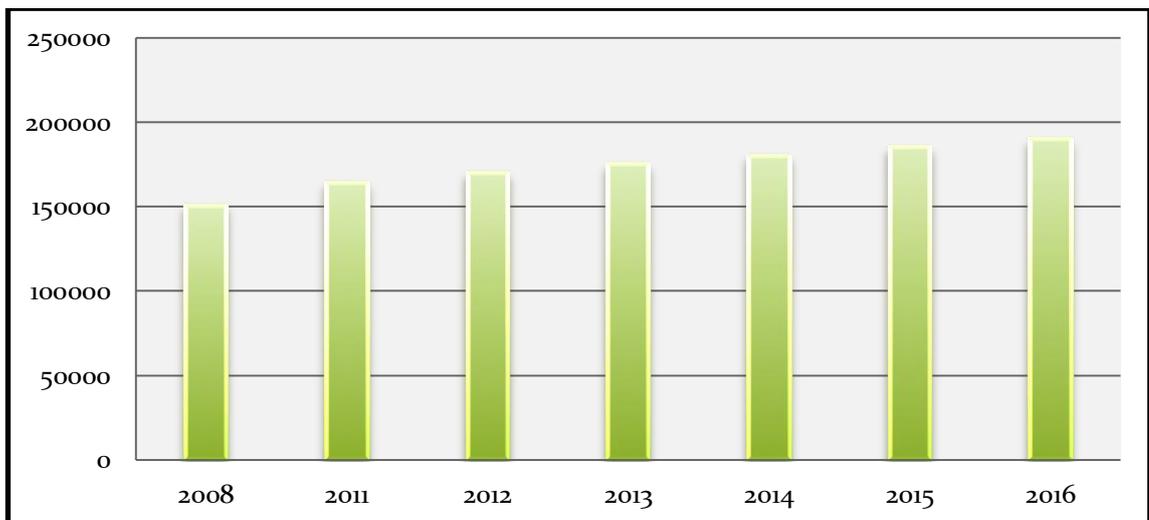
- **Développement de la population:**

Tableau.02: Développement de la population de 2008 à 2016 commune de M'sila

Année	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Population	151941	165443	171433	176443	181443	186443	191224

Source : Direction de la programmation et du suivi du budget de la wilaya de M'sila 2017

Graphe.02: Développement de la population de 2008 à 2016 commune de M'sila



Source : Etabli par auteur – 2017

A Noter qu'il y a une croissance démographique de la ville de M'sila : selon la dernière estimation de la population (2016), la population a atteint 191224 personnes, après qu'elle était à 151941 personnes en 2008, soit un taux de croissance annuel de 2,5.

IV.3. Étude urbaine ⁽⁷⁾ :

IV.3.1. Les secteurs de la ville:

- **Secteur I :** Représente la vieille ville et s'étend sur une superficie de 317.30 hectares, dont 106 hectares des habitations, 32 hectares des équipements, 153,7 hectares de champs et de vergers. C'est le secteur le plus ancien en termes de création ; il se caractérise par un tissu irrégulier et n'est soumis à aucune des normes urbaines harmonieuses.

- **Secteur II:** représente le centre-ville et est situé à l'ouest du premier secteur urbain , ils sont séparés par une voie structurante de la ville reliant la RN 45 ; il se prolonge sur une superficie de 240 hectares, où les habitations occupent 72 hectares, 108 hectares d'équipements , 60 hectares de routes, la genèse et la naissance de ses cités se sont effectuées après l'indépendance .

- **Secteur III:** C'est le secteur qui représente la première zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) comportant les cas d'études de notre sujet, située à l'ouest du deuxième secteur, il couvre une superficie de 172 hectares, dont 103 hectares pour des habitations et 42 hectares pour des équipements.

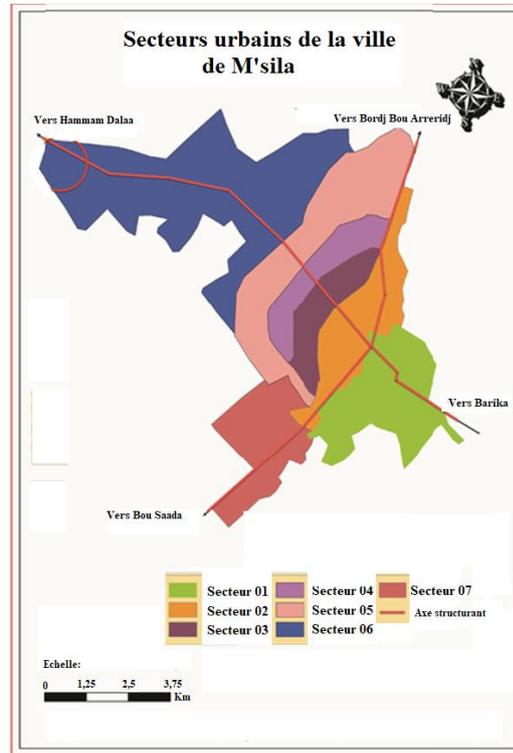
- **Secteur IV:** Un secteur qui représente une extension spatiale de la ZHUN et situé à l'ouest du troisième secteur, qui s'étend sur une superficie de 168 hectares, la première émergence de logements date du début de l'année 1989.

- **Secteur 5:** Représente la zone ouest de la ville, elle couvre 323,27 hectares, 72.52 hectares pour les habitations, 88 hectares pour les équipements, 46.69 hectares pour les routes et 116,16 hectares pour les espaces libres.

- **Secteur VI:** Il comporte l'ancien quartier de « Ichbilia », situé à beaucoup plus à l'ouest de la ville, il s'étend sur une superficie de 495.75 hectares, dont 270.75 hectares d'habitations .34 hectares d'équipements et 191 hectares de zones programmées ou libres.

- **Secteur sept:** Situé au sud de la ville et comprend la zone industrielle et la zone d'entrepôt et d'activités, il occupe une superficie totale estimée à 2800 hectares et est considéré comme l'un des obstacles de l'expansion de la ville.

Figure.02 : Secteurs urbains de la ville de M'sila



Source : établi par l'auteur sur la base du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'sila-2008.

IV.4. Le logement social à M'sila

Le logement est l'un des éléments les plus importants de la ville et constitue l'élément le plus important contribuant à la dynamique urbaine.

Tableau.03: Type et nombre de logements dans la ville de M'sila

Logement	Blocs	Logements individuels	Logements traditionnels	Logements précaires	Total
Nombre de logements	6824	15246	1096	254	23420
Taux %	29.15	65.09	4.68	1.08	100

Source : Direction technique de l'APC de M'sila - 2016

Le tableau montre que le pourcentage de logements individuels représente le pourcentage le plus élevé, estimé à **63,65%**, ce qui conduit à une consommation irrationnelle de l'espace. Cette donnée nous reflète le type d'habitat le plus répandu dans la ville. Par contre l'habitat en logements collectifs ne représente que **28,85%** du total des logements, tandis que le logement traditionnel représente 4,68%, et le logement précaire n'est qu'à 1,08%.

IV.5. Critères de choix des cités à étudier

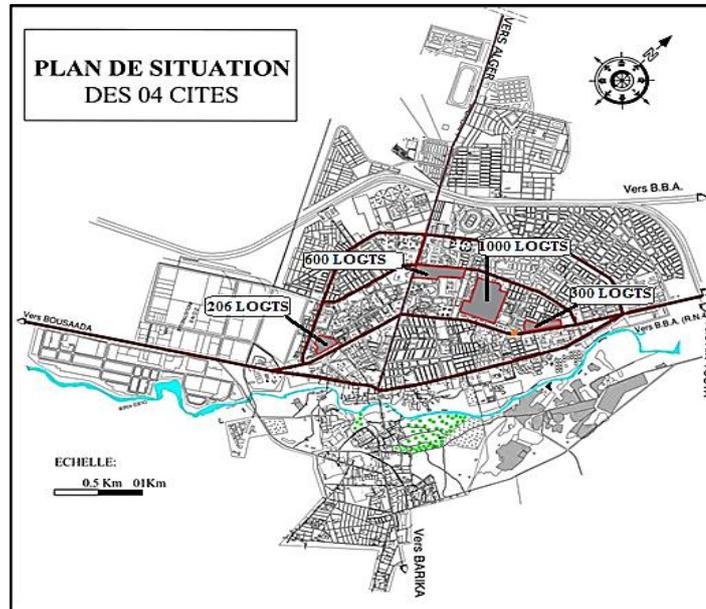
L'analyse du corpus de cette étude renvoie à la connaissance de la situation et des conditions d'émergence de ses cités. Nous avons donc opté pour un choix significatif et représentatif suivant des critères bien déterminés en s'appuyant sur les principales hypothèses déjà élaborées.

Ce sont des cités qui ont été habités depuis plus de trente années et que leurs usagers ont eu assez de temps pour opérer des transformations très perceptibles de l'extérieur. Ces considérations nous ont guidé à choisir 04 cités de logements collectifs à savoir :Les 300, 1000,600 et 206 logements situées dans la première ZHUN de la ville de M'sila.

Cette ZHUN se situe entre deux axes structurants Nord-Sud de la ville reliant les deux sorties , celle de Bordj Bou Arreridj au Nord et celle de Bou Saada au Sud.

Les cités choisis sont composées de logements sociaux locatifs collectifs présentant des transformations et des dégradations physiques qui répondent aux objectifs tracés de cette étude. Elles présentent des caractéristiques variées du point de vue localisation,degré detransformations,dimension des pieces, systemes constructifs et dates de realisations.

Figure.03 : Plan de situation des cités par rapport à la ville de M'sila



Source : établi par l'auteur sur la base du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'sila-2008.

IV.6. Présentation du corpus

Avant de se pencher sur le problème d'adaptation de l'espace et des rapports entre habitants et concepteurs dans le contexte urbain qui a été évoqué au niveau de la problématique, il est important de présenter et d'analyser d'abord le corpus d'étude support de cette société habitante, tel qu'il a été conçu, dont les caractéristiques seront exposées dans les chapitres suivants, afin d'établir un bilan de la conception des logements enquêtés de point de vue, organisation, fonctionnement et normes d'habitabilité, comme disait Ségaud, « *c'est à partir du plan que se discute ce qui est en jeu dans la conception architecturale, la définition et la distribution des lieux qui vont permettre à l'entité familiale et à ses membres de déployer une vie domestique. Sont engagés dans le plan des surfaces et des interfaces, des affectations de places qui autorisent ou non l'évolution des corps physiques de personnes entretenant par ailleurs des relations sociales diverses, de différents niveaux* ». (Segaud Marion, 2002, P.83).

IV.6.a. Modèles de réalisation des quatre cités

Deux systèmes constructifs ont été décelés dans les 04 cités :

IV.6.a.1. Système constructif traditionnel

C'est le système le plus répandu, utilisant les poteaux poutres comme structure en béton armé avec le coffrage traditionnel en bois. Les murs de remplissage sont en brique ou parpaing.

IV.6.a.2. Système constructif préfabriqué

Le principe de ce système est celui des murs porteurs en béton armé, réalisés avec le coffrage tunnel et coulés sur place ; les panneaux des façades sont des panneaux sandwich, préfabriqués avec des matériaux lourds tels que le béton. Ce système est très utilisé dans les cités 600 et 1000 logements).

IV.6.1. l'étude Analytique du quartier 1000 logements:

IV.6.1.A. Etude sociale ⁽⁸⁾:

IV.6.1.A.1. Présentation du quartier :

Il s'agit de l'une des cités de la première ZHUN de M'sila, sa réalisation a duré 10 ans, elle a été entamée en 1981 sous l'égide de l'OPGI de M'sila, suivant 02 phases : La première de 1981 à 1983 et la seconde s'étend de 1983 à 1991.

IV.6.1.A.2. Population:

Selon la Direction de la programmation et du suivi du budget de M'sila et suivant le recensement de 2008, le nombre d'habitants du quartier est de : 6545 personnes.

IV.6.1.A.3. Densité de la population:

La surface du quartier est de : 12.45 hectares. La population est estimée pour l'année 2008 à 6545 personne, et donc la densité brute de la population du quartier est de 525,70 habitants / ha.

IV.6.1.A.4. Le taux d'occupation par logement : (TOL)

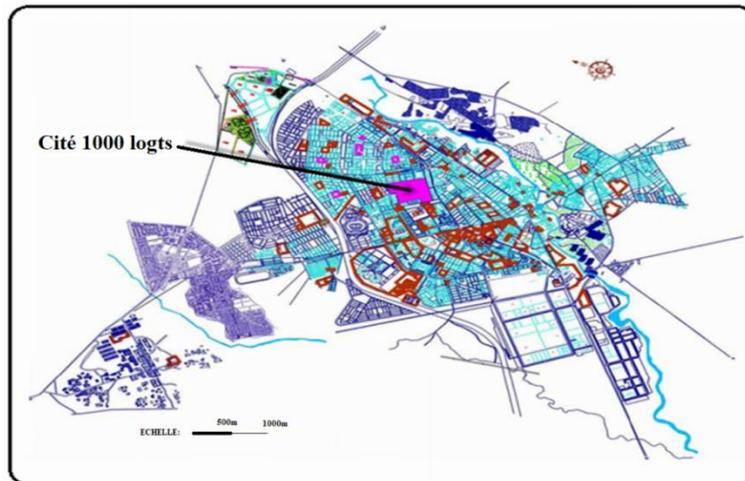
Le taux d'occupation par logement est l'un des éléments clés pour mettre en évidence le bien-être et la qualité du logement et le signe de l'ampleur de la crise du logement. , Où le taux estimatif du quartier est de 6,55 personnes/ logement qui est élevé par rapport au taux moyen nationale qui est de 6 personne /logement.

IV.6.1.B. Analyse morphologique du quartier :

IV.6.1.B.1. Situation du quartier :

Le quartier est situé au nord de la ville de M'sila, d'une superficie estimée à 124 514.8 m² et est situé le long de la route nationale n ° 45, qui relie Bou Saada et Bordj Bou Arreridj et jouxte un ensemble d'équipements éducatifs, culturels, administratifs et sanitaires ; Il est entouré par le quartier de 256 logements à l'est, 48 logements et 15 logements à l'ouest, et vers le nord de 200 logements et vers le sud les 600 logements. Le quartier est régi par l'office de promotion immobilière et de gestion immobilière (OPGI).

Figure.04 : Situation du quartier des 1000 logements par rapport à la ville de M'sila



Source : établi par l'auteur sur la base du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'sila-2008.

IV.6.1.B.2. Densité de constructions :

La densité des blocs de logements nous informe sur la distribution des constructions sur l'espace et nous aide à mettre en évidence les caractéristiques du tissu s'il est compacte ou éparse ; comme elle nous informe sur l'occupation des habitations en parallèle avec les autres activités.

Dans notre cas, la densité brute de logements du quartier est estimée à 80,32 logements / ha, formant ainsi un tissu relativement aéré et non compacte.

Photo.02 : Vue générale sur le tissu du quartier 1000 logements

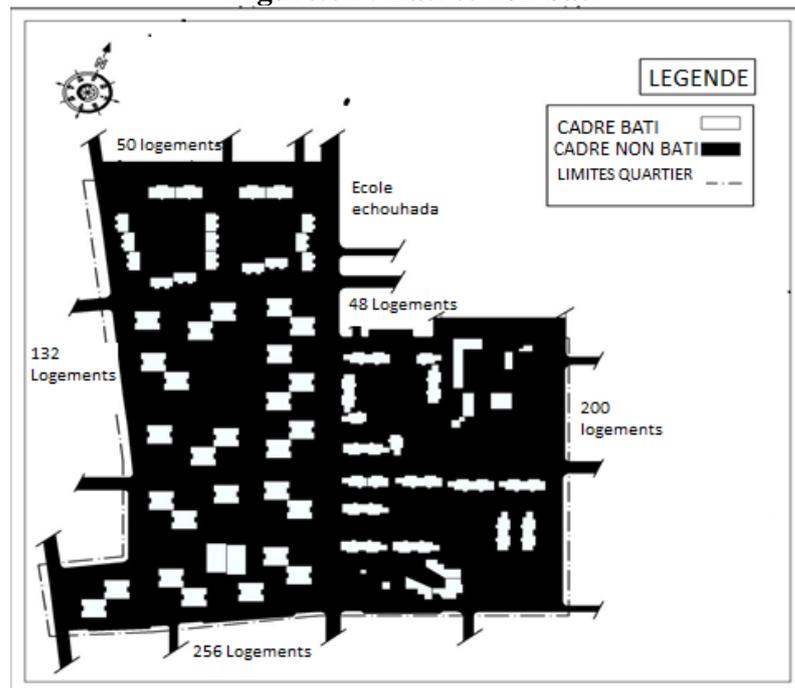


Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.1.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 124.514,8 m², la cadre bâti représente 37 713 m², soit 30,28%, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 86801,8 m², soit 69,72 % du quartier, et à travers les valeurs ci-dessus, ont été calculés le coefficient d'emprise au sol (CES), qui est estimé à 0,3, tandis que le coefficient d'occupation du sol (COS) est égal à 1,7.

Figure.05 : Bâti et non bâti



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a. Le cadre bâti:

A rappeler que le cadre bâti représente 30,28% du quartier, composé de blocs d'habitation ainsi que des équipements.

IV.6.1.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments d'habitation:

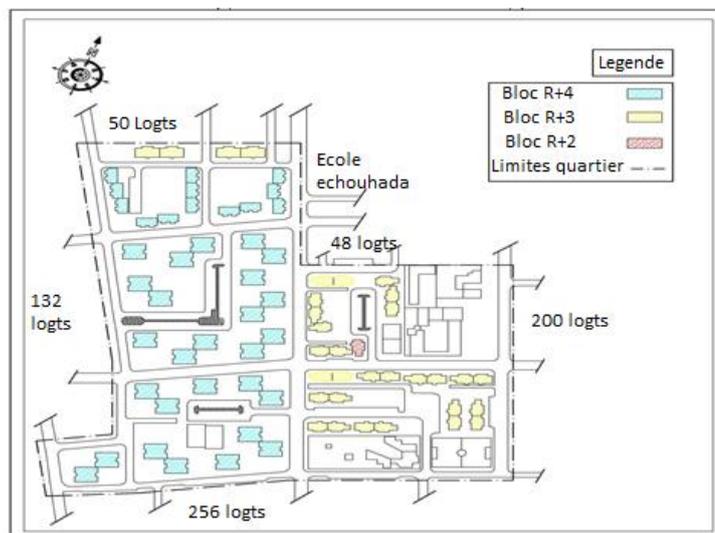
Par typologie des bâtiments, on fait référence à l'organisation architecturale des constructions, tel qu'il exprime un ensemble d'attributs de la forme extérieure de la construction, un indicateur de l'expression du niveau de vie. Pour la classification des types de logements de l'environnement urbain nous nous sommes appuyés sur deux critères:

- Hauteur des Immeubles
- La forme extérieure.

Le quartier est un ensemble de logements collectifs (immeubles) au nombre de 73blocs, ils ont été classé selon la taille et la forme externe en 3 catégories:

- Catégorie I: R+2 : 01 bloc
- Catégorie II: R+3 : 32 blocs
- Catégorie III: R+4 : 40 blocs

Figure.06: Hauteurs des blocs



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Photo.03 : Immeuble R+4



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Photo.04 : Immeuble R+3



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a.2. Types de bâtiments:

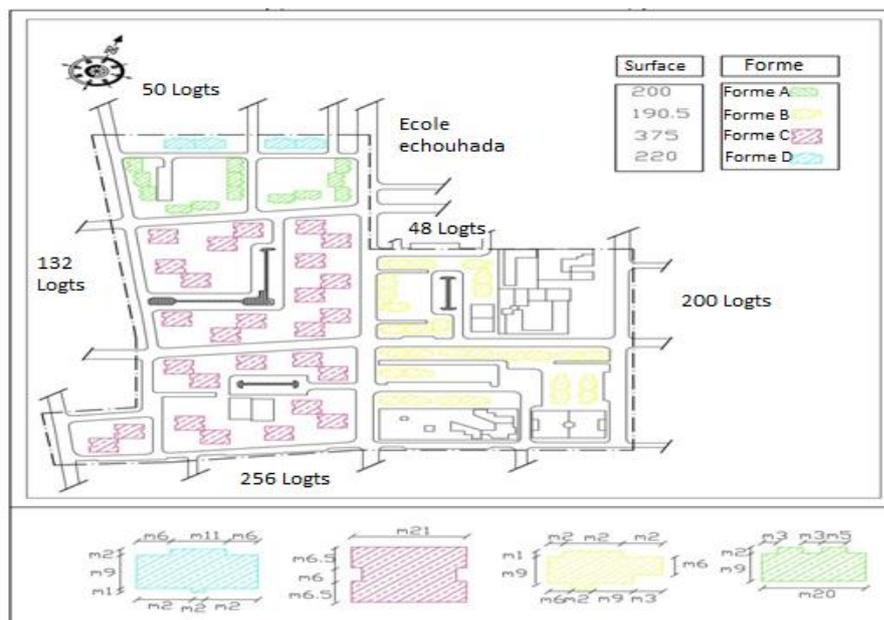
Au niveau du quartier on trouve quatre types de bâtiments (selon leurs formes) et sont présentés dans le tableau suivant:

Tableau.04: Types de bâtiments

Bloc	Nombre de blocs	Surface bloc m ²	Nombre de logements	Type de logement
Forme A	13	200.00	130	F3-F4
Forme B	27	190.50	250	F2-F3-F4
Forme C (plot)	29	375.00	580	F2-F3-F4
Forme D	04	220.00	40	F4
Total	73	/	1000	/

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Figure.07 : Formes et surfaces des blocs



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Photos. 05, 06, 07, 08: Les 04 Types de blocs



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a.3. Fonction des bâtiments:

Il y a deux types d'activités : résidentielle et résidentielle avec locaux de commerces, comme l'indique le tableau suivant:

Tableau.05: Fonction des bâtiments

Fonction	Quartier	
	Nombre	Rapport %
Uniquement habitation	61	83.56
Habitation et commerces	12	16.44
Total	73	100

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

A partir de ce tableau, on constate que la majorité des blocs ont une activité résidentielle (61 bâtiments estimés à 83,56%), par contre les blocs à usage résidentiel + commerces (activités tertiaires) ne forment que 12 blocs (16,44%).

Photo.09 :Commerces au RDC



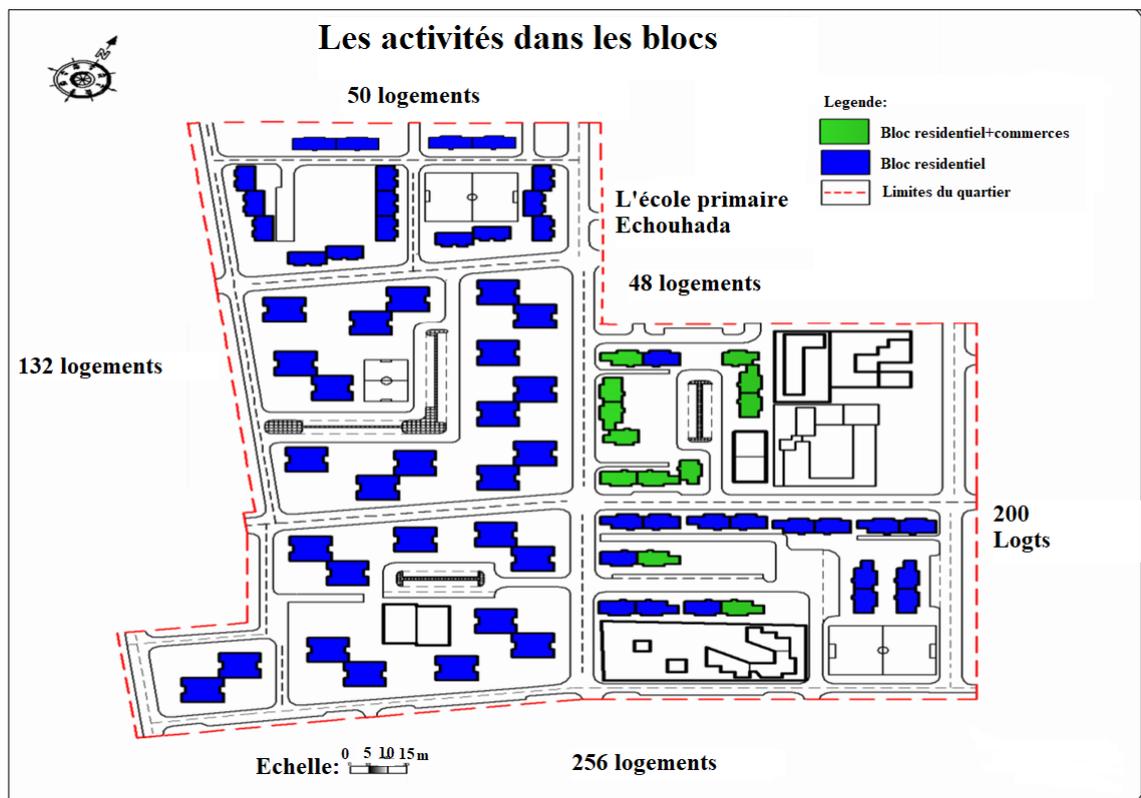
Source : Prise par l'auteur- 2017

Photo.10 :Commerces au RDC



Source : Prise par l'auteur- 2017

Figure.08: Activités des blocs



Source : Elaboré par l'auteur - 2016

Photo 11: Un bâtiment résidentiel



Source : Prise par auteur -2017

Photo 12: Bloc à usage résidentiel + commerces



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.1.B.3.a.4. Etat des bâtiments :

L'état des bâtiments est essentielle pour connaître l'étendue de la validité des bâtiments à rénover, à réparer ou à restructurer et entretenir, du moment que la détérioration des bâtiments constitue une menace pour la population et affecte le tissu urbain.

Les blocs du quartier sont en général en bon état, mais présentent quand même quelques anomalies qui se résultent principalement au niveau :

*** Des façades des bâtiments**

Certains logements du quartier présentent des modifications apportées par les usagers et se résultent dans ce qui suit :

- Rajout de cadres métalliques pour les fenêtres et les balcons .
- Construction d'une partie de la terrasse ou sa fermeture complètement.
- Convertir le balcon en une fenêtre.
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Mise d'une toile qui obscurcit la vision de l'intérieur.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

Photo.13 : Exemple de transformations sur les façades



Source : Prise par l'auteur- 2017

***Des entrées des bâtiments:**

Les entrées des bâtiments connaissent une détérioration remarquable due au manque d'entretien, et l'état lamentable des portes en raison des dommages causés par la rouille du fer et le manque d'entretien (absence de peinture), ainsi que la présence de marches d'escaliers dégradées au niveau des entrées des blocs.

Photos.14 et 15 :Anomalies au niveau des entrées des bâtiments.



Source : Elaboré par l'auteur- 2017



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a.5. Conception des logements

Vu que la majorité des blocs sont construits principalement en système préfabriqué, et avec des normes trop restrictives, ses logements présentent une conception essentiellement fermée, limitée par des murs en béton armé, aménagés en petites boites, dont les pièces sont en forme rectangulaire et réparties comme suit :

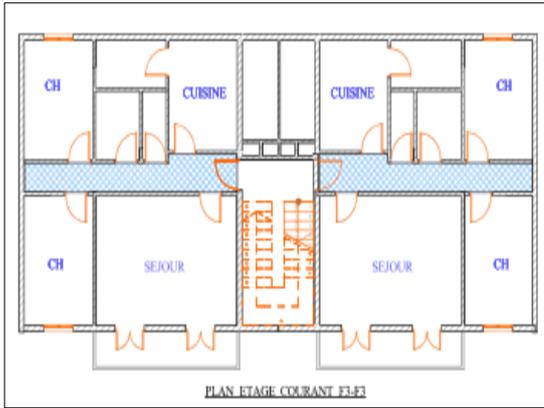
Tableau.06: Répartition des surfaces des pièces/ exemple de logement type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	17.50
Cuisine	9.00
Chambre des parents	11.52
Chambre des enfants	11.52
Dégagement	7.40
SDB	4.00
WC	1.60
Balcon	4.70
Loggia	4.20
Total	71.44

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

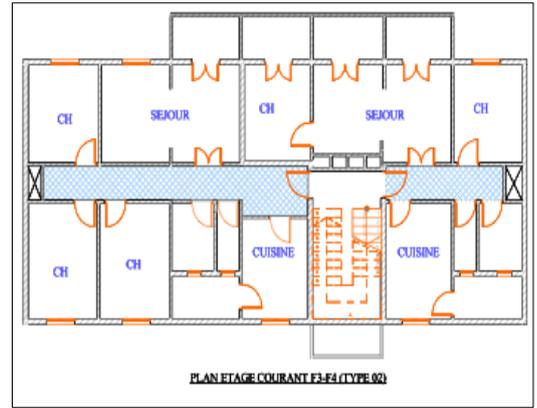
Et comme on l'a cité plus haut, ce quartier est composé de 04 types de blocs, dont leurs conceptions sont les suivantes :

Figure.09 : Type A (F3-F3)



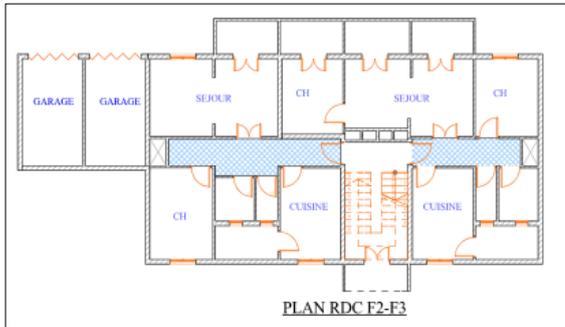
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.10 : Type B (F3-F4)



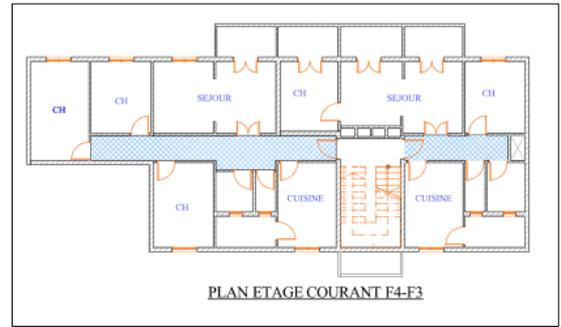
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.11: Type B (variante 01) (F2-F3)



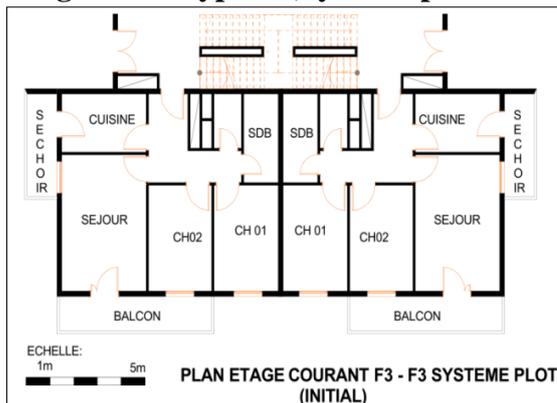
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.12: Type B :(variante 02) (F3-F4)



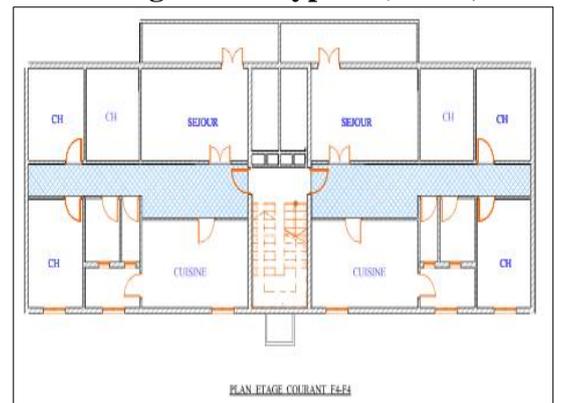
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.13: Type C (système plot F3-F3)



Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.14: Type D (F4-F4)

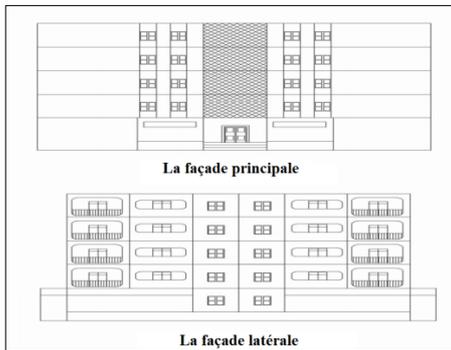


Source : Elaboré par l'auteur- 2016

IV.6.1.B.3.a.6: Les façades:

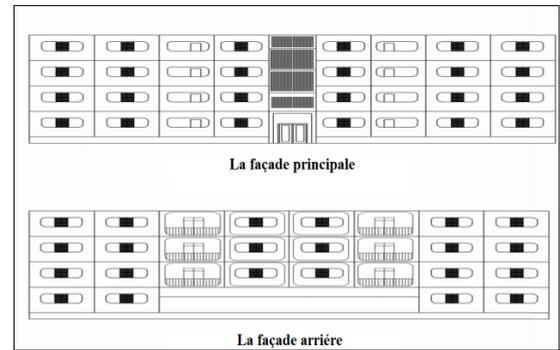
Les façades des immeubles dans le quartier peuvent être divisées en quatre types, selon leurs types de construction et leurs conceptions, comme indiqué dans les illustrations suivantes:

Figure.15: Type de façade 01



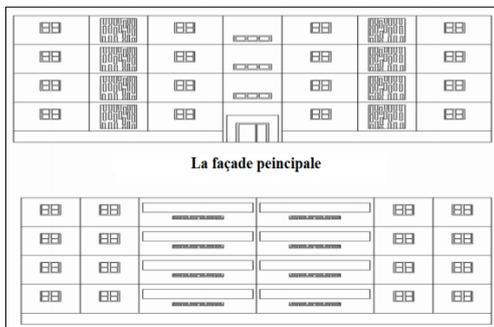
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.16: Type de façade 02



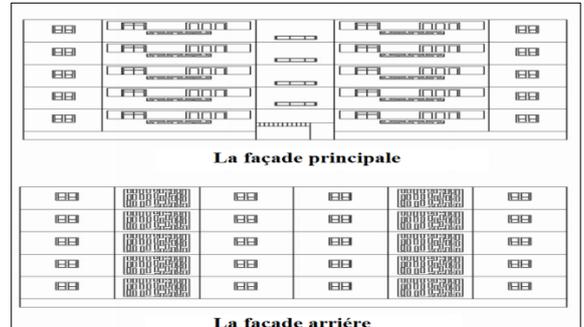
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.17: Type de façade 03



Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.18: Type de façade 04



Source : Elaboré par l'auteur- 2016

D'une architecture assez simple, les façades sont symétriques et rigides en générale ; composées essentiellement de balcons et loggias, ainsi que d'ouvertures de fenêtres, une porte d'entrée métallique, sauf pour le bloc en plot qui présente deux entrées : l'une sur la façade principale et l'autre sur la façade postérieure.

Photo.16: Bloc à 01 seule entrée



Source : Prise par auteur -2016

Photo.17: Bloc à 01 seule entrée



Source : Prise par auteur -2016

Photo.18 : Bloc en plot à 02 entrées



Source : Prise par auteur -2017

Photo.19 : Bloc en plot à 02 entrées



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.1.B.3.a.7. Les équipements:

D'après constat, le quartier dispose des équipements suivants :

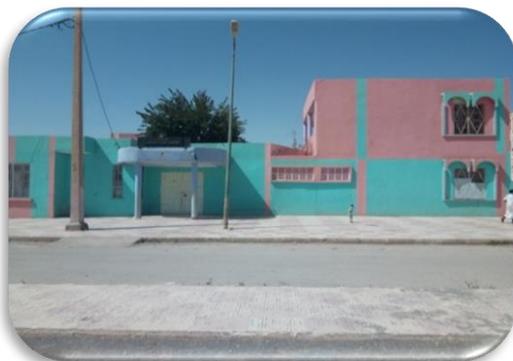
- Deux écoles primaires
- Locaux de commerces
- Maison des jeunes

Tableau 07: Équipement dans le quartier

Equipements	Zone d'étude	
	Nombre	Surface m ²
écoles primaires	2	11575
Maison des jeunes	1	1795
Locaux de commerces	38	1140
Total	41	14510

Source : Auteur -2017

Photo.20: Ecole primaire



Source : Prise par auteur -2017

Photo.21: Maison de jeunes



Source : Prise par auteur -2017

Photo.22: Ecole primaire



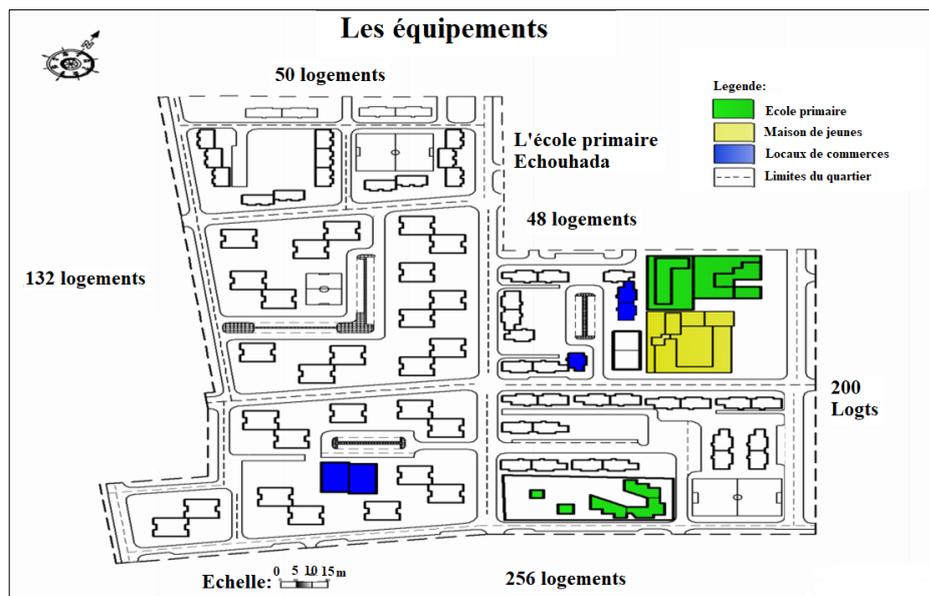
Source : Prise par auteur -2017

Photo.23: Locaux de commerces



Source : Prise par auteur -2017

Figure.19: Distribution des équipements dans le quartier



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.1.B.3.b. Le cadre non bâti

A rappeler que la surface du non bâti dans le quartier est estimée à 86801,8 m², soit 69,72 % de sa surface totale, subdivisée en 03 constituants majeurs énumérés dans le tableau suivant:

Tableau.08 : Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface m ²	Taux %
Voirie et parking	23897.28	27.53
Trottoirs et espaces libres	60170.87	69.32
Aire de jeux	2733.65	03.15
Total	86801.80	100

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

Globalement, les routes de la zone d'étude sont en bon état, à l'exception de certaines zones peu altérées à la suite de la rénovation du réseau d'assainissement ou d'AEP.

- Parking:

Au nombre de cinq et avec une superficie estimée à 2264,4 m (2.6% de la surface non bâtie), la plupart des parkings sont non fonctionnels dans la journée, parce que la plupart des habitants préfèrent garer leurs voitures dans les lieux ombrés, particulièrement devant les bâtiments, par contre la nuit, ils assurent normalement leurs fonctions.

- Les espaces verts:

D'après notre constat, le quartier ne dispose pas des espaces verts clairs, bien qu'il existe de grands espaces verts conçus initialement, mais non aménagés et inexploités sur terrain ; en raison du manque d'intérêt des parties prenantes à cet aspect, que ce soit de la part des autorités locales ou les habitants du quartier eux même. A l'exception de la présence de quelques arbres qu'on a pu enregistrer au niveau des logements situés au rez de chaussée et adjacents à leurs blocs, ayant une superficie très réduite.

-Aires de jeux :

Il y a absence de tout espace de rencontre et de divertissement dans le quartier, mise à part la présence de 03 stades de football (dont 02 maticos non clôturés) qui représentent des lieux de loisirs et de distraction pour les jeunes adolescents, ce qui incite les enfants de bas âge à jouer sur les trottoirs, la chaussée des routes et les parkings.

- Mobilier urbain :

Malgré l'importance de cet élément dans les quartiers urbains, nous avons constaté l'absence totale de cet élément au niveau du quartier de 1000 logements.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

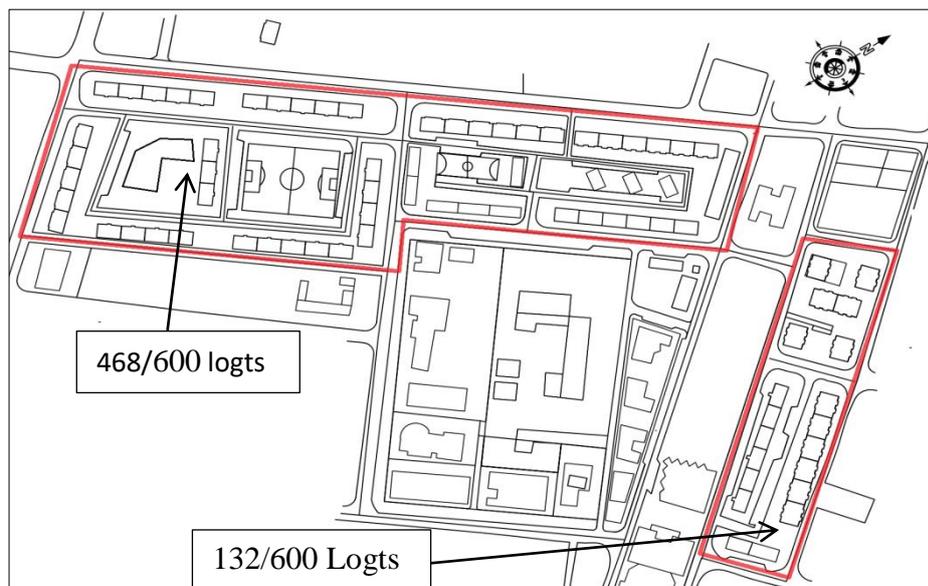
IV.6.2. l'étude Analytique de la cité des 600 logements:

IV.6.2.A. Etude sociale :

IV.6.2.A.1. Présentation de la cité :

Une autre cité de la première ZHUN de M'sila, les 600 logements ont été étudiés par le bureau d'étude et de recherche de M'sila (B.E.R.M). Sa réalisation a été entamée en 1980 sous l'égide de l'OPGI de M'sila. Construite en totalité en système traditionnel (poteaux, poutres), elle est divisée en deux parties : La première située au côté Nord du terrain (132 logements), l'autre dans sa partie Sud (468 logements).

Figure.20 : Composition de la cité



Source : Traitée par auteur -2017

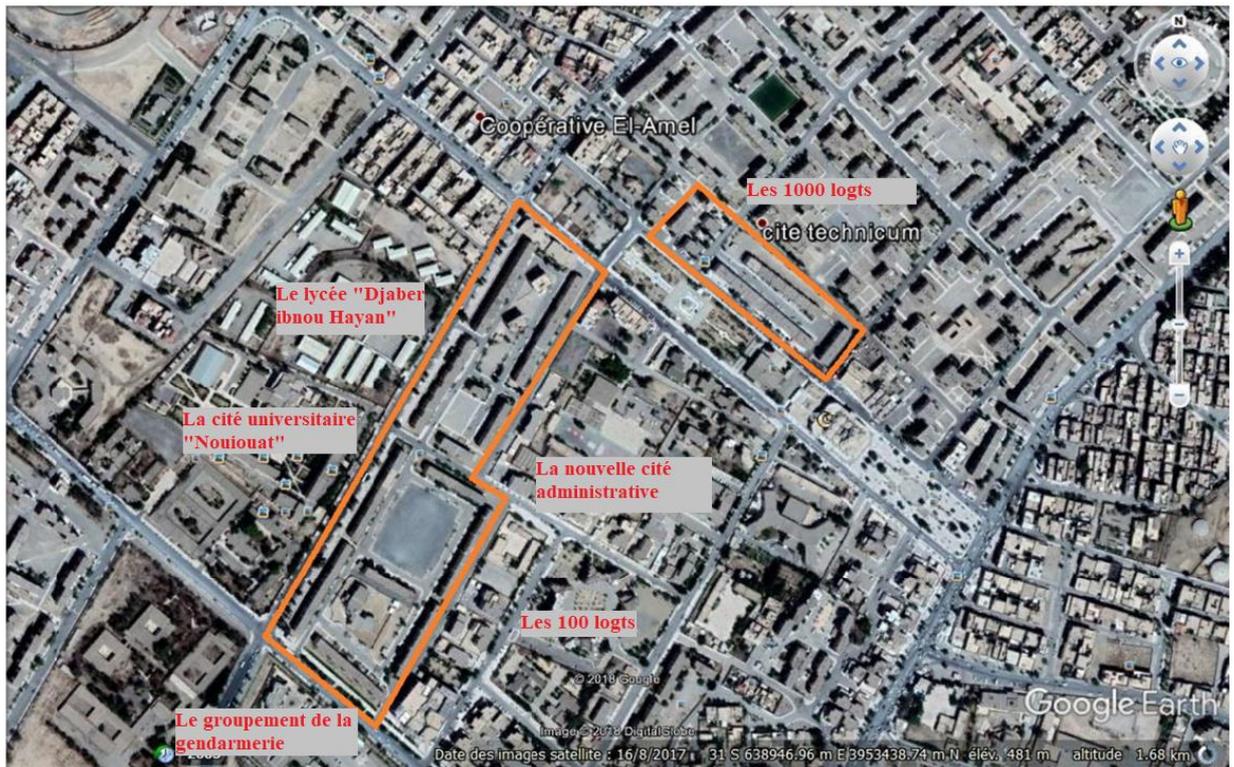
IV.6.2.B. Analyse morphologique de la cité :

IV.6.2.B.1. Situation de la cité:

Selon le PDAU de M'sila, la cité est située dans le côté Ouest du Plan d'Occupation des Sols N° 03 (POS n°03), d'une superficie estimée à 16,82 Ha et est situé le long de l'un des axes structurants de la ville la reliant avec la route nationale n ° 60 menant vers Alger, et jouxte un ensemble d'équipements sécuritaires (Le groupement de la gendarmerie), et

d'enseignement supérieur (L'université de M'sila), ; Il est entouré par le quartier de 1000 logements au nord, les 100 logements- la nouvelle cité administrative à l'est, la cité universitaire « Nouiouat » et le lycée « Djaber ibnou hayan » à l'ouest, et Le groupement de la gendarmerie au sud . La cité est régie par l'office de promotion immobilière et de gestion immobilière (OPGI).

Photo.24: Vue générale sur le tissu du quartier 600 logements



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

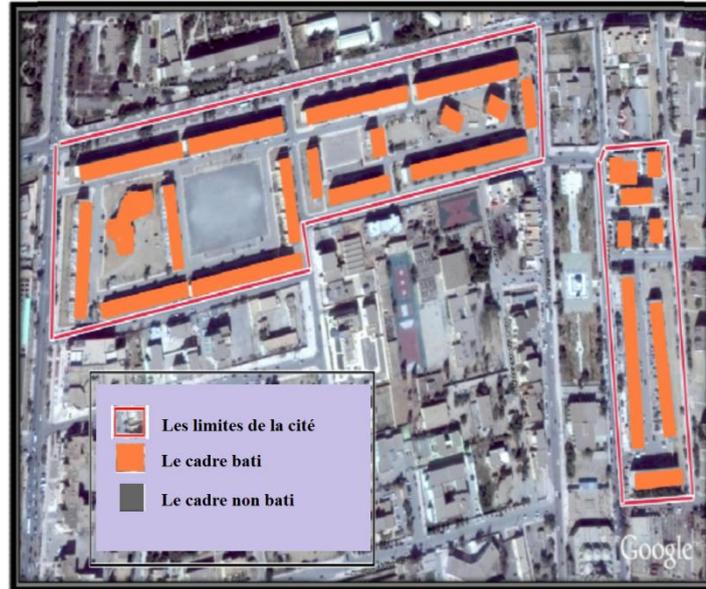
IV.6.2.B.2. Densité de constructions :

La densité brute de logements de la cité est estimée à 36 logements / ha, formant ainsi un tissu très aéré et non compacte.

IV.6.2.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 16,82 Ha, le cadre bâti représente 20,46% de la surface totale, soit 1,9Ha, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 14,92 Ha, soit 79,54 %.

Photo.25 : Le bâti et non bâti



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.2.B.3.a. Le cadre bâti:

A rappeler que le cadre bâti représente 20,46% de la cité (1,90 Ha), composé de blocs d'habitation ainsi que deux équipements (Ecole coranique et direction des Moudjahidines)

Tableau.09: Composition du cadre bâti

Le cadre bâti		Surface Ha	Taux %
Habitations	Habitations collectives	1,77	93,15
	Equipements		
	Ecole coranique	0,1246	6,5
	direction des Moudjahidines	0,0054	0,35
Total		1,90	100

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.2.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments à usage d'habitation:

Pour la classification des types de bâtiments pour habitation, nous nous sommes appuyés sur deux critères:

- Hauteur des Immeubles
- Type de la composante interne en logements (F2, F3, F4, F5).

La cité est un ensemble de logements collectifs (immeubles) au nombre de 75 blocs, ils ont été classés en 6 catégories, selon la taille et leurs types de logements:

Tableau.10: Hauteur et typologie des bâtiments

Type	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Typologie de logement	Nombre de logement	Surface totale m ²	Remarques
A	12	R+3	F3	96	2144	/
B	14	R+3	F4 –F5	112	4028	6 blocs avec RDC commerces
C	06	R+3	F3	48	1200	/
D	11	R+3	F3	88	2100	/
E	06	R+3	F2	48	1122	/
F	26	R+3	F3	208	7106	/
Total	75	/	/	600	17700	

Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Photo.26 : Différents types de blocs d'habitation



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.2.B.3.a.2. Etat des bâtiments :

Quelques blocs minoritaires de la cité (20%) sont en bon état, mais la majorité (80%) des autres sont en moyen état, présentant une dégradation de leurs peintures extérieures, ainsi que des anomalies enregistrées au niveau des façades, on cite entre autres :

- Convertir le balcon ou sechoir en une fenêtre
- Rajout de barreaudages pour les fenêtres, les sechoirs et les balcons
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

IV.6.2.B.3.a.3. Conception des logements

On trouve au niveau de cette cité 06 types de blocs, abritant soit des logements en F2, F3, F4 ou F5. La répartition des pièces varie d'une typologie à une autre, et chaque logement est composé de plusieurs pièces de forme rectangulaire ou carrée, qui varie de 2 à 5 pièces. Par exemple, un logement de type F3 comprend les pièces suivantes:

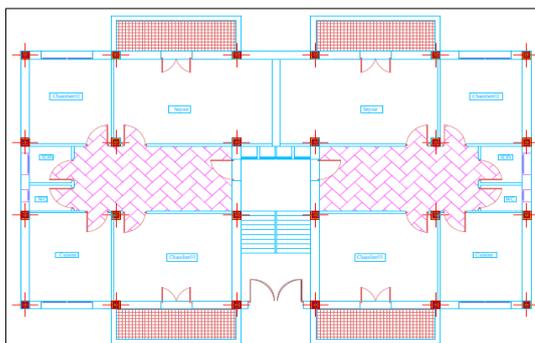
Tableau.11: Répartition des surfaces des pièces/ exemple de logement type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	22.00
Cuisine	9.00
Chambre des parents	13.12
Chambre des enfants	13.12
Dégagement	7.54
SDB	3.20
WC	1.53
Balcon	4.00
Loggia	3.00
Total	76.51

Source : Elaboré par l'auteur – 2016

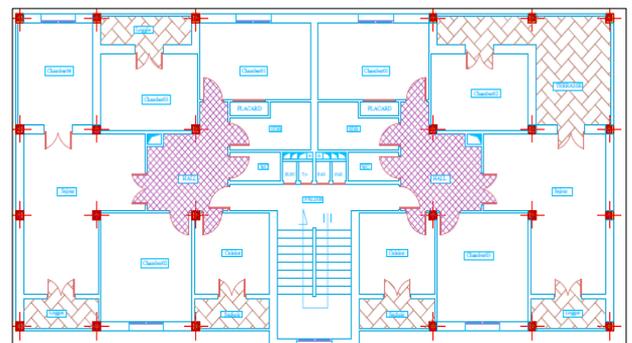
Les 06 types de blocs de cette cité sont conçues comme suit :

Figure.21 :Plan étage -TypeA: F3-F3



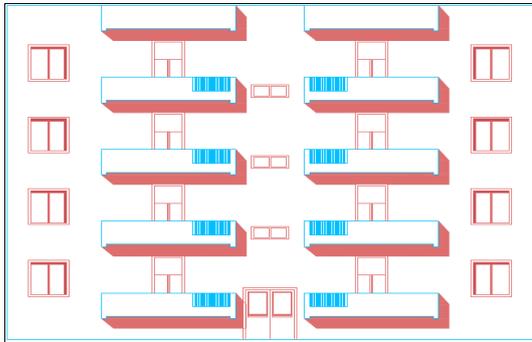
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.22 : Plan étage-TypeB: F5-F4



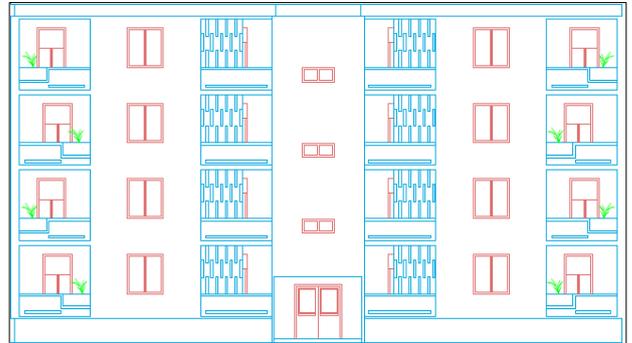
Source : Elaboré par l'auteur-2016

Figure.23 : Façade principale-TypeA:F3-F3



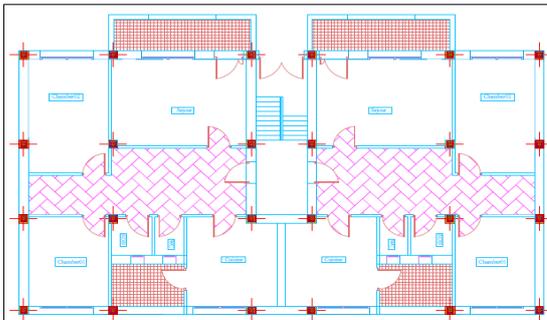
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.24:Façade principale-Type B: F5-F4



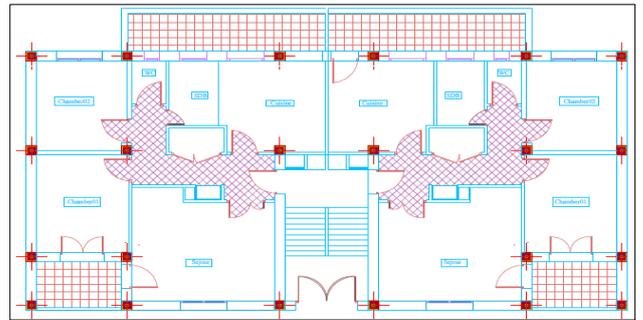
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.25: Plan étage-Type C: F3-F3



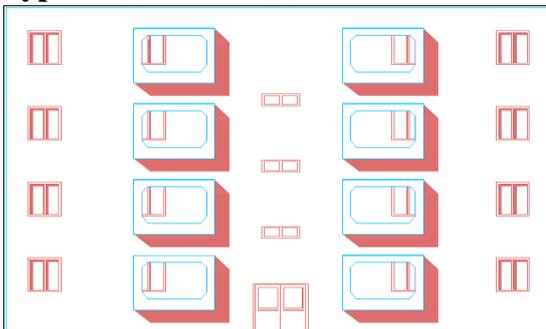
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.26 : Plan étage-Type D: F3-F3



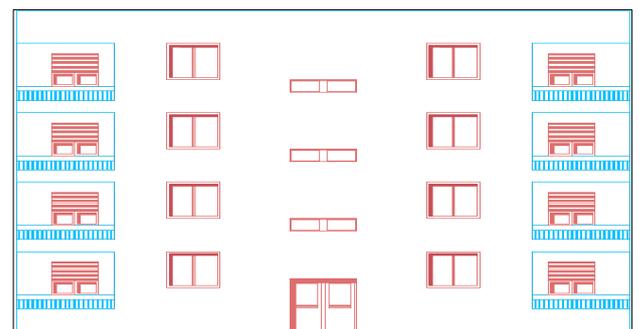
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

**Figure.27: Façade principale-
TypeC:F3-F3**



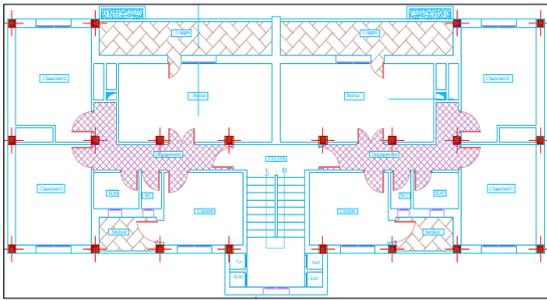
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.28: Façade principale-Type D: F3-F3



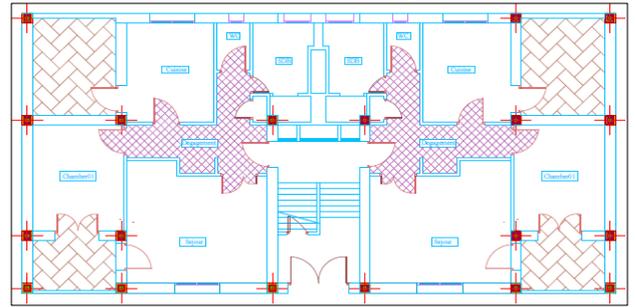
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.29 : Plan étage-TypeE: F3-F3



Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.30 : Plan étage-Type F : F2-F2



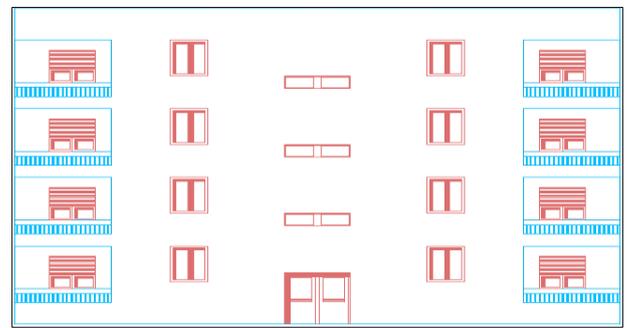
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.31 : Façade principale-Type : F3-F3



Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.32 : Façade principale-Type : F2-F2



Source : Elaboré par l'auteur – 2016

IV.6.2.B.3.a.4. Caractéristiques des façades:

La simplicité, la répétitivité, la rigidité et la symétrie sont les caractéristiques principales des façades principales ou postérieures des bâtiments ; toutes les ouvertures sont d'une forme rectangulaire, avec une seule entrée principale matérialisée par une porte métallique à deux vantaux.

On y trouve un taux élevé de façades d'une dégradation très avancée due essentiellement aux différentes transformations opérées par leurs usagers, surtout au niveau des séchoirs, balcons et loggias.

Photo.27: Type de Façade



Source : Prise par auteur -2017

Photo.28: Type de Façade



Source : Prise par auteur -2017

Photo.29: Type de Façade



Source : Prise par auteur -2017

Photo.30: Type de Façade



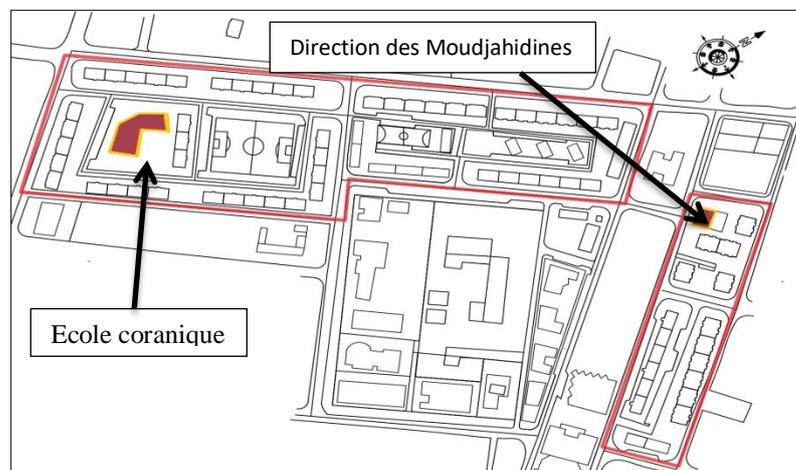
Source : Prise par auteur -2017

IV.6.2.B.3.a.5. Les équipements :

D'après constat, la cité dispose de deux équipements :

- Une école coranique.
- La direction des Moudjahidines.

Figure.33 : Situation des équipements



Source : Etabli par auteur -2017

Photo.31 : Direction des Moudjahidines



Source : Prise par auteur -2017

Photo.32 : L'école coranique



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.2.B.3.b. Le cadre non bâti

A rappeler que la surface du non bâti de la cité est estimée à 14,92Ha, soit 79,54% de sa surface totale, subdivisée en 03 constituants majeurs énumérés dans le tableau suivant:

Tableau.12: Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface (Ha)	Taux %
Voirie et parking	01,57	10,52
Trottoirs et espaces libres	12,10	81,09
Aire de jeux	01,25	8,39
Total	14,92	100

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

Pour les 02 routes principales limitant la cité du côté Sud et Ouest, ayant une largeur de 14m sont en bon état. Par contre, les routes secondaires, de 10 m de large, qui relient la cité avec son environnement immédiat, sont en moyen état. Tandis que les routes tertiaires à l'intérieur de la cité qui varient entre 05 et 07 m de large sont en bon état aussi.

- Parking:

Au nombre de 18 et avec une superficie estimée à 0,37 Ha (2.5% de la surface non bâtie), la plupart des parkings sont en bon état ; ils sont situés dans leur majorité devant les blocs, et pouvant accueillir 314 véhicules, avec un taux d'environ 01 place pour deux logements, non loin de la norme nationale qui est de 1/2logements.

- Les espaces verts

Bien qu'il existe de grands espaces verts conçus initialement, la cité ne dispose pas d'espaces verts clairs aménagés. A l'exception de la présence de quelques arbres constatés au niveau des logements situés au rez de chaussée et adjacents à leurs blocs.

-Aires de jeux :

On y trouve un terrain de football de 0,93Ha et un autre stade « Matico » (0,32Ha) mal entretenus, situés au centre de la cité.

- Mobilier urbain :

Malgré l'importance de cet élément dans les quartiers urbains, nous avons constaté l'absence totale de cet élément au niveau de cette cité.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

IV.6.3. l'étude Analytique de la cité des 206 logements:

IV.6.3.A.1. Présentation de la cité :

Parmi les premières cités réalisées dans la partie Sud de la 1^o ZHUN de M'sila, en 1983, elle a été construite totalement en système traditionnel (poteaux-poutres), sous l'égide de l'OPGI de M'sila. Elle est entourée par plusieurs équipements (éducatifs, culturels, sportifs, cultuels,...etc.) occupant ainsi un site stratégique dans la ville.

IV.6.3.B. Analyse morphologique de la cité :

IV.6.3.B.1. Situation de la cité:

Avec une superficie estimée à 4,53Ha, la cité est située au Sud-ouest du centre-ville de M'sila. Accessible mécaniquement par deux entrées principales, l'une à partir de l'axe Nord-Sud structurant de la ville, et qui mène vers Bou-saada ; l'autre à partir d'un 2^o axe important menant vers les différents lotissements. La cité présente d'autres accès secondaires et ce à partir des cités et lotissements qui l'entourent : Au nord par la coopérative immobilière de l'entreprise (STAH) et les 12 villas ; Au Sud par les lotissements 86 et 166logements ainsi que la cité des 100 logements.

Figure.34 : Vue d'ensemble de la cité 206 logements



Source : Etabli par auteur -2017

Photo.33 : Situation de la cité



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.3.B.2. Densité de constructions :

La densité brute de logements de la cité est estimée à 45 logements / ha, formant ainsi un tissu très aéré et non compacte.

IV.6.3.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 4,53 Ha, le cadre bâti représente 15,40% de la surface totale, soit 0,7Ha, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 3,83 Ha, soit 84,60 %.

Figure.35 : Cadre bâti et non bâti



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a. Le cadre bâti:

A rappeler que le cadre bâti représente 15,40% de la cité (0,70 Ha), composé dans sa totalité de blocs d'habitation, regroupant ainsi 28 immeubles du même type avec une hauteur de R+ 3.

IV.6.3.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments à usage d'habitation:

La cité est un ensemble de logements collectifs (immeubles) au nombre de 28 blocs, ils ont été classés en 4 catégories, selon leurs types de logements, abritant ainsi 56 F2, 138 F3, 06 F4, et 06 F5.

Pour la classification des types de bâtiments pour habitation, nous nous sommes appuyés sur le type de la composante interne en logements ; généralement les blocs comprennent un mélange de logements de différents types (F2, F3, F4, F5).

Tableau.13 : Hauteur et typologie des bâtiments

Type	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Nombre de logement	Surface bloc m ²
A	23	R+3	138	231,08
B	3	R+3	56	307 ,5
C	1	R+3	06	255,23
D	1	R+3	06	295,04
Total	28	/	206	/

Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a.2. Etat des bâtiments :

La majorité des blocs (95%) sont en moyen état, présentant des dégradations de leurs peintures extérieures, ainsi que des modifications très apparentes enregistrées au niveau des façades, on cite entre autres :

- Transformation des terrasses d'une superficie qui peuvent atteindre les 09m² en chambre dans la plupart des cas.
- Convertir le sechoir en une fenêtre
- Rajout de barreaudages pour les fenêtres, les sechoirs et les balcons
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

IV.6.3.B.3.a.3. Conception des logements

On trouve au niveau de cette cité 04 types de blocs, abritant une variété de logements en F2, F3, F4 ou F5. La répartition des pièces change d'une typologie à une autre, et chaque logement est composé de plusieurs pièces de forme rectangulaire ou carrée, qui varie de 2 à 5 pièces.

Par exemple, un logement de type F3 ou F4 comprend les pièces suivantes:

Tableau.14: Répartition des surfaces des pièces de type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	13,57
Cuisine	11.63
Chambre des parents	09.60
Chambre des enfants	09.28
Dégagement	9.11
SDB	2.16
WC	2.16
Balcon	9.90
Total	67.41

Source : Etabli par auteur -2017

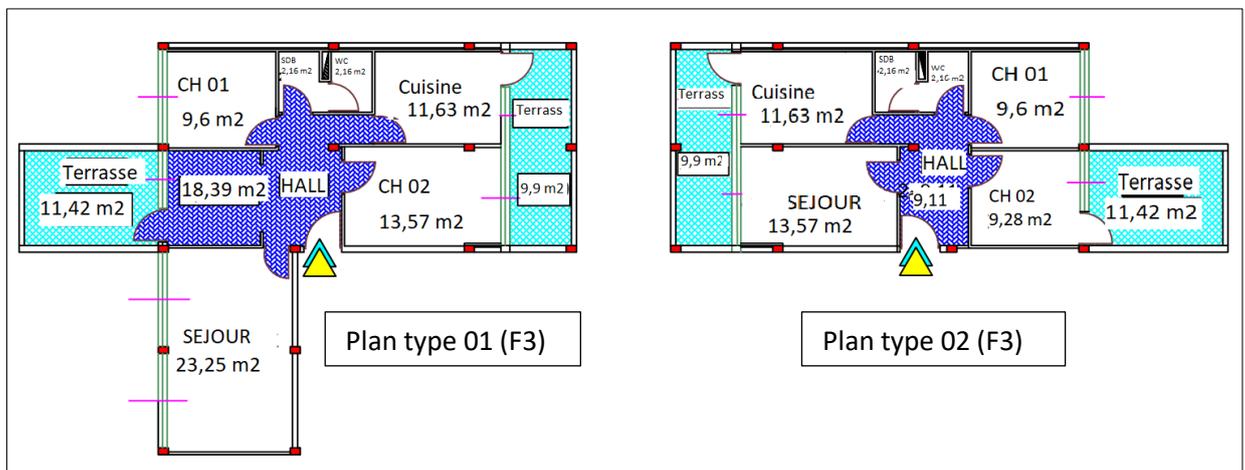
Tableau.15: Répartition des surfaces des pièces de type F4

Pièces	Surface (m2)
Séjour	15.27
Chambre des parents	11.16
Chambre des enfants	10.88
Chambre 03	10.01
Cuisine	10.92
Hall	12.25
SDB	2.16
WC	2.16
Balcon	4.62
Total	79.43

Source : Etabli par auteur -2017

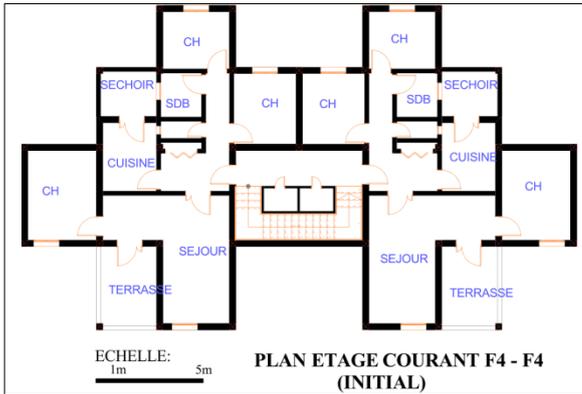
Les logements de type F3 ou F4, par exemple, sont conçus de la manière suivante:

Figure.36 : 02 variantes du plan type (F3)



Source : Etabli par auteur -2017

Figure.37: Plan étage courant F4-F4



Source : Etabli par auteur -2017

Photo.34 : Vue axonometrique du bloc



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a.4. Caractéristiques des façades:

Très riches en jeux de volumes, les façades des blocs présentent des entrées principales marquées par des arcades, couvertes par de petites terrasses inaccessibles. Beaucoup de décrochements sont à remarquer avec la présence de terrasses à plusieurs niveaux, qui feront l'objet principal de modifications opérées dans cette cité.

Photo.35 : Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

Photo.36: Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a.5. Les équipements:

La cité ne dispose d'aucun équipement dans son assiette, par contre son environnement immédiat est relativement riches en ces structures.

IV.6.3.B.3.b. Le cadre non bâti

IV.6.3.B.3.b.1. Surface non bâtie

La surface du non bati étant estimée à 3,83Ha, soit 84,60% de sa surface totale, caractérisée par des espaces libres ou espaces verts non aménagés dans leur ensemble.

Tableau.16: Composition du cadre non bati

Désignation	Surface (Ha)	Taux %	Observations
Voirie et parking	01,23	32,06	Etat moyen
Trottoirs et espaces libres	01,74	45,49	Etat dégradé
Aire de jeux	0,08	2,09	Etat dégradé
Espaces verts	0,78	20,36	Non aménagés
Total	3,83	100	

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

Toutes les routes sont d'ordre tertiaire, de 05m de large, desservant les différents blocs de la cité et présentant un état physique moyen.

- Parking:

La plupart des parkings sont dans un état moyen ; Au nombre de 14 et avec une superficie estimée à 0,12 Ha (3,13% de la surface non batié); ils sont situés dans leur majorité devant les blocs, et pouvant accueillir 100 vehicules, avec un taux d'environ 01 place pour deux logements, non loin de la norme nationale qui est de 1/2logements.

- Les espaces verts

Initialement, de grands espaces verts sont conçus dans la cité ; sur terrain, ces derniers connaissent une dégradation quasi totale, non entretenus et délaissés complètement, mise à part la présence de quelques arbres devant certains blocs.

-Aires de jeux :

On y trouve deux petits terrains « matico » 0,08Ha qui sont dans un état dégradé.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

IV.6.4. l'étude Analytique de la cité des 300 logements:

IV.6.4.A.1. Présentation de la cité :

Avec une superficie estimée à 5,79Ha, la cité est située au Nord du centre-ville de M'sila. Réalisée sous forme de 04 ilots, totalement en système traditionnel (poteaux-poutres), et sous l'égide de l'OPGI, c'est l'une des premières cités construites, en 1981, dans la partie Nord de la 1° ZHUN de M'sila longeant la voie qui mène vers Bordj Bou Arreridj.

IV.6.4.B. Analyse morphologique de la cité :

IV.6.4.B.1. Situation de la cité:

Accessible mécaniquement par deux entrées principales, l'une à partir de l'axe Nord-Sud structurant de la ville, et qui mène vers Bordj Bou Arreridj ; l'autre à partir d'un 2° axe important menant vers les différents cités et lotissements. La cité limitée à l'est par les 24 logements collectifs, au l'Ouest par la cité 256 et les 200 logements, au nord par lotissement des 322 lots et au Sud par l'axe structurant de la ville qui mène vers BBA, la cité « Hai Ennoubala », le lycée « El Makari » et CEM « Ibn Elhaithem ».

Photo.37 : Situation de la cité



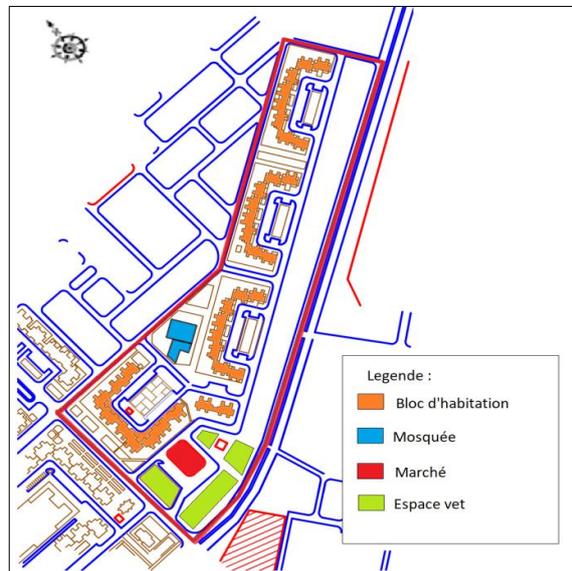
IV.6.4.B.2. Densité de constructions :

La densité brute de logements de la cité est estimée à 52 logements / ha, formant ainsi un tissu relativement aéré.

IV.6.4.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 5,79 Ha, le cadre bâti représente 18,82% de la surface totale, soit 1,09Ha, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 4,70 Ha, soit 81,18 %.

Figure.38 : Vue d'ensemble de la cité



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a. Le cadre bâti:

Le cadre bâti est estimé à 18,82% de la cité (1,09 Ha), composé de blocs d'habitation du même type avec une hauteur de R+3, ainsi que de deux équipements (une mosquée et un marché de légumes).

IV.6.4.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments à usage d'habitation:

La cité est composée d'un ensemble de 38 blocs de logements collectifs, ils ont été classés en 4 catégories, selon leurs types de logements, abritant ainsi 82 F2, 200 F3, 09 F4, et 09 F5 ; paramètre suivant lequel on a établi leur classification. Notons que ces blocs comprennent un mélange de logements de différents types (F2, F3, F4, F5).

Tableau.17: Hauteur et typologie des bâtiments

Type	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Nombre de logement	Surface bloc m ²
A	18	R+3	144	232,18
B	06	R+3	48	305 ,80
C	04	R+3	28	288,60
D	10	R+3	80	293,40
Total	38	/	300	/

Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a.2. Etat des bâtiments :

L'état physique moyen des blocs est la caractéristiques principale constatée lors de notre analyse de la cité au niveau de leur majorité (86%), du aux dégradations de leurs peintures exterieures ainsi que les modifications adopotées sur les differentes façades, qui se resume en ce qui suit :

- Transformation des terrasses d'une superficie qui peuvent atteindre les 09m² en chambre dans la plupart des cas.
- Creation de niches couvertes par des toles au niveau de quelques terrasses.
- Convection du sechoir en une fenêtre.
- Rajout de barreaudages pour les fenêtres, les sechoirs et les balcons
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

IV.6.4.B.3.a.3. Conception des logements

Les différents blocs de la cité sont composés d'une variété de types de logements (F2, F3, F4 ou F5), ce qui en résulte, c'est 04 types de blocs abritant des logements constitués par 02 à 05 pièces de formes carrées ou rectangulaires ; leurs surfaces peuvent être illustrées dans les tableaux suivants :

Tableau.18: Répartition des surfaces des pièces de type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	24.48
Cuisine	07.81
Chambre des parents	13.44
Chambre des enfants	09.57
Dégagement	9.88
SDB	4.08
WC	1.50
Balcon	9.36
Total	80.12

Source : Etabli par auteur -2017

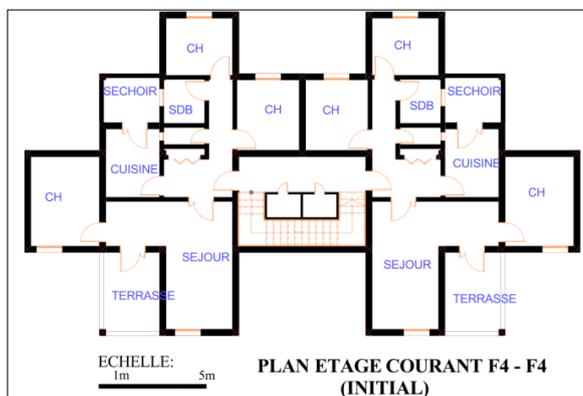
Tableau.19: Répartition des surfaces des pièces de type F4

Pièces	Surface (m2)
Séjour	24.48
Cuisine	07.81
Chambre 01	13.44
Chambre 02	08,30
Chambre 03	09.57
Dégagement	9.88
SDB	4.08
WC	1.50
Balcon	9.36
Total	88,42

Source : Etabli par auteur -2017

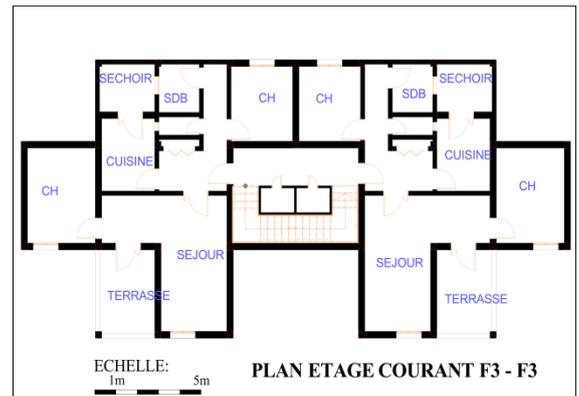
Les logements de type F3 ou F4, par exemple, sont conçus de la manière suivante:

Figure.39: Plan étage courant F4-F4



Source : Etabli par auteur -2017

Figure.40: Plan étage courant F3-F3



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a.4. Caractéristiques des façades:

Très riches en jeux de volumes, les façades des blocs présentent des entrées principales marquées par des arcades, couvertes par de petites terrasses inaccessibles. Beaucoup de décrochements sont à remarquer avec la présence de terrasses à plusieurs niveaux, qui feront l'objet principal de modifications opérées dans cette cité.

Photo.38 : Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

Photo.39: Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a.5. Les équipements:

La cité dispose de deux équipements d'une très grande importance, à savoir:

- Une mosquée d'une surface de 0,48 Ha.
- Un marché de légumes, ayant une surface de 735 m² et abritant aussi, dans ses locaux, une pharmacie ainsi qu'un laboratoire médical.

Photo.40: La mosquée



Source : Prise par auteur -2017

Photo.41: Vue sur le marché



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.4.B.3.b. Le cadre non bâti

IV.6.4.B.3.b.1. Surface non bâtie

La surface du non bâti étant estimée à 4,70Ha, soit 81,18% de sa surface totale, caractérisée par des espaces verts moyennement entretenus, ainsi que des espaces libres non aménagés dans leur ensemble.

Tableau.20: Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface (Ha)	Taux %	Observations
Voirie et parking	0,91	19,40	Etat moyen
Trottoirs et espaces libres	01,64	34,90	Etat moyen
Aire de jeux	0,18	03,80	Etat dégradé
Espaces verts	0,23	41,90	Moyennement aménagés
Total	4,70	100	

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

D'un état physique moyen, toutes les routes sont d'ordre tertiaire, de 06m de large ; elles desservant les différents blocs et contournent la cité du côté Nord et du côté Est ; Ces routes aboutissent sur les deux grands axes structurant la ville, et qui délimitent la cité des cotés Sud et Ouest.

- Parking:

La plupart des parkings sont dans bon un état ; Au nombre de 13 et avec une superficie estimée à 0,17 Ha (3,60% de la surface non batie); ils sont situés dans leur majorité devant les blocs, et pouvant accueillir 140 vehicules, avec un taux d'environ 01 place pour deux logements, non loin de la norme nationale qui est de 1/2logements.

- Les espaces verts

Initialement, de grands espaces verts sont conçus dans la cité ; sur terrain, ces derniers sont dans un état moyen et peu entretenus ; à rajouter la présence aussi de quelques arbres devant certains blocs de la cité.

-Aires de jeux :

On y trouve deux terrains « matico » de 900 m² chacun, aménagés d'une adjacente, présentant qui sont dans un état dégradé.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

Conclusion

L'étude des différents espaces du logement proposé par le concepteur nous a permis de faire connaître les carences de cette conception. Le diagnostic réalisé avec des habitants nous renseigne sur l'écart entre l'espace conçu et l'espace vécu.

L'analyse du plan conçu du logement s'appuie principalement sur l'organisation spatiale, des dimensions de ses différents espaces. Il en ressort que la structure d'habitation proposée par le concepteur se caractérise par la rigidité de son aménagement qui ne répond pas aux nécessités des habitants particulièrement en matière de spatialité, socialité, intimité et sécurité.

Cette organisation présente des déficiences de conception de par ses surfaces minimales et maximales possibles reflétant les besoins du mode de vie des habitants, qui se limitent à des fonctions réductrices (manger, dormir, se laver, recevoir).

Références :

- (1) Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila, révisé en 2008.
- (2) Site officiel de la wilaya de M'sila (www.wilaya-msila.dz/)
- (3) Direction technique de l'APC de M'sila- 2016
- (4) Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila, révisé en 2008 .
- (5) La direction de la programmation et du suivi du budget de la wilaya de M'sila (Suivant estimation de 2016)
- (6) Direction technique de l'APC de M'sila- 2016
- (7) Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila-2008
- (8) Direction technique de l'APC de M'sila- 2017

Chapitre IV :

Introduction au cas d'étude

IV.1- Aperçu historique sur la naissance et le développement de la ville de M'sila⁽¹⁾:

La ville de M'sila, au même titre que l'ensemble du pays a connu le passage de plusieurs civilisations. Nous en citerons les plus importantes par ordre chronologique, la civilisation romaine, les civilisations arabes, turques puis la période de la colonisation française et enfin le postcolonial :

- **Époque romaine:** où il a créé le premier noyau près de la zone de Bechilga, situé actuellement d'environ 03 km de la ville, et appelé « Justiniana », mais la ville ne connaît pas un grand développement urbain, vu qu'elle avait un cachet agricole à cause de sa terre fertile où les Romains ont établi un système de distribution d'eau bien adéquat pour ces terres. La ville a été détruite en 740 AH.
- **Période fatimide:** Les Fatimides ont reconstruit la ville en 935 après J.-C. à une distance de 3 km du site archéologique de Justiniana.
- **Période des Hammadides:** Quand Jaafar bin Hammad a pris seul l'autonomie de la gouvernance en 1015 après J.-C. de la capitale Hamadia (Kalaat bani Hammad), il a créé le premier noyau de la ville, actuelle appelé « quartier Aldjaafara », et qui a connu une expansion du côté de la rive est de « Oued el k'sob », puis apparus alors les quartiers « Ras el hara », « Khirbet Ellis », « Chetaoua », avec un centre commercial quotidien au centre de ces quartiers appelé « Echammas » (site de la mosquée de Bilal actuellement), où le tissu urbain a été marqué par la simplicité et le respect des propriétés ainsi que les façades aveugles conformément aux valeurs ancestrales de la région.
- **Période des almoravides:** La ville de M'sila a connu une expansion architecturale importante dans cette période, où elle est devenue un centre scientifique et de passage commercial jusqu'à sa destruction par « Bani Hilal » en 1350 après J.C.
- **Période avant les Turcs (1350 à 1500Ap.J.C) :** Cette époque a été marquée par le passage de Sidi Mohamed Ben Abdallah El Maghribi, venu de la ville marocaine « Oujda » allant vers les lieux saints « La Mecque », mais il s'est installé dans la ville de M'sila et a commencé à reconstruire la ville qui a été appelée « Sidi Boudjemline ».

- **Période Turcs:** Les Turcs y sont venus en l'an 1500 après J.C., au cours de cette période, a eu lieu le quartier « Alkaraghila », qui est considéré comme une extension des quartiers « Chetaoua », « Ras el hara » et « Aldjaafara ».

- **Période ottomane:** Cette période a été marquée par une stabilité réelle et réglementaire de la propriété immobilière issues des lois islamiques ; la plupart des terres appartenaient au pouvoir, et à cette époque, on peut distinguer les différents types des biens immobiliers suivants:

- ✓ **Les terres du Baylek:** comprennent les terres de l'Etat à usage agricole.
- ✓ **Les terres Waqf (Houbbous) :** Ce sont les terrains destinés à l'utilisation de bienfaisances comme les mosquées et les organismes de bienfaisance ; ils sont exclus de l'orientation immobilière, et sont situés dans les villes et les campagnes.
- ✓ **Les terres privés:** Sont les propriétés privées, et leurs propriétaires ont le droit d'en disposer, ce qui représente un marché immobilier important.
- ✓ **Les terres « Arch. »:** Les terres appartenant à des chefs tribaux qui les distribuent aux membres de leurs tribus où s'applique le droit de préemption.
- ✓ **Les terres « Makhzen » (Isolés) :** Sont les terrains accordés aux hauts fonctionnaires.

- **Période de la colonisation française:** le colonialisme français est entré dans la ville de M'sila en 1840. Entre 1840 et 1940, cette période a été marquée par l'émergence de certaines installations, dont une caserne militaire sur la rive ouest de « Oued el K'sob », la résidence du gouverneur, l'église, les services de police ainsi que la Cour.

- On assiste aussi à la naissance du quartier « El Argoub » où résident certains Juifs et colons, ainsi que le quartier « El Kouch » principalement habité par les commerçants. La ville a connu aussi la naissance des logements collectifs (HLM) comme la cité « Kouadro ».

- Pour la période 1940-1962: Elle a été marquée par l'émergence de l'architecture européenne où sont apparues les façades ouvertes à l'extérieur, des balcons, et l'orthogonalité des routes ; Et en raison de l'existence des terres fertiles qui caractérisent la région, le projet du barrage « El K'sob » a été construit, suivi par la création du projet du périmètre irrigué de M'sila.

- **Période postindépendance** : La ville a subi des changements majeurs tels que:

✓ **Dans la première période 1962-1974:** a été créé le quartier de 300 logements et 500 logements, suite au séisme qui a frappé la ville en 1965, pour le relogement des habitants du quartier Al kraghela, Chetaoua , Ras el Hara et Kherbetellis , puis la création du lotissement « Echouef » conçu par l'architecte Roland ; comme on assiste à la naissance de quelques constructions illicites à l'est de la ville nommées aujourd'hui le quartier de « la rocade ».

✓ **En ce qui concerne la deuxième période de 1974 à ce jour:** La caractéristique la plus importante de cette étape est la promotion de la daïra de M'sila au rang des wilayas du découpage administratif de 1974, où la ville a bénéficié de plusieurs structures administratifs, de services et industrielles. On assiste alors à la création la zone industrielle de M'sila, ainsi que de la première et la deuxième zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) (qui comporte les cités sujet de notre étude) et enfin l'apparition de plusieurs lotissement, entre autres les 270 lots, 346 lots, 700 lots, 86 lots et les 166 lots.

IV.2- Présentation sociogéographique

Dans ce chapitre, nous allons présenter la ville de M'sila en termes de caractéristiques naturelles, socio-économique ainsi que ses étapes d'expansion, pour donner une image claire de son état actuel.

Avant de passer à cette présentation, il serait judicieux de donner un bref aperçu sur la wilaya de M'sila.

IV.2-1- Situation de la wilaya de M'sila ⁽²⁾:

La Wilaya de M'sila, dans ses limites actuelles, occupe une position privilégiée dans la partie centrale de l'Algérie du nord dans son ensemble, elle fait partie de la région des Hauts Plateaux du centre et s'étend sur une superficie de 18.175 km².

Sa position géographique fait que sa vocation principale demeure l'agro-pastoralisme tributaire d'une pluviométrie malheureusement faible et irrégulière ne dépassant pas les 250 mm par an.

Elle est limitée :

Au Nord Est : les wilayas de Bordj Bou-Argeridj et Sétif

Au Nord-Ouest : les wilayas de Médéa et Bouira

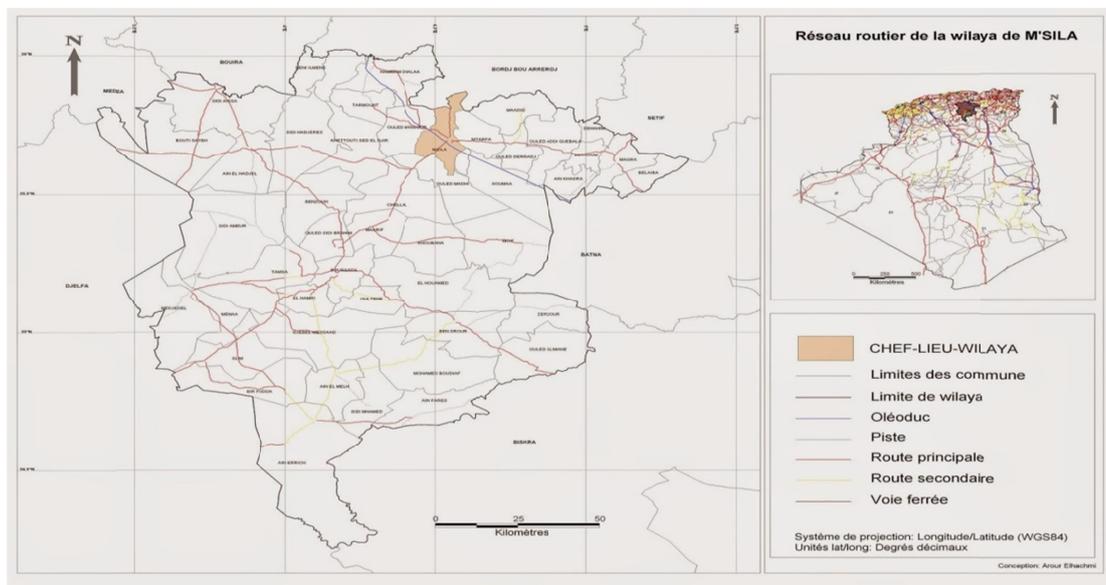
A l'est : la wilaya de Batna

A l'ouest : la wilaya de Djelfa

Au Sud Est : la wilaya de Biskra.

Ce sont les lambeaux les plus déshérités des Wilaya Mères (Sétif, Batna Média) qui seront regroupés pour former en 1974 la Wilaya de M'sila. Composée à l'origine de 23 communes, elle en compte aujourd'hui 47 communes, regroupées en 15 daïras.

Figure.01: Situation de la wilaya de M'sila par rapport aux autres wilayates



Source : Direction des travaux publics de M'sila – 2016

IV.2-1-1- Le relief de la wilaya

Le territoire de la Wilaya constitue une zone charnière et de transition entre les deux grandes chaînes de montagnes que sont l'Atlas Tellien et l'Atlas Saharien. La configuration géographique y est comme suit :

- Une zone de montagnes de part et d'autre du Chott El Hodna
- Une zone centrale constituée essentiellement de plaines et de hautes plaines.
- Une zone de chotts et de dépression avec le Chott El Hodna au Centre Est et le Zahrez Chergui au Centre Ouest.
- Une zone de dunes de sable éolien.

IV.2-1-2- Le climat de la wilaya ⁽³⁾

Le climat de la Wilaya est de type continental soumis en partie aux influences sahariennes. L'été y est sec et très chaud, alors que l'hiver y est très froid.

Sur le plan pluviométrique, la zone la plus arrosée est située au nord ; elle reçoit plus de 480 mm par an (Djebel Ech Chouk - Chott de Ouenougha) ; quant au reste du territoire, la zone la plus sèche est située à l'extrême sud de la Wilaya et reçoit moins de 200 m/an.

Les précipitations moyennes annuelles de la wilaya en 2016 sont de 15.3 mm par an.

Les températures moyennes mensuelles de l'année sont de 20 C°, enregistrées au mois plus chaud (Juillet) sont de 33.9 C° et le mois plus froid (Février) sont de 6.6 C°. Les températures min et max, enregistrées (-0,2) C° mois de janvier et (45,7) C° en juillet.

IV.2-2-Présentation de la ville de M'sila ⁽⁴⁾:

IV.2-2-1. La situation géographique de la ville de M'sila:

Au cœur de l'Algérie, entre les principales zones des plateaux et les collines d'une part, et le désert d'autre part, la ville de M'sila est située dans la partie nord - ouest du bassin de Chott el Hodna ; elle est limitée au nord par la chaîne montagneuse d'El Hodna, et au sud par le Chott el Hodna ; Elle forme un carrefour grâce à sa position stratégique, c'est le point de jonction de la route nationale RN 40 (M'sila- Batna) avec la route nationale (Bordj Bou Arreridj- Bou saada) ainsi que la route nationale 60 (M'sila- Alger).

Sa superficie est estimée à 232 km², avec une altitude de 460 m au-dessus du niveau de la mer, occupée par une population d'environ 191 224⁽⁵⁾ personnes, et avec une densité de 824 habitants / km².

Elle est limitée par :

Au nord: L'agglomération secondaire de Boukhmissa et la commune d'El Euch (wilaya de Bordj Bou Arreridj).

Au sud: L'agglomération secondaire de Mezrir et la commune d'Ouled Madhi.

A l'est: la commune de M'tarfa et la commune de Souamaa.

A l'ouest: La commune de Ouled- Mansour.

Photo.01 : Vue aérienne sur la ville de M'sila



Source: Photo satellite (Google earth 2013)

IV.2.2.2. Climat de la ville de M'sila⁽⁶⁾ :

Le climat est l'un des facteurs les plus importantes dans le développement de la ville, car il joue un rôle primordial dans la vie et l'activité de l'homme et un déterminant spécifique de sa stabilité et contribue à l'économie de la ville. Le climat de M'sila appartient au climat du bassin de « Chott El Hodna », qui est situé dans la zone de transition entre deux aires vitales, entre une zone semi-humide au nord et demi-sèche au sud, il se caractérise par un climat estival chaud et sec, froid et pluvieux en hiver ; il appartient donc au climat méditerranéen.

✓ Température :

Selon les données climatiques des services météorologiques de M'sila, pour la période 2007-2016, la température la plus élevée enregistrée était de 40,5 ° C en juillet et la température la plus basse enregistrée était de 17,9 ° C en décembre.

Tableau.01 : Moyennes mensuelles de température (C °) pour la période 2007-2016

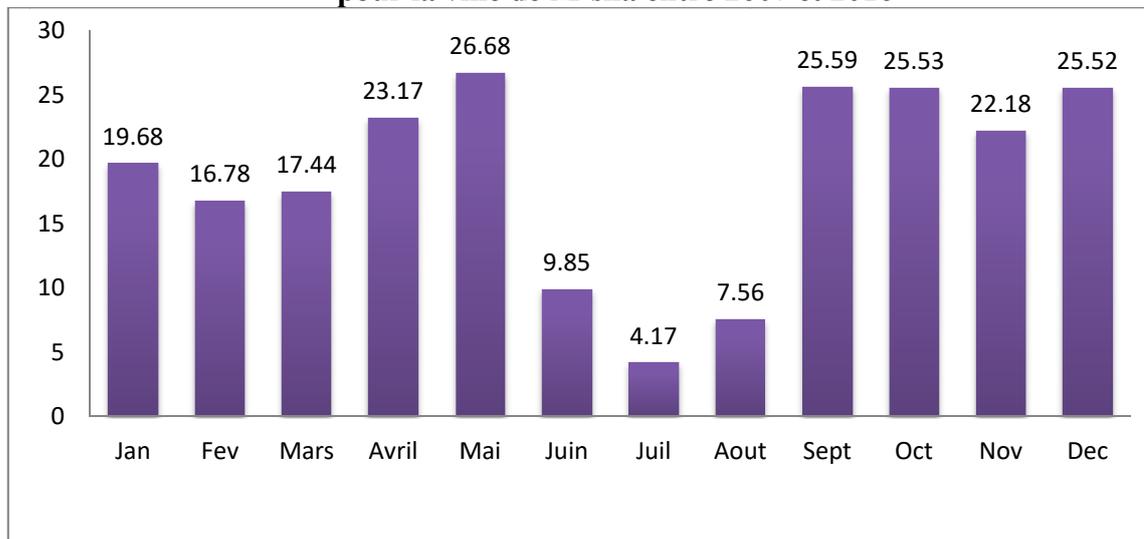
Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septemb	Octobre	Novembr	Décembr	Moyenne annuelle
T° moy °C	18.1	21.9	25.0	29.8	39.0	37.5	40.5	39.9	35.0	30.0	22.6	17.9	29.77
T° max	22.4	23.7	32.7	32.4	43.2	40.3	43.2	43.4	37.4	37.4	27.4	22	30.19
T° min	-0.3	0.4	0.4	4.2	5.7	12.8	13.6	18.7	12.8	8.5	2.5	0.2	6.55

Source: Direction technique de l'APC de M'sila- 2017

✓ **Pluviométrie:**

Le tableau (01) montre que le mois le plus fréquenté en pluie à M'sila est le mois de Mai (26,68 mm), tandis que le mois le moins pluvieux est juillet (4,17 mm).

Graphe.01: Moyennes mensuelles de précipitations (mm) pour la ville de M'sila entre 2007 et 2016



Source: Direction de la météorologie de M'sila- 2017

✓ **Vents:**

Les vents sont un facteur important dans toute conception des différentes constructions, afin d'y prévoir des ouvertures tout en tenant compte du sens de ces derniers.

La ville de M'sila présente des vents froids en hiver avec une vitesse modérée et une humidité relative ; ils ont deux directions : Nord-est et nord-ouest (vents dominants). Tandis qu'en été, on trouve des vents chauds et secs connus par « les vents sirocco » (Al-Shuhaili : appellation locale), ce sont des vents qui affectent le climat de la ville en général et viennent du côté sud.

IV.2.2.3. Étude socio-économique

IV.2.2.3.a. Étude de la population

À la lumière de l'étude du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) de la situation actuelle et les perspectives d'avenir de la commune de M'sila, nous allons présenter un état sur la population et du logement relative à cette dernière.

- **Population:**

La composante « population » est le critère principal de chaque étude liée aux domaines urbains, économiques et sociaux.

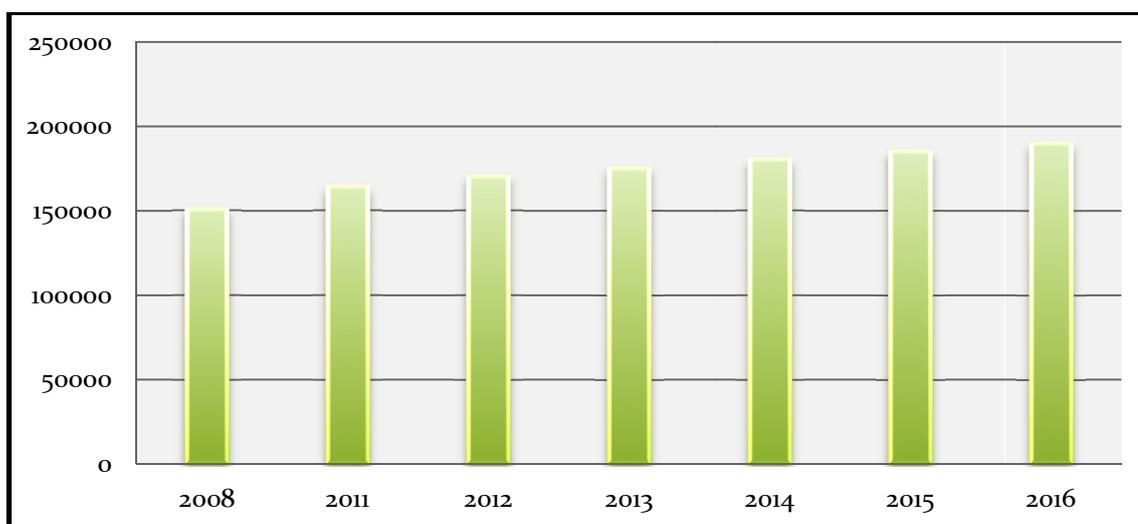
- **Développement de la population:**

Tableau.02: Développement de la population de 2008 à 2016 commune de M'sila

Année	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Population	151941	165443	171433	176443	181443	186443	191224

Source : Direction de la programmation et du suivi du budget de la wilaya de M'sila 2017

Graphe.02: Développement de la population de 2008 à 2016 commune de M'sila



Source : Etabli par auteur – 2017

A Noter qu'il y a une croissance démographique de la ville de M'sila : selon la dernière estimation de la population (2016), la population a atteint 191224 personnes, après qu'elle était à 151941 personnes en 2008, soit un taux de croissance annuel de 2,5.

IV.3. Étude urbaine ⁽⁷⁾ :

IV.3.1. Les secteurs de la ville:

- **Secteur I** : Représente la vieille ville et s'étend sur une superficie de 317.30 hectares, dont 106 hectares des habitations, 32 hectares des équipements, 153,7 hectares de champs et de vergers. C'est le secteur le plus ancien en termes de création ; il se caractérise par un tissu irrégulier et n'est soumis à aucune des normes urbaines harmonieuses.

- **Secteur II**: représente le centre-ville et est situé à l'ouest du premier secteur urbain , ils sont séparés par une voie structurante de la ville reliant la RN 45 ; il se prolonge sur une superficie de 240 hectares, où les habitations occupent 72 hectares, 108 hectares d'équipements , 60 hectares de routes, la genèse et la naissance de ses cités se sont effectuées après l'indépendance .

- **Secteur III**: C'est le secteur qui représente la première zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) comportant les cas d'études de notre sujet, située à l'ouest du deuxième secteur, il couvre une superficie de 172 hectares, dont 103 hectares pour des habitations et 42 hectares pour des équipements.

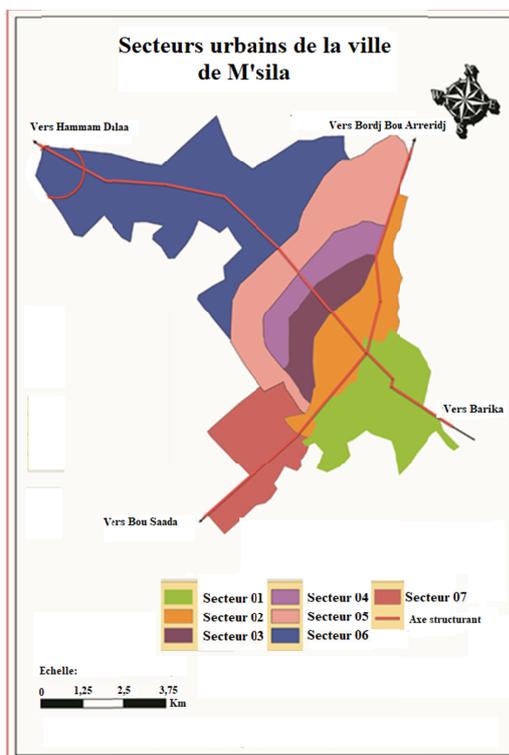
- **Secteur IV**: Un secteur qui représente une extension spatiale de la ZHUN et situé à l'ouest du troisième secteur, qui s'étend sur une superficie de 168 hectares, la première émergence de logements date du début de l'année 1989.

- **Secteur 5**: Représente la zone ouest de la ville, elle couvre 323,27 hectares, 72.52 hectares pour les habitations, 88 hectares pour les équipements, 46.69 hectares pour les routes et 116,16 hectares pour les espaces libres.

- **Secteur VI**: Il comporte l'ancien quartier de « Ichbilia », situé à beaucoup plus à l'ouest de la ville, il s'étend sur une superficie de 495.75 hectares, dont 270.75 hectares d'habitations .34 hectares d'équipements et 191 hectares de zones programmées ou libres.

- **Secteur sept:** Situé au sud de la ville et comprend la zone industrielle et la zone d'entrepôt et d'activités, il occupe une superficie totale estimée à 2800 hectares et est considéré comme l'un des obstacles de l'expansion de la ville.

Figure.02 : Secteurs urbains de la ville de M'sila



Source : établi par l'auteur sur la base du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'sila-2008.

IV.4. Le logement social à M'sila

Le logement est l'un des éléments les plus importants de la ville et constitue l'élément le plus important contribuant à la dynamique urbaine.

Tableau.03: Type et nombre de logements dans la ville de M'sila

Logement	Blocs	Logements individuels	Logements traditionnels	Logements précaires	Total
Nombre de logements	6824	15246	1096	254	23420
Taux %	29.15	65.09	4.68	1.08	100

Source : Direction technique de l'APC de M'sila - 2016

Le tableau montre que le pourcentage de logements individuels représente le pourcentage le plus élevé, estimé à **63,65%**, ce qui conduit à une consommation irrationnelle de l'espace. Cette donnée nous reflète le type d'habitat le plus répandu dans la ville. Par contre l'habitat en logements collectifs ne représente que **28,85%** du total des logements, tandis que le logement traditionnel représente 4,68%, et le logement précaire n'est qu'à 1,08%.

IV.5. Critères de choix des cités à étudier

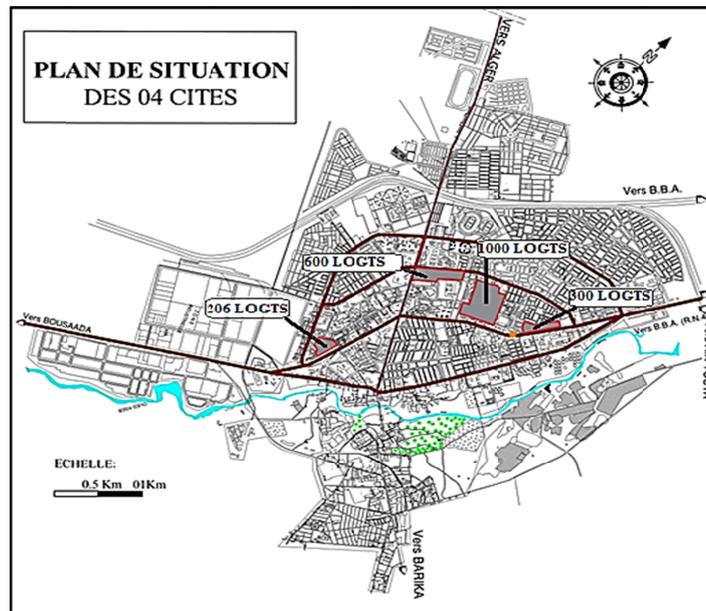
L'analyse du corpus de cette étude renvoie à la connaissance de la situation et des conditions d'émergence de ses cités. Nous avons donc opté pour un choix significatif et représentatif suivant des critères bien déterminés en s'appuyant sur les principales hypothèses déjà élaborées.

Ce sont des cités qui ont été habités depuis plus de trente années et que leurs usagers ont eu assez de temps pour opérer des transformations très perceptibles de l'extérieur. Ces considérations nous ont guidé à choisir 04 cités de logements collectifs à savoir : Les 300, 1000, 600 et 206 logements situées dans la première ZHUN de la ville de M'sila.

Cette ZHUN se situe entre deux axes structurants Nord-Sud de la ville reliant les deux sorties, celle de Bordj Bou Arreridj au Nord et celle de Bou Saada au Sud.

Les cités choisies sont composées de logements sociaux locatifs collectifs présentant des transformations et des dégradations physiques qui répondent aux objectifs tracés de cette étude. Elles présentent des caractéristiques variées du point de vue localisation, degré de transformations, dimension des pièces, systèmes constructifs et dates de réalisations.

Figure.03 : Plan de situation des cités par rapport à la ville de M'sila



Source : établi par l'auteur sur la base du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'sila-2008.

IV.6. Présentation du corpus

Avant de se pencher sur le problème d'adaptation de l'espace et des rapports entre habitants et concepteurs dans le contexte urbain qui a été évoqué au niveau de la problématique, il est important de présenter et d'analyser d'abord le corpus d'étude support de cette société habitante, tel qu'il a été conçu, dont les caractéristiques seront exposées dans les chapitres suivants, afin d'établir un bilan de la conception des logements enquêtés de point de vue, organisation, fonctionnement et normes d'habitabilité, comme disait Ségaud, « *c'est à partir du plan que se discute ce qui est en jeu dans la conception architecturale, la définition et la distribution des lieux qui vont permettre à l'entité familiale et à ses membres de déployer une vie domestique. Sont engagés dans le plan des surfaces et des interfaces, des affectations de places qui autorisent ou non l'évolution des corps physiques de personnes entretenant par ailleurs des relations sociales diverses, de différents niveaux* ». (Segaud Marion, 2002, P.83).

IV.6.a. Modèles de réalisation des quatre cités

Deux systèmes constructifs ont été décelés dans les 04 cités :

IV.6.a.1. Système constructif traditionnel

C'est le système le plus répandu, utilisant les poteaux poutres comme structure en béton armé avec le coffrage traditionnel en bois. Les murs de remplissage sont en brique ou parpaing.

IV.6.a.2. Système constructif préfabriqué

Le principe de ce système est celui des murs porteurs en béton armé, réalisés avec le coffrage tunnel et coulés sur place ; les panneaux des façades sont des panneaux sandwich, préfabriqués avec des matériaux lourds tels que le béton. Ce système est très utilisé dans les cités 600 et 1000 logements).

IV.6.1. l'étude Analytique du quartier 1000 logements:

IV.6.1.A. Etude sociale ⁽⁸⁾:

IV.6.1.A.1. Présentation du quartier :

Il s'agit de l'une des cités de la première ZHUN de M'sila, sa réalisation a duré 10 ans, elle a été entamée en 1981 sous l'égide de l'OPGI de M'sila, suivant 02 phases : La première de 1981 à 1983 et la seconde s'étend de 1983 à 1991.

IV.6.1.A.2. Population:

Selon la Direction de la programmation et du suivi du budget de M'sila et suivant le recensement de 2008, le nombre d'habitants du quartier est de : 6545 personnes.

IV.6.1.A.3. Densité de la population:

La surface du quartier est de : 12.45 hectares. La population est estimée pour l'année 2008 à 6545 personne, et donc la densité brute de la population du quartier est de 525,70 habitants / ha.

IV.6.1.A.4. Le taux d'occupation par logement : (TOL)

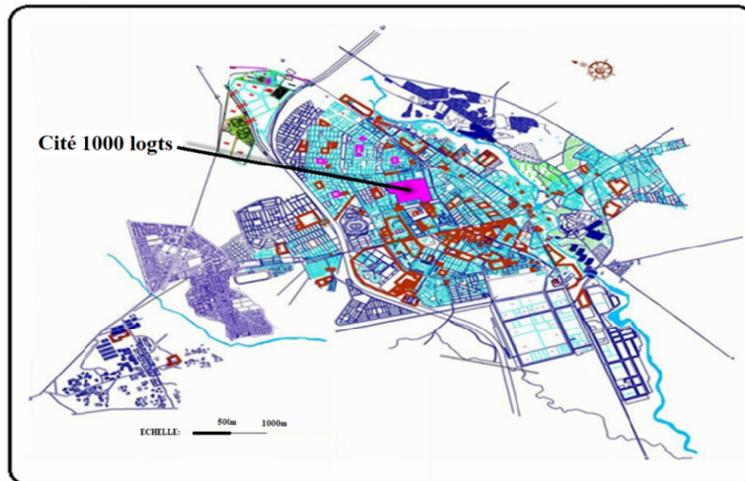
Le taux d'occupation par logement est l'un des éléments clés pour mettre en évidence le bien-être et la qualité du logement et le signe de l'ampleur de la crise du logement. , Où le taux estimatif du quartier est de 6,55 personnes/ logement qui est élevé par rapport au taux moyen nationale qui est de 6 personne /logement.

IV.6.1.B. Analyse morphologique du quartier :

IV.6.1.B.1. Situation du quartier :

Le quartier est situé au nord de la ville de M'sila, d'une superficie estimée à 124 514.8 m² et est situé le long de la route nationale n ° 45, qui relie Bou Saada et Bordj Bou Arreridj et jouxte un ensemble d'équipements éducatifs, culturels, administratifs et sanitaires ; Il est entouré par le quartier de 256 logements à l'est, 48 logements et 15 logements à l'ouest, et vers le nord de 200 logements et vers le sud les 600 logements. Le quartier est régi par l'office de promotion immobilière et de gestion immobilière (OPGI).

Figure.04 : Situation du quartier des 1000 logements par rapport à la ville de M'sila



Source : établi par l'auteur sur la base du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de M'sila-2008.

IV.6.1.B.2. Densité de constructions :

La densité des blocs de logements nous informe sur la distribution des constructions sur l'espace et nous aide à mettre en évidence les caractéristiques du tissu s'il est compacte ou éparse ; comme elle nous informe sur l'occupation des habitations en parallèle avec les autres activités.

Dans notre cas, la densité brute de logements du quartier est estimée à 80,32 logements / ha, formant ainsi un tissu relativement aéré et non compacte.

Photo.02 : Vue générale sur le tissu du quartier 1000 logements

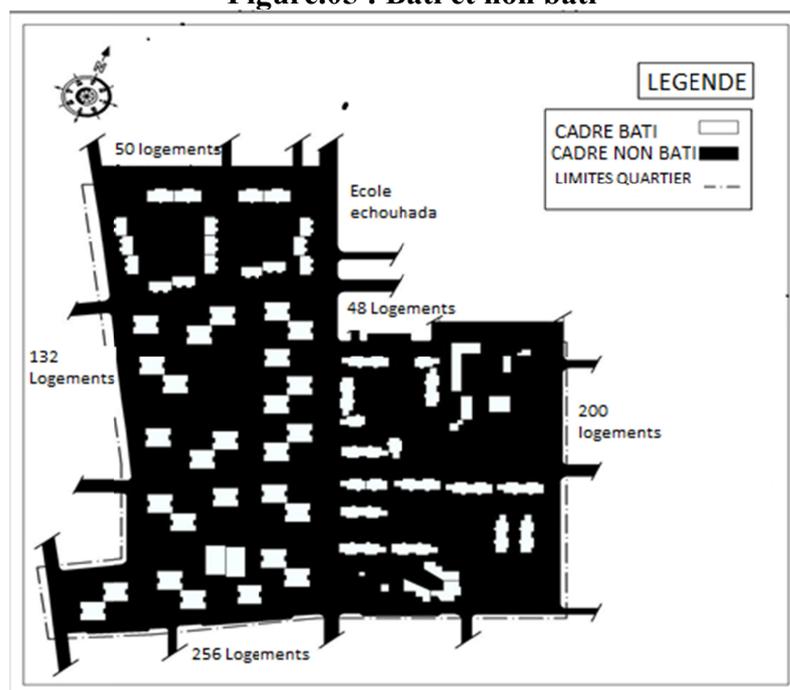


Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.1.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 124.514,8 m², la cadre bâti représente 37 713 m², soit 30,28%, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 86801,8 m², soit 69,72 % du quartier, et à travers les valeurs ci-dessus, ont été calculés le coefficient d'emprise au sol (CES), qui est estimé à 0,3, tandis que le coefficient d'occupation du sol (COS) est égal à 1,7.

Figure.05 : Bâti et non bâti



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a. Le cadre bâti:

A rappeler que le cadre bâti représente 30,28% du quartier, composé de blocs d'habitation ainsi que des équipements.

IV.6.1.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments d'habitation:

Par typologie des bâtiments, on fait référence à l'organisation architecturale des constructions, tel qu'il exprime un ensemble d'attributs de la forme extérieure de la construction, un indicateur de l'expression du niveau de vie. Pour la classification des types de logements de l'environnement urbain nous nous sommes appuyés sur deux critères:

-Hauteur des Immeubles

- La forme extérieure.

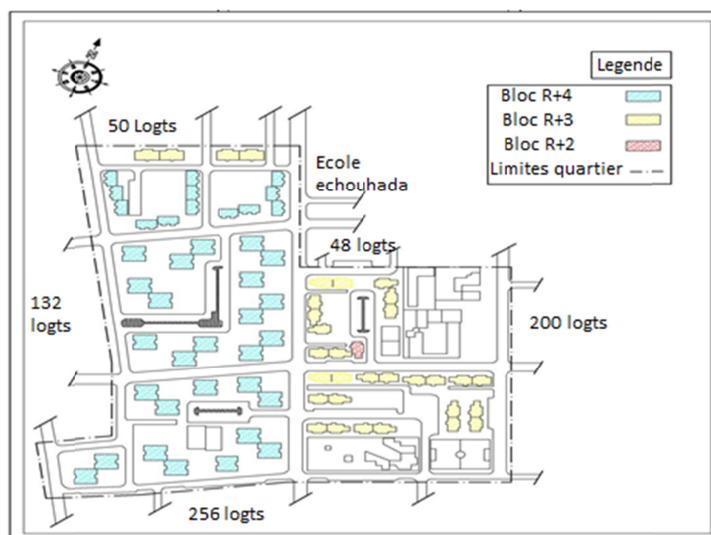
Le quartier est un ensemble de logements collectifs (immeubles) au nombre de 73blocs, ils ont été classé selon la taille et la forme externe en 3 catégories:

- Catégorie I: R+2 : 01 bloc

- Catégorie II: R+3 : 32 blocs

- Catégorie III: R+4 : 40 blocs

Figure.06: Hauteurs des blocs



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Photo.03 : Immeuble R+4



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Photo.04 : Immeuble R+3



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a.2. Types de bâtiments:

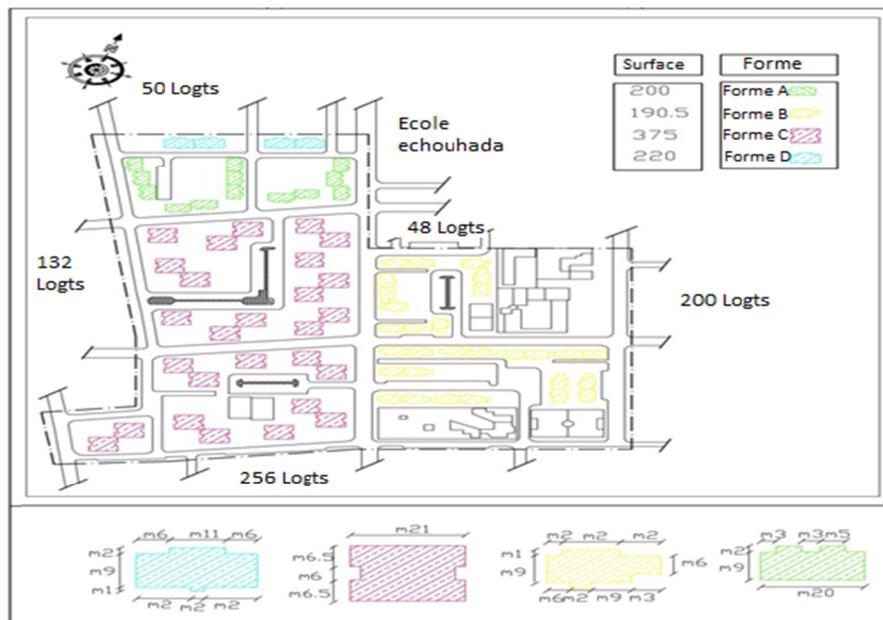
Au niveau du quartier on trouve quatre types de bâtiments (selon leurs formes) et sont présentés dans le tableau suivant:

Tableau.04: Types de bâtiments

Bloc	Nombre de blocs	Surface bloc m ²	Nombre de logements	Type de logement
Forme A	13	200.00	130	F3-F4
Forme B	27	190.50	250	F2-F3-F4
Forme C (plot)	29	375.00	580	F2-F3-F4
Forme D	04	220.00	40	F4
Total	73	/	1000	/

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Figure.07 : Formes et surfaces des blocs



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

Photos. 05, 06, 07, 08: Les 04 Types de blocs



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a.3. Fonction des bâtiments:

Il y a deux types d'activités : résidentielle et résidentielle avec locaux de commerces, comme l'indique le tableau suivant:

Tableau.05: Fonction des bâtiments

Fonction	Quartier	
	Nombre	Rapport %
Uniquement habitation	61	83.56
Habitation et commerces	12	16.44
Total	73	100

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

A partir de ce tableau, on constate que la majorité des blocs ont une activité résidentielle (61 bâtiments estimés à 83,56%), par contre les blocs à usage résidentiel + commerces (activités tertiaires) ne forment que 12 blocs (16,44%).

Photo.09 :Commerces au RDC



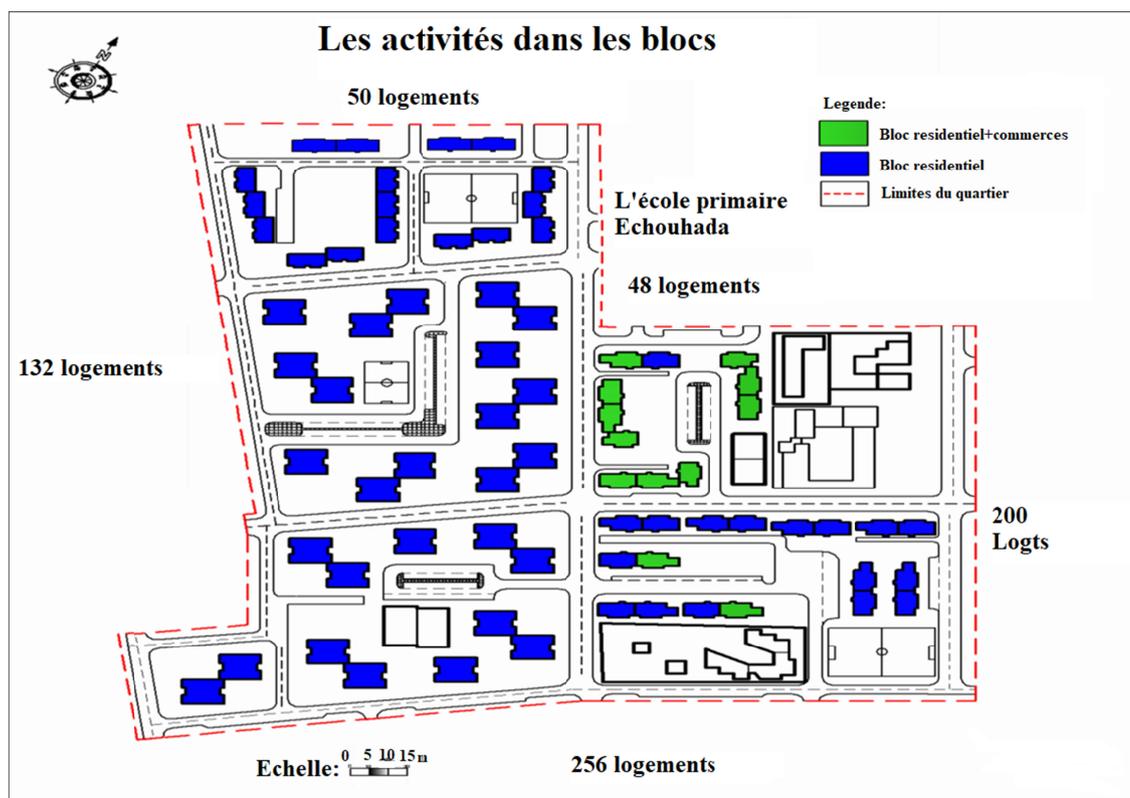
Source : Prise par l'auteur- 2017

Photo.10 :Commerces au RDC



Source : Prise par l'auteur- 2017

Figure.08: Activités des blocs



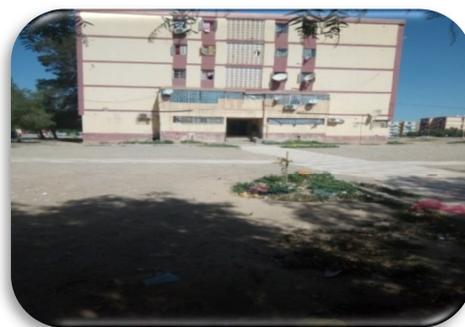
Source : Elaboré par l'auteur - 2016

Photo 11: Un bâtiment résidentiel



Source : Prise par auteur -2017

Photo 12: Bloc à usage résidentiel + commerces



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.1.B.3.a.4. Etat des bâtiments :

L'état des bâtiments est essentielle pour connaître l'étendue de la validité des bâtiments à rénover, à réparer ou à restructurer et entretenir, du moment que la détérioration des bâtiments constitue une menace pour la population et affecte le tissu urbain.

Les blocs du quartier sont en général en bon état, mais présentent quand même quelques anomalies qui se résultent principalement au niveau :

*** Des façades des bâtiments**

Certains logements du quartier présentent des modifications apportées par les usagers et se résultent dans ce qui suit :

- Rajout de cadres métalliques pour les fenêtres et les balcons .
- Construction d'une partie de la terrasse ou sa fermeture complètement.
- Convertir le balcon en une fenêtre.
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Mise d'une toile qui obscurcit la vision de l'intérieur.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

Photo.13 : Exemple de transformations sur les façades



Source : Prise par l'auteur- 2017

***Des entrées des bâtiments:**

Les entrées des bâtiments connaissent une détérioration remarquable due au manque d'entretien, et l'état lamentable des portes en raison des dommages causés par la rouille du fer et le manque d'entretien (absence de peinture), ainsi que la présence de marches d'escaliers dégradées au niveau des entrées des blocs.

Photos.14 et 15 :Anomalies au niveau des entrées des bâtiments.



Source : Elaboré par l'auteur- 2017



Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.1.B.3.a.5. Conception des logements

Vu que la majorité des blocs sont construits principalement en système préfabriqué, et avec des normes trop restrictives, ses logements présentent une conception essentiellement fermée, limitée par des murs en béton armé, aménagés en petites boites, dont les pièces sont en forme rectangulaire et réparties comme suit :

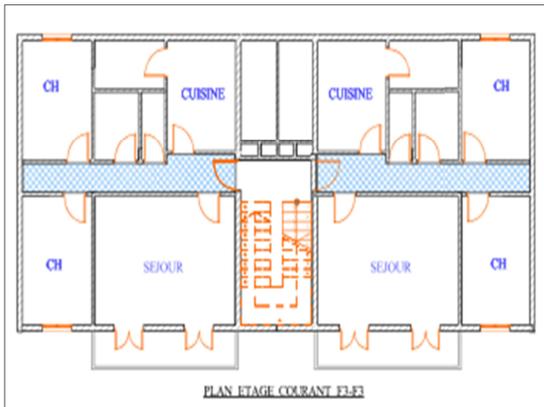
Tableau.06: Répartition des surfaces des pièces/ exemple de logement type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	17.50
Cuisine	9.00
Chambre des parents	11.52
Chambre des enfants	11.52
Dégagement	7.40
SDB	4.00
WC	1.60
Balcon	4.70
Loggia	4.20
Total	71.44

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

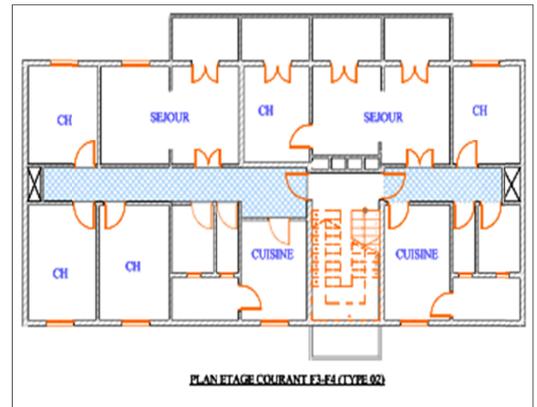
Et comme on l'a cité plus haut, ce quartier est composé de 04 types de blocs, dont leurs conceptions sont les suivantes :

Figure.09 : Type A (F3-F3)



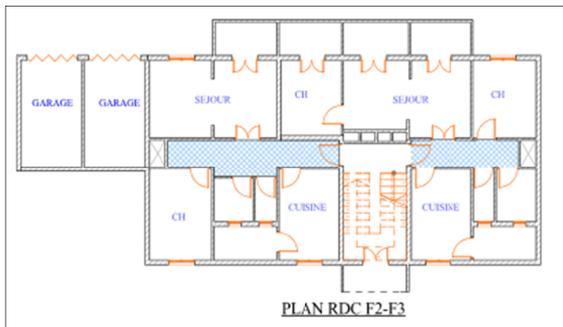
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.10 : Type B (F3-F4)



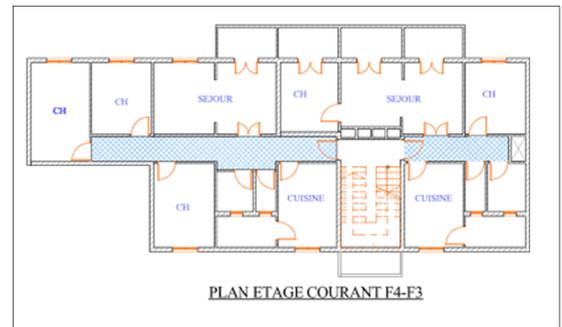
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.11: Type B (variante 01) (F2-F3)



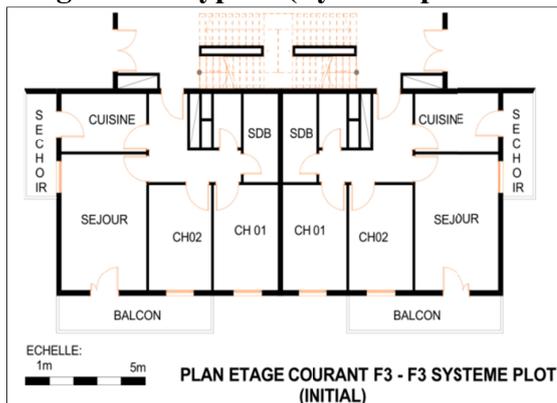
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.12: Type B :(variante 02) (F3-F4)



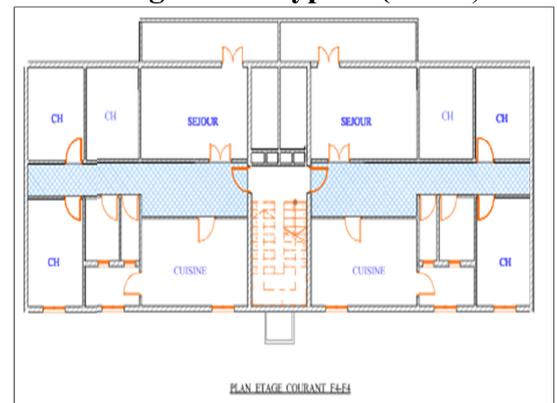
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.13: Type C (système plot F3-F3)



Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.14: Type D (F4-F4)

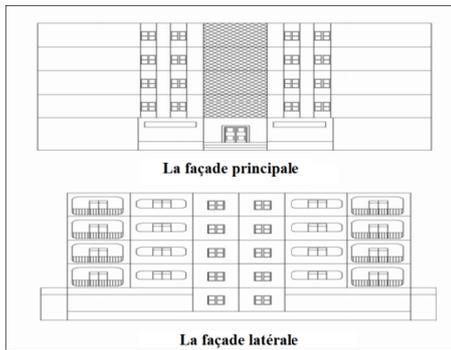


Source : Elaboré par l'auteur- 2016

IV.6.1.B.3.a.6: Les façades:

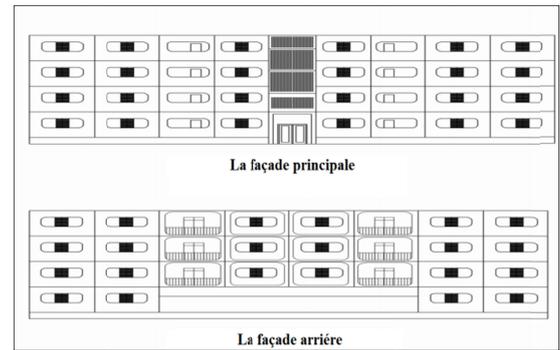
Les façades des immeubles dans le quartier peuvent être divisées en quatre types, selon leurs types de construction et leurs conceptions, comme indiqué dans les illustrations suivantes:

Figure.15: Type de façade 01



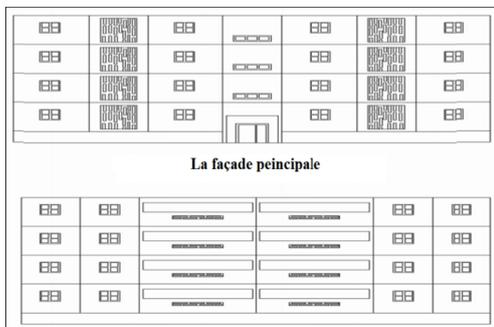
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.16: Type de façade 02



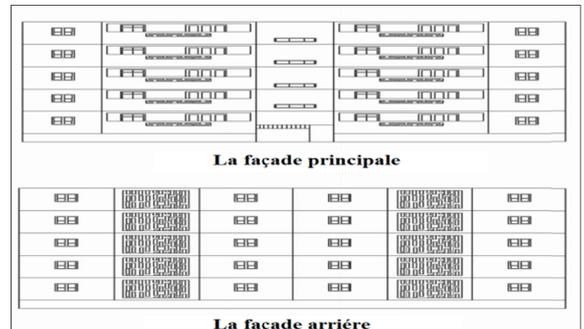
Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.17: Type de façade 03



Source : Elaboré par l'auteur- 2016

Figure.18: Type de façade 04



Source : Elaboré par l'auteur- 2016

D'une architecture assez simple, les façades sont symétriques et rigides en générale ; composées essentiellement de balcons et loggias, ainsi que d'ouvertures de fenêtres, une porte d'entrée métallique, sauf pour le bloc en plot qui présente deux entrées : l'une sur la façade principale et l'autre sur la façade postérieure.

Photo.16: Bloc à 01 seule entrée



Source : Prise par auteur -2016

Photo.17: Bloc à 01 seule entrée



Source : Prise par auteur -2016

Photo.18 : Bloc en plot à 02 entrées



Source : Prise par auteur -2017

Photo.19 : Bloc en plot à 02 entrées



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.1.B.3.a.7. Les équipements:

D'après constat, le quartier dispose des équipements suivants :

- Deux écoles primaires
- Locaux de commerces
- Maison des jeunes

Tableau 07: Équipement dans le quartier

Equipements	Zone d'étude	
	Nombre	Surface m ²
écoles primaires	2	11575
Maison des jeunes	1	1795
Locaux de commerces	38	1140
Total	41	14510

Source : Auteur -2017

Photo.20: Ecole primaire



Source : Prise par auteur -2017

Photo.21: Maison de jeunes



Source : Prise par auteur -2017

Photo.22: Ecole primaire



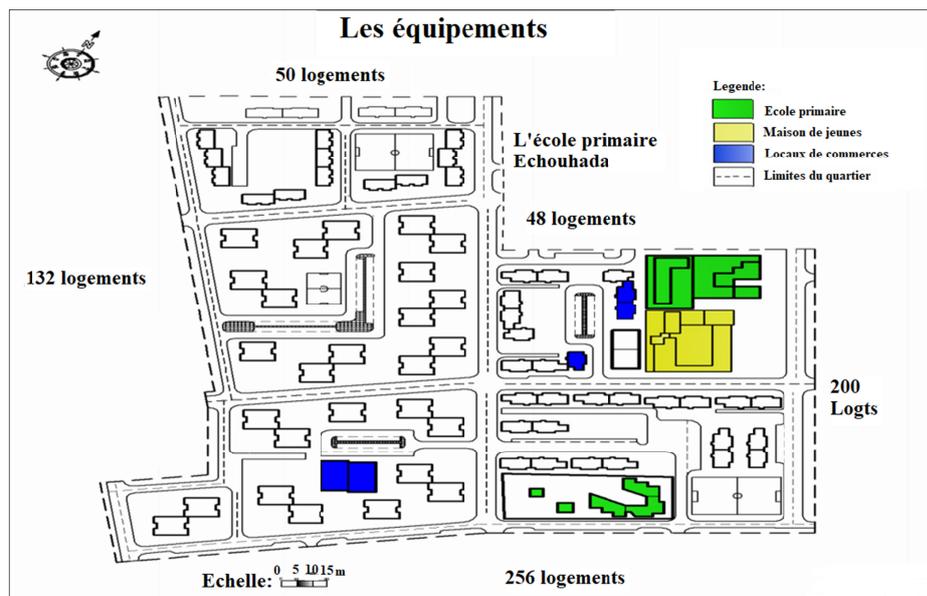
Source : Prise par auteur -2017

Photo.23: Locaux de commerces



Source : Prise par auteur -2017

Figure.19: Distribution des équipements dans le quartier



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.1.B.3.b. Le cadre non bâti

A rappeler que la surface du non bâti dans le quartier est estimée à 86801,8 m², soit 69,72 % de sa surface totale, subdivisée en 03 constituants majeurs énumérés dans le tableau suivant:

Tableau.08 : Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface m ²	Taux %
Voirie et parking	23897.28	27.53
Trottoirs et espaces libres	60170.87	69.32
Aire de jeux	2733.65	03.15
Total	86801.80	100

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

Globalement, les routes de la zone d'étude sont en bon état, à l'exception de certaines zones peu altérées à la suite de la rénovation du réseau d'assainissement ou d'AEP.

- Parking:

Au nombre de cinq et avec une superficie estimée à 2264,4 m (2.6% de la surface non bâtie), la plupart des parkings sont non fonctionnels dans la journée, parce que la plupart des habitants préfèrent garer leurs voitures dans les lieux ombrés, particulièrement devant les bâtiments, par contre la nuit, ils assurent normalement leurs fonctions.

- Les espaces verts:

D'après notre constat, le quartier ne dispose pas des espaces verts clairs, bien qu'il existe de grands espaces verts conçus initialement, mais non aménagés et inexploités sur terrain ; en raison du manque d'intérêt des parties prenantes à cet aspect, que ce soit de la part des autorités locales ou les habitants du quartier eux même. A l'exception de la présence de quelques arbres qu'on a pu enregistrer au niveau des logements situés au rez de chaussée et adjacents à leurs blocs, ayant une superficie très réduite.

-Aires de jeux :

Il y a absence de tout espace de rencontre et de divertissement dans le quartier, mise à part la présence de 03 stades de football (dont 02 maticos non clôturés) qui représentent des lieux de loisirs et de distraction pour les jeunes adolescents, ce qui incite les enfants de bas âge à jouer sur les trottoirs, la chaussée des routes et les parkings.

- Mobilier urbain :

Malgré l'importance de cet élément dans les quartiers urbains, nous avons constaté l'absence totale de cet élément au niveau du quartier de 1000 logements.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

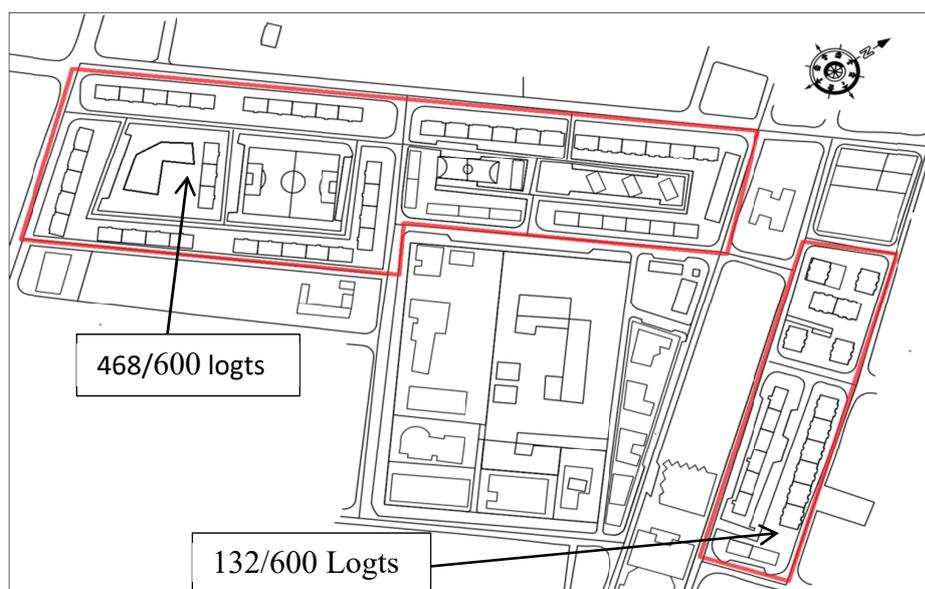
IV.6.2. l'étude Analytique de la cité des 600 logements:

IV.6.2.A. Etude sociale :

IV.6.2.A.1. Présentation de la cité :

Une autre cité de la première ZHUN de M'sila, les 600 logements ont été étudiés par le bureau d'étude et de recherche de M'sila (B.E.R.M). Sa réalisation a été entamée en 1980 sous l'égide de l'OPGI de M'sila. Construite en totalité en système traditionnel (poteaux, poutres), elle est divisée en deux parties : La première située au côté Nord du terrain (132 logements), l'autre dans sa partie Sud (468 logements).

Figure.20 : Composition de la cité



Source : Traitée par auteur -2017

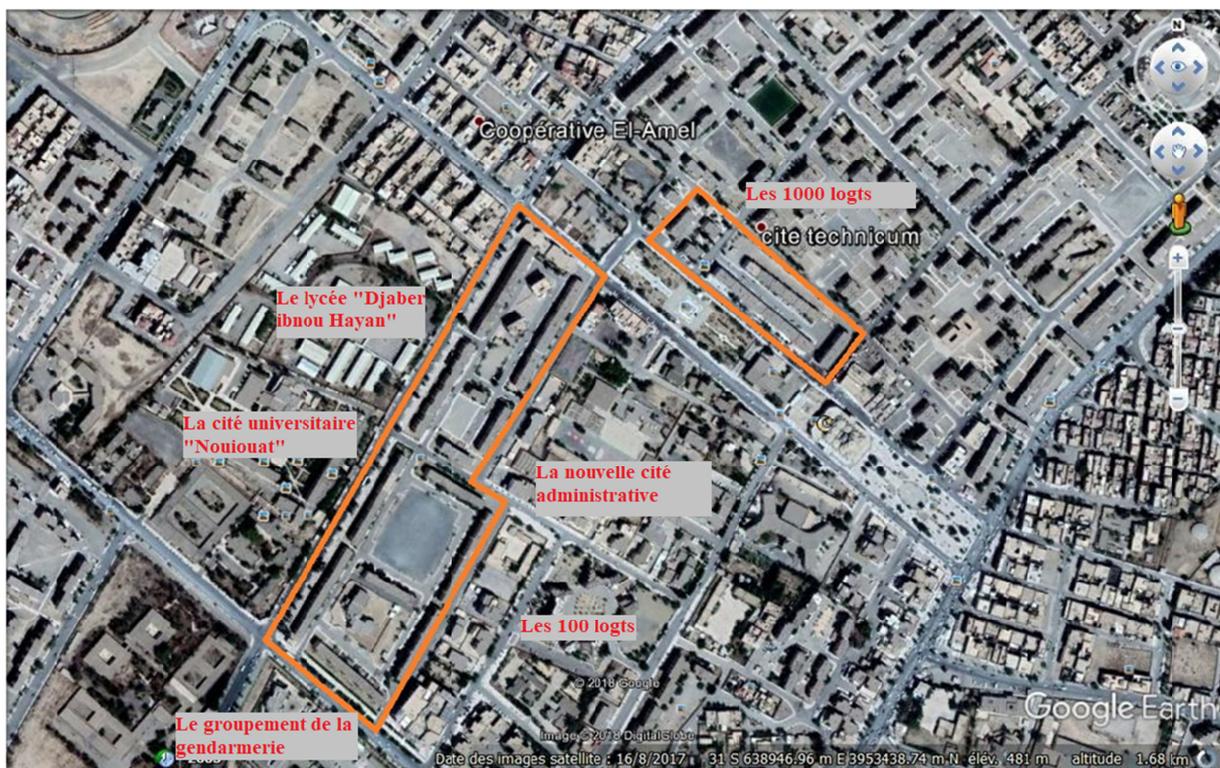
IV.6.2.B. Analyse morphologique de la cité :

IV.6.2.B.1. Situation de la cité:

Selon le PDAU de M'sila, la cité est située dans le côté Ouest du Plan d'Occupation des Sols N° 03 (POS n°03), d'une superficie estimée à 16,82 Ha et est située le long de l'un des axes structurants de la ville la reliant avec la route nationale n° 60 menant vers Alger, et jouxte un ensemble d'équipements sécuritaires (Le groupement de la gendarmerie), et

d'enseignement supérieur (L'université de M'sila), ; Il est entouré par le quartier de 1000 logements au nord, les 100 logements- la nouvelle cité administrative à l'est, la cité universitaire « Nouiouat » et le lycée « Djaber ibnou hayan » à l'ouest, et Le groupement de la gendarmerie au sud . La cité est régie par l'office de promotion immobilière et de gestion immobilière (OPGI).

Photo.24: Vue générale sur le tissu du quartier 600 logements



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

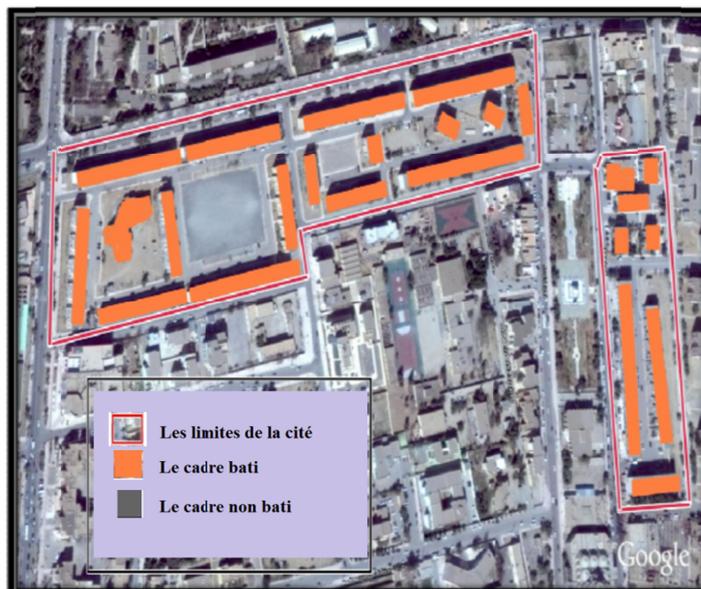
IV.6.2.B.2. Densité de constructions :

La densité brute de logements de la cité est estimée à 36 logements / ha, formant ainsi un tissu très aéré et non compacte.

IV.6.2.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 16,82 Ha, le cadre bâti représente 20,46% de la surface totale, soit 1,9Ha, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 14,92 Ha, soit 79,54 %.

Photo.25 : Le bâti et non bâti



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.2.B.3.a. Le cadre bâti:

A rappeler que le cadre bâti représente 20,46% de la cité (1,90 Ha), composé de blocs d'habitation ainsi que deux équipements (Ecole coranique et direction des Moudjahidines)

Tableau.09: Composition du cadre bâti

Le cadre bâti		Surface Ha	Taux %
Habitations	Habitations collectives	1,77	93,15
	Equipements		
	Ecole coranique	0,1246	6,5
	direction des Moudjahidines	0,0054	0,35
Total		1,90	100

Source : Elaboré par l'auteur- 2017

IV.6.2.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments à usage d'habitation:

Pour la classification des types de bâtiments pour habitation, nous nous sommes appuyés sur deux critères:

- Hauteur des Immeubles
- Type de la composante interne en logements (F2, F3, F4, F5).

La cité est un ensemble de logements collectifs (immeubles) au nombre de 75 blocs, ils ont été classés en 6 catégories, selon la taille et leurs types de logements:

Tableau.10: Hauteur et typologie des bâtiments

Type	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Typologie de logement	Nombre de logement	Surface totale m ²	Remarques
A	12	R+3	F3	96	2144	/
B	14	R+3	F4 –F5	112	4028	6 blocs avec RDC commerces
C	06	R+3	F3	48	1200	/
D	11	R+3	F3	88	2100	/
E	06	R+3	F2	48	1122	/
F	26	R+3	F3	208	7106	/
Total	75	/	/	600	17700	

Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Photo.26 : Différents types de blocs d'habitation



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.2.B.3.a.2. Etat des bâtiments :

Quelques blocs minoritaires de la cité (20%) sont en bon état, mais la majorité (80%) des autres sont en moyen état, présentant une dégradation de leurs peintures extérieures, ainsi que des anomalies enregistrées au niveau des façades, on cite entre autres :

- Convertir le balcon ou sechoir en une fenêtre
- Rajout de barreaudages pour les fenêtres, les sechoirs et les balcons
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

IV.6.2.B.3.a.3. Conception des logements

On trouve au niveau de cette cité 06 types de blocs, abritant soit des logements en F2, F3, F4 ou F5. La répartition des pièces varie d'une typologie à une autre, et chaque logement est composé de plusieurs pièces de forme rectangulaire ou carrée, qui varie de 2 à 5 pièces. Par exemple, un logement de type F3 comprend les pièces suivantes:

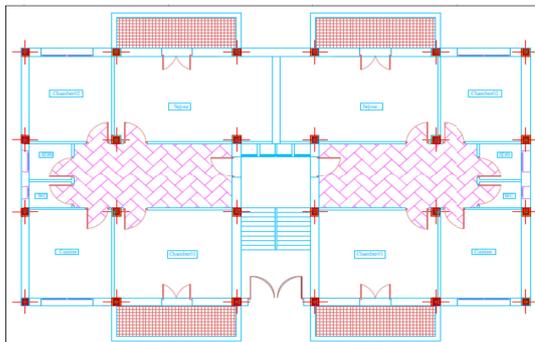
Tableau.11: Répartition des surfaces des pièces/ exemple de logement type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	22.00
Cuisine	9.00
Chambre des parents	13.12
Chambre des enfants	13.12
Dégagement	7.54
SDB	3.20
WC	1.53
Balcon	4.00
Loggia	3.00
Total	76.51

Source : Elaboré par l'auteur – 2016

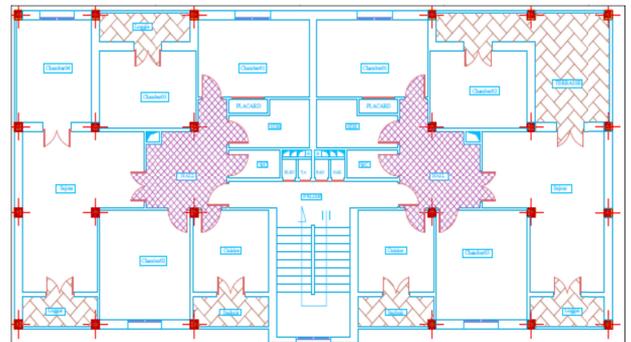
Les 06 types de blocs de cette cité sont conçues comme suit :

Figure.21 :Plan étage -TypeA: F3-F3



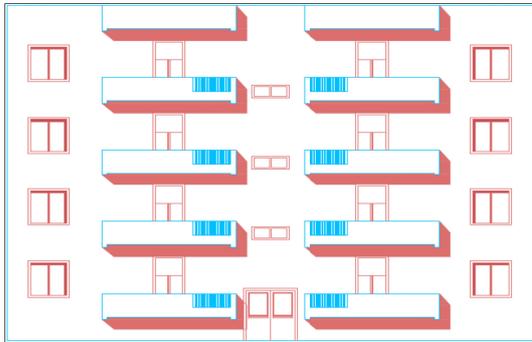
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.22 : Plan étage-TypeB: F5-F4



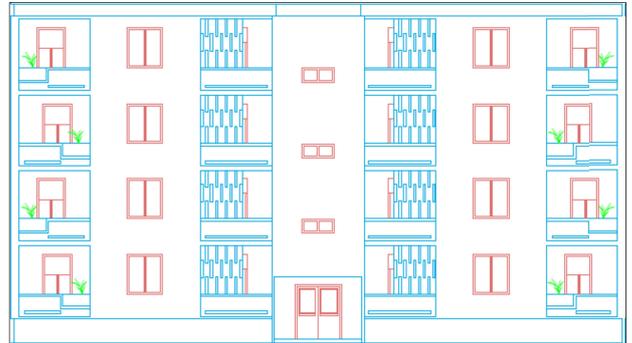
Source : Elaboré par l'auteur-2016

Figure.23 : Façade principale-TypeA:F3-F3



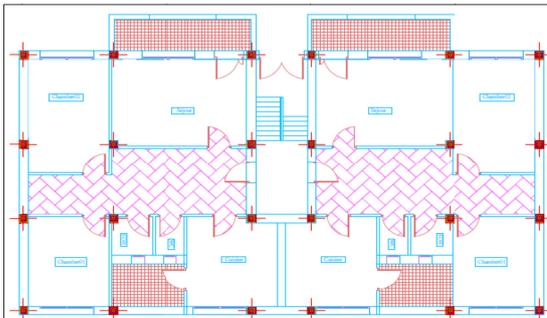
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.24:Façade principale-Type B: F5-F4



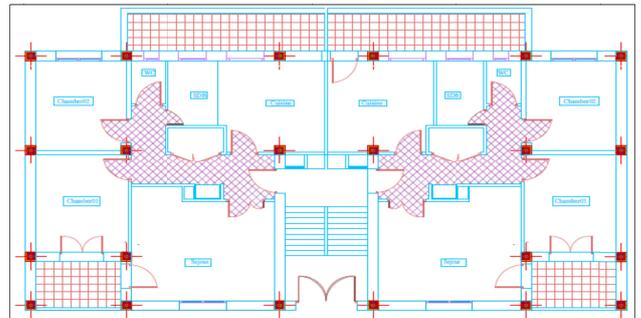
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.25: Plan étage-Type C: F3-F3



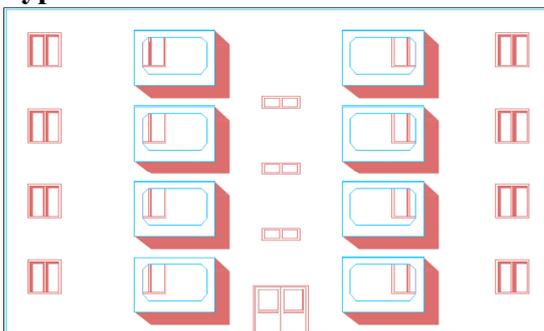
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.26 : Plan étage-Type D: F3-F3



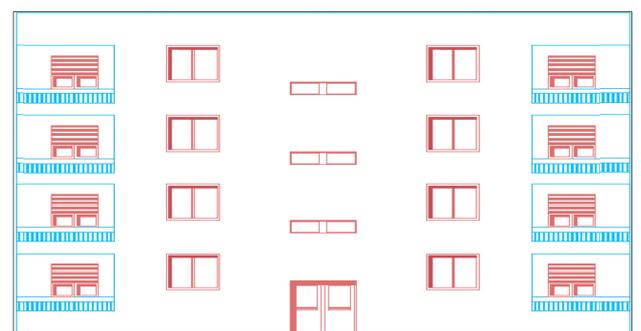
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.27: Façade principale-TypeC:F3-F3



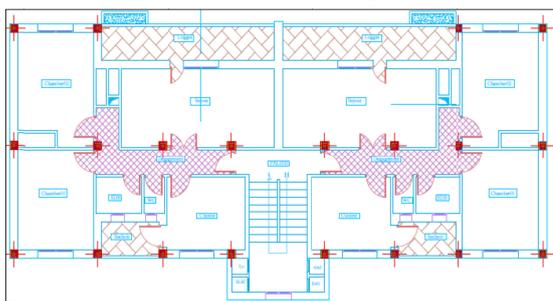
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.28: Façade principale-Type D: F3-F3



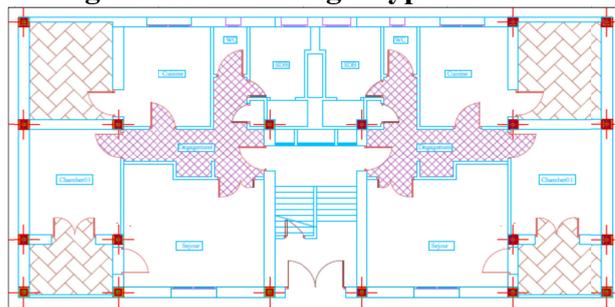
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.29 : Plan étage-TypeE: F3-F3



Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.30 : Plan étage-Type F : F2-F2



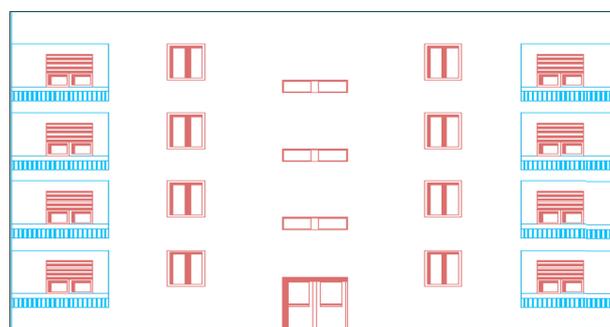
Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.31 : Façade principale-Type : F3-F3



Source : Elaboré par l'auteur – 2016

Figure.32 : Façade principale-Type : F2-F2



Source : Elaboré par l'auteur – 2016

IV.6.2.B.3.a.4. Caractéristiques des façades:

La simplicité, la répétitivité, la rigidité et la symétrie sont les caractéristiques principales des façades principales ou postérieures des bâtiments ; toutes les ouvertures sont d'une forme rectangulaire, avec une seule entrée principale matérialisée par une porte métallique à deux vantaux.

On y trouve un taux élevé de façades d'une dégradation très avancée due essentiellement aux différentes transformations opérées par leurs usagers, surtout au niveau des séchoirs, balcons et loggias.

Photo.27: Type de Façade



Source : Prise par auteur -2017

Photo.28: Type de Façade



Source : Prise par auteur -2017

Photo.29: Type de Façade



Source : Prise par auteur -2017

Photo.30: Type de Façade



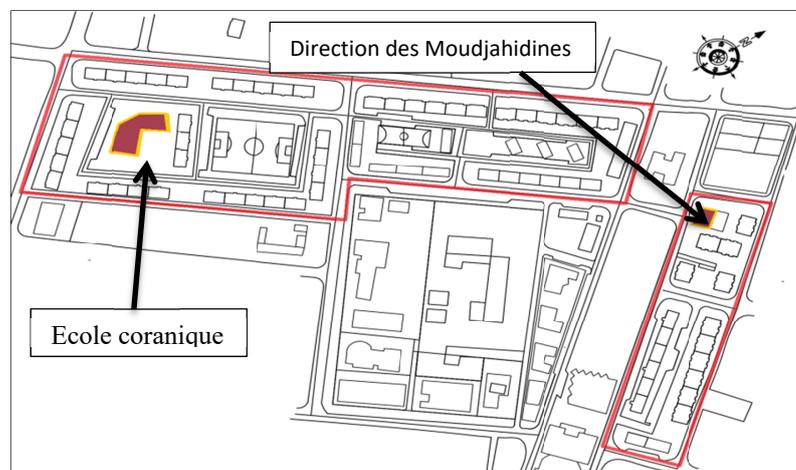
Source : Prise par auteur -2017

IV.6.2.B.3.a.5. Les équipements :

D'après constat, la cité dispose de deux équipements :

- Une école coranique.
- La direction des Moudjahidines.

Figure.33 : Situation des équipements



Source : Etabli par auteur -2017

Photo.31 : Direction des Moudjahidines



Source : Prise par auteur -2017

Photo.32 : L'école coranique



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.2.B.3.b. Le cadre non bâti

A rappeler que la surface du non bâti de la cité est estimée à 14,92Ha, soit 79,54% de sa surface totale, subdivisée en 03 constituants majeurs énumérés dans le tableau suivant:

Tableau.12: Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface (Ha)	Taux %
Voirie et parking	01,57	10,52
Trottoirs et espaces libres	12,10	81,09
Aire de jeux	01,25	8,39
Total	14,92	100

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

Pour les 02 routes principales limitant la cité du côté Sud et Ouest, ayant une largeur de 14m sont en bon état. Par contre, les routes secondaires, de 10 m de large, qui relient la cité avec son environnement immédiat, sont en moyen état. Tandis que les routes tertiaires à l'intérieur de la cité qui varient entre 05 et 07 m de large sont en bon état aussi.

- Parking:

Au nombre de 18 et avec une superficie estimée à 0,37 Ha (2.5% de la surface non bâtie), la plupart des parkings sont en bon état ; ils sont situés dans leur majorité devant les blocs, et pouvant accueillir 314 véhicules, avec un taux d'environ 01 place pour deux logements, non loin de la norme nationale qui est de 1/2logements.

- Les espaces verts

Bien qu'il existe de grands espaces verts conçus initialement, la cité ne dispose pas d'espaces verts clairs aménagés. A l'exception de la présence de quelques arbres constatés au niveau des logements situés au rez de chaussée et adjacents à leurs blocs.

-Aires de jeux :

On y trouve un terrain de football de 0,93Ha et un autre stade « Matico » (0,32Ha) mal entretenus, situés au centre de la cité.

- Mobilier urbain :

Malgré l'importance de cet élément dans les quartiers urbains, nous avons constaté l'absence totale de cet élément au niveau de cette cité.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

IV.6.3. l'étude Analytique de la cité des 206 logements:

IV.6.3.A.1. Présentation de la cité :

Parmi les premières cités réalisées dans la partie Sud de la 1^o ZHUN de M'sila, en 1983, elle a été construite totalement en système traditionnel (poteaux-poutres), sous l'égide de l'OPGI de M'sila. Elle est entourée par plusieurs équipements (éducatifs, culturels, sportifs, culturels,...etc.) occupant ainsi un site stratégique dans la ville.

IV.6.3.B. Analyse morphologique de la cité :

IV.6.3.B.1. Situation de la cité:

Avec une superficie estimée à 4,53Ha, la cité est située au Sud-ouest du centre-ville de M'sila. Accessible mécaniquement par deux entrées principales, l'une à partir de l'axe Nord-Sud structurant de la ville, et qui mène vers Bou-saada ; l'autre à partir d'un 2^o axe important menant vers les différents lotissements. La cité présente d'autres accès secondaires et ce à partir des cités et lotissements qui l'entourent : Au nord par la coopérative immobilière de l'entreprise (STAH) et les 12 villas ; Au Sud par les lotissements 86 et 166logements ainsi que la cité des 100 logements.

Figure.34 : Vue d'ensemble de la cité 206 logements



Source : Etabli par auteur -2017

Photo.33 : Situation de la cité



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

IV.6.3.B.2. Densité de constructions :

La densité brute de logements de la cité est estimée à 45 logements / ha, formant ainsi un tissu très aéré et non compacte.

IV.6.3.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 4,53 Ha, le cadre bâti représente 15,40% de la surface totale, soit 0,7Ha, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 3,83 Ha, soit 84,60 %.

Figure.35 : Cadre bâti et non bâti



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a. Le cadre bâti:

A rappeler que le cadre bâti représente 15,40% de la cité (0,70 Ha), composé dans sa totalité de blocs d'habitation, regroupant ainsi 28 immeubles du même type avec une hauteur de R+ 3.

IV.6.3.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments à usage d'habitation:

La cité est un ensemble de logements collectifs (immeubles) au nombre de 28 blocs, ils ont été classés en 4 catégories, selon leurs types de logements, abritant ainsi 56 F2, 138 F3, 06 F4, et 06 F5.

Pour la classification des types de bâtiments pour habitation, nous nous sommes appuyés sur le type de la composante interne en logements ; généralement les blocs comprennent un mélange de logements de différents types (F2, F3, F4, F5).

Tableau.13 : Hauteur et typologie des bâtiments

Type	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Nombre de logement	Surface bloc m ²
A	23	R+3	138	231,08
B	3	R+3	56	307,5
C	1	R+3	06	255,23
D	1	R+3	06	295,04
Total	28	/	206	/

Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a.2. Etat des bâtiments :

La majorité des blocs (95%) sont en moyen état, présentant des dégradations de leurs peintures extérieures, ainsi que des modifications très apparentes enregistrées au niveau des façades, on cite entre autres :

- Transformation des terrasses d'une superficie qui peuvent atteindre les 09m² en chambre dans la plupart des cas.
- Convertir le sechoir en une fenêtre
- Rajout de barreaudages pour les fenêtres, les sechoirs et les balcons
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

IV.6.3.B.3.a.3. Conception des logements

On trouve au niveau de cette cité 04 types de blocs, abritant une variété de logements en F2, F3, F4 ou F5. La répartition des pièces change d'une typologie à une autre, et chaque logement est composé de plusieurs pièces de forme rectangulaire ou carrée, qui varie de 2 à 5 pièces.

Par exemple, un logement de type F3 ou F4 comprend les pièces suivantes:

Tableau.14: Répartition des surfaces des pièces de type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	13,57
Cuisine	11.63
Chambre des parents	09.60
Chambre des enfants	09.28
Dégagement	9.11
SDB	2.16
WC	2.16
Balcon	9.90
Total	67.41

Source : Etabli par auteur -2017

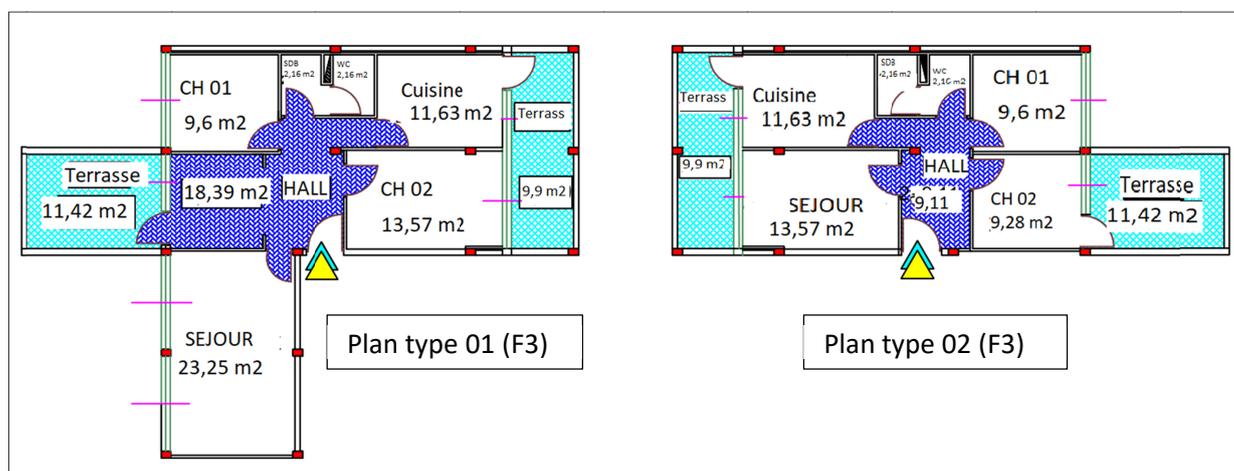
Tableau.15: Répartition des surfaces des pièces de type F4

Pièces	Surface (m2)
Séjour	15.27
Chambre des parents	11.16
Chambre des enfants	10.88
Chambre 03	10.01
Cuisine	10.92
Hall	12.25
SDB	2.16
WC	2.16
Balcon	4.62
Total	79.43

Source : Etabli par auteur -2017

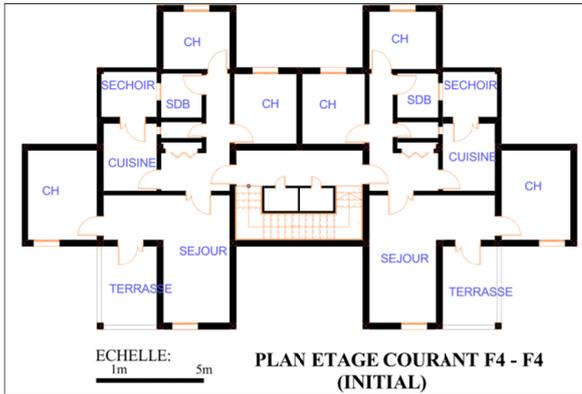
Les logements de type F3 ou F4, par exemple, sont conçus de la manière suivante:

Figure.36 : 02 variantes du plan type (F3)



Source : Etabli par auteur -2017

Figure.37: Plan étage courant F4-F4



Source : Etabli par auteur -2017

Photo.34 : Vue axonometrique du bloc



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a.4. Caractéristiques des façades:

Très riches en jeux de volumes, les façades des blocs présentent des entrées principales marquées par des arcades, couvertes par de petites terrasses inaccessibles. Beaucoup de décrochements sont à remarquer avec la présence de terrasses à plusieurs niveaux, qui feront l'objet principal de modifications opérées dans cette cité.

Photo.35 : Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

Photo.36: Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.3.B.3.a.5. Les équipements:

La cité ne dispose d'aucun équipement dans son assiette, par contre son environnement immédiat est relativement riches en ces structures.

IV.6.3.B.3.b. Le cadre non bâti

IV.6.3.B.3.b.1. Surface non bâtie

La surface du non bâti étant estimée à 3,83Ha, soit 84,60% de sa surface totale, caractérisée par des espaces libres ou espaces verts non aménagés dans leur ensemble.

Tableau.16: Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface (Ha)	Taux %	Observations
Voirie et parking	01,23	32,06	Etat moyen
Trottoirs et espaces libres	01,74	45,49	Etat dégradé
Aire de jeux	0,08	2,09	Etat dégradé
Espaces verts	0,78	20,36	Non aménagés
Total	3,83	100	

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

Toutes les routes sont d'ordre tertiaire, de 05m de large, desservant les différents blocs de la cité et présentant un état physique moyen.

- Parking:

La plupart des parkings sont dans un état moyen ; Au nombre de 14 et avec une superficie estimée à 0,12 Ha (3,13% de la surface non bâtie); ils sont situés dans leur majorité devant les blocs, et pouvant accueillir 100 véhicules, avec un taux d'environ 01 place pour deux logements, non loin de la norme nationale qui est de 1/2logements.

- Les espaces verts

Initialement, de grands espaces verts sont conçus dans la cité ; sur terrain, ces derniers connaissent une dégradation quasi totale, non entretenus et délaissés complètement, mise à part la présence de quelques arbres devant certains blocs.

-Aires de jeux :

On y trouve deux petits terrains « matico » 0,08Ha qui sont dans un état dégradé.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

IV.6.4. l'étude Analytique de la cité des 300 logements:

IV.6.4.A.1. Présentation de la cité :

Avec une superficie estimée à 5,79Ha, la cité est située au Nord du centre-ville de M'sila. Réalisée sous forme de 04 ilots, totalement en système traditionnel (poteaux-poutres), et sous l'égide de l'OPGI, c'est l'une des premières cités construites, en 1981, dans la partie Nord de la 1° ZHUN de M'sila longeant la voie qui mène vers Bordj Bou Arreridj.

IV.6.4.B. Analyse morphologique de la cité :

IV.6.4.B.1. Situation de la cité:

Accessible mécaniquement par deux entrées principales, l'une à partir de l'axe Nord-Sud structurant de la ville, et qui mène vers Bordj Bou Arreridj ; l'autre à partir d'un 2° axe important menant vers les différents cités et lotissements. La cité limitée à l'est par les 24 logements collectifs, au l'Ouest par la cité 256 et les 200 logements, au nord par lotissement des 322 lots et au Sud par l'axe structurant de la ville qui mène vers BBA, la cité « Hai Ennoubala », le lycée « El Makari » et CEM « Ibn Elhaithem ».

Photo.37 : Situation de la cité



Source : photo satellite, 2013- traitée par l'auteur

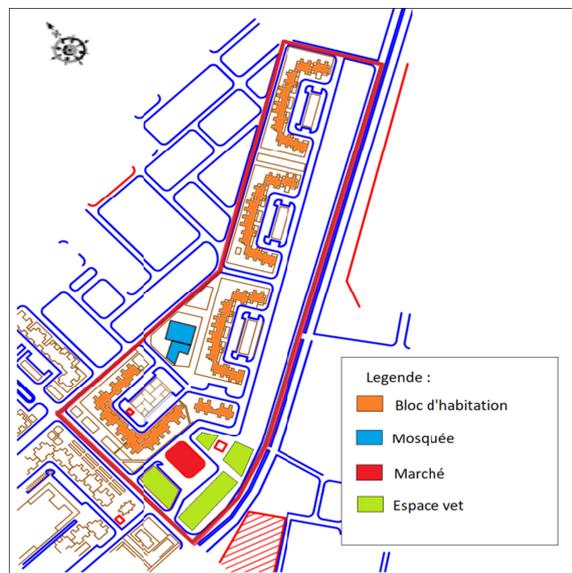
IV.6.4.B.2. Densité de constructions :

La densité brute de logements de la cité est estimée à 52 logements / ha, formant ainsi un tissu relativement aéré.

IV.6.4.B.3. Cadre bâti et non bâti:

La surface foncière du quartier est estimée à 5,79 Ha, le cadre bâti représente 18,82% de la surface totale, soit 1,09Ha, tandis que le cadre non bâti, il est estimé à 4,70 Ha, soit 81,18 %.

Figure.38 : Vue d'ensemble de la cité



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a. Le cadre bâti:

Le cadre bâti est estimé à 18,82% de la cité (1,09 Ha), composé de blocs d'habitation du même type avec une hauteur de R+3, ainsi que de deux équipements (une mosquée et un marché de légumes).

IV.6.4.B.3.a.1. Hauteur et typologie des bâtiments à usage d'habitation:

La cité est composée d'un ensemble de 38 blocs de logements collectifs, ils ont été classés en 4 catégories, selon leurs types de logements, abritant ainsi 82 F2, 200 F3, 09 F4, et 09 F5 ; paramètre suivant lequel on a établi leur classification. Notons que ces blocs comprennent un mélange de logements de différents types (F2, F3, F4, F5).

Tableau.17: Hauteur et typologie des bâtiments

Type	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Nombre de logement	Surface bloc m ²
A	18	R+3	144	232,18
B	06	R+3	48	305 ,80
C	04	R+3	28	288,60
D	10	R+3	80	293,40
Total	38	/	300	/

Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a.2. Etat des bâtiments :

L'état physique moyen des blocs est la caractéristique principale constatée lors de notre analyse de la cité au niveau de leur majorité (86%), du aux dégradations de leurs peintures extérieures ainsi que les modifications adoptées sur les différentes façades, qui se resument en ce qui suit :

- Transformation des terrasses d'une superficie qui peuvent atteindre les 09m² en chambre dans la plupart des cas.
- Creation de niches couvertes par des toles au niveau de quelques terrasses.
- Conversion du sechoir en une fenêtre.
- Rajout de barreaudages pour les fenêtres, les sechoirs et les balcons
- Ouverture de portes au rez-de -chaussée des bâtiments.
- Grande diffusion illicite des antennes paraboliques.

IV.6.4.B.3.a.3. Conception des logements

Les différents blocs de la cité sont composés d'une variété de types de logements (F2, F3, F4 ou F5), ce qui en résulte, c'est 04 types de blocs abritant des logements constitués par 02 à 05 pièces de formes carrées ou rectangulaires ; leurs surfaces peuvent être illustrées dans les tableaux suivants :

Tableau.18: Répartition des surfaces des pièces de type F3

Pièces	Surface (m2)
Séjour	24.48
Cuisine	07.81
Chambre des parents	13.44
Chambre des enfants	09.57
Dégagement	9.88
SDB	4.08
WC	1.50
Balcon	9.36
Total	80.12

Source : Etabli par auteur -2017

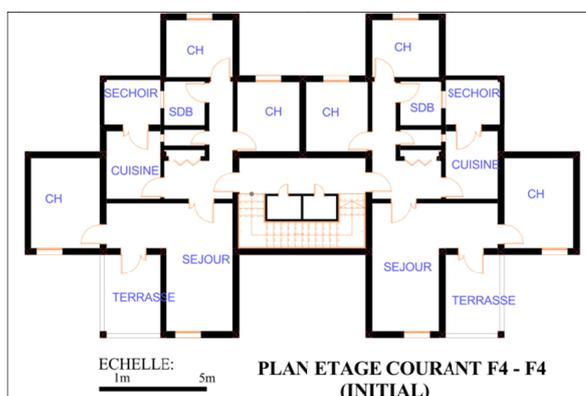
Tableau.19: Répartition des surfaces des pièces de type F4

Pièces	Surface (m2)
Séjour	24.48
Cuisine	07.81
Chambre 01	13.44
Chambre 02	08,30
Chambre 03	09.57
Dégagement	9.88
SDB	4.08
WC	1.50
Balcon	9.36
Total	88,42

Source : Etabli par auteur -2017

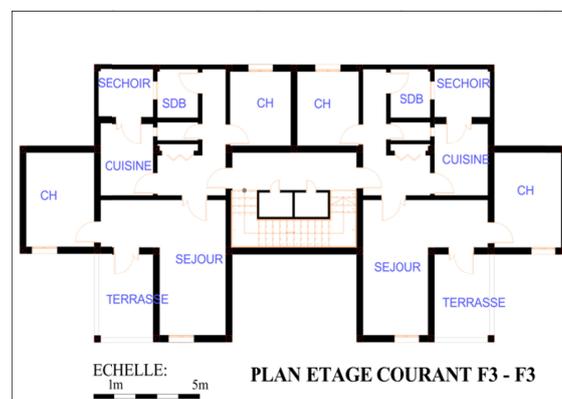
Les logements de type F3 ou F4, par exemple, sont conçus de la manière suivante:

Figure.39: Plan étage courant F4-F4



Source : Etabli par auteur -2017

Figure.40: Plan étage courant F3-F3



Source : Etabli par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a.4. Caractéristiques des façades:

Très riches en jeux de volumes, les façades des blocs présentent des entrées principales marquées par des arcades, couvertes par de petites terrasses inaccessibles. Beaucoup de décrochements sont à remarquer avec la présence de terrasses à plusieurs niveaux, qui feront l'objet principal de modifications opérées dans cette cité.

Photo.38 : Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

Photo.39: Façade principale



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.4.B.3.a.5. Les équipements:

La cité dispose de deux équipements d'une très grande importance, à savoir:

- Une mosquée d'une surface de 0,48 Ha.
- Un marché de légumes, ayant une surface de 735 m² et abritant aussi, dans ses locaux, une pharmacie ainsi qu'un laboratoire médical.

Photo.40: La mosquée



Source : Prise par auteur -2017

Photo.41: Vue sur le marché



Source : Prise par auteur -2017

IV.6.4.B.3.b. Le cadre non bâti

IV.6.4.B.3.b.1. Surface non bâtie

La surface du non bâti étant estimée à 4,70Ha, soit 81,18% de sa surface totale, caractérisée par des espaces verts moyennement entretenus, ainsi que des espaces libres non aménagés dans leur ensemble.

Tableau.20: Composition du cadre non bâti

Désignation	Surface (Ha)	Taux %	Observations
Voirie et parking	0,91	19,40	Etat moyen
Trottoirs et espaces libres	01,64	34,90	Etat moyen
Aire de jeux	0,18	03,80	Etat dégradé
Espaces verts	0,23	41,90	Moyennement aménagés
Total	4,70	100	

Source : Etabli par auteur -2017

- La voirie:

D'un état physique moyen, toutes les routes sont d'ordre tertiaire, de 06m de large ; elles desservant les différents blocs et contournent la cité du côté Nord et du côté Est ; Ces routes aboutissent sur les deux grands axes structurant la ville, et qui délimitent la cité des cotés Sud et Ouest.

- Parking:

La plupart des parkings sont dans bon un état ; Au nombre de 13 et avec une superficie estimée à 0,17 Ha (3,60% de la surface non batie); ils sont situés dans leur majorité devant les blocs, et pouvant accueillir 140 vehicules, avec un taux d'environ 01 place pour deux logements, non loin de la norme nationale qui est de 1/2logements.

- Les espaces verts

Initialement, de grands espaces verts sont conçus dans la cité ; sur terrain, ces derniers sont dans un état moyen et peu entretenus ; à rajouter la présence aussi de quelques arbres devant certains blocs de la cité.

-Aires de jeux :

On y trouve deux terrains « matico » de 900 m² chacun, aménagés d'une adjacente, présentant qui sont dans un état dégradé.

- Réseaux divers :

Le quartier est relié à tous les réseaux : Assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone.

Conclusion

L'étude des différents espaces du logement proposé par le concepteur nous a permis de faire connaître les carences de cette conception. Le diagnostic réalisé avec des habitants nous renseigne sur l'écart entre l'espace conçu et l'espace vécu.

L'analyse du plan conçu du logement s'appuie principalement sur l'organisation spatiale, des dimensions de ses différents espaces. Il en ressort que la structure d'habitation proposée par le concepteur se caractérise par la rigidité de son aménagement qui ne répond pas aux nécessités des habitants particulièrement en matière de spatialité, socialité, intimité et sécurité.

Cette organisation présente des déficiences de conception de par ses surfaces minimales et maximales possibles reflétant les besoins du mode de vie des habitants, qui se limitent à des fonctions réductrices (manger, dormir, se laver, recevoir).

Références :

- (1) Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila, révisé en 2008.
- (2) Site officiel de la wilaya de M'sila (www.wilaya-msila.dz/)
- (3) Direction technique de l'APC de M'sila- 2016
- (4) Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila, révisé en 2008 .
- (5) La direction de la programmation et du suivi du budget de la wilaya de M'sila (Suivant estimation de 2016)
- (6) Direction technique de l'APC de M'sila- 2016
- (7) Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila-2008
- (8) Direction technique de l'APC de M'sila- 2017

Chapitre V :
La morphologie sociale des cités
étudiées

V.1. Approche méthodologique d'investigation opératoire.

V.1.1. L'évaluation quantitative du corpus :

V.1.1.1. Proposition établie d'une pré- enquête

Cette phase comporte l'établissement une évaluation quantitative touchant toutes les informations et les données rassemblées à l'issue des investigations sur les différentes cités du corpus. Cette étape est indispensable, du moment qu'il s'agit ici de tester in site les hypothèses pré formulées et qui se récapitulent comme suit :

- Rappel des hypothèses énoncées au niveau de la problématique :

1-Hypothèse :-

La qualité architecturale du logement social conçu par le concepteur au service de l'Etat ne tient pas en considération les valeurs et spécificités socioculturelles de notre société. L'Etat produit des logements pour répondre à des besoins d'ordre quantitatif sans se préoccuper des souhaits et attentes qualitatifs de leurs usagers.

2-Hypothèse :

La diversité des habitants du logement social en matière de modes et des niveaux de vie, d'origines géographiques, de statuts sociaux, de valeurs culturelles sont à la base de leurs comportements opérés sur son cadre physique.

Pour notre recherche, on opère sur deux phases, établies pour mieux expliquer les résultats obtenus :

La première phase d'investigation comprend des entretiens directes et semi directes avec les habitants usagers concernés, afin de côtoyer le maximum possible leur monde résidentiel, dans un but de collecter toutes les données liées à leur situation sociologique, démographique et culturelle, ayant comme motivation pour nous, le désir d'apprendre tout ce qui relate avec le cadre physico spatial, imposé de facto par le concepteur et destiné à être utilisé par ces usagers.

Afin d'atteindre un certain niveau de compréhension du phénomène étudié, on a recours d'abord à la lecture et l'analyse des différents plans, prédéfinis par le concepteur, relatives aux logements enquêtés, du moment qu'elles nous informent avec exactitude sur les intentions engagées de ce dernier, qui étaient coordonnées suivant des prescriptions et orientations convenues par la législation de l'Etat au service de l'architecture et l'urbanisme.

La deuxième phase va être essentielle pour mieux engager l'étape dite fédératrice qu'est «la phase d'investigation opératoire», qui va être réalisée selon des objectifs bien définis, à savoir :

- Délimitation physique et reconnaissance des différentes cités à diagnostiquer.
- S'adapter avec les différents mondes résidentiels.
- Lecture, analyse et déchiffrement des sens de la relation corolaire entre aspirations, attentes des usagers, et offres institutionnelles.
- Observation, prélèvement et interprétation des différentes formes de négociations habitantes et résidentielles.
- Finalement, faire ressortir les différents facteurs et paramètres qui ont ordonnés voire contribués à l'apparition et la multiplication de ces transformations physico-spatiales.

V.1.1.2. Les limites géographiques de la pré-enquête :

Cette pré-enquête a été entreprise pour englober les quatre (4) cités existantes dans la ville de M'sila (Algérie), à savoir :

La cité des 1000 logts, la cité des 600 logts, la cité des 206 logts et la cité des 300 logts.

Notre choix de l'enquête exhaustive n'était pas accidentel ni arbitraire, au contraire elle a été vouée pour différentes raisons. Parmi ces dernières, apparaissent d'abord celles qui relatent à l'essence même de notre questionnement principal (au niveau de la problématique).

En second lieu, pour calibrer l'incidence des effets des divergences et conflits jugés pour nous comme des micros émergences phénoménologiques. Ainsi, notre pré enquête se veut de type empirique, exhaustive et opératoire pour déterminer ce qui s'opère à l'intérieur du logement, et à l'extérieur (la limite externe au logement et au bâtiment), dans le but de discerner, localiser et de collecter le maximum possible les informations et données qui ont trait aux transformations et modifications internes et externes des logements.

V.1.1.3. Type de l'interview utilisé :

Pour cette tâche, on a opté pour les méthodes d'enquête opératoire sur les lieux, relatives aux questions des conditions des habitants usagers et leur rapport avec leurs supports d'habitabilité.

Nos investigations in site consistent à formuler un tableau d'enquête (ayant la forme d'interview) établi sous la forme d'entretien semi directif et directif. Ce choix de modes d'entretien a été justifié pour des raisons qu'on a invoquées antérieurement.

a- La grille d'entretien :

Elle est développée selon trois axes principaux qui sont les suivants :

- ✓ Le premier axe s'articule autour de la collecte d'une banque de données relatives aux différents logements résidés par les habitants usagers potentiels- :
 - Dénomination de la cité et sa date de réalisation.
 - Désignation du bloc ainsi que le n° du logement .
 - Détermination du type de logement (F2-F3-F4-F5).
 - Date ou durée d'occupation
 - Locataire – Colocataire- propriétaire.
 - Identification du TOL .
 - Identification du TOP .

- ✓ Le deuxième axe s'articule autour des informations et des données relatives aux personnes interviewées (habitants usagers potentiels de ces logements) :
 - Structure des différents ménages .
 - Age, profession et niveaux d'instruction des membres de la famille .
 - L'occupation des différentes pièces constituant le logement .
 - Statut socio-économique et professionnel du couple .
 - Composition de la famille (famille monoparentale, famille biparentale, famille polynucléaire)
 - Motif d'emménagement vers ce logement.
 - Dernier type de logement occupé antérieurement (Traditionnel- Individuel- Collectif- Transit ou Bidonville)

- ✓ Le troisième axe comporte la désignation et la classification des différentes transformations et modifications effectives et opérées au niveau des logements sociaux des cités diagnostiquées :
 - Grandes transformations .
 - Moyennes transformations .
 - Petites transformations .
 - Transformations d'esthétique et d'embellissement .
 - Autres transformations ou divers .

b) Fiche technique de l'interviewé

Interview N°

Nomination de la cite :
logements
 N° bloc :
 N° appartement :

Date de réalisation :	Locataire :	
	Colocataire :	
Date d'occupation :	Propriétaire :	

Taux d'occupation par logement (T.O.L) :

Taux d'occupation par pièce (T.O.P) :

	TOP	♀ âge	♂ âge
CH1			
CH2			
CH3			
CH4			
Séjour			
Cuisine			
Balcon			
couloir			

Type de modification :

Grandes transformations	
Moyennes transformations	
Petites transformations	
Transformations d'embellissement	
Autres transformations	

Dernier type logt occupé antérieurement:

Traditionnel	
Individuel	
Collectif	
Transit ou bidonville	

structure de la famille :

		Age	Activité	Niv.instruc
Ménage 1	Père			
	Mère			
	Garçons			
	Filles			
Ménage 2	Père			
	Mère			
	Garçons			
	Filles			
Ménage 3	Père			
	Mère			
	Garçons			
	Filles			

V.1.1.4. Choix de l'échantillon représentatif

Afin d'aboutir à des résultats d'enquête fiables, on a opté pour la méthode d'échantillonnage systématique suivant un taux de 1/10 du nombre de logements total de chaque cité diagnostiquée.

A titre d'exemple, pour la cité des 1000 logements :

- $N = 1000$ ($N =$ nombre total de logements)
- L'échantillon $n = (1/10) \times N = 1000 \times 1/10 = \underline{\underline{100 \text{ logements}}}$

Et puis le choix des logements composant l'échantillon représentatif s'est élaboré suivant un tirage régulier d'un ménage de tous les 10 logements. Si on choisit de prendre le 5^{ème} par exemple comme premier logement, le second sera le 15^{ème}, le suivant sera le 25^{ème} et ainsi de suite. On respectera toujours l'intervalle de 10 logements, jusqu'à l'obtention de 100 logements au total qui formera alors l'échantillon représentatif de cette cité.

V.1.1.5. Utilisation de l'enquête de type opératoire :

En plus de la relevée des données de type ethno-architectural des différents logements étudiés lors de nos sorties sur sites, on va aussi tenter d'engager des entretiens avec les usagers qui portent sur la perception ainsi que leur vécu dans leurs espaces.

Ces sources d'information vont former notre corpus primaire pour débiter d'autres pistes d'investigation sur les capacités des habitants relatives à l'appropriation de l'espace habité .

Cette recherche va devoir nous dévoiler de nouveaux chemins afin qu'on puisse déchiffrer l'état de gestation de notre parc d'habitat et de recueillir des indicateurs inestimables quant à l'essence même du vécu ou de l'habiter dans le logement du grand ensemble. Cette phase d'enquête et d'observation nous permettra de développer et couronner nos pensées préjugées de ce que pourrait être l'architecture de l'habite.

Finalement, les techniques de l'observation directe ainsi que l'emploi de l'outil photographique nous aideront à apprécier réellement des situations de pratiques habitantes et de saisir les corrélations entre habitant-usager et objet composant l'univers résidentiel (rapport corolaire : contenant /contenu)

V.1.1.6- Formulation d'une grille d'informations et de données :

A l'issue des premières investigations d'exploration des quatre sites, on a pu déceler un certain nombre de nouveaux modes d'appropriation de l'espace. Nous les avons classés suivant trois (3) formes d'appropriation socio- physico- spatiales :

1. Une appropriation de type physique et matériel sous forme :

- 1.1 D'actions de destruction et de construction.
- 1.2 D'opérations de réajustement et de rétablissement.

2. Une appropriation à caractère symbolique et de valeur patrimoniale sous forme d'interprétation de registre patrimonial (des valeurs culturelles d'une famille ou d'un groupe de familles). C'est aussi le domaine patrimonial de leur culture, acquise d'une famille ou d'un groupe de familles dans la société.

3. Une appropriation fonctionnelle de l'espace, de valeur d'usage et de sociabilité due essentiellement à un ou des mode(s) de dysfonctionnement qui est ou sont lié (s) à l'habitude d'une personne ou d'un ménage ou également d'un groupe de ménages dans le logement (préétabli par le législateur) :

- 3.1 Conséquence d'un surnombre dans le ménage.
- 3.2 Suite à l'exigüité des espaces constituant le logement.

On dégagera aussi les différents types de transformation et de modification qu'on a classée comme suit :

1. Les transformations et modifications opérées au niveau de l'enveloppe externe :

- 1.1 Les modifications au niveau du traitement de la façade principale.
- 1.2 Les modifications au niveau du traitement de la façade postérieure.
- 1.3 Les modifications au niveau du traitement de la façade latérale (gauche ou droite).

2. Les transformations et modifications à l'intérieur du logement.

Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements :

Localisation	Désignation des différentes modifications:	Bloc N°...				Bloc N°...			
		1	2	3	.	1	2	.	.
(1) : Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :								
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir								
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing								
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.								
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.								
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)								
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.								
	2. Raison sécuritaire								
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.								
	3. Amélioration physique et confort								
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.								
	4. Amélioration d'usage et de confort								
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.								
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère								
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.								
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure								
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.								
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.								
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.								
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.								
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.								
	6. Amélioration d'usage hygiénique								
6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.									
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre									

Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements :

Localisation	Désignation des différentes transformations:	Bloc N°...				Bloc N°...			
		1	2	3	.	1	2	.	.
(2) : Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire								
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.								
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia								
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.								
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des fenêtres.								
	2. Amélioration du confort et intimité								
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia								
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.								
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.								
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.								
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure								
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.								
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.								
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.								
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade								
	3.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.								
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.								
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.								
	5. Amélioration d'usage et de confort.								
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.								
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.								
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.								
	6. Amélioration d'usage et intimité.								
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.								
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.								
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.								
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.								
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).								
	7. Amélioration physique et confort.								
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.								
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.								
	8. Amélioration d'usage hygiénique								
8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.									
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.									

V.2. Morphologie socio-spatiale dans les cités étudiées

V.2.1. Morphologie sociale :

V.2.1.a- Structure sociale des cités étudiées :

A rappeler que l'échantillon représentatif des 04 cités relatif à cette étude concerne 210 logements avec une population de 1254, répartis comme suit :

Tableau.01 : Composition de l'échantillon représentatif

Cités étudiées	Echantillon représentatif	
	Nombre de logements	Nombre de population
1000 logements	100	586
600 logements	60	361
300 logements	30	185
206 logements	20	122
Total :	210	1254

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Dans l'objectif de mieux comprendre la population enquêtée, nous avons distribué la totalité des questionnaires, au niveau des 04 cités, et ainsi le traitement des données a été réalisé après encodage du questionnaire, puis a été analysé par le logiciel statistique «Sphinx»©. (*Sphinx© : Logiciel Sphinx plus², version 5.1.0.3 FR (Copyright Sphinx de développement, Parc Altais, 1986-2006)*)

V.2.1.a.1. Taille des ménages:

Nous avons fusionné les tailles des ménages en 04 groupes:

- Petit ménage (2 personnes)
- Ménage moyen (3 à 4 personnes)
- Grand ménage (5 à 6 personnes)
- Très grand ménage (7 à 8 personnes et plus)

Tableau.02 : Tailles des ménages dans les 04 cités

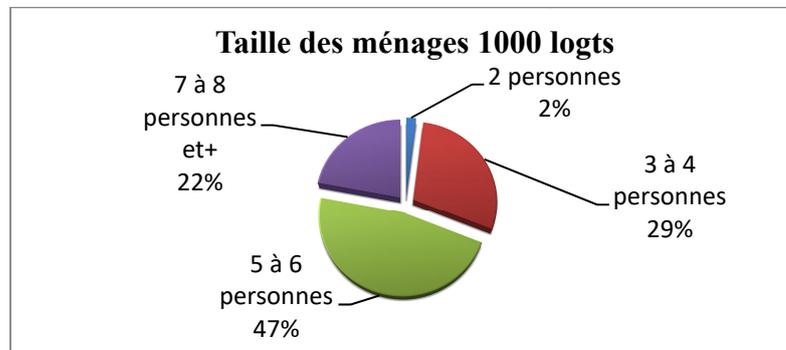
T.O.L	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
2 personnes	2	2%	3	5%	3	10%	2	10%
3 à 4 personnes	29	29%	18	30%	15	50%	9	45%
5 à 6 personnes	47	47%	32	53%	9	30%	8	40%
7 à 8 personnes et+	22	22%	7	12%	3	10%	1	5%
Σ	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

D'après le tableau, il ressort que :

***Pour les 1000 logements :**

Graphe 01. Taille des ménages 1000 logements

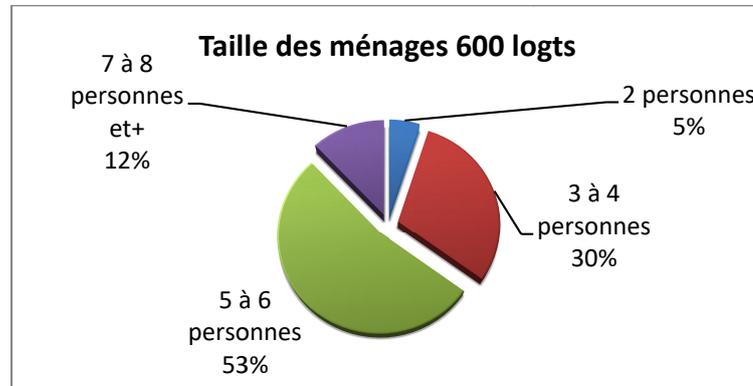


Source : Etabli par l'auteur- 2016

- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 2% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 22% de l'ensemble des ménages interviewés.
- Par contre la plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (76 %) de l'ensemble des ménages interviewés.

***Pour les 600 logements :**

Graphe 02. Taille des ménages 600 logements



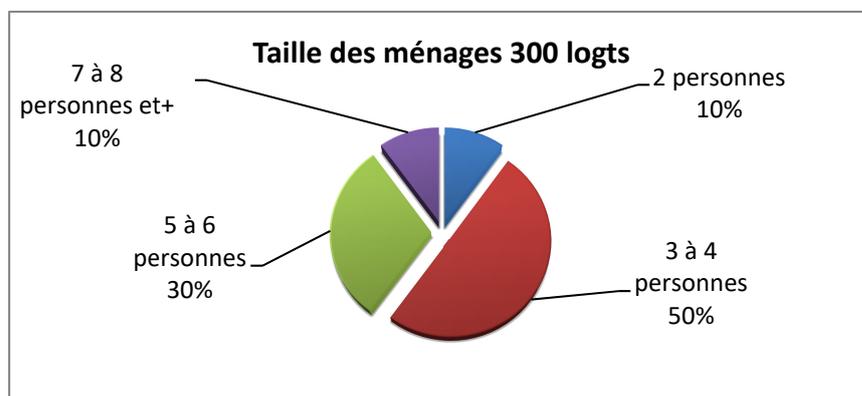
Source : Etabli par l'auteur- 2016

- La plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (83 %) de l'ensemble des ménages interviewés
- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 5% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 12% de l'ensemble des ménages interviewés.

***Pour les 300 logements:**

- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 10% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 10% de l'ensemble des ménages interviewés.
- Par contre la plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (80 %) de l'ensemble des ménages interviewés.

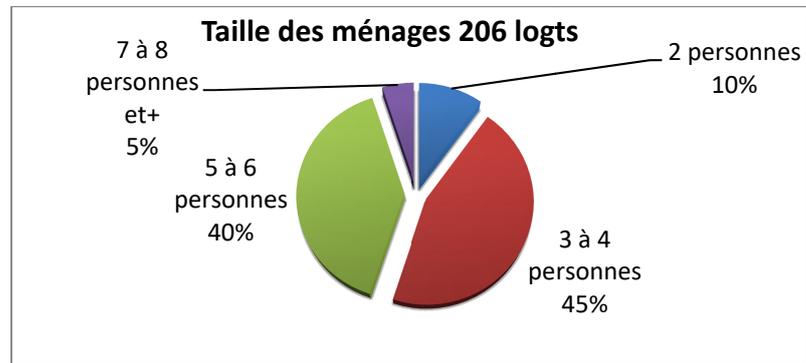
Graphe 03. Taille des ménages 300 logements



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

Graphe 04. Taille des ménages 206 logements



Source : Etabli par l'auteur- 2016

- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 10% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 5% de l'ensemble des ménages interviewés.
- Par contre la plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (85 %) de l'ensemble des ménages interviewés.

Et par conséquent, on peut dire que, les moyens et grands ménages caractérisent largement les 04 cités étudiées avec une moyenne de 81%.

V.2.1.a.2-Nombre de ménages:

Notre diagnostic sur terrain nous a dévoilé la composition des différentes familles et l'existence ou non de la notion de la famille patriarcale ; c'est-à-dire le chef de la famille héberge son (ses) fils ou sa (ses) fille (s) et qui, par la suite, vont former plusieurs ménages.

Le tableau suivant nous expliquera la situation:

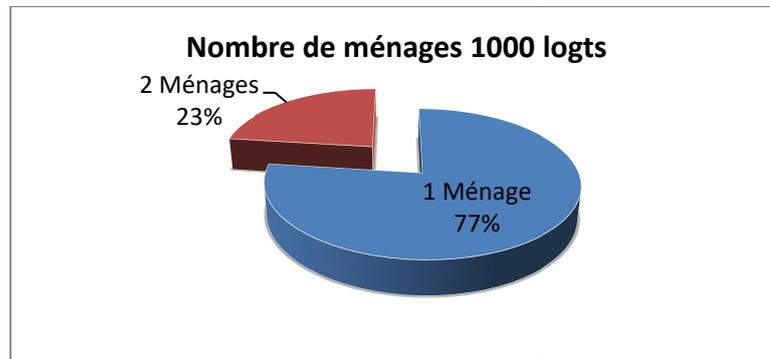
Tableau.3 : Nombre de ménages dans les 04 cités

Nombre de ménages	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
1 Ménage	77	77%	40	67%	14	47%	12	60%
2 Ménages	23	23%	18	30%	15	50%	6	30%
3 Ménages	0	0%	2	3%	1	3%	2	10%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Graphe 5 : Nombre de ménages dans la cité des 1000 logts.



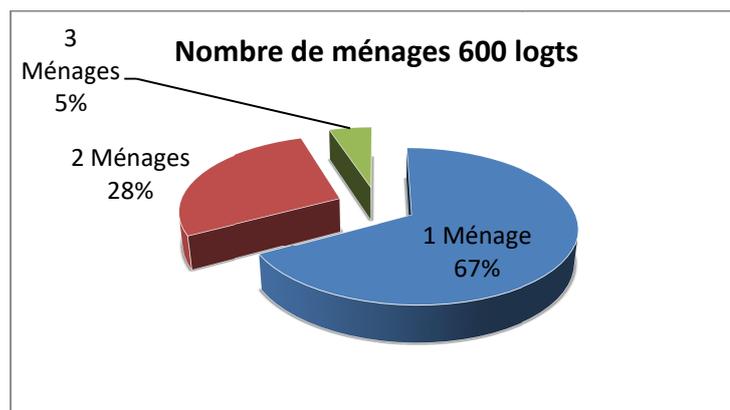
Source : Etabli par l'auteur- 2016

- On remarque que 77% de l'échantillon est constitué d'un seul ménage formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 02 ménages avec 23% (soit celui des parents (père et mère) et le ménage du fils ou de la fille mariée, ou encore celui des deux frères mariés habitant le même logement).

***Pour les 600 logements:**

- 67% de l'échantillon est constitué de 01 seul ménage formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 02 ménages avec 28%, par contre les logements comportant 03 ménages forment 5%.

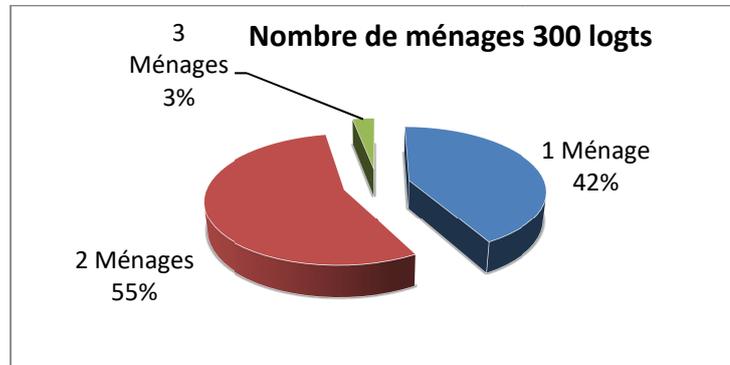
Graphe 6 : Nombre de ménages dans la cité des 600 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

Graphe 7 : Nombre de ménages dans la cité des 300 logts



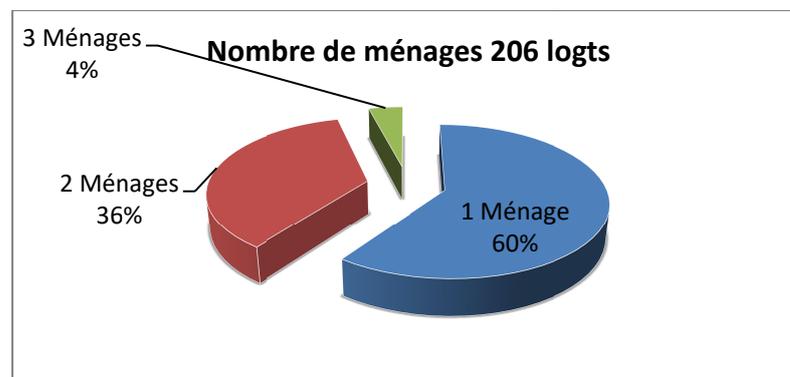
Source : Etabli par l'auteur- 2016

- On remarque que 55% de l'échantillon est constitué de 02 ménages formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 01 seul ménage avec 46%, et en dernier lieu les logements comportant 03 ménages forment 3%.

***Pour les 206 logements:**

- 60% de l'échantillon est constitué de 01 seul ménage formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 02 ménages avec 36%, par contre les logements comportant 03 ménages forment 04%.

Graphe.8 : Nombre de ménages dans la cité des 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

A noter que les logements comportant 01 seul ménage dominant les 04 citées avec un taux de 62.75%.

V.2.1.a.3. Structure de la population:

Composition par âge : " *Les groupes d'âge*", nous les avons limités à 4 grands groupes:

- Les moins de 12 ans : qui représente le groupe des enfants.
- De 12 à 25 ans : qui représente le groupe des adolescents.
- De 25 à 50 ans : les jeunes adultes.
- Les plus de 50 ans : adultes et vieux.

La répartition de ces groupes d'âge s'est définie comme suit:

Tableau 4. : Structure de la population dans les 04 cités

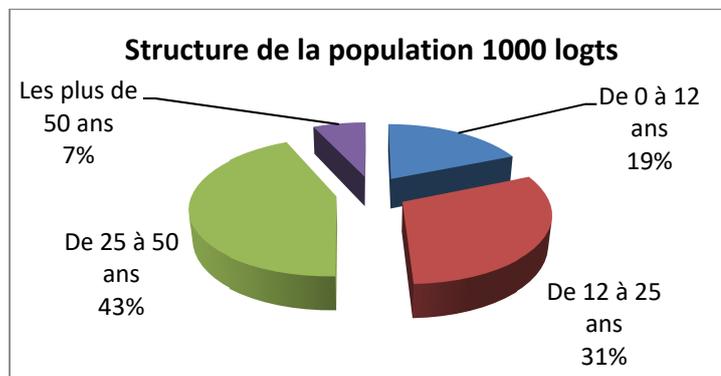
Age	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
De 0 à 12 ans	109	19%	57	18%	96	44%	34	32%
De 12 à 25 ans	183	31%	146	40%	31	20%	34	26%
De 25 à 50 ans	253	43%	106	28%	49	31%	49	39%
Les plus de 50 ans	41	7%	52	14%	9	5%	5	3%
Total	586	100%	361	100%	185	100%	122	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Le tableau nous indique que la population étudiée est composée essentiellement de 74% (31+43) de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celles de moins de 12 ans et plus de 50ans viennent en 2°et 3° position avec des taux respectivement de 19% et 7% uniquement.

Graphe.9 : Structure de la population dans les 1000 logts

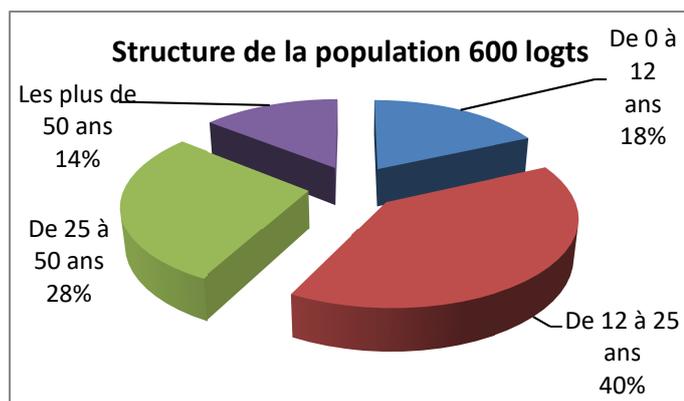


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

68%(40+28) de la population étudiée est formée de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celles de moins de 12ans est de 18%, et celle de plus de 50ans vient en 3° position avec un taux de 14% uniquement.

Graphe 10 : Structure de la population dans les 600 logts

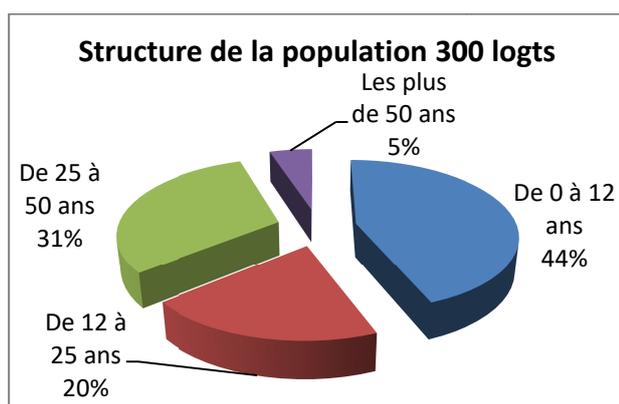


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

51%(31+20) de la population étudiée est formée de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celle de moins de 12ans est vraiment considérable en atteignant les 44%, et celle de plus de 50ans vient en 3° position avec un taux de 5%.

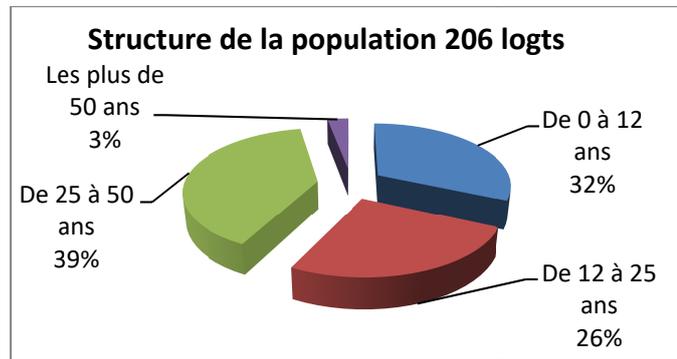
Graphe 11 : Structure de la population dans les 300 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

Graph.12 : Structure de la population dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

Un taux de 65%(39+26) de la population étudiée est formée de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celle de moins de 12ans est de 32%, et celle de plus de 50ans vient en 3° position avec un taux de 3%.

Ce qui nous donne un taux moyen de 64.5% pour la tranche d'âge d'adolescence et celui d'activité dans les 04 cités.

V.2.1.a.4. Statut socio-éducatif:

C'est le nombre de personnes scolarisées et non scolarisées, il sera déterminé par le tableau ci-dessous:

Tableau.5 : Statut socio-éducatif dans les 04 cités

Statut	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Scolarisé	264	90%	176	84%	109	92%	62	87%
Non scolarisé	29	10%	33	16%	9	8%	9	13%
Total	293	100%	209	100%	118	100%	71	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Ce qui veut dire que 88.25% de l'échantillon global des 04 cités est scolarisé.

Parmi ces scolarisés, ressortent 04 catégories de niveau d'instruction :

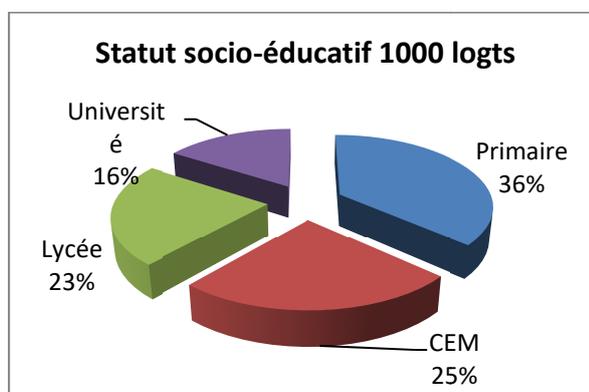
Tableau 6. : Catégories de niveau d’instruction dans les 04 cités

Niveau d’éducation	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Primaire	95	36%	46	26%	47	43%	21	33%
CEM	66	25%	55	31%	29	27%	24	39%
Lycée	61	23%	39	22%	19	17%	9	15%
Université	42	16%	36	21%	14	13%	8	13%
Total	264	100%	176	100%	109	100%	62	100%

Source : Etabli par l’auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Graphe.13 : Statut socio-éducatif 1000 logts

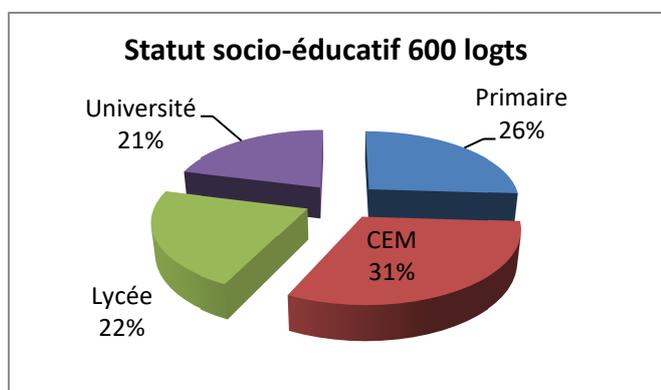


Source : Etabli par l’auteur- 2016

Sur les personnes scolarisées, on enregistre 84% d’entre elles sont dans les 3 premiers cycles (où le primaire est le taux le plus élevé d’entre eux 36%), et avec un taux le plus faible (16%) pour le cycle universitaire.

Pour les 600 logements:

Graphe.14 : Statut socio-éducatif 600 logts

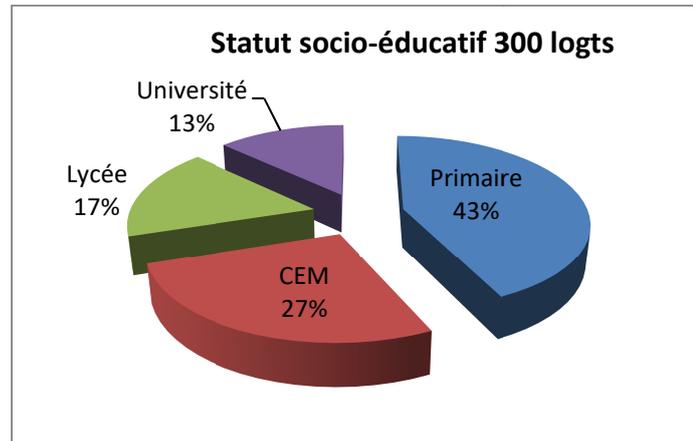


Source : Etabli par l’auteur- 2016

79% sont dans les 3 premiers cycles (où le moyen est le taux le plus élevé d'entre eux 31%), et avec un taux le plus faible (21%) pour le cycle universitaire.

***Pour les 300 logements:**

Graphe.15 : Statut socio-éducatif 300 logts

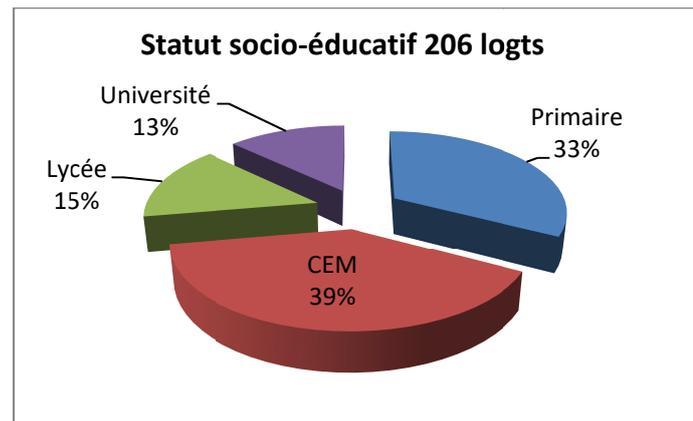


Source : Etabli par l'auteur- 2016

87% sont dans les 3 premiers cycles (où le primaire est le taux le plus élevé d'entre eux 43%), et avec un taux le plus faible (13%) pour le cycle universitaire

Pour les 206 logements :

Graphe.16 : Statut socio-éducatif 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

87% sont dans les 3 premiers cycles (où le moyen est le taux le plus élevé d'entre eux 39%), et avec un taux le plus faible (13%) pour le cycle universitaire.

Notons donc que l'échantillon étudié se caractérise par un taux de 34% des scolarisés qui sont dans le premier cycle (Primaire), 23,5% dans les CEM, 19,25 sont aux lycées et 15,75 % d'universitaires.

V.2.1.a.5. Statut socio-professionnel:

On propose de regrouper les catégories socio-professionnelles selon une classification des activités appartenant à la même catégorie afin de mieux faire apparaître les différents critères de classement, le tableau suivant la montre:

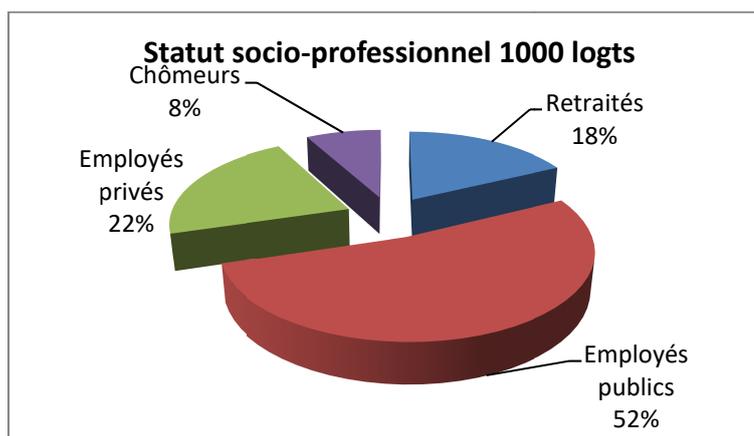
Tableau 7. : Statut socio-professionnel dans les 04 cités

Statut socio-professionnel	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Retraités	69	18%	38	17%	9	17%	8	12%
Employés publics	199	52%	87	39%	13	29%	26	40%
Employés privés	84	22%	56	25%	16	38%	20	31%
Chômeurs	31	8%	41	19%	8	16%	12	17%
Total	383	100%	222	100%	46	100%	66	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Graphe.17 : Statut socio-professionnel dans les 1000 logts



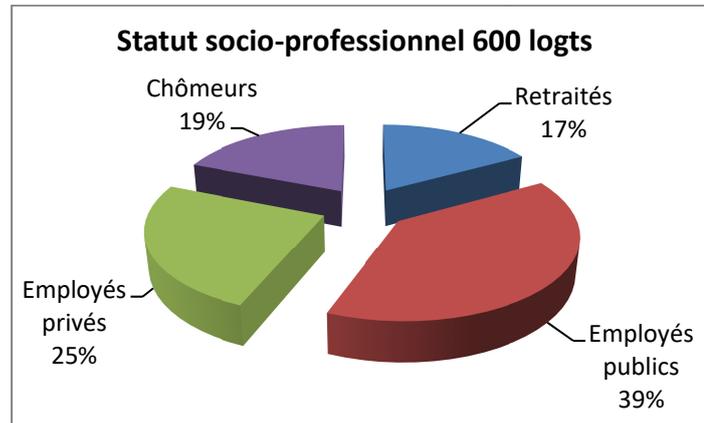
Source : Etabli par l'auteur- 2016

A noter que la majorité de la population (74%) est active (52% employés publics et 22% employés privés), 18% sont des retraités, par contre une frange de 8% est au chômage.

***Pour les 600 logements:**

La majorité de la population (64%) est active (39% employés publics et 25% employés privés), 17% sont des retraités, par contre une frange de 19% est au chômage.

Graphe.18 : Statut socio-professionnel dans les 600 logts

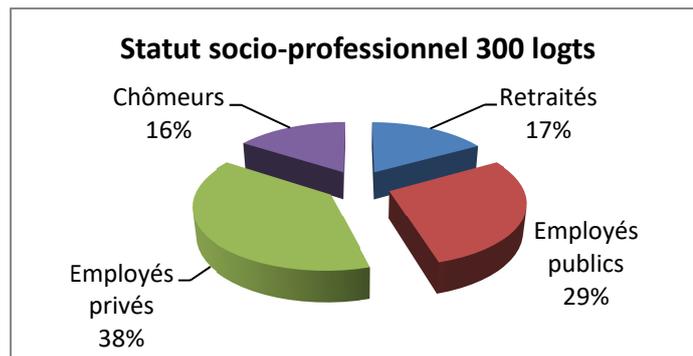


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

(67%) est active (29% employés publics et 38% employés privés) ,17% sont des retraités, par contre une frange de 16% est au chômage.

Graphe.19 : Statut socio-professionnel dans les 300 logts

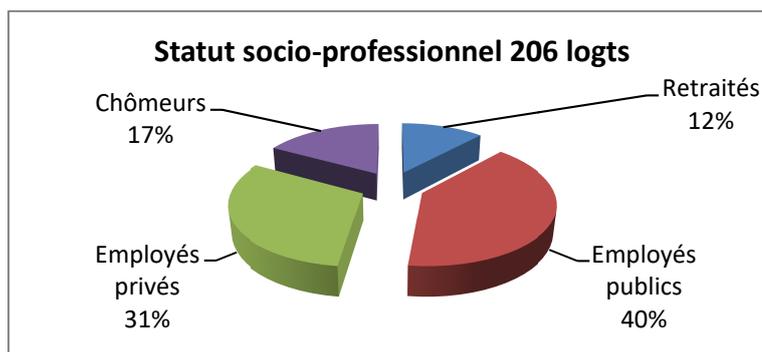


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

Enfin pour les 206 logements, (71%) est active (40% employés publics et 31% employés privés) ,12% sont des retraités, par contre une frange de 17% est au chômage.

Graphe.20 : Statut socio-professionnel dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

- On remarque que 69% de la population étudiée compose la catégorie active.

V.2.1.a.6-Statut de l'occupation:

Autre facteur déterminant des causes de l'état actuel du logement est le statut de l'occupation du logement, le tableau suivant nous permettra de connaître la situation:

Tableau 8. : Statut de l'occupation des logements dans les 04 cités

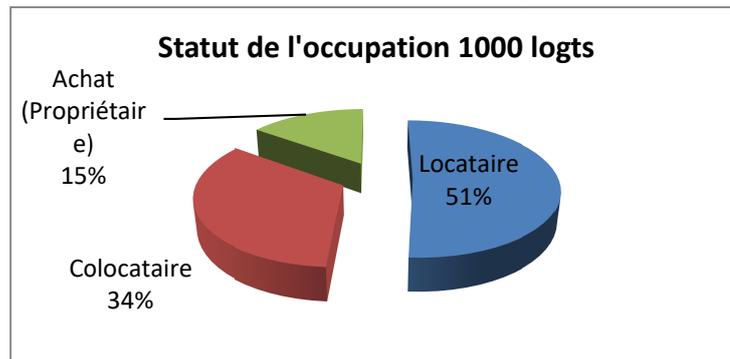
Statut de l'occupation	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Locataire	51	51%	26	44%	14	45%	9	44%
Colocataire	34	34%	15	25%	11	36%	5	23%
Achat (Propriétaire)	15	15%	19	31%	5	19%	6	33%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

*Pour les 1000 logements:

Uniquement 15% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (51%) de cette population sont des locataires de l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière) de M'sila, taux qui constitue la majorité des ménages, tandis que les 34% restant forment le groupe des colocataires.

Graphe.21 : Statut de l'occupation des logements dans les 1000 logts

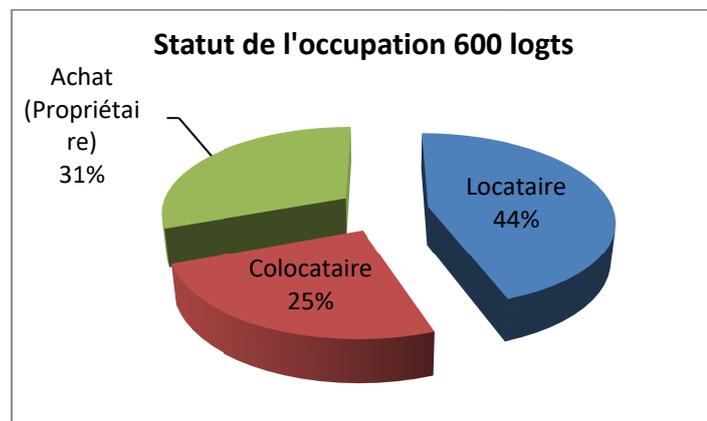


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

31% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (44%) de cette population sont des locataires de l'OPGI, constituant ainsi la majorité des ménages, tandis que les 25% restant sont des colocataires.

Graphe.22 : Statut de l'occupation des logements dans les 600 logts

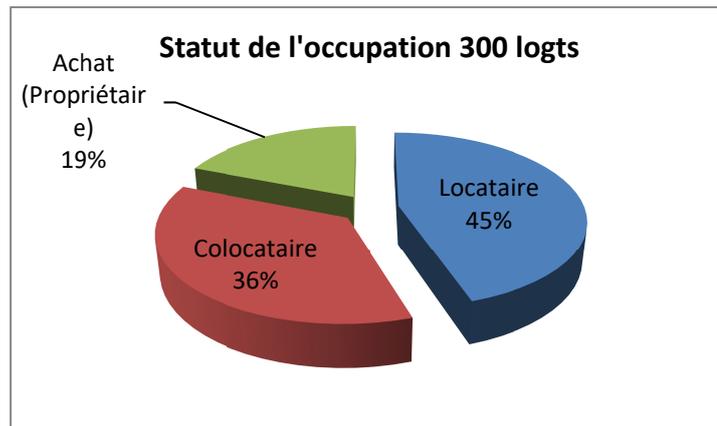


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

19% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (45%) de cette population sont des locataires de l'OPGI, constituant ainsi la majorité des ménages, tandis que les 36% restant sont des colocataires.

Graphe.23 : Statut de l'occupation des logements dans les 300 logts

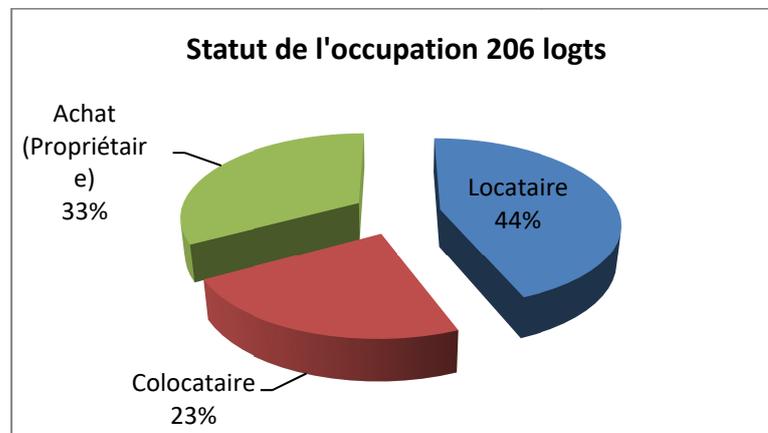


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

33% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (44%) de cette population sont des locataires de l'OPGI, constituant ainsi la majorité des ménages, tandis que les 23% restant sont des colocataires.

Graphe.24 : Statut de l'occupation des logements dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

Et par conséquent, sur l'échantillon étudié, 46% de la population sont des locataires de l'OPGI constituant ainsi la majorité des cas, contre 24.5% des propriétaires et 29.5 % sont de colocataires.

- **A retenir que seulement 24,50% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, par contre 46% de cette population sont des locataires de l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière) et 29,50 % sont des colocataires.**

V.2.1.b. Rangs sociaux des ménages:

V.2.1.b.1. Position socio-économique:

V.2.1.b.1.a. Le revenu global du ménage :

C'est l'ensemble des revenus des personnes vivantes sous le même toit. Il est estimé à partir de la rémunération moyenne attribuée à la profession exercée. Les pensions de tout genre, les activités à caractère lucratif (conventionnelle ou non), sont aussi prises en compte.

V.2.1.b.1.b. Le nombre de personne à charge :

C'est le nombre de personnes qui vivent sous le même toit. Dans le souci d'évaluer approximativement les dépenses globales du ménage, nous avons tenu compte de la nuance entre les enfants scolarisés et non scolarisés ; des personnes handicapées et celles qui sont sans emploi. Toujours dans le même souci, nous avons pris en considération les dépenses relatives au logement occupé, tels : le loyer et les charges qui lui correspondent.

Ces 02 paramètres ont été pris en compte pour dégager la situation suivante :

Tableau. 9 : Positions sociales dans les quatre cités

Cités enquêtées	Positions sociales		
	Modeste	Moyenne	Aisée
1000 logements	22%	54%	24%
600 logements	41%	48%	11%
300 logements	29%	62%	9%
206 logements	15%	54%	31%
% sur les 4 cités	26,75%	54,5%	18,75%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Au niveau de l'échantillon représentatif des quatre cités enquêtées, le tableau de répartition des ménages, selon leurs rangs sociaux, montre que la majorité (54.50%) des ménages est plutôt de type moyen, 26.75% modeste et 18.75% aisée. Ceci n'exprime aucunement une ségrégation sociale, mais c'est plutôt une **hétérogénéité sociale** qui règne dans le logement de type social des cités étudiées.

V.2.1.b.2- La maturité citadine.

L'ensemble des facteurs socio-culturels, ayant de près ou de loin un rapport avec cet élément, ont été pris en considération. Cet élément va permettre à l'analyse de faire distinguer les ménages, selon le degré de maturité citadine. Au vu de la complexité et de l'ambiguïté qui affectent ces indices, nous avons préféré de ne maintenir que deux degrés de maturité plutôt significatifs :

- Ménage type citadin.
- Ménage type rural devenu citadin.

Afin d'établir ces deux degrés de maturité citadine, nous avons pris en compte les indices suivants :

- a. Les origines géographiques de la grande famille.
- b. Le dernier logement occupé antérieurement.
- c. La date d'installation dans l'actuel logement.
- d. Les motifs de déménagement du dernier logement.

Et qui seront développés comme suit :

V.2.1.b.2.a. Les origines géographiques de la grande famille :

C'est l'ensemble des données concernant le lieu de naissance du chef du ménage, de son épouse, des grands parents. C'est aussi les indices permettant à l'analyse de statuer sur la structure familiale antérieure, la région dans laquelle vivaient les aïeux, ainsi que le mode de vie qui y est afférent.

Tableau.10 : Les origines géographiques dans les 04 cités

Cités Enquêtées	Origines géographiques (%)				
	Origine 1	Origine 2	Origine 3	Origine 4	Origine 5
1000 logements	21	46	16	12	5
600 logements	20	38	18	15	9
300 logements	22	40	16	12	10
206 logements	29	44	22	5	0
% sur les 4 cités	23,00	42,00	18,00	11,00	6,00

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Légende :

Origine 1: Commune de M'sila (Chef-lieu e la wilaya).

Origine 2: Communes : Maadid, Ouled derradj, Hammam Dalaa, Ouanougha

Origine 3: Communes : Sidi hadjeres, Ouled sidi brahim, Chellal, Ouled madhi.

Origine 4: Communes : Bou saada, Sidi aissa, ain hedjel.

Origine 5: Alger (la capitale) et wilayas avoisinantes : Bordj Bou Arreridj, Sétif, Bejaia, Bouira, Djelfa.

A travers le présent tableau, la population d'origine (2) constitue le taux le plus élevé (42%), composée principalement des ménages des communes de Maadid et Ouled derradj (située à l'Est de Msila), Ouanougha et Hammam dalaa (situées à son Ouest), à partir desquelles leurs ménages ont migré à cause de la situation sécuritaire difficile des décennies noires qu'a connu le pays. Ces ménages ont migré donc d'un milieu plutôt rural (caractérisé par la maison individuelle spacieuse et introvertie) vers le milieu urbain (représenté par le logement social locatif de type collectif) situé dans la ville de M'sila.

Vient en deuxième lieu les ménages de la commune de M'sila avec 23%, qui se sont installés, globalement, suite à l'éclatement de la famille élargie ; ensuite viennent ceux des communes du sud de la wilaya de M'sila (18%). En quatrième position (11%), c'est les ménages venant des communes de chef-lieu de dairates de la wilaya, qui se sont installés initialement pour des raisons de travail, principalement au niveau de la zone industrielle de M'sila.

A noter que l'origine (5), la plus faible (6 %), est composée essentiellement de ménages des wilayas avoisinantes ainsi que ceux de la capitale Algérienne (Alger). Ils se sont installés dans leur majeure partie suite à des affectations de travail orientées vers des institutions publiques de la wilaya de M'sila.

- **A retenir donc que 60% des ménages enquêtés ont une origine rurale.**

V.2.1.b.2.b. Le dernier logement occupé antérieurement :

L'une des données qui va nous permettre de déceler le pourquoi des transformations effectuées au niveau de l'intérieur ou l'extérieur du logement, c'est de connaître le type de logement déjà occupé avant l'installation des habitants des différentes cités dans leurs logements actuels. Il s'agit là, des caractéristiques typologiques du dernier logement occupé

antérieurement qui ont permis à l'analyse, non seulement de révéler le mode d'habiter antérieur et de son évolution, mais aussi et surtout de dégager les circonstances et les causes de la mobilité des usagers.

Tableau.11 : Dernier type de logement occupé antérieurement

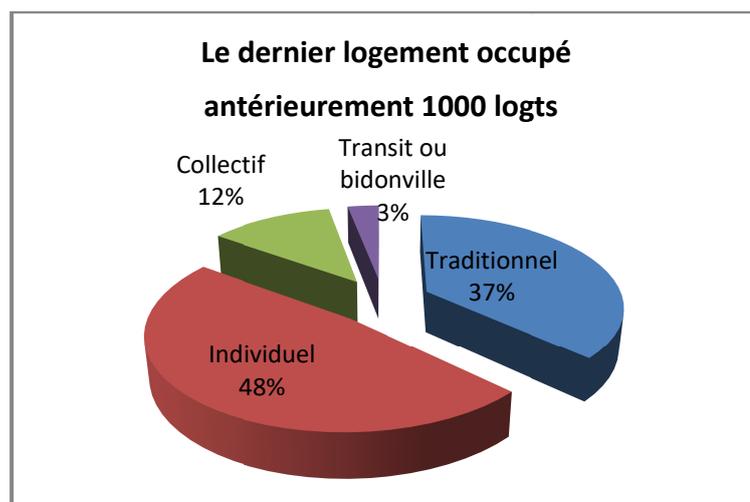
Dernier logement antérieur occupé	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Traditionnel	37	37%	25	42%	13	42%	3	12%
Individuel	48	48%	6	9%	12	39%	7	35%
Collectif	12	12%	24	41%	4	16%	8	43%
Transit ou bidonville	3	3%	5	8%	1	3%	2	10%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

La majorité des ménages (85% =37 +48) vivait dans des logements dont le type reflétait plutôt le mode d'habiter urbain, entre autres le logement individuel ou traditionnel, seulement 12% qui avait vraiment une certaine expérience en matière d'habiter le logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville est minime (3%).

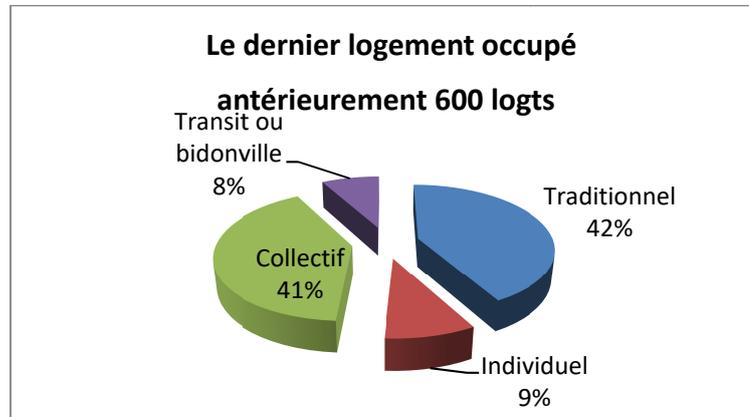
Graphe.25: Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 1000 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

Graphe.26 : Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 600 logts



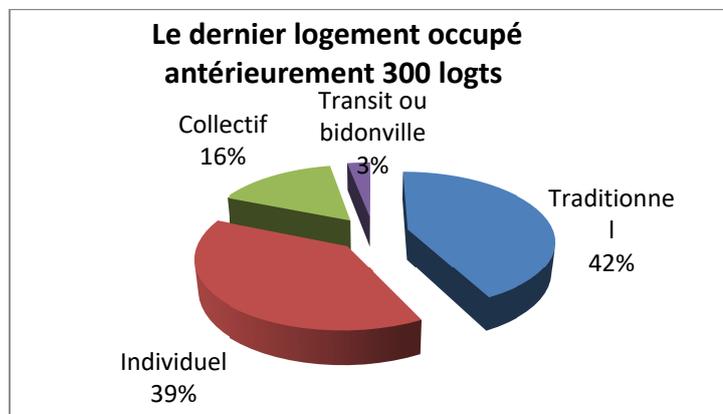
Source : Etabli par l'auteur- 2016

Légèrement plus que la moitié des ménages (51% =42+09) vivait dans des logements individuels ou traditionnels, et 41% qui habitait le logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville n'est qu'à 8%.

***Pour les 300 logements :**

Les ménages qui vivaient dans des logements individuels ou traditionnels sont majoritaires (81% =39 +42) et seulement 16% qui occupaient le logement de type collectif. Le logement de type transit ou bidonville étant minime (3%).

Graphe.27: Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 300 logts

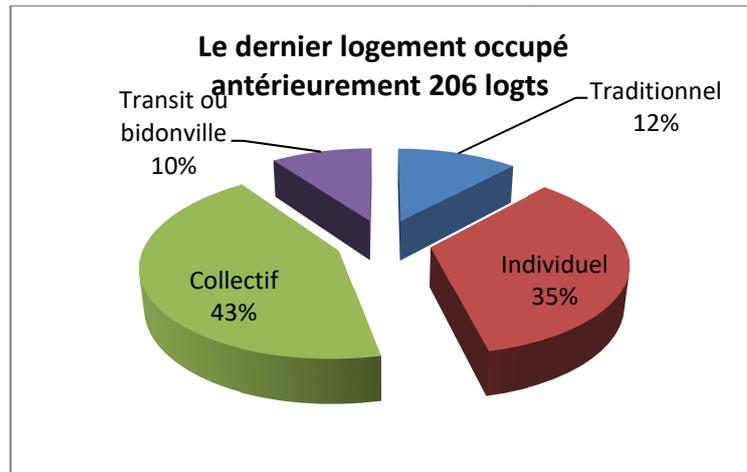


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements :**

Dans cette cité, Les ménages qui vivaient dans des logements individuels ou traditionnels et ceux du logement de type collectif sont presque à égalité, (47% =35 +12) pour les premiers et 43% pour les seconds. Tandis que (10%) de ces ménages ont habité le logement de type transit ; Taux un peu élevé par rapport aux autres cités.

Graphe.28: Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

- Notons qu'au niveau de l'échantillon étudié, la majorité des ménages (63,50% =30,75 +32,75) vivait dans des logements de type individuel ou traditionnel, seulement 28% qui venaient du logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville est estimé à 3% seulement.

V.2.1.b.2.c. La date d'installation dans l'actuel logement :

D'abord, il faut préciser que les cités étudiées ont été livrées dans des dates différentes, comme l'indique le tableau suivant :

Tableau.12: Date de livraison des cités étudiées

Cités étudiées	Date de livraison
1000 logements	1991
600 logements	1988
300 logements	1981
206 logements	1983

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Et par conséquent, les dates d'installation de leurs différents ménages seront étalées sur la période allant de 1981 jusqu'à ce jour, et après enquête, on a abouti aux résultats suivants :

Tableau.13 : Période des dates d'installation des ménages

Cités étudiées	Période des dates d'installation des ménages					Total
	1981-1986	1987-1992	1993-1998	1999-2004	2005-à ce jour	
1000 logts	-	58	22	13	7	100
600 logts	-	22	26	7	5	60
300 logts	9	7	8	3	3	30
206 logts	5	3	4	5	3	20
Total	14	58	22	13	7	210
Taux %	6,64%	47,06%	23,91%	14,04%	8,35%	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

D'après ce tableau, il en résulte que la majorité des ménages enquêtés (91.65%) se sont installées sur la période qui s'étale entre 1981 et 2004, c'est-à-dire qu'ils occupent leurs logements depuis plus d'une décennie, période assez importante pour que même les ménages, qui sont venus des communes avoisinantes, se sont adaptés avec la vie citadine de la ville de M'sila, et par conséquent, cette donnée nous a révélé la maturité citadine à laquelle ils en sont parvenus.

Par contre ceux qui sont installés récemment (de 2005 à ce jour) forment uniquement 8.35%.

V.2.1.b.2.d. Les motifs de déménagement du dernier logement :

C'est l'ensemble des données qui expriment la nuance dans les motifs de déménagement ou d'emménagement. Il s'agit en fait de mettre en évidence les raisons des départs volontaires ou involontaires. Ces données nous ont permis de savoir s'il s'agissait d'une promotion ou d'une obligation ; ou encore de l'éclatement de la grande famille.

Tableau.14 : Les motifs de déménagement du dernier logement

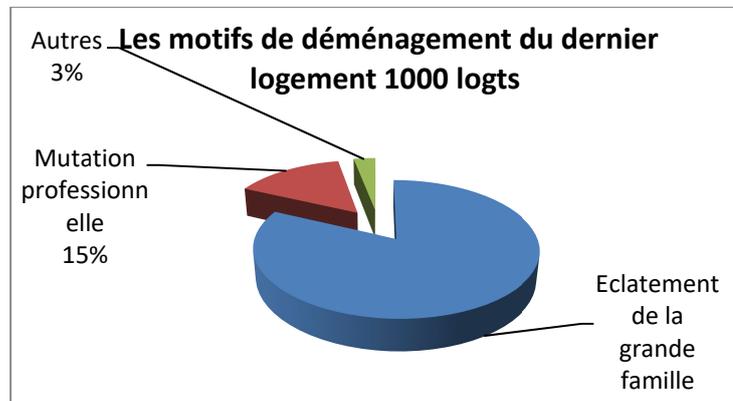
Motif	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Eclatement de la grande famille	82	82%	53	89%	23	77%	17	83%
Mutation professionnelle	15	15%	5	8%	6	19%	2	13%
Autres	3	3%	2	3%	1	4%	1	4%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

La majorité des ménages enquêtés (82%), ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille, et c'est pratiquement le facteur prépondérant au niveau de l'ensemble des cités enquêtées. Le motif de mutation professionnel n'a atteint que 15% représentant un taux relativement minime par rapport au premier cas. D'autres motifs diversifiés de l'ordre de 3% étaient la cause d'emménagement de leurs ménages.

Graphe.29 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 1000 logts

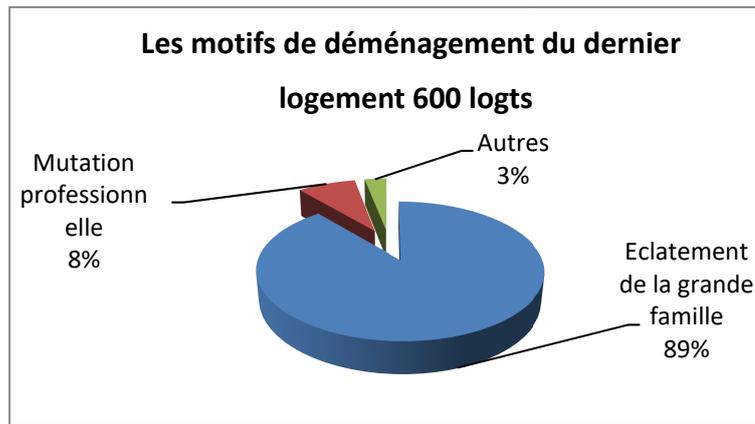


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

89% des ménages enquêtés ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille, Le motif de mutation professionnel n'a atteint que 08%. D'autres motifs diversifiés (3%) sont la cause d'emménagement de leurs ménages.

Graphe.30: Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 600 logts

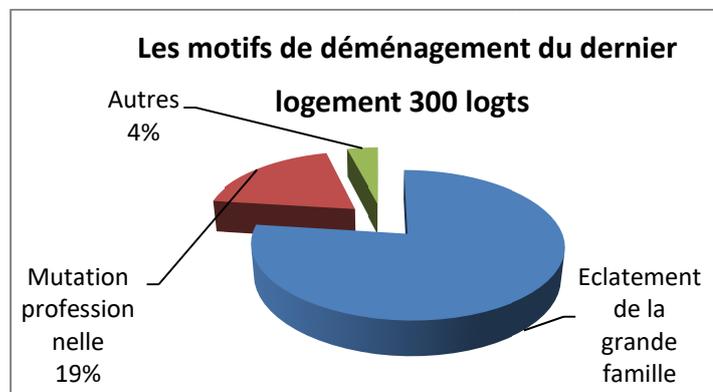


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

Encore une fois, la majorité des ménages enquêtés (77%), ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille, vient ensuite le motif de mutation professionnelle qui a atteint 19%. D'autres motifs diversifiés estimés à 4% étaient la cause d'emménagement de leurs ménages.

Graphe.31: Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 300 logts

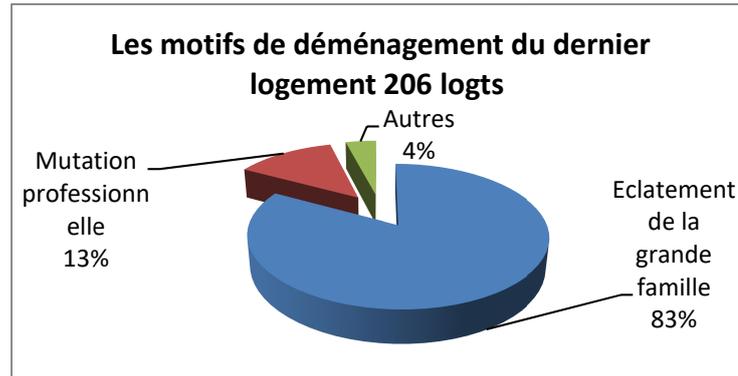


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

On constate que la majorité des ménages enquêtés (83%), ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille ; alors que le motif de mutation professionnelle n'a atteint que 13%. Les autres motifs diversifiés sont de l'ordre de 4%.

Graphe.32 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

V.2.2. Situation socio-spatiale:

V.2.2.a- Densité par pièce :

Nous avons regroupé cette densité selon quatre niveaux différents :

- Densité faible : (1-2 personnes par pièce)
- Densité moyenne : (3-4 personnes par pièce)
- Densité forte :(5-6 personnes par pièce)
- Densité très forte: (6-10 personnes par pièce)

Tableau.15 : Densité par pièce dans les 04 cités

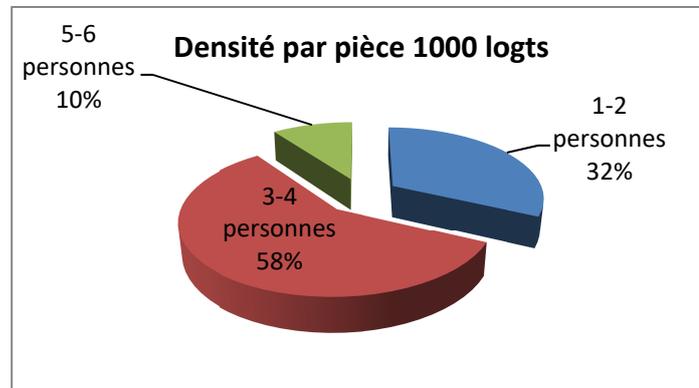
Densité par pièce	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
1-2 personnes	32	32%	34	57%	14	47%	8	40%
3-4 personnes	58	58%	24	40%	13	44%	11	55%
5-6 personnes	10	10%	2	3%	3	9%	1	5%
6-10 personnes	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	40%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

A rappeler que, (selon l'Organisation Mondiale de la Santé OMS, 1991), si le TOP est inférieur ou égale à deux, la situation peut être considérée comme acceptable ; par contre s'il est supérieur à deux, la situation est plus contraignante.

***Pour les 1000 logements:**

Graphe.33: Densité par pièce dans les 1000 logts



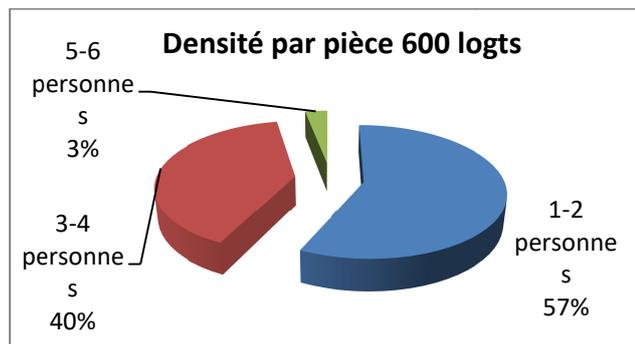
Source : Etabli par l'auteur- 2016

Sachant que le seuil pathologique est de 2 personnes/pièce, uniquement 32% des ménages vivent dans cette condition, les 68% restant vivent donc dans une situation contraignante, où 10% d'entre eux connaissent une forte densité (5-6 personnes)/pièce.

***Pour les 600 logements :**

Pour cette cité, la majorité des ménages (57%) sont dans une situation acceptable (selon OMS), 40% connaissent une densité moyenne et seulement 3% d'entre eux qui sont dans une situation critique (5-6 personnes)/pièce.

Graphe.34 : Densité par pièce dans les 600 logts

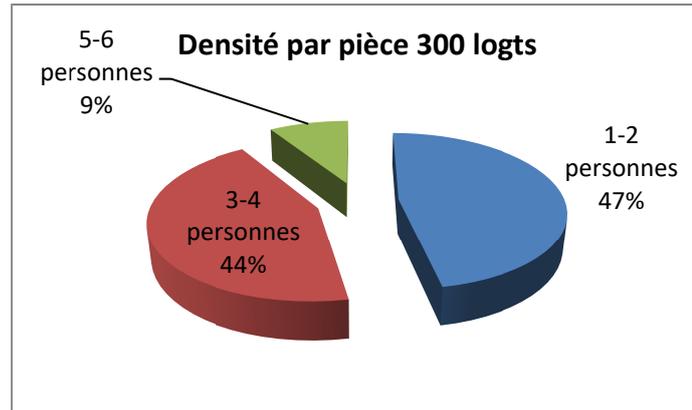


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements :**

Moins que la moitié des ménages des 300 logements (47%) sont dans une situation acceptable ; 9% sont connaissent une densité moyenne dans leurs logements et une densité moyenne (3-4 personnes par pièce) pour les 44% restant des ménages.

Graphe.35: Densité par pièce dans les 300 logts

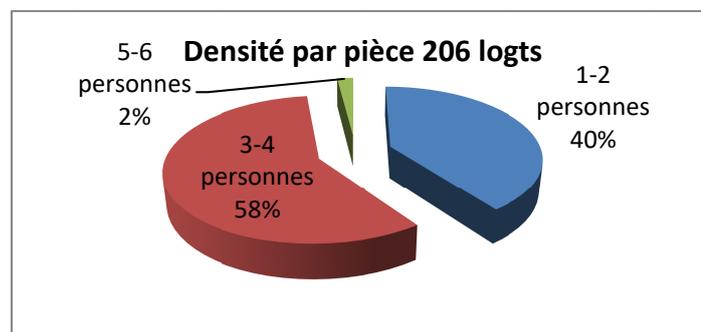


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

La majorité des ménages de cette cité (58%) habitent leurs logements avec une densité moyenne (3 à 4 personnes/pièce) ; seuls les 40% qui connaissent une situation acceptable (1à 2 personnes /pièce). Tandis que la minorité (2%) des cas vie dans une situation contraignante (5à6 personne/pièce).

Graphe.36: Densité par pièce dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

V.2.2.b- L'exiguïté spatiale dans les 4 cités enquêtées.

C'est le plus important et le plus significatif des éléments structurant la typologie des ménages. Cet élément traduit en fait, le rapport de la taille du ménage à celle du logement. Il

permet de manière évidente à l'analyse, de mettre en évidence combien le ménage éprouve ou non des difficultés d'adaptation.

Numériquement, cet élément exprime le taux d'occupation par logement (TOL) ou le taux d'occupation par pièce (TOP). C'est par rapport au second que la situation réelle est bien reflétée. Rappelons que, (selon l'Organisation Mondiale de la Santé OMS, 1991), si le TOP est inférieur ou égale à deux, la situation peut être considérée comme acceptable ; par contre s'il est supérieur à deux, la situation est plus contraignante, voire infernale. À cet effet, nous avons scindé les ménages en deux types :

- Premier type : où l'exiguïté spatiale est relativement peu contraignante.
- Second type : où elle est très contraignante.

Cependant, cette approche numérique ne reflète pas les nuances qui pourraient avoir lieu en raison d'autres indices, tels que le sexe et l'âge des différents membres du ménage. Nous avons nuancé l'expression numérique du TOP en tenant compte de tous les indices qui éclairent au mieux la situation réelle. À cet effet, dans l'analyse de l'exiguïté spatiale nous avons tenu compte des facteurs suivants :

V.2.2.b.1. La taille du ménage.

Ce n'est pas uniquement le nombre de personnes qui composent le ménage, mais aussi :

- La moyenne d'âge des enfants et leurs sexes.
- La présence de personnes âgées et/ou handicapées ;
- La présence des beaux parents (belle-sœur, belle-fille, etc.) ;
- Tout ce qui pourrait constituer une contrainte supplémentaire quant à l'affectation des pièces.

V.2.2.b.2. La taille du logement.

Ce n'est pas uniquement le nombre brut des pièces qui composent le logement, c'est aussi :

- Le nombre effectif de chambres à coucher ;
- La surface de la salle de séjour et sa composition ;
- Les annexes (loggia, balcon, séchoir) et leurs surfaces respectives.

V.2.2.b.3. La situation d'étroitesse spatiale.

Le tableau suivant va nous exprimer l'état chiffré de l'occupation des logements au niveau des cités étudiées, et si la salle de séjour ne doit pas servir de chambre à coucher, le TOP

moyen des logements enquêtés serait évidemment encore plus élevé, et la situation pour la majorité des ménages serait encore plus contraignante.

Tableau.16 : Etat d'occupation des pièces des logements

Cités enquêtées	Etat d'occupation des logements (TOP)				
	Nombre de logements	Nombres de personnes	Nombre de Pièces	Nombre de cas où TOP ≤ 2	Nombre de cas où TOP > 2
1000 logts	100	586	271	32	68
600 logts	60	361	197	34	26
300 logts	30	185	102	14	16
206 logts	20	122	70	8	12
Total	210	1254	640	88	122
Taux %	TOP moyen : 1.96			41.90 %	58.10 %

Source : Enquête de l'auteur- 2016

À partir de ce tableau, avec un taux d'occupation par pièce moyen égal à 1.96, les ménages semblent être dans une situation peu contraignante ; en réalité, ils sont dans une situation plutôt **très contraignante**, car (58. 10%) de ces derniers ont un TOP supérieur à 2, et c'est un indice qui reflète la réalité de cette situation alarmante.

Ceci est d'une part, d'autre part, si on tient compte du facteur « sexe », la situation sera plus claire et plus alarmante ; le tableau suivant va nous aider à comprendre ce phénomène:

Tableau.17 : Caractéristiques démographiques des ménages enquêtés

Cités enquêtés	Nombre de personnes	Sexes		Nombre d'Enfants	Enfants en bas âge (0-12ans)	Enfants Âge Avancé (plus de 12ans)	Moyenne d'âge des enfants
		Masc.	Fémi.				
1000 logts	586	197	389	357	109	248	25
600 logts	361	130	231	194	57	137	17
300 logts	185	103	82	139	96	43	16.5
206 logts	122	81	41	90	34	56	23.5
Total	1254	511	743	780	296	484	20.5
Taux %		40.75	59.25	62.20	37.95	62.05	

Source : Enquête de l'auteur- 2016

Ce tableau nous montre que :

La population des citées étudiées est composée dans sa majorité de personnes de sexe féminin (59.25%), où la couche des enfants constitue 62.20%, ayant une moyenne d'âge de 20.5 ans ; Pour cette moyenne d'âge et pour une intimité sexuelle pareille, qui exigent la séparation des sexes quant à la fonction « dormir », et en tenant compte de ces données démographiques, la situation d'exiguïté spatiale dans la réalité du vécu est plutôt **très contraignante** chez la majorité des ménages enquêtés.

V.2.2.b.4. Un état d'exiguïté spatiale très contraignante.

On a vu, plus haut, que 58.10% des ménages enquêtés vivent dans des conditions d'occupation du logement dépassant le seuil du tolérable. Si la salle de séjour ne doit pas servir de chambre à coucher, et par conséquent, elle sera retranchée du nombre de pièces que comporte un logement, ainsi le taux d'occupation par pièce serait alors égal à 2,92. Cet état de fait explique à lui seul la **forte exigüité spatiale** qui règne dans le logement de type social étudié dans le cadre de la présente recherche.

L'état d'occupation du logement est reflété à travers le tableau récapitulatif suivant :

Tableau.18 : Etat d'occupation des logements avec ou sans séjour

Cités enquêtées	Etat d'occupation des logements				
	Nombre de logements	Nombre de pièces	Nombre de personnes	TOL	TOP
Séjour compris	210	640	1254	5.97	1.96
Séjour non compris	210	430	1254	5.97	2.92

Source : Enquête de l'auteur- 2016

En résumé, la situation d'exiguïté spatiale devient plus claire à travers certaines caractéristiques démographiques relatives aux ménages enquêtés. En effet, la majorité de la population enquêtée est constituée de jeunes (62.20 %) dont la moyenne d'âge est égale à 20.05 ans. La plus part d'entre eux (62,05%) sont d'âge suffisamment avancé (Adolescents et Adultes) ; ceux-ci exigent une certaine autonomie spatiale quant à la fonction « dormir ».

En s'appuyant sur les données relatives à l'état d'occupation du logement, et sur celles concernant les caractéristiques démographiques des usagers du logement de type social, la majorité des ménages enquêtés (62,50 %) semblent éprouver d'énormes difficultés quant à l'affectation des pièces aux différents sous-groupes familiaux , enregistrant ainsi un état

d'exiguïté spatial **très contraignante**, surtout lorsque 59,25 % de la population est de sexe féminin.

• **Conclusion :**

Après analyse des différents indices relatifs à la morphologie socio-spatiale de l'échantillon étudié, on peut conclure que :

- ✓ Les moyens et grands ménages caractérisent largement l'échantillon étudié (81%), dont 42,50% (5 à 6 personnes) et 38,50% (3 à 4 personnes).
- ✓ Les logements comportant un seul ménage dominant les 04 citées avec un taux de 62.75%.
- ✓ 64.5% de la population enquêtée sont dans la tranche d'âge d'adolescence et celle d'activité.
- ✓ 88.25% de l'échantillon est scolarisé.
- ✓ L'échantillon étudié se caractérise par un taux de 34% scolarisés dans le premier cycle (Primaire), 23,5% dans les CEM, 19,25 sont aux lycées et 15,75 % d'universitaires.
- ✓ 69% de la population étudiée compose la catégorie active (statut socio-professionnel).
- ✓ 26,75 % des ménages sont de position sociale modeste, 54,5 % moyenne et 18,75 % aisée.
- ✓ Seulement 24,50% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, par contre 46% de cette population sont des locataires de l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière) et 29,50 % sont des colocataires.
- ✓ 60% des ménages enquêtés ont une origine rurale.
- ✓ La majorité des ménages (63,50%) vivait dans des logements de type individuel ou traditionnel, seulement 28% qui venaient du logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville est estimé à 3% seulement.
- ✓ La majorité des ménages enquêtés (91.65%) se sont installées dans la période qui s'étale entre 1981 et 2004, période assez importante pour que même les ménages, qui sont venus des communes avoisinantes, se sont adaptés avec la vie citadine de la ville.
- ✓ 82.75% des ménages enquêtés ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille.
- ✓ (58.10%) de ces derniers ont un TOP supérieur à 2.

Chapitre V :
La morphologie sociale des cités
étudiées

V.1. Approche méthodologique d'investigation opératoire.

V.1.1. L'évaluation quantitative du corpus :

V.1.1.1. Proposition établie d'une pré- enquête

Cette phase comporte l'établissement une évaluation quantitative touchant toutes les informations et les données rassemblées à l'issue des investigations sur les différentes cités du corpus. Cette étape est indispensable, du moment qu'il s'agit ici de tester in site les hypothèses pré formulées et qui se récapitulent comme suit :

- Rappel des hypothèses énoncées au niveau de la problématique :

1-Hypothèse :-

La qualité architecturale du logement social conçu par le concepteur au service de l'Etat ne tient pas en considération les valeurs et spécificités socioculturelles de notre société. L'Etat produit des logements pour répondre à des besoins d'ordre quantitatif sans se préoccuper des souhaits et attentes qualitatifs de leurs usagers.

2-Hypothèse :

La diversité des habitants du logement social en matière de modes et des niveaux de vie, d'origines géographiques, de statuts sociaux, de valeurs culturelles sont à la base de leurs comportements opérés sur son cadre physique.

Pour notre recherche, on opère sur deux phases, établies pour mieux expliquer les résultats obtenus :

La première phase d'investigation comprend des entretiens directes et semi directes avec les habitants usagers concernés, afin de côtoyer le maximum possible leur monde résidentiel, dans un but de collecter toutes les données liées à leur situation sociologique, démographique et culturelle, ayant comme motivation pour nous, le désir d'apprendre tout ce qui relate avec le cadre physico spatial, imposé de facto par le concepteur et destiné à être utilisé par ces usagers.

Afin d'atteindre un certain niveau de compréhension du phénomène étudié, on a recours d'abord à la lecture et l'analyse des différents plans, prédéfinis par le concepteur, relatives aux logements enquêtés, du moment qu'elles nous informent avec exactitude sur les intentions engagées de ce dernier, qui étaient coordonnées suivant des prescriptions et orientations convenues par la législation de l'Etat au service de l'architecture et l'urbanisme.

La deuxième phase va être essentielle pour mieux engager l'étape dite fédératrice qu'est «la phase d'investigation opératoire», qui va être réalisée selon des objectifs bien définis, à savoir :

- Délimitation physique et reconnaissance des différentes cités à diagnostiquer.
- S'adapter avec les différents mondes résidentiels.
- Lecture, analyse et déchiffrement des sens de la relation corolaire entre aspirations, attentes des usagers, et offres institutionnelles.
- Observation, prélèvement et interprétation des différentes formes de négociations habitantes et résidentielles.
- Finalement, faire ressortir les différents facteurs et paramètres qui ont ordonnés voire contribués à l'apparition et la multiplication de ces transformations physico-spatiales.

V.1.1.2. Les limites géographiques de la pré-enquête :

Cette pré-enquête a été entreprise pour englober les quatre (4) cités existantes dans la ville de M'sila (Algérie), à savoir :

La cité des 1000 logts, la cité des 600 logts, la cité des 206 logts et la cité des 300 logts.

Notre choix de l'enquête exhaustive n'était pas accidentel ni arbitraire, au contraire elle a été vouée pour différentes raisons. Parmi ces dernières, apparaissent d'abord celles qui relatent à l'essence même de notre questionnement principal (au niveau de la problématique).

En second lieu, pour calibrer l'incidence des effets des divergences et conflits jugés pour nous comme des micros émergences phénoménologiques. Ainsi, notre pré enquête se veut de type empirique, exhaustive et opératoire pour déterminer ce qui s'opère à l'intérieur du logement, et à l'extérieur (la limite externe au logement et au bâtiment), dans le but de discerner, localiser et de collecter le maximum possible les informations et données qui ont trait aux transformations et modifications internes et externes des logements.

V.1.1.3. Type de l'interview utilisé :

Pour cette tâche, on a opté pour les méthodes d'enquête opératoire sur les lieux, relatives aux questions des conditions des habitants usagers et leur rapport avec leurs supports d'habitabilité.

Nos investigations in site consistent à formuler un tableau d'enquête (ayant la forme d'interview) établi sous la forme d'entretien semi directif et directif. Ce choix de modes d'entretien a été justifié pour des raisons qu'on a invoquées antérieurement.

a- La grille d'entretien :

Elle est développée selon trois axes principaux qui sont les suivants :

- ✓ Le premier axe s'articule autour de la collecte d'une banque de données relatives aux différents logements résidés par les habitants usagers potentiels- :
 - Dénomination de la cité et sa date de réalisation.
 - Désignation du bloc ainsi que le n° du logement .
 - Détermination du type de logement (F2-F3-F4-F5).
 - Date ou durée d'occupation
 - Locataire – Colocataire- propriétaire.
 - Identification du TOL .
 - Identification du TOP .

- ✓ Le deuxième axe s'articule autour des informations et des données relatives aux personnes interviewées (habitants usagers potentiels de ces logements) :
 - Structure des différents ménages .
 - Age, profession et niveaux d'instruction des membres de la famille .
 - L'occupation des différentes pièces constituant le logement .
 - Statut socio-économique et professionnel du couple .
 - Composition de la famille (famille monoparentale, famille biparentale, famille polynucléaire)
 - Motif d'emménagement vers ce logement.
 - Dernier type de logement occupé antérieurement (Traditionnel- Individuel- Collectif- Transit ou Bidonville)

- ✓ Le troisième axe comporte la désignation et la classification des différentes transformations et modifications effectives et opérées au niveau des logements sociaux des cités diagnostiquées :
 - Grandes transformations .
 - Moyennes transformations .
 - Petites transformations .
 - Transformations d'esthétique et d'embellissement .
 - Autres transformations ou divers .

b) Fiche technique de l'interviewé

Interview N°

Nomination de la cite :logements N° bloc : N° appartement :

Date de réalisation :	Locataire :	
	Colocataire :	
Date d'occupation :	Propriétaire :	

Taux d'occupation par logement (T.O.L) :

Taux d'occupation par pièce (T.O.P) :			
	TOP	♀ âge	♂ âge
CH1			
CH2			
CH3			
CH4			
Séjour			
Cuisine			
Balcon			
couloir			

Type de modification :	
Grandes transformations	
Moyennes transformations	
Petites transformations	
Transformations d'embellissement	
Autres transformations	

Dernier type logt occupé antérieurement:	
Traditionnel	
Individuel	
Collectif	
Transit ou bidonville	

structure de la famille :					
		Age	Activité	Niv.instruc	
Ménage 1	Père				
	Mère				
	Garçons				
	Filles				
Ménage 2	Père				
	Mère				
	Garçons				
Filles					
Ménage 3	Père				
	Mère				
	Garçons				
Filles					

V.1.1.4. Choix de l'échantillon représentatif

Afin d'aboutir à des résultats d'enquête fiables, on a opté pour la méthode d'échantillonnage systématique suivant un taux de 1/10 du nombre de logements total de chaque cité diagnostiquée.

A titre d'exemple, pour la cité des 1000 logements :

- $N = 1000$ (N= nombre total de logements)
- L'échantillon $n = (1/10) \times N = 1000 \times 1/10 = \underline{\underline{100 \text{ logements}}}$

Et puis le choix des logements composant l'échantillon représentatif s'est élaboré suivant un tirage régulier d'un ménage de tous les 10 logements. Si on choisi de prendre le 5^{ème} par exemple comme premier logement, le second sera le 15^{ème}, le suivant sera le 25^{ème} et ainsi de suite. On respectera toujours l'intervalle de 10 logements, jusqu'à l'obtention de 100 logements au total qui formera alors l'échantillon représentatif de cette cité.

V.1.1.5. Utilisation de l'enquête de type opératoire :

En plus de la relevée des données de type ethno-architectural des différents logements étudiés lors de nos sorties sur sites, on va aussi tenter d'engager des entretiens avec les usagers qui portent sur la perception ainsi que leur vécu dans leurs espaces.

Ces sources d'information vont former notre corpus primaire pour débiter d'autres pistes d'investigation sur les capacités des habitants relatives à l'appropriation de l'espace habité .

Cette recherche va devoir nous dévoiler de nouveaux chemins afin qu'on puisse déchiffrer l'état de gestation de notre parc d'habitat et de recueillir des indicateurs inestimables quant à l'essence même du vécu ou de l'habiter dans le logement du grand ensemble. Cette phase d'enquête et d'observation nous permettra de développer et couronner nos pensées préjugées de ce que pourrait être l'architecture de l'habite.

Finalement, les techniques de l'observation directe ainsi que l'emploi de l'outil photographique nous aideront à apprécier réellement des situations de pratiques habitantes et de saisir les corrélations entre habitant-usager et objet composant l'univers résidentiel (rapport corolaire : contenant /contenu)

V.1.1.6- Formulation d'une grille d'informations et de données :

A l'issue des premières investigations d'exploration des quatre sites, on a pu déceler un certain nombre de nouveaux modes d'appropriation de l'espace. Nous les avons classés suivant trois (3) formes d'appropriation socio- physico- spatiales :

1. Une appropriation de type physique et matériel sous forme :

- 1.1 D'actions de destruction et de construction.
- 1.2 D'opérations de réajustement et de rétablissement.

2. Une appropriation à caractère symbolique et de valeur patrimoniale sous forme d'interprétation de registre patrimonial (des valeurs culturelles d'une famille ou d'un groupe de familles). C'est aussi le domaine patrimonial de leur culture, acquise d'une famille ou d'un groupe de familles dans la société.

3. Une appropriation fonctionnelle de l'espace, de valeur d'usage et de sociabilité due essentiellement à un ou des mode(s) de dysfonctionnement qui est ou sont lié (s) à l'habitude d'une personne ou d'un ménage ou également d'un groupe de ménages dans le logement (préétabli par le législateur) :

- 3.1 Conséquence d'un surnombre dans le ménage.
- 3.2 Suite à l'exigüité des espaces constituant le logement.

On dégagera aussi les différents types de transformation et de modification qu'on a classée comme suit :

1. Les transformations et modifications opérées au niveau de l'enveloppe externe :

- 1.1 Les modifications au niveau du traitement de la façade principale.
- 1.2 Les modifications au niveau du traitement de la façade postérieure.
- 1.3 Les modifications au niveau du traitement de la façade latérale (gauche ou droite).

2. Les transformations et modifications à l'intérieur du logement.

Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements :

Localisation	Désignation des différentes modifications:	Bloc N°...				Bloc N°...			
		1	2	3	.	1	2	.	.
(1) : Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :								
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir								
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing								
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.								
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.								
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)								
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.								
	2. Raison sécuritaire								
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.								
	3. Amélioration physique et confort								
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.								
	4. Amélioration d'usage et de confort								
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.								
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère								
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.								
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure								
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.								
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.								
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.								
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.								
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.								
	6. Amélioration d'usage hygiénique								
	6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.								
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre									

Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements :

Localisation	Désignation des différentes transformations:	Bloc N°...				Bloc N°...			
		1	2	3	.	1	2	.	.
(2) : Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire								
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.								
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia								
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.								
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des fenêtres.								
	2. Amélioration du confort et intimité								
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia								
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.								
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.								
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.								
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure								
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.								
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.								
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.								
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade								
	3.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.								
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.								
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.								
	5. Amélioration d'usage et de confort.								
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.								
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.								
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.								
	6. Amélioration d'usage et intimité.								
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.								
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.								
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.								
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.								
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).								
	7. Amélioration physique et confort.								
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.								
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.								
	8. Amélioration d'usage hygiénique								
8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.									
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.									

V.2. Morphologie socio-spatiale dans les cités étudiées

V.2.1. Morphologie sociale :

V.2.1.a- Structure sociale des cités étudiées :

A rappeler que l'échantillon représentatif des 04 cités relatif à cette étude concerne 210 logements avec une population de 1254, répartis comme suit :

Tableau.01 : Composition de l'échantillon représentatif

Cités étudiées	Echantillon représentatif	
	Nombre de logements	Nombre de population
1000 logements	100	586
600 logements	60	361
300 logements	30	185
206 logements	20	122
Total :	210	1254

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Dans l'objectif de mieux comprendre la population enquêtée, nous avons distribué la totalité des questionnaires, au niveau des 04 cités, et ainsi le traitement des données a été réalisé après encodage du questionnaire, puis a été analysé par le logiciel statistique «Sphinx»©. (*Sphinx© : Logiciel Sphinx plus², version 5.1.0.3 FR (Copyright Sphinx de développement, Parc Altais, 1986-2006)*)

V.2.1.a.1. Taille des ménages:

Nous avons fusionné les tailles des ménages en 04 groupes:

- Petit ménage (2 personnes)
- Ménage moyen (3 à 4 personnes)
- Grand ménage (5 à 6 personnes)
- Très grand ménage (7 à 8 personnes et plus)

Tableau.02 : Tailles des ménages dans les 04 cités

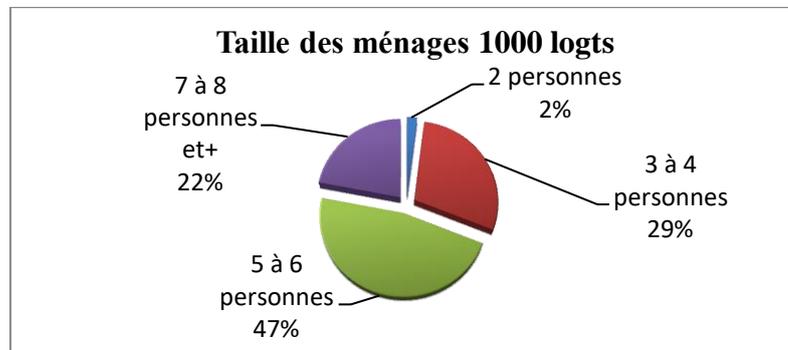
T.O.L	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
2 personnes	2	2%	3	5%	3	10%	2	10%
3 à 4 personnes	29	29%	18	30%	15	50%	9	45%
5 à 6 personnes	47	47%	32	53%	9	30%	8	40%
7 à 8 personnes et+	22	22%	7	12%	3	10%	1	5%
Σ	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

D'après le tableau, il ressort que :

***Pour les 1000 logements :**

Graphe 01. Taille des ménages 1000 logements

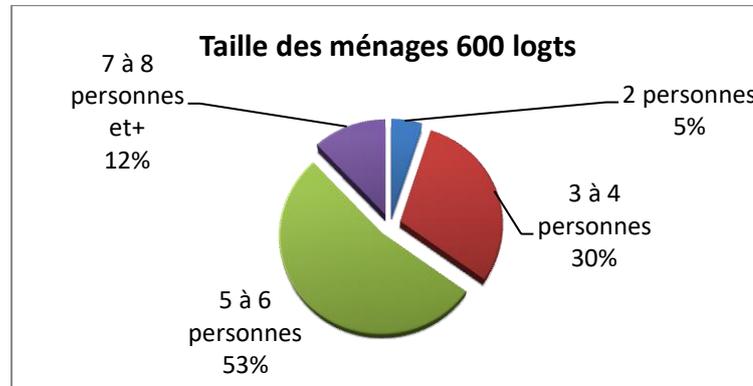


Source : Etabli par l'auteur- 2016

- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 2% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 22% de l'ensemble des ménages interviewés.
- Par contre la plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (76 %) de l'ensemble des ménages interviewés.

***Pour les 600 logements :**

Graphe 02. Taille des ménages 600 logements



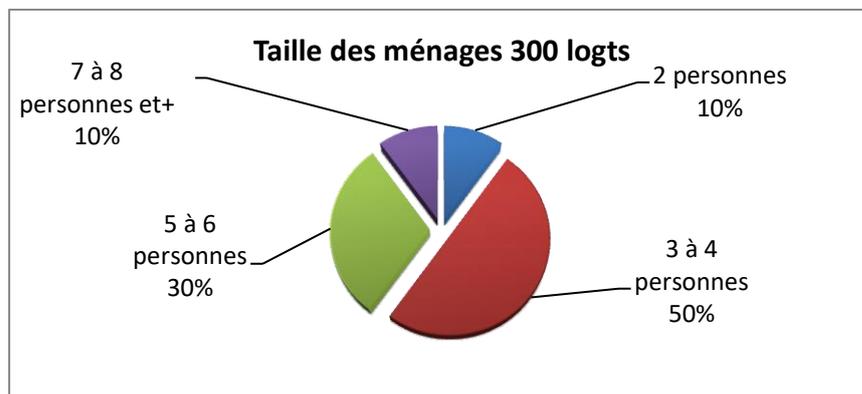
Source : Etabli par l'auteur- 2016

- La plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (83 %) de l'ensemble des ménages interviewés
- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 5% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 12% de l'ensemble des ménages interviewés.

***Pour les 300 logements:**

- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 10% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 10% de l'ensemble des ménages interviewés.
- Par contre la plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (80 %) de l'ensemble des ménages interviewés.

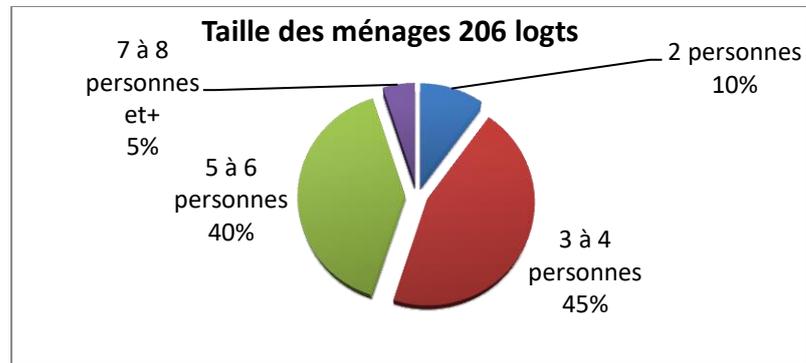
Graphe 03. Taille des ménages 300 logements



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

Graphe 04. Taille des ménages 206 logements



Source : Etabli par l'auteur- 2016

- Le petit ménage (2 personnes) avec un taux de 10% des ménages interviewés représente la plus petite proportion de tous les cas.
- Le taux des très grands ménages représente 5% de l'ensemble des ménages interviewés.
- Par contre la plus grande proportion est celle qui est constituée de moyens et grands ménages (85 %) de l'ensemble des ménages interviewés.

Et par conséquent, on peut dire que, les moyens et grands ménages caractérisent largement les 04 cités étudiées avec une moyenne de 81%.

V.2.1.a.2-Nombre de ménages:

Notre diagnostic sur terrain nous a dévoilé la composition des différentes familles et l'existence ou non de la notion de la famille patriarcale ; c'est-à-dire le chef de la famille héberge son (ses) fils ou sa (ses) fille (s) et qui, par la suite, vont former plusieurs ménages.

Le tableau suivant nous expliquera la situation:

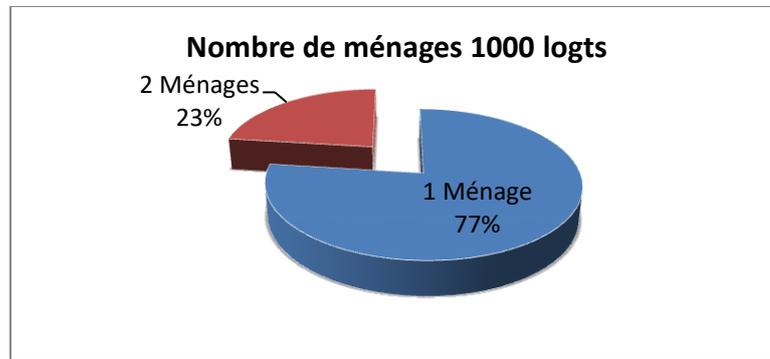
Tableau.3 : Nombre de ménages dans les 04 cités

Nombre de ménages	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
1 Ménage	77	77%	40	67%	14	47%	12	60%
2 Ménages	23	23%	18	30%	15	50%	6	30%
3 Ménages	0	0%	2	3%	1	3%	2	10%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Graph 5 : Nombre de ménages dans la cité des 1000 logts.



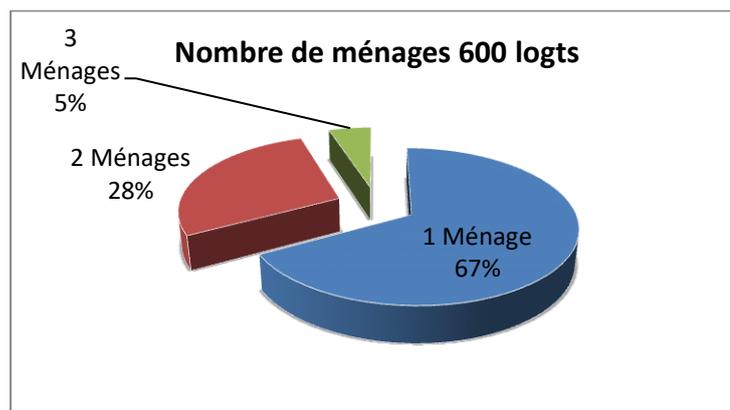
Source : Etabli par l'auteur- 2016

- On remarque que 77% de l'échantillon est constitué d'un seul ménage formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 02 ménages avec 23% (soit celui des parents (père et mère) et le ménage du fils ou de la fille mariée, ou encore celui des deux frères mariés habitant le même logement).

***Pour les 600 logements:**

- 67% de l'échantillon est constitué de 01 seul ménage formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 02 ménages avec 28%, par contre les logements comportant 03 ménages forment 5%.

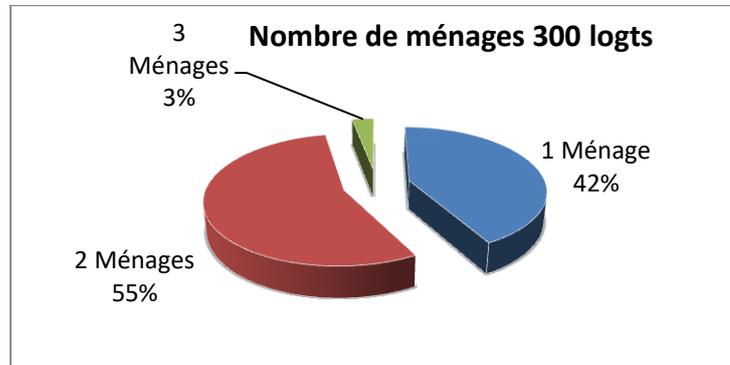
Graph 6 : Nombre de ménages dans la cité des 600 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

Graphe 7 : Nombre de ménages dans la cité des 300 logts



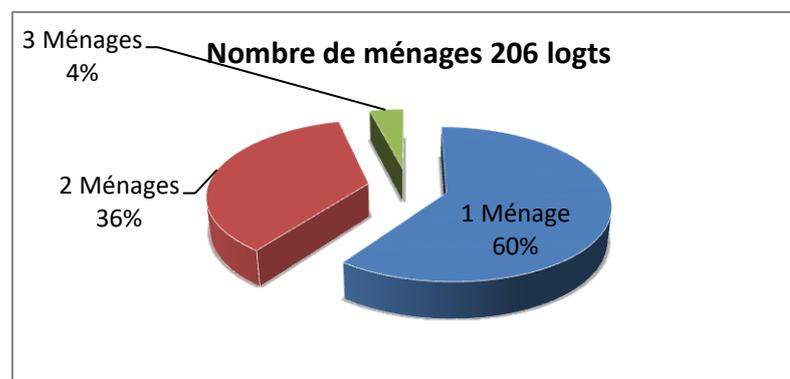
Source : Etabli par l'auteur- 2016

- On remarque que 55% de l'échantillon est constitué de 02 ménages formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 01 seul ménage avec 46%, et en dernier lieu les logements comportant 03 ménages forment 3%.

***Pour les 206 logements:**

- 60% de l'échantillon est constitué de 01 seul ménage formant ainsi la plus grande partie, vient ensuite en 2^o position les logements comportant 02 ménages avec 36%, par contre les logements comportant 03 ménages forment 04%.

Graphe.8 : Nombre de ménages dans la cité des 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

A noter que les logements comportant 01 seul ménage dominant les 04 citées avec un taux de 62.75%.

V.2.1.a.3. Structure de la population:

Composition par âge : " *Les groupes d'âge*", nous les avons limités à 4 grands groupes:

- Les moins de 12 ans : qui représente le groupe des enfants.
- De 12 à 25 ans : qui représente le groupe des adolescents.
- De 25 à 50 ans : les jeunes adultes.
- Les plus de 50 ans : adultes et vieux.

La répartition de ces groupes d'âge s'est définie comme suit:

Tableau 4. : Structure de la population dans les 04 cités

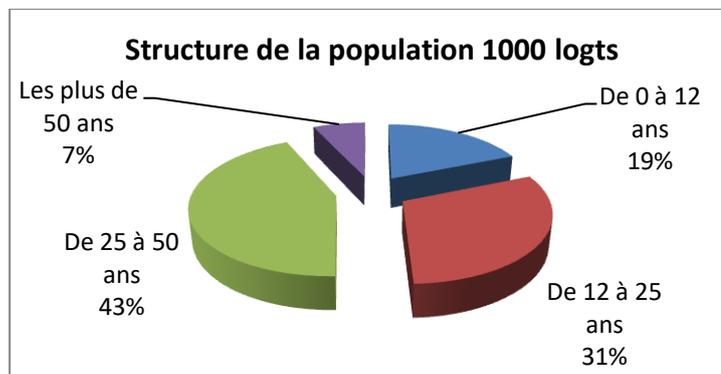
Age	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
De 0 à 12 ans	109	19%	57	18%	96	44%	34	32%
De 12 à 25 ans	183	31%	146	40%	31	20%	34	26%
De 25 à 50 ans	253	43%	106	28%	49	31%	49	39%
Les plus de 50 ans	41	7%	52	14%	9	5%	5	3%
Total	586	100%	361	100%	185	100%	122	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Le tableau nous indique que la population étudiée est composée essentiellement de 74% (31+43) de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celles de moins de 12 ans et plus de 50ans viennent en 2°et 3° position avec des taux respectivement de 19% et 7% uniquement.

Graphe.9 : Structure de la population dans les 1000 logts

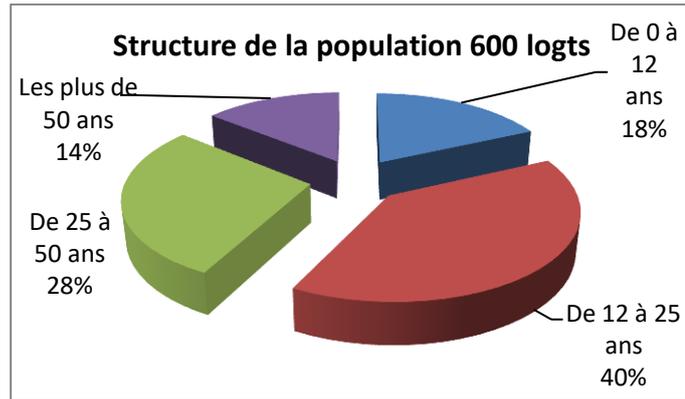


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

68% (40+28) de la population étudiée est formée de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celles de moins de 12ans est de 18%, et celle de plus de 50ans vient en 3° position avec un taux de 14% uniquement.

Graphe 10 : Structure de la population dans les 600 logts

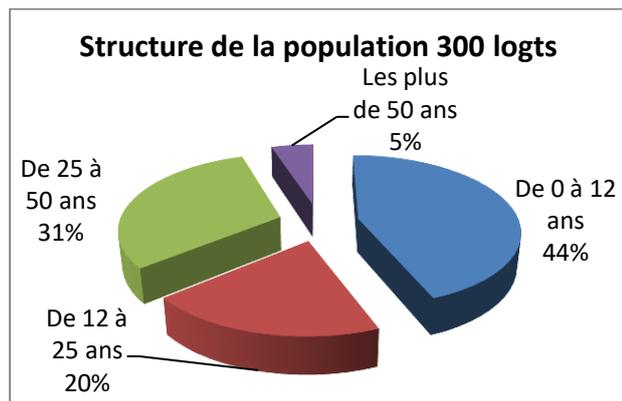


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

51% (31+20) de la population étudiée est formée de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celle de moins de 12ans est vraiment considérable en atteignant les 44%, et celle de plus de 50ans vient en 3° position avec un taux de 5%.

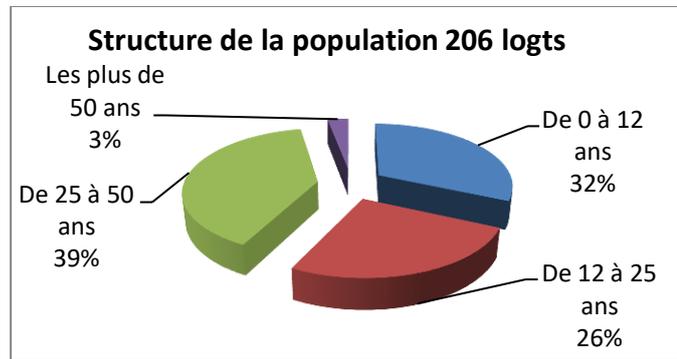
Graphe 11 : Structure de la population dans les 300 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

Graph.12 : Structure de la population dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

Un taux de 65%(39+26) de la population étudiée est formée de personnes en âge d'adolescence et celui d'activité, celle de moins de 12ans est de 32%, et celle de plus de 50ans vient en 3° position avec un taux de 3%.

Ce qui nous donne un taux moyen de 64.5% pour la tranche d'âge d'adolescence et celui d'activité dans les 04 cités.

V.2.1.a.4. Statut socio-éducatif:

C'est le nombre de personnes scolarisées et non scolarisées, il sera déterminé par le tableau ci-dessous:

Tableau.5 : Statut socio-éducatif dans les 04 cités

Statut	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Scolarisé	264	90%	176	84%	109	92%	62	87%
Non scolarisé	29	10%	33	16%	9	8%	9	13%
Total	293	100%	209	100%	118	100%	71	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Ce qui veut dire que 88.25% de l'échantillon global des 04 cités est scolarisé.

Parmi ces scolarisés, ressortent 04 catégories de niveau d'instruction :

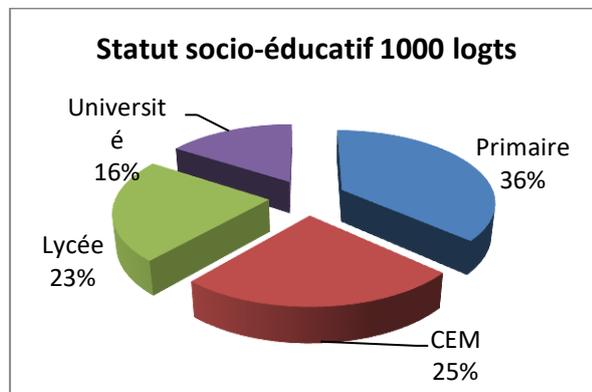
Tableau 6. : Catégories de niveau d’instruction dans les 04 cités

Niveau d’éducation	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Primaire	95	36%	46	26%	47	43%	21	33%
CEM	66	25%	55	31%	29	27%	24	39%
Lycée	61	23%	39	22%	19	17%	9	15%
Université	42	16%	36	21%	14	13%	8	13%
Total	264	100%	176	100%	109	100%	62	100%

Source : Etabli par l’auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Graphe.13 : Statut socio-éducatif 1000 logts

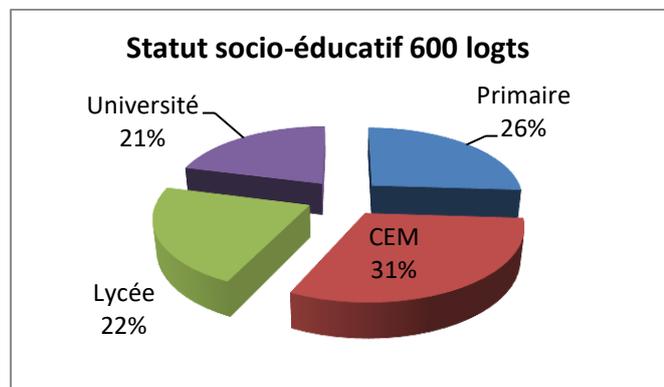


Source : Etabli par l’auteur- 2016

Sur les personnes scolarisées, on enregistre 84% d’entre elles sont dans les 3 premiers cycles (où le primaire est le taux le plus élevé d’entre eux 36%), et avec un taux le plus faible (16%) pour le cycle universitaire.

Pour les 600 logements:

Graphe.14 : Statut socio-éducatif 600 logts

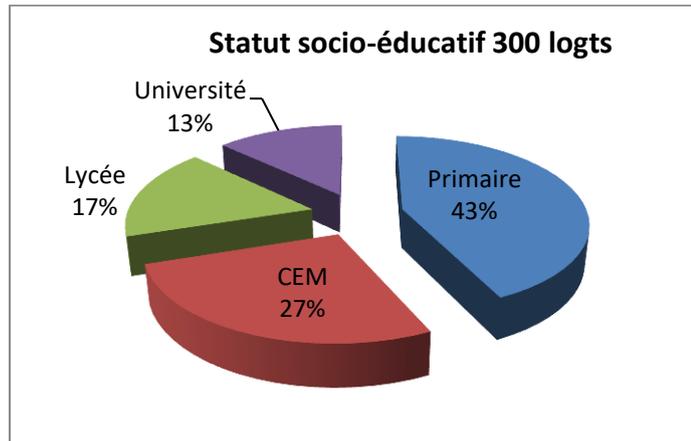


Source : Etabli par l’auteur- 2016

79% sont dans les 3 premiers cycles (où le moyen est le taux le plus élevé d'entre eux 31%), et avec un taux le plus faible (21%) pour le cycle universitaire.

***Pour les 300 logements:**

Graphe.15 : Statut socio-éducatif 300 logts

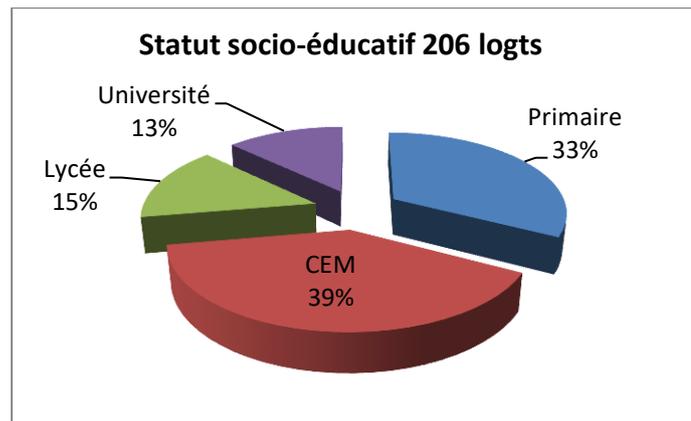


Source : Etabli par l'auteur- 2016

87% sont dans les 3 premiers cycles (où le primaire est le taux le plus élevé d'entre eux 43%), et avec un taux le plus faible (13%) pour le cycle universitaire

Pour les 206 logements :

Graphe.16 : Statut socio-éducatif 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

87% sont dans les 3 premiers cycles (où le moyen est le taux le plus élevé d'entre eux 39%), et avec un taux le plus faible (13%) pour le cycle universitaire.

Notons donc que l'échantillon étudié se caractérise par un taux de 34% des scolarisés qui sont dans le premier cycle (Primaire), 23,5% dans les CEM, 19,25 sont aux lycées et 15,75 % d'universitaires.

V.2.1.a.5. Statut socio-professionnel:

On propose de regrouper les catégories socio-professionnelles selon une classification des activités appartenant à la même catégorie afin de mieux faire apparaître les différents critères de classement, le tableau suivant la montre:

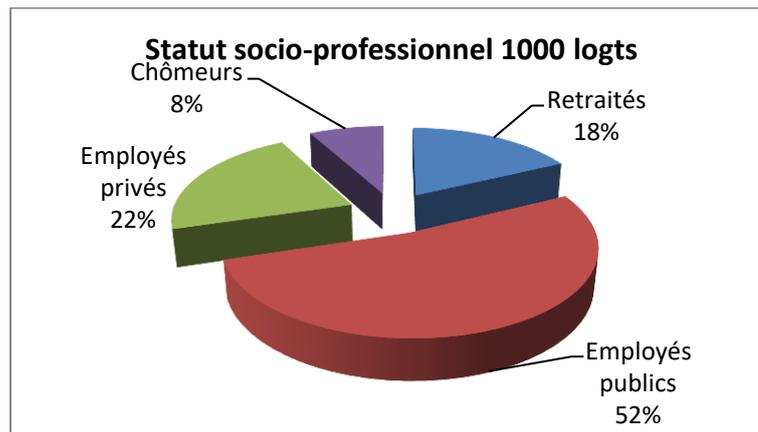
Tableau 7. : Statut socio-professionnel dans les 04 cités

Statut socio-professionnel	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Retraités	69	18%	38	17%	9	17%	8	12%
Employés publics	199	52%	87	39%	13	29%	26	40%
Employés privés	84	22%	56	25%	16	38%	20	31%
Chômeurs	31	8%	41	19%	8	16%	12	17%
Total	383	100%	222	100%	46	100%	66	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Graph.17 : Statut socio-professionnel dans les 1000 logts



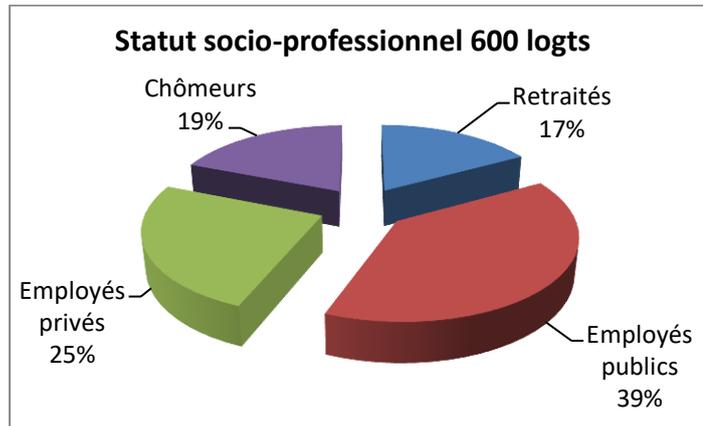
Source : Etabli par l'auteur- 2016

A noter que la majorité de la population (74%) est active (52% employés publics et 22% employés privés), 18% sont des retraités, par contre une frange de 8% est au chômage.

***Pour les 600 logements:**

La majorité de la population (64%) est active (39% employés publics et 25% employés privés), 17% sont des retraités, par contre une frange de 19% est au chômage.

Graphe.18 : Statut socio-professionnel dans les 600 logts

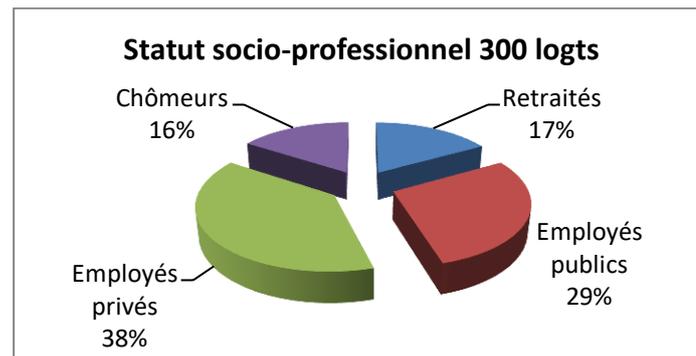


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

(67%) est active (29% employés publics et 38% employés privés) ,17% sont des retraités, par contre une frange de 16% est au chômage.

Graphe.19 : Statut socio-professionnel dans les 300 logts

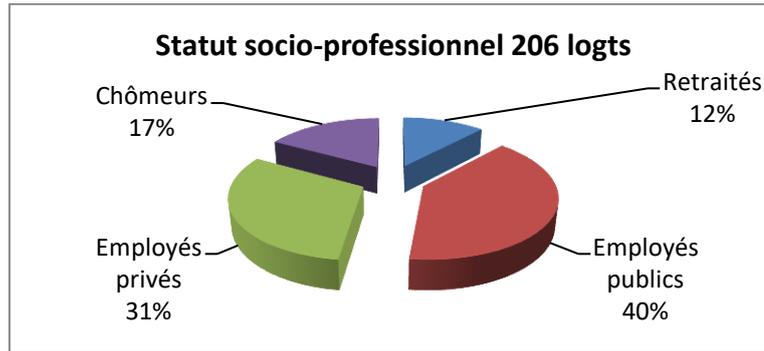


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

Enfin pour les 206 logements, (71%) est active (40% employés publics et 31% employés privés) ,12% sont des retraités, par contre une frange de 17% est au chômage.

Graphe.20 : Statut socio-professionnel dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

- On remarque que 69% de la population étudiée compose la catégorie active.

V.2.1.a.6-Statut de l'occupation:

Autre facteur déterminant des causes de l'état actuel du logement est le statut de l'occupation du logement, le tableau suivant nous permettra de connaître la situation:

Tableau 8. : Statut de l'occupation des logements dans les 04 cités

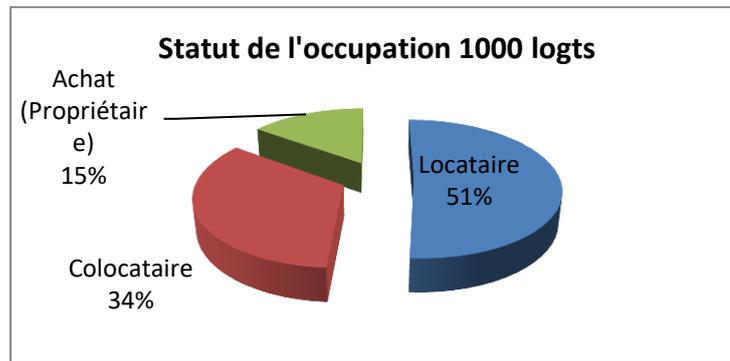
Statut de l'occupation	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Locataire	51	51%	26	44%	14	45%	9	44%
Colocataire	34	34%	15	25%	11	36%	5	23%
Achat (Propriétaire)	15	15%	19	31%	5	19%	6	33%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

Uniquement 15% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (51%) de cette population sont des locataires de l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière) de M'sila, taux qui constitue la majorité des ménages, tandis que les 34% restant forment le groupe des colocataires.

Graphe.21 : Statut de l'occupation des logements dans les 1000 logts

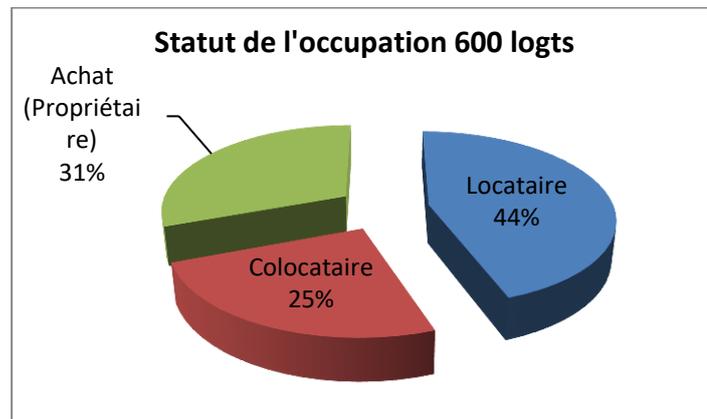


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

31% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (44%) de cette population sont des locataires de l'OPGI, constituant ainsi la majorité des ménages, tandis que les 25% restant sont des colocataires.

Graphe.22 : Statut de l'occupation des logements dans les 600 logts

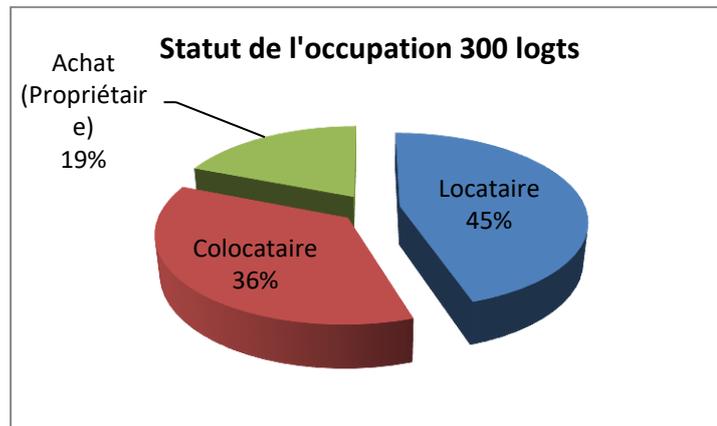


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

19% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (45%) de cette population sont des locataires de l'OPGI, constituant ainsi la majorité des ménages, tandis que les 36% restant sont des colocataires.

Graphe.23 : Statut de l'occupation des logements dans les 300 logts

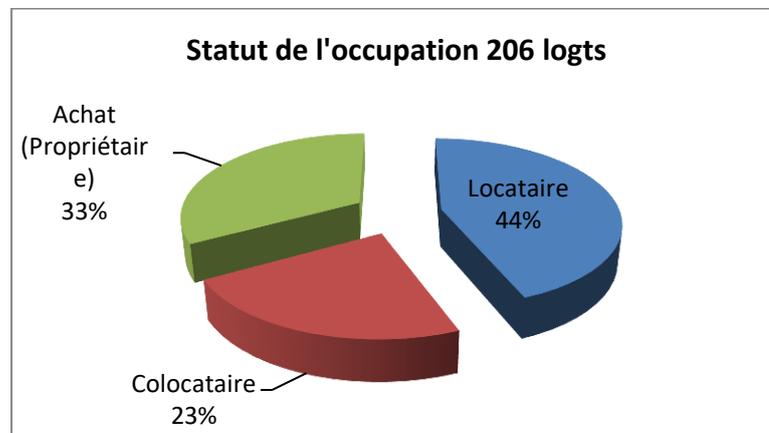


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

33% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, (44%) de cette population sont des locataires de l'OPGI, constituant ainsi la majorité des ménages, tandis que les 23% restant sont des colocataires.

Graphe.24 : Statut de l'occupation des logements dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

Et par conséquent, sur l'échantillon étudié, 46% de la population sont des locataires de l'OPGI constituant ainsi la majorité des cas, contre 24.5% des propriétaires et 29.5 % sont de colocataires.

- **A retenir que seulement 24,50% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, par contre 46% de cette population sont des locataires de l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière) et 29,50 % sont des colocataires.**

V.2.1.b. Rangs sociaux des ménages:

V.2.1.b.1. Position socio-économique:

V.2.1.b.1.a. Le revenu global du ménage :

C'est l'ensemble des revenus des personnes vivantes sous le même toit. Il est estimé à partir de la rémunération moyenne attribuée à la profession exercée. Les pensions de tout genre, les activités à caractère lucratif (conventionnelle ou non), sont aussi prises en compte.

V.2.1.b.1.b. Le nombre de personne à charge :

C'est le nombre de personnes qui vivent sous le même toit. Dans le souci d'évaluer approximativement les dépenses globales du ménage, nous avons tenu compte de la nuance entre les enfants scolarisés et non scolarisés ; des personnes handicapées et celles qui sont sans emploi. Toujours dans le même souci, nous avons pris en considération les dépenses relatives au logement occupé, tels : le loyer et les charges qui lui correspondent.

Ces 02 paramètres ont été pris en compte pour dégager la situation suivante :

Tableau. 9 : Positions sociales dans les quatre cités

Cités enquêtées	Positions sociales		
	Modeste	Moyenne	Aisée
1000 logements	22%	54%	24%
600 logements	41%	48%	11%
300 logements	29%	62%	9%
206 logements	15%	54%	31%
% sur les 4 cités	26,75%	54,5%	18,75%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Au niveau de l'échantillon représentatif des quatre cités enquêtées, le tableau de répartition des ménages, selon leurs rangs sociaux, montre que la majorité (54.50%) des ménages est plutôt de type moyen, 26.75% modeste et 18.75% aisée. Ceci n'exprime aucunement une ségrégation sociale, mais c'est plutôt une **hétérogénéité sociale** qui règne dans le logement de type social des cités étudiées.

V.2.1.b.2- La maturité citadine.

L'ensemble des facteurs socio-culturels, ayant de près ou de loin un rapport avec cet élément, ont été pris en considération. Cet élément va permettre à l'analyse de faire distinguer les ménages, selon le degré de maturité citadine. Au vu de la complexité et de l'ambiguïté qui affectent ces indices, nous avons préféré de ne maintenir que deux degrés de maturité plutôt significatifs :

- Ménage type citadin.
- Ménage type rural devenu citadin.

Afin d'établir ces deux degrés de maturité citadine, nous avons pris en compte les indices suivants :

- a. Les origines géographiques de la grande famille.
- b. Le dernier logement occupé antérieurement.
- c. La date d'installation dans l'actuel logement.
- d. Les motifs de déménagement du dernier logement.

Et qui seront développés comme suit :

V.2.1.b.2.a. Les origines géographiques de la grande famille :

C'est l'ensemble des données concernant le lieu de naissance du chef du ménage, de son épouse, des grands parents. C'est aussi les indices permettant à l'analyse de statuer sur la structure familiale antérieure, la région dans laquelle vivaient les aïeux, ainsi que le mode de vie qui y est afférent.

Tableau.10 : Les origines géographiques dans les 04 cités

Cités Enquêtées	Origines géographiques (%)				
	Origine 1	Origine 2	Origine 3	Origine 4	Origine 5
1000 logements	21	46	16	12	5
600 logements	20	38	18	15	9
300 logements	22	40	16	12	10
206 logements	29	44	22	5	0
% sur les 4 cités	23,00	42,00	18,00	11,00	6,00

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Légende :

Origine 1: Commune de M'sila (Chef-lieu e la wilaya).

Origine 2: Communes : Maadid, Ouled derradj, Hammam Dalaa, Ouanougha

Origine 3: Communes : Sidi hadjeres, Ouled sidi brahim, Chellal, Ouled madhi.

Origine 4: Communes : Bou saada, Sidi aissa, ain hedjel.

Origine 5: Alger (la capitale) et wilayas avoisinantes : Bordj Bou Arreridj, Sétif, Bejaia, Bouira, Djelfa.

A travers le présent tableau, la population d'origine (2) constitue le taux le plus élevé (42%), composée principalement des ménages des communes de Maadid et Ouled derradj (située à l'Est de Msila), Ouanougha et Hammam dalaa (situées à son Ouest), à partir desquelles leurs ménages ont migré à cause de la situation sécuritaire difficile des décennies noires qu'a connu le pays. Ces ménages ont migré donc d'un milieu plutôt rural (caractérisé par la maison individuelle spacieuse et introvertie) vers le milieu urbain (représenté par le logement social locatif de type collectif) situé dans la ville de M'sila.

Vient en deuxième lieu les ménages de la commune de M'sila avec 23%, qui se sont installés, globalement, suite à l'éclatement de la famille élargie ; ensuite viennent ceux des communes du sud de la wilaya de M'sila (18%). En quatrième position (11%), c'est les ménages venant des communes de chef-lieu de dairates de la wilaya, qui se sont installés initialement pour des raisons de travail, principalement au niveau de la zone industrielle de M'sila.

A noter que l'origine (5), la plus faible (6 %), est composée essentiellement de ménages des wilayas avoisinantes ainsi que ceux de la capitale Algérienne (Alger). Ils se sont installés dans leur majeure partie suite à des affectations de travail orientées vers des institutions publiques de la wilaya de M'sila.

- **A retenir donc que 60% des ménages enquêtés ont une origine rurale.**

V.2.1.b.2.b. Le dernier logement occupé antérieurement :

L'une des données qui va nous permettre de déceler le pourquoi des transformations effectuées au niveau de l'intérieur ou l'extérieur du logement, c'est de connaître le type de logement déjà occupé avant l'installation des habitants des différentes cités dans leurs logements actuels. Il s'agit là, des caractéristiques typologiques du dernier logement occupé

antérieurement qui ont permis à l'analyse, non seulement de révéler le mode d'habiter antérieur et de son évolution, mais aussi et surtout de dégager les circonstances et les causes de la mobilité des usagers.

Tableau.11 : Dernier type de logement occupé antérieurement

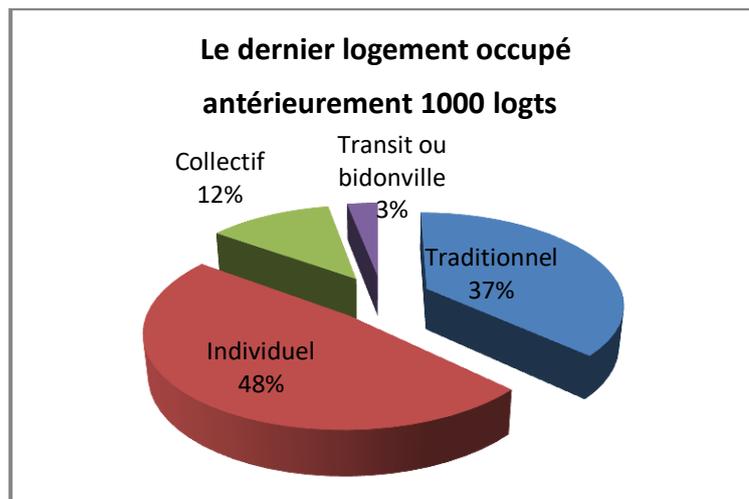
Dernier logement antérieur occupé	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Traditionnel	37	37%	25	42%	13	42%	3	12%
Individuel	48	48%	6	9%	12	39%	7	35%
Collectif	12	12%	24	41%	4	16%	8	43%
Transit ou bidonville	3	3%	5	8%	1	3%	2	10%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

La majorité des ménages (85% =37 +48) vivait dans des logements dont le type reflétait plutôt le mode d'habiter urbain, entre autres le logement individuel ou traditionnel, seulement 12% qui avait vraiment une certaine expérience en matière d'habiter le logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville est minime (3%).

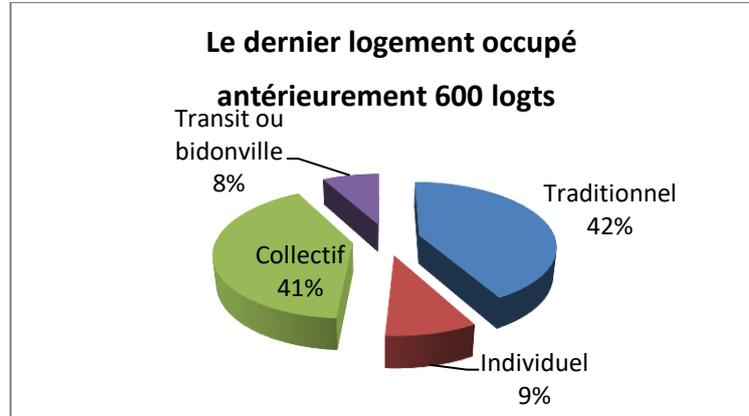
Graphe.25: Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 1000 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

Graphe.26 : Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 600 logts



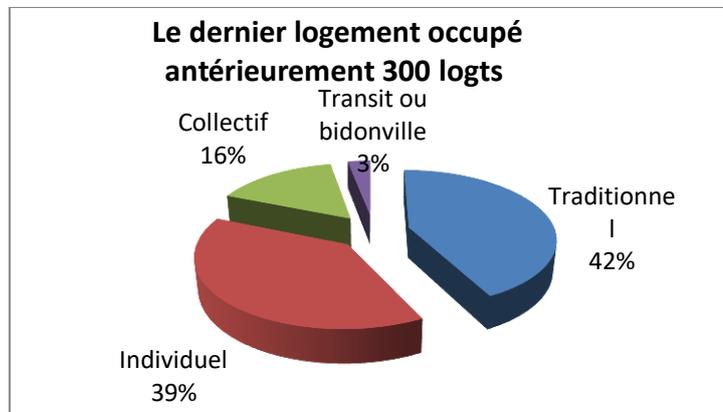
Source : Etabli par l'auteur- 2016

Légèrement plus que la moitié des ménages (51% =42+09) vivait dans des logements individuels ou traditionnels, et 41% qui habitait le logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville n'est qu'à 8%.

***Pour les 300 logements :**

Les ménages qui vivaient dans des logements individuels ou traditionnels sont majoritaires (81% =39 +42) et seulement 16% qui occupaient le logement de type collectif. Le logement de type transit ou bidonville étant minime (3%).

Graphe.27: Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 300 logts

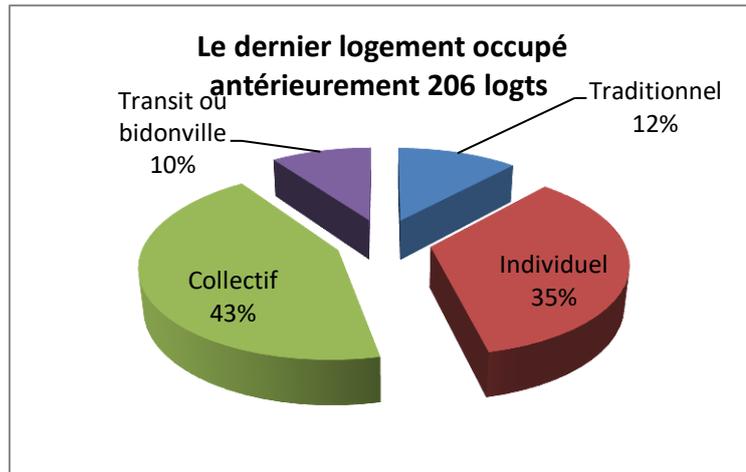


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements :**

Dans cette cité, Les ménages qui vivaient dans des logements individuels ou traditionnels et ceux du logement de type collectif sont presque à égalité, (47% =35 +12) pour les premiers et 43% pour les seconds. Tandis que (10%) de ces ménages ont habité le logement de type transit ; Taux un peu élevé par rapport aux autres cités.

Graphe.28: Dernier type de logement occupé antérieurement dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

- Notons qu'au niveau de l'échantillon étudié, la majorité des ménages (63,50% =30,75 +32,75) vivait dans des logements de type individuel ou traditionnel, seulement 28% qui venaient du logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville est estimé à 3% seulement.

V.2.1.b.2.c. La date d'installation dans l'actuel logement :

D'abord, il faut préciser que les citées étudiées ont été livrées dans des dates différentes, comme l'indique le tableau suivant :

Tableau.12: Date de livraison des citées étudiées

Citées étudiées	Date de livraison
1000 logements	1991
600 logements	1988
300 logements	1981
206 logements	1983

Source : Etabli par l'auteur- 2016

Et par conséquent, les dates d'installation de leurs différents ménages seront étalées sur la période allant de 1981 jusqu'à ce jour, et après enquête, on a abouti aux résultats suivants :

Tableau.13 : Période des dates d'installation des ménages

Cités étudiées	Période des dates d'installation des ménages					Total
	1981-1986	1987-1992	1993-1998	1999-2004	2005-à ce jour	
1000 logts	-	58	22	13	7	100
600 logts	-	22	26	7	5	60
300 logts	9	7	8	3	3	30
206 logts	5	3	4	5	3	20
Total	14	58	22	13	7	210
Taux %	6,64%	47,06%	23,91%	14,04%	8,35%	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

D'après ce tableau, il en résulte que la majorité des ménages enquêtés (91.65%) se sont installées sur la période qui s'étale entre 1981 et 2004, c'est-à-dire qu'ils occupent leurs logements depuis plus d'une décennie, période assez importante pour que même les ménages, qui sont venus des communes avoisinantes, se sont adaptés avec la vie citadine de la ville de M'sila, et par conséquent, cette donnée nous a révélé la maturité citadine à laquelle ils en sont parvenus.

Par contre ceux qui sont installés récemment (de 2005 à ce jour) forment uniquement 8.35%.

V.2.1.b.2.d. Les motifs de déménagement du dernier logement :

C'est l'ensemble des données qui expriment la nuance dans les motifs de déménagement ou d'emménagement. Il s'agit en fait de mettre en évidence les raisons des départs volontaires ou involontaires. Ces données nous ont permis de savoir s'il s'agissait d'une promotion ou d'une obligation ; ou encore de l'éclatement de la grande famille.

Tableau.14 : Les motifs de déménagement du dernier logement

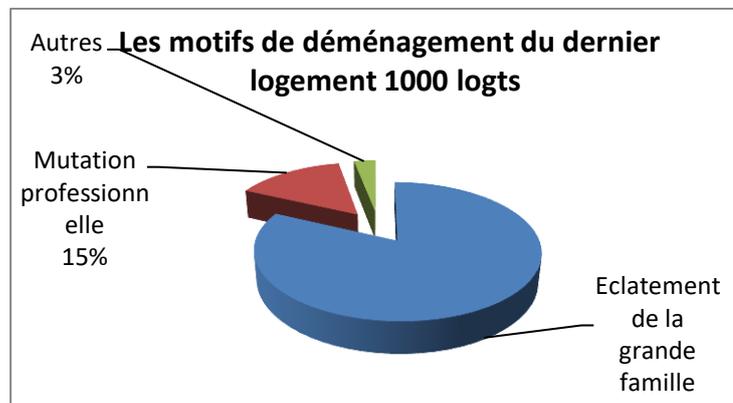
Motif	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
Eclatement de la grande famille	82	82%	53	89%	23	77%	17	83%
Mutation professionnelle	15	15%	5	8%	6	19%	2	13%
Autres	3	3%	2	3%	1	4%	1	4%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	100%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 1000 logements:**

La majorité des ménages enquêtés (82%), ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille, et c'est pratiquement le facteur prépondérant au niveau de l'ensemble des cités enquêtées. Le motif de mutation professionnel n'a atteint que 15% représentant un taux relativement minime par rapport au premier cas. D'autres motifs diversifiés de l'ordre de 3% étaient la cause d'emménagement de leurs ménages.

Graphe.29 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 1000 logts

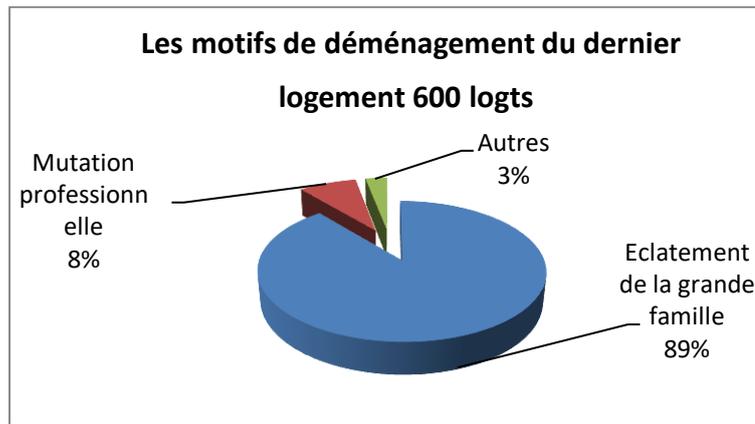


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 600 logements:**

89% des ménages enquêtés ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille, Le motif de mutation professionnel n'a atteint que 08%. D'autres motifs diversifiés (3%) sont la cause d'emménagement de leurs ménages.

Graphe.30: Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 600 logts

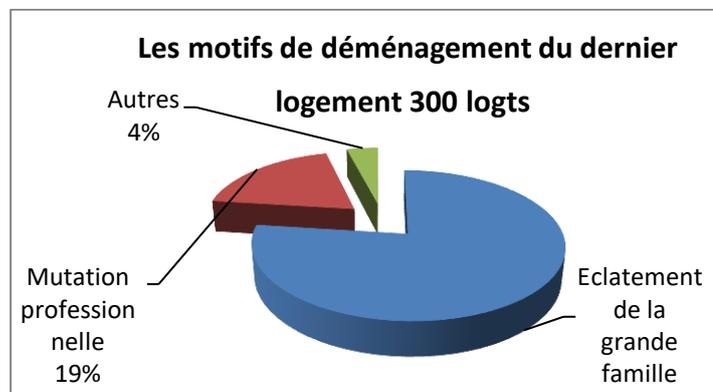


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements:**

Encore une fois, la majorité des ménages enquêtés (77%), ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille, vient ensuite le motif de mutation professionnelle qui a atteint 19%. D'autres motifs diversifiés estimés à 4% étaient la cause d'emménagement de leurs ménages.

Graphe.31: Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 300 logts

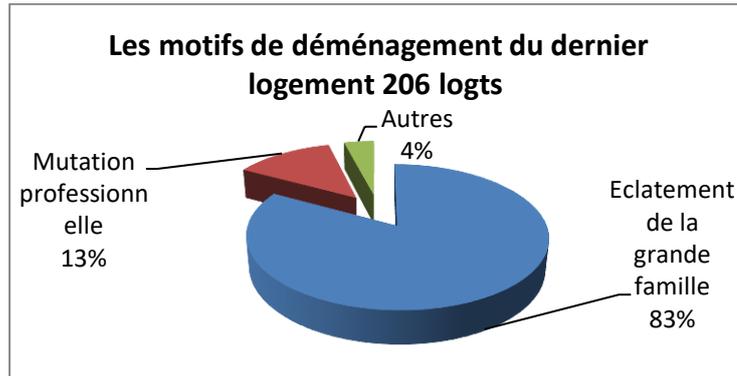


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

On constate que la majorité des ménages enquêtés (83%), ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille ; alors que le motif de mutation professionnelle n'a atteint que 13%. Les autres motifs diversifiés sont de l'ordre de 4%.

Graphe.32 : Les motifs de déménagement du dernier logement dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

V.2.2. Situation socio-spatiale:

V.2.2.a- Densité par pièce :

Nous avons regroupé cette densité selon quatre niveaux différents :

- Densité faible : (1-2 personnes par pièce)
- Densité moyenne : (3-4 personnes par pièce)
- Densité forte :(5-6 personnes par pièce)
- Densité très forte: (6-10 personnes par pièce)

Tableau.15 : Densité par pièce dans les 04 cités

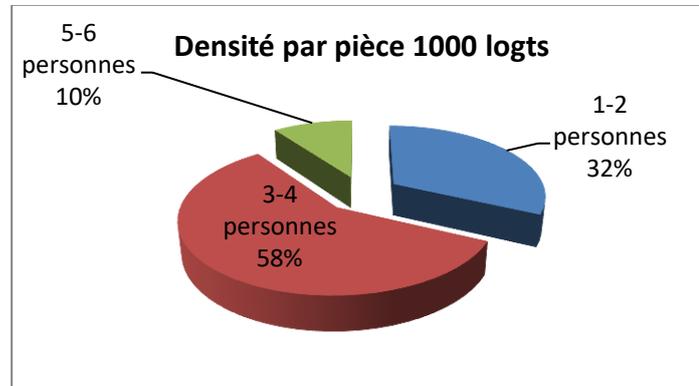
Densité par pièce	1000 logts		600 logts		300 logts		206 logts	
	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux	Nombre de cas	Taux
1-2 personnes	32	32%	34	57%	14	47%	8	40%
3-4 personnes	58	58%	24	40%	13	44%	11	55%
5-6 personnes	10	10%	2	3%	3	9%	1	5%
6-10 personnes	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total	100	100%	60	100%	30	100%	20	40%

Source : Etabli par l'auteur- 2016

A rappeler que, (selon l'Organisation Mondiale de la Santé OMS, 1991), si le TOP est inférieur ou égale à deux, la situation peut être considérée comme acceptable ; par contre s'il est supérieur à deux, la situation est plus contraignante.

***Pour les 1000 logements:**

Graphe.33: Densité par pièce dans les 1000 logts



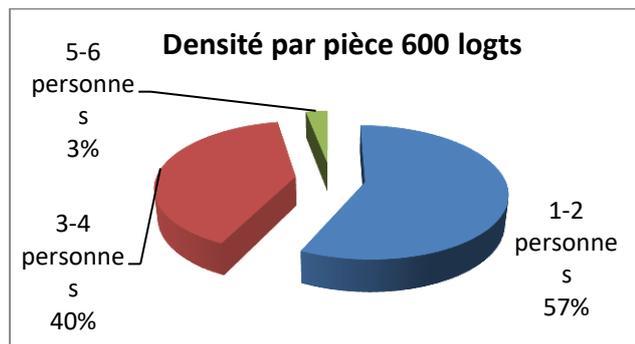
Source : Etabli par l'auteur- 2016

Sachant que le seuil pathologique est de 2 personnes/pièce, uniquement 32% des ménages vivent dans cette condition, les 68% restant vivent donc dans une situation contraignante, où 10% d'entre eux connaissent une forte densité (5-6 personnes)/pièce.

***Pour les 600 logements :**

Pour cette cité, la majorité des ménages (57%) sont dans une situation acceptable (selon OMS), 40% connaissent une densité moyenne et seulement 3% d'entre eux qui sont dans une situation critique (5-6 personnes)/pièce.

Graphe.34 : Densité par pièce dans les 600 logts

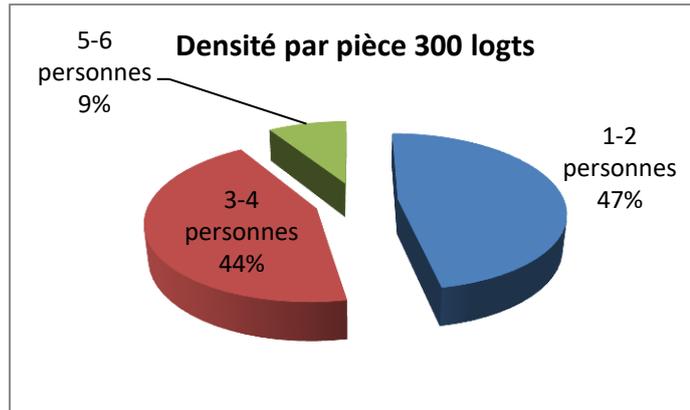


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 300 logements :**

Moins que la moitié des ménages des 300 logements (47%) sont dans une situation acceptable ; 9% sont connaissent une densité moyenne dans leurs logements et une densité moyenne (3-4 personnes par pièce) pour les 44% restant des ménages.

Graphe.35: Densité par pièce dans les 300 logts

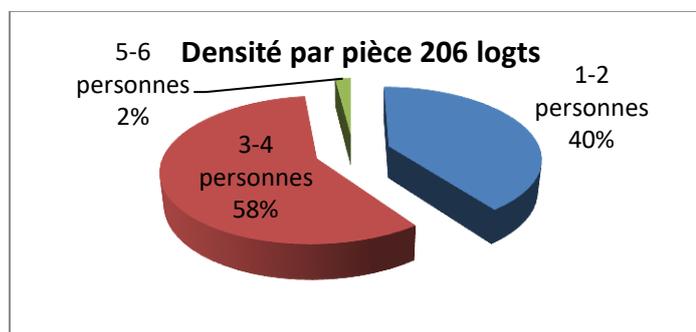


Source : Etabli par l'auteur- 2016

***Pour les 206 logements:**

La majorité des ménages de cette cité (58%) habitent leurs logements avec une densité moyenne (3 à 4 personnes/pièce) ; seuls les 40% qui connaissent une situation acceptable (1à 2 personnes /pièce). Tandis que la minorité (2%) des cas vie dans une situation contraignante (5à6 personne/pièce).

Graphe.36: Densité par pièce dans les 206 logts



Source : Etabli par l'auteur- 2016

V.2.2.b- L'exiguïté spatiale dans les 4 cités enquêtées.

C'est le plus important et le plus significatif des éléments structurant la typologie des ménages. Cet élément traduit en fait, le rapport de la taille du ménage à celle du logement. Il

permet de manière évidente à l'analyse, de mettre en évidence combien le ménage éprouve ou non des difficultés d'adaptation.

Numériquement, cet élément exprime le taux d'occupation par logement (TOL) ou le taux d'occupation par pièce (TOP). C'est par rapport au second que la situation réelle est bien reflétée. Rappelons que, (selon l'Organisation Mondiale de la Santé OMS, 1991), si le TOP est inférieur ou égale à deux, la situation peut être considérée comme acceptable ; par contre s'il est supérieur à deux, la situation est plus contraignante, voire infernale. À cet effet, nous avons scindé les ménages en deux types :

- Premier type : où l'exiguïté spatiale est relativement peu contraignante.
- Second type : où elle est très contraignante.

Cependant, cette approche numérique ne reflète pas les nuances qui pourraient avoir lieu en raison d'autres indices, tels que le sexe et l'âge des différents membres du ménage. Nous avons nuancé l'expression numérique du TOP en tenant compte de tous les indices qui éclairent au mieux la situation réelle. À cet effet, dans l'analyse de l'exiguïté spatiale nous avons tenu compte des facteurs suivants :

V.2.2.b.1. La taille du ménage.

Ce n'est pas uniquement le nombre de personnes qui composent le ménage, mais aussi :

- La moyenne d'âge des enfants et leurs sexes.
- La présence de personnes âgées et/ou handicapées ;
- La présence des beaux parents (belle-sœur, belle-fille, etc.) ;
- Tout ce qui pourrait constituer une contrainte supplémentaire quant à l'affectation des pièces.

V.2.2.b.2. La taille du logement.

Ce n'est pas uniquement le nombre brut des pièces qui composent le logement, c'est aussi :

- Le nombre effectif de chambres à coucher ;
- La surface de la salle de séjour et sa composition ;
- Les annexes (loggia, balcon, séchoir) et leurs surfaces respectives.

V.2.2.b.3. La situation d'étroitesse spatiale.

Le tableau suivant va nous exprimer l'état chiffré de l'occupation des logements au niveau des cités étudiées, et si la salle de séjour ne doit pas servir de chambre à coucher, le TOP

moyen des logements enquêtés serait évidemment encore plus élevé, et la situation pour la majorité des ménages serait encore plus contraignante.

Tableau.16 : Etat d'occupation des pièces des logements

Cités enquêtées	Etat d'occupation des logements (TOP)				
	Nombre de logements	Nombres de personnes	Nombre de Pièces	Nombre de cas où TOP ≤ 2	Nombre de cas où TOP > 2
1000 logts	100	586	271	32	68
600 logts	60	361	197	34	26
300 logts	30	185	102	14	16
206 logts	20	122	70	8	12
Total	210	1254	640	88	122
Taux %	TOP moyen : 1.96			41.90 %	58.10 %

Source : Enquête de l'auteur- 2016

À partir de ce tableau, avec un taux d'occupation par pièce moyen égal à 1.96, les ménages semblent être dans une situation peu contraignante ; en réalité, ils sont dans une situation plutôt **très contraignante**, car (58. 10%) de ces derniers ont un TOP supérieur à 2, et c'est un indice qui reflète la réalité de cette situation alarmante.

Ceci est d'une part, d'autre part, si on tient compte du facteur « sexe », la situation sera plus claire et plus alarmante ; le tableau suivant va nous aider à comprendre ce phénomène:

Tableau.17 : Caractéristiques démographiques des ménages enquêtés

Cités enquêtés	Nombre de personnes	Sexes		Nombre d'Enfants	Enfants en bas âge (0-12ans)	Enfants Âge Avancé (plus de 12ans)	Moyenne d'âge des enfants
		Masc.	Fémi.				
1000 logts	586	197	389	357	109	248	25
600 logts	361	130	231	194	57	137	17
300 logts	185	103	82	139	96	43	16.5
206 logts	122	81	41	90	34	56	23.5
Total	1254	511	743	780	296	484	20.5
Taux %		40.75	59.25	62.20	37.95	62.05	

Source : Enquête de l'auteur- 2016

Ce tableau nous montre que :

La population des citées étudiées est composée dans sa majorité de personnes de sexe féminin (59.25%), où la couche des enfants constitue 62.20%, ayant une moyenne d'âge de 20.5 ans ; Pour cette moyenne d'âge et pour une intimité sexuelle pareille, qui exigent la séparation des sexes quant à la fonction « dormir », et en tenant compte de ces données démographiques, la situation d'exiguïté spatiale dans la réalité du vécu est plutôt **très contraignante** chez la majorité des ménages enquêtés.

V.2.2.b.4. Un état d'exiguïté spatiale très contraignante.

On a vu, plus haut, que 58.10% des ménages enquêtés vivent dans des conditions d'occupation du logement dépassant le seuil du tolérable. Si la salle de séjour ne doit pas servir de chambre à coucher, et par conséquent, elle sera retranchée du nombre de pièces que comporte un logement, ainsi le taux d'occupation par pièce serait alors égal à 2,92. Cet état de fait explique à lui seul la **forte exigüité spatiale** qui règne dans le logement de type social étudié dans le cadre de la présente recherche.

L'état d'occupation du logement est reflété à travers le tableau récapitulatif suivant :

Tableau.18 : Etat d'occupation des logements avec ou sans séjour

Cités enquêtées	Etat d'occupation des logements				
	Nombre de logements	Nombre de pièces	Nombre de personnes	TOL	TOP
Séjour compris	210	640	1254	5.97	1.96
Séjour non compris	210	430	1254	5.97	2.92

Source : Enquête de l'auteur- 2016

En résumé, la situation d'exiguïté spatiale devient plus claire à travers certaines caractéristiques démographiques relatives aux ménages enquêtés. En effet, la majorité de la population enquêtée est constituée de jeunes (62.20 %) dont la moyenne d'âge est égale à 20.05 ans. La plus part d'entre eux (62,05%) sont d'âge suffisamment avancé (Adolescents et Adultes) ; ceux-ci exigent une certaine autonomie spatiale quant à la fonction « dormir ».

En s'appuyant sur les données relatives à l'état d'occupation du logement, et sur celles concernant les caractéristiques démographiques des usagers du logement de type social, la majorité des ménages enquêtés (62,50 %) semblent éprouver d'énormes difficultés quant à l'affectation des pièces aux différents sous-groupes familiaux , enregistrant ainsi un état

d'exiguïté spatial **très contraignante**, surtout lorsque 59,25 % de la population est de sexe féminin.

• **Conclusion :**

Après analyse des différents indices relatifs à la morphologie socio-spatiale de l'échantillon étudié, on peut conclure que :

- ✓ Les moyens et grands ménages caractérisent largement l'échantillon étudié (81%), dont 42,50% (5 à 6 personnes) et 38,50% (3 à 4 personnes).
- ✓ Les logements comportant un seul ménage dominant les 04 citées avec un taux de 62.75%.
- ✓ 64.5% de la population enquêtée sont dans la tranche d'âge d'adolescence et celle d'activité.
- ✓ 88.25% de l'échantillon est scolarisé.
- ✓ L'échantillon étudié se caractérise par un taux de 34% scolarisés dans le premier cycle (Primaire), 23,5% dans les CEM, 19,25 sont aux lycées et 15,75 % d'universitaires.
- ✓ 69% de la population étudiée compose la catégorie active (statut socio-professionnel).
- ✓ 26,75 % des ménages sont de position sociale modeste, 54,5 % moyenne et 18,75 % aisée.
- ✓ Seulement 24,50% des usagers sont des propriétaires de leurs logements, par contre 46% de cette population sont des locataires de l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière) et 29,50 % sont des colocataires.
- ✓ 60% des ménages enquêtés ont une origine rurale.
- ✓ La majorité des ménages (63,50%) vivait dans des logements de type individuel ou traditionnel, seulement 28% qui venaient du logement de type collectif. Par contre le logement de type transit ou bidonville est estimé à 3% seulement.
- ✓ La majorité des ménages enquêtés (91.65%) se sont installées dans la période qui s'étale entre 1981 et 2004, période assez importante pour que même les ménages, qui sont venus des communes avoisinantes, se sont adaptés avec la vie citadine de la ville.
- ✓ 82.75% des ménages enquêtés ont quitté leur dernier logement pour le motif plutôt d'éclatement de la grande famille.
- ✓ (58.10%) de ces derniers ont un TOP supérieur à 2.

Chapitre VI :
Manières et stratégies
d'appropriation de l'espace

Introduction

Rappelons que la mise en exergue des différentes manières d'appropriation de l'espace, au niveau des structures d'habitation du corpus, fait partie de l'objectif principal de la présente recherche. Il ne s'agit pas seulement d'exposer l'habiter dans le logement social par les comportements des usagers ainsi que leurs manières d'appropriation des différents espaces, mais plutôt d'analyser, l'un après l'autre, les différentes relations entre, leurs choix respectifs sur chacun des espaces qui structurent le logement traité séparément les uns des autres, et les conditions socio-économiques et culturelles des habitants, qui sont à l'origine de leurs genèses.

Les manières d'appropriation adoptées par ces usagers sont très complexes ; pas uniquement elles sont plus ou moins représentatives, mais également et particulièrement, plus ou moins significatives sur un espace bien défini des différents logements diagnostiqués. Le taux de représentativité du choix d'une manière d'appropriation sur un espace bien défini du logement peut changer d'un type de logement à un à autre, d'un type de ménage à un autre. Elles peuvent aussi apparaître comme une suite due à un opportunisme délibéré ou encore un résultat non conscient de pratiques spatiales spécifiques qui transforment la topologie de l'espace habité extérieur.

VI.1. L'appropriation de l'espace (Comportements doux et brutaux)

A noter que le concept de **manières d'appropriation** renvoie à l'ensemble des comportements que l'utilisateur du logement déploie, au parcours qu'il trace et aux intentions qu'il voit. Ces manières d'appropriation se traduisent à travers les procédés et les conduites que l'utilisateur opte en vue d'arranger une ou plusieurs parties du logement.

Le résultat de ces manières d'appropriation, quel que soit la forme sous laquelle elle se présente, les moyens qu'elle met en œuvre, comporte le remodelage de l'espace imposé selon les aspirations et les besoins réelles de l'habitant usager.

On peut classer ces manières d'appropriation dans deux registres principaux : celui des comportements doux et celui des comportements brutaux. Les manières d'appropriation se différencient les unes des autres suivant les procédés déployés et suivant les objectifs qu'elles arrivent à atteindre.

VI.1.1. Les comportements doux.

Ce sont les comportements où les habitants ne déploient pas des grands moyens pour aboutir à leurs objectifs (comme la plantation d'arbres ou l'installation d'une clôture sur l'espace adjacent au logement, fermeture d'une ouverture, aménagement d'une véranda,...) et ce en respectant les caractéristiques physiques de l'espace conçu avec des interventions en souplesse et ingéniosité (ajout d'une activité non prévue par le concepteur, alternance dans les fonctions d'un même espace, ...).

Ces interventions de la part des usagers arrivent parfois à une redéfinition d'une partie de l'espace voire même de l'espace proposé en entier, et par conséquent déplacement des axes qui le définissent.

VI.1.2. Les comportements brutaux.

Ce sont les comportements des usagers qui touchent principalement les propriétés physiques du logement proposé pour atteindre leurs objectifs. Ils utilisent tous les moyens possibles afin d'intervenir sur une ou plusieurs parties du logement proposé. On assiste alors à une multitude d'opérations, à savoir :

- Modifier la consistance spatiale de l'espace proposé (agrandissement de la surface habitable)
- Changer la fonction essentielle d'une ou plusieurs parties du logement affectée par le concepteur (Cuisine transformée en chambres pour enfants, séchoir qui devient une salle de bain ou cuisine, etc.)
- Démolir une ou plusieurs cloisons de séparation pour fusionner deux ou plusieurs parties du logement proposé ;
- Suppression ou déplacement d'une conduite de fumée.
- Transformer la façade du bloc suite à la fermeture ou la création d'une ouverture à l'aide de matériaux de construction comme la brique ou le parpaing, aménager une salle de bain ou WC dans le séchoir, ou le transformer en une cuisine,...
- Fixation des antennes paraboliques sur la façade du bloc.

VI.2. Les manières d'appropriation.

VI.2.1. L'alternance.

Cette manière d'appropriation peut être classée comme un comportement doux. Elle s'opère par les habitants au niveau d'une partie de l'espace conçu dont sa fonction initiale

attribuée par le concepteur est jugée limitée dans le temps. L'utilisateur agit donc pour que la valeur de cet espace soit récupérée durant une certaine période de la journée, de l'année, à certaines occasions, et ce pour des fins de rentabilisation de ce dernier. Durant sa vacance, cet espace pourrait être investi par d'autres activités comprenant d'autres valeurs.

L'alternance est optée par les habitants, soit d'une manière permanente ou momentanée. Il s'agit d'utiliser une ou plusieurs parties du logement de façons différentes et alternées dans le temps.

a - L'alternance jour / nuit :

Fréquemment adoptée même à longueur d'année au niveau du séjour. C'est une pratique sociale qui a trait au modèle socioculturel traditionnel exprimé par les usagers. On y attribue alors deux fonctions différentes : Diurne et nocturne.

a.1 - De jour.

Tel qu'il a été conçu, il est utilisé comme espace rassemblant des activités compatibles, aussi bien chez le concepteur que chez l'utilisateur. Le séjour est un espace réservé :

- Pour les rassemblements des différents membres de la famille, soit autour d'un repas familial, ou autour d'une débat de quelques membres de la famille ; etc.
- Pour regarder la télévision.
- Pour la réception des invités de la même grande famille ou étrangers.

a.2 - De nuit.

Cette partie du logement se transforme en un espace pour dormir (soit pour les garçons ou pour les filles, ou dans certains cas rares pour les grands parents). Certains meubles et équipements se voient déplacés afin d'assurer un certain confort quant à cette nouvelle fonction (lits, matelas, etc.).

b - L'alternance momentanée.

Cette manière d'appropriation s'effectue d'une manière momentanée sur une ou plusieurs parties du logement. Tantôt utilisée comme prévue initialement par le concepteur. A un autre moment de la journée, elle se voit attribuée une autre fonction selon les besoins quotidiens de ses usagers, action fréquemment adoptée au niveau du séchoir (ou balcon) lorsque celui-ci est adjacent à la cuisine.

- Pour la plupart du temps, le séchoir remplit sa fonction initiale telle qu'il a été conçu (lavage, séchage du linge), il se transformera dès qu'on a besoin de cuire la galette par exemple, en se débarrassant de ses propres ustensiles (récipients d'eau, petite machine à laver, etc.), pour laisser la place à ceux spécifiques à la cuisson de la galette (bouteille de gaz butane, réchaud à trépied, tadjinne, etc.).

- Pour la loggia ou le balcon, sont conçus pour être des espaces extérieurs du logement, afin de profiter du panorama et du paysage de l'environnement immédiat et y prendre de l'air, etc...il sera réinvesti momentanément par d'autres activités totalement différentes, comme le séchage du linge, petit débarras et stockage de l'eau...

- Au niveau de la cuisine, l'alternance se traduit par l'utilisation de cet espace comme salle de bain quand on a besoin, en se débarrassant d'abord de quelques meubles comme la table et les chaises, et en introduisant les bidons, bassines, etc...

c - L'alternance été / hiver.

On assiste à un nomadisme des usagers à l'intérieur du logement, Cette manière d'appropriation de l'espace consiste en fait à utiliser une, ou plusieurs parties à la fois, de manière alternée selon qu'il s'agisse de l'hiver ou de l'été.

Pour des raisons de confort intérieur dû à l'orientation de l'immeuble (Ensoleillement, humidité, aération et climatisation), l'espace réservé à la fonction dormir, et situées du côté nord, tel que conçu initialement, est réutilisé par ses habitants, durant l'hiver, comme espace regroupant les activités liées à la fonction séjour. Ainsi l'espace dormir, durant cette saison, est transposé sur le côté Sud afin de bénéficier de certains éléments de confort offerts par la nature.

Ainsi, le séjour orienté vers le Sud, se transforme en une chambre à coucher durant l'hiver, et vis versa.

d - L'alternance occasionnelle.

Adoptée principalement à l'occasion de certaines fêtes comme l'Aïd El Adha, le mariage, etc...C'est une pratique spatiale qui a trait à un modèle socioculturel traditionnel des habitants. Au cours de ces événements, une ou plusieurs parties du logement se voient alors attribuer des fonctions totalement différentes de celles conçues initialement. Surtout lors d'un mariage, on assiste à un bouleversement dans les fonctions inhérentes aux différents espaces du logement, où tous les types d'alternance, qu'on a évoqué plus haut, peuvent être observés.

VI.2.2. L'adjonction.

Elle est considérée comme pratiques spatiale douce où on associe à un espace du logement, ayant une fonction bien précise, une activité non prévue par le concepteur. Ce n'est pas une accumulation de fonction mais un rejouât sur ce qui est déjà conçu, où diverses fonctions (conçue et vécues) coexistent en même temps et d'une manière compatible.

Cette manière d'appropriation de l'espace peut être constatée soit sur le séjour seulement, ou simplement sur une des chambres à coucher, soit encore uniquement sur la cuisine, il s'agit là d'**une adjonction simple**. Dans certains cas, les usagers adoptent cette manière sur deux ou plusieurs parties du logement : C'est **une adjonction simultanée**.

Et par conséquent, les axes spatio-temporels- fonctionnels- symboliques de l'espace du logement se voient bouleversés par rapport à ceux prévus par le concepteur.

a - L'adjonction simple.

a.1 – Au niveau du séjour :

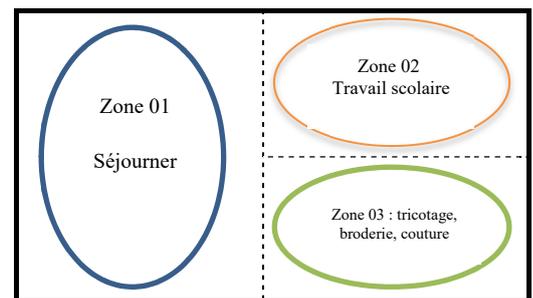
L'adjonction consiste à diviser en plusieurs zones l'espace du séjour où l'une d'elles assure toujours et d'une manière continue sa fonction comme elle a été conçue, à savoir : regrouper les membres de la famille autour des repas, réception des invités, regarder la télévision, etc...Tandis que les autres zones se voient affectées d'autres activités ; pour les femmes aux foyers par exemple, comme la couture, la broderie, le tricotage, etc. Tandis que pour les écoliers, on leur réserve un petit espace pour les travaux scolaires.

Photo. 01 : Une zone pour travail scolaire



Source : Prise par auteur 2016

Fig. 01 : Schéma de la salle de séjour



Source : Etabli par auteur 2016

a.2 – Au niveau de la chambre à coucher.

Destiné par le concepteur à la fonction dormir pendant la nuit comme fonction principale à longueur d'année, cet espace accueillera d'autres activités le jour, pas nécessairement compatibles avec cette dernière, il sera aménager afin d'y séjourner pour les membres de la famille.

Cette adjonction simple ressemble avec l'alternance jour/nuit qu'on a vu plus haut pour le séjour. Ce qui reflète l'ingéniosité des usagers à affecter deux fonctions différentes pour le même espace. Seulement dans ce cas, l'adjonction dans la chambre à coucher ne nécessite pas le déplacement des équipements relatifs à la fonction dormir, ils vont servir à assurer un minimum de confort pour la nouvelle activité (séjourner), les canapés seront disposés contre les murs, de telle manière qu'on puisse dégager une zone centrale afin d'en accueillir un tapis sur lequel est placée une table basse.

Quand l'utilisateur adopte ces deux manières en même temps (l'alternance jour/nuit sur le séjour et l'adjonction simple sur la chambre à coucher), cette double action sur deux espaces différents à la fois, peut être plus ou moins assimilée à une sorte d'« adjonction simultanée » évoquée plus haut.

a.3 – Au niveau de la cuisine.

Initialement, l'espace cuisine, qui est censé assurer les activités du genre : préparation et cuisson des repas, éventuellement prise des repas, rangement des provisions alimentaires ainsi que de la vaisselle, l'adjonction pour cet espace réside en lui associant une autre fonction non prévue par le concepteur. Elle est censée se dérouler au niveau du séchoir ou dans la salle de bain, à savoir : le stockage de l'eau par le biais des jerricanes placés dans les coins ou sous la paillasse, ou le lavage du linge, à défaut de la machine à laver, où l'utilisateur se sert de la bassine (ou Gass'âa) qu'il place dans la zone centrale de cet espace.

VI.2.3. La réduction (restriction).

Contrairement à l'adjonction qui prévoit le cumul de deux ou plusieurs fonctions à la fois dans un même espace, l'une conçue et l'autre vécue ; la réduction consiste à réduire le nombre d'activités supposées se dérouler dans un même espace. Pour des raisons plutôt d'ordre symbolique, l'utilisateur n'opte que pour les activités qui lui semblent comme ayant une très forte représentativité ; les autres activités rejetées, se retrouvent dans un autre espace du logement.

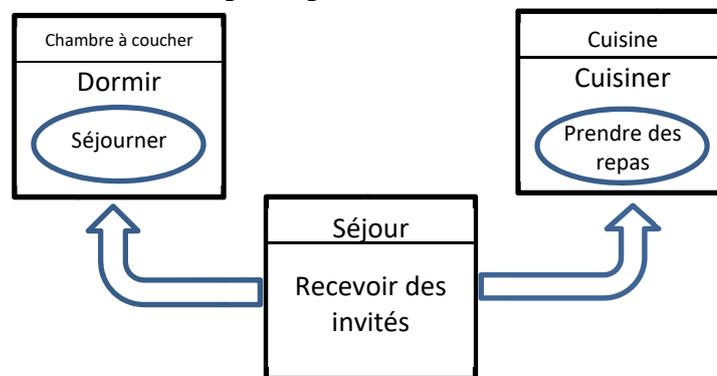
Cette manière d'appropriation, adoptée par les utilisateurs à longueur d'année, est considérée comme une pratique spatiale plutôt douce. Initiative adoptée dans certains cas au niveau du séjour, dans d'autres cas au niveau de la cuisine.

a – Au niveau du séjour.

La réduction est fréquemment adoptée dans cet espace, elle renvoie au modèle socioculturel traditionnel. L'utilisateur lui attribue exclusivement, la fonction « recevoir les invités ». Elle conduit obligatoirement l'utilisateur à en adopter l'adjonction sur une des chambres à coucher.

Les autres activités spécifiques au séjour comme : se rassembler en famille, regarder la télévision, prendre les repas, etc. sont affectées sur les autres pièces du logement ; soit sur une des chambres à coucher, soit sur la cuisine.

Fig.02 : Schéma de principe de réduction de la salle de séjour



b – Au niveau de la cuisine.

Sur cet espace, la réduction comprend à le limiter juste à quelques activités uniquement nécessaires telles que : préparer les repas, laver la vaisselle. Tandis que les autres activités, préconçues et supposées se dérouler dans la cuisine, s'effectuent dans les autres parties du logement : la cuisson des repas et de la galette se déroule dans le séchoir, le rangement des provisions alimentaires sèches dans l'une des chambres à coucher, les produits frais dans le réfrigérateur qui est dans la salle de séjour ; C'est l'adoption de l'adjonction sur la salle de séjour et sur le séchoir. La cuisine devient tout simplement une salle à manger.

VI.2.4. L'expansion.

Vu sa particularité transformatrice, cette manière d'appropriation est considérée comme une pratiques spatiale brutale, où les usagers agissent sur une ou plusieurs espace du logement proposé. Il s'agit en fait d'une réelle opération d'expansion en surface. Elle consiste soit à : démolir une cloison de séparation ou d'un mur de façade , reconstruire d'autres cloisons en d'autres endroits , transformer le balcon ou la loggia en véranda réalisé en fer forgé et en vitre , rajouter des placards de rangement , fermer définitivement une porte ou une fenêtre , clôturer

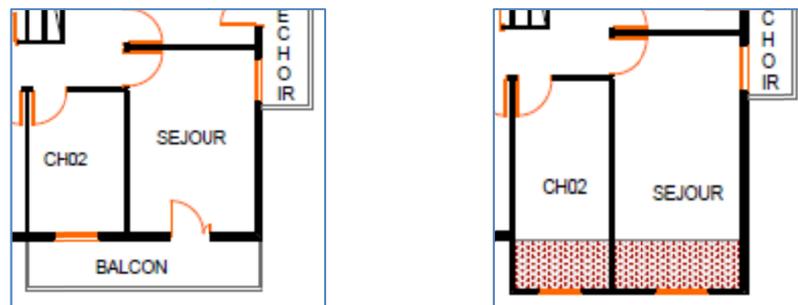
l'espace limitrophe en dur ou en plantant des arbres (dans le cas où le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment), installer le réservoir d'eau sur la terrasse ou dans l'espace limitrophe (dans le cas où le logement est situé en dernier étage). Ces interventions sont constatées généralement sur la salle de séjour, sur la cuisine et sur le bloc sanitaire (salle de bain – W-C).

a – Au niveau du séjour.

Selon les propriétés spatiales du logement, différents cas ont été décelés :

- Des cas où l'utilisateur construit un mur de façade en dur (surélévation de l'ancien muret servant de garde-corps du balcon ou loggia) après avoir démoli celui de la façade séparant initialement le séjour de la loggia (ou le balcon), afin d'agrandir la surface du séjour. Ainsi la loggia ou le balcon disparaîtront ; leurs surfaces feront partie de la nouvelle surface du séjour.

Fig. 03 : Annexion du balcon au profit du séjour



Source : Etabli par auteur

- D'autres cas où l'utilisateur démolit une cloison de séparation interne entre le séjour et le couloir, et la remplace par des arcades en dur afin d'agrandir le séjour en volume et non en surface.

Photo 02 : Annexion du couloir au profit du séjour



Source : Prise par auteur 2016

b – Au niveau de la cuisine.

Différents cas ont été constatés aussi :

- Dans le premier cas, l'utilisateur procède à la démolition du mur de façade séparant la cuisine et le séchoir, puis surélever le muret du séchoir en dur. L'expansion de la cuisine s'obtient par la disparition du séchoir. l'espace tampon entre la cuisine et l'extérieur est réduit à une seule fenêtre.
- Dans d'autres cas où l'utilisateur réaménage tout le bloc formé par la cuisine, la salle de bain et le séchoir ; On assiste à des disparitions complètes de certains espaces au profit d'autres, ou au regroupement d'autres. Cette action implique la restructuration de l'ensemble du système de hiérarchisation de tout le logement

VI.2.5. La rénovation - L'embellissement.

Ces manières d'appropriation peuvent être considérées comme des pratiques spatiales plutôt brutales. Elles consistent à engager des travaux par l'utilisateur en vue d'améliorer, de moderniser, de décorer une ou plusieurs parties du logement proposé. C'est ce type de pratiques qui exprime, les véritables aspirations de l'utilisateur vis-à-vis de telles ou telle manière d'appropriation qu'il vient d'adopter sur telle ou telle partie du logement. Ces opérations de rénovation et/ou d'embellissement sont étroitement liées aux conditions socio-économiques des usagers. On assiste à :

a - Au niveau de l'appartement :

- Sécuriser les fenêtres par des grilles en fer forgé ;

- Moderniser le système de verrouillage de la porte d'entrée pour renforcer la sécurité du logement et/ou prévoir directement une deuxième porte métallique ;
- Revêtir certains murs en faïence ;
- Renouveler la menuiserie de certaines portes et fenêtres ;
- Revêtir le plan de travail de la cuisine en marbre ;
- Rajouter des placards muraux ;
- Refaire le revêtement du plancher avec un nouveau modèle de carrelage ou avec de la dalle de sol ;
- Changer le modèle des équipements sanitaires – baignoire, siège, lavabos, évier, robinetterie ;

b - au niveau du bâtiment :

- Sécuriser d'avantage tout le bâtiment en renforçant le système de verrouillage du portail de l'immeuble ;

c - au niveau de l'espace limitrophe :

- Aménager des espaces verts aux alentours de l'immeuble en plantant des arbres clôturés par des haies ou par l'installation d'un grillage en Zimmerman.

VI.3. Les stratégies d'appropriation.

Introduction

Certainement, le logement est l'espace favorisé pour explorer et analyser les différentes manières d'appropriation. L'espace logement n'est que l'un des trois sous-systèmes qui composent le système de l'habitat. Autrement dit, le sous-système qui réunit les différents espaces existant à l'intérieur du logement, n'est qu'une échelle d'appréhension ; chacun de ces espaces, traité isolément, ne représente qu'un niveau de cette échelle d'appréhension.

VI.3.1. Au niveau du logement

VI.3.1.1- Organisation, fonction et équipement des pièces

Le logement est l'abri où l'être n'est entouré que par des personnes et des objets intimes. S'attribuer le logement, c'est certainement le distribuer et l'aménager en tenant compte des usages, des us et du statut de l'habitant ; de ce fait, ce qui est essentiel ce n'est pas le côté physique en lui-même, mais ce qu'il représente à travers son organisation et son utilisation.

L'étude du bâti est une première phase de compréhension pour tenter de saisir l'usage ; cette analyse qui dévoile les transformations qui touchent le logement peut s'éclairer par la

constatation de l'aménagement et l'équipement de l'espace utilisé. Le choix et l'emplacement du mobilier peut nous éclairer le changement social.

Dans les cités à diagnostiquer, nous allons voir comment s'organisent les différentes pièces du logement ainsi que leurs fonctions, pour pouvoir comprendre leurs appropriations par ses usagers.

VI.3.1.1.1-L'entrée (Hall, dégagement)

L'entrée du logement est l'élément qui constitue la limite entre espace semi-public et espace privé. Une fois pénétré, nous constatons que l'espace d'articulation qui spécifie les trois cités (300, 206, 1000 logements) est le hall, le dégagement ne sert pratiquement qu'à circuler entre les pièces. Cette manière de concevoir « le couloir » est la particularité des cités 600 et 1000 logements (dans quelques cas), où sa configuration et ses dimensions ne permettent qu'à une fonction qui est la circulation et la desserte des différentes pièces ; généralement l'usager y installe son appareil de chauffage.

**Photo.03 : Espace d'articulation
« Dégagement »**



**Photo.04 : Espace d'articulation :
« Hall »**



Source : Prises par auteur 2016

Au niveau des cités 300, 206 et 1000 logements, le hall est généralement l'espace qui a pour rôle de « lieu de regroupement » et parfois comme « un espace de prise du repas », surtout pour les ménages nombreux.

VI.3.1.1.1-Équipement

Pour la plupart des familles, cet espace (hall) reflète l'image du logement, de ses usagers, c'est pourquoi, il est souvent habillé en faïence avec une peinture bien étudiée. Généralement, c'est le symbole de propreté et l'image de son usager. On le trouve souvent affecté de cadres, de montres et de miroirs muraux.

VI.3.1.1.2-Le séjour

Ayant un rôle primordial, le séjour a une fonction de réception des invités, comme il peut être un espace de rencontre pour les membres de la famille.

Généralement, le séjour est accessible juste après avoir pénétré dans le logement. Ce qui permet à son usager d'y introduire directement ses invités sans apercevoir le reste du logement. Pour 92% des cas étudiés, il est placé en face de la cuisine. Sa forme peut varier d'un logement à un autre, mais généralement, cet espace présente une forme rectangulaire régulière. Outre cette fonction dominante, c'est un lieu de regroupement familial autour de la télévision et un lieu de prise de repas familial.

VI.3.1.1.2.1-Équipement

Le séjour comporte beaucoup de meubles ; c'est la pièce la plus équipée du logement (fauteuils, canapés, bibliothèque, tableaux) ; le mobilier est soit homogène (salon occidental, salon oriental), ou composite (canapés, matelas, tapis, table basse). Pour 62% des cas, les canapés sont utilisés d'une manière quotidienne.

Le séjour est équipé de meubles modernes, canapés placés sur un tapis, accompagnés de la bibliothèque comme élément du mobilier. Cette pièce est souvent caractérisée par le placement du tapis au centre, au-dessus duquel se trouve la table basse.

La télévision permet à la famille de se réunir quotidiennement. Généralement, on trouve ce meuble dans le séjour, comme on peut le trouver, dans certains cas dans la chambre à coucher.

Photo.05 : Salon équipé par des fauteuils



Photo.06 : Salon équipé de matelas



Source : Prises par auteur 2016

VI.3.1.1.3-La cuisine

L'aménagement des différentes espaces peut se faire suivant les usagers qui l'occupent. La cuisine, à titre d'exemple, est le l'endroit de la préparation des repas. Elle est aussi le secteur

de la femme ; c'est un marquage de l'espace par une activité qui renvoie à une organisation culturelle des rôles et des statuts et à l'appropriation de l'espace.

Au niveau du corpus étudié, la cuisine est souvent conçue à l'opposé du séjour. Généralement, cette position constitue une gêne pour la femme en cas de présence d'invités dans le salon, vu que c'est dans cet espace où la femme passe la plupart de son temps particulièrement quand il s'agit de femme au foyer.

Vu sa surface relativement réduite, elle est réservée seulement aux préparatifs gastronomiques et à la cuisson, la prise des repas y étant pratiquement impossible, surtout pour les familles nombreuses. Généralement, cette pratique sera exercée au niveau du séjour ou la chambre d'enfant.

VI.3.1.1.3.1-Équipement

La présence du réfrigérateur ainsi que sa position dans la cuisine contribue à sa qualification en tant que cuisine « moderne ». La cuisine présente une paillasse et un évier, mais pourvue d'un potager qui ne permet la préparation du repas et le lave-vaisselle d'une manière aisée.

Des éléments en bois communément appelés «Marfaa» spécifient la grande partie des logements étudiés. Ce sont des panneaux en bois composés de petites étagères, sur lesquelles on installe l'essentiel des provisions ainsi que des vaisselles. Dans d'autres cas, les cuisines comportent des éléments muraux qui succèdent le buffet traditionnel.

Photo.07 : Cuisine équipée d'un « Marfaa »



Photo.08 : Cuisine présentant une paillasse



Source : Prises par auteur 2016

Bien que la cuisine présente une dimension réduite, on trouve un petit coin pour la cuisinière ainsi que la « tabouna » près du potager. Les habitants usagers conservent aussi un certain espace pour aménager une table basse avec des bancs, rarement une table haute avec des chaises.

Pour les femmes interviewées, la cuisine est l'espace qui engendre le plus de mécontentements, de part sa surface et son emplacement, vu que la culture culinaire algérienne demande un espace plus spacieux où les membres de la famille puissent se rassembler et exercer leurs activités en toute liberté.

VI.3.1.1.4-Chambre des parents

Réservée pour le couple, c'est l'espace le plus intime dans le logement, sa taille varie d'une cité à une autre et d'une typologie à une autre ; souvent de forme rectangulaire, son exigüité est source de mécontentement de la plupart des usagers du corpus.

VI.3.1.1.4.1-Équipement

Habituellement, elle est dotée d'un lit à deux places avec deux tables de nuit, d'une armoire souvent remplacée par un placard mural au niveau d'un grand nombre de logements.

L'élément « coiffeuse », signe de féminité, est fréquemment utilisée pour d'autres fins que les bijoux et objets de femme ; les chambres sont tellement exigües, que ce type de meuble est parfois supprimé de cet espace, pour offrir de la place au berceau du nouveau-né, ou dans certains cas, comme bureau d'enfants, afin qu'ils puissent faire leurs devoirs.

Photo.09 : Berceau du nouveau né à la place de la coiffeuse

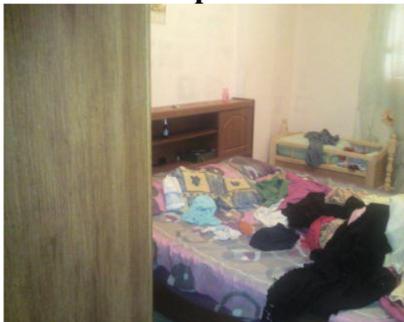


Photo.10 : Téléviseur fixé au mur



Source : Prises par auteur 2016

Dans certains logements, cet espace ne facilite pas à la femme l'organisation de ses meubles vu sa surface minime, on y trouve seulement une seule table de nuit, la coiffeuse est fréquemment substituée en un berceau pour nouveau-né ou pour les enfants en bas âge. Dans des cas rares, elle est remplacée par une commode qui servira de support au micro-ordinateur ou à la télévision. D'autres familles voulant libérer plus d'espace, fixent leurs téléviseurs carrément au mur.

VI.3.1.1.5-La chambre d'enfants

Souvent utilisé comme un espace polyvalent, et rarement affecté aux enfants seuls. D'une surface généralement réduite et d'une forme régulière, les manières d'organisation de cette pièce est vraiment difficile. Malgré sa taille réduite, elle est souvent le lieu réservé aux enfants, et parfois même, espace de réception des invités (particulièrement des femmes), et dans certain cas au sommeil pour certain membres de la famille.

VI.3.1.1.5.1-Équipement

Au niveau de cet espace, on y trouve des canapés ou des matelas arrangés pour le sommeil des enfants. Pour les familles nombreuses, cette chambre est encore encombrée par une armoire ainsi qu'une table d'enfants pour faire leurs devoirs.

Suivant la typographie de la famille, cette pièce est meublée différemment afin de répondre à certains besoins, selon ses pratiques et sa culture.

Pour un grand nombre de ménages enquêtés, quand il s'agit de la chambre des enfants, souvent dotées de lits superposés, répliquent que le nombre limité des pièces dans leurs logements et leurs exiguïtés gênent leurs déplacements, les tâches ménagères sont très difficiles et leurs enfants n'ont aucun coin pour faire aisément leurs devoirs ; tout bonnement, les chambres ne répondent plus à leurs besoins quotidiens.

Photo.11 : Bibliothèque utilisée comme armoire



Photo.12 : Option de lits superposés



Source : Prises par auteur 2016

VI.3.1.1.6-Salle de bain

Généralement, la salle de bain est de forme rectangulaire. Cette pièce présente la fonction habituelle dans le logement ; c'est une pièce de service liée à l'utilisation de l'eau (prendre sa toilette ou se baigner). Souvent dotée d'équipements sanitaires comme la baignoire, le lavabo ; et dans certains cas, un w.-c. à l'anglaise et/ou une machine à laver.

VI.3.1.1.6.1-Équipement

A la différence des autres cités diagnostiquées, où les salles de bain sont dotées d'une baignoire, au niveau des 300 logements, c'est le receveur de douche est aménagé dans un coin de la SDB, la baignoire est rarement réservée pour le nettoyage du corps, elle se substitue à une grande bassine métallique pour le lavage du linge. L'équipement sanitaire habituel (le lavabo et la baignoire) est souvent secondé par une machine à laver.

Cette pièce est souvent utilisée pour se baigner, laver le linge et parfois même pour stocker de l'eau (bidons, seaux, jerricanes etc...).

Vu sa position dans le logement, les ménages les plus insatisfaits de cet espace sont ceux de la cité des 1000 logements, à cause de l'humidité, le manque d'aération et le manque d'éclairage naturel. En revanche, ceux de la cité des 600 logements, c'est l'exiguïté qui pose problème, ne permettant pas l'arrangement d'une machine à laver.

VI.3.1.1.7-Les toilettes (WC)

Ayant souvent une position qui est contigüe à la salle de bain, Le WC présente pratiquement une taille standard dans tous les sites enquêtés, disposant d'un équipement à la turque ou à l'anglaise. Parfois cet espace est placé en face des chambres, présentant ainsi une gêne pour les usagers de point de vue intimité et une certaine nuisance pour les cités des 600 et 1000 logements. A noter aussi que dans la cité des 1000 logements (dans certains types de logements), les habitants souffrent d'un manque d'aération et de l'humidité au niveau des toilettes due à l'absence totale des ouvertures.

VI.3.1.1.8-Le balcon

Au niveau de l'échantillon étudié, c'est un espace de transition par excellence. Généralement utilisé comme débarras, les usagers y rangent les objets qui sont en plus pour ne pas encombrer d'avantage leurs logements. Il remplit aussi la fonction de séchage de lingerie (comportement très fréquent faute d'espace à l'intérieur des logements). Malgré la taille très réduite de cet espace, sa présence requiert une grande satisfaction de ses usagers, en contribuant dans l'amélioration considérable de leurs conditions de vie ; En revanche, sa taille est moins estimée au niveau des cités 1000 et 600 logements.

VI.3.1.1.9- La loggia

Contrairement au balcon, la loggia est un espace qui, dans son origine, se place plus à l'intérieur de la façade ; dans certains cas, cet espace est entièrement pris à l'intérieur du logement, donnant ainsi l'aspect d'un espace protégé et invisible de l'extérieur.

Effectivement, l'incorporation des loggias est une pratique appropriative très courante dans les logements étudiés ; elle s'opère généralement dans le but d'agrandir les surfaces des chambres ou des séjours.

C'est au niveau de cet espace que l'habitant peut remettre des éléments pouvant engendrer impropriété ou désordre à l'intérieur du logement.

Photo.13 : Eléments rejetés dans la loggia



Source : Prise par auteur 2016

VI.3.1.1.10- Le séchoir

C'est un espace qui est rattaché à la cuisine et se transforme souvent pour accueillir d'autres fonctions qui concordent avec certaines pratiques des habitants.

Contrairement à ce qui a été prévu par le concepteur, au lieu que le séchoir soit un espace réservée uniquement pour étendre le linge, dans notre cas, il est fréquemment utilisé comme espace de rangement et de stockage de l'eau. Dans certains cas, il est utilisé comme un prolongement à l'air libre de la cuisine où se déroule l'activité de la cuisson des repas et de la galette. D'autres usagers l'aménagent comme une petite kitchenette.

Photo.14 : Séchoir pour rangement et de stockage de l'eau



Photo.15 : Séchoir pour étendre le linge



Source : Prises par auteur 2016

- ✓ Après avoir mis en exergue le mode d'organisation, fonction et équipement des différentes composantes du logement, on passe à l'étude des transformations opérées et les modes d'appropriation des espaces de notre corpus, pour arriver à comprendre et à définir avec exactitude les différents besoins et aspirations de ses utilisateurs.

VI.3.1.2. Analyse des transformations physiques et spatiales au niveau du logement

Cette partie du chapitre aura trait à l'analyse des modifications et les transformations que l'utilisateur a réalisées sur son espace habitable proposé par le concepteur. Cet usager qui tente fréquemment à agir de la sorte pour que son logement soit habitable suivant ses aspirations et ses habitudes. Cette analyse va nous permettre de découvrir les pratiques ainsi que les besoins des différents habitants usagers. Leurs appropriations des différents espaces composant le logement peuvent être les traductions de tous types de besoins prônés et prohibés dans un cadre donné ; ainsi, l'appropriation est un dispositif d'adaptation qui présume que la relation avec un espace donné n'est jamais totalement prédéterminé. En intervenant sur ce dernier, l'utilisateur attribue ou réattribue des symboles et des valeurs culturelles qui étaient marginalisés par le concepteur.

Afin de pouvoir analyser et diagnostiquer ces modifications d'ordre physico-spatiales, on doit différencier entre les deux éléments composant l'espace habitable :

- Les espaces intérieurs du logement qui rentrent dans le déroulement de la vie quotidienne du ménage.
- L'espace extérieur qui est considéré comme l'environnant immédiat de l'espace habitable interne, dont les spécificités formelles et physiques participent dans la vie collective.

En effet, le rapport entre l'espace habitable et son usager présente un caractère interactif. L'utilisateur modifiera cet espace afin qu'il réponde, au mieux, à son mode de vie ; en contrepartie, le logement proposé provoque chez son usager de nouveaux comportements et de nouvelles manières de vivre.

Toutefois, les usagers considèrent leurs espaces habitables comme un amas de contraintes très variées, qui leurs provoquent un sentiment de mal à l'aise et d'inconfort psychique. La carence en matière d'espace, à titre d'exemple, est saisie par les ménages comme une

contrainte sérieuse qui conduit à une certaine occupation de l'espace habitable, quand un espace quelconque se retrouve comme un support de plusieurs fonctions. Ceci a été constaté à travers les différents usages des espaces composant le logement qui ne répondent pas uniquement à leurs fonctions initiales : Dormir, manger, se reposer.... mais à de plus amples fonctions.

L'analyse effectuée sur site nous a permis de mettre en exergue l'étendue des modifications opérées. C'est ce qui explique notre constat, au niveau de tout le corpus, d'un ensemble de transformations opérées à différentes échelles, afin de rendre leurs logements mieux habitables et adéquats avec leurs aspirations, leurs attentes et leurs valeurs sociales. Si certains ménages n'ont pas effectué des transformations au niveau de leurs logements, ceci n'explique pas qu'ils sont dans le confort par rapport à l'espace conçu, mais ça revient à la configuration de l'espace qui ne permet pas et/ou par la non disponibilité des moyens financiers.

A travers ces comportements et ces formes d'appropriations, on a l'impression que les habitants usagers veulent exprimer leurs refus à la notion d'exclusion du citoyen dans le processus de production des logements auxquels ils leurs sont destinés.

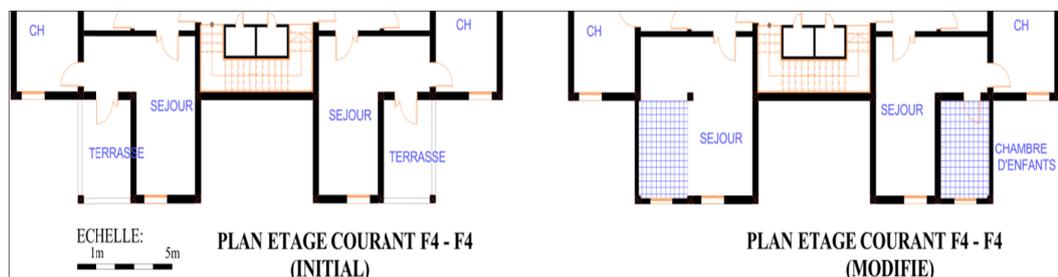
Quant aux transformations constatées, elles diffèrent d'un logement à un autre et d'une cité à une autre. Nous allons analyser ces transformations à travers tout le corpus, en les comparant avec ce qui a été proposé par le concepteur au service de l'état.

VI.3.1.2.1. Les transformations dans la cité des 300 logements

VI.3.1.2.1.1. Le séjour

Pour la cité des 300 logements, on constate que 70% de l'échantillon ont effectué des modifications au niveau du séjour ; les plus importantes sont les suivantes :

Fig.4 : Transformations opérées dans le séjour



Source : Etabli par l'auteur - 2016

- Intégration de la terrasse pour agrandir la surface du séjour.

- Transformation de la terrasse en une chambre d'enfants, accessible par le séjour.
- La plupart des habitants repeindront leurs séjours pour avoir une bonne image vis-à-vis des invités et pour aussi les rendre propres.

VI.3.1.2.1.2-La cuisine

Dans certains cas (27%), cet espace, conçu initialement comme cuisine, fait fonction de salle à manger pendant le jour et de chambre la nuit. La fonction de cuisine sera affectée au séchoir en y construisant un petit potager et ce pour gagner une autre chambre. Constat fait chez les familles nombreuses et celles comprenant des fils mariés.

Pour le cas des familles restreintes, elles optent souvent à l'obstruction du séchoir pour gagner plus d'intimité et aussi pour échapper à l'entraînement abusif de la poussière.

Photo.16 : Aménagement d'une cuisine dans le séchoir



Source : Prise par auteur-2016

VI.3.1.2.1.3-La salle de bain (SDB)

Les modifications effectuées au niveau de la salle de bain sont, soit pour élever un muret et séparer l'espace douche de celui de la machine à laver, soit pour rajouter une baignoire qui sera transformée en un réservoir d'eau ou encore pour le lavage du linge.

Photo.17 : Séparation l'espace douche et l'espace machine à laver



Source : Prise par auteur - 2016

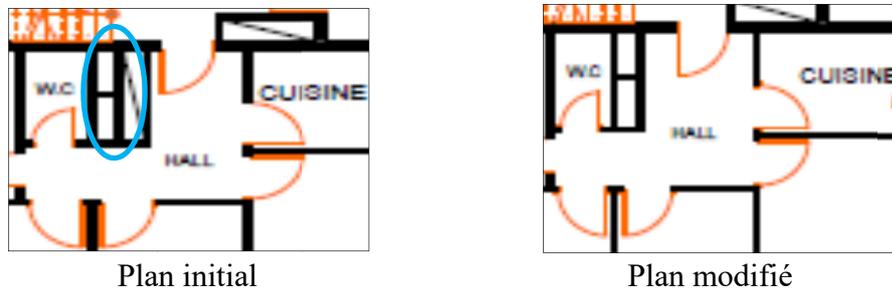
VI.3.1.2.2-Les transformations dans la cité 1000 logements

Au niveau de la cité des 1000 logements, ce sont : le hall, le séchoir, le séjour et la chambre qui ont subis le plus de transformations, à savoir :

VI.3.1.2.2.1-Le hall

Au niveau des blocs en plot, 73% des ménages diagnostiqués ont éliminé le placard réalisé à l'entrée du hall, vu qu'il dérange la circulation dans le logement comme il interfère avec l'ouverture de la porte d'entrée. En été, le hall sera utilisé, comme une chambre de plus.

Fig.05 : Elimination du placard pour agrandir la surface du hall



Source : Etabli par auteur – 2016

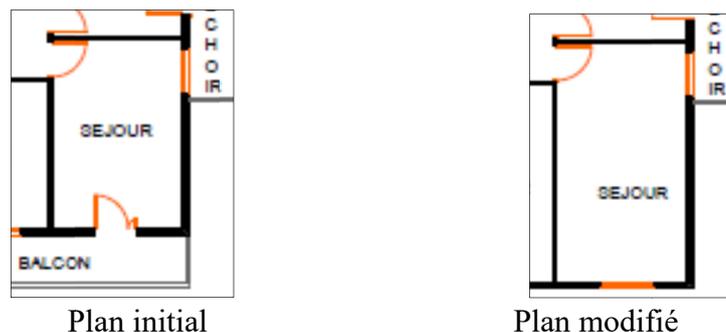
VI.3.1.2.2.2-Le séchoir

Pour 74% des ménages enquêtés, on a constaté la jonction du séchoir avec la cuisine. Le but recherché par cet acte est d'agrandir la surface de la cuisine ; aussi, prévoir un espace assez large afin d'y prendre les repas sur une table haute avec chaises.

VI.3.1.2.2.3-Le séjour

Pour intégrer le balcon au séjour, 62% des usagers surélèvent le muret du balcon en prévoyant une fenêtre en son milieu, et ce pour agrandir la surface du séjour, aussi pour des raisons d'intimité et de sécurité.

Fig.06 : Intégration du balcon au profit du séjour

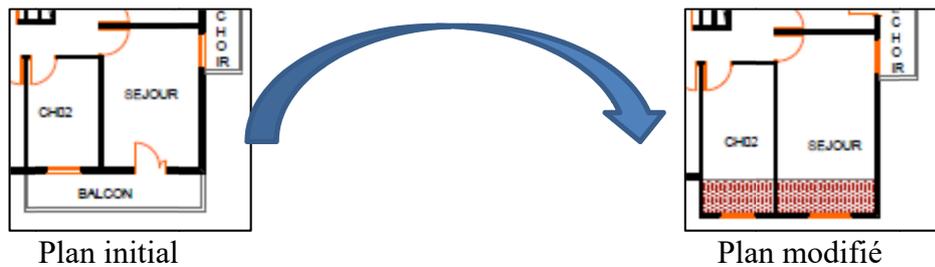


Source : Etabli par auteur – 2016

VI.3.1.2.2.4-La chambre

On assiste à la même opération de transformation opérée au niveau du séjour qui sera répétée pour la chambre (Annexion du balcon au profit de la chambre).

Fig.07 : Annexion du balcon au profit de la chambre et du séjour



Source : Etabli par auteur – 2016

VI.3.1.2.3-Les transformations dans la cité 600 logements

Les modifications opérées au niveau de cette cité concernent le séchoir et le balcon.

VI.3.1.2.3.1- Le séchoir

47% des cas étudiés font rattacher le séchoir à la cuisine pour augmenter sa surface et l'aménager pour y assurer la fonction de prise de repas. Et pour éliminer le problème de la pénétration de la poussière à travers les claustras, ces habitants modifient le muret du séchoir en le fermant et laissant en façade uniquement une grande fenêtre ou deux petites fenêtres.

Photo.18 : Rattachement du séchoir à la cuisine



Photo.19 : Transformations des séchoirs



Source : Prises par auteur - 2016

VI.3.1.2.3.2-Le balcon

Trois types de modifications du balcon ont été enregistrés au niveau des 600 logements :

- 83% des usagers enquêtés qui habitent les logements de type F4, ont transformé leurs terrasses en une chambre pour enfants pour avoir enfin un F5.

- 80% de ceux qui habitent le logement de type F2, ont intégré le balcon de la chambre pour gagner une 2^e chambre et avoir enfin un F3.
- 30% de ceux qui habitent les logements de type F3 ont procédé à la fermeture du balcon en surélevant son muret et prévoir une grande fenêtre, non pas pour agrandir les surfaces des chambres et séjours, mais surtout afin d'assurer la sécurité et l'intimité.

Photo.20 : transformation de la terrasse en une chambre pour enfants



Photo.21 : intégration du balcon dans la chambre

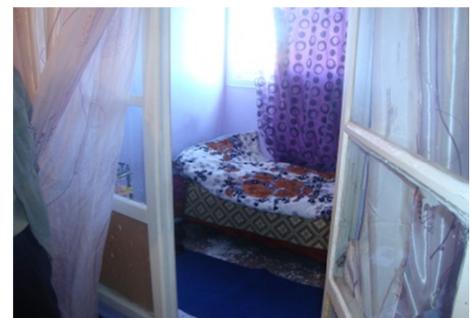


Source : Prises par auteur – 2016

Photo.22 : Intégration du balcon dans la chambre



Photo.23 : Intégration du balcon dans la chambre



Source : Prises par auteur – 2016

VI.3.1.2.4- Les transformations dans la cité des 206 logements

Les transformations enregistrées sont très apparentes, à savoir :

- 1- au niveau de la terrasse du séjour.
- 2- au niveau du séchoir.
- 3- Exploitation de la dalle du logement de l'étage inférieure comme prolongement de la chambre ou création d'un balcon pour chambre.

VI.3.1.2.4.1- Au niveau de la terrasse du séjour.

Doté d'une terrasse considérable (de 9.5m²), 35% des ménages enquêtés ont intégré la terrasse au séjour pour avoir en fin de compte un espace très spacieux avoisinant les 35m². D'autres ménages (55%), comportant souvent des familles nombreuses, ont transformé cette terrasse en une chambre supplémentaire pour enfants.

VI.3.1.2.4.2- Au niveau du séchoir.

70% des ménages enquêtés ont agité sur les séchoirs de leurs logements. Le séchoir est incontestablement l'espace qui observe le plus de modifications. Caractérisé par un séchoir d'une surface de 6m², les ménages de la cité des 206 logements procèdent à incorporer cette surface, comme espace complémentaire, au profit de la cuisine où la femme (particulièrement celle qui est au foyer), passe le maximum de son temps.

Les nouvelles technologies (comme l'apparition des appareils électroménagers), les nouvelles inventions techniques (telles que la ventilation mécanique), ainsi que les changements de statuts sont autant de paramètres invoqués pour expliquer les modifications spatiales effectuées à ce niveau.

Photo. 24 : Incorporation du séchoir au profit de la cuisine



Source : Prise par auteur – 2016

VI.3.1.2.4. 3- Exploitation de la dalle du logement de l'étage inférieur.

Phénomène très courant au niveau de cette cité, 65% de l'échantillon ont réalisés soit :

- (30%) d'entre eux ont opté pour l'ouverture d'une porte de 1m pour communiquer avec le nouveau balcon créé sur la dalle du logement de l'étage inférieur, en surélevant son acrotère, comme garde du corps, par un muret en dur ou carrément en utilisant du bardage métallique.

Photo. 25 : Création d'un balcon avec garde du corps métallique



Photo. 26 : Création d'un balcon avec garde du corps en dur



Source : Prise par auteur – 2016

- Pour le reste des cas (35%), ils ont construit totalement les trois murs à hauteur de l'étage et puis couvrir le nouvel espace par des tôles pour que ce dernier soit le prolongement de la chambre initiale.

Photos. 27-28-29 : Création d'espace couvert en dur au profit de la chambre



Source : Prise par auteur – 2016

VI.3.2. Au niveau du bloc.

Introduction

Ce niveau d'appréhension de l'espace concerne les zones d'articulations entre l'espace à caractère privé (l'appartement) et l'espace limitrophe à caractère public (l'environnement immédiat). Il n'y a pas de seuil bien déterminé et intrinsèque à chaque logement étudié sur ces espaces communs. Pour les utilisateurs, ces zones ne sont pas totalement privées, comme elles ne sont plus publiques.

À cette échelle, les conduites des habitants sont très expressives au niveau :

- au niveau de la porte d'accès au logement ;
- du palier d'étage courant ;
- du palier du dernier étage et la terrasse ;
- du hall d'accès à l'immeuble.

VI.3.2.1. Au niveau de la porte d'accès au logement.

La totalité des habitants ont réagi d'une façon ou d'une autre sur ce lieu très significatif du logement. Les qualités d'appropriation sont plus ou moins douces suivant la position du logement (éloignée ou rapprochée) par rapport au hall d'accès du bloc. L'objectif visé est la consolidation du dispositif garantissant la sécurité du logement, qui se réalise souvent par l'aménagement d'une deuxième porte (généralement en métallique), qui est juste accolée à l'ancienne de l'extérieur.

VI.3.2.2. Au niveau des escaliers et du palier d'étage courant.

Les différents agissements des habitants sont souvent formulés suivant les caractéristiques spatiales de la cage d'escalier et du palier d'étage. En effet, ces espaces sont exploités d'une manière totalement non prévue par le concepteur. Le type d'activités et les circonstances de leur déploiement sont liés essentiellement à la définition (son retrait) du palier de l'étage vis-à-vis de la cage d'escalier et par rapport à la porte d'accès au logement, à sa surface et puis à l'intensité de son éclairage.

L'aspect fonctionnaliste de la cage d'escalier et du palier d'étage courant, prévu par le concepteur lors de leur conception, ne devraient assurer que la circulation et la distribution respectivement verticale et horizontale au niveau d'un même immeuble. Il n'a tenu compte que des usagers voisins du même bloc. Ce qui attribue à ces parties de l'immeuble un statut d'espace semi-public. En réalité, le passage des personnes étrangères, qui sont généralement des visiteurs pour les différents ménages du bloc, réaffecte à ces espaces le statut plutôt public. Alors que ces parties, tels qu'elles sont appropriées, sont en fait le prolongement de l'espace privé (le logement) dans le bloc, ce qui entraîne donc la confusion de deux statuts différents.

Cet enchevêtrement de statuts se négocie par le moyen de l'ampleur des relations de voisinage des habitants d'un même bloc, et ce par le jeu d'enfants en bas âge, les rencontres des femmes et filles adolescentes, au niveau de ces parties de l'immeuble. Ces activités de voisinage sollicitant une certaine intimité, se trouvent quelques fois rompues au passage d'une personne étrangère.

VI.3.2.3. Au niveau du palier du dernier étage.

À ce niveau du bâtiment, la spécificité réside dans le fait que la circulation verticale se termine là. D'ailleurs, la distribution verticale à ce niveau n'affecte que les habitants du

dernier étage ; les derniers volets d'escalier ne concernent finalement que ces derniers. Cette disposition encourage certains de ces habitants à souligner le bornage de cette hiérarchie en arrangeant des pots de fleurs par exemple, dès le début de l'avant dernier volet d'escalier jusqu' au dernier palier d'étage. Dans d'autres cas, ces usagers vont jusqu'à réaliser un bornage métallique, pourvue d'une porte qui se ferme à clé. Finalement, cet espace ainsi obtenu, se transforme en propriété exclusive de ces usagers ; il sera approprié comme étant un espace de rangement pour certains ou un espace de décoration pour d'autres. Néanmoins, pour les usagers des autres étages, cet espace peut être emprunté pour accéder à la terrasse généralement pour le réglage de l'antenne parabolique

VI.3.2.4. Au niveau du hall d'accès à l'immeuble.

Mise à part sa fonction principale favorisant le passage entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, le hall d'accès comprend aussi, initialement même, la fonction de palier de distribution horizontale des logements du rez-de-chaussée. Et par conséquent, les habitants du rez-de-chaussée se l'approprient de la même manière que ceux des étages supérieurs, à savoir :

- espace de jeux pour enfants ;
- espace de rencontres pour les adolescents ;

VI.3.2.5- Différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements.

a- Au niveau de la loggia et du mur de façade

Le logement imposé par le concepteur propose un traitement nu du garde de corps de la loggia, plaçant ainsi les usagers dans des conditions de confusion. Ces derniers s'engagent rapidement à reconsidérer autrement le traitement de cet espace. Des ménages optent pour sa fermeture directement en maçonnerie, en prévoyant une ouverture, ou en bardage en fer forgé, d'autres le traite en plexiglas et en résine. Pour ceux qui sont dépourvus de moyens, ils le ferme avec des matériaux de récupération.

On constate des reformulations atypiques généralement aux allures négatives et néfastes à l'ordre préétabli dans l'esthétique des devantures des immeubles. Cet espace sera transformé en un espace de rangement d'anciens objets, de stockage de denrées alimentaires et d'eau et de séchage de linge.

Ces transformations enregistrées au niveau du corpus sont classées comme suit :

1. Pour des raisons sécuritaires :

- 1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe (68% de l'échantillon).
- 1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) (24%).
- 1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres (52%).
- 1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des fenêtres (12%).

2. Pour l'amélioration du confort et intimité :

- 2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia (16%).
- 2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia (23%).
- 2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute de la loggia (32%).
- 2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia (19%).

3. Pour l'amélioration du confort et l'ambiance intérieure :

- 3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia (28%).
- 3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia (8%).
- 3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia (52%).
- 3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade latérale (2%).

4. Pour l'amélioration et récupération fonctionnelle :

- 4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt (26%).

5. Pour l'amélioration d'usage et de confort :

- 5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia (28%).
- 5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia (53%).
- 5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade (2%).

6. Pour l'amélioration d'usage et intimité :

- 6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia (54%).
- 6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia (16%).

6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia (2%).

6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu (4%).

6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing) (5%).

7. Pour l'amélioration physique et confort :

7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia (7%).

7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres (2%).

8. Pour l'amélioration d'usage hygiénique :

8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia (66%).

8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre (17%).

b- Au niveau du séchoir et du mur de façade

A l'image de la loggia, le séchoir ainsi que son mur de façade ont connu plusieurs types de transformations, à savoir :

1. Pour des raisons sécuritaires, d'usage et intimité:

1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir (65%).

1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing (34%).

1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas (12%).

1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre (7%).

1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada) (5%).

1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir (11%).

2. Pour des raisons sécuritaires :

2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres) (56%).

3. Pour l'amélioration physique et confort :

3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres. (3%).

4. Pour l'amélioration d'usage et de confort :

4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade (28%).

4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère (2%).

4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre (8%).

5. Pour l'amélioration du confort et de l'ambiance intérieure :

5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir (12%).

5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre (7%).

5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade (23%).

5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère (2%).

5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment (4%).

6. Pour l'amélioration d'usage hygiénique :

6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir (32%).

6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre (24%).

VI.3.3. Au niveau de l'espace extérieur limitrophe :

Introduction

Pour les ménages enquêtés, l'espace limitrophe à leur bloc, comprenant les alentours immédiats du bâtiment, est considéré comme une frontière au-delà de laquelle ils ne sont plus chez eux, mais ils ont un certain droit de regard. Habituellement, cet espace est limité à la devanture et à l'arrière du bloc d'habitation.

Quant aux espaces de jeux pour enfants et que les parkings, ils sont plus ou moins proches de l'immeuble, suivant la disposition et la topographie de son terrain d'assiette.

Vu le statut juridique non clair de la devanture du bloc, cet espace constitue l'élément principal à partir duquel se déclenchent souvent des combats très violents, entre les habitants d'un même bâtiment. Tandis qu'à l'arrière du bloc, les espaces limitrophes sont la source des querelles fréquentes entre les habitants du rez-de-chaussée et ceux des étages supérieurs.

VI.3.3.1-Espace limitrophe du bloc

VI.3.3.1.1. A l'arrière de l'immeuble d'habitation.

La majorité des habitants des logements du rez-de-chaussée, essayent de s'approprier d'une façon ou d'une autre cet espace limitrophe pour aboutir à deux objectifs : agrandir le logement par l'incorporation d'une partie de cet espace limitrophe, et défendre l'espace ainsi rattaché.

Cette opération comporte, dans une première phase, à planter des arbres, et protéger l'espace ainsi borné par une barrière ou clôture exécutée généralement avec un grillage en Zimmerman raidi par des poteaux métalliques.

VI.3.3.1.2. Au niveau de la devanture du bloc.

Quand le rez-de-chaussée est attribué à des logements, la devanture de l'espace limitrophe sera occupée d'une manière individuelle, par ses usagers. Les pratiques qui s'y déroulent concordent plutôt aux hommes. La préoccupation des habitants comporte plutôt à la décorer par la plantation d'arbres et de fleurs ; habituellement, ce sont les retraités et les personnes âgées qui s'emploient pour sa maintenance ainsi que sa protection.

En revanche, si le rez-de-chaussée du bloc est destiné aux locaux de commerces, et dans le cas où la porte d'accès à l'immeuble est aménagée de ce côté-là, la lutte sera très tenace, entre les habitants d'un côté et les commerçants de l'autre. En fait, le dépassement de l'espace commercial vers l'extérieur, soit par l'étalage de la marchandise, soit par le regroupement des clients, se termine par chevaucher sur l'espace jugé par les usagers comme le leur.

VI.3.3.2. Espace loin du bloc.

Contrairement à l'espace privé de l'immeuble, l'espace extérieur au logement est collectif et indivisible. Il représente le milieu des relations sociales et de voisinage.

Le comportement des habitants avec cet espace se fait d'une manière désordonnée ; pour les enfants, la rue c'est pour jouer ; quant aux adultes, cet espace est lieu de rencontres, etc.... Quant aux espaces verts, parfois ils sont absents, et s'ils existent, ils sont abandonnés et mal entretenus.

A première vue, nous constatons au niveau du corpus, que les espaces extérieurs, d'une manière générale, sont caractérisés par des non aménagées, délaissées, autrement dit non exploitées.

Photo .30 et 31 : Espaces extérieurs non aménagés



Source : Prises par l'auteur – 2016

L'aménagement des espaces extérieurs ne tenant pas compte des besoins des usagers laissent apparaître des modes d'appropriation qui participent à l'anarchie spatiale et à la défiguration du paysage urbain.

Parmi les différentes appropriations de l'espace extérieur, on cite :

VI.3.3.2.1-Appropriation de la voirie et parkings

Mise à part la fonction essentielle de cet espace qui est la circulation mécanique, la voirie est souvent utilisée par les enfants de bas âge pour y pratiquer différentes façons de jouer, et ce à travers toutes les cités du corpus.

Au niveau des 1000 logements par exemple, une autre forme d'appropriation de cet espace qui représente un quotidien infernal pour ses habitants. On assiste à l'installation illicite d'un marché de légumes en plein air et au milieu d'une rue. L'inconscience des habitants et le manque de contrôle de la part des autorités concernées ont donné une mauvaise image à la cité, on y trouve les ordures éparpillées partout, causant ainsi de graves maladies pour les habitants.

Photo.32 : Installation d'un marché de légumes au milieu de la rue.



Source : Prise par l'auteur, 2016

VI.3.3.2.2-Appropriation des allées piétonnières

Lieu de circulation des piétons, habituellement carrelées, les allées piétonnières sont souvent appropriées comme espace de jeux pour les enfants. Dans certains cas, même ces allées sont appropriées par les jeunes, en installant des tables ou petits kiosques pour la vente des sandwichs ou des cigarettes dans des endroits non adéquats. Et par conséquent, ils gênent la circulation des usagers et salissent même les espaces extérieurs limitrophes aux bâtiments.

Conclusion

A travers ce chapitre, on a tenté d'exposer la manière dont l'habitant place ses pratiques quotidiennes dans un milieu standardisé que lui a proposé le concepteur. L'objectif assigné est de mettre en évidence l'écart éventuel entre le conçu et la réalité vécue par l'habitant. Il en résulte que les usagers présentent une grande nécessité d'espace pour assurer leurs différentes activités socio-spatiales.

Le nombre de logements examinés durant notre enquête ont été adoptés suivant deux critères, d'un coté selon les besoins, usages, pratiques quotidiennes qui inspirent le mode de vie, d'un autre coté, selon la demande sociale qui se traduit par les pratiques sociales.

En réalité, notre conclusion s'explique à travers les points suivants :

a-Usage de l'espace

Les types d'aménagement des logements sont conditionnés par la disponibilité de l'espace, Ils se traduisent par les modifications relatives à son organisation pendant la journée et la nuit, les saisons ainsi que les différents événements et occasions.

b-Modification et appropriation de l'espace.

Les modifications opérées nous dévoilent le rejet des usagers quant à l'organisation de certains espaces et révèlent leurs insatisfactions envers l'agencement d'autres pièces.

Les grandeurs trop rétrécies des pièces qui n'acceptent pas l'installation des différents meubles et équipements, forcent quelquefois l'utilisateur à modifier totalement son espace pour l'ajuster à ses pratiques socio-spatiales. Ces changements sont interprétés par des ambitions de remanier la disposition intérieure du logement, donc le gain d'espace est vécu positivement par ses usagers.

Chapitre VI :
Manières et stratégies
d'appropriation de l'espace

Chapitre VII :
Interprétations des résultats
d'enquête

Introduction :

Le constat sur site et le diagnostic de l'échantillon étudié, par le biais de la mise en exergue des différents modes d'appropriation et des différents comportements sociaux, nous ont permis de découvrir les facteurs réels et incontestables qui sont à la base des comportements des habitants usagers vis-à-vis leurs espaces habitables. Ils nous ont rendus possible de détecter les mécanismes adoptés par les utilisateurs, ce qui les a conduits à redéfinir les caractéristiques spatiales, fonctionnelles et symboliques de leurs logements proposés.

Et par conséquent, ces habitants usagers se sont investis amplement, en argent et en temps, dans les modifications de leurs espaces habitables. La question qui se pose donc et avec acuité : A quoi sont dû ces comportements, et pourquoi ces usagers s'engagent autant dans de tels travaux ?

A travers ce chapitre, nous allons tenter de répondre à cette question, tout en explorant les facteurs incitant à ces comportements, et ce, en se basant sur des informations recueillies par l'enquête et l'analyse effectuées sur l'échantillon étudié.

Ce mode d'analyse, qui comporte la comparaison des manières d'appropriation des différents espaces du logement imposé par le concepteur, nous a permis de formuler deux types de résultats :

1^{er} type : Les résultats du premier type a dévoilé que l'inadéquation entre le logement proposé et les usagers qui l'occupent, est dû principalement à une grande variété de facteurs. Parmi eux, ceux qui rappellent plutôt aux particularités typiques aux habitants (ou éléments typologiques des ménages) vis-à-vis de leurs logements, à savoir : la position sociale, la maturité citadine et la taille du ménage.

Ce premier groupe de facteurs décisifs est considéré comme l'une des causes de l'émergence du phénomène d'appropriation de l'espace à étudier. En revanche, le deuxième groupe de facteurs décisifs en cause, se rapporte plutôt aux spécificités du logement imposé, à savoir : sa consistance spatiale, son système d'organisation fonctionnelle, son système symbolique, sa technique et ses matériaux de construction,

2^{eme} type : Par contre, les résultats obtenus du deuxième type relatent avec les facteurs socioculturels qui caractérisent, de manière globale, le phénomène de l'appropriation de l'espace, à savoir : d'une part ; le statut du propriétaire ainsi que les qualités d'appropriation ; et d'autre part, le modèle ou ce qui organise les types d'appropriation optées par les

utilisateurs. Et ce, selon les différents niveaux d'appréhension de l'espace habitable : L'appartement lui-même, les espaces communs dans un même bâtiment et l'environnement extérieur immédiat.

VII.1. Les facteurs probables en cause.

VII.1.1. Les éléments typologiques des ménages.

VII.1.1.1. La taille du ménage.

Ce facteur essentiel de la typologie des ménages forme, pour les usagers, l'élément fondamental en matière d'appropriation de l'espace. En réalité, et sous la condition de la pratique de la distinction des sexes et de l'âge des enfants, c'est le rapport de la taille du ménage avec le nombre de chambres à coucher, qui impose aux habitants à opter des modes d'appropriation plus ou moins brutales. C'est envers cette condition que les usagers sont obligés d'adopter les manières d'appropriation qui leur offrent, de manière générale, l'organisation de la stabilité et la concordance des relations : taille du ménage/taille du logement, consistance spatiale du logement imposé/aménagement fonctionnelle désirée par les habitants. Que les comportements soient brutaux ou doux, l'objectif visé par les ménages se résume dans :

- l'élévation du nombre de chambre à coucher, ne serait-ce que durant la nuit. Le comportement le plus doux et le moins coûteux qui règle ce problème, c'est l'option de l'adjonction et de l'alternance jour / nuit.
- L'augmentation de la superficie de certains espaces du logement au détriment d'autres, considérés par l'utilisateur moins importants. C'est le mode de l'expansion à l'intérieur et vers l'extérieur du logement, qui permet d'arriver à ce résultat.
- Dégagement de pratiques spécifiques au séchoir, à la loggia ou au balcon, dans les autres espaces du logement, notamment quand ces espaces de dépendance ne figurent pas dans le logement imposé.

VII.1.1.2. La position sociale.

C'est surtout par les ménages de position sociale aisée ou moyenne que les modes d'appropriation brutaux et les plus ardues sont distingués. S'agit-il de l'augmentation de la surface de la cuisine, de la salle de séjour, des chambres à coucher, ou de l'embellissement et de la modernisation des équipements sanitaires, l'objectif voulu par ce type de ménages vise à :

- Augmenter la valeur du logement ;

- Injecter l'excédent de leur revenu dans ce logement ;
- Présenter leur position socio-économique et leur interdépendance aux couches sociales les plus « cultivées ».

Par contre, les familles modestes, se limitent à opter pour les manières d'appropriation particulièrement douces (l'alternance jour/nuit, l'adjonction, qui ne sont pas vraiment coûteuses). Pour ce type de familles, le logement est observé comme un fond immobilier accordé par l'État. Une fois vendu, il leurs permet, à moyen ou à long terme, de dégager d'autres perspectives. Soit, elles construisent une maison individuelle ; soit elles l'investissent dans des actions de type lucratif tels le commerce ou les services.

VII.1.1.3. La maturité citadine.

Pour les ménages enquêtés, à priori, ce paramètre était présumé mettre en exergue des caractéristiques dans le comportement des usagers, particulièrement pour certains d'entre eux qui n'avaient pas des acquis en question d'habiter dans les bâtiments collectifs urbains. Par contre, les usagers, toutes couches sociales confondues, s'avèrent parvenir à des niveaux de maturité citadine plus ou moins identiques.

De toutes les façons, que ces ménages soient de caractère citadin ou de caractère rural-citadinisé, ils éprouvent leur affection aux valeurs qui rappellent le mode d'habiter traditionnel, notamment pour ce qui se rapporte à la hiérarchisation des espaces, partant du milieu du privé vers le milieu du public. De la même manière, il s'avère acquis à certaines nouvelles créations, qui rappellent au mode d'habiter « moderne » transmis par le logement imposé ; et ce par leur attachement totale aux équipements qui se trouvaient dans le logement préconçu, comme le plan de travail dans la cuisine, l'évier, le lavabo, la baignoire, etc.

VII.1.2. Les éléments typologiques des logements.

VII.1.2.1. Les caractéristiques techniques.

Certainement, les modes d'appropriation constatés sur site et approuvés par les habitants, résultent aussi des systèmes de réalisation, et précisément, des matériaux de construction utilisés dans le logement social. Les logements exécutés en préfabriqué lourd et semi lourd, n'accordent que peu d'éventualités quant aux transformations radicales. En réalité, les logements réalisés suivant les procédés traditionnels, de par la sensibilité de leurs matériaux de construction, offrent à ses usagers plus de possibilités.

VII.1.2.2. La consistance spatiale.

Aussi bien pour les habitants usagers que pour les concepteurs, ce paramètre illustre une particularité et un indice fondamentaux en matière d'évaluation du logement social. Ce qui compte chez les usagers, ce sont la surface utile et la configuration géométrique de chaque pièce, qui constituent une référence sur la taille du logement, et non la surface totale habitable. Plus exactement, c'est ce qui permet ou non d'adopter et d'améliorer un espace, pour qu'il soit polyfonctionnel et harmonieux avec leurs besoins réels.

Les modes d'appropriation les plus brutaux, vis-à-vis de la consistance spatiale, résident dans la cuisine. En réalité, le nombre d'activités qui se déroulent dans cet espace est très considérable. La polyvalence des fonctions, qui rappelle les manières d'habiter traditionnel dans cet espace, est constamment présente dans l'esprit des habitants. Devant l'exiguïté de la cuisine, qui n'excède pas les dix mètres carrés dans les meilleurs cas, l'obsession des usagers quant à la polyvalence fait révolter la plupart d'entre eux. De toute façon, l'étroitesse de la cuisine constitue l'une des protestations les plus proclamées des habitants.

C'est presque pareil pour la salle de séjour, au sujet duquel les habitants des 600 et 1000 logements proclament plus d'espace, sa surface n'excède pas les vingt mètres carrés. Les modes d'appropriation douces enregistrés dans ces cas, sont très restreints (telles que l'adjonction et la réduction) et génèrent des changements sur les autres espaces du logement. Par conséquent, et face à ce problème d'étroitesse, les usagers font recours généralement aux manières plutôt brutales (expansion).

A l'exception des ménages enquêtés occupant les blocs de type « B » des 1000 logements, qui s'avèrent satisfaits de la salle de séjour (aménagée en deux pièces), et où sa surface cumulée avoisine les vingt cinq mètres carrés (c'est presque la même surface enregistrée pour les cités des 300 et 206 logements, mais en un seul espace). Avec cette ampleur, cet espace est très maniable et présente une importante diversité d'adaptation, permettant ainsi des modes d'appropriation plutôt douces. Néanmoins, cet état de fait n'a pas empêché certains usagers d'opter pour l'incorporation des bacons et loggias au profit de leurs séjours pour avoir de plus ample surface.

Concernant les chambres à coucher, qui ne dépassent pas les quinze mètres carrés dans le meilleur des cas, et si elle n'est affectée qu'à deux personnes, habituellement cette surface ne pose pas trop de problèmes. Toutefois, comme dans la plupart des cas enquêtés, le taux d'occupation par pièce est au dessus de deux ; donc les quinze mètres carrés ne répondent pas

à la norme. C'est l'un des motifs qui fait révolter les habitants. L'autre motif se situe au niveau de la forme ou la configuration de la chambre à coucher, particulièrement les positions de la fenêtre ainsi que la porte généralement au milieu des murs qui ne facilitent pas l'aménagement de cet espace. En effet, avec les grandeurs normalisées de l'équipement spécifique à la fonction dormir, les éventualités de l'organiser dans de telle surface, sont vraiment très limitées.

Quant au hall et/ou le couloir, la contrainte concerne plutôt leurs formes et non pas leurs surfaces. Certains logements sont dotés d'un hall ayant une forme plutôt carrée ; ce qui permet aux usagers d'avoir plus d'avantages quant à son exploitation optimale, aussi bien en surface qu'en aménagement de l'ensemble des espaces du logement. Par contre, dans d'autres logements, où le hall est plutôt long que large (sous forme de couloir) ; l'exiguïté de cet espace le simplifie juste à la circulation.

La situation est similaire au niveau de la loggia et le balcon, notamment lorsqu'ils présentent une largeur inférieure ou égale à un mètre. Dans ce type de cas, ces espaces sont plutôt longs ; et par conséquent, ils n'offrent pas aux usagers beaucoup de possibilités afin de les exploiter d'une manière optimale et rationnelle.

Concernant le hall d'accès du bâtiment, la contrainte se présente plutôt en matière de hiérarchisation des espaces qu'en matière de surface. Toutefois, dans la plupart des blocs enquêtés, la surface du hall d'accès est plutôt tolérable.

VII.1.2.3. L'organisation fonctionnelle.

A travers la superposition de l'espace vécu sur l'espace conçu, on a pu mettre en exergue et avec détermination, les divergences entre les prescriptions et les normes édictées par le ministère de l'habitat, et le modèle qui régit le système d'organisation des usagers du logement social. À travers leurs modes d'appropriation des espaces, ces habitants usagers sont inconscients et ne connaissent pas les intentions de l'architecte concepteur. En intervenant sur l'espace proposé, ils ne le font par confrontation ou par arrogance au concepteur. Le but escompté par les usagers se résume dans le rétablissement du vécu des rapports de type : taille du ménage/taille du logement, dont le concepteur ne connaît pas d'avance.

Bref, la requalification du schéma d'organisation du logement par les usagers se résume dans le fait que :

- La salle de séjour : - est simplifiée à la seule fonction « recevoir les invités » ;
 - sert aussi de chambre à coucher durant la nuit ;
 - renferme aussi les activités de type lucratif ;
- Les chambres à coucher jouent le rôle de salle de séjour durant le jour ;
- La loggia est employé comme un séchoir ;
- Le séchoir est utilisé comme prolongement à l'air libre de la cuisine ;
- La loggia, le balcon, le séchoir le fond du couloir, fonctionnent aussi comme espace de rangement.

Quelque que soient les modes d'appropriation admises, les usagers essayent de rétablir le schéma d'organisation qui relève plutôt du mode vie traditionnel : Un espace central similaire au patio de la maison traditionnelle urbaine et à la cours de la maison traditionnelle rurale. Pour la majorité des usagers enquêtés, le schéma d'organisation autour d'un couloir réduit et long est très contraignant.

VII.1.2.4. Le système symbolique.

La détermination du système symbolique dépend des modifications effectuées dans la consistance et dans l'aménagement des différentes parties du logement ; comme elle est tributaire aussi des conséquences causées par ces changements.

De toutes les manières, le système symbolique qui en découle, s'avère tirer aussi bien des valeurs rappelant le mode d'habiter traditionnel, évoqué dans la mémoire collective des usagers, que des valeurs « modernes » édictées par le logement proposé.

Certains comportements spatiaux des usagers sont indiscutables quant à leur dévouement aux valeurs traditionnelles, comme : la distinction des sexes, la soumission de la salle de séjour à la seule fonction « recevoir les invités », l'adjonction opérée sur la chambre à coucher, etc. Par contre, d'autres pratiques spatiales remettent plutôt aux valeurs du mode d'habiter moderne ; c'est le fait de se soumettre aux transcriptions du logement, notamment quand les usagers ne se trouvent pas sous la contrainte d'une très forte exigüité spatiale.

VII.2. Les facteurs socio-culturels qui encouragent ces faits sociaux

VII.2.1. Les stratégies d'appropriation.

A travers l'enquête menée sur l'échantillon étudié, il s'avère que, pour les usagers, l'espace est une partie prenante du modèle socioculturel : ni contraignant où l'utilisateur est totalement obéissant, ni tolérant où il est nécessairement libre ; il est à la fois l'un et l'autre. Autrement dit, le modèle socioculturel, qui définit les usagers du logement social, est non

seulement en cours de changement, mais il emporte aussi avec lui des modifications de l'espace. Les transformations générées sont autant indispensables et importantes, que le modèle se présente comme une garantie du confortement de ce changement.

VII.2.1.1. Le souci d'être propriétaire.

L'étude des activités spatiales et la mise en exergue des manières d'occupation nous ont permis de ressentir en premier lieu le désir des habitants d'acquérir le logement coûte que coûte ; ce n'est qu'après exploitation, qu'il repensent au logement qui satisfait le mieux à leurs souhaits. Ce vœu amène ces usagers vers des suites plus ou moins considérables suivant le type de ménage, mais il est figure chez tous, quel que soit leur statut social. Les habitants finissent par exposer leur détermination d'acquérir leur logement, et cela en maîtrisant et en échappant à tous les contraintes sociales, juridiques, physiques et financières. C'est ce qui montre chez les habitants usagers l'ambition de détenir leurs espaces de vie quotidienne.

Pour tous les habitants logement social (toute position sociale confondue), arriver à être propriétaire c'est aboutir à un des buts fondamental de leur existence. Pour l'obtenir, les habitants sont prêts à utiliser des d'innombrables stratégies, très variées voire même une détermination hors du commun.

Au niveau des grands ensembles, les logements sociaux sont généralement vendus et revendus. Cet aspect d'arrangement immobilier se transforme à d'autres modes de prévision et d'épargne. Chez les habitants, ces logements intermédiaires ne sont pas jugés seulement comme une valeur d'usage. Par contre, le fait que le logement représente un capital, il permet aux usagers d'avoir une vision encore plus loin. C'est précisément cette forme de capitalisation du logement qui justifie dans la majorité des cas, les interventions d'embellissement ainsi que les travaux d'aménagements portés au logement adopté.

Pour certains habitants, acquérir un logement social n'est pas considéré uniquement comme valeur d'usage et de représentation. Au contraire, cette acquisition expose une position, un automatisme naturel attaché à une nouvelle manière d'habiter qui se traduit aussi par le but de former un bien qui peut être, plus tard, une valeur d'échange.

VII.2.1.2. L'appropriation du logement.

Les formes d'appropriation que les habitants ont effectuées sur les différentes espaces qui organisent le logement, dévoilent une autre vérité sur les efforts approuvés par les usagers en vue de faire concorder leurs logements avec leurs souhaits. Dans le cadre de la présente recherche, pour chaque type de logement social analysé, on a pu constater, une aptitude

considérable que les usagers détiennent en vue d'aménager ou de réaménager l'espace interne du logement. Cette disposition qui, dans certains cas, dépasse les limites de l'appartement, pour s'étaler jusqu'à aboutir aux espaces limitrophes.

Dans certains cas, ces pratiques spatiales conduisent à plusieurs manières de traitement du logement qui coexistent en constance. Or, les usagers exercent ces pratiques par réflexe à l'égard des espaces du logement proposé. Ces modifications physiques (importantes ou légères) s'expriment alors suivant les cas : l'exiguïté spatiale (principalement) qui définit les usagers, et leurs statuts sociaux, d'une part ; ainsi que selon les contraintes physiques du bâtiment d'autre part. Ces opérations de modification sont adoptées, soit juste après être installé dans le logement, où les usagers rétablissent, dans l'actuel espace, des modèles d'organisation tirées du vécu antérieur, soit après son exploitation réelle dans le vécu quotidien.

Les interventions des habitants se concentrent en priorité sur l'aménagement des espaces intérieurs du logement. Elles concernent la structuration de ses différentes parties selon l'interprétation que les habitants se font sur la notion de proximité tolérable entre les différents types d'activités ; de l'intimité admise entre différents sous-groupes familiaux ; et des rapports à adopter entre le ménage et la société (la grande famille, les voisins, etc.). L'espace limitrophe est généralement touché par cette préoccupation fondamentale, notamment quand il s'agit d'inscrire le territoire ; par des avertisseurs plus ou moins forts, les habitants arrivent à signaler les marques d'intimité à ne pas dépasser. L'embellissement et la décoration parviennent en deuxième plan.

Les modes d'appropriation optés par les habitants, essaient de corriger les défauts d'intégration des « normes et recommandations » du Ministère de l'habitat, quant à l'espace privé. Les normes relatant à l'aération, l'hygiène, l'ensoleillement, le vis-à-vis sont plus ou moins honorés par les habitants, mais ils n'en forment pas une prérogative. Les considérations hygiénistes n'en sont pas négligées mais elles sont loin d'être dominantes.

Par contre, ce comportement a une dimension dissimulée plus radicale, c'est la contestation d'admettre, à une autorité administrative, le droit d'intervenir dans l'espace privé.

VII.2.1.3. L'appropriation du limitrophe.

Les comportements des usagers envers l'espace extérieur limitrophe sont relativement complexes. Mise à part ceux qui projettent le prolongement du logement vers l'extérieur, le reste des comportements mettent en œuvre des dimensions plus variées et qui présentent moins

de marques physiques permanentes. Ce qui en résulte, une difficulté au niveau de leur interprétation ainsi que leur mise en exergue.

L'appropriation des espaces limitrophes ne présente pas la même force de convergence que celle constatée pour l'appropriation des espaces à l'intérieur du logement. Ceci nous renvoie à distinguer deux raisons principales expliquant ces dissimilitudes. La première, concerne le volet matériel et physique des manières d'appropriation qui se réduit à chaque fois qu'on s'écarte de l'espace privé. Le transit d'un milieu acquis et consommé à titre personnel, et avec toute légitimité, vers des espaces identifiés comme dépendant de la puissance publique, s'interprète par une réduction de l'aptitude objective des habitants et une restriction de leur légitimité quant à leurs comportements avec ces espaces. Quand à la deuxième raison, elle renvoie aux différences entre ces habitants vis à vis leurs modes d'appropriation pour un même type d'espace public limitrophe. Ces différences sont généralement attachées au statut social des usagers, aussi elles peuvent être interprétées par des différences particulières, soit au niveau du statut juridique, soit au niveau de la morphologie ou l'affectation.

VII.2.2. La question des modèles.

VII.2.2.1. Au niveau du logement

Divers principes unificateurs d'aménagement de l'espace se présentent de manière fréquente, et forment un genre de constante dans tout type de logement social et chez tous les types de ménages :

Le premier principe est sûrement la distinction entre les parties accessibles et non accessibles aux visiteurs étrangers. Perceptibles et perméables pour les premiers, ouverts avec exigences, voire entièrement fermés pour les seconds.

Ce précepte s'interprète de façons très variés sur le plan formel, mais aussi en matière de positionnement des différents espaces qui composent le logement. L'adoption de la réduction d'une pièce à la seule fonction « recevoir les invités » ou la fermeture définitive de la porte qui, autrefois rattachait la cuisine à la salle de séjour, en est le modèle concret. Loin des diversités formelles, les intentions sont bien identiques et la démarcation a partout une double fonction : Interdire à l'étranger d'enfoncer l'intimité familiale et entraver les différents sous-groupes familiaux de « salir », par le désordre et la malpropreté immanente au quotidien, un espace considéré comme un espace de représentation. La dissemblance dans les niveaux d'organisation est quelquefois extrême entre les espaces de « représentation » et ceux affecté

aux sous-groupes familiaux, où l'agencement peut être simplifié et où trouble, impureté et bruit sont provisoirement admis comme des qualités normales de la vie quotidienne.

En outre, cette division dépasse certainement toute autre aspect de structuration interne. Or, la partition jour/nuit qui est couramment celle conçue par le concepteur, peut convenir les habitants si elle se présente à l'intérieur de la partition ouvert/fermé au niveau du logement. Le contraire poussera instantanément à des rectifications physiques ou fonctionnelles.

Le deuxième principe de convergence se présente avec une aptitude appuyée à la spécialisation des espaces de vie, ce qui diverge, généralement, du mode d'habiter traditionnel où primait une polyvalence, sûrement relative, mais bien effective. Pour tout statut social des habitants et tout type de logement confondu, cette préoccupation est non seulement commune, mais elle ouvre aussi de grandes convergences dans l'agencement de spécialisation adopté. L'espace de réception et la chambre à coucher du couple ont une exclusivité totale. Dans certains cas, la quête à la spécialisation est subordonnée à des fonctions spécifiques, dans d'autres, à l'apparition du couple ou groupes d'individus particuliers.

Le troisième principe vise la quête d'extraversion. Dans le logement auto construit, ce phénomène se manifeste d'abord sur la façade de la maison, endroit idéal de l'exposition à l'espace public ; quant au logement social, il se présente d'une manière très réduite et limitée : soit sur la porte d'accès au logement, soit sur le bardage de protection réalisé au niveau des balcons, loggias ou des fenêtres. Il forme une signification, inévitablement éminente, et se résume à exposer « *qui on est ou qui on voudrait être* ». Elle s'exprime par des financements plus ou moins considérables dans l'ornement de la porte d'entrée du logement. Expression architecturale et matériaux de construction cherchent à mettre le logement en valeur, à le distinguer par rapport aux autres logements dans le même bâtiment, à le repérer et le déterminer, socialement parlant. Bref, cette extraversion ambitionne à rompre l'indifférence qui domine dans le logement social proposé par le concepteur.

L'adoption de ces préceptes d'organisation précités varie d'un ménage à un autre. Leurs insatisfactions relatives mène à des possibilités hiérarchiques selon l'ordre suivant : partition privé/public, spécialisation et l'extraversion. Mais, les conditions propres à chaque cas particulier peuvent se développer des répliques adaptatives où le savoir-faire et la créativité sont fréquemment marquants et où la mise en veilleuse provisoire d'un principe

d'organisation offre le maintien d'une stabilité. En termes d'usage, ceci ouvre donc à une diversité de cas concrets bien que générées par des préceptes similaires.

VII.2.2.2. Au niveau du bâtiment et du limitrophe.

Le bornage du territoire est un comportement spatial qui procure le plus d'intérêt au niveau de la plupart des bâtiments et des couches sociales. L'espace limitrophe fait sujet d'un repérage dans un but de réduction de son caractère public, et ce dans le cas où il est un simple espace de prolongement du logement vers l'extérieur ou une zone d'indemnisation.

Certainement, ce marquage est plus important dans certains types de bâtiments où le conflit avec les autres usagers est très vigoureux, et suppose donc l'usage de comportements de gardes plus intensifs. Dans leur grande diversité formelle, les équipements en fer forgé au niveau des fenêtres ou aux voisinages du bloc lui-même, les installations spécifiques du seuil, observent un but identique qui comporte l'obligation du passant à conserver un certain écart par rapport aux limites du bloc. Ces installations sont généralement plus symboliques que physiques. Quoiqu'elles existent un peu partout, les signes matériels se confortent là où le passage de l'espace privé (tel qu'il proposé) vers l'espace public est excessivement brutal.

Cet espace limitrophe est aussi un endroit qui est considéré comme base à des codifications et réalisations normatives. C'est le lieu de conflit avec les autres habitants, qu'ils soient voisins ou non. Ainsi, il se transforme en un espace d'incarnation d'une nouvelle sociabilité dans un cadre où l'alliance est considérable et où *les autres*, voisins ou non, sont des étrangers selon les modes traditionnels de définition. Les défenses et bornages physiques demeurent insuffisants et requièrent d'être remplacées par un code convenu de bon voisinage et de respect mutuel. Quant à l'organisation collective guidée vers la quête d'un objectif commun, elle y est plus ou moins insuffisante. Cette insuffisance est parfois expressément déplorée par les habitants dans les cités nouvellement livrées.

Conclusion

La mise en exergue des manières d'appropriation de l'espace et des pratiques spatiales, nous ont permis de découvrir les facteurs réels qui sont sources des forces actives chez les habitants du logement social. Ces différents facteurs, qui ordonnent ces mutations et qui ont favorisé leurs apparitions, sont variés et agissent en interactions réciproques. Notre analyse a révélé qu'il s'agit plutôt de particularités typiques aux habitants ainsi que de spécificités du logement imposé.

Introduction

Rappelons que la mise en exergue des différentes manières d'appropriation de l'espace, au niveau des structures d'habitation du corpus, fait partie de l'objectif principal de la présente recherche. Il ne s'agit pas seulement d'exposer l'habiter dans le logement social par les comportements des usagers ainsi que leurs manières d'appropriation des différents espaces, mais plutôt d'analyser, l'un après l'autre, les différentes relations entre, leurs choix respectifs sur chacun des espaces qui structurent le logement traité séparément les uns des autres, et les conditions socio-économiques et culturelles des habitants, qui sont à l'origine de leurs genèses.

Les manières d'appropriation adoptées par ces usagers sont très complexes ; pas uniquement elles sont plus ou moins représentatives, mais également et particulièrement, plus ou moins significatives sur un espace bien défini des différents logements diagnostiqués. Le taux de représentativité du choix d'une manière d'appropriation sur un espace bien défini du logement peut changer d'un type de logement à un à autre, d'un type de ménage à un autre. Elles peuvent aussi apparaître comme une suite due à un opportunisme délibéré ou encore un résultat non conscient de pratiques spatiales spécifiques qui transforment la topologie de l'espace habité extérieur.

VI.1. L'appropriation de l'espace (Comportements doux et brutaux)

A noter que le concept de **manières d'appropriation** renvoie à l'ensemble des comportements que l'utilisateur du logement déploie, au parcours qu'il trace et aux intentions qu'il voit. Ces manières d'appropriation se traduisent à travers les procédés et les conduites que l'utilisateur opte en vue d'arranger une ou plusieurs parties du logement.

Le résultat de ces manières d'appropriation, quel que soit la forme sous laquelle elle se présente, les moyens qu'elle met en œuvre, comporte le remodelage de l'espace imposé selon les aspirations et les besoins réelles de l'habitant usager.

On peut classer ces manières d'appropriation dans deux registres principaux : celui des comportements doux et celui des comportements brutaux. Les manières d'appropriation se différencient les unes des autres suivant les procédés déployés et suivant les objectifs qu'elles arrivent à atteindre.

VI.1.1. Les comportements doux.

Ce sont les comportements où les habitants ne déploient pas des grands moyens pour aboutir à leurs objectifs (comme la plantation d'arbres ou l'installation d'une clôture sur l'espace adjacent au logement, fermeture d'une ouverture, aménagement d'une véranda,...) et ce en respectant les caractéristiques physiques de l'espace conçu avec des interventions en souplesse et ingéniosité (ajout d'une activité non prévue par le concepteur, alternance dans les fonctions d'un même espace, ...).

Ces interventions de la part des usagers arrivent parfois à une redéfinition d'une partie de l'espace voire même de l'espace proposé en entier, et par conséquent déplacement des axes qui le définissent.

VI.1.2. Les comportements brutaux.

Ce sont les comportements des usagers qui touchent principalement les propriétés physiques du logement proposé pour atteindre leurs objectifs. Ils utilisent tous les moyens possibles afin d'intervenir sur une ou plusieurs parties du logement proposé. On assiste alors à une multitude d'opérations, à savoir :

- Modifier la consistance spatiale de l'espace proposé (agrandissement de la surface habitable)
- Changer la fonction essentielle d'une ou plusieurs parties du logement affectée par le concepteur (Cuisine transformée en chambres pour enfants, séchoir qui devient une salle de bain ou cuisine, etc.)
- Démolir une ou plusieurs cloisons de séparation pour fusionner deux ou plusieurs parties du logement proposé ;
- Suppression ou déplacement d'une conduite de fumée.
- Transformer la façade du bloc suite à la fermeture ou la création d'une ouverture à l'aide de mâtereaux de construction comme la brique ou le parpaing, aménager une salle de bain ou WC dans le séchoir, ou le transformer en une cuisine,...
- Fixation des antennes paraboliques sur la façade du bloc.

VI.2. Les manières d'appropriation.

VI.2.1. L'alternance.

Cette manière d'appropriation peut être classée comme un comportement doux. Elle s'opère par les habitants au niveau d'une partie de l'espace conçu dont sa fonction initiale

attribuée par le concepteur est jugée limitée dans le temps. L'utilisateur agit donc pour que la valeur de cet espace soit récupérée durant une certaine période de la journée, de l'année, à certaines occasions, et ce pour des fins de rentabilisation de ce dernier. Durant sa vacance, cet espace pourrait être investi par d'autres activités comprenant d'autres valeurs.

L'alternance est optée par les habitants, soit d'une manière permanente ou momentanée. Il s'agit d'utiliser une ou plusieurs parties du logement de façons différentes et alternées dans le temps.

a - L'alternance jour / nuit :

Fréquemment adoptée même à longueur d'année au niveau du séjour. C'est une pratique sociale qui a trait au modèle socioculturel traditionnel exprimé par les usagers. On y attribue alors deux fonctions différentes : Diurne et nocturne.

a.1 - De jour.

Tel qu'il a été conçu, il est utilisé comme espace rassemblant des activités compatibles, aussi bien chez le concepteur que chez l'utilisateur. Le séjour est un espace réservé :

- Pour les rassemblements des différents membres de la famille, soit autour d'un repas familial, ou autour d'un débat de quelques membres de la famille ; etc.
- Pour regarder la télévision.
- Pour la réception des invités de la même grande famille ou étrangers.

a.2 - De nuit.

Cette partie du logement se transforme en un espace pour dormir (soit pour les garçons ou pour les filles, ou dans certains cas rares pour les grands parents). Certains meubles et équipements se voient déplacés afin d'assurer un certain confort quant à cette nouvelle fonction (lits, matelas, etc.).

b - L'alternance momentanée.

Cette manière d'appropriation s'effectue d'une manière momentanée sur une ou plusieurs parties du logement. Tantôt utilisée comme prévue initialement par le concepteur. A un autre moment de la journée, elle se voit attribuée une autre fonction selon les besoins quotidiens de ses usagers, action fréquemment adoptée au niveau du séchoir (ou balcon) lorsque celui-ci est adjacent à la cuisine.

- Pour la plupart du temps, le séchoir remplit sa fonction initiale telle qu'il a été conçu (lavage, séchage du linge), il se transformera dès qu'on a besoin de cuire la galette par exemple, en se débarrassant de ses propres ustensiles (récipients d'eau, petite machine à laver, etc.), pour laisser la place à ceux spécifiques à la cuisson de la galette (bouteille de gaz butane, réchaud à trépied, tadjinne, etc.).

- Pour la loggia ou le balcon, sont conçus pour être des espaces extérieurs du logement, afin de profiter du panorama et du paysage de l'environnement immédiat et y prendre de l'air, etc...il sera réinvesti momentanément par d'autres activités totalement différentes, comme le séchage du linge, petit débarras et stockage de l'eau...

- Au niveau de la cuisine, l'alternance se traduit par l'utilisation de cet espace comme salle de bain quand on a besoin, en se débarrassant d'abord de quelques meubles comme la table et les chaises, et en introduisant les bidons, bassines, etc...

c - L'alternance été / hiver.

On assiste à un nomadisme des usagers à l'intérieur du logement, Cette manière d'appropriation de l'espace consiste en fait à utiliser une, ou plusieurs parties à la fois, de manière alternée selon qu'il s'agisse de l'hiver ou de l'été.

Pour des raisons de confort intérieur dû à l'orientation de l'immeuble (Ensoleillement, humidité, aération et climatisation), l'espace réservé à la fonction dormir, et situées du côté nord, tel que conçu initialement, est réutilisé par ses habitants, durant l'hiver, comme espace regroupant les activités liées à la fonction séjour. Ainsi l'espace dormir, durant cette saison, est transposé sur le côté Sud afin de bénéficier de certains éléments de confort offerts par la nature.

Ainsi, le séjour orienté vers le Sud, se transforme en une chambre à coucher durant l'hiver, et vis versa.

d - L'alternance occasionnelle.

Adoptée principalement à l'occasion de certaines fêtes comme l'Aïd El Adha, le mariage, etc...C'est une pratique spatiale qui a trait à un modèle socioculturel traditionnel des habitants. Au cours de ces événements, une ou plusieurs parties du logement se voient alors attribuer des fonctions totalement différentes de celles conçues initialement. Surtout lors d'un mariage, on assiste à un bouleversement dans les fonctions inhérentes aux différents espaces du logement, où tous les types d'alternance, qu'on a évoqué plus haut, peuvent être observés.

VI.2.2. L'adjonction.

Elle est considérée comme pratiques spatiale douce où on associe à un espace du logement, ayant une fonction bien précise, une activité non prévue par le concepteur. Ce n'est pas une accumulation de fonction mais un rejouât sur ce qui est déjà conçu, où diverses fonctions (conçue et vécues) coexistent en même temps et d'une manière compatible.

Cette manière d'appropriation de l'espace peut être constatée soit sur le séjour seulement, ou simplement sur une des chambres à coucher, soit encore uniquement sur la cuisine, il s'agit là d'**une adjonction simple**. Dans certains cas, les usagers adoptent cette manière sur deux ou plusieurs parties du logement : C'est **une adjonction simultanée**.

Et par conséquent, les axes spatio-temporels- fonctionnels- symboliques de l'espace du logement se voient bouleversés par rapport à ceux prévus par le concepteur.

a - L'adjonction simple.

a.1 – Au niveau du séjour :

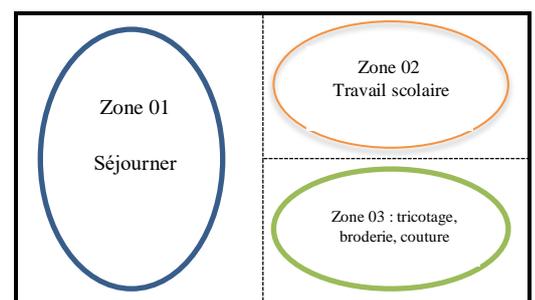
L'adjonction consiste à diviser en plusieurs zones l'espace du séjour où l'une d'elles assure toujours et d'une manière continue sa fonction comme elle a été conçue, à savoir : regrouper les membres de la famille autour des repas, réception des invités, regarder la télévision, etc... Tandis que les autres zones se voient affectées d'autres activités ; pour les femmes aux foyers par exemple, comme la couture, la broderie, le tricotage, etc. Tandis que pour les écoliers, on leur réserve un petit espace pour les travaux scolaires.

Photo. 01 : Une zone pour travail scolaire



Source : Prise par auteur 2016

Fig. 01 : Schéma de la salle de séjour



Source : Etabli par auteur 2016

a.2 – Au niveau de la chambre à coucher.

Destiné par le concepteur à la fonction dormir pendant la nuit comme fonction principale à longueur d'année, cet espace accueillera d'autres activités le jour, pas nécessairement compatibles avec cette dernière, il sera aménager afin d'y séjourner pour les membres de la famille.

Cette adjonction simple ressemble avec l'alternance jour/nuit qu'on a vu plus haut pour le séjour. Ce qui reflète l'ingéniosité des usagers à affecter deux fonctions différentes pour le même espace. Seulement dans ce cas, l'adjonction dans la chambre à coucher ne nécessite pas le déplacement des équipements relatifs à la fonction dormir, ils vont servir à assurer un minimum de confort pour la nouvelle activité (séjourner), les canapés seront disposés contre les murs, de telle manière qu'on puisse dégager une zone centrale afin d'en accueillir un tapis sur lequel est placée une table basse.

Quand l'utilisateur adopte ces deux manières en même temps (l'alternance jour/nuit sur le séjour et l'adjonction simple sur la chambre à coucher), cette double action sur deux espaces différents à la fois, peut être plus ou moins assimilée à une sorte d'« adjonction simultanée » évoquée plus haut.

a.3 – Au niveau de la cuisine.

Initialement, l'espace cuisine, qui est censé assurer les activités du genre : préparation et cuisson des repas, éventuellement prise des repas, rangement des provisions alimentaires ainsi que de la vaisselle, l'adjonction pour cet espace réside en lui associant une autre fonction non prévue par le concepteur. Elle est censée se dérouler au niveau du séchoir ou dans la salle de bain, à savoir : le stockage de l'eau par le biais des jerricanes placés dans les coins ou sous la paillasse, ou le lavage du linge, à défaut de la machine à laver, où l'utilisateur se sert de la bassine (ou Gass'âa) qu'il place dans la zone centrale de cet espace.

VI.2.3. La réduction (restriction).

Contrairement à l'adjonction qui prévoit le cumul de deux ou plusieurs fonctions à la fois dans un même espace, l'une conçue et l'autre vécue ; la réduction consiste à réduire le nombre d'activités supposées se dérouler dans un même espace. Pour des raisons plutôt d'ordre symbolique, l'utilisateur n'opte que pour les activités qui lui semblent comme ayant une très forte représentativité ; les autres activités rejetées, se retrouvent dans un autre espace du logement.

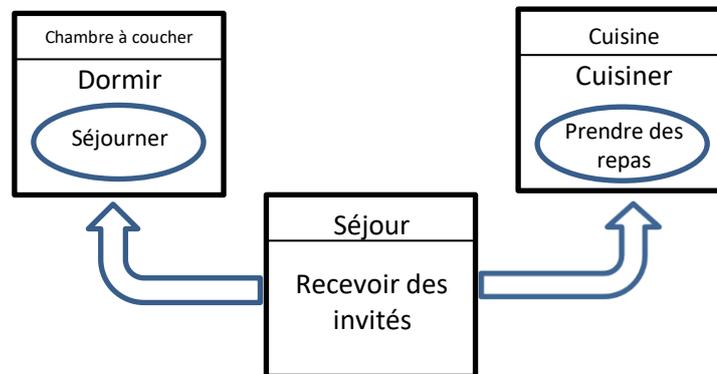
Cette manière d'appropriation, adoptée par les utilisateurs à longueur d'année, est considérée comme une pratique spatiale plutôt douce. Initiative adoptée dans certains cas au niveau du séjour, dans d'autres cas au niveau de la cuisine.

a – Au niveau du séjour.

La réduction est fréquemment adoptée dans cet espace, elle renvoie au modèle socioculturel traditionnel. L'utilisateur lui attribue exclusivement, la fonction « recevoir les invités ». Elle conduit obligatoirement l'utilisateur à en adopter l'adjonction sur une des chambres à coucher.

Les autres activités spécifiques au séjour comme : se rassembler en famille, regarder la télévision, prendre les repas, etc. sont affectées sur les autres pièces du logement ; soit sur une des chambres à coucher, soit sur la cuisine.

Fig.02 : Schéma de principe de réduction de la salle de séjour



b – Au niveau de la cuisine.

Sur cet espace, la réduction comprend à le limiter juste à quelques activités uniquement nécessaires telles que : préparer les repas, laver la vaisselle. Tandis que les autres activités, préconçues et supposées se dérouler dans la cuisine, s'effectuent dans les autres parties du logement : la cuisson des repas et de la galette se déroule dans le séchoir, le rangement des provisions alimentaires sèches dans l'une des chambres à coucher, les produits frais dans le réfrigérateur qui est dans la salle de séjour ; C'est l'adoption de l'adjonction sur la salle de séjour et sur le séchoir. La cuisine devient tout simplement une salle à manger.

VI.2.4. L'expansion.

Vu sa particularité transformatrice, cette manière d'appropriation est considérée comme une pratiques spatiale brutale, où les usagers agissent sur une ou plusieurs espace du logement proposé. Il s'agit en fait d'une réelle opération d'expansion en surface. Elle consiste soit à : démolir une cloison de séparation ou d'un mur de façade , reconstruire d'autres cloisons en d'autres endroits , transformer le balcon ou la loggia en véranda réalisé en fer forgé et en vitre , rajouter des placards de rangement , fermer définitivement une porte ou une fenêtre , clôturer

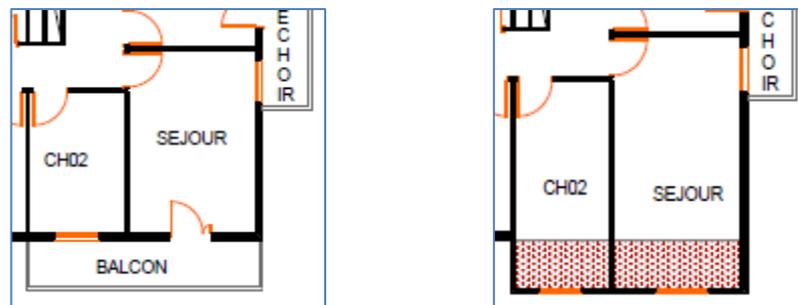
l'espace limitrophe en dur ou en plantant des arbres (dans le cas où le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment), installer le réservoir d'eau sur la terrasse ou dans l'espace limitrophe (dans le cas où le logement est situé en dernier étage). Ces interventions sont constatées généralement sur la salle de séjour, sur la cuisine et sur le bloc sanitaire (salle de bain – W-C).

a – Au niveau du séjour.

Selon les propriétés spatiales du logement, différents cas ont été décelés :

- Des cas où l'utilisateur construit un mur de façade en dur (surélévation de l'ancien muret servant de garde-corps du balcon ou loggia) après avoir démoli celui de la façade séparant initialement le séjour de la loggia (ou le balcon), afin d'agrandir la surface du séjour. Ainsi la loggia ou le balcon disparaîtront ; leurs surfaces feront partie de la nouvelle surface du séjour.

Fig. 03 : Annexion du balcon au profit du séjour



Source : Etabli par auteur

- D'autres cas où l'utilisateur démolit une cloison de séparation interne entre le séjour et le couloir, et la remplace par des arcades en dur afin d'agrandir le séjour en volume et non en surface.

Photo 02 : Annexion du couloir au profit du séjour



Source : Prise par auteur 2016

b – Au niveau de la cuisine.

Différents cas ont été constatés aussi :

- Dans le premier cas, l'utilisateur procède à la démolition du mur de façade séparant la cuisine et le séchoir, puis surélever le muret du séchoir en dur. L'expansion de la cuisine s'obtient par la disparition du séchoir. l'espace tampon entre la cuisine et l'extérieur est réduit à une seule fenêtre.
- Dans d'autres cas où l'utilisateur réaménage tout le bloc formé par la cuisine, la salle de bain et le séchoir ; On assiste à des disparitions complètes de certains espaces au profit d'autres, ou au regroupement d'autres. Cette action implique la restructuration de l'ensemble du système de hiérarchisation de tout le logement

VI.2.5. La rénovation - L'embellissement.

Ces manières d'appropriation peuvent être considérées comme des pratiques spatiales plutôt brutales. Elles consistent à engager des travaux par l'utilisateur en vue d'améliorer, de moderniser, de décorer une ou plusieurs parties du logement proposé. C'est ce type de pratiques qui exprime, les véritables aspirations de l'utilisateur vis-à-vis de telles ou telle manière d'appropriation qu'il vient d'adopter sur telle ou telle partie du logement. Ces opérations de rénovation et/ou d'embellissement sont étroitement liées aux conditions socio-économiques des usagers. On assiste à :

a - Au niveau de l'appartement :

- Sécuriser les fenêtres par des grilles en fer forgé ;

- Moderniser le système de verrouillage de la porte d'entrée pour renforcer la sécurité du logement et/ou prévoir directement une deuxième porte métallique ;
- Revêtir certains murs en faïence ;
- Renouveler la menuiserie de certaines portes et fenêtres ;
- Revêtir le plan de travail de la cuisine en marbre ;
- Rajouter des placards muraux ;
- Refaire le revêtement du plancher avec un nouveau modèle de carrelage ou avec de la dalle de sol ;
- Changer le modèle des équipements sanitaires – baignoire, siège, lavabos, évier, robinetterie ;

b - au niveau du bâtiment :

- Sécuriser d'avantage tout le bâtiment en renforçant le système de verrouillage du portail de l'immeuble ;

c - au niveau de l'espace limitrophe :

- Aménager des espaces verts aux alentours de l'immeuble en plantant des arbres clôturés par des haies ou par l'installation d'un grillage en Zimmerman.

VI.3. Les stratégies d'appropriation.

Introduction

Certainement, le logement est l'espace favorisé pour explorer et analyser les différentes manières d'appropriation. L'espace logement n'est que l'un des trois sous-systèmes qui composent le système de l'habitat. Autrement dit, le sous-système qui réunit les différents espaces existant à l'intérieur du logement, n'est qu'une échelle d'appréhension ; chacun de ces espaces, traité isolément, ne représente qu'un niveau de cette échelle d'appréhension.

VI.3.1. Au niveau du logement

VI.3.1.1- Organisation, fonction et équipement des pièces

Le logement est l'abri où l'être n'est entouré que par des personnes et des objets intimes. S'attribuer le logement, c'est certainement le distribuer et l'aménager en tenant compte des usages, des us et du statut de l'habitant ; de ce fait, ce qui est essentiel ce n'est pas le côté physique en lui-même, mais ce qu'il représente à travers son organisation et son utilisation.

L'étude du bâti est une première phase de compréhension pour tenter de saisir l'usage ; cette analyse qui dévoile les transformations qui touchent le logement peut s'éclairer par la

constatation de l'aménagement et l'équipement de l'espace utilisé. Le choix et l'emplacement du mobilier peut nous éclairer le changement social.

Dans les cités à diagnostiquer, nous allons voir comment s'organisent les différentes pièces du logement ainsi que leurs fonctions, pour pouvoir comprendre leurs appropriations par ses usagers.

VI.3.1.1.1-L'entrée (Hall, dégagement)

L'entrée du logement est l'élément qui constitue la limite entre espace semi-public et espace privé. Une fois pénétré, nous constatons que l'espace d'articulation qui spécifie les trois cités (300, 206, 1000 logements) est le hall, le dégagement ne sert pratiquement qu'à circuler entre les pièces. Cette manière de concevoir « le couloir » est la particularité des cités 600 et 1000 logements (dans quelques cas), où sa configuration et ses dimensions ne permettent qu'à une fonction qui est la circulation et la desserte des différentes pièces ; généralement l'usager y installe son appareil de chauffage.

**Photo.03 : Espace d'articulation
« Dégagement »**



**Photo.04 : Espace d'articulation :
« Hall »**



Source : Prises par auteur 2016

Au niveau des cités 300, 206 et 1000 logements, le hall est généralement l'espace qui a pour rôle de « lieu de regroupement » et parfois comme « un espace de prise du repas », surtout pour les ménages nombreux.

VI.3.1.1.1-Équipement

Pour la plupart des familles, cet espace (hall) reflète l'image du logement, de ses usagers, c'est pourquoi, il est souvent habillé en faïence avec une peinture bien étudiée. Généralement, c'est le symbole de propreté et l'image de son usager. On le trouve souvent affecté de cadres, de montres et de miroirs muraux.

VI.3.1.1.2-Le séjour

Ayant un rôle primordial, le séjour a une fonction de réception des invités, comme il peut être un espace de rencontre pour les membres de la famille.

Généralement, le séjour est accessible juste après avoir pénétré dans le logement. Ce qui permet à son usager d'y introduire directement ses invités sans apercevoir le reste du logement. Pour 92% des cas étudiés, il est placé en face de la cuisine. Sa forme peut varier d'un logement à un autre, mais généralement, cet espace présente une forme rectangulaire régulière. Outre cette fonction dominante, c'est un lieu de regroupement familial autour de la télévision et un lieu de prise de repas familial.

VI.3.1.1.2.1-Équipement

Le séjour comporte beaucoup de meubles ; c'est la pièce la plus équipée du logement (fauteuils, canapés, bibliothèque, tableaux) ; le mobilier est soit homogène (salon occidental, salon oriental), ou composite (canapés, matelas, tapis, table basse). Pour 62% des cas, les canapés sont utilisés d'une manière quotidienne.

Le séjour est équipé de meubles modernes, canapés placés sur un tapis, accompagnés de la bibliothèque comme élément du mobilier. Cette pièce est souvent caractérisée par le placement du tapis au centre, au-dessus duquel se trouve la table basse.

La télévision permet à la famille de se réunir quotidiennement. Généralement, on trouve ce meuble dans le séjour, comme on peut le trouver, dans certains cas dans la chambre à coucher.

Photo.05 : Salon équipé par des fauteuils



Photo.06 : Salon équipé de matelas



Source : Prises par auteur 2016

VI.3.1.1.3-La cuisine

L'aménagement des différentes espaces peut se faire suivant les usagers qui l'occupent. La cuisine, à titre d'exemple, est le l'endroit de la préparation des repas. Elle est aussi le secteur

de la femme ; c'est un marquage de l'espace par une activité qui renvoie à une organisation culturelle des rôles et des statuts et à l'appropriation de l'espace.

Au niveau du corpus étudié, la cuisine est souvent conçue à l'opposé du séjour. Généralement, cette position constitue une gêne pour la femme en cas de présence d'invités dans le salon, vu que c'est dans cet espace où la femme passe la plupart de son temps particulièrement quand il s'agit de femme au foyer.

Vu sa surface relativement réduite, elle est réservée seulement aux préparatifs gastronomiques et à la cuisson, la prise des repas y étant pratiquement impossible, surtout pour les familles nombreuses. Généralement, cette pratique sera exercée au niveau du séjour ou la chambre d'enfant.

VI.3.1.1.3.1-Équipement

La présence du réfrigérateur ainsi que sa position dans la cuisine contribue à sa qualification en tant que cuisine « moderne ». La cuisine présente une paillasse et un évier, mais pourvue d'un potager qui ne permet la préparation du repas et le lave-vaisselle d'une manière aisée.

Des éléments en bois communément appelés «Marfaa» spécifient la grande partie des logements étudiés. Ce sont des panneaux en bois composés de petites étagères, sur lesquelles on installe l'essentiel des provisions ainsi que des vaisselles. Dans d'autres cas, les cuisines comportent des éléments muraux qui succèdent le buffet traditionnel.

Photo.07 : Cuisine équipée d'un « Marfaa »



Photo.08 : Cuisine présentant une paillasse



Source : Prises par auteur 2016

Bien que la cuisine présente une dimension réduite, on trouve un petit coin pour la cuisinière ainsi que la « tabouna » près du potager. Les habitants usagers conservent aussi un certain espace pour aménager une table basse avec des bancs, rarement une table haute avec des chaises.

Pour les femmes interviewées, la cuisine est l'espace qui engendre le plus de mécontentements, de part sa surface et son emplacement, vu que la culture culinaire algérienne demande une espace plus spacieux où les membres de la famille puissent se rassembler et exercer leurs activités en toute liberté.

VI.3.1.1.4-Chambre des parents

Réservée pour le couple, c'est l'espace le plus intime dans le logement, sa taille varie d'une cité à une autre et d'une typologie à une autre ; souvent de forme rectangulaire, son exigüité est source de mécontentement de la plupart des usagers du corpus.

VI.3.1.1.4.1-Équipement

Habituellement, elle est dotée d'un lit à deux places avec deux tables de nuit, d'une armoire souvent remplacée par un placard mural au niveau d'un grand nombre de logements.

L'élément « coiffeuse », signe de féminité, est fréquemment utilisée pour d'autres fins que les bijoux et objets de femme ; les chambres sont tellement exigües, que ce type de meuble est parfois supprimé de cet espace, pour offrir de la place au berceau du nouveau née, ou dans certains cas, comme bureau d'enfants, afin qu'ils puissent faire leurs devoirs.

Photo.09 : Berceau du nouveau né à la place de la coiffeuse

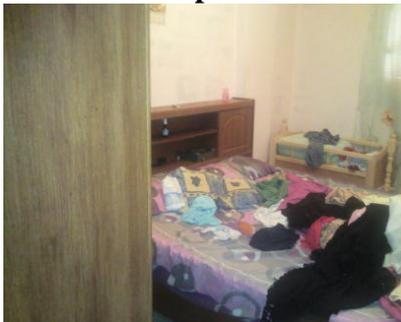


Photo.10 : Téléviseur fixé au mur



Source : Prises par auteur 2016

Dans certains logements, cet espace ne facilite pas à la femme l'organisation de ses meubles vu sa surface minime, on y trouve seulement une seule table de nuit, la coiffeuse est fréquemment substituée en un berceau pour nouveau-né ou pour les enfants en bas âge. Dans des cas rares, elle est remplacée par une commode qui servira de support au micro-ordinateur ou à la télévision. D'autres familles voulant libérer plus d'espace, fixent leurs téléviseurs carrément au mur.

VI.3.1.1.5-La chambre d'enfants

Souvent utilisé comme un espace polyvalent, et rarement affecté aux enfants seuls. D'une surface généralement réduite et d'une forme régulière, les manières d'organisation de cette pièce est vraiment difficile. Malgré sa taille réduite, elle est souvent le lieu réservé aux enfants, et parfois même, espace de réception des invités (particulièrement des femmes), et dans certain cas au sommeil pour certain membres de la famille.

VI.3.1.1.5.1-Équipement

Au niveau de cet espace, on y trouve des canapés ou des matelas arrangés pour le sommeil des enfants. Pour les familles nombreuses, cette chambre est encore encombrée par une armoire ainsi qu'une table d'enfants pour faire leurs devoirs.

Suivant la typographie de la famille, cette pièce est meublée différemment afin de répondre à certains besoins, selon ses pratiques et sa culture.

Pour un grand nombre de ménages enquêtés, quand il s'agit de la chambre des enfants, souvent dotées de lits superposés, répliquent que le nombre limité des pièces dans leurs logements et leurs exiguïtés gênent leurs déplacements, les tâches ménagères sont très difficiles et leurs enfants n'ont aucun coin pour faire aisément leurs devoirs ; tout bonnement, les chambres ne répondent plus à leurs besoins quotidiens.

Photo.11 : Bibliothèque utilisée comme armoire



Photo.12 : Option de lits superposés



Source : Prises par auteur 2016

VI.3.1.1.6-Salle de bain

Généralement, la salle de bain est de forme rectangulaire. Cette pièce présente la fonction habituelle dans le logement ; c'est une pièce de service liée à l'utilisation de l'eau (prendre sa toilette ou se baigner). Souvent dotée d'équipements sanitaires comme la baignoire, le lavabo ; et dans certains cas, un w.-c. à l'anglaise et/ou une machine à laver.

VI.3.1.1.6.1-Équipement

A la différence des autres cités diagnostiquées, où les salles de bain sont dotées d'une baignoire, au niveau des 300 logements, c'est le receveur de douche est aménagé dans un coin de la SDB, la baignoire est rarement réservée pour le nettoyage du corps, elle se substitue à une grande bassine métallique pour le lavage du linge. L'équipement sanitaire habituel (le lavabo et la baignoire) est souvent secondé par une machine à laver.

Cette pièce est souvent utilisée pour se baigner, laver le linge et parfois même pour stocker de l'eau (bidons, seaux, jerricanes etc...).

Vu sa position dans le logement, les ménages les plus insatisfaits de cet espace sont ceux de la cité des 1000 logements, à cause de l'humidité, le manque d'aération et le manque d'éclairage naturel. En revanche, ceux de la cité des 600 logements, c'est l'exiguïté qui pose problème, ne permettant pas l'arrangement d'une machine à laver.

VI.3.1.1.7-Les toilettes (WC)

Ayant souvent une position qui est contiguë à la salle de bain, Le WC présente pratiquement une taille standard dans tous les sites enquêtés, disposant d'un équipement à la turque ou à l'anglaise. Parfois cet espace est placé en face des chambres, présentant ainsi une gêne pour les usagers de point de vue intimité et une certaine nuisance pour les cités des 600 et 1000 logements. A noter aussi que dans la cité des 1000 logements (dans certains types de logements), les habitants souffrent d'un manque d'aération et de l'humidité au niveau des toilettes due à l'absence totale des ouvertures.

VI.3.1.1.8-Le balcon

Au niveau de l'échantillon étudié, c'est un espace de transition par excellence. Généralement utilisé comme débarras, les usagers y rangent les objets qui sont en plus pour ne pas encombrer d'avantage leurs logements. Il remplit aussi la fonction de séchage de lingerie (comportement très fréquent faute d'espace à l'intérieur des logements). Malgré la taille très réduite de cet espace, sa présence requiert une grande satisfaction de ses usagers, en contribuant dans l'amélioration considérable de leurs conditions de vie ; En revanche, sa taille est moins estimée au niveau des cités 1000 et 600 logements.

VI.3.1.1.9- La loggia

Contrairement au balcon, la loggia est un espace qui, dans son origine, se place plus à l'intérieur de la façade ; dans certains cas, cet espace est entièrement pris à l'intérieur du logement, donnant ainsi l'aspect d'un espace protégé et invisible de l'extérieur.

Effectivement, l'incorporation des loggias est une pratique appropriative très courante dans les logements étudiés ; elle s'opère généralement dans le but d'agrandir les surfaces des chambres ou des séjours.

C'est au niveau de cet espace que l'habitant peut remettre des éléments pouvant engendrer impropriété ou désordre à l'intérieur du logement.

Photo.13 : Eléments rejetés dans la loggia



Source : Prise par auteur 2016

VI.3.1.1.10- Le séchoir

C'est un espace qui est rattaché à la cuisine et se transforme souvent pour accueillir d'autres fonctions qui concordent avec certaines pratiques des habitants.

Contrairement à ce qui a été prévu par le concepteur, au lieu que le séchoir soit un espace réservée uniquement pour étendre le linge, dans notre cas, il est fréquemment utilisé comme espace de rangement et de stockage de l'eau. Dans certains cas, il est utilisé comme un prolongement à l'air libre de la cuisine où se déroule l'activité de la cuisson des repas et de la galette. D'autres usagers l'aménagent comme une petite kitchenette.

Photo.14 : Séchoir pour rangement et de stockage de l'eau



Photo.15 : Séchoir pour étendre le linge



Source : Prises par auteur 2016

- ✓ Après avoir mis en exergue le mode d'organisation, fonction et équipement des différentes composantes du logement, on passe à l'étude des transformations opérées et les modes d'appropriation des espaces de notre corpus, pour arriver à comprendre et à définir avec exactitude les différents besoins et aspirations de ses utilisateurs.

VI.3.1.2. Analyse des transformations physiques et spatiales au niveau du logement

Cette partie du chapitre aura trait à l'analyse des modifications et les transformations que l'utilisateur a réalisées sur son espace habitable proposé par le concepteur. Cet usager qui tente fréquemment à agir de la sorte pour que son logement soit habitable suivant ses aspirations et ses habitudes. Cette analyse va nous permettre de découvrir les pratiques ainsi que les besoins des différents habitants usagers. Leurs appropriations des différents espaces composant le logement peuvent être les traductions de tous types de besoins prônés et prohibés dans un cadre donné ; ainsi, l'appropriation est un dispositif d'adaptation qui présume que la relation avec un espace donné n'est jamais totalement prédéterminé. En intervenant sur ce dernier, l'utilisateur attribue ou réattribue des symboles et des valeurs culturelles qui étaient marginalisés par le concepteur.

Afin de pouvoir analyser et diagnostiquer ces modifications d'ordre physico-spatiales, on doit différencier entre les deux éléments composant l'espace habitable :

- Les espaces intérieurs du logement qui rentrent dans le déroulement de la vie quotidienne du ménage.
- L'espace extérieur qui est considéré comme l'environnant immédiat de l'espace habitable interne, dont les spécificités formelles et physiques participent dans la vie collective.

En effet, le rapport entre l'espace habitable et son usager présente un caractère interactif. L'utilisateur modifiera cet espace afin qu'il réponde, au mieux, à son mode de vie ; en contrepartie, le logement proposé provoque chez son usager de nouveaux comportements et de nouvelles manières de vivre.

Toutefois, les usagers considèrent leurs espaces habitables comme un amas de contraintes très variées, qui leurs provoquent un sentiment de mal à l'aise et d'inconfort psychique. La carence en matière d'espace, à titre d'exemple, est saisie par les ménages comme une

contrainte sérieuse qui conduit à une certaine occupation de l'espace habitable, quand un espace quelconque se retrouve comme un support de plusieurs fonctions. Ceci a été constaté à travers les différents usages des espaces composant le logement qui ne répondent pas uniquement à leurs fonctions initiales : Dormir, manger, se reposer.... mais à de plus amples fonctions.

L'analyse effectuée sur site nous a permis de mettre en exergue l'étendue des modifications opérées. C'est ce qui explique notre constat, au niveau de tout le corpus, d'un ensemble de transformations opérées à différentes échelles, afin de rendre leurs logements mieux habitables et adéquats avec leurs aspirations, leurs attentes et leurs valeurs sociales. Si certains ménages n'ont pas effectué des transformations au niveau de leurs logements, ceci n'explique pas qu'ils sont dans le confort par rapport à l'espace conçu, mais ça revient à la configuration de l'espace qui ne permet pas et/ou par la non disponibilité des moyens financiers.

A travers ces comportements et ces formes d'appropriations, on a l'impression que les habitants usagers veulent exprimer leurs refus à la notion d'exclusion du citoyen dans le processus de production des logements auxquels ils leurs sont destinés.

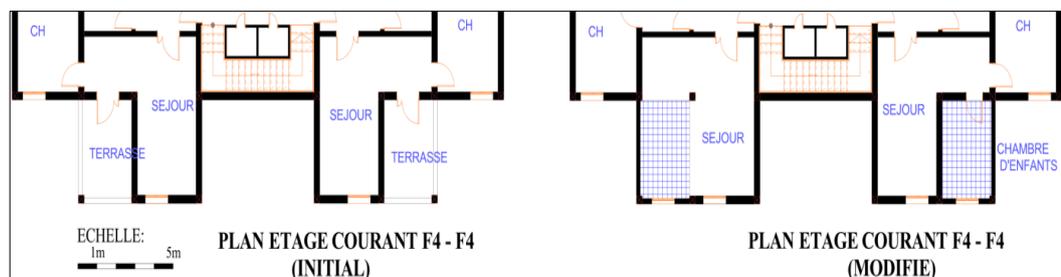
Quant aux transformations constatées, elles diffèrent d'un logement à un autre et d'une cité à une autre. Nous allons analyser ces transformations à travers tout le corpus, en les comparant avec ce qui a été proposé par le concepteur au service de l'état.

VI.3.1.2.1. Les transformations dans la cité des 300 logements

VI.3.1.2.1.1. Le séjour

Pour la cité des 300 logements, on constate que 70% de l'échantillon ont effectué des modifications au niveau du séjour ; les plus importantes sont les suivantes :

Fig.4 : Transformations opérées dans le séjour



Source : Etabli par l'auteur - 2016

- Intégration de la terrasse pour agrandir la surface du séjour.

- Transformation de la terrasse en une chambre d'enfants, accessible par le séjour.
- La plupart des habitants repeindront leurs séjours pour avoir une bonne image vis-à-vis des invités et pour aussi les rendre propres.

VI.3.1.2.1.2-La cuisine

Dans certains cas (27%), cet espace, conçu initialement comme cuisine, fait fonction de salle à manger pendant le jour et de chambre la nuit. La fonction de cuisine sera affectée au séchoir en y construisant un petit potager et ce pour gagner une autre chambre. Constat fait chez les familles nombreuses et celles comprenant des fils mariés.

Pour le cas des familles restreintes, elles optent souvent à l'obstruction du séchoir pour gagner plus d'intimité et aussi pour échapper à l'entraînement abusif de la poussière.

Photo.16 : Aménagement d'une cuisine dans le séchoir



Source : Prise par auteur-2016

VI.3.1.2.1.3-La salle de bain (SDB)

Les modifications effectuées au niveau de la salle de bain sont, soit pour élever un muret et séparer l'espace douche de celui de la machine à laver, soit pour rajouter une baignoire qui sera transformée en un réservoir d'eau ou encore pour le lavage du linge.

Photo.17 : Séparation l'espace douche et l'espace machine à laver



Source : Prise par auteur - 2016

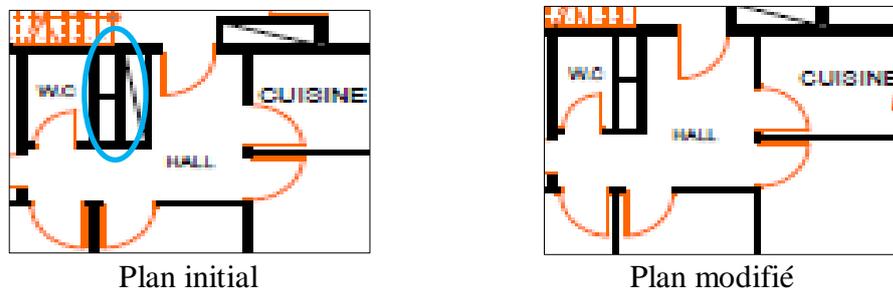
VI.3.1.2.2-Les transformations dans la cité 1000 logements

Au niveau de la cité des 1000 logements, ce sont : le hall, le séchoir, le séjour et la chambre qui ont subis le plus de transformations, à savoir :

VI.3.1.2.2.1-Le hall

Au niveau des blocs en plot, 73% des ménages diagnostiqués ont éliminé le placard réalisé à l'entrée du hall, vu qu'il dérange la circulation dans le logement comme il interfère avec l'ouverture de la porte d'entrée. En été, le hall sera utilisé, comme une chambre de plus.

Fig.05 : Elimination du placard pour agrandir la surface du hall



Source : Etabli par auteur – 2016

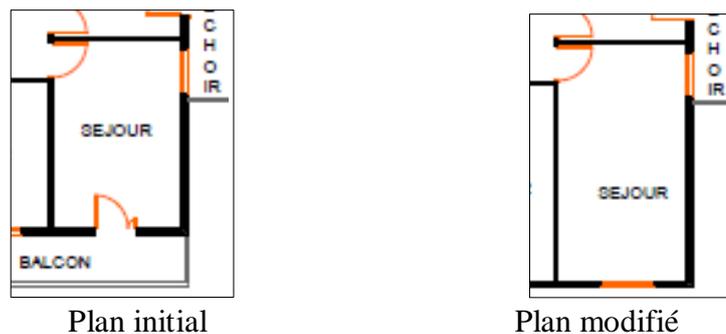
VI.3.1.2.2.2-Le séchoir

Pour 74% des ménages enquêtés, on a constaté la jonction du séchoir avec la cuisine. Le but recherché par cet acte est d'agrandir la surface de la cuisine ; aussi, prévoir un espace assez large afin d'y prendre les repas sur une table haute avec chaises.

VI.3.1.2.2.3-Le séjour

Pour intégrer le balcon au séjour, 62% des usagers surélèvent le muret du balcon en prévoyant une fenêtre en son milieu, et ce pour agrandir la surface du séjour, aussi pour des raisons d'intimité et de sécurité.

Fig.06 : Intégration du balcon au profit du séjour

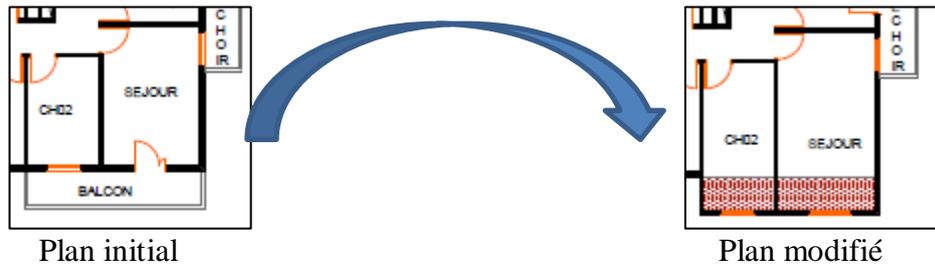


Source : Etabli par auteur – 2016

VI.3.1.2.2.4-La chambre

On assiste à la même opération de transformation opérée au niveau du séjour qui sera répétée pour la chambre (Annexion du balcon au profit de la chambre).

Fig.07 : Annexion du balcon au profit de la chambre et du séjour



Source : Etabli par auteur – 2016

VI.3.1.2.3-Les transformations dans la cité 600 logements

Les modifications opérées au niveau de cette cité concernent le séchoir et le balcon.

VI.3.1.2.3.1- Le séchoir

47% des cas étudiés font rattacher le séchoir à la cuisine pour augmenter sa surface et l'aménager pour y assurer la fonction de prise de repas. Et pour éliminer le problème de la pénétration de la poussière à travers les claustras, ces habitants modifient le muret du séchoir en le fermant et laissant en façade uniquement une grande fenêtre ou deux petites fenêtres.

Photo.18 : Rattachement du séchoir à la cuisine



Photo.19 : Transformations des séchoirs



Source : Prises par auteur - 2016

VI.3.1.2.3.2-Le balcon

Trois types de modifications du balcon ont été enregistrés au niveau des 600 logements :

- 83% des usagers enquêtés qui habitent les logements de type F4, ont transformé leurs terrasses en une chambre pour enfants pour avoir enfin un F5.

- 80% de ceux qui habitent le logement de type F2, ont intégré le balcon de la chambre pour gagner une 2^e chambre et avoir enfin un F3.
- 30% de ceux qui habitent les logements de type F3 ont procédé à la fermeture du balcon en surélevant son muret et prévoir une grande fenêtre, non pas pour agrandir les surfaces des chambres et séjours, mais surtout afin d'assurer la sécurité et l'intimité.

Photo.20 : transformation de la terrasse en une chambre pour enfants



Photo.21 : intégration du balcon dans la chambre



Source : Prises par auteur – 2016

Photo.22 : Intégration du balcon dans la chambre



Photo.23 : Intégration du balcon dans la chambre



Source : Prises par auteur – 2016

VI.3.1.2.4- Les transformations dans la cité des 206 logements

Les transformations enregistrées sont très apparentes, à savoir :

- 1- au niveau de la terrasse du séjour.
- 2- au niveau du séchoir.
- 3- Exploitation de la dalle du logement de l'étage inférieure comme prolongement de la chambre ou création d'un balcon pour chambre.

VI.3.1.2.4.1- Au niveau de la terrasse du séjour.

Doté d'une terrasse considérable (de 9.5m²), 35% des ménages enquêtés ont intégré la terrasse au séjour pour avoir en fin de compte un espace très spacieux avoisinant les 35m². D'autres ménages (55%), comportant souvent des familles nombreuses, ont transformé cette terrasse en une chambre supplémentaire pour enfants.

VI.3.1.2.4.2- Au niveau du séchoir.

70% des ménages enquêtés ont agité sur les séchoirs de leurs logements. Le séchoir est incontestablement l'espace qui observe le plus de modifications. Caractérisé par un séchoir d'une surface de 6m², les ménages de la cité des 206 logements procèdent à incorporer cette surface, comme espace complémentaire, au profit de la cuisine où la femme (particulièrement celle qui est au foyer), passe le maximum de son temps.

Les nouvelles technologies (comme l'apparition des appareils électroménagers), les nouvelles inventions techniques (telles que la ventilation mécanique), ainsi que les changements de statuts sont autant de paramètres invoqués pour expliquer les modifications spatiales effectuées à ce niveau.

Photo. 24 : Incorporation du séchoir au profit de la cuisine



Source : Prise par auteur – 2016

VI.3.1.2.4. 3- Exploitation de la dalle du logement de l'étage inférieur.

Phénomène très courant au niveau de cette cité, 65% de l'échantillon ont réalisés soit :

- (30%) d'entre eux ont opté pour l'ouverture d'une porte de 1m pour communiquer avec le nouveau balcon créé sur la dalle du logement de l'étage inférieur, en surélevant son acrotère, comme garde du corps, par un muret en dur ou carrément en utilisant du bardage métallique.

Photo. 25 : Création d'un balcon avec garde du corps métallique



Photo. 26 : Création d'un balcon avec garde du corps en dur



Source : Prise par auteur – 2016

- Pour le reste des cas (35%), ils ont construit totalement les trois murs à hauteur de l'étage et puis couvrir le nouvel espace par des tôles pour que ce dernier soit le prolongement de la chambre initiale.

Photos. 27-28-29 : Création d'espace couvert en dur au profit de la chambre



Source : Prise par auteur – 2016

VI.3.2. Au niveau du bloc.

Introduction

Ce niveau d'appréhension de l'espace concerne les zones d'articulations entre l'espace à caractère privé (l'appartement) et l'espace limitrophe à caractère public (l'environnement immédiat). Il n'y a pas de seuil bien déterminé et intrinsèque à chaque logement étudié sur ces espaces communs. Pour les utilisateurs, ces zones ne sont pas totalement privées, comme elles ne sont plus publiques.

À cette échelle, les conduites des habitants sont très expressives au niveau :

- au niveau de la porte d'accès au logement ;
- du palier d'étage courant ;
- du palier du dernier étage et la terrasse ;
- du hall d'accès à l'immeuble.

VI.3.2.1. Au niveau de la porte d'accès au logement.

La totalité des habitants ont réagi d'une façon ou d'une autre sur ce lieu très significatif du logement. Les qualités d'appropriation sont plus ou moins douces suivant la position du logement (éloignée ou rapprochée) par rapport au hall d'accès du bloc. L'objectif visé est la consolidation du dispositif garantissant la sécurité du logement, qui se réalise souvent par l'aménagement d'une deuxième porte (généralement en métallique), qui est juste accolée à l'ancienne de l'extérieur.

VI.3.2.2. Au niveau des escaliers et du palier d'étage courant.

Les différents agissements des habitants sont souvent formulés suivant les caractéristiques spatiales de la cage d'escalier et du palier d'étage. En effet, ces espaces sont exploités d'une manière totalement non prévue par le concepteur. Le type d'activités et les circonstances de leur déploiement sont liés essentiellement à la définition (son retrait) du palier de l'étage vis-à-vis de la cage d'escalier et par rapport à la porte d'accès au logement, à sa surface et puis à l'intensité de son éclairage.

L'aspect fonctionnaliste de la cage d'escalier et du palier d'étage courant, prévu par le concepteur lors de leur conception, ne devraient assurer que la circulation et la distribution respectivement verticale et horizontale au niveau d'un même immeuble. Il n'a tenu compte que des usagers voisins du même bloc. Ce qui attribue à ces parties de l'immeuble un statut d'espace semi-public. En réalité, le passage des personnes étrangères, qui sont généralement des visiteurs pour les différents ménages du bloc, réaffecte à ces espaces le statut plutôt public. Alors que ces parties, tels qu'elles sont appropriées, sont en fait le prolongement de l'espace privé (le logement) dans le bloc, ce qui entraîne donc la confusion de deux statuts différents.

Cet enchevêtrement de statuts se négocie par le moyen de l'ampleur des relations de voisinage des habitants d'un même bloc, et ce par le jeu d'enfants en bas âge, les rencontres des femmes et filles adolescentes, au niveau de ces parties de l'immeuble. Ces activités de voisinage sollicitant une certaine intimité, se trouvent quelques fois rompues au passage d'une personne étrangère.

VI.3.2.3. Au niveau du palier du dernier étage.

À ce niveau du bâtiment, la spécificité réside dans le fait que la circulation verticale se termine là. D'ailleurs, la distribution verticale à ce niveau n'affecte que les habitants du

dernier étage ; les derniers volets d'escalier ne concernent finalement que ces derniers. Cette disposition encourage certains de ces habitants à souligner le bornage de cette hiérarchie en arrangeant des pots de fleurs par exemple, dès le début de l'avant dernier volet d'escalier jusqu' au dernier palier d'étage. Dans d'autres cas, ces usagers vont jusqu'à réaliser un bornage métallique, pourvue d'une porte qui se ferme à clé. Finalement, cet espace ainsi obtenu, se transforme en propriété exclusive de ces usagers ; il sera approprié comme étant un espace de rangement pour certains ou un espace de décoration pour d'autres. Néanmoins, pour les usagers des autres étages, cet espace peut être emprunté pour accéder à la terrasse généralement pour le réglage de l'antenne parabolique

VI.3.2.4. Au niveau du hall d'accès à l'immeuble.

Mise à part sa fonction principale favorisant le passage entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, le hall d'accès comprend aussi, initialement même, la fonction de palier de distribution horizontale des logements du rez-de-chaussée. Et par conséquent, les habitants du rez-de-chaussée se l'approprient de la même manière que ceux des étages supérieurs, à savoir :

- espace de jeux pour enfants ;
- espace de rencontres pour les adolescents ;

VI.3.2.5- Différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements.

a- Au niveau de la loggia et du mur de façade

Le logement imposé par le concepteur propose un traitement nu du garde de corps de la loggia, plaçant ainsi les usagers dans des conditions de confusion. Ces derniers s'engagent rapidement à reconsidérer autrement le traitement de cet espace. Des ménages optent pour sa fermeture directement en maçonnerie, en prévoyant une ouverture, ou en bardage en fer forgé, d'autres le traite en plexiglas et en résine. Pour ceux qui sont dépourvus de moyens, ils le ferme avec des matériaux de récupération.

On constate des reformulations atypiques généralement aux allures négatives et néfastes à l'ordre préétabli dans l'esthétique des devantures des immeubles. Cet espace sera transformé en un espace de rangement d'anciens objets, de stockage de denrées alimentaires et d'eau et de séchage de linge.

Ces transformations enregistrées au niveau du corpus sont classées comme suit :

1. Pour des raisons sécuritaires :

- 1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe (68% de l'échantillon).
- 1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) (24%).
- 1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres (52%).
- 1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des fenêtres (12%).

2. Pour l'amélioration du confort et intimité :

- 2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia (16%).
- 2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia (23%).
- 2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute de la loggia (32%).
- 2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia (19%).

3. Pour l'amélioration du confort et l'ambiance intérieure :

- 3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia (28%).
- 3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia (8%).
- 3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia (52%).
- 3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade latérale (2%).

4. Pour l'amélioration et récupération fonctionnelle :

- 4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt (26%).

5. Pour l'amélioration d'usage et de confort :

- 5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia (28%).
- 5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia (53%).
- 5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade (2%).

6. Pour l'amélioration d'usage et intimité :

- 6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia (54%).
- 6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia (16%).

6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia (2%).

6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu (4%).

6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing) (5%).

7. Pour l'amélioration physique et confort :

7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia (7%).

7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres (2%).

8. Pour l'amélioration d'usage hygiénique :

8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia (66%).

8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre (17%).

b- Au niveau du séchoir et du mur de façade

A l'image de la loggia, le séchoir ainsi que son mur de façade ont connu plusieurs types de transformations, à savoir :

1. Pour des raisons sécuritaires, d'usage et intimité:

1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir (65%).

1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing (34%).

1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas (12%).

1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre (7%).

1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada) (5%).

1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir (11%).

2. Pour des raisons sécuritaires :

2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres) (56%).

3. Pour l'amélioration physique et confort :

3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres. (3%).

4. Pour l'amélioration d'usage et de confort :

4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade (28%).

4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère (2%).

4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre (8%).

5. Pour l'amélioration du confort et de l'ambiance intérieure :

5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir (12%).

5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre (7%).

5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade (23%).

5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère (2%).

5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment (4%).

6. Pour l'amélioration d'usage hygiénique :

6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir (32%).

6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre (24%).

VI.3.3. Au niveau de l'espace extérieur limitrophe :

Introduction

Pour les ménages enquêtés, l'espace limitrophe à leur bloc, comprenant les alentours immédiats du bâtiment, est considéré comme une frontière au-delà de laquelle ils ne sont plus chez eux, mais ils ont un certain droit de regard. Habituellement, cet espace est limité à la devanture et à l'arrière du bloc d'habitation.

Quant aux espaces de jeux pour enfants et que les parkings, ils sont plus ou moins proches de l'immeuble, suivant la disposition et la topographie de son terrain d'assiette.

Vu le statut juridique non clair de la devanture du bloc, cet espace constitue l'élément principal à partir duquel se déclenchent souvent des combats très violents, entre les habitants d'un même bâtiment. Tandis qu'à l'arrière du bloc, les espaces limitrophes sont la source des querelles fréquentes entre les habitants du rez-de-chaussée et ceux des étages supérieurs.

VI.3.3.1-Espace limitrophe du bloc

VI.3.3.1.1. A l'arrière de l'immeuble d'habitation.

La majorité des habitants des logements du rez-de-chaussée, essayent de s'approprier d'une façon ou d'une autre cet espace limitrophe pour aboutir à deux objectifs : agrandir le logement par l'incorporation d'une partie de cet espace limitrophe, et défendre l'espace ainsi rattaché.

Cette opération comporte, dans une première phase, à planter des arbres, et protéger l'espace ainsi borné par une barrière ou clôture exécutée généralement avec un grillage en Zimmerman raidi par des poteaux métalliques.

VI.3.3.1.2. Au niveau de la devanture du bloc.

Quand le rez-de-chaussée est attribué à des logements, la devanture de l'espace limitrophe sera occupée d'une manière individuelle, par ses usagers. Les pratiques qui s'y déroulent concordent plutôt aux hommes. La préoccupation des habitants comporte plutôt à la décorer par la plantation d'arbres et de fleurs ; habituellement, ce sont les retraités et les personnes âgées qui s'emploient pour sa maintenance ainsi que sa protection.

En revanche, si le rez-de-chaussée du bloc est destiné aux locaux de commerces, et dans le cas où la porte d'accès à l'immeuble est aménagée de ce côté-là, la lutte sera très tenace, entre les habitants d'un côté et les commerçants de l'autre. En fait, le dépassement de l'espace commercial vers l'extérieur, soit par l'étalage de la marchandise, soit par le regroupement des clients, se termine par chevaucher sur l'espace jugé par les usagers comme le leur.

VI.3.3.2. Espace loin du bloc.

Contrairement à l'espace privé de l'immeuble, l'espace extérieur au logement est collectif et indivisible. Il représente le milieu des relations sociales et de voisinage.

Le comportement des habitants avec cet espace se fait d'une manière désordonnée ; pour les enfants, la rue c'est pour jouer ; quant aux adultes, cet espace est lieu de rencontres, etc.... Quant aux espaces verts, parfois ils sont absents, et s'ils existent, ils sont abandonnés et mal entretenus.

A première vue, nous constatons au niveau du corpus, que les espaces extérieurs, d'une manière générale, sont caractérisés par des non aménagées, délaissées, autrement dit non exploitées.

Photo .30 et 31 : Espaces extérieurs non aménagés



Source : Prises par l'auteur – 2016

L'aménagement des espaces extérieurs ne tenant pas compte des besoins des usagers laissent apparaître des modes d'appropriation qui participent à l'anarchie spatiale et à la défiguration du paysage urbain.

Parmi les différentes appropriations de l'espace extérieur, on cite :

VI.3.3.2.1-Appropriation de la voirie et parkings

Mise à part la fonction essentielle de cet espace qui est la circulation mécanique, la voirie est souvent utilisée par les enfants de bas âge pour y pratiquer différentes façons de jouer, et ce à travers toutes les cités du corpus.

Au niveau des 1000 logements par exemple, une autre forme d'appropriation de cet espace qui représente un quotidien infernal pour ses habitants. On assiste à l'installation illicite d'un marché de légumes en plein air et au milieu d'une rue. L'inconscience des habitants et le manque de contrôle de la part des autorités concernées ont donné une mauvaise image à la cité, on y trouve les ordures éparpillées partout, causant ainsi de graves maladies pour les habitants.

Photo.32 : Installation d'un marché de légumes au milieu de la rue.



Source : Prise par l'auteur, 2016

VI.3.3.2.2-Appropriation des allées piétonnières

Lieu de circulation des piétons, habituellement carrelées, les allées piétonnières sont souvent appropriées comme espace de jeux pour les enfants. Dans certains cas, même ces allées sont appropriées par les jeunes, en installant des tables ou petits kiosques pour la vente des sandwiches ou des cigarettes dans des endroits non adéquats. Et par conséquent, ils gênent la circulation des usagers et salissent même les espaces extérieurs limitrophes aux bâtiments.

Conclusion

A travers ce chapitre, on a tenté d'exposer la manière dont l'habitant place ses pratiques quotidiennes dans un milieu standardisé que lui a proposé le concepteur. L'objectif assigné est de mettre en évidence l'écart éventuel entre le conçu et la réalité vécue par l'habitant. Il en résulte que les usagers présentent une grande nécessité d'espace pour assurer leurs différentes activités socio-spatiales.

Le nombre de logements examinés durant notre enquête ont été adoptés suivant deux critères, d'un coté selon les besoins, usages, pratiques quotidiennes qui inspirent le mode de vie, d'un autre coté, selon la demande sociale qui se traduit par les pratiques sociales.

En réalité, notre conclusion s'explique à travers les points suivants :

a-Usage de l'espace

Les types d'aménagement des logements sont conditionnés par la disponibilité de l'espace, Ils se traduisent par les modifications relatives à son organisation pendant la journée et la nuit, les saisons ainsi que les différents événements et occasions.

b-Modification et appropriation de l'espace.

Les modifications opérées nous dévoilent le rejet des usagers quant à l'organisation de certains espaces et révèlent leurs insatisfactions envers l'agencement d'autres pièces.

Les grandeurs trop rétrécies des pièces qui n'acceptent pas l'installation des différents meubles et équipements, forcent quelquefois l'utilisateur à modifier totalement son espace pour l'ajuster à ses pratiques socio-spatiales. Ces changements sont interprétés par des ambitions de remanier la disposition intérieure du logement, donc le gain d'espace est vécu positivement par ses usagers.

Chapitre VII :
Interprétations des résultats
d'enquête

Introduction :

Le constat sur site et le diagnostic de l'échantillon étudié, par le biais de la mise en exergue des différents modes d'appropriation et des différents comportements sociaux, nous ont permis de découvrir les facteurs réels et incontestables qui sont à la base des comportements des habitants usagers vis-à-vis leurs espaces habitables. Ils nous ont rendus possible de détecter les mécanismes adoptés par les utilisateurs, ce qui les a conduits à redéfinir les caractéristiques spatiales, fonctionnelles et symboliques de leurs logements proposés.

Et par conséquent, ces habitants usagers se sont investis amplement, en argent et en temps, dans les modifications de leurs espaces habitables. La question qui se pose donc et avec acuité : A quoi sont dû ces comportements, et pourquoi ces usagers s'engagent autant dans de tels travaux ?

A travers ce chapitre, nous allons tenter de répondre à cette question, tout en explorant les facteurs incitant à ces comportements, et ce, en se basant sur des informations recueillies par l'enquête et l'analyse effectuées sur l'échantillon étudié.

Ce mode d'analyse, qui comporte la comparaison des manières d'appropriation des différents espaces du logement imposé par le concepteur, nous a permis de formuler deux types de résultats :

1^{er} type : Les résultats du premier type a dévoilé que l'inadéquation entre le logement proposé et les usagers qui l'occupent, est dû principalement à une grande variété de facteurs. Parmi eux, ceux qui rappellent plutôt aux particularités typiques aux habitants (ou éléments typologiques des ménages) vis-à-vis de leurs logements, à savoir : la position sociale, la maturité citadine et la taille du ménage.

Ce premier groupe de facteurs décisifs est considéré comme l'une des causes de l'émergence du phénomène d'appropriation de l'espace à étudier. En revanche, le deuxième groupe de facteurs décisifs en cause, se rapporte plutôt aux spécificités du logement imposé, à savoir : sa consistance spatiale, son système d'organisation fonctionnelle, son système symbolique, sa technique et ses matériaux de construction,

2^{eme} type : Par contre, les résultats obtenus du deuxième type relatent avec les facteurs socioculturels qui caractérisent, de manière globale, le phénomène de l'appropriation de l'espace, à savoir : d'une part ; le statut du propriétaire ainsi que les qualités d'appropriation ; et d'autre part, le modèle ou ce qui organise les types d'appropriation optées par les

utilisateurs. Et ce, selon les différents niveaux d'appréhension de l'espace habitable : L'appartement lui-même, les espaces communs dans un même bâtiment et l'environnement extérieur immédiat.

VII.1. Les facteurs probables en cause.

VII.1.1. Les éléments typologiques des ménages.

VII.1.1.1. La taille du ménage.

Ce facteur essentiel de la typologie des ménages forme, pour les usagers, l'élément fondamental en matière d'appropriation de l'espace. En réalité, et sous la condition de la pratique de la distinction des sexes et de l'âge des enfants, c'est le rapport de la taille du ménage avec le nombre de chambres à coucher, qui impose aux habitants à opter des modes d'appropriation plus ou moins brutales. C'est envers cette condition que les usagers sont obligés d'adopter les manières d'appropriation qui leur offrent, de manière générale, l'organisation de la stabilité et la concordance des relations : taille du ménage/taille du logement, consistance spatiale du logement imposé/aménagement fonctionnelle désirée par les habitants. Que les comportements soient brutaux ou doux, l'objectif visé par les ménages se résume dans :

- l'élévation du nombre de chambre à coucher, ne serait-ce que durant la nuit. Le comportement le plus doux et le moins coûteux qui règle ce problème, c'est l'option de l'adjonction et de l'alternance jour / nuit.
- L'augmentation de la superficie de certains espaces du logement au détriment d'autres, considérés par l'utilisateur moins importants. C'est le mode de l'expansion à l'intérieur et vers l'extérieur du logement, qui permet d'arriver à ce résultat.
- Dégagement de pratiques spécifiques au séchoir, à la loggia ou au balcon, dans les autres espaces du logement, notamment quand ces espaces de dépendance ne figurent pas dans le logement imposé.

VII.1.1.2. La position sociale.

C'est surtout par les ménages de position sociale aisée ou moyenne que les modes d'appropriation brutaux et les plus ardues sont distingués. S'agit-il de l'augmentation de la surface de la cuisine, de la salle de séjour, des chambres à coucher, ou de l'embellissement et de la modernisation des équipements sanitaires, l'objectif voulu par ce type de ménages vise à :

- Augmenter la valeur du logement ;

- Injecter l'excédent de leur revenu dans ce logement ;
- Présenter leur position socio-économique et leur interdépendance aux couches sociales les plus « cultivées ».

Par contre, les familles modestes, se limitent à opter pour les manières d'appropriation particulièrement douces (l'alternance jour/nuit, l'adjonction, qui ne sont pas vraiment coûteuses). Pour ce type de familles, le logement est observé comme un fond immobilier accordé par l'État. Une fois vendu, il leurs permet, à moyen ou à long terme, de dégager d'autres perspectives. Soit, elles construisent une maison individuelle ; soit elles l'investissent dans des actions de type lucratif tels le commerce ou les services.

VII.1.1.3. La maturité citadine.

Pour les ménages enquêtés, à priori, ce paramètre était présumé mettre en exergue des caractéristiques dans le comportement des usagers, particulièrement pour certains d'entre eux qui n'avaient pas des acquis en question d'habiter dans les bâtiments collectifs urbains. Par contre, les usagers, toutes couches sociales confondues, s'avèrent parvenir à des niveaux de maturité citadine plus ou moins identiques.

De toutes les façons, que ces ménages soient de caractère citadin ou de caractère rural-citadinisé, ils éprouvent leur affection aux valeurs qui rappellent le mode d'habiter traditionnel, notamment pour ce qui se rapporte à la hiérarchisation des espaces, partant du milieu du privé vers le milieu du public. De la même manière, il s'avère acquis à certaines nouvelles créations, qui rappellent au mode d'habiter « moderne » transmis par le logement imposé ; et ce par leur attachement totale aux équipements qui se trouvaient dans le logement préconçu, comme le plan de travail dans la cuisine, l'évier, le lavabo, la baignoire, etc.

VII.1.2. Les éléments typologiques des logements.

VII.1.2.1. Les caractéristiques techniques.

Certainement, les modes d'appropriation constatés sur site et approuvés par les habitants, résultent aussi des systèmes de réalisation, et précisément, des matériaux de construction utilisés dans le logement social. Les logements exécutés en préfabriqué lourd et semi lourd, n'accordent que peu d'éventualités quant aux transformations radicales. En réalité, les logements réalisés suivant les procédés traditionnels, de par la sensibilité de leurs matériaux de construction, offrent à ses usagers plus de possibilités.

VII.1.2.2. La consistance spatiale.

Aussi bien pour les habitants usagers que pour les concepteurs, ce paramètre illustre une particularité et un indice fondamentaux en matière d'évaluation du logement social. Ce qui compte chez les usagers, ce sont la surface utile et la configuration géométrique de chaque pièce, qui constituent une référence sur la taille du logement, et non la surface totale habitable. Plus exactement, c'est ce qui permet ou non d'adopter et d'améliorer un espace, pour qu'il soit polyfonctionnel et harmonieux avec leurs besoins réels.

Les modes d'appropriation les plus brutaux, vis-à-vis de la consistance spatiale, résident dans la cuisine. En réalité, le nombre d'activités qui se déroulent dans cet espace est très considérable. La polyvalence des fonctions, qui rappelle les manières d'habiter traditionnel dans cet espace, est constamment présente dans l'esprit des habitants. Devant l'exigüité de la cuisine, qui n'excède pas les dix mètres carrés dans les meilleurs cas, l'obsession des usagers quant à la polyvalence fait révolter la plupart d'entre eux. De toute façon, l'étroitesse de la cuisine constitue l'une des protestations les plus proclamées des habitants.

C'est presque pareil pour la salle de séjour, au sujet duquel les habitants des 600 et 1000 logements proclament plus d'espace, sa surface n'excède pas les vingt mètres carrés. Les modes d'appropriation douces enregistrés dans ces cas, sont très restreints (telles que l'adjonction et la réduction) et génèrent des changements sur les autres espaces du logement. Par conséquent, et face à ce problème d'étroitesse, les usagers font recours généralement aux manières plutôt brutales (expansion).

A l'exception des ménages enquêtés occupant les blocs de type « B » des 1000 logements, qui s'avèrent satisfaits de la salle de séjour (aménagée en deux pièces), et où sa surface cumulée avoisine les vingt cinq mètres carrés (c'est presque la même surface enregistrée pour les cités des 300 et 206 logements, mais en un seul espace). Avec cette ampleur, cet espace est très maniable et présente une importante diversité d'adaptation, permettant ainsi des modes d'appropriation plutôt douces. Néanmoins, cet état de fait n'a pas empêché certains usagers d'opter pour l'incorporation des bacons et loggias au profit de leurs séjours pour avoir de plus ample surface.

Concernant les chambres à coucher, qui ne dépassent pas les quinze mètres carrés dans le meilleur des cas, et si elle n'est affectée qu'à deux personnes, habituellement cette surface ne pose pas trop de problèmes. Toutefois, comme dans la plupart des cas enquêtés, le taux d'occupation par pièce est au dessus de deux ; donc les quinze mètres carrés ne répondent pas

à la norme. C'est l'un des motifs qui fait révolter les habitants. L'autre motif se situe au niveau de la forme ou la configuration de la chambre à coucher, particulièrement les positions de la fenêtre ainsi que la porte généralement au milieu des murs qui ne facilitent pas l'aménagement de cet espace. En effet, avec les grandeurs normalisées de l'équipement spécifique à la fonction dormir, les éventualités de l'organiser dans de telle surface, sont vraiment très limitées.

Quant au hall et/ou le couloir, la contrainte concerne plutôt leurs formes et non pas leurs surfaces. Certains logements sont dotés d'un hall ayant une forme plutôt carrée ; ce qui permet aux usagers d'avoir plus d'avantages quant à son exploitation optimale, aussi bien en surface qu'en aménagement de l'ensemble des espaces du logement. Par contre, dans d'autres logements, où le hall est plutôt long que large (sous forme de couloir) ; l'exiguïté de cet espace le simplifie juste à la circulation.

La situation est similaire au niveau de la loggia et le balcon, notamment lorsqu'ils présentent une largeur inférieure ou égale à un mètre. Dans ce type de cas, ces espaces sont plutôt longs ; et par conséquent, ils n'offrent pas aux usagers beaucoup de possibilités afin de les exploiter d'une manière optimale et rationnelle.

Concernant le hall d'accès du bâtiment, la contrainte se présente plutôt en matière de hiérarchisation des espaces qu'en matière de surface. Toutefois, dans la plupart des blocs enquêtés, la surface du hall d'accès est plutôt tolérable.

VII.1.2.3. L'organisation fonctionnelle.

A travers la superposition de l'espace vécu sur l'espace conçu, on a pu mettre en exergue et avec détermination, les divergences entre les prescriptions et les normes édictées par le ministère de l'habitat, et le modèle qui régit le système d'organisation des usagers du logement social. À travers leurs modes d'appropriation des espaces, ces habitants usagers sont inconscients et ne connaissent pas les intentions de l'architecte concepteur. En intervenant sur l'espace proposé, ils ne le font par confrontation ou par arrogance au concepteur. Le but escompté par les usagers se résume dans le rétablissement du vécu des rapports de type : taille du ménage/taille du logement, dont le concepteur ne connaît pas d'avance.

Bref, la requalification du schéma d'organisation du logement par les usagers se résume dans le fait que :

- La salle de séjour : - est simplifiée à la seule fonction « recevoir les invités » ;
 - sert aussi de chambre à coucher durant la nuit ;
 - renferme aussi les activités de type lucratif ;
- Les chambres à coucher jouent le rôle de salle de séjour durant le jour ;
- La loggia est employé comme un séchoir ;
- Le séchoir est utilisé comme prolongement à l'air libre de la cuisine ;
- La loggia, le balcon, le séchoir le fond du couloir, fonctionnent aussi comme espace de rangement.

Quelque que soient les modes d'appropriation admises, les usagers essayent de rétablir le schéma d'organisation qui relève plutôt du mode vie traditionnel : Un espace central similaire au patio de la maison traditionnelle urbaine et à la cours de la maison traditionnelle rurale. Pour la majorité des usagers enquêtés, le schéma d'organisation autour d'un couloir réduit et long est très contraignant.

VII.1.2.4. Le système symbolique.

La détermination du système symbolique dépend des modifications effectuées dans la consistance et dans l'aménagement des différentes parties du logement ; comme elle est tributaire aussi des conséquences causées par ces changements.

De toutes les manières, le système symbolique qui en découle, s'avère tirer aussi bien des valeurs rappelant le mode d'habiter traditionnel, évoqué dans la mémoire collective des usagers, que des valeurs « modernes » édictées par le logement proposé.

Certains comportements spatiaux des usagers sont indiscutables quant à leur dévouement aux valeurs traditionnelles, comme : la distinction des sexes, la soumission de la salle de séjour à la seule fonction « recevoir les invités », l'adjonction opérée sur la chambre à coucher, etc. Par contre, d'autres pratiques spatiales remettent plutôt aux valeurs du mode d'habiter moderne ; c'est le fait de se soumettre aux transcriptions du logement, notamment quand les usagers ne se trouvent pas sous la contrainte d'une très forte exigüité spatiale.

VII.2. Les facteurs socio-culturels qui encouragent ces faits sociaux

VII.2.1. Les stratégies d'appropriation.

A travers l'enquête menée sur l'échantillon étudié, il s'avère que, pour les usagers, l'espace est une partie prenante du modèle socioculturel : ni contraignant où l'utilisateur est totalement obéissant, ni tolérant où il est nécessairement libre ; il est à la fois l'un et l'autre. Autrement dit, le modèle socioculturel, qui définit les usagers du logement social, est non

seulement en cours de changement, mais il emporte aussi avec lui des modifications de l'espace. Les transformations générées sont autant indispensables et importantes, que le modèle se présente comme une garantie du confortement de ce changement.

VII.2.1.1. Le souci d'être propriétaire.

L'étude des activités spatiales et la mise en exergue des manières d'occupation nous ont permis de ressentir en premier lieu le désir des habitants d'acquérir le logement coûte que coûte ; ce n'est qu'après exploitation, qu'il repensent au logement qui satisfait le mieux à leurs souhaits. Ce vœu amène ces usagers vers des suites plus ou moins considérables suivant le type de ménage, mais il est figure chez tous, quel que soit leur statut social. Les habitants finissent par exposer leur détermination d'acquérir leur logement, et cela en maîtrisant et en échappant à tous les contraintes sociales, juridiques, physiques et financières. C'est ce qui montre chez les habitants usagers l'ambition de détenir leurs espaces de vie quotidienne.

Pour tous les habitants logement social (toute position sociale confondue), arriver à être propriétaire c'est aboutir à un des buts fondamental de leur existence. Pour l'obtenir, les habitants sont prêts à utiliser des d'innombrables stratégies, très variées voire même une détermination hors du commun.

Au niveau des grands ensembles, les logements sociaux sont généralement vendus et revendus. Cet aspect d'arrangement immobilier se transforme à d'autres modes de prévision et d'épargne. Chez les habitants, ces logements intermédiaires ne sont pas jugés seulement comme une valeur d'usage. Par contre, le fait que le logement représente un capital, il permet aux usagers d'avoir une vision encore plus loin. C'est précisément cette forme de capitalisation du logement qui justifie dans la majorité des cas, les interventions d'embellissement ainsi que les travaux d'aménagements portés au logement adopté.

Pour certains habitants, acquérir un logement social n'est pas considéré uniquement comme valeur d'usage et de représentation. Au contraire, cette acquisition expose une position, un automatisme naturel attaché à une nouvelle manière d'habiter qui se traduit aussi par le but de former un bien qui peut être, plus tard, une valeur d'échange.

VII.2.1.2. L'appropriation du logement.

Les formes d'appropriation que les habitants ont effectuées sur les différentes espaces qui organisent le logement, dévoilent une autre vérité sur les efforts approuvés par les usagers en vue de faire concorder leurs logements avec leurs souhaits. Dans le cadre de la présente recherche, pour chaque type de logement social analysé, on a pu constater, une aptitude

considérable que les usagers détiennent en vue d'aménager ou de réaménager l'espace interne du logement. Cette disposition qui, dans certains cas, dépasse les limites de l'appartement, pour s'étaler jusqu'à aboutir aux espaces limitrophes.

Dans certains cas, ces pratiques spatiales conduisent à plusieurs manières de traitement du logement qui coexistent en constance. Or, les usagers exercent ces pratiques par réflexe à l'égard des espaces du logement proposé. Ces modifications physiques (importantes ou légères) s'expriment alors suivant les cas : l'exiguïté spatiale (principalement) qui définit les usagers, et leurs statuts sociaux, d'une part ; ainsi que selon les contraintes physiques du bâtiment d'autre part. Ces opérations de modification sont adoptées, soit juste après être installé dans le logement, où les usagers rétablissent, dans l'actuel espace, des modèles d'organisation tirées du vécu antérieur, soit après son exploitation réelle dans le vécu quotidien.

Les interventions des habitants se concentrent en priorité sur l'aménagement des espaces intérieurs du logement. Elles concernent la structuration de ses différentes parties selon l'interprétation que les habitants se font sur la notion de proximité tolérable entre les différents types d'activités ; de l'intimité admise entre différents sous-groupes familiaux ; et des rapports à adopter entre le ménage et la société (la grande famille, les voisins, etc.). L'espace limitrophe est généralement touché par cette préoccupation fondamentale, notamment quand il s'agit d'inscrire le territoire ; par des avertisseurs plus ou moins forts, les habitants arrivent à signaler les marques d'intimité à ne pas dépasser. L'embellissement et la décoration parviennent en deuxième plan.

Les modes d'appropriation optés par les habitants, essaient de corriger les défauts d'intégration des « normes et recommandations » du Ministère de l'habitat, quant à l'espace privé. Les normes relatant à l'aération, l'hygiène, l'ensoleillement, le vis-à-vis sont plus ou moins honorés par les habitants, mais ils n'en forment pas une prérogative. Les considérations hygiénistes n'en sont pas négligées mais elles sont loin d'être dominantes.

Par contre, ce comportement a une dimension dissimulée plus radicale, c'est la contestation d'admettre, à une autorité administrative, le droit d'intervenir dans l'espace privé.

VII.2.1.3. L'appropriation du limitrophe.

Les comportements des usagers envers l'espace extérieur limitrophe sont relativement complexes. Mise à part ceux qui projettent le prolongement du logement vers l'extérieur, le reste des comportements mettent en œuvre des dimensions plus variées et qui présentent moins

de marques physiques permanentes. Ce qui en résulte, une difficulté au niveau de leur interprétation ainsi que leur mise en exergue.

L'appropriation des espaces limitrophes ne présente pas la même force de convergence que celle constatée pour l'appropriation des espaces à l'intérieur du logement. Ceci nous renvoie à distinguer deux raisons principales expliquant ces dissimilarités. La première, concerne le volet matériel et physique des manières d'appropriation qui se réduit à chaque fois qu'on s'écarte de l'espace privé. Le transit d'un milieu acquis et consommé à titre personnel, et avec toute légitimité, vers des espaces identifiés comme dépendant de la puissance publique, s'interprète par une réduction de l'aptitude objective des habitants et une restriction de leur légitimité quant à leurs comportements avec ces espaces. Quand à la deuxième raison, elle renvoie aux différences entre ces habitants vis à vis leurs modes d'appropriation pour un même type d'espace public limitrophe. Ces différences sont généralement attachées au statut social des usagers, aussi elles peuvent être interprétées par des différences particulières, soit au niveau du statut juridique, soit au niveau de la morphologie ou l'affectation.

VII.2.2. La question des modèles.

VII.2.2.1. Au niveau du logement

Divers principes unificateurs d'aménagement de l'espace se présentent de manière fréquente, et forment un genre de constante dans tout type de logement social et chez tous les types de ménages :

Le premier principe est sûrement la distinction entre les parties accessibles et non accessibles aux visiteurs étrangers. Perceptibles et perméables pour les premiers, ouverts avec exigences, voire entièrement fermés pour les seconds.

Ce précepte s'interprète de façons très variés sur le plan formel, mais aussi en matière de positionnement des différents espaces qui composent le logement. L'adoption de la réduction d'une pièce à la seule fonction « recevoir les invités » ou la fermeture définitive de la porte qui, autrefois rattachait la cuisine à la salle de séjour, en est le modèle concret. Loin des diversités formelles, les intentions sont bien identiques et la démarcation a partout une double fonction : Interdire à l'étranger d'enfoncer l'intimité familiale et entraver les différents sous-groupes familiaux de « salir », par le désordre et la malpropreté immanente au quotidien, un espace considéré comme un espace de représentation. La dissemblance dans les niveaux d'organisation est quelquefois extrême entre les espaces de « représentation » et ceux affecté

aux sous-groupes familiaux, où l'agencement peut être simplifié et où trouble, impureté et bruit sont provisoirement admis comme des qualités normales de la vie quotidienne.

En outre, cette division dépasse certainement toute autre aspect de structuration interne. Or, la partition jour/nuit qui est couramment celle conçue par le concepteur, peut convenir les habitants si elle se présente à l'intérieur de la partition ouvert/fermé au niveau du logement. Le contraire poussera instantanément à des rectifications physiques ou fonctionnelles.

Le deuxième principe de convergence se présente avec une aptitude appuyée à la spécialisation des espaces de vie, ce qui diverge, généralement, du mode d'habiter traditionnel où primait une polyvalence, sûrement relative, mais bien effective. Pour tout statut social des habitants et tout type de logement confondu, cette préoccupation est non seulement commune, mais elle ouvre aussi de grandes convergences dans l'agencement de spécialisation adopté. L'espace de réception et la chambre à coucher du couple ont une exclusivité totale. Dans certains cas, la quête à la spécialisation est subordonnée à des fonctions spécifiques, dans d'autres, à l'apparition du couple ou groupes d'individus particuliers.

Le troisième principe vise la quête d'extraversion. Dans le logement auto construit, ce phénomène se manifeste d'abord sur la façade de la maison, endroit idéal de l'exposition à l'espace public ; quant au logement social, il se présente d'une manière très réduite et limitée : soit sur la porte d'accès au logement, soit sur le bardage de protection réalisé au niveau des balcons, loggias ou des fenêtres. Il forme une signification, inévitablement éminente, et se résume à exposer « *qui on est ou qui on voudrait être* ». Elle s'exprime par des financements plus ou moins considérables dans l'ornement de la porte d'entrée du logement. Expression architecturale et matériaux de construction cherchent à mettre le logement en valeur, à le distinguer par rapport aux autres logements dans le même bâtiment, à le repérer et le déterminer, socialement parlant. Bref, cette extraversion ambitionne à rompre l'indifférence qui domine dans le logement social proposé par le concepteur.

L'adoption de ces préceptes d'organisation précités varie d'un ménage à un autre. Leurs insatisfactions relatives mène à des possibilités hiérarchiques selon l'ordre suivant : partition privé/public, spécialisation et l'extraversion. Mais, les conditions propres à chaque cas particulier peuvent se développer des répliques adaptatives où le savoir-faire et la créativité sont fréquemment marquants et où la mise en veilleuse provisoire d'un principe

d'organisation offre le maintien d'une stabilité. En termes d'usage, ceci ouvre donc à une diversité de cas concrets bien que générées par des préceptes similaires.

VII.2.2.2. Au niveau du bâtiment et du limitrophe.

Le bornage du territoire est un comportement spatial qui procure le plus d'intérêt au niveau de la plupart des bâtiments et des couches sociales. L'espace limitrophe fait sujet d'un repérage dans un but de réduction de son caractère public, et ce dans le cas où il est un simple espace de prolongement du logement vers l'extérieur ou une zone d'indemnisation.

Certainement, ce marquage est plus important dans certains types de bâtiments où le conflit avec les autres usagers est très vigoureux, et suppose donc l'usage de comportements de gardes plus intensifs. Dans leur grande diversité formelle, les équipements en fer forgé au niveau des fenêtres ou aux voisinages du bloc lui-même, les installations spécifiques du seuil, observent un but identique qui comporte l'obligation du passant à conserver un certain écart par rapport aux limites du bloc. Ces installations sont généralement plus symboliques que physiques. Quoiqu'elles existent un peu partout, les signes matériels se confortent là où le passage de l'espace privé (tel qu'il proposé) vers l'espace public est excessivement brutal.

Cet espace limitrophe est aussi un endroit qui est considéré comme base à des codifications et réalisations normatives. C'est le lieu de conflit avec les autres habitants, qu'ils soient voisins ou non. Ainsi, il se transforme en un espace d'incarnation d'une nouvelle sociabilité dans un cadre où l'alliance est considérable et où *les autres*, voisins ou non, sont des étrangers selon les modes traditionnels de définition. Les défenses et bornages physiques demeurent insuffisants et requièrent d'être remplacées par un code convenu de bon voisinage et de respect mutuel. Quant à l'organisation collective guidée vers la quête d'un objectif commun, elle y est plus ou moins insuffisante. Cette insuffisance est parfois expressément déplorée par les habitants dans les cités nouvellement livrées.

Conclusion

La mise en exergue des manières d'appropriation de l'espace et des pratiques spatiales, nous ont permis de découvrir les facteurs réels qui sont sources des forces actives chez les habitants du logement social. Ces différents facteurs, qui ordonnent ces mutations et qui ont favorisé leurs apparitions, sont variés et agissent en interactions réciproques. Notre analyse a révélé qu'il s'agit plutôt de particularités typiques aux habitants ainsi que de spécificités du logement imposé.

Chapitre VIII :

Les perspectives d'avenir

Introduction

Afin d'arriver à projeter une certaine amélioration ou un arrangement entre le logement social et les habitants usagers qui l'occupent aujourd'hui, cela engendre l'établissement d'une problématique typique à cette situation.

En réalité, le statut juridique des usagers (propriétaire, locataire, etc.), les caractéristiques techniques du logement (systèmes et matériaux de construction), la spécificité évolutive de la démographie qui définit les habitants, établissent une situation où uniquement les usagers qui disposent des clés de la «meilleure» solution.

Toutefois, et pour que les fruits de la présente recherche soient utiles aux habitants du présent logement social, nous avons tenté de présenter quelques propositions quant à ce type de logement. Mais, concernant le logement social à réaliser dans l'avenir, et à partir des résultats de cette recherche, on va essayer de minimiser les discordances au maximum possible entre le futur logement social et ses habitants usagers potentiels. Ce qui fera le thème de ce chapitre.

VIII.1. Suggestions concernant la production existante du logement social urbain

Certainement, le logement social est caractérisé par une inadéquation considérable avec ses usagers ; mais, arriver à suggérer sa disparition ou sa démolition ou encore l'abandon de cette politique, sera considérée comme un grand dommage sur le plans économique et socioculturel, et même une privation pure et simple des couches sociales les plus démunies de leurs droits quant à la répartition de la rente nationale. En outre, et en tenant compte de la carence en logement, et de leur faible cadence de réalisation, l'idée de faire dissiper ce type de logement ne ferait que bouleverser la situation actuelle.

Etant donné l'ampleur des modifications opérées dans le logement social existant, qui sont dus principalement aux systèmes et aux matériaux de construction utilisés, les essais de réhabilitation, de rénovation sont très restreintes. Seules les actions d'embellissement ou de réparation demeurent quand même possibles. Cependant, le fait qu'il y a des locataires et des propriétaires dans un même bâtiment, l'organisation, l'agencement et particulièrement le financement de ce type d'entreprise sera très compliqué.

Par contre, au niveau de l'espace limitrophe, les initiatives de réhabilitation où usagers, organisme administrateur et collectivité locale, sauraient offrir des améliorations révélatrices, concernant la qualité (socioculturelle) des espaces extérieurs.

Avant d'entamer toute intervention sur site, il est souhaitable de soulever toute ambiguïté quant au statut réglementaire de chacun des espaces constituant l'espace limitrophe. Il est donc essentiel de marquer et d'indiquer avec exactitude le périmètre de chacun de ces espaces ; et en décider de son bénéficiaire à travers l'occupation définitive (qui n'est pas une tâche facile). Ce qui veut dire, qu'il est primordial d'éclaircir ce qui suit :

- ✓ Le bien spécial aux habitants du rez-de-chaussée ;
- ✓ Le bien spécial aux commerçants du rez-de-chaussée ;
- ✓ Le bien collectif aux habitants du même bâtiment ;
- ✓ Le bien collectif aux usagers et aux commerçants ;
- ✓ Le bien public ou communal.

Et par conséquent, une fois cette ambiguïté statutaire est écartée, il sera permis de projeter des travaux de réhabilitation, avec la collaboration de tous les propriétaires. Il s'agit surtout de réaliser :

- les alentours immédiats, par les habitants du rez-de-chaussée ;
- les espaces de jeux pour enfants, par l'ensemble des usagers ;
- les parkings par les usagers ainsi que les commerçants ;
- les espaces verts et les chemins piétonniers par les collectivités locales.

Afin de concrétiser ces derniers points, le mouvement associatif, fera le modèle idéal sous lequel s'enregistrent de telles initiatives. D'autant plus que la loi régissant le comité de quartier figure déjà depuis long temps.

- En réalité, et partant d'initiatives collectives avec les services de la commune, les habitants peuvent arriver à disposer à l'arrière de l'immeuble, un espace commun à tous les usagers du même bloc. Après l'avoir entouré, cet espace sera utilisé comme buanderie collective et d'espace de jeux pour leurs enfants. En conséquence, cet espace sera destiné strictement aux femmes et aux petits enfants.

- Les habitants d'un même bâtiment, peuvent aménager un espace vert, comme ils peuvent s'arranger afin de réaliser des travaux de réfection au niveau de la cage d'escalier : l'équiper d'un système d'éclairage à minuterie ; la reprise de la peinture ; l'installation de boîtes aux lettres dans le hall d'accès du bâtiment ; la décoration de la porte d'accès au bloc, etc...

VIII.2. Les perspectives pour l'avenir.

VIII.2.1. Les objectifs généraux

A travers cette recherche, le but essentiel de notre participation se résume d'abord, à minimiser au maximum possible les discordances entre le logement social et ses usagers. Afin d'arriver à cet objectif, il faut tenir compte des aboutissements de la présente recherche, plus exactement des éléments qui définissent le présent modèle socioculturel, et qui sont la source de la provocation des forces actives chez les habitants pour l'appropriation de leurs logements. Au milieu des éléments qui composent ce modèle socioculturel, ceux qui s'avèrent représenter une constante pour la plupart des habitants du logement social, et qui s'attachent aux préceptes fédérateurs généraux autour desquels se structure l'espace, à savoir : La différenciation entre les parties accessibles et non accessibles à l'étranger ; la spécialisation des espaces (au lieu de la polyvalence) ; et la quête à l'extériorisation.

Ces trois principes communs ne figurent pas dans les instructions et les orientations du Ministère de tutelle. Autrement dit, et selon les résultats de notre enquête, les perspectives pour l'avenir seront exprimées en termes d'ajustements liés aux normes et directives qui se trouvent maintenant au niveau du Ministère de tutelle. Ces rectificatifs toucheront donc, tout ce qui correspond à l'organisation et à la conception du logement social planifié. Ils concerneront le logement, le bâtiment et à l'espace limitrophe. Nous les exposerons, suivant l'ordre appliqué par la tutelle, comme suit :

- A l'échelle du logement
- A l'échelle du bâtiment.
- A l'échelle du limitrophe.

VIII.2.2. A l'échelle du logement.

VIII.2.2.1. Concernant l'accès au logement.

Selon les modes d'appropriation spatiales des habitants, et selon le système symbolique auquel ils sont liés, la porte d'accès au logement évoque un lieu plein de significations. Cet

espace présente non seulement la transition du public vers le privé (et vice-versa), mais aussi et principalement il exprime le visage montrée du logement. C'est par ce lieu que les habitants peuvent exposer à leur manière, leurs statuts socioculturels, et par la même ils diminuent l'insouciance qui domine dans le logement social. Mise à part le système de sécurité pour lequel il faut tenter de trouver des solutions adaptées : envisager un espace pour la deuxième porte, ou bien initier un système de verrouillage plus consolidé, il est préférable de penser à sa décoration. Quelque que soient, les aboutissements techniques ou architecturales adoptés à cet endroit, l'habitant va s'ingérer d'une façon ou d'une autre ; le dernier mot lui revient. De ce fait, il ne s'agit pas de dégager une proposition en dehors de l'habitant. Par contre, Il faut donner à l'habitant l'opportunité de s'exprimer, de façon à réduire les dégradations aux propriétés physiques et architecturales de cet endroit.

VIII.2.2.2. Concernant la salle de séjour.

Les ménages occupant les grands ensembles tiennent toujours à certaines valeurs qui se rapporte au mode d'habiter traditionnel ; particulièrement à ce qui se rattache aux pratiques qui se déploient dans la salle de séjour, et surtout ce qu'elle symbolise comme statut dans la structure des espaces à l'intérieur du logement. C'est de sa disposition, sa grandeur, sa qualité, son équipement, son embellissement, que découle la satisfaction de ses habitants. C'est par le biais de cet espace que les habitants exposent aussi bien leurs valeurs socioculturelles auxquelles ils sont liés. La polyvalence qui, habituellement spécifie la salle de séjour, a actuellement progressée vers la spécialisation et vers la division entre espaces accessibles aux étrangers et non accessibles. Pour cela, il est préférable que la salle de séjour soit constituée, au moins, de deux pièces :

- L'une d'elles pourrait être attribuée aux fonctions du type « séjourner » spécifiques aux membres de la famille ; et doit en fournir une certaine polyvalence de type traditionnelle. De préférence, cette partie devrait être en liaison avec la cuisine ; et avoir des liaisons plutôt indirectes avec les autres espaces du logement. Elle doit avoir une expansion à l'air libre, au moyen d'un balcon ou d'une loggia. La configuration et les grandeurs de cette expansion à l'air libre, dépendront des fonctions qui s'y déroulent. A titre d'exemple, la largeur de cet espace doit être plus de 1.50 mètre, afin de donner la possibilité d'installer, au moins, une table et quatre chaises. Bref, il faut envisager aussi, lors de sa conception, la notion d'intimité et à la sécurité de ce prolongement à l'air libre.

- La deuxième pièce pourrait être adoptée uniquement comme espace d'accueil des invités. De préférence, cette partie de la salle de séjour, doit avoir une liaison directe avec le palier d'étage afin d'assurer l'intimité indispensable aux autres espaces du logement. En d'autres termes, l'invité est reçu tout droit dans cet espace. Cette espace devrait être placé du côté plutôt moins intime par rapport à l'axe intime /moins intime. Le prolongement à l'air libre de cette partie est souhaitable mais pas forcément obligatoire.

- La communication entre ces deux pièces est essentielle ; ce qui permet aux habitants l'éventualité de les utiliser comme un seul espace, pendant des faits marquants ou les manifestations familiales.

VIII.2.2.3. Concernant les chambres à coucher.

Pour les usagers, les chambres à coucher et surtout leur nombre représentent un souci capital. Le désir des habitants de la concrétisation de la ségrégation des sexes est constamment en vigueur. En réalité, la satisfaction ou non des usagers dépend du rapport entre le nombre de chambres à coucher au nombre des personnes, de leur âge et de leur sexe. Donnée qui n'est pas généralement disponible chez le concepteur, et donc la organisation du logement doit être fondée ou calculée sur un taux d'occupation par logement (TOL) moyen de six personnes par logement, et sur un taux d'occupation par pièce (TOP) de deux personnes par pièces au maximum. Et par conséquent, quel que soit l'âge ou le sexe, le logement doit être composé, au moins, de trois chambres à coucher. Étant donné que, même si les enfants sont actuellement en bas âge, dans 15 ou 20 ans, ils seront des adolescents ou des adultes, et ils demeureront dans le logement parental. Par ailleurs, on ne doit plus céder un logement familial de type F3 à un ménage de 6 personnes. Il leur faut au moins un logement de taille F4.

✓ La première chambre à coucher sera réservée aux parents. Il est essentiel de tenir compte du volet ergonomique des équipements spécifiques et meubles de cet espace. Effectivement, et selon la quantité et les grandeurs de ces équipements, la surface de la chambre à coucher doit être entre 14 et 16 mètres carrés. Il est préférable d'y trouver un placard mural. Comme elle doit être positionnée le plus loin possible de la porte d'accès au logement, de la cuisine et de la salle de séjour.

Le prolongement de cet espace par un balcon ou une loggia sera souhaitable. Sa porte doit se situer au niveau de l'un des coins de cet espace, et cela, non seulement pour diminuer sa surface lors de son ouverture, mais également pour profiter des murs ou des cloisons comme panneaux de rangement. Il est de même pour la fenêtre, qui doit être placée dans un coin de la chambre à coucher, et non pas au milieu du panneau de façade. Certainement, sa position au milieu du panneau de façade offre un bon ensoleillement et un meilleur éclairage naturel, aussi, elle offre au concepteur l'éventualité de mieux harmoniser la façade du bloc d'habitation. Par contre, le beau et l'agréable devant l'utile, les habitants préfèrent plutôt l'utile spécialement quand il s'agit de l'intérieur du logement.

✓ Les mêmes prescriptions relatives à la première chambre seront attribuées à la deuxième et la troisième chambre à coucher. L'une sera destinée aux garçons, l'autre aux filles. Ainsi, la surface de chacune d'elles se situera entre 12 et 14 mètres carrés. En réalité, mise à part les deux lits à une place chacun, une table de travail scolaire, ou deux si les enfants sont d'âge avancé, ainsi qu'une armoire de rangement vestimentaire qui doivent être prévues, à rajouter aussi un poste téléviseur (fixée de préférence au mur), un micro-ordinateur et sa table, etc.

- Finalement, l'ensemble des trois chambres, doit être aménagé autour d'un espace tampon. Il est préférable que cet espace tampon soit distinct du hall d'accès, pour indiquer le transit de la zone la moins intime vers la zone la plus intime.

VIII.2.2.4. Concernant la cuisine.

Le deuxième espace qui détient le plus les intérêts des habitants après le séjour, c'est bien la cuisine, particulièrement la communauté féminine. Effectivement, pour cette communauté, c'est dans cet espace qu'elle passe la plus grande partie de sa vie. De part la particularité du sous-groupe familial qui l'utilise en constance, de part l'obsession de cette communauté aux activités ménagères qui rappellent du mode d'habiter traditionnel, et de part la quantité de pratiques qui s'y déroulent, la conception de la cuisine doit tenir compte des points suivants :

- La cuisine devra être assez grande pour englober le nombre important et la variété des pratiques qui s'y déroulent. Par conséquent, sa surface ne doit pas être inférieure à 15 mètres carrés couverts.

- Hormis de cette surface couverte, elle doit avoir un espace d'expansion à l'air libre assez consistant ; qui ressemble à un séchoir ou une loggia vraiment considérable ; c'est plutôt une

cuisine à l'air libre. Cet espace à l'air libre devrait être préservé des vues indiscrets de l'extérieur.

- Il sera préférable que son espace couvert soit contiguë à la salle de séjour où, souvent, sont pris les repas du soir. Comme il est essentiel qu'il soit relié directement avec le séchoir. Pour des motifs exclusivement techniques, la cuisine doit être contiguë au bloc sanitaire. A part le plan de travail et l'évier qui sont jugés comme des acquis irrévocables, la cuisine doit être munie aussi d'espaces de rangement.

- Finalement, afin de faciliter à la mère le suivi et le contrôle de ses enfants qui jouent à l'extérieur, la cuisine doit être placée sur le côté de la façade du bloc orienté vers l'espace de jeux.

VIII.2.2.5. Pour les toilettes.

Apparemment, cette espace composé de la salle de bain et du w-c, n'évoque pas grande chose, alors qu'en réalité il est très considérable pour les habitants. Selon les pratiques exercées au niveau de ces deux sous-espaces du logement, ce sont plutôt le confort et l'utilité qui renvoient au mieux les intérêts des habitants quant à l'hygiène et la propreté. La satisfaction des usagers dépend surtout de leurs dimensions et de leur contiguïté avec le séchoir. C'est aussi la qualité des équipements sanitaires tels : la baignoire, le siège, le receveur de douche, le lavabo, la robinetterie, le revêtement des murs en faïence, etc. qui attestent du statut socioculturel du ménage, et sa liaison à certaines valeurs culturelles.

Vu la valeur que donnent les habitants à ces deux sous-espaces, il est souhaitable de tenir compte des caractéristiques suivantes :

- La salle de bain doit être assez grande pour recevoir la baignoire le lavabo, le bidet, la machine à laver et des espaces de rangement ; par conséquent, sa surface devrait être au moins 6 mètres carrés. Il est fondamental qu'elle soit en liaison directe avec le séchoir, pour éviter la transition par le hall ou le couloir, dans le cas où le lavage du linge se déroule dans la salle de bain, et le séchage s'effectue dans le séchoir.

- Il est nécessaire d'isoler la salle de bain du w-c. Comme il est fondamental que la salle de bain soit positionnée du côté des chambres à coucher, et le w-c du côté de la cuisine et de la salle de séjour.

- Le w-c doit avoir une surface pas moins de 1.50 mètre carrés. Il doit être bien aérée et naturellement éclairée. A part le siège à la turque ou à l'anglaise, cet espace doit être doté

d'un robinet de puisage d'eau et d'un petit lavabo (lave main). Il doit être placé du côté de la façade arrière de l'immeuble, et non pas du côté de la façade principale.

VIII.2.2.6. Concernant la loggia, le balcon et le séchoir

Certainement, ces parties du logement ne sont pas pris en considération dans le calcul et l'estimation de sa capacité ; de toute façon, ils n'existent même pas sur le tableau de répartition des surfaces du logement. Alors qu'en réalité, c'est de ces sous-espaces dépendance, que découle la satisfaction des habitants.

De part la valeur que leurs donnent les usagers, et de part leurs rôles capitales, il est essentiel de considérer des points suivants :

- Il est recommandable d'étendre à l'air libre, la salle de séjour par une loggia, ayant au moins 1.50 mètre de largeur.
- Aussi, il est préférable d'étendre chacune des chambres à coucher par un balcon ; pas nécessairement grand mais qui donne la possibilité aux utilisateurs de regarder l'espace extérieur. Il doit permettre aussi à ses usagers de décorer leur logement par des bouquets de fleurs par exemple.

VIII.2.2.7. Pour le hall et les espaces de rangement.

Souvent contemplé, par les concepteurs, comme simple espace de circulation, en réalité, le hall forme, dans le vécu quotidien des usagers, un espace capital quant à l'organisation du logement. Réellement, hormis son rôle distributif, il constitue un espace de représentation pour toute la famille. C'est au niveau de cet espace que l'« Autre » est accueilli ; c'est précisément à ce niveau que les habitants présentent à l'Autre ce qu'ils sont. De part son rôle plutôt représentatif, le hall doit être aménagé, en observant des aspects suivants :

- Il doit être amplement spacieux pour permettre aux usagers l'éventualité de le décorer encore par des éléments de valeurs. Et par conséquent, sa forme doit être plutôt carrée que rectangulaire. Avoir au moins à 6 mètres carrés de surface. Cette partie du logement doit faciliter la distribution vers la salle de séjour, la cuisine et des toilettes.

Il sera souhaitable qu'il soit étendu par un espace tampon qui permet non seulement de communiquer avec les chambres à coucher, mais aussi de signaler la transition vers la zone intime du logement.

- Il est souhaitable de songer, précisément au niveau de cet espace tampon, à fixer des espaces de rangement. Pour ses habitants, le logement qui n'est pas doté d'espaces de rangement,

n'est pas un logement. Vu cet intérêt capital pour les usagers, il est fondamental de prévoir des espaces de rangement un peu partout dans le logement : dans les chambres à coucher, dans la salle de séjour, dans la cuisine ainsi que dans le séchoir ou loggia.

VIII.2.3. A l'échelle du bloc d'habitation.

VIII.2.3.1. Les logements dans l'immeuble.

Pour la plupart des usagers du logement social enquêtés, le nombre de logements, que doit comporter un immeuble d'habitation (ou unité d'habitation selon la terminologie du ministère de tutelle), constitue l'une des constantes autour de laquelle convergent leurs avis.

En réalité, les problèmes de proximité et de voisinage y augmentent de façon dramatique à chaque fois que le nombre de logements par unité d'habitation est important. Selon les aspirations des habitants du corpus, la composition idéale est de quatre à six logements par unité d'habitation. L'enquête nous a divulgué d'autres souhaits des usagers, à savoir :

- Il sera intéressant que la terrasse du bloc soit exploitable par ses habitants, à l'occasion des grands événements. Certainement, l'initiative de rendre la terrasse comme un espace semi public, cela va générer plus de problèmes pour les habitants du dernier étage. Par contre, les embêtements sonores dus principalement au mouvement vertical vers la terrasse, et aux activités qui se pratiquent dans cet espace, peuvent être solutionnées techniquement ou organisés par le biais d'associations officielles du quartier, à titre d'exemple.
- Il est souhaitable de ne prévoir que deux logements par palier d'étage, où les deux ménages d'un même étage, seront dotés d'un palier de distribution horizontale autonome et totalement isolé par rapport à la cage d'escalier.
- Aussi, Il est nécessaire que le palier de distribution horizontale et l'accès aux logements du rez-de-chaussée, soient écartés et discret du hall d'accès du bâtiment.

VIII.2.3.2. Au niveau du palier d'étage courant.

De part les pratiques de voisinage auxquelles généralement la famille algérienne s'avère être liée : permutations d'objets et rassemblements avec les voisins d'un même bloc ; de part le statut public que dispose le palier d'étage et de la brutalité dans le passage vers l'espace privé (l'intérieur du logement) ; l'obligation comporte :

- Le remise de l'organisation primordiale du palier d'étage vers le logement et vice versa ; pour cela, il est nécessaire d'introduire un espace tampon entre le palier d'étage et l'entrée du

logement. Cet espace sera l'endroit favorisé pour les échanges entre les ménages d'un même palier.

- Puisque chacun des deux logements du même palier d'étage doit être doté d'un espace tampon, il est préférable de prévoir un lien entre ces deux espaces tampon, et cela pour donner à ces deux voisins la possibilité de les associer afin de les employer comme un seul espace, lors de certains faits marquants, comme : les fêtes de mariage, etc.
- Finalement, ces deux espaces tampon, doivent être isolés et dégagés par rapport à la cage d'escalier qui sera destinée seulement à la circulation verticale.

Pour la plupart des bâtiments, les logements du rez-de-chaussée, sont désavantagés par rapport à ceux des autres étages. Ce désavantage a trait d'une part à la brutalité organisée entre les logements du rez-de-chaussée et le hall d'accès du bâtiment ; et d'autre part, aux préjudices sonores issus principalement des rassemblements des jeunes enfants et adolescents au niveau du hall d'accès de l'immeuble. Et par conséquence :

- Il sera fondamental d'établir la séparation, d'un côté : entre l'accès à l'espace privé (le logement) et l'espace semi-public (la cage d'escalier) ; d'un autre côté : entre le hall d'accès du bloc et la cage d'escalier.
- Aussi il serait préférable de remonter le niveau des logements du rez-de-chaussée par rapport au niveau d'accès au bloc.

VIII.2.4. A l'échelle de l'espace limitrophe.

Formé du voisinage immédiat autour du bloc d'habitation, l'espace limitrophe se rapporte donc à :

- La devanture du bâtiment, à partir de laquelle on pénètre au bâtiment. C'est de ce côté là, que devraient se placer la salle de séjour, la loggia, et possiblement une des chambres à coucher, et ce pour faciliter aux habitants la présentation de ce qu'ils sont. Comme, pour le concepteur, la façade est un composant d'agencement de l'espace extérieur, pour les habitants, elle est l'endroit d'exhibition de ce qu'ils ont l'intention de montrer à l'Autre.
- Le derrière du bâtiment : c'est la face plutôt dissimulée de l'immeuble. C'est de ce côté-là, que devraient se positionner la cuisine, le séchoir, les w-c, la salle de bain. C'est exactement de ce côté-là, que les habitants ne souhaiteraient pas que l'Autre dévoile ce qu'ils sont.

VIII.2.4.1. Au niveau de la devanture du bâtiment.

Au niveau du corpus, les immeubles présentent plusieurs variantes quant à leurs devantures. Pour des motifs de disposition urbaine, d'organisation du groupement d'habitation, d'aménagement des espaces de commerces de première nécessité, etc., le rez-de-chaussée du bâtiment présente au concepteur une occasion favorable à ce type de considérations. Pour certains cas, le rez-de-chaussée peut être destiné seulement à l'habitation ; pour d'autres cas, il peut être réservé exclusivement aux locaux de commerce ou services, mais l'accès au bloc se trouve à l'arrière du bâtiment, alors que les commerces sont accessibles à partir de la façade principale. Pour ces deux cas, la situation est plutôt maîtrisable. C'est dans les conditions où les deux accès sont placés du même côté du bâtiment, qu'il y a lieu de remettre toutes les prudences indispensables.

***Cas où le R.D.C. est destiné uniquement aux logements.**

C'est la variante la plus courante aussi bien pour le logement social réalisé dans le temps, que celui en cours de réalisation actuellement. Cette éventualité est recommandée notamment quand les équipements et les commerces de première nécessité ne sont pas adjacents aux bâtiments. Pour cette situation :

- l'accès au bloc est essentiellement du côté de la façade principale.
- Aussi, il est fondamental d'édifier des parkings, évidemment de ce côté de la façade principale. Il est préférable de cultiver des arbres tout le long de la voie piétonne, en vue de concevoir des zones d'ombre, au profit non seulement des passants, mais aussi pour les véhicules en parking.
- C'est de ce côté-là, qu'il est préférable de donner aux habitants l'occasion de présenter leur statut social.

À partir des années 1980, le rez-de-chaussée du bloc d'habitation a connu sa destination strictement aux locaux de commerces et aux services ; Pour compenser la perte au niveau de la rentabilisation du terrain d'assiette, l'état a donné à l'office de gestion immobilière (OPGI), le privilège d'établir des commerces au niveau du rez-de-chaussée. En réalité, cette éventualité permettait, d'un côté à l'office de gestion, de mieux atténuer ses investissements, vu que les locaux de commerces, sont cédés directement aux attributaires et acquittés cache ; aussi, elle permettait, d'un autre côté, aux usagers de se doter de commerces de proximité tout près de l'immeuble.

Mais, deux versions se présentent aux concepteurs. La première, comportait l'accès au bloc d'habitation totalement isolé de celui des commerces. Pour la seconde, l'accès au bâtiment et celui aux commerces, se placent sur le même côté de l'immeuble.

- **Première version :**

L'accès est situé à l'arrière du bâtiment ; nous suggérons ce qui suit :

- L'accès aux locaux de commerces ou services, devrait être prévu du côté de la façade principale.
- le parking pour les commerçants et leurs clients devrait se positionner de ce côté de la façade principale ; par contre celui des usagers, il sera situé, de préférence, du côté arrière de l'immeuble.
- Aussi, il est préférable de cultiver des arbres le long des chemins piétons, et cela afin d'offrir des zones d'ombrage, pour les piétons ainsi que pour les véhicules en parking.

Deuxième version :

L'accès au bloc et l'accès aux commerces sont du même côté :

Avoir accès au bâtiment et aux commerces sur le même côté génère trop de embarras de voisinage entre les usagers, les commerçants ainsi que leurs clients. Afin d'échapper au maximum aux rivalités entre ces types d'usagers, nous présentons le schéma du principe de disposition de toutes les parties qui constituent la devanture de l'immeuble.

Ce principe se résume à établir la différenciation précise entre l'accès des logements et l'accès aux commerces. Pour ce faire :

- Architecturalement parlant, l'accès des habitants à leur bloc devrait être plus affiché. En d'autres termes, le hall principal, devrait être déplacé par rapport à l'alignement de l'immeuble, plutôt avancé et proche du chemin piéton.
- Tandis que l'accès aux commerces, devrait être plutôt repoussé par rapport au chemin piéton. Aussi, il est préférable, qu'il soit précédé par un espace semi couvert, conçu comme galeries, ou autres propositions architecturales.
- Aussi, il est fondamental différencier entre les parkings pour commerçants avec leurs clients, et celui des usagers.

VIII.2.4.2. Au niveau de l'arrière du bâtiment.

De toute manière, l'arrière du bâtiment devrait être strictement destiné à ses usagers. Il est nécessaire de récupérer de ce côté là, tout ce qui constitue comme expansion à l'air libre du logement.

Particulièrement :

- Les aires de jeux pour enfants, de repos et distraction pour les personnes âgées. Pour cela, cet espace devrait être pourvu d'équipements particuliers pour les jeux d'enfants en bas âge. Aussi, il est essentiel d'envisager des espaces pour plantation des arbres, des fleurs, etc.
- Il est indispensable d'entourer ces espaces extérieurs, et de donner à chaque immeuble son propre allongement ou expansion vers l'extérieur. Cette instruction réduirait considérablement les rivalités entre les habitants de différents bâtiments.

En résumé, les bases d'aménagement de l'arrière du bâtiment, se présentent comme pour les parties qui constituent l'espace limitrophe, évoquées plus haut.

Chapitre VIII :

Les perspectives d'avenir

Introduction

Afin d'arriver à projeter une certaine amélioration ou un arrangement entre le logement social et les habitants usagers qui l'occupent aujourd'hui, cela engendre l'établissement d'une problématique typique à cette situation.

En réalité, le statut juridique des usagers (propriétaire, locataire, etc.), les caractéristiques techniques du logement (systèmes et matériaux de construction), la spécificité évolutive de la démographie qui définit les habitants, établissent une situation où uniquement les usagers qui disposent des clés de la «meilleure» solution.

Toutefois, et pour que les fruits de la présente recherche soient utiles aux habitants du présent logement social, nous avons tenté de présenter quelques propositions quant à ce type de logement. Mais, concernant le logement social à réaliser dans l'avenir, et à partir des résultats de cette recherche, on va essayer de minimiser les discordances au maximum possible entre le futur logement social et ses habitants usagers potentiels. Ce qui fera le thème de ce chapitre.

VIII.1. Suggestions concernant la production existante du logement social urbain

Certainement, le logement social est caractérisé par une inadéquation considérable avec ses usagers ; mais, arriver à suggérer sa disparition ou sa démolition ou encore l'abandon de cette politique, sera considérée comme un grand dommage sur le plans économique et socioculturel, et même une privation pure et simple des couches sociales les plus démunies de leurs droits quant à la répartition de la rente nationale. En outre, et en tenant compte de la carence en logement, et de leur faible cadence de réalisation, l'idée de faire dissiper ce type de logement ne ferait que bouleverser la situation actuelle.

Etant donné l'ampleur des modifications opérées dans le logement social existant, qui sont dus principalement aux systèmes et aux matériaux de construction utilisés, les essais de réhabilitation, de rénovation sont très restreintes. Seules les actions d'embellissement ou de réparation demeurent quand même possibles. Cependant, le fait qu'il y a des locataires et des propriétaires dans un même bâtiment, l'organisation, l'agencement et particulièrement le financement de ce type d'entreprise sera très compliqué.

Par contre, au niveau de l'espace limitrophe, les initiatives de réhabilitation où usagers, organisme administrateur et collectivité locale, sauraient offrir des améliorations révélatrices, concernant la qualité (socioculturelle) des espaces extérieurs.

Avant d'entamer toute intervention sur site, il est souhaitable de soulever toute ambiguïté quant au statut règlementaire de chacun des espaces constituant l'espace limitrophe. Il est donc essentiel de marquer et d'indiquer avec exactitude le périmètre de chacun de ces espaces ; et en décider de son bénéficiaire à travers l'occupation définitive (qui n'est pas une tâche facile). Ce qui veut dire, qu'il est primordial d'éclaircir ce qui suit :

- ✓ Le bien spécial aux habitants du rez-de-chaussée ;
- ✓ Le bien spécial aux commerçants du rez-de-chaussée ;
- ✓ Le bien collectif aux habitants du même bâtiment ;
- ✓ Le bien collectif aux usagers et aux commerçants ;
- ✓ Le bien public ou communal.

Et par conséquent, une fois cette ambiguïté statutaire est écartée, il sera permis de projeter des travaux de réhabilitation, avec la collaboration de tous les propriétaires. Il s'agit surtout de réaliser :

- les alentours immédiats, par les habitants du rez-de-chaussée ;
- les espaces de jeux pour enfants, par l'ensemble des usagers ;
- les parkings par les usagers ainsi que les commerçants ;
- les espaces verts et les chemins piétonniers par les collectivités locales.

Afin de concrétiser ces derniers points, le mouvement associatif, fera le modèle idéal sous lequel s'enregistrent de telles initiatives. D'autant plus que la loi régissant le comité de quartier figure déjà depuis long temps.

- En réalité, et partant d'initiatives collectives avec les services de la commune, les habitants peuvent arriver à disposer à l'arrière de l'immeuble, un espace commun à tous les usagers du même bloc. Après l'avoir entouré, cet espace sera utilisé comme buanderie collective et d'espace de jeux pour leurs enfants. En conséquence, cet espace sera destiné strictement aux femmes et aux petits enfants.

- Les habitants d'un même bâtiment, peuvent aménager un espace vert, comme ils peuvent s'arranger afin de réaliser des travaux de réfection au niveau de la cage d'escalier : l'équiper d'un système d'éclairage à minuterie ; la reprise de la peinture ; l'installation de boîtes aux lettres dans le hall d'accès du bâtiment ; la décoration de la porte d'accès au bloc, etc...

VIII.2. Les perspectives pour l'avenir.

VIII.2.1. Les objectifs généraux

A travers cette recherche, le but essentiel de notre participation se résume d'abord, à minimiser au maximum possible les discordances entre le logement social et ses usagers. Afin d'arriver à cet objectif, il faut tenir compte des aboutissements de la présente recherche, plus exactement des éléments qui définissent le présent modèle socioculturel, et qui sont la source de la provocation des forces actives chez les habitants pour l'appropriation de leurs logements. Au milieu des éléments qui composent ce modèle socioculturel, ceux qui s'avèrent représenter une constante pour la plupart des habitants du logement social, et qui s'attachent aux préceptes fédérateurs généraux autour desquels se structure l'espace, à savoir : La différenciation entre les parties accessibles et non accessibles à l'étranger ; la spécialisation des espaces (au lieu de la polyvalence) ; et la quête à l'extériorisation.

Ces trois principes communs ne figurent pas dans les instructions et les orientations du Ministère de tutelle. Autrement dit, et selon les résultats de notre enquête, les perspectives pour l'avenir seront exprimées en termes d'ajustements liés aux normes et directives qui se trouvent maintenant au niveau du Ministère de tutelle. Ces rectificatifs toucheront donc, tout ce qui correspond à l'organisation et à la conception du logement social planifié. Ils concerneront le logement, le bâtiment et à l'espace limitrophe. Nous les exposerons, suivant l'ordre appliqué par la tutelle, comme suit :

- A l'échelle du logement
- A l'échelle du bâtiment.
- A l'échelle du limitrophe.

VIII.2.2. A l'échelle du logement.

VIII.2.2.1. Concernant l'accès au logement.

Selon les modes d'appropriation spatiales des habitants, et selon le système symbolique auquel ils sont liés, la porte d'accès au logement évoque un lieu plein de significations. Cet

espace présente non seulement la transition du public vers le privé (et vice-versa), mais aussi et principalement il exprime le visage montré du logement. C'est par ce lieu que les habitants peuvent exposer à leur manière, leurs statuts socioculturels, et par la même ils diminuent l'insouciance qui domine dans le logement social. Mise à part le système de sécurité pour lequel il faut tenter de trouver des solutions adaptées : envisager un espace pour la deuxième porte, ou bien initier un système de verrouillage plus consolidé, il est préférable de penser à sa décoration. Quelque que soient, les aboutissements techniques ou architecturaux adoptés à cet endroit, l'habitant va s'ingérer d'une façon ou d'une autre ; le dernier mot lui revient. De ce fait, il ne s'agit pas de dégager une proposition en dehors de l'habitant. Par contre, Il faut donner à l'habitant l'opportunité de s'exprimer, de façon à réduire les dégradations aux propriétés physiques et architecturales de cet endroit.

VIII.2.2.2. Concernant la salle de séjour.

Les ménages occupant les grands ensembles tiennent toujours à certaines valeurs qui se rapporte au mode d'habiter traditionnel ; particulièrement à ce qui se rattache aux pratiques qui se déploient dans la salle de séjour, et surtout ce qu'elle symbolise comme statut dans la structure des espaces à l'intérieur du logement. C'est de sa disposition, sa grandeur, sa qualité, son équipement, son embellissement, que découle la satisfaction de ses habitants. C'est par le biais de cet espace que les habitants exposent aussi bien leurs valeurs socioculturelles auxquelles ils sont liés. La polyvalence qui, habituellement spécifie la salle de séjour, a actuellement progressée vers la spécialisation et vers la division entre espaces accessibles aux étrangers et non accessibles. Pour cela, il est préférable que la salle de séjour soit constituée, au moins, de deux pièces :

- L'une d'elles pourrait être attribuée aux fonctions du type « séjourner » spécifiques aux membres de la famille ; et doit en fournir une certaine polyvalence de type traditionnelle. De préférence, cette partie devrait être en liaison avec la cuisine ; et avoir des liaisons plutôt indirectes avec les autres espaces du logement. Elle doit avoir une expansion à l'air libre, au moyen d'un balcon ou d'une loggia. La configuration et les grandeurs de cette expansion à l'air libre, dépendront des fonctions qui s'y déroulent. A titre d'exemple, la largeur de cet espace doit être plus de 1.50 mètre, afin de donner la possibilité d'installer, au moins, une table et quatre chaises. Bref, il faut envisager aussi, lors de sa conception, la notion d'intimité et à la sécurité de ce prolongement à l'air libre.

- La deuxième pièce pourrait être adoptée uniquement comme espace d'accueil des invités. De préférence, cette partie de la salle de séjour, doit avoir une liaison directe avec le palier d'étage afin d'assurer l'intimité indispensable aux autres espaces du logement. En d'autres termes, l'invité est reçu tout droit dans cet espace. Cette espace devrait être placé du côté plutôt moins intime par rapport à l'axe intime /moins intime. Le prolongement à l'air libre de cette partie est souhaitable mais pas forcément obligatoire.

- La communication entre ces deux pièces est essentielle ; ce qui permet aux habitants l'éventualité de les utiliser comme un seul espace, pendant des faits marquants ou les manifestations familiales.

VIII.2.2.3. Concernant les chambres à coucher.

Pour les usagers, les chambres à coucher et surtout leur nombre représentent un souci capital. Le désir des habitants de la concrétisation de la ségrégation des sexes est constamment en vigueur. En réalité, la satisfaction ou non des usagers dépend du rapport entre le nombre de chambres à coucher au nombre des personnes, de leur âge et de leur sexe. Donnée qui n'est pas généralement disponible chez le concepteur, et donc la organisation du logement doit être fondée ou calculée sur un taux d'occupation par logement (TOL) moyen de six personnes par logement, et sur un taux d'occupation par pièce (TOP) de deux personnes par pièces au maximum. Et par conséquent, quel que soit l'âge ou le sexe, le logement doit être composé, au moins, de trois chambres à coucher. Étant donné que, même si les enfants sont actuellement en bas âge, dans 15 ou 20 ans, ils seront des adolescents ou des adultes, et ils demeureront dans le logement parental. Par ailleurs, on ne doit plus céder un logement familial de type F3 à un ménage de 6 personnes. Il leur faut au moins un logement de taille F4.

✓ La première chambre à coucher sera réservée aux parents. Il est essentiel de tenir compte du volet ergonomique des équipements spécifiques et meubles de cet espace. Effectivement, et selon la quantité et les grandeurs de ces équipements, la surface de la chambre à coucher doit être entre 14 et 16 mètres carrés. Il est préférable d'y trouver un placard mural. Comme elle doit être positionnée le plus loin possible de la porte d'accès au logement, de la cuisine et de la salle de séjour.

Le prolongement de cet espace par un balcon ou une loggia sera souhaitable. Sa porte doit se situer au niveau de l'un des coins de cet espace, et cela, non seulement pour diminuer sa surface lors de son ouverture, mais également pour profiter des murs ou des cloisons comme panneaux de rangement. Il est de même pour la fenêtre, qui doit être placée dans un coin de la chambre à coucher, et non pas au milieu du panneau de façade. Certainement, sa position au milieu du panneau de façade offre un bon ensoleillement et un meilleur éclairage naturel, aussi, elle offre au concepteur l'éventualité de mieux harmoniser la façade du bloc d'habitation. Par contre, le beau et l'agréable devant l'utile, les habitants préfèrent plutôt l'utile spécialement quand il s'agit de l'intérieur du logement.

✓ Les mêmes prescriptions relatives à la première chambre seront attribuées à la deuxième et la troisième chambre à coucher. L'une sera destinée aux garçons, l'autre aux filles. Ainsi, la surface de chacune d'elles se situera entre 12 et 14 mètres carrés. En réalité, mise à part les deux lits à une place chacun, une table de travail scolaire, ou deux si les enfants sont d'âge avancé, ainsi qu'une armoire de rangement vestimentaire qui doivent être prévues, à rajouter aussi un poste téléviseur (fixée de préférence au mur), un micro-ordinateur et sa table, etc.

- Finalement, l'ensemble des trois chambres, doit être aménagé autour d'un espace tampon. Il est préférable que cet espace tampon soit distinct du hall d'accès, pour indiquer le transit de la zone la moins intime vers la zone la plus intime.

VIII.2.2.4. Concernant la cuisine.

Le deuxième espace qui détient le plus les intérêts des habitants après le séjour, c'est bien la cuisine, particulièrement la communauté féminine. Effectivement, pour cette communauté, c'est dans cet espace qu'elle passe la plus grande partie de sa vie. De part la particularité du sous-groupe familial qui l'utilise en constance, de part l'obsession de cette communauté aux activités ménagères qui rappellent du mode d'habiter traditionnel, et de part la quantité de pratiques qui s'y déroulent, la conception de la cuisine doit tenir compte des points suivants :

- La cuisine devra être assez grande pour englober le nombre important et la variété des pratiques qui s'y déroulent. Par conséquent, sa surface ne doit pas être inférieure à 15 mètres carrés couverts.

- Hormis de cette surface couverte, elle doit avoir un espace d'expansion à l'air libre assez consistant ; qui ressemble à un séchoir ou une loggia vraiment considérable ; c'est plutôt une

cuisine à l'air libre. Cet espace à l'air libre devrait être préservé des vues indiscrets de l'extérieur.

- Il sera préférable que son espace couvert soit contiguë à la salle de séjour où, souvent, sont pris les repas du soir. Comme il est essentiel qu'il soit relié directement avec le séchoir. Pour des motifs exclusivement techniques, la cuisine doit être contiguë au bloc sanitaire. A part le plan de travail et l'évier qui sont jugés comme des acquis irrévocables, la cuisine doit être munie aussi d'espaces de rangement.

- Finalement, afin de faciliter à la mère le suivi et le contrôle de ses enfants qui jouent à l'extérieur, la cuisine doit être placée sur le côté de la façade du bloc orienté vers l'espace de jeux.

VIII.2.2.5. Pour les toilettes.

Apparemment, cette espace composé de la salle de bain et du w-c, n'évoque pas grande chose, alors qu'en réalité il est très considérable pour les habitants. Selon les pratiques exercées au niveau de ces deux sous-espaces du logement, ce sont plutôt le confort et l'utilité qui renvoient au mieux les intérêts des habitants quant à l'hygiène et la propreté. La satisfaction des usagers dépend surtout de leurs dimensions et de leur contiguïté avec le séchoir. C'est aussi la qualité des équipements sanitaires tels : la baignoire, le siège, le receveur de douche, le lavabo, la robinetterie, le revêtement des murs en faïence, etc. qui attestent du statut socioculturel du ménage, et sa liaison à certaines valeurs culturelles.

Vu la valeur que donnent les habitants à ces deux sous-espaces, il est souhaitable de tenir compte des caractéristiques suivantes :

- La salle de bain doit être assez grande pour recevoir la baignoire le lavabo, le bidet, la machine à laver et des espaces de rangement ; par conséquent, sa surface devrait être au moins 6 mètres carrés. Il est fondamental qu'elle soit en liaison directe avec le séchoir, pour éviter la transition par le hall ou le couloir, dans le cas où le lavage du linge se déroule dans la salle de bain, et le séchage s'effectue dans le séchoir.

- Il est nécessaire d'isoler la salle de bain du w-c. Comme il est fondamental que la salle de bain soit positionnée du côté des chambres à coucher, et le w-c du côté de la cuisine et de la salle de séjour.

- Le w-c doit avoir une surface pas moins de 1.50 mètre carrés. Il doit être bien aérée et naturellement éclairée. A part le siège à la turque ou à l'anglaise, cet espace doit être doté

d'un robinet de puisage d'eau et d'un petit lavabo (lave main). Il doit être placé du côté de la façade arrière de l'immeuble, et non pas du côté de la façade principale.

VIII.2.2.6. Concernant la loggia, le balcon et le séchoir

Certainement, ces parties du logement ne sont pas pris en considération dans le calcul et l'estimation de sa capacité ; de toute façon, ils n'existent même pas sur le tableau de répartition des surfaces du logement. Alors qu'en réalité, c'est de ces sous-espaces dépendance, que découle la satisfaction des habitants.

De part la valeur que leurs donnent les usagers, et de part leurs rôles capitales, il est essentiel de considérer des points suivants :

- Il est recommandable d'étendre à l'air libre, la salle de séjour par une loggia, ayant au moins 1.50 mètre de largeur.
- Aussi, il est préférable d'étendre chacune des chambres à coucher par un balcon ; pas nécessairement grand mais qui donne la possibilité aux utilisateurs de regarder l'espace extérieur. Il doit permettre aussi à ses usagers de décorer leur logement par des bouquets de fleurs par exemple.

VIII.2.2.7. Pour le hall et les espaces de rangement.

Souvent contemplé, par les concepteurs, comme simple espace de circulation, en réalité, le hall forme, dans le vécu quotidien des usagers, un espace capital quant à l'organisation du logement. Réellement, hormis son rôle distributif, il constitue un espace de représentation pour toute la famille. C'est au niveau de cet espace que l'« Autre » est accueilli ; c'est précisément à ce niveau que les habitants présentent à l'Autre ce qu'ils sont. De part son rôle plutôt représentatif, le hall doit être aménagé, en observant des aspects suivants :

- Il doit être amplement spacieux pour permettre aux usagers l'éventualité de le décorer encore par des éléments de valeurs. Et par conséquent, sa forme doit être plutôt carrée que rectangulaire. Avoir au moins à 6 mètres carrés de surface. Cette partie du logement doit faciliter la distribution vers la salle de séjour, la cuisine et des toilettes.

Il sera souhaitable qu'il soit étendu par un espace tampon qui permet non seulement de communiquer avec les chambres à coucher, mais aussi de signaler la transition vers la zone intime du logement.

- Il est souhaitable de songer, précisément au niveau de cet espace tampon, à fixer des espaces de rangement. Pour ses habitants, le logement qui n'est pas doté d'espaces de rangement,

n'est pas un logement. Vu cet intérêt capital pour les usagers, il est fondamental de prévoir des espaces de rangement un peu partout dans le logement : dans les chambres à coucher, dans la salle de séjour, dans la cuisine ainsi que dans le séchoir ou loggia.

VIII.2.3. A l'échelle du bloc d'habitation.

VIII.2.3.1. Les logements dans l'immeuble.

Pour la plupart des usagers du logement social enquêtés, le nombre de logements, que doit comporter un immeuble d'habitation (ou unité d'habitation selon la terminologie du ministère de tutelle), constitue l'une des constantes autour de laquelle convergent leurs avis.

En réalité, les problèmes de proximité et de voisinage y augmentent de façon dramatique à chaque fois que le nombre de logements par unité d'habitation est important. Selon les aspirations des habitants du corpus, la composition idéale est de quatre à six logements par unité d'habitation. L'enquête nous a divulgué d'autres souhaits des usagers, à savoir :

- Il sera intéressant que la terrasse du bloc soit exploitable par ses habitants, à l'occasion des grands événements. Certainement, l'initiative de rendre la terrasse comme un espace semi public, cela va générer plus de problèmes pour les habitants du dernier étage. Par contre, les embêtements sonores dus principalement au mouvement vertical vers la terrasse, et aux activités qui se pratiquent dans cet espace, peuvent être solutionnées techniquement ou organisés par le biais d'associations officielles du quartier, à titre d'exemple.
- Il est souhaitable de ne prévoir que deux logements par palier d'étage, où les deux ménages d'un même étage, seront dotés d'un palier de distribution horizontale autonome et totalement isolé par rapport à la cage d'escalier.
- Aussi, Il est nécessaire que le palier de distribution horizontale et l'accès aux logements du rez-de-chaussée, soient écartés et discret du hall d'accès du bâtiment.

VIII.2.3.2. Au niveau du palier d'étage courant.

De part les pratiques de voisinage auxquelles généralement la famille algérienne s'avère être liée : permutations d'objets et rassemblements avec les voisins d'un même bloc ; de part le statut public que dispose le palier d'étage et de la brutalité dans le passage vers l'espace privé (l'intérieur du logement) ; l'obligation comporte :

- Le remise de l'organisation primordiale du palier d'étage vers le logement et vice versa ; pour cela, il est nécessaire d'introduire un espace tampon entre le palier d'étage et l'entrée du

logement. Cet espace sera l'endroit favorisé pour les échanges entre les ménages d'un même palier.

- Puisque chacun des deux logements du même palier d'étage doit être doté d'un espace tampon, il est préférable de prévoir un lien entre ces deux espaces tampon, et cela pour donner à ces deux voisins la possibilité de les associer afin de les employer comme un seul espace, lors de certains faits marquants, comme : les fêtes de mariage, etc.
- Finalement, ces deux espaces tampon, doivent être isolés et dégagés par rapport à la cage d'escalier qui sera destinée seulement à la circulation verticale.

Pour la plupart des bâtiments, les logements du rez-de-chaussée, sont désavantagés par rapport à ceux des autres étages. Ce désavantage a trait d'une part à la brutalité organisée entre les logements du rez-de-chaussée et le hall d'accès du bâtiment ; et d'autre part, aux préjudices sonores issus principalement des rassemblements des jeunes enfants et adolescents au niveau du hall d'accès de l'immeuble. Et par conséquence :

- Il sera fondamental d'établir la séparation, d'un côté : entre l'accès à l'espace privé (le logement) et l'espace semi-public (la cage d'escalier) ; d'un autre côté : entre le hall d'accès du bloc et la cage d'escalier.
- Aussi il serait préférable de remonter le niveau des logements du rez-de-chaussée par rapport au niveau d'accès au bloc.

VIII.2.4. A l'échelle de l'espace limitrophe.

Formé du voisinage immédiat autour du bloc d'habitation, l'espace limitrophe se rapporte donc à :

- La devanture du bâtiment, à partir de laquelle on pénètre au bâtiment. C'est de ce côté là, que devraient se placer la salle de séjour, la loggia, et possiblement une des chambres à coucher, et ce pour faciliter aux habitants la présentation de ce qu'ils sont. Comme, pour le concepteur, la façade est un composant d'agencement de l'espace extérieur, pour les habitants, elle est l'endroit d'exhibition de ce qu'ils ont l'intention de montrer à l'Autre.
- Le derrière du bâtiment : c'est la face plutôt dissimulée de l'immeuble. C'est de ce côté-là, que devraient se positionner la cuisine, le séchoir, les w-c, la salle de bain. C'est exactement de ce côté-là, que les habitants ne souhaiteraient pas que l'Autre dévoile ce qu'ils sont.

VIII.2.4.1. Au niveau de la devanture du bâtiment.

Au niveau du corpus, les immeubles présentent plusieurs variantes quant à leurs devantures. Pour des motifs de disposition urbaine, d'organisation du groupement d'habitation, d'aménagement des espaces de commerces de première nécessité, etc., le rez-de-chaussée du bâtiment présente au concepteur une occasion favorable à ce type de considérations. Pour certains cas, le rez-de-chaussée peut être destiné seulement à l'habitation ; pour d'autres cas, il peut être réservé exclusivement aux locaux de commerce ou services, mais l'accès au bloc se trouve à l'arrière du bâtiment, alors que les commerces sont accessibles à partir de la façade principale. Pour ces deux cas, la situation est plutôt maîtrisable. C'est dans les conditions où les deux accès sont placés du même côté du bâtiment, qu'il y a lieu de remettre toutes les prudences indispensables.

***Cas où le R.D.C. est destiné uniquement aux logements.**

C'est la variante la plus courante aussi bien pour le logement social réalisé dans le temps, que celui en cours de réalisation actuellement. Cette éventualité est recommandée notamment quand les équipements et les commerces de première nécessité ne sont pas adjacents aux bâtiments. Pour cette situation :

- l'accès au bloc est essentiellement du côté de la façade principale.
- Aussi, il est fondamental d'édifier des parkings, évidemment de ce côté de la façade principale. Il est préférable de cultiver des arbres tout le long de la voie piétonne, en vue de concevoir des zones d'ombre, au profit non seulement des passants, mais aussi pour les véhicules en parking.
- C'est de ce côté-là, qu'il est préférable de donner aux habitants l'occasion de présenter leur statut social.

À partir des années 1980, le rez-de-chaussée du bloc d'habitation a connu sa destination strictement aux locaux de commerces et aux services ; Pour compenser la perte au niveau de la rentabilisation du terrain d'assiette, l'état a donné à l'office de gestion immobilière (OPGI), le privilège d'établir des commerces au niveau du rez-de-chaussée. En réalité, cette éventualité permettait, d'un côté à l'office de gestion, de mieux atténuer ses investissements, vu que les locaux de commerces, sont cédés directement aux attributaires et acquittés cache ; aussi, elle permettait, d'un autre côté, aux usagers de se doter de commerces de proximité tout près de l'immeuble.

Mais, deux versions se présentent aux concepteurs. La première, comportait l'accès au bloc d'habitation totalement isolé de celui des commerces. Pour la seconde, l'accès au bâtiment et celui aux commerces, se placent sur le même côté de l'immeuble.

- **Première version :**

L'accès est situé à l'arrière du bâtiment ; nous suggérons ce qui suit :

- L'accès aux locaux de commerces ou services, devrait être prévu du côté de la façade principale.
- le parking pour les commerçants et leurs clients devrait se positionner de ce côté de la façade principale ; par contre celui des usagers, il sera situé, de préférence, du côté arrière de l'immeuble.
- Aussi, il est préférable de cultiver des arbres le long des chemins piétons, et cela afin d'offrir des zones d'ombrage, pour les piétons ainsi que pour les véhicules en parking.

Deuxième version :

L'accès au bloc et l'accès aux commerces sont du même côté :

Avoir accès au bâtiment et aux commerces sur le même côté génère trop de embarras de voisinage entre les usagers, les commerçants ainsi que leurs clients. Afin d'échapper au maximum aux rivalités entre ces types d'usagers, nous présentons le schéma du principe de disposition de toutes les parties qui constituent la devanture de l'immeuble.

Ce principe se résume à établir la différenciation précise entre l'accès des logements et l'accès aux commerces. Pour ce faire :

- Architecturalement parlant, l'accès des habitants à leur bloc devrait être plus affiché. En d'autres termes, le hall principal, devrait être déplacé par rapport à l'alignement de l'immeuble, plutôt avancé et proche du chemin piéton.
- Tandis que l'accès aux commerces, devrait être plutôt repoussé par rapport au chemin piéton. Aussi, il est préférable, qu'il soit précédé par un espace semi couvert, conçu comme galeries, ou autres propositions architecturales.
- Aussi, il est fondamental différencier entre les parkings pour commerçants avec leurs clients, et celui des usagers.

VIII.2.4.2. Au niveau de l'arrière du bâtiment.

De toute manière, l'arrière du bâtiment devrait être strictement destiné à ses usagers. Il est nécessaire de récupérer de ce côté là, tout ce qui constitue comme expansion à l'air libre du logement.

Particulièrement :

- Les aires de jeux pour enfants, de repos et distraction pour les personnes âgées. Pour cela, cet espace devrait être pourvu d'équipements particuliers pour les jeux d'enfants en bas âge. Aussi, il est essentiel d'envisager des espaces pour plantation des arbres, des fleurs, etc.
- Il est indispensable d'entourer ces espaces extérieurs, et de donner à chaque immeuble son propre allongement ou expansion vers l'extérieur. Cette instruction réduirait considérablement les rivalités entre les habitants de différents bâtiments.

En résumé, les bases d'aménagement de l'arrière du bâtiment, se présentent comme pour les parties qui constituent l'espace limitrophe, évoquées plus haut.

Conclusion

Conclusion

A la suite de cette minutieuse étude relative aux modes et aux stratégies d'appropriation de l'espace, on souhaite arriver à bout de certaines questions à l'égard de l'« habiter » au niveau du logement social à M'sila. Autrement dit : Que peut-on déclarer sur la signification qu'annonce le fait de l'appropriation de l'espace dans le logement social ? Quoi répliquer aux chercheurs et professionnels du phénomène d'appropriation de l'espace ? Quelle sont les référents socioculturels suivant lesquels les usagers du logement social s'approprient leurs espaces ? Quelle sera la politique qu'il faut engager concernant le logement social ?

De toute évidence, les réponses à ce genre de questions sont tant espérées aussi bien par les chercheurs, les spécialistes, les concepteurs ainsi que par les décideurs politiques.

Les véritables enjeux et stratégies d'appropriation de l'espace qui se sont révélés dans le logement de type social, sont fructueux à plus d'un titre. Les résultats de l'analyse effectuée au niveau du corpus (par le biais des variétés de facteurs en cause de l'appropriation de l'espace qu'on a mis en exergue, ainsi que les perspectives d'avenir dégagées quant au logement social) constituent les repères significatifs des éléments de réponse spécifiques à ce type de questionnements.

Sur le plan statistique :

A l'issue de l'analyse effectuée au niveau des ménages des quatre cités enquêtés, il s'avère que l'appropriation de l'espace dans le logement social n'est guère une expression ponctuelle ou isolée. Cette analyse nous a révélé que c'est plutôt un aspect général annonçant des constantes identifiables via les différents cas de situation. La plupart des usagers enquêtés lors de la présente recherche, se sont exprimés d'une façon ou d'une autre, sur un espace du logement ou sur un autre, parmi eux :

- 68 % des ménages ont établi des comportements intrinsèques avec la salle de séjour afin de s'accommoder avec cet espace. Cet important rapport de représentativité reflète nettement l'intérêt qu'accordent les habitants à cette partie du logement. Quelque soit la position sociale, le degré de maturité, quelque qu'en soit l'exiguïté spatiale du logement et la manière d'appropriation optée, les habitants tentent constamment à reprendre, à travers cette partie, l'espace central autour duquel s'aménage tout le logement. Au vu de sa fonction, sa surface, et sa dimension symbolique, c'est la salle de séjour qui donne aux habitants l'éventualité de

réorganiser les rapports relatant à la taille du ménage/taille du logement ainsi que celui de la position sociale du ménage/grandeur symbolique du logement.

- 62 % des ménages se sont comportés avec les chambres à coucher. Cet espace du logement forme pour la plupart des habitants, particulièrement pour ceux qui connaissent une importante exigüité spatiale, un remède en vue de raccommoder (au moins pendant le jour) le rapport du genre « position sociale du ménage/grandeur symbolique du logement ». Par contre, pour la majorité des cas et de part la pratique de la séparation des sexes, les habitants se voient en déséquilibre vis-à-vis de la dimension symbolique du logement approprié.

- 61 % ont agit sur la cuisine. Devant la convenance des significations à l'égard des modes d'appropriation effectués sur cet espace du logement, l'inaction des 39 % des habitants examinés n'interprète pas leur attachement totale à l'espace cuisine comme il est conçu ; par contre, ces derniers, notamment ceux qui présentent un statut social aisé ou moyen, se sont intervenus par des opérations bien définies de décoration ou de modernisation : parement des murs en faïence, installation de placard mural, équipement d'éléments de cuisine, etc. Tandis que pour les autres cas, c'est plutôt l'exigüité de l'espace qui réduit le champ d'intervention.

- 74 % ont opté pour la réorganisation du séchoir, la loggia ou balcon. Le réaménagement de ces espaces annexes s'explique surtout par l'étroitesse spatiale qui définit les autres espaces du logement, que par leur exigüité ou leur statut hiérarchique. Quand ils sont prévus, ces espaces de dépendance aident précisément à prolonger les autres espaces du logement comme la cuisine, le séjour et /ou une des chambres à coucher, ayant donc un rôle différent de celui prévu par l'architecte.

- 100 % des ménages se sont comporté avec la porte d'accès du logement. L'intervention sur cet élément qui lie le dehors et le dedans du logement, dévoile une réelle brutalité vis à vis de la fonction de l'espace de transition qu'elle doit jouer. Dans le logement social, cet espace tampon qui se définit non pas seulement par un système de sécurité insignifiant, mais également et principalement par une certaine pauvreté à l'égard de sa dimension symbolique. Ce sont précisément ces insuffisances qui justifient le renouvellement de cet élément. C'est dans le même sens et pour la même préoccupation, que les usagers agissent au niveau de la porte d'accès au bâtiment, seulement de manière collective.

Habituellement, le logement social témoigne d'une certaine distinction sociale chez les usagers qui l'habitent. Par contre, et suite à l'analyse que nous avons développé (particulièrement : Rangs sociaux des ménages), les conclusions d'enquête n'annoncent nullement cette soi-disant ségrégation sociale : avec 31 % de ménages de statut social modeste, 48 % moyen et 21 % aisé, c'est beaucoup plus une certaine hétérogénéité sociale qui domine dans ce corpus.

Aussi, pour ce qui est de la maturité citadine des usagers au niveau du logement social, pour un grand nombre d'observateurs, la «dégradation» du cadre bâti renvoie à la ruralisation du paysage urbain. Par contre, avec 42 % de ménages de type citadin et 58 % de ménages dont la citadinité est partiellement moins mûre, les résultats de l'enquête rapportent que l'aspect de l'appropriation de l'espace au niveau du corpus relève aussi bien des habitants de type citadin que des non citadins.

Quant à l'exiguïté spatiale qui spécifie les structures d'habitation des ménages enquêtés, et en tenant compte particulièrement de leurs paramètres relatifs au sexe et de l'âge, et avec 63 % des ménages enquêtés qui présentent un (TOP) supérieur à deux, l'enquête a dévoilé que ces ménages connaissent une situation d'exiguïté spatiale très contraignante.

Sur le plan Scientifique :

Outre la mise en exergue de la divergence entre le logement social et ses habitants, l'examen minutieux du rapport entre la typologie des ménages et leurs structures d'habitation, confirme qu'il s'agit précisément d'« une nouvelle façon d'habiter » que de simples essais d'ajustement. Qu'il s'agit plutôt de réelles démarches de restructuration, de rénovation et d'innovation de que de simples réparations menées au niveau du logement. Que les habitants, à travers leurs modes d'appropriation, ont créé un espace logement qui s'adapte justement à cette nouvelle façon d'habiter.

La polémique nationale menée par certain observateurs sur l'avenir du logement social, particulièrement au sujet de son succès ou son échec, s'avère caduc par cette évidente *nouvelle façon d'habiter* qui règne au niveau du corpus étudié. Bien qu'il y a une certaine divergence entre le mode de vie que cette structure d'habitation transmet et celui auquel ambitionnent les usagers, elle n'est pas un échec vu qu'elle a amplement participé à la

parution de nouveaux besoins, de nouveaux espoirs, attachés principalement à cette nouvelle façon d'habiter. Bien qu'elle ait permis aux usagers leurs évolutions socioéconomiques et culturelles, elle n'est pas non plus un succès, dans la mesure où elle ne satisfait pas toutes les aspirations et tous les besoins, dus évidemment à ces évolutions et à cette nouvelle façon d'habiter. A vrai dire, le logement social forme un réel centre d'apprentissage transitoire où les habitants arrivent à développer une expérience, leur autorisant de dévoiler des façons de vivre autres que celles qu'ils avaient précédemment, et qu'ils arrivent à adopter plus ou moins aisément à leur modèle traditionnel. C'est dans cette logique que le logement social peut être observé comme le foyer où s'entretient et où jaillit cette nouvelle façon d'habiter.

Les stratégies d'appropriation, par le biais de la disposition spatiale et à travers le système fonctionnel de l'espace adapté, dévoilent que les habitants sont plutôt fidèles au modèle culturel traditionnel exprimé dans la mémoire collective, que séduit par ce qu'inspire le logement imposé. Par contre, au sujet de certains cotés de la dimension symbolique, les habitants s'avèrent tirer plutôt, non simplement de l'image moderne (même minime) transmise par le logement imposé et par ce qu'il sollicite comme appareils électroménagers et meubles du type moderne, mais aussi de tout ce qui est expédié par les médias lourds, spécialement par les spots publicitaires via la télévision et les magazines.

Sur le plan familial :

Certainement, ces premiers éléments de réponse nous donnent la possibilité d'avoir un aperçu sur le pourtour du modèle socioculturel des habitants, aussi ils forment un fondement et/ou un modèle pour une programmation et d'une conception plus ou moins conforme du logement social. Toutefois, la donne qui intéresse énormément en matière d'habiter, se situe, nous paraît-il, dans la mutation de la société d'une façon générale, et spécialement dans la prédisposition de la famille algérienne.

En réalité, la combinaison des modifications du logement ainsi que des modes d'appropriation de l'espace avec les modèles socioculturels a engendré un des soucis de notre travail de recherche, dans l'objectif de mettre en exergue les facteurs socioculturels et économiques qui sont la source des prémices des opérations et des forces actives chez les habitants pour restituer le rapport contenu/contenant. Mais l'idée suivant laquelle le logement en tant contenant saurait être contemplé comme domaine d'observation de la mutation sociale a, en réalité, obtenu affirmation tout au long du travail d'analyse. Attester sur ces transformations

socioéconomiques et culturels, et en comprendre les tendances, peut aussi former, avec toutes les restrictions pour leurs généralisations, une contribution indispensable afin d'en finir avec cette synthèse sur l'habiter dans le logement social.

Sur le plan politique :

Les habitants du logement social estiment, à travers leur mode d'habiter, avoir tout divulgué, tout exprimé. Il s'agit aujourd'hui seulement d'être conscient et de les prêter attention. Afin d'en arriver, un **observatoire de l'habiter** est plus que désirable, pas uniquement pour le logement social, mais aussi pour les différents segments d'habitat. L'observation en constance du développement de l'« habiter » devrait s'accomplir non seulement sur des échantillons adoptés au niveau des grandes villes, mais aussi au niveau des petites villes, dans les villages, voire même en milieu rural. La remise en cause du logement social, aussi bien par les habitants que par un certain nombre de polémiques, n'implique pas la suppression ou l'annulation de la politique du logement social ; par contre, elle propose la diminution des divergences voire le rétablissement des conditions de développement du nouveau mode d'habiter. Prendre en considération des nouvelles nécessités attachées à cette nouvelle façon d'habiter ne devrait pas se limiter seulement à l'observation ; au contraire, elle est appelée à faire, pas uniquement, associer les habitants mais aussi et principalement à dialoguer avec ces derniers. Ce dialogue ne comporte pas seulement la garantie d'un genre de « commutation – transmutation » des nécessités formulées par les habitants vers les décideurs à travers les concepteurs ; c'est plutôt un réel débat qu'il faut établir afin d'organiser un Projet de Société débattu d'une manière démocratique.

L'instauration donc d'un observatoire (ou d'un centre d'observation et de prospective relatif au sujet de « l'habiter »), est plus qu'indispensable. La transmission au moins annuelle des différentes informations relatives à l'habitat serait une donnée essentielle pour tout chercheur ou spécialiste de diverses disciplines. Cet observatoire de l'habitat (qui sera un organisme de préférence interministériel : ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville- Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique- etc.) aura comme objectif l'observation, l'analyse, le contrôle, le conseil des habitants usagers ainsi que les différents acteurs qui interviennent dans ce domaine, divulgation des recommandations, à en tenir compte, relatives aux démarches à assurer dans l'architecture de l'habiter...

Conclusion

Bibliographie

Conclusion

A la suite de cette minutieuse étude relative aux modes et aux stratégies d'appropriation de l'espace, on souhaite arriver à bout de certaines questions à l'égard de l'« habiter » au niveau du logement social à M'sila. Autrement dit : Que peut-on déclarer sur la signification qu'annonce le fait de l'appropriation de l'espace dans le logement social ? Quoi répliquer aux chercheurs et professionnels du phénomène d'appropriation de l'espace ? Quelle sont les référents socioculturels suivant lesquels les usagers du logement social s'approprient leurs espaces ? Quelle sera la politique qu'il faut engager concernant le logement social ?

De toute évidence, les réponses à ce genre de questions sont tant espérées aussi bien par les chercheurs, les spécialistes, les concepteurs ainsi que par les décideurs politiques.

Les véritables enjeux et stratégies d'appropriation de l'espace qui se sont révélés dans le logement de type social, sont fructueux à plus d'un titre. Les résultats de l'analyse effectuée au niveau du corpus (par le biais des variétés de facteurs en cause de l'appropriation de l'espace qu'on a mis en exergue, ainsi que les perspectives d'avenir dégagées quant au logement social) constituent les repères significatifs des éléments de réponse spécifiques à ce type de questionnements.

Sur le plan statistique :

A l'issue de l'analyse effectuée au niveau des ménages des quatre cités enquêtés, il s'avère que l'appropriation de l'espace dans le logement social n'est guère une expression ponctuelle ou isolée. Cette analyse nous a révélé que c'est plutôt un aspect général annonçant des constantes identifiables via les différents cas de situation. La plupart des usagers enquêtés lors de la présente recherche, se sont exprimés d'une façon ou d'une autre, sur un espace du logement ou sur un autre, parmi eux :

- 68 % des ménages ont établi des comportements intrinsèques avec la salle de séjour afin de s'accommoder avec cet espace. Cet important rapport de représentativité reflète nettement l'intérêt qu'accordent les habitants à cette partie du logement. Quelque soit la position sociale, le degré de maturité, quelque qu'en soit l'exiguïté spatiale du logement et la manière d'appropriation optée, les habitants tentent constamment à reprendre, à travers cette partie, l'espace central autour duquel s'aménage tout le logement. Au vu de sa fonction, sa surface, et sa dimension symbolique, c'est la salle de séjour qui donne aux habitants l'éventualité de

réorganiser les rapports relatant à la taille du ménage/taille du logement ainsi que celui de la position sociale du ménage/grandeur symbolique du logement.

- 62 % des ménages se sont comportés avec les chambres à coucher. Cet espace du logement forme pour la plupart des habitants, particulièrement pour ceux qui connaissent une importante exigüité spatiale, un remède en vue de raccommoier (au moins pendant le jour) le rapport du genre « position sociale du ménage/grandeur symbolique du logement ». Par contre, pour la majorité des cas et de part la pratique de la séparation des sexes, les habitants se voient en déséquilibre vis-à-vis de la dimension symbolique du logement approprié.

- 61 % ont agit sur la cuisine. Devant la convenance des significations à l'égard des modes d'appropriation effectués sur cet espace du logement, l'inaction des 39 % des habitants examinés n'interprète pas leur attachement totale à l'espace cuisine comme il est conçu ; par contre, ces derniers, notamment ceux qui présentent un statut social aisé ou moyen, se sont intervenus par des opérations bien définies de décoration ou de modernisation : parement des murs en faïence, installation de placard mural, équipement d'éléments de cuisine, etc. Tandis que pour les autres cas, c'est plutôt l'exigüité de l'espace qui réduit le champ d'intervention.

- 74 % ont opté pour la réorganisation du séchoir, la loggia ou balcon. Le réaménagement de ces espaces annexes s'explique surtout par l'étroitesse spatiale qui définit les autres espaces du logement, que par leur exigüité ou leur statut hiérarchique. Quand ils sont prévus, ces espaces de dépendance aident précisément à prolonger les autres espaces du logement comme la cuisine, le séjour et /ou une des chambres à coucher, ayant donc un rôle différent de celui prévu par l'architecte.

- 100 % des ménages se sont comporté avec la porte d'accès du logement. L'intervention sur cet élément qui lie le dehors et le dedans du logement, dévoile une réelle brutalité vis à vis de la fonction de l'espace de transition qu'elle doit jouer. Dans le logement social, cet espace tampon qui se définit non pas seulement par un système de sécurité insignifiant, mais également et principalement par une certaine pauvreté à l'égard de sa dimension symbolique. Ce sont précisément ces insuffisances qui justifient le renouvellement de cet élément. C'est dans le même sens et pour la même préoccupation, que les usagers agissent au niveau de la porte d'accès au bâtiment, seulement de manière collective.

Habituellement, le logement social témoigne d'une certaine distinction sociale chez les usagers qui l'habitent. Par contre, et suite à l'analyse que nous avons développé (particulièrement : Rangs sociaux des ménages), les conclusions d'enquête n'annoncent nullement cette soi-disant ségrégation sociale : avec 31 % de ménages de statut social modeste, 48 % moyen et 21 % aisé, c'est beaucoup plus une certaine hétérogénéité sociale qui domine dans ce corpus.

Aussi, pour ce qui est de la maturité citadine des usagers au niveau du logement social, pour un grand nombre d'observateurs, la «dégradation» du cadre bâti renvoie à la ruralisation du paysage urbain. Par contre, avec 42 % de ménages de type citadin et 58 % de ménages dont la citadinité est partiellement moins mûre, les résultats de l'enquête rapportent que l'aspect de l'appropriation de l'espace au niveau du corpus relève aussi bien des habitants de type citadin que des non citadins.

Quant à l'exiguïté spatiale qui spécifie les structures d'habitation des ménages enquêtés, et en tenant compte particulièrement de leurs paramètres relatifs au sexe et de l'âge, et avec 63 % des ménages enquêtés qui présentent un (TOP) supérieur à deux, l'enquête a dévoilé que ces ménages connaissent une situation d'exiguïté spatiale très contraignante.

Sur le plan Scientifique :

Outre la mise en exergue de la divergence entre le logement social et ses habitants, l'examen minutieux du rapport entre la typologie des ménages et leurs structures d'habitation, confirme qu'il s'agit précisément d'« une nouvelle façon d'habiter » que de simples essais d'ajustement. Qu'il s'agit plutôt de réelles démarches de restructuration, de rénovation et d'innovation de que de simples réparations menées au niveau du logement. Que les habitants, à travers leurs modes d'appropriation, ont créé un espace logement qui s'adapte justement à cette nouvelle façon d'habiter.

La polémique nationale menée par certain observateurs sur l'avenir du logement social, particulièrement au sujet de son succès ou son échec, s'avère caduc par cette évidente *nouvelle façon d'habiter* qui règne au niveau du corpus étudié. Bien qu'il y a une certaine divergence entre le mode de vie que cette structure d'habitation transmet et celui auquel ambitionnent les usagers, elle n'est pas un échec vu qu'elle a amplement participé à la

parution de nouveaux besoins, de nouveaux espoirs, attachés principalement à cette nouvelle façon d'habiter. Bien qu'elle ait permis aux usagers leurs évolutions socioéconomiques et culturelles, elle n'est pas non plus un succès, dans la mesure où elle ne satisfait pas toutes les aspirations et tous les besoins, dus évidemment à ces évolutions et à cette nouvelle façon d'habiter. A vrai dire, le logement social forme un réel centre d'apprentissage transitoire où les habitants arrivent à développer une expérience, leur autorisant de dévoiler des façons de vivre autres que celles qu'ils avaient précédemment, et qu'ils arrivent à adopter plus ou moins aisément à leur modèle traditionnel. C'est dans cette logique que le logement social peut être observé comme le foyer où s'entretient et où jaillit cette nouvelle façon d'habiter.

Les stratégies d'appropriation, par le biais de la disposition spatiale et à travers le système fonctionnel de l'espace adapté, dévoilent que les habitants sont plutôt fidèles au modèle culturel traditionnel exprimé dans la mémoire collective, que séduit par ce qu'inspire le logement imposé. Par contre, au sujet de certains cotés de la dimension symbolique, les habitants s'avèrent tirer plutôt, non simplement de l'image moderne (même minime) transmise par le logement imposé et par ce qu'il sollicite comme appareils électroménagers et meubles du type moderne, mais aussi de tout ce qui est expédié par les médias lourds, spécialement par les spots publicitaires via la télévision et les magazines.

Sur le plan familial :

Certainement, ces premiers éléments de réponse nous donnent la possibilité d'avoir un aperçu sur le pourtour du modèle socioculturel des habitants, aussi ils forment un fondement et/ou un modèle pour une programmation et d'une conception plus ou moins conforme du logement social. Toutefois, la donne qui intéresse énormément en matière d'habiter, se situe, nous paraît-il, dans la mutation de la société d'une façon générale, et spécialement dans la prédisposition de la famille algérienne.

En réalité, la combinaison des modifications du logement ainsi que des modes d'appropriation de l'espace avec les modèles socioculturels a engendré un des soucis de notre travail de recherche, dans l'objectif de mettre en exergue les facteurs socioculturels et économiques qui sont la source des prémices des opérations et des forces actives chez les habitants pour restituer le rapport contenu/contenant. Mais l'idée suivant laquelle le logement en tant contenant saurait être contemplé comme domaine d'observation de la mutation sociale a, en réalité, obtenu affirmation tout au long du travail d'analyse. Attester sur ces transformations

socioéconomiques et culturels, et en comprendre les tendances, peut aussi former, avec toutes les restrictions pour leurs généralisations, une contribution indispensable afin d'en finir avec cette synthèse sur l'habiter dans le logement social.

Sur le plan politique :

Les habitants du logement social estiment, à travers leur mode d'habiter, avoir tout divulgué, tout exprimé. Il s'agit aujourd'hui seulement d'être conscient et de les prêter attention. Afin d'en arriver, un **observatoire de l'habiter** est plus que désirable, pas uniquement pour le logement social, mais aussi pour les différents segments d'habitat. L'observation en constance du développement de l'« habiter » devrait s'accomplir non seulement sur des échantillons adoptés au niveau des grandes villes, mais aussi au niveau des petites villes, dans les villages, voire même en milieu rural. La remise en cause du logement social, aussi bien par les habitants que par un certain nombre de polémiques, n'implique pas la suppression ou l'annulation de la politique du logement social ; par contre, elle propose la diminution des divergences voire le rétablissement des conditions de développement du nouveau mode d'habiter. Prendre en considération des nouvelles nécessités attachées à cette nouvelle façon d'habiter ne devrait pas se limiter seulement à l'observation ; au contraire, elle est appelée à faire, pas uniquement, associer les habitants mais aussi et principalement à dialoguer avec ces derniers. Ce dialogue ne comporte pas seulement la garantie d'un genre de « commutation – transmutation » des nécessités formulées par les habitants vers les décideurs à travers les concepteurs ; c'est plutôt un réel débat qu'il faut établir afin d'organiser un Projet de Société débattu d'une manière démocratique.

L'instauration donc d'un observatoire (ou d'un centre d'observation et de prospective relatif au sujet de « l'habiter »), est plus qu'indispensable. La transmission au moins annuelle des différentes informations relatives à l'habitat serait une donnée essentielle pour tout chercheur ou spécialiste de diverses disciplines. Cet observatoire de l'habitat (qui sera un organisme de préférence interministériel : ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville- Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique- etc.) aura comme objectif l'observation, l'analyse, le contrôle, le conseil des habitants usagers ainsi que les différents acteurs qui interviennent dans ce domaine, divulgation des recommandations, à en tenir compte, relatives aux démarches à assurer dans l'architecture de l'habiter...

Bibliographie

Bibliographie :

Livres :

- * A. Oudin : « Dictionnaire des architectes »- Ed – Seghes, 1970.
- *Alain cacheux, « Le logement locatif social », Edition la documentation française, Paris, 2002.
- * Alessia de Biase et Monica Coralli, « Espaces en commun - Nouvelles formes de penser et d'habiter la ville », Edition l'harmattan, Paris 2009.
- * Alexander Tzonis, « Vers un environnement non oppressif », Ed : P. Mardaga, Paris, 1976.
- * André yché, « Logement, habitat et cohésion sociale- Au delà de la crise, Quelle société voulons – nous pour demain ? » Edition Mollat, Paris, 2011.
- * B. Champigneule : « Histoire de l'architecture », ED. Somogy – Paris, 1972.
- * Benachenhou A. :« L'exode rural en Algérie ». ED.S.N.E.D. Aux sources de l'urbanisme moderne. ED. Horizons de France- PARIS -1972.
- * Benamrane D. : Crise de l'habitat – ED. S.N.E.D. – ALGER 1980.
- * Benatia Farouk, « Alger cité ou agrégat », Ed. S.N.E.D. ; Alger, 1980.
- * Benmatti N.A. : « L'habitat du tiers monde » – ED. S.N.E.D. 1982.
- * Benmohamed Taoufik., Maiza Youcef: «Une expérience participative à la cité de la SELIS (Béchar)», in Villes d'Algérie. Formation, vie urbaine et aménagement, Bendjelid Abed (dir), Editions du CRASC, Oran, 2010.
- * Bernard Salignon, « Qu'est ce qu'habiter ? » Edition de la villette, Paris, 2010.
- * Berthier A. – Chive J. : « Constantine, son passé, son centenaire» .ED. BRAHAM –1937-
- * C.A.Dixiadis : « L'architecture en transition - Ed. Dunod - 1967.
- * C. Chaline : « Les villes du monde arabe » – Ed. Masson, 1990.
- * C. Jenecks : « Mouvements modernes en architecture ».Ed. Architecture + Recherche, P. Margada, 1973.

- * C. Rahmani : « La croissance urbaine en Algérie » - O.P.U. Alger- 1982.
- * Camillo Site : « L'art de bâtir des villes », Ed. Equerre – Paris, 1980 -
- * Chombart de Lauwe Paul Henry, « Aspirations et transformations sociales », édition Anthropos, Paris ,1970.
- * Chombart de Lawe : « Des hommes et des villes ». Ed. Payout. Paris, 1965
- * Chombart de Lauwe Paul Henry et al, « Famille et habitation », Un essai d'observation expérimentale, centre d'ethnologie sociale et psychosociologie, 2ème édition, Centre national de la recherche scientifique, tome II, Paris, 1967.
- * Chombart de Lauwe Paul Henry et al, « Famille et habitation », sciences humaines et conceptions de l'habitation, centre d'ethnologie sociale et psychosociologie, 1ère édition, Centre national de la recherche scientifique, tome I, Paris, 1975.
- * Christian Moley, « Regards sur l'immeuble privé » architecture d'un habitat 1880/ 1970, Ed : Moniteur, Paris, 1999.
- * Claire et Michel DUPLAY, « Méthode illustrée de création architecturale ». Ed. Moniteur, Paris, 1985.
- * Claire lévy-voelant et Christian Tutin, « Le logement social en Europe au début du XXIe siècle : La révision générale », Presse universitaire de Rennes, Paris, 2010.
- * D. M. Roux : « Territoires sans lieux », Coll. Aspects de l'urbanisme- Dunod, Paris, 1980.
- * Danièle Weiller, « La cité des mots », PUCA, Paris, 2000.
- * Dorier-Apprill. E, « Vocabulaire de la ville. Notions et références », Paris, Edition Du Temps, 2001.
- * Dubuisson : « Encyclopédie pratique de la construction et du bâtiment » .Ed. Quillet, 1968.
- * E. Durkheim, « Le suicide » Ed : PUF, Paris, 1926.
- * E.T.Hall, " La dimension cachée" essai, in Ed : SEUIL, Paris, 1966.
- * Eleb Monique & Anne Marie Châtelet, (urbanité, sociabilité et intimité des logements d'aujourd'hui), édition de l'Epure, Paris, 1997.

- * Ernest Neufert ; « Les éléments des projets de construction » ; 8ème Ed ; Dunod ; Paris ; 2002.
- * F. De Choay - R. Banham – V. Eych - K. Framptom : « Le sens de la ville » - ED. Du Seuil-Paris, 1972.
- * F. Pouillon : « Mémoires d'un architecte »- Ed. Du Seuil- Paris -1968.
- * Gabriel Moser et Karine Weiss, "Espaces de vie – Aspects de la relation homme-environnement», Ed. Armand colin, Paris, 2003.
- * Halbwachs Maurice, « Morphologie sociale », Paris, A. Colin, coll. « U/U2 », 1970 (1938)
- * Hassan Fathy : « Construire avec le peuple » - Ed. Sindbad, Paris, 1985.
- * Henri Lefebvre, « Du rural à l'urbain », ed. Anthropos, Paris, 1970.
- * Hissar Houda, «Le renouvellement de l'action publique algérienne à l'épreuve du réel : le cas du projet de « requalification » de la cité Diar el Kef, Alger. », mémoire de Master sous la direction de M. Catusse, IEP, Université d'Aix-Marseille III, 2006.
- * I. Sachs : « La découverte du tiers monde »- Ed. Flammarion, Paris, 1971.
- * J. Castex : « Formes urbaines : De l'ilot à la barre ». Coll. Aspect de l'urbanisme – DUNOD, 1980.
- * J.E. Havel : « Habitat et logement », presses universitaires de France, Paris, 1968.
- * J. E. Havel ; « Habitat et logement » ; Ed : que sais-je ; 5ème Ed ; Paris, 1985.
- * J.M. Richards : « L'architecture moderne ». Ed. Livre de poche –Paris, 1968.
- * J.P.Lacaze, « introduction à la planification urbaine », Ed : Moniteur, Paris, 1979.
- * J. Poirier, « L'histoire de l'ethnologie », Edt : P.U.F in que sais je, Paris 1968.
- * Jacques Tournus ; « La maison sur mesure » ; in 2 ème Ed : Moniteur ; Paris ; 1982.
- * Jean Claude Marsau, « Habitat, Architecture et culture au Québec », Canada, faculté d'aménagement du territoire, Université Montréal, 2002.
- * Jodelet Denise, « représentations sociales, un domaine en expansion », in PUF, Paris 1989.

- * Kevin Lynch : « L'image de la cité », Coll. Aspects de l'urbanisme – Dunod, 1960
- * L. Benevolo : Histoire de l'architecture moderne. ED. Espace et architecture. DUNOD. Paris, 1979.
- *M. Castells : « La question urbaine », ED. Maspero. Paris, 1972.
- *M. Cote : « Mutations rurales en Algérie. Le cas des hautes plaines de l'Est », Ed. O.P.U. - C.N.R.S. – C.R.E.S.M., ALGER 1980.
- *Maurice Angers, « Initiation à la méthodologie des sciences humaines », Edition Casbah université, 1997.
- * Merlin et F. Choay, " Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", P.V.F, Paris, 1988.
- * Monique Eleb-Vidal et Anne Marie Chatelet et Thierry Mandon, « Penser l'habité, le logement en question » PAN 14, Ed : Pierre Mardaga, Paris, 1988.
- * Navez Bouchanine Françoise, « Habiter la ville marocaine », édition l'Harmattan, Paris, 1997.
- * P. Bourdieu, « Sociologie de l'Algérie », Ed : PUF, Paris ,1965.
- * P. Pelligrieno, « Le sens de l'espace », Ed : Anthropos, vol II, Paris, 2000.
- * P. Piganid : « Du nid à la cité ».ed. Dunod, Paris, 1970.
- * Patrick Grepinet, « la crise du logement », édition l'harmattan, Paris 2006.
- * Paule Quilichini, « La politique locale de l'habitat », édition le moniteur, Paris, 2006.
- * Perla Serfaty-Garzon, « Habiter », in dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous la direction de Marion Segaud, Jaques Brun, Éditions Armand Colin, Paris, 2003.
- *Pierre Merlin et Françoise Choay, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » édition Quadrige, Paris 2009.
- * Pierre N'DA, « Méthodologie et guide pratique du mémoire de recherche et de la thèse de doctorat », Edition L'harmattan, paris, 2007.

- * Pierre PIGAGNOL, « Habitat : L'habitat contemporain », in Encyclopaedia Universalis sur CD-ROM, Paris, 2000
- * Pinson Daniel, « modèles d'habitat et contre types domestiques au Maroc », URBAMA-URA365, 1992.
- * P.R. Baduel : Habitat – Etat de société au Maghreb– Paris, C.N.R.S. 1986.
- * R. Butler – P. Noisette : « De la cité ouvrière au grand ensemble – La politique capitaliste du logement social – ED. Maspero, Paris, 1977.
- * R. Venturi : « De l'ambiguïté en architecture », Ed. Dunod – Collection aspects de l'urbanisme- Paris, 1976.
- * Rachid Hamidou : « Le logement – un défi »–ENAP- O.P.U. Alger – 1989-
- * Rachid Hamidou ; « Le logement, un défi » ; in Co- Ed Issat – idir ; Alger, 1989.
- * Rapoport. Amos, " Pour une anthropologie de la maison ", Ed : Dunod, Collection : Aspect de l'urbanisme ; Paris 1972.
- *S. Boubekeur : « L'habitat en Algérie –Stratégie d'acteur et logique industrielle. ED. O.P.U. ALGER - 1986.
- * S. Rimbart : « Les paysages urbains » - Ed. Arman collin- Paris, 1973.
- * Safar Zitouni Madani : «La protection sociale en Algérie. Evolution, fonctionnement et tendances actuelles» in L'Etat face aux débordements du social au Maghreb, Ouvrage collectif sous la direction de Catusse M., Destremau B. et Verdier E., Ed; IREMAM-KARTHALA, Paris, 2010.
- *SAFAR ZITOUN Madani : « Les politiques urbaines en Algérie : une réforme libérale inachevée» in Habitat social au Maghreb et au Sénégal (Dir: Le Tellier J. et Iraki A), ed. L'Harmattan, Paris, 2009.
- * Safar Zitouni Madani : «L'ingénierie participative dans les programmes publics de logement social. Contenu et limites de l'expérience algérienne», in Habitat social au Maghreb et au Sénégal : Le Tellier J. et Iraki A., (Dir), ed. L'Harmattan, Paris, 2009.

- * Segaud Marion, Brun Jacques et Driant Jean Claude, « Dictionnaire de l'habitat et du logement », Armand Colin, Paris, 2002.
- * Wogensky. A, « Architecture active », Ed. Casterman, Paris, 1972.
- * Yves LACOSTE : Géographie du sous - développement – P.U.F- Paris- 1968.
- * Z. Karamanou et al ; « Au-delà de l'espace institutionnalisé » ; in Ed : anthropos ; Paris 1978.

Thèses de doctorat :

- * Adad Mohamed cherif, « Participation des usagers défavorisés dans la production d'un habitat accessible : Cas de Biskra et la vallée du M'zab », Université de Constantine, 2004.
- * Bouchair Yasmina, « Typification, standardisation, et homogénéisation des logements et ensembles d'habitat : L'impact sur les permanences, les modèles culturels et l'habiter », Université de Constantine, 2004
- * Chouguiat nacira, « Quel habitat pour l'Algérie ? » Université de Constantine, 2004.
- * Chouguiat noureddine, « Etude des mécanismes de production de logement en Algérie », Université de Constantine, 2001.
- * Hafiane Abderrahim : Dynamique urbaine et planification, l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine. Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle ; Grenoble 1983.
- * Heckmann Dominique, « la famille dans la ville : Quel enjeu pour l'aménageur ? », thèse de doctorat 3^{ème} cycle en urbanisme, sous-direction du J.C Perrin, institut d'aménagement régional, Aix-Marseille, 1987.
- * Youcef Lazri, " Espaces habités en mutation », thèse de doctorat, université de Constantine, 2008.
- * M.T. Hamamda : « L'industrie de la construction dans l'économie Algérienne » - Thèse de doctorat de 3^o cycle – Université de Paris – 1986.

- * Mohamed hocine, « Architecture du logement en habitat collectif », Thèse de doctorat, Université de Blida, 2002.
- * Rouag djenidi abla, « Appropriation de l'espace : Habitat dans les grands ensembles à Constantine », Université de Paris VIII, UFR de psychologie, 1996.
- *S.P. Thiery : « La crise du système productif Algérien », Thèse de doctorat d'état - Univ. Grenoble-1982.
- * Tebib el hadi, « L'habiter dans le logement social à Constantine- Manières et stratégies d'appropriation de l'espace », Thèse de doctorat, Université de Constantine, 2008.

Mémoires de magister :

- * ABBADIE Mona «La politique nationale de l'habitat : la requalification participative dans les grands ensembles, cas de la cité Soummam-Bab Ezzouar». Mémoire de magister en aménagement urbain, Université des sciences de la technologie Houari Boumediene (Alger), département de géographie et AT. (2001) .
- * Anouche Karima (dir) : «Requalification urbaine participative à Alger, Rapport final Projet Pilote de la Cité Soummam» Mémoire de DESS, URB-6031Université de Montréal, 2005.
- * F. Barkat Yousfi : L'habitat populaire auto-constructif face au poids du passé et aux exigences du présent– Mémoire de magister– I.A.U.C.- Université Mentouri Constantine– 1993 –
- * Hemane R, Khelifi L, Tebib E : « Aménagement de la ZHUN de Chelghoum Laïd », Mémoire de fin d'Études d'Architecture ; Constantine, Juin1980.
- * Kara Abdelhamid, «La problématique du logement social participatif dans une commune de l'intérieur Algérien : - Cas de la commune de M'sila » – Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister, Spécialité : Gestion des techniques urbaines, université de M'sila, 2008.
- * S. Chaour : « Les techniques industrialisées en Algérie et leurs retombées sur la production architecturale – Cas de logements » .Thèse de Magister - .I.A.U.C. Université Mentouri – Constantine, 1992.

* Saighi ouafa, « Le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du logement collectif : Cas de la nouvelle ville d'Ali mendjeli Constantine », Université de Constantine, 2005.

* Zarrour.F, « La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat », entre textes, législations et réalités sociales. Le cas des grands ensembles à Constantine.in Magistère, Constantine, 2002.

ARTICLES :

* Belguidoum Saïd, Mouaziz Najet,« L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », Espaces et sociétés, Rennes (n° 143) , 2010.

* Bellal Tahar et Saighi Ouafa, « Social housing transformation practices in Constantine : Lessons from Ali Mendjeli », IN *Open House International*, Vol.32, n° 1, Urban International Press, Newcastle / Tyne, Mars 2007.

* Bellal Tahar et Saighi Ouafa, « Pratiques d'altération dans le logement collectif dans une nouvelle ville, in Sciences & Technologie D – N°29, Juin (2009).

* D.Pinson, « Générations immigrés et modes d'habiter, entre repli communautaire et fusion trans-ethnique», in cahier de recherche urbaine, N° 38/ 39, France, 1995.

* Déclaration du directeur de l'Entreprise nationale de la promotion immobilière (ENPI). In. The free Library. le 24-01-2013.

* Déclaration du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, -in le quotidien Liberté du 08-02-2006.

* Djenidi Rouag Abla, « Appropriation de l'espace, habitats dans les grands ensembles à Constantine », Villeneuve d'Ascq, presse universitaire du septentrion (1998).

* Fujio Adachi - Philippe Bonnin: « Transformations da la maison dans le Hokkaido, 1950-1991 », , publié par l' Association de la revue Architecture & Comportement (EPFL, Lausanne, Suisse) / Arch. & Behav., Vol. 11, no 2, 1995.

* Graham Tipple: "Transforming Government-Built Housing: Lessons from Developing Countries", Journal of Urban Technology, United Kingdom, December 1999.

- * Grenadez Zinedine, " l'apport de la Kunstwissenschaft à l'art urbain", in revue science technologique, Université Constantine, n° spécial 1997.
- * Hadjidj Cherifa, « Se loger ; Algérie espoirs et réalités »; In revue « Temps Modernes » Gallimard, France, N°432-433. Juillet - Août 1982.
- * Hedli Mahieddine : « Industrialisation et retard dans les politiques de l’habitat en Algérie ». In revue Economie et Humanisme ; Algérie, N °276 ; Mars - Avril 1984.
- * Mebirouk H., Zeghiche A., Boukhemis K., « Appropriations de l’espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d’adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d’Annaba (Nord-Est algérien) », NOROIS, n°195, pp.59-77, Rennes, France, 2005.
- * Ministère des Finances : Enquête in Dossier El Watan - Economie – du 16 au 22-05-2005.
- * Moncef Benslimane : « Conception et usage du logement public à Tunis (Le cas de la Cite Ibn Khaldoun) », publié par l’Association de la revue Architecture & Comportement (EPFL, Lausanne, Suisse) / Arch. & Behav., Vol. 10, no 3, 1995.
- * N. Carmon and R. Oxman, "Small is beautiful in public housing as well", in F. D. Soen, A. Lazin, and Y. Neumann, eds. Cities, communities and planning in the 1980s, (Aldershot: Gower, 1984).
- * Pinson .D ; «Modèles d’habitat et contre types domestiques » ; Fascicule de recherche ; CNRS ; n°23 ; Tours .1996.
- * Safar Zitouni Madani : “Alger d’aujourd’hui : une ville à la recherche de ses marques sociales” in Alger, métropole en devenir, Double Numéro spécial de la revue INSANIYAT (44- 45), Avril-septembre 2009, (sous la direction de SAFAR ZITOUN Madani), CRASC, Oran, 2010.
- * Semmoud Bouziane, « la construction des territoires urbains en Algérie », strates, n°14, volume espaces du quotidien, Paris, 2008.
- * Semmoud Bouziane, « Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord », Cahiers de géographie du Québec, vol. 53, n° 148, 2009.

* TIPPLE A. Graham, WILKINSON Nicholas et NOUR Magdi « The transformation of Workers' City, Helwan: multi-storey extensions observed », IN *Open House International*, Vol. 10, n° 3, University of Newcastle Upon Tyne, Newcastle, 1985.

Communications :

* Belhadi amor, « Territoire, développement, gouvernance », communication au colloque international « communication et gouvernance territoriales », FSEG Mahdia.3-5 Avril 2016.

* Safar Zitouni Madani, «Le programme de Résorption de l'Habitat Précaire financé par la Banque Mondiale en Algérie: les chemins tortueux ou vertueux de la participation », Colloque International organisé par le Secrétariat d'État à l'Habitat (Maroc) et la Banque Mondiale, Casablanca, Maroc les 12, 13 et 14 juin 2002.

Rapports :

* Banque Mondiale : Etude réalisée sur les pays de la région Moyen-Orient – Afrique du Nord - MENA - in site Internet en langue française. 1998.

* Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Rhone, « Le logement social en Europe – Genèse, développement et actualité », Lyon, 2005.

* Ministère de l'environnement –art. in le quot. Le Quotidien d'Oran du 13-02-2006.

* Ministère de l'habitat, Revue de l'habitat N°06 du mois de Janvier 2011.

* Queffelec Christian, « La conception du logement aujourd'hui », ministère de l'équipement, Paris, 2002.

* P. Andrew and D. Japha, "Low income housing alternatives for the Western Cape", (Cape Town, Urban Problems Research Unit, University of Cape Town), 1978.

* Rapport du C.N.E.S. (Commission, population et besoins sociaux). Rapport concernant le logement social IV ème session plénière : Algérie, Oct. 1995.

* Rapport de la banque mondiale – Analyse comparative d'indicateurs de performance et de politique du secteur du logement dans huit pays du MENA- Site internet en langue française – Avril 2005.

* Rapport du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de M'sila, révisé en 2008.

* Safar Zitouni Madani, HAFIANE Abderrahim : « L'“entre-deux” dans les opérations de relogement en Algérie : l'émergence problématique d'un tiers acteur urbain », in “L'“entredeux” des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales”, programme PRUD, 2006 (en cours de publication, Karthala, Emam et Ifpo), 2010.

Séminaires et conférences :

- * Conférence de Vancouver sur les établissements humains 1976.
- * Conférence d'Istanbul sur les établissements humains 1996.
- * Jean Claude Marsau, « Habitat, Architecture et culture au Québec », Canada, faculté d'aménagement du territoire, Université Montréal.2002.
- * Khenoucha T, Ali Khoudja A, « À la recherche d'une approche urbaine », In. Séminaire National ; Une ville nouvelle, pourquoi » ? Constantine, les 22, 23 Mai 2001.
- *- LESBET Djaafar : Urbanisation spontanée ou urbanisation clandestine ; le cas de l'Algérie Journées d'études ; Marly-le-Roi, France, 25-26 Janvier 1984.
- * Mutin Georges, « Politique urbaine en Algérie » ; table ronde sur les politiques urbaines au Maghreb et au Machrek. Lyon, 17-20 Novembre 1982.

Textes législatifs :

- * Arrêté interministériel du 15/11/2000, (modifié et complété par la suite par l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008), qui fixe les modalités d'application du décret exécutif N°94-308 du 04/10/1994 en matière d'aides financières à l'accession à la propriété.
- * Arrêté Interministériel N° 03 du 11/05/2011 définissant les spécificités techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- * Arrêté interministériel n° 58 / SPM du 01/ 02/ 1987* Code de l'urbanisme, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Avant-Projet ; Alger, 1983
- * Décret exécutif n° 08-142 du 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.
- * Décret exécutif n°98-42 du 4 choual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- * Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- * Instructions ministérielles Habitat n° 268/SPM / M. Hab. du 15 Sept 1997 ;

* Ordonnance N° 74 – 26 du 26-28 Février 1974 ; portant constitution des réserves foncières au profit des communes.

Structures administratives :

* Direction technique de l'APC de M'sila- 2016.

* La direction de la programmation et du suivi du budget de la wilaya de M'sila (Suivant estimation de 2016).

Sites internet :

* Fr.wikipedia. Org w.w / Modernité, 2017.

* Http : [www. Urbanisme. Equipement.gouv. fr/cdu/ datas/docs/ ouvr12/chap3.htm](http://www.Urbanisme.Equipement.gouv.fr/cdu/datas/docs/ouvr12/chap3.htm). 2016.

* Office National des Statistiques – (www.ONS), 2012

* Olivier Lazzarotti, « Habiter », notion à la une de Géoconfluences, p122. (Enligne) : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-cientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/habiter>, décembre 2013.

* Sami Ben Fguira et Mongi Belarem, « Quel avenir pour le logement social en Tunisie ? », Confins [En ligne], 36 | 2018. URL : <http://journals.openedition.org/confins/13450> ; DOI : 10.4000/confins.13450

* Site officiel de la wilaya de M'sila : (www.wilaya-msila.dz/)-2017

* Site officiel du ministère de l'habitat : www.mhuv.gov.dz – 2018

* www.premier-ministre.gov.dz/ressources/front/files/pdf/politiques/habitat.pdf, 2017.

Annexes

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
& DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE FERHAT ABBES – SETIF

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Annexe 01 : Questionnaire.

Enquête N° :

1 - Localisation du logement.

- Cité :
- Bâtiment :
- Taille :
- Etage :

2 - Statut d'occupation.

- Locataire :
- Colocataire :
- Propriétaire :
- Montant de l'acquisition :

3 - Date d'installation dans l'actuel logement:

4 - Origine géographique de la grande famille :

- Région :
- Ville :

5 - Derniers types de logements occupés antérieurement :

- 1 : Le logement social
- 2 : Le logement individuel
- 3 : Bidonville

6 - Motifs d'emménagement :

- Eclatement de la grande famille :
- Mutation professionnelle :

- Autres :

7 - Relations de voisinage :

- Degré de parenté :

- Fréquence :

8 - Composition du ménage :

Ménage nucléaire	Sexe	Age	Lieu de Naissance	Profession	Motorisation	Observation
Père						
Mère						
Enfant 1						
Enfant 2						
Enfant 3						
Enfant 4						
Enfant 5						
Enfant 6						

Fils marié M2	Sexe	Age	Lieu de Naissance	Profession	Motorisation	Observation
Père						
Mère						
Enfant 1						
Enfant 2						
Enfant 3						
Enfant 4						
Enfant 5						
Enfant 6						

9 - Utilisation des espaces.

A - Au niveau du logement : Comment utilisez-vous les espaces suivants ?

- La salle de séjour ;
- La chambre à coucher N° 1 ;

- La chambre à coucher N° 2 ;
- La chambre à coucher N° 3 ;
- La chambre à coucher N° 4 ;
- La cuisine ;
- Les toilettes ;
- Le séchoir, la loggia, le balcon ;
- Le hall ou le couloir.

B - Au niveau du bâtiment :

- La porte d'accès au logement ;
- Le palier d'étage courant ;
- Le palier du dernier étage et la terrasse ;
- Le palier du rez-de-chaussée.

C - Au niveau de l'espace limitrophe :

- Au niveau de la devanture de l'immeuble ;
- Au niveau de l'arrière de l'immeuble.

D Les espaces extérieurs :

- Espaces de jeux pour enfants ;
- Espace verts ;
- Parkings.

10 - Les pratiques d'achat :

- Lieu d'approvisionnement quotidien ;
- Lieu d'approvisionnement hebdomadaire ;
- Mode de déplacement.

Annexe 02 : Grilles des modifications**Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 100/1000 logements**

Localisation	Désignation des différentes modifications :	Nombre de cas
Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :	
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir	73
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing	32
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.	07
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.	04
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)	02
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.	06
	2. Raison sécuritaire	
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.	53
	3. Amélioration physique et confort	
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	04
	4. Amélioration d'usage et de confort	
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.	23
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère	02
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.	06
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure	
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.	11
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.	02
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.	21
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.	-
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.	02
6. Amélioration d'usage hygiénique		
6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.	19	
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre	21	

Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 100/1000 logements

Localisation	Désignation des différentes transformations :	Nombre de cas
Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire	
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.	57
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia	21
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.	48
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des	12
	2. Amélioration du confort et intimité	
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia	16
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.	16
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute	19
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.	16
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure	
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.	24
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.	08
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.	42
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.	01
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.	
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.	17
	5. Amélioration d'usage et de confort.	
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.	18
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.	56
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.	03
	6. Amélioration d'usage et intimité.	
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.	66
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.	05
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.	01
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.	03
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).	04
	7. Amélioration physique et confort.	
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.	03
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	-
	8. Amélioration d'usage hygiénique	
	8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.	62
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.	49	

Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 30/300 logements

Localisation	Désignation des différentes modifications :	Nombre de cas
Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :	
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir	25
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing	11
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.	02
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.	04
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)	02
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.	04
	2. Raison sécuritaire	
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.	19
	3. Amélioration physique et confort	
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	-
	4. Amélioration d'usage et de confort	
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.	10
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère	01
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.	03
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure	
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.	04
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.	06
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.	08
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.	01
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.	02
	6. Amélioration d'usage hygiénique	
6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.	13	
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre	09	

Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 30/300 logements.

Localisation	Désignation des différentes transformations :	Nombre de cas
(2) : Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire	
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.	17
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia	07
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.	10
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des	02
	2. Amélioration du confort et intimité	
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia	04
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.	08
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute	12
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.	05
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure	
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.	08
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.	03
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.	19
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.	-
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.	
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.	12
	5. Amélioration d'usage et de confort.	
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.	09
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.	18
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.	01
	6. Amélioration d'usage et intimité.	
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.	09
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.	12
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.	01
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.	02
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).	01
	7. Amélioration physique et confort.	
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.	02
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	01
	8. Amélioration d'usage hygiénique	
	8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.	16
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.	14	

Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 60/600 logements.

Localisation	Désignation des différentes modifications :	Nombre de cas
Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :	
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir	20
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing	18
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.	09
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.	05
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)	06
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.	07
	2. Raison sécuritaire	
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.	28
	3. Amélioration physique et confort	
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	02
	4. Amélioration d'usage et de confort	
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.	18
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère	01
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.	05
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure	
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.	07
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.	03
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.	12
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.	02
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.	03
	6. Amélioration d'usage hygiénique	
6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.	23	
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre	17	

Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 60/600 logements.

Localisation	Désignation des différentes transformations :	Nombre de cas
Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire	
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.	53
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia	16
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.	32
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des	08
	2. Amélioration du confort et intimité	
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia	12
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.	22
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute	15
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.	11
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure	
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.	21
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.	06
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.	28
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.	02
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.	
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.	15
	5. Amélioration d'usage et de confort.	
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.	25
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.	18
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.	-
	6. Amélioration d'usage et intimité.	
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.	32
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.	06
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.	02
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.	02
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).	06
	7. Amélioration physique et confort.	
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.	06
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	02
	8. Amélioration d'usage hygiénique	
8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.	51	
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.	63	

Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 20/206 logements.

Localisation	Désignation des différentes modifications :	Nombre de cas
Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :	
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir	19
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing	10
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.	07
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.	02
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)	01
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.	06
	2. Raison sécuritaire	
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.	18
	3. Amélioration physique et confort	
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	-
	4. Amélioration d'usage et de confort	
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.	08
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère	-
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.	05
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure	
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.	03
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.	04
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.	07
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.	01
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.	01
	6. Amélioration d'usage hygiénique	
	6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.	12
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre	03	

Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements au niveau des 20/206 logements.

Localisation	Désignation des différentes transformations :	Nombre de cas
Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire	
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.	11
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia	06
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.	19
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des	03
	2. Amélioration du confort et intimité	
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia	02
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.	02
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute	11
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.	08
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure	
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.	06
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.	-
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.	20
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.	01
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.	
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.	11
	5. Amélioration d'usage et de confort.	
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.	07
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.	19
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.	-
	6. Amélioration d'usage et intimité.	
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.	06
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.	11
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.	-
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.	01
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).	-
	7. Amélioration physique et confort.	
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.	04
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	01
8. Amélioration d'usage hygiénique		
8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.	10	
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.	17	

**Grille (1) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements
au niveau du corpus (210 logements) :**

Localisation	Désignation des différentes modifications :	Nombre de cas	Taux %
Au niveau du séchoir et du mur de façade	1. Raison sécuritaire, d'usage et intimité :		
	1.1. Pose d'un bardage métallique en fer plat au niveau de séchoir	137	65%
	1.2. Fermeture des orifices qui se trouvent dans le mur de la partie extérieure du séchoir en parpaing	71	34%
	1.3. Ajout d'une ouverture de type vases tas.	25	12%
	1.4. Ajout d'une ouverture de type fenêtre.	15	7%
	1.5. Ajout d'une ouverture composée petites fenêtres (carreaux Nevada)	11	5%
	1.6. Ajout d'un rideau ou bâche / séchoir.	23	11%
	2. Raison sécuritaire		
	2.1. Ajout et pose d'un bardage métallique (simple ou forgé au niveau des fenêtres.	118	56%
	3. Amélioration physique et confort		
	3.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	6	3%
	4. Amélioration d'usage et de confort		
	4.1. Ajout d'une antenne parabolique fixée au mur de façade.	59	28%
	4.2. Ajout d'une antenne parabolique fixée au niveau de l'acrotère	4	2%
	4.3. Ajout d'une antenne parabolique au bardage de fenêtre.	17	8%
	5. Amélioration du confort et de l'ambiance intérieure		
	5.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur du séchoir.	25	12%
	5.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type monobloc accroché à la fenêtre.	15	7%
	5.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de façade.	48	23%
	5.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc fixé au mur de l'acrotère.	4	2%
	5.5. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur de la façade latérale du bâtiment.	8	4%
	6. Amélioration d'usage hygiénique		
6.1. Pose d'un sèche-linge sur le mur du séchoir.	67	32%	
6.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre	50	24%	

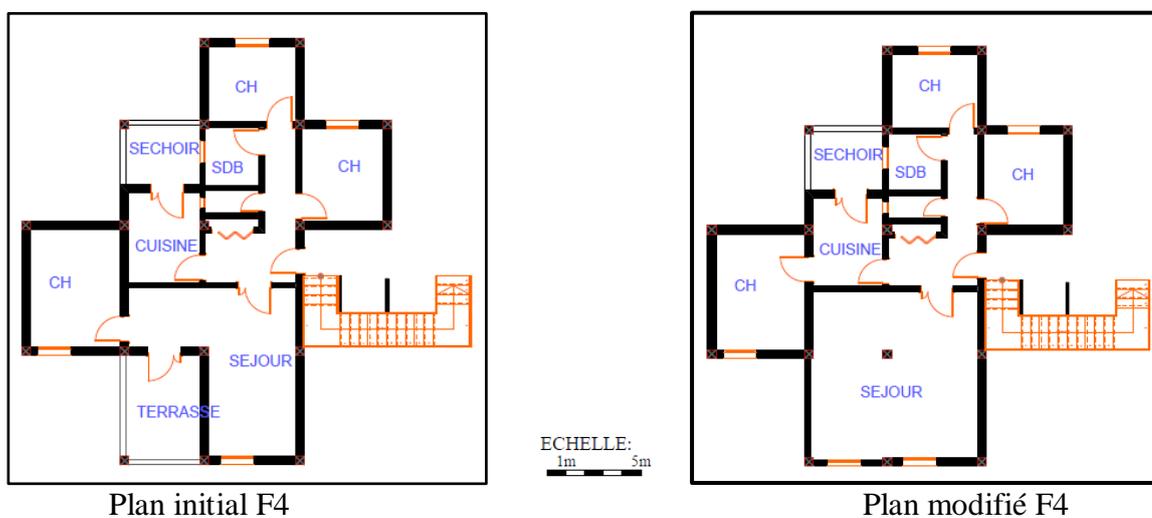
**Grille (2) des différentes modifications opérées sur l'enveloppe externe des logements
au niveau du corpus (210 logements) :**

Localisation	Désignation des différentes transformations	Nombre de cas	Taux %
Au niveau de la loggia et du mur de façade	1. Raison sécuritaire		
	1.1. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe / loggia.	143	68%
	1.2. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) / loggia	50	24%
	1.3. Pose d'un bardage en fer forgé type fixe au niveau des fenêtres.	109	52%
	1.4. Pose d'un bardage en fer forgé type mobile (ventaux) au niveau des fenêtres.	25	12%
	2. Amélioration du confort et intimité		
	2.1. Pose d'une baie vitrée en verre et aluminium sur toute la longueur de la partie haute de la loggia	34	16%
	2.2. Pose d'une baie vitrée en verre et boiserie sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.	48	23%
	2.3. Pose d'une baie vitrée en verre et acier sur toute la longueur de la partie haute de la loggia.	67	32%
	2.4. Pose d'un rideau en tissu sur toute la longueur de la loggia.	40	19%
	3. Amélioration du confort et l'ambiance intérieure		
	3.1. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au garde de corps de la loggia.	59	28%
	3.2. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au bardage métallique de la loggia.	17	8%
	3.3. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu à l'intérieur de la loggia.	109	52%
	3.4. Pose d'un appareil d'air conditionné type Bi bloc suspendu au mur latéral du logement.	4	2%
	4. Amélioration et récupération fonctionnelle.		
	4.1. Utilisation de la loggia comme espace de rangement et dépôt.	55	26%
	5. Amélioration d'usage et de confort.		
	5.1. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au garde de corps de la loggia.	59	28%
	5.2. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au bardage métallique de la loggia.	111	53%
	5.3. Ajout d'une antenne parabolique suspendue au mur de façade.	4	2%
	6. Amélioration d'usage et intimité.		
	6.1. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'éléments et cadres en acier au-dessus /loggia.	113	54%
	6.2. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'une tôle en acier le long de la loggia.	34	16%
	6.3. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout de matériaux de récupération /loggia.	4	2%
	6.4. Maintien du garde de corps en bardage d'acier et ajout d'un rideau en tissu.	8	4%
	6.5. Oter le garde de corps en bardage d'acier et construction d'un autre garde de corps en maçonnerie (brique rouge ou parpaing).	11	5%
	7. Amélioration physique et confort.		
	7.1. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus de la loggia.	15	7%
	7.2. Ajout et pose d'une partie en saillie appelée "TINDA" ou mini auvent au-dessus des fenêtres.	4	2%
8. Amélioration d'usage hygiénique			
8.1. Pose d'un sèche-linge le long de la loggia.	139	66%	
8.2. Pose d'un sèche-linge accroché à l'appui de la fenêtre.	143	17%	

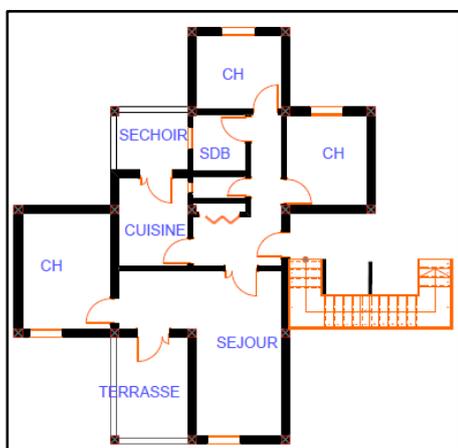
Annexe 03 :**Plans et photos des différentes transformations opérées dans le corpus****1- Au niveau des 300 logements :**

Sur les 30 logements composant l'échantillon, 13 logements ont procédé à l'intégration de la terrasse du séjour au profit de l'agrandissement de ce dernier (type 01), et 08 logements ont transformé cette terrasse en une chambre pour enfants (type 02). Aussi, 08 logements ont intégré le séchoir au profit de la cuisine.

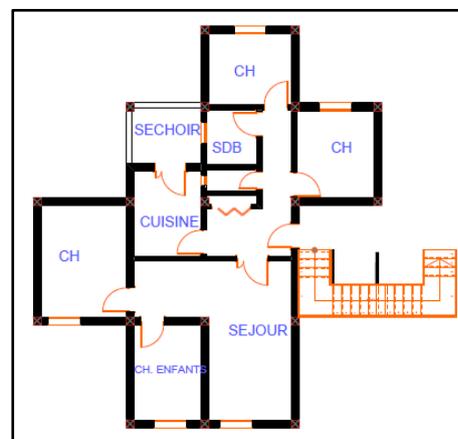
* Type 01 : Intégration de la terrasse au profit du séjour.

**Photos de terrasses annexées aux séjours**

* Type 02 : Transformation de la terrasse du séjour en une chambre d'enfants.



Plan initial F4



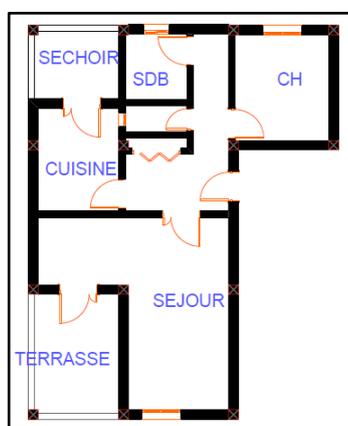
Plan modifié F4

ECHELLE:
1m 5m

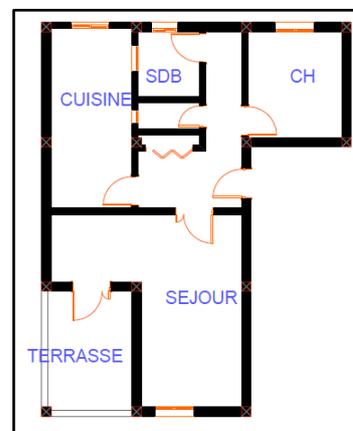
Photos de terrasses transformées en chambres d'enfants



* Type 03 : 08 logements ont intégré le séchoir au profit de la cuisine.



Plan initial



Plan modifié

ECHELLE:
1m 5m

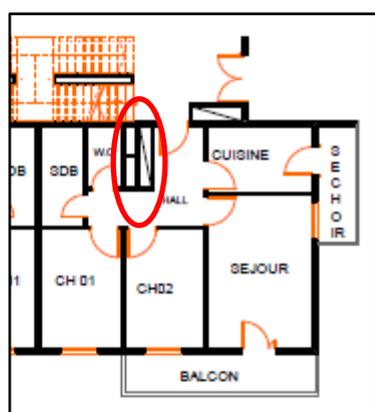
Photo d'intégration des séchoirs au profit des cuisines



2- Au niveau des 1000 logements :

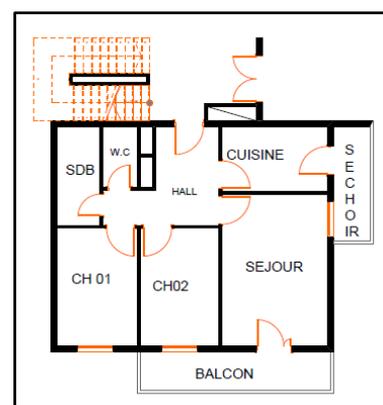
Sur les 100 logements composant l'échantillon, on trouve :

* Type 01 : 42 logements ont éliminé le placard pour agrandir la surface du hall.



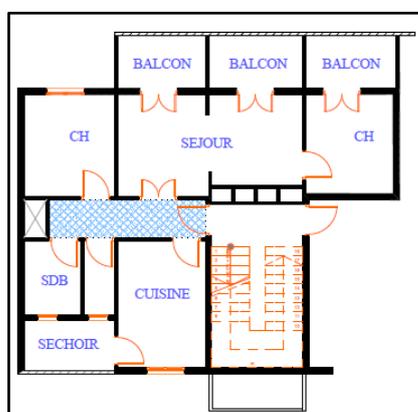
Plan initial F3

ECHELLE:
1m 5m



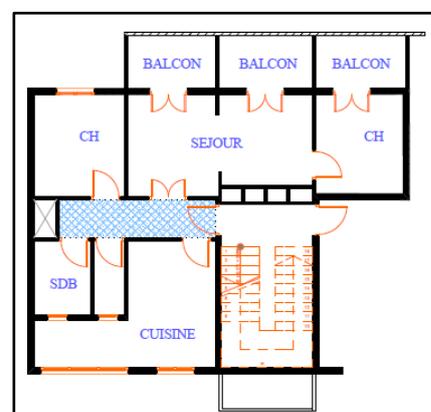
Plan modifié F3

* Type 02 : 31 logements ont intégré le séchoir au profit de la cuisine.



Plan initial F3

ECHELLE:
1m 5m

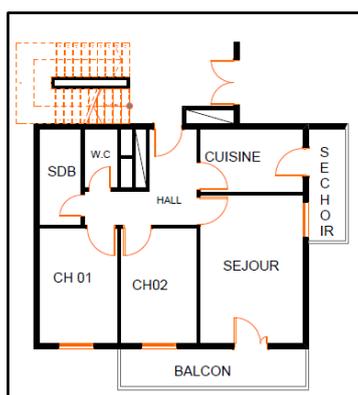


Plan modifié F3

Photo des séchoirs intégrés dans les cuisines



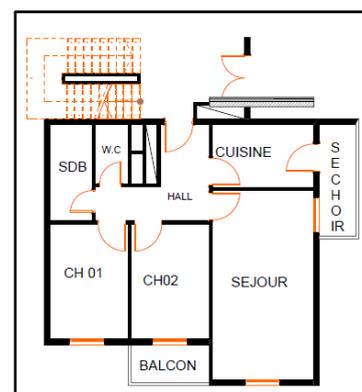
* Type 03 : 62 logements ont intégré la loggia ou balcon au profit du séjour (36 cas dans les logements en plot, et 26 cas dans blocs barres)



Plan initial F3

Intégration du balcon
au séjour des blocs en
plot (36cas).

ECHELLE:
1m 5m



Plan modifié F3

Photo d'intégration de la loggia au séjour des blocs en plot



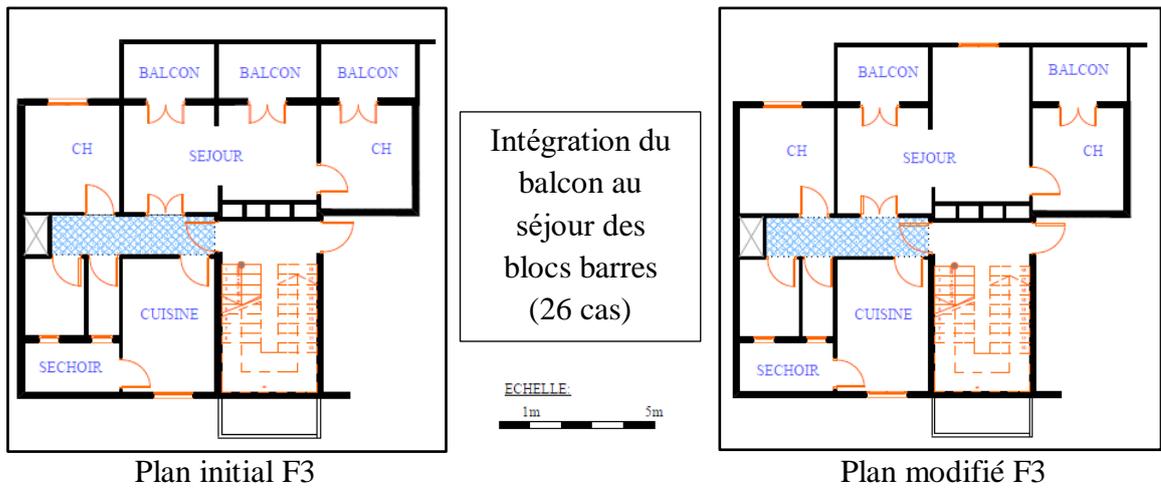
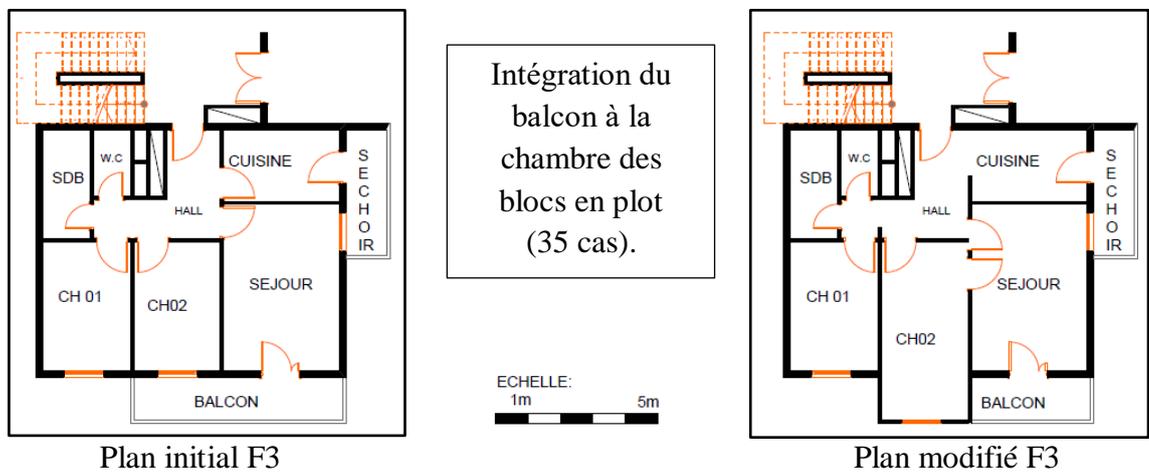
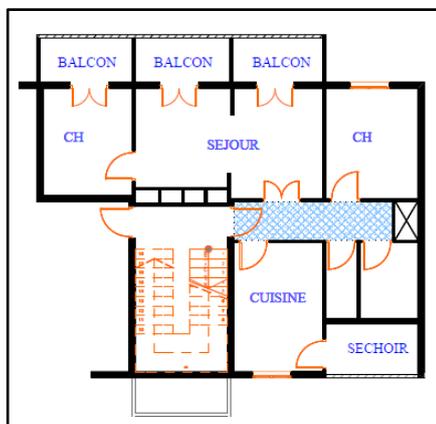


Photo d'intégration de la loggia au séjour des blocs barres



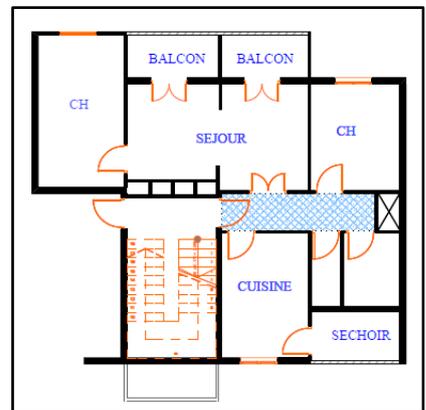
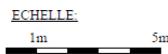
* Type 04 : 62 logements ont intégré la loggia au profit de la chambre (35 cas dans les logements en plot, et 27 cas dans blocs barres).





Plan initial F3

Intégration du balcon à la chambre dans les blocs barres (27 cas).



Plan modifié F3

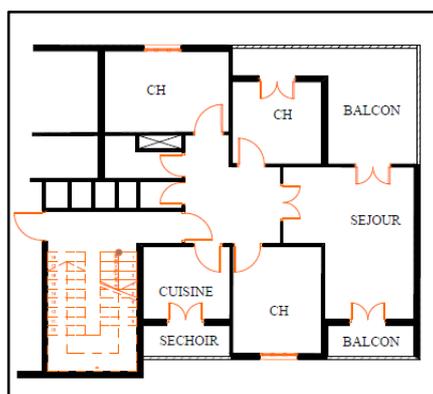
Photo d'intégration de la loggia dans la chambre des blocs barres



3- Au niveau des 600 logements :

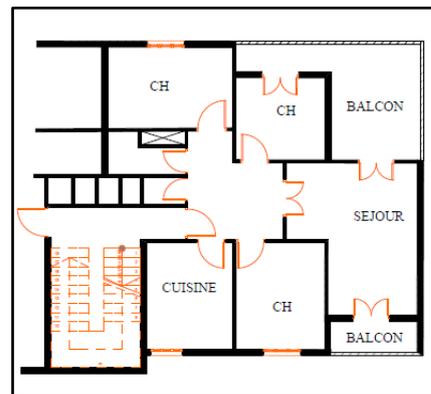
Sur les 60 logements composant l'échantillon, on trouve :

* Type 01 : 28 logements ont intégré le séchoir au profit de la cuisine.



Plan initial F4

ECHELLE:
1m 5m

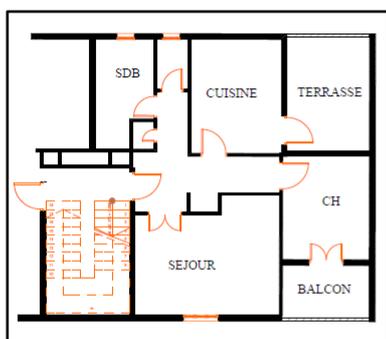


Plan modifié F4

Photo d'intégration du séchoir au profit de la cuisine

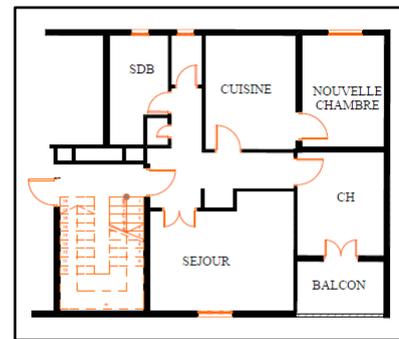


* Type 02 : 80% des logements (Bloc F2-F2) ont intégré la terrasse pour la transformer en chambre afin d'avoir un F3.



Plan initial F2

ECHELLE:
1m 5m

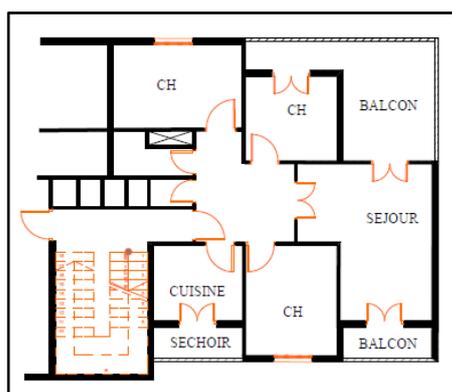


Plan modifié : F3

Photo de terrasses transformées en chambre

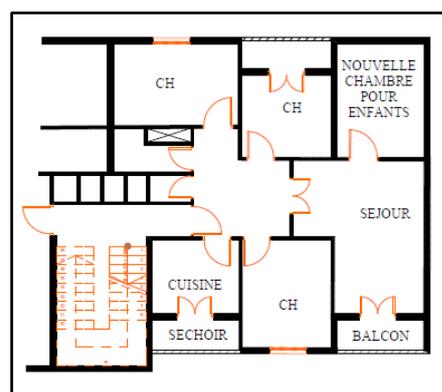


* Type 03 : 83% des logements type F4 ont intégré la terrasse pour la transformer en chambre d'enfants pour avoir un F5.



Plan initial F4

ECHELLE:
1m 5m

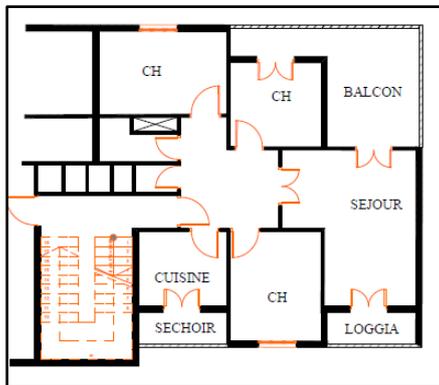


Plan modifié : F5

Photo de transformation des terrasses en des chambres d'enfants.

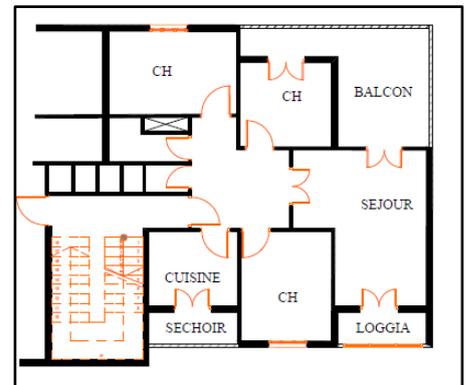


* Type 04 : 13 logements de type F3 ont procédé à la fermeture de la loggia sans l'intégrer comme surface au profit du séjour.



Plan initial F3

ECHELLE:
1m 5m

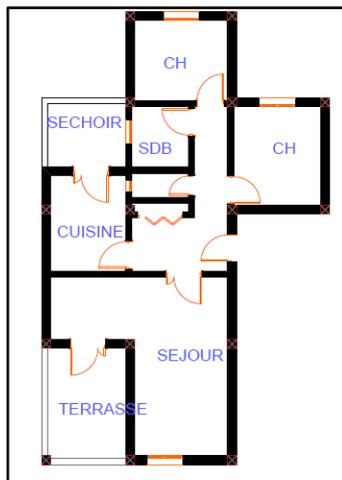


Plan modifié F3

4- Au niveau des 206 logements :

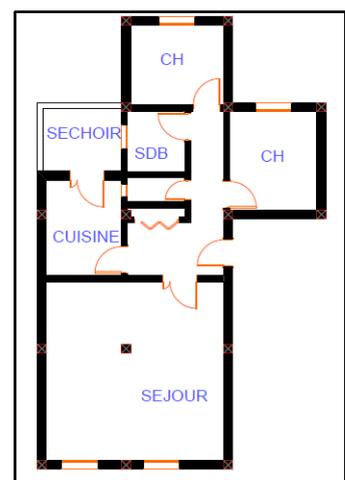
Sur les 20 logements composant l'échantillon, on a pu constater que :

* Type 01 : Intégration de la terrasse de 07 logements au profit du séjour.



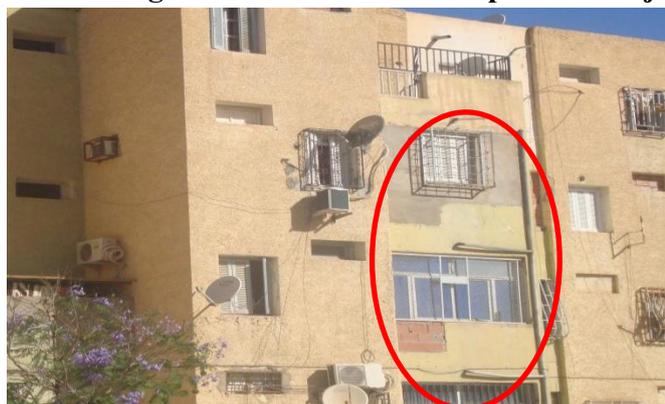
Plan initial F3

ECHELLE:
1m 5m

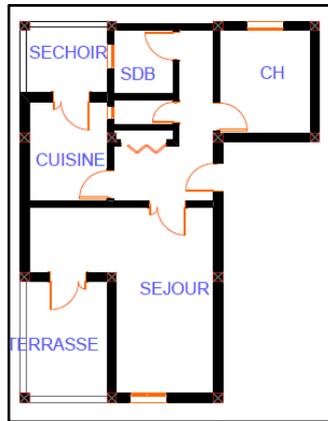


Plan modifié F3

Photo d'intégration de la terrasse au profit du séjour

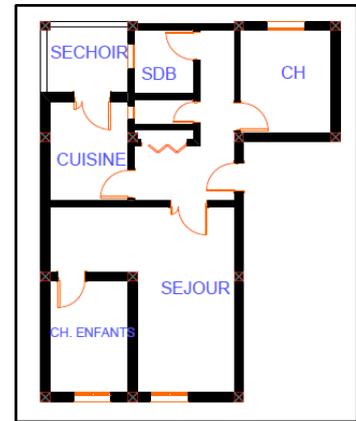


* Type 02 : Transformation des terrasses de séjour de 11 logements en des chambres d'enfants.



Plan initial F2

ECHELLE:
1m 5m

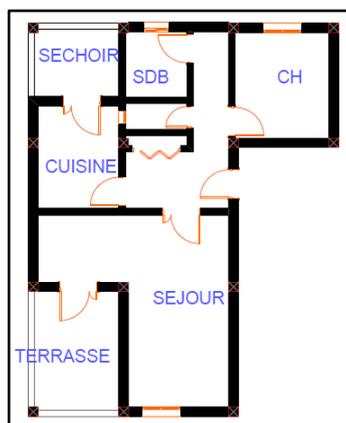


Plan modifié : F3

Photo des transformations des terrasses des séjours en des chambres d'enfants.

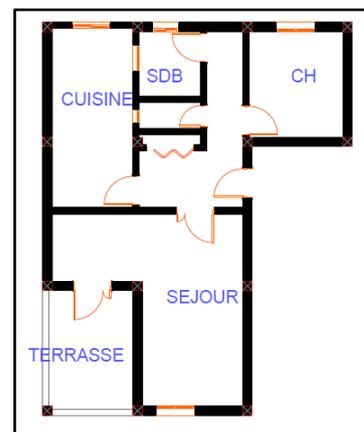


* Type 03 : 14 logements ont intégré le séchoir au profit de la cuisine.



Plan initial F2

ECHELLE:
1m 5m



Plan modifié F2

Photo d'intégration des séchoirs au profit des cuisines



Type 05 : 06 logements ont opté pour l'ouverture d'une porte de 1m pour communiquer avec le nouveau balcon (ou nouvelle terrasse) créé sur la dalle du logement de l'étage inférieur, en surélevant son acrotère, comme garde du corps, par un muret en dur ou carrément en utilisant du bardage métallique.

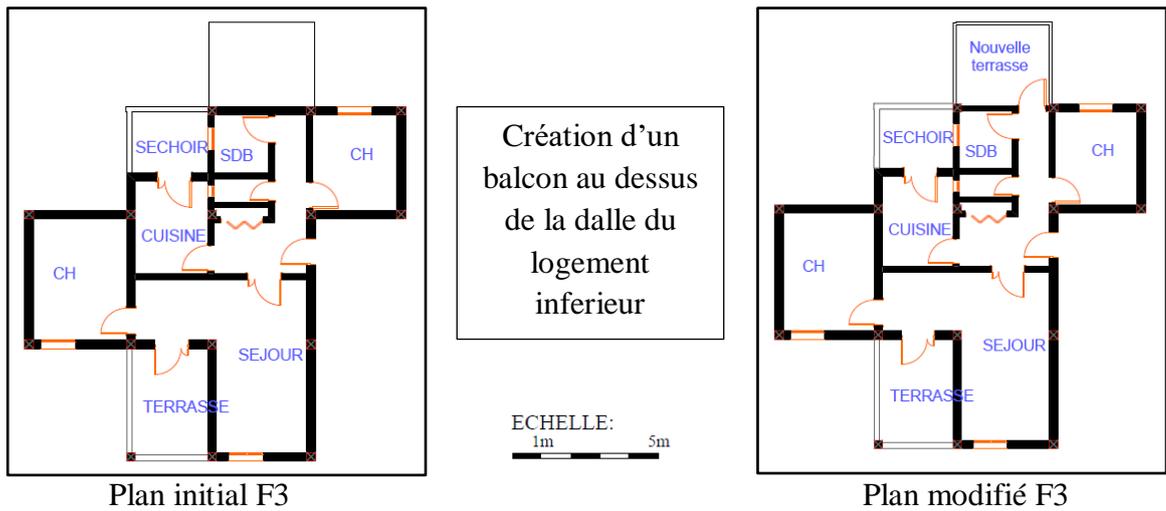
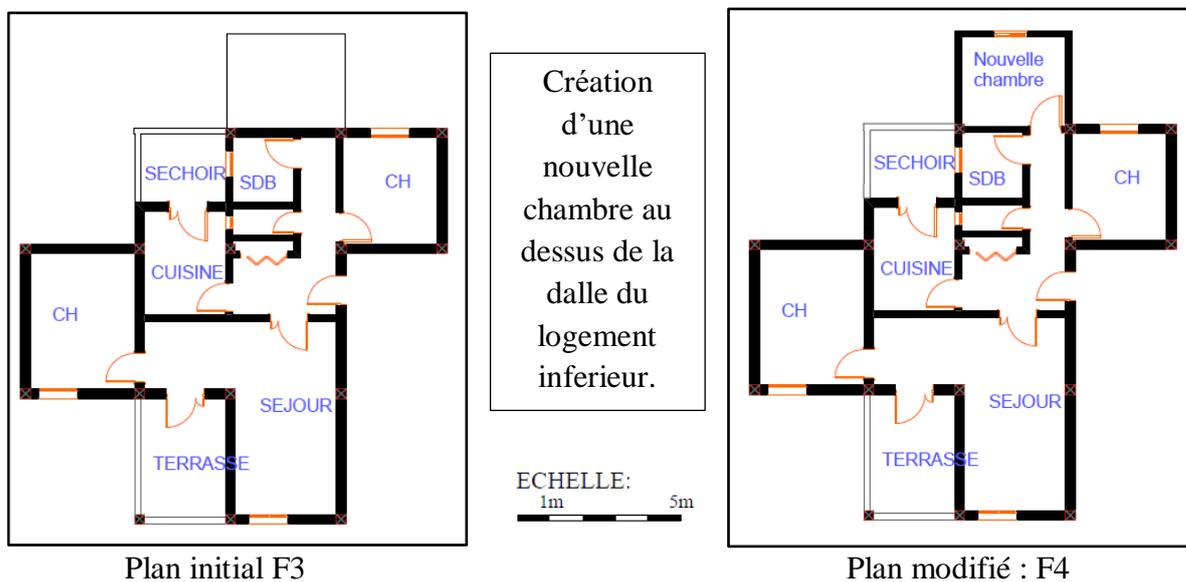


Photo de création de nouveaux balcons sur la dalle des logements de l'étage inférieur



Type 06 : 07 ménages ont construit totalement les trois murs à hauteur de l'étage du nouveau balcon créé sur la dalle du logement de l'étage inférieur et puis couvrir le nouvel espace par des tôles pour que ce dernier soit le prolongement de la chambre initiale.



Photos de création de nouvelles chambres sur la dalle des logements de l'étage inférieur



Annexe 04 : Textes législatifs

**Décret exécutif n° 08-142 du 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008
fixant les règles d'attribution du logement public locatif.**

Le Chef du Gouvernement,
Sur le rapport du ministre de l'habitat et de l'urbanisme,
Vu la constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa2) ;
Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;
Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 Septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
Vu la loi n° 90-08 du 7 Avril 1990, complétée, relative à la commune ;
Vu la loi n° 90-09 du 7 Avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;
Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale ;
Vu le décret législatif n° 94-01 du 3 Chaâbane 1414 correspondant au 15 janvier 1994 relatif au système statistique ;
Vu la loi n° 99-07 du 19 Dhou El Hidja 1419 correspondant au 5 Avril 1999 relative au moudjahid et au chahid ;
Vu le décret présidentiel n° 07-172 du 18 Joumada El Oula 1428 correspondant au 4 Juin 2007 portant nomination du Chef du Gouvernement ;
Vu le décret présidentiel n° 07-173 du 18 Joumada El Oula 1428 correspondant au 4 Juin 2007 portant nomination des membres du gouvernement ;
Vu le décret exécutif n° 97-506 du 29 Chaâbane 1418 correspondant au 29 décembre 1997 fixant les règles applicables au loyer des logements relevant du patrimoine des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) et mis en exploitation à compter du 1^{er} Janvier 1998 ;
Vu le décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1^{er} Février 1998, modifié, définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social ;
Vu le décret exécutif n° 98-43 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1^{er} février 1998 fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social relevant du patrimoine des O.P.G.I
Vu le décret exécutif n° 07-10 du 22 Dhou El Hidja 1427 correspondant au 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de la location et du prix de vente des logements publics locatifs au profil des moudjahidines et des ayants droit ;

Décète :

Article 1^{er} – le présent décret a pour objet de fixer les règles d'attribution du logement public locatif.

**CHAPITRE I
DES CONDITIONS D'ATTRIBUTION
DU LOGEMENT PUBLIC LOCATIF**

Art. 2. – il est entendu au sens du présent décret par logement public locatif le logement financé par l'Etat ou les collectivités locales et destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres.

Le logement public locatif peut également servir à la satisfaction de besoins locaux nés de situations exceptionnelles ou d'intérêt général avéré.

Art. 3.- ne peut postuler à l'attribution d'un logement public locatif au sens du présent décret, la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location- vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

Art. 4. – Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, au sens du présent décret, que la personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt- quatre mille dinars (24 000 DA).

Art 5. – le postulant doit avoir vingt et (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

Art 6. – le demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé dont le modèle – type est fixé par arrêt du ministre chargé du logement. Elle doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- un extrait de l'acte de naissance (n° 12).
- une fiche familiale pour les postulants mariés ;
- un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence ;
- un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- un certificat négatif du postulant et de son conjoint délivré par la conservation foncière ;
- une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements, objet du présent décret, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.

Toute fausse déclaration du demandeur de logement entraîne son exclusion de la liste des demandeurs et ce, nonobstant les poursuites judiciaires à son encontre.

Le modèle type de cette déclaration est formalisé sur un imprimé dont le modèle type est fixé par le ministre chargé du logement.

Art. 7- la demande de logement est déposée auprès de la commission de daïra concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.

Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

CHAPITRE II DES MODALITES DE TRAITEMENT DES DEMANDES

Section 1

Du programme du logement public locatif

Art.8. – Trois (3) mois avant la date prévisionnelle de réception du programme de logements viabilisés, le promoteur immobilier adresse au wali et au directeur de wilaya chargé du logement, un état faisant ressortir la consistance, la localisation, ainsi que le calendrier de réception dudit programme à mettre en exploitation.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de l'état visé à l'alinéa ci-dessus, le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer, tenant compte des dispositions des articles 9 et 12 du présent décret.

Cet arrêté est notifié au chef de daïra concerné et au directeur de wilaya chargé du logement.

Art 9. – Lorsqu'un besoin local d'intérêt général ou résultant d'une situation exceptionnelle nécessite d'être pris en charge ou en cas d'éradication de l'habitat précaire, le Wali ou l'autorité centrale qui exprime, à titre dérogatoire, la demande d'affectation de logements adresse un rapport à cet effet au Gouvernement qui statue sur cette demande.

Les demandes d'affectation des logements accompagnés des listes nominatives des concernés sont toutefois soumises à une vérification préalable auprès du fichier national du logement prévu à l'article 59 ci-après.

Dans le cas d'un avis favorable du Gouvernement, le ministre chargé du logement autorise l'affectation des logements sollicités, nonobstant la procédure énoncée par les dispositions du présent décret.

Art 10.- L'assemblée populaire de wilaya, sur rapport du wali, peut par délibération, décider d'affecter à une ou à plusieurs communes limitrophes une tranche de logements du programme à attribuer.

Ces logements sont attribués selon les mêmes conditions et modalités prévues par les dispositions du présent décret.

La délibération de l'assemblée populaire de wilaya est rendue exécutoire selon les formes prévues par la législation en vigueur.

Art 11.- Dans les programmes de logements publics locatifs à attribuer, il est réservé quarante pour cent (40%) aux postulants âgés de moins de trente cinq (35) ans.

Art 12.- Dans tous les programmes de logements publics locatifs à attribuer dans le cadre des dispositions du présent décret, il est réservé, par immeuble ou par groupe d'immeubles, selon le cas, un logements dont les caractéristiques sont définis par arrêté du ministre chargé du logement, destiné à l'usage exclusif de conciergerie.

Section 2

Du traitement des demandes

Art 13.- Il est créé au niveau de chaque daïra une commission d'attribution de logements désignée ci-après « la commission de daïra », composée :

- du chef de daïra, président ;

- du ou des président (s), de ou des assemblée (s) populaire(s) communale(s) concernée(s)
- du représentant du directeur de wilaya chargé du logement ;
- du représentant du directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- du représentant de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) ;
- du représentant de la caisse nationale du logement (C.N.L) ;
- du représentant de l'organisation nationale des moudjahidines.

La liste nominative des membres de la commission est fixée par arrêté du wali.

La commission de daïra peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

Art 14.- Les modalités de fonctionnement de la commission de daïra fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités locales.

Art 15.- La commission de daïra a pour mission de :

- statuer sur chaque demande ;
- vérifier la conformité de chaque demande avec les dispositions des articles 3 et 4 ci dessus ;
- se prononcer sur le caractère social avéré des demandes sur la base des résultats des enquêtes effectuées par les brigades d'enquête ;
- procéder au classement, par ordre de priorité, des demandes émanant des postulants âgés de trente cinq (35) ans et plus et de ceux âgés de moins de trente cinq (35) ans, sur la base des critères et du barème de cotation ci-dessous.

Art 16. – dans le cadre de son fonctionnement, la commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement prévu à l'article 59 ci-dessous.

Art 17. – la commission de daïra délibère au siège de la daïra concernée.

Ses délibérations sont consignées sur un registre coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Le secrétariat de cette commission est assuré par les services des la daïra.

Art 18. – Dès réception de l'arrêté du wali, prévu à l'article 8 du présent décret, le président de la commission de daïra convoque les membres pour :

- les informer dates de lancement et de clôture de la mise en œuvre des opérations d'attribution des logements réceptionnés ;
- fixer le calendrier des travaux de la commission de daïra des brigades d'enquête en fonction des délais prévus par l'arrêt du wali ;
- arrêter le nombre des brigades chargées des enquêtes auprès des postulants.

Art 19. – Les membres des brigades d'enquête sont désignés par le chef de daïra et prêtent, par devant le président du tribunal territorialement compétent, le serment suivant :

"- أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أنا أحافظ على السر المهني و أراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة على "

Art 20. – Dans l'exercice de leur mission, les personnes mandatées, visées à l'article 19 ci-dessus, sont protégées par l'Etat contre toute forme de pressions ou d'intervention, susceptible nuire à l'accomplissement de leur taches ou de porter préjudice à leur intégrité.

Dans le cadre de l'exercice de leurs missions, les brigades d'enquête perçoivent une indemnité forfaitaire fixée conformément à la réglementation en vigueur.

Art 21. – les membres des brigades d'enquête mandatés ne son pas habilités à instruire les dossiers des demandes de logements de leurs conjoints, leurs ascendants leurs descendants ou leurs collatéraux au quatrième (4ème) degré.

Art22. – les demandes non retenues par la commission de daïra doivent faire l'objet d'un rejet notifié aux postulants concernés en justifiant les motifs du rejet.

Art 23.- Les dossiers des demandes retenues pour enquête et examen sont consignés sur deux états distincts, l'un pour les postulants âgés de trente cinq (35) ans et plus, l'autre pour les postulants âgés de moins de trente cinq (35) ans à la date de réception de la demande.

Ces deux (2) états doivent être visés par le président de la commission de daïra

Art 24.- Les listes des postulants prévues à l'article 23 ci-dessus sont remises par le président de la commission de daïra à chaque brigade constituée pour effectuer le contrôle et la vérification des conditions d'habitat des postulants sur le lieu de résidence de ces derniers.

Art 25.- Dans le cadre des dispositions de l'article 18 ci-dessus, les brigades d'enquête sont tenues de remettre les résultats de leurs enquête dans un délai fixé par la commission de daïra selon l'importance des communes et du nombre des demandes de logements formulées.

Ce délai ne saurait dépasser trois (3) mois à compter de la date de remise des listes par le président de la commission de daïra.

Toute fausse déclaration de la part d'un membre de la brigade d'enquête expose son auteur à des poursuites judiciaires.

Les observations des brigades d'enquête sont consignées sur une fiche technique d'instruction dont le modèle- type est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Art 26.- La commission de daïra procède à la notation des demandes selon les critères et le barème de cotation fixé à la section 3 ci-dessous, sur la base des observations portées sur la fiche technique d'instruction visées ci-dessus et des documents relatifs à la situation personnelle et familiale des postulants joints aux dossiers.

Les notes accordées à chaque demande sont portées sur une fiche de synthèse dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

La fiche de synthèse signée par l'ensemble des membres de la commission de daïra est jointe aux dossiers du postulant.

Art 27.- au terme des opérations de notation, la commission de daïra se réunit en présence de tous ses membres pour délibérer sur le classement des postulants selon un ordre décroissant en fonction du nombre de points obtenus.

Le classement est établi par ordre de priorité, suivant deux (2) listes, l'une concerne les postulants âgés de trente cinq(35) ans et plus, l'autre concerne les postulants âgés de moins de trente cinq (35) ans.

Art 28. – Les délibérations de la commission de daïra sont consignées sur un procès verbal signé par ses membres.

Art 29. – Les travaux de la commission de daïra doivent être achevés dans un délai de trois (3) mois.

Art 30. –La commission de daïra fixe la liste provisoire des attributaires retenus comportant les indications relatives à leur identité et notamment :

- leur nom et prénoms ainsi que leur filiation (non du père et la mère) ;
- leur date et lieu de naissance ;
- l'adresse de leur lieu de résidence ;
- le classement par ordre de priorité de chacun des bénéficiaires.

La liste est affichée dans les quarante huit (48) heures qui suivent les délibérations au siège de l'assemblée populaire communale concernée et éventuellement dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (8) jours.

Art 31. – L'affectation des logements selon de nombre de pièces tient compte de la situation de famille ainsi que du nombre des personnes à charge.

Dans ce cadre, les logements du rez-de-chaussée sont réservés, lorsque leurs attributaires y souscrivent, aux personnes handicapées.

Le positionnement des bénéficiaires de logements s'effectue par l'organisme bailleur sur base d'un tirage au sort opéré en séance publique.

Art 32. – Tout occupant d'un logement de fonction ou de tout autre logement locatif relevant du patrimoine public rendu attributaire d'un logement dans le cadre des dispositions du présent décret, est tenu de libérer les lieux avant la remise des clés du nouveau logement.

Un quitus de libération des lieux, délivré par l'ancien bailleur, doit être remis à cet effet au nouveau bailleur à la diligence de l'attributaire.

Art 33.- Toute décision d'attribution prise en dehors des dispositions du présent décret est considérée comme nulle et de nul effet.

Section 3 **Des critères et du barème de cotation**

Art 34.- L'attribution du logement public locatif est fonction du nombre de points obtenus par le postulant par application du barème de cotation prenant en considération les critères liés :

- au niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint ;
- aux conditions d'habitat;
- à la situation familiale et personnelle ;
- à l'ancienneté de la demande.

Art 35.- Les niveaux des revenus mensuels du postulant et ceux de son conjoint ainsi que leur notation sont arrêtés comme suit :

- inférieur ou égal à 12.000 dinars.....30 points ;
- supérieur à 12.000 dinars et inférieur ou égal à 18.000 dinars.....25 points ;
- supérieur à 18.000 dinars et inférieur ou égal à 24.000 dinars.....15 points.

Art 36.- Les critères liés aux conditions d’habitat sont arrêtés et cotés comme suit :

- postulant installé dans un local non destiné à l’habitation (cave, garage, centre de transit).....50 points ;
- postulant résidant dans une habitation menaçant ruine et classée par les services techniques habilités comme bien constituant un danger pour la sécurité publique :
 - * bien collectif.....50 points ;
 - * bien individuel.....30 points ;
- postulant hébergé chez des parents ou chez des tiers ou habitant dans un logement en location chez un privé.....25 points ;
- postulant occupant un logement de fonction15 points.

La location de ces éléments n’est pas cumulative.

Art 37.- Les critères liés à la situation personnelle et familiale du postulant sont arrêtés et cotés comme suit :

1/ situation familiale :

- marié (e), veuf, veuve, divorcé (e).....10 points ;
- pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum).....2 points ;
- célibataire avec personnes à charge.....8 points ;
- pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes eu maximum).....2 points ;
- célibataire sans personnes à charge.....8 points.

2/ situation personnelle :

- moudjahid et ayant droit au sens de la loi n° 99-07 du 5 avril 1999 susvisée.....30 points ;
- personne handicapée.....30 points.

Art 38.- L’ancienneté de la demande dûment enregistrée est arrêtée et notée comme suit :

- de cinq (5) ans à huit (8) ans.....30 points ;
- supérieure à huit (8) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans35 points ;
- supérieure à dix (10) ans et inférieure ou égale à quinze (15) ans40 points ;
- plus de quinze (15) ans50 points.

Section 4
Des modalités de recours

Art 39.- Il est créé au niveau de chaque wilaya une commission de recours, présidée par le wali, composée des membres suivants :

- le président de l'assemblée populaire de wilaya ;
- le chef daïra du lieu d'implantation des logements à attribuer ;
- le directeur de wilaya chargé du logement ;
- le directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- Le directeur général de l'office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) ;
- Le responsable d'agence de wilaya de la caisse nationale du logement (C.N.L) ;

La commission de recours peut faire appel à toute personne, autorité ou organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

Le secrétariat de la commission de recours est assuré par les services de la wilaya.

Art 40.- Les modalités de fonctionnement de la commission de recours sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités locales.

Art 41.- Après affichage des listes provisoires, tout postulant qui s'estime lésé peut déposer contre accusé de réception, auprès de la commission de recours, un recours écrit et étayé par des informations et des documents qu'il juge nécessaires.

Le délai de recours à cet effet est fixé à huit (8) jours à compter de la date d'affichage des listes provisoires.

Art 42.- La commission de recours est tenue de statuer, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours sur tous les recours.

A ce titre, elle engage toutes les vérifications qu'elle juge utiles pour la prise de décisions définitives devant confirmer ou modifier celles de la commission de daïra.

Au terme des travaux d'examen des recours, des informations et des documents qui y sont fournis, la commission de recours transmet les décisions qu'elle a retenues à la commission de daïra qui procède au remplacement sur la base des listes d'attente préalablement établies.

Art 43.- Sur la base des décisions de la commission de recours, la commission de daïra fixe la liste définitive des bénéficiaires, qu'elle adresse au wali, accompagnée du procès-verbal de ses travaux.

Cette liste est transmise par le wali au président de l'assemblée populaire communale concernée aux fins d'affichage durant quarante huit (48) heures au siège de la commune ainsi qu'à l'organisme bailleur, pour exécution.

CHAPITRE III

Des modalités de recours

Section 1

Du contrat de bail

Art 44.- Le logement public locatif doit faire l'objet d'un contrat de bail, assorti d'un cahier des charges conclu entre l'organisme bailleur et le bénéficiaire pour une durée de trois (3) ans renouvelable par tacite reconduction.

Les modèles types doit préciser le bail et du cahier des charges u afférents sont définis en annexe I et II du présent décret.

Le contrat de bail doit préciser la date d'effet qui doit être la date de jouissance, la consistance et la destination du bien louer, le montant du loyer et des charges et les modalités de leur paiement, les règles de révisions éventuelles ainsi que le montant du cautionnement.

Le contrat de bail doit explicitement exclure toute sous location et tout transfert de droit au bail, sous réserve des dispositions du décret exécutif n° 98-43 du 1^{er} février 1998, susvisés ainsi que des sanctions aux quelles s'expose le contrevenant.

Art 45.- ne peuvent prétendre au renouvellement du contrat du bail les locataires qui contreviennent aux règles fixées par le présent décret ainsi qu'aux conditions définis dans le contrat et le cahier des charges y afférents.

Art 46.- L'organisme bailleur doit informer le wali de la rupture du contrat, celui-ci est tenu de diligenter par toutes les voies de droit l'évacuation des lieux par le locataire. Le logement ainsi rendu libre doit être ré attribué dans les conditions du présent décret.

Art 47.- La non occupation effective dûment constatée d'un logement public locatif pour des raisons injustifiées durant une période continue de six (6) mois entraîne la résiliation du contrat de bail et donne lieu à une nouvelle attribution dans les conditions et les modalités du présent décret.

Section 2

Du loyer

Art 48.- Le loyer se décompose en deux parties :

- le loyer principal (LP) ;
- les charges locatives d'entretien courant des parties communes.

Art 49.- Le loyer principal (LP) est déterminé sur la base des éléments constitutifs intégrant :

- la valeur locative de référence du mètre carré (V.L.R) ;
- la surface habitable du logement (S.H) ;
- la zone et la sous zone (K.Z) telles que fixées par la réglementation en vigueur.

Il est obtenu par application de la formule ci après :

$$L.P = V.L.R \times S.H \times K.Z.$$

Art 50.- La surface habitable (S.H) d'un logement de type individuel est majorée d'un tiers (1/3) de la surface du terrain nu qui en constitue sa dépendance.

Art 51.- La valeur locative de référence du mètre carré (V.L.R) nationale pondérée applicable pour le calcul du loyer est fixée annuellement par arrêté des ministres chargés du logement, du commerce et des finances.

Art 52.- Les charges d'entretien courant sont à la charge du locataire. Elles couvrent :

- le montant des travaux et des prestations à l'entretien des parties communes de la première catégorie telle que définies par la législation et la réglementation en vigueur ;
- les taxes locatives prévues par la législation en vigueur.

Art 53.- Les charges d'entretien courant sont facturées par l'organisme bailleur au locataire sur la base des prestations effectivement fournies.

Art 54.- préalablement à l'occupation du logement, le locataire est tenu au paiement d'une caution dont le montant est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Cette caution est restituée au locataire à la libération des lieux, déduction faite, s'il y a lieu, des dépenses de réparation, des dégradations constatées dans le logement et du montant du loyer et des charges locatives y afférentes.

Art 55.- Le montant du loyer est porté sur le contrat de bail et donne lieu à une facturation mensuelle conformément au modèle-type de quittance approuvé par arrêté du ministre chargé du logement.

Art 56. - Le loyer est exigible à terme échu.

Les loyers non réglés deux (2) mois après leur échéance sont majorés de cinq pour cent (5%) par mois de retard.

Lorsque le locataire cumule six (6) mois de loyers impayés et après trois (3) mises en demeure restées sans effet, le contrat de bail est résilié de plein droit et ce, sans préjudice des poursuites engagées par l'organisme bailleur en vue du recouvrement des sommes impayées et expulsion du locataire concerné.

Art 57.- Les abattements consentis, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux moudjahidine et ayants droit et aux personnes handicapées, sont calculés sur la base du loyer principal.

Art 58. - Le loyer est susceptible de révision chaque année en cas de modification totale ou partielle des critères ayant servi de base de calcul du loyer et des charges locatives y afférentes.

Les nouvelles dispositions sont applicables de plein droit au contrat de bail et prennent effet à compter de la date d'intervention de la décision modificative.

Toute révision du loyer doit être portée à la connaissance du locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle n'entraîne pas de modification formelle du contrat de location.

CHAPITRE IV DU FICHER NATIONAL DU LOGEMENT.

Art 59. - Il est créé auprès du ministre chargé du logement un fichier national du logement un fichier national du logement où est consigné et porté l'ensemble des décisions d'attribution des logements publics locatifs, des logements sociaux participatifs, des logements cédés dans le cadre de la location – vente, des terrains à caractère social et des aides de l'Etat attribuées pour l'achat ou la construction d'un logement.

Le fichier national institué ci-dessus est alimenté par le fichier de wilaya prévu ci-dessous, par les organismes statutairement habilités par leurs textes respectifs par ainsi que par les autres organismes de l'Etat ou des collectivités locales.

Art 60. - Il est créé au niveau de chaque wilaya un fichier informatisé où est consigné l'ensemble des décisions d'attribution citées dans l'article 59 ci-dessus.
Ce fichier est alimenté par les fichiers de daïra connectés au réseau de wilaya.

Art 61. - Chaque daïra doit tenir un fichier actualisé en permanence de l'ensemble des demandes de logements réunissant les critères d'éligibilité à l'accès au logement public locatif, par commune.

Art 62.- pour assurer le suivi de l'attribution du logement public locatif, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités locales doivent être destinataires de toutes les informations liées aux conditions et modalités de son attribution.
En cas de besoin, ils peuvent diligenter toute enquête et contrôle qu'ils jugent nécessaires et en rendre compte au Gouvernement.

CHAPITRE V DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art 63. – Ne pas concernées par les dispositions du présent décret, les notifications des logements publics locatifs déjà transmises aux commissions de daïras antérieurement à la date de publication du présent décret au *Journal Officiel*.

Les commissions de daïras sont tenues de reprendre des demandes des postulants dont les revenus sont compris entre douze mille (12.000 DA) et vingt-quatre mille dinars algériens (24.000 DA) et qui ont été déposées avant la publication des nouvelles dispositions.

Art 64. – Les dispositions du décret exécutif n° 97-506 du 29 décembre 1997 et celles du décret exécutif n° 98-42 du 1^{er} février 1998, susvisés, sont abrogées.

Art 65. - Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la république algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008.

Abdelaziz BELKHADEM.

Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Le président du haut comité d'état,

Vu la constitution et notamment ses articles 115 et 117;

Vu la proclamation du 14 janvier 1992 instituant le Haut comité d'état

Vu la délibération n° 92-02/HCE du 14 avril 1992 relative aux décrets à caractère législatif;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 portant code pénal, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière;

Vu la loi n° 80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics;

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques;

Vu la loi n° 88-25 du 12 juillet 1988 relative à l'orientation des investissements économiques privés nationaux;

Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat;

Vu la loi n° 89-12 du 5 juillet 1989 relative aux prix;

Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990 relative au registre de commerce;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière;

Vu la loi n° 90-25 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale;

Après avis du Conseil consultatif national;

Promulgue le décret législatif dont la teneur suit :

Article 1er – Le présent décret législatif a pour objet de définir le cadre général relatif à l'activité immobilière.

Chapitre I: De la promotion immobilière

Art. 2. – L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale.

Art. 3. – Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier;

Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux réalisant des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres ou de ceux de leurs adhérents.

Art. 4. – Outre les dispositions prévues en la matière par l'article 2 de l'ordonnance 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce susvisé, sont réputées actes de commerce par leur objet :

- toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location,
- toutes activités d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier et notamment la vente ou la location de biens immobiliers et notamment la vente ou la location de biens immobiliers,
- toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

Art. 5. – Sont également soumises aux dispositions du présent décret législatif de promotion immobilière des sociétés civiles immobilières lorsque celles-ci ne portent pas sur la satisfaction des besoins propres de leurs membres.

Art. 6. – L'exercice des activités objet des articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, est ouvert, conformément à la législation en vigueur et dans les conditions définies par le présent décret législatif, à toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique d'effectuer des actes de commerce.

Art. 7. – Peuvent être éligibles à l'aide de l'Etat selon les formes et conditions légales en vigueur ou à fixer les activités de promotion immobilière visant à la réalisation de logements à caractère social destinés à la vente ou à la location.

Un cahier des charges liant le bénéficiaire précisera les obligations attachées à l'aide et les sanctions y afférentes.

Chapitre II: De la relation promoteur acquéreur

Art 8. – Sous réserve des dispositions prévues ci-après relatives à la vente sur plans, les transactions portant sur immeuble ou une fraction d'immeubles demeurent régies par la législation en vigueur et notamment les dispositions du code civil en la matière.

Avant toute livraison de l'immeuble à l'acquéreur, le promoteur est tenu d'exiger des architectes et entrepreneurs chargés de la réalisation des ouvrages, l'attestation d'assurance répondant de leur responsabilité civile décennale édictée par les dispositions du code civil, notamment son article 554, et conformément à la loi relative aux assurances, notamment ses articles 94 à 99.

La copie de l'assurance visée à l'alinéa précédent est notifiée aux acquéreurs au plus tard le jour de la prise de possession de l'immeuble.

Faute de quoi et outre les dispositions prévues par la loi en la matière, la responsabilité civile du promoteur est engagée.

Art. 9. - Sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes, telles que prévues par les articles 10, 11, 17 et 18 ci-dessous, un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'immeuble avant achèvement. Dans ce cas la transaction est formalisée par un contrat de vente sur plans, régis par les dispositions prévues au présent chapitre.

Art. 10. - Le contrat de vente sur plans, dont modèle est déterminé par voie réglementaire, doit, à peine de nullité, comporter, outre les formules habituelles :

- les éléments justificatifs de l'obtention des autorisations de construire prévues par la réglementation en vigueur,
- la description et la consistance de l'immeuble ou fraction d'immeuble vendu,
- les délais de livraison et les pénalités de retards y afférentes en cas de non-respect,
- le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle,
- les conditions et modalités de sa révision éventuelle,
- les conditions et modalités de paiement,
- la nature des garanties légales, garantie de bonne fin et autres garanties données par le promoteur à l'acquéreur en contrepartie des avances, acomptes et paiements fractionnés, prévus au contrat et à l'appui des autres engagements contractuels.

Le contrat-type peut, par ailleurs, être complété par toutes autres clauses particulières jugées nécessaires par les parties, sans toutefois que les garanties contractuelles puissent être inférieures à celles prévues dans le contrat-type tel que fixé par voie réglementaire.

Art. 11. - Pour les opérations de vente sur plans, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat prévu à l'article 10 ci-dessus.

Art. 12. – Le de vente sur plans est établi en la forme authentique et est soumis aux formalités légales d'enregistrement et de publicité. Il porte à la fois sur la construction et le terrain sur lequel l'ouvrage est édifié.

Art. 13. – Le contrat prévu à l'article 12 ci-dessus est complété par un procès-verbal dressé contradictoirement, en la même étude notariale, pour constater la prise de possession par l'acquéreur et la livraison de l'immeuble achevé par le promoteur en conformité avec les engagements contractuels.

Lorsque la vente porte sur un immeuble divisé en fraction, le procès-verbal prévu à l'alinéa ci-dessus est accompagné du descriptif de division de la copropriété établi, à la diligence du promoteur, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 14. – La prise de possession de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble par l'acquéreur ne peut avoir lieu qu'après délivrance du certificat de conformité prévu par la loi n° 90-29 du 19 décembre 1990, susvisée. La prise de possession et le certificat de conformité n'ont cependant pas d'effet exonératoire de la responsabilité civil encourue, ni de la garantie de parfait achèvement de l'ouvrage à laquelle est tenu le promoteur pendant un délai d'un an.

Art. 15. – Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation des vices apparents et/ou au bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par le contrat visé aux articles 9 et 10 ci-dessus.

Art. 16. – Toute faillite d'un promoteur qui aura procédé à la vente sur plans, confère de droit à la masse des acquéreurs un privilège de premier rang.

Art. 17. – Toute défaillance ou incapacité matérielle d'un promoteur, dûment constatée par huissier et persistant malgré mise en demeure, confère à la masse des acquéreurs le pouvoir de poursuivre l'achèvement des constructions par tous moyens de droit, aux frais et en lieu et place du promoteur défaillant.

Art. 18. – Sans préjudice des dispositions en vigueur des codes civil et pénal relatives à l'application des dispositions contenues dans le présent chapitre, toute clause du contrat qui a

pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité, ou les garanties prévues aux articles 11 et 14 et celles prévues par la législation en vigueur ou d'en limiter la portée soit en écartant soit en limitant la solidarité des sous-traitants du promoteur est réputée nulle et non écrite.

Art. 19. – Outre l'obligation prévue à l'article 11 ci-dessus, le promoteur immobilier est tenu par ailleurs de se garantir contre tous risques dont il doit répondre en sa qualité de promoteur.

Chapitre III: De la relation bailleur- locataire

Art. 20. – Les articles 471 - 472 - 473 - 474 et 509 ainsi que les articles de 514 à 537 de l'ordonnance n° 75 - 58 du 26 septembre 1975, susvisée, relatifs au droit au maintien dans les lieux, ne sont pas applicables aux baux à usage d'habitation conclus postérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif.

Les renouvellements des baux conclus antérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif restent soumis à la législation antérieure applicable audits baux.

Art. 21. – Les rapports entre bailleurs et locataires sont formalisés obligatoirement par un contrat de location, conforme au modèle déterminé par voie réglementaire et établi par écrit avec date certaine.

Toute contravention à cette obligation par le bailleur est sanctionnée conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Par ailleurs et sans préjudice des sanctions encourues par le bailleur pour défaut de contrat, toutes quittances détenues par un occupant, confèrent à ce dernier un droit au bail pour une durée d'une année à compter de la date du constat de la contravention.

Art. 22. – Lorsqu'un bail régulièrement passé arrive à échéance, le locataire est tenu de quitter les lieux

Art. 23. – Lorsqu'une personne morale bailleur décide de vendre par fraction l'immeuble dont elle est propriétaire, l'occupant légal de la fraction mise en vente bénéficie du droit de préemption pour son acquisition. L'intention de vente précisant notamment le prix de cession demandé, doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant qui est tenu de répondre dans un délai ne pouvant excéder un mois.

Passé ce délai, le droit de préemption est réputé sans effet.

Chapitre IV: De la copropriété

Art. 24. – L'administration en copropriété des immeubles collectifs ou groupement d'habitations doit obéir au règlement de copropriété opposable à l'ensemble des copropriétaires.

Art. 25. – Nonobstant les dispositions des articles 756 bis 2 et 756 bis 3 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la mise en œuvre de l'administration de la copropriété peut être diligentée par au moins un des copropriétaires

Le copropriétaire diligent est habilité à exercer les attributions relevant des organes de la copropriété pour assurer la conservation et la gestion de l'immeuble dans les parties communes aux conditions fixées par le règlement de copropriété

Art. 26. – Les modalités de gestion de la copropriété prévues à l'article 25 ci-dessus sont constatées sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent, à la demande du copropriétaire diligent.

Les actes de gestion et d'administration sont dès lors opposables aux autres copropriétaires et occupants dans les conditions prévues par la législation en vigueur applicable à la copropriété. L'habitation prévue à l'alinéa 2 de l'article 25 ci-dessus ne prend fin que par la mise en œuvre de l'organisation de copropriété telle que définie par les articles 743 à 772 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée portant code civil et des textes subséquents.

Chapitre V: Dispositions transitoires et finales

Art. 27. – Les actes administratifs d'attribution, de location ou de cession des ex-biens vacants, ne sont pas invalidés du fait de l'annulation des actes et décisions à l'origine du classement desdits biens en tant que biens que vacants.

A ce titre et selon le cas :

- pour toute cession réalisée en application de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 modifiée et complétée susvisée, l'administration n'est tenue qu'au versement à l'ancien propriétaire du montant du prix réel de vente, augmenté le cas échéant, de la contre-valeur des réductions consenties par l'Etat aux ayants droit et des intérêts légaux encourus.

- pour les occupants légaux à titre de locataires, leur droit au maintien dans les lieux est opposable à l'ancien propriétaire qui succède ainsi à la qualité de bailleur assumée par l'organisme ou le service public détenteur du bien.

Art. 28. – Le présent décret législatif et notamment les dispositions des articles 21 et 24 ci-dessus seront précisés, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

Art. 29. – Les opérations de promotion immobilière, engagées dans les conditions et formes prévues par la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée, bénéficient des dispositions du présent décret législatif, sauf droit acquis des parties et des tiers.

Art. 30. – Nonobstant les dispositions de l'article 29 ci-dessus, toutes les dispositions contraires au présent décret législatif sont abrogées, notamment la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

Art. 31. – Toute infraction prévue et réprimée par le code pénal et dont les faits constitutifs résultent l'inobservation de l'une des dispositions du présent décret législatif est sanctionnée par la peine correspondante, avec application de droit des circonstances aggravantes lorsque les faits ont pour auteur le promoteur.

Art. 32. – Le présent décret législatif sera publié au journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1er mars 1993. Ali KAFI

Décret exécutif n°98-42 du 4 choual 1418 correspondant au 1^{er} février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.

Art.1^{er}- Le présent décret a pour objet de définir les conditions et les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.

Art.2- Il est entendu par logement social locatif tout logement financé par les fonds du trésor public ou sur le budget de l'Etat.

Art.3- Peut postuler au logement objet du présent décret toute personne physique résidant depuis une (01) année au moins dans la commune du lieu d'implantation des programmes de logements sociaux à attribuer.

Art.4- Ne peut accéder à un logement locatif à caractère social tout postulant qui :

- Est propriétaire d'un terrain à bâtir ;
- A bénéficié d'un logement locatif public à caractère social ;
- A bénéficié d'une aide financière de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement.

Art.5- La demande de logement est formulée sur un imprimé dont le modèle est fixé par le ministre chargé de l'habitat, accompagnée des pièces justificatives suivantes :

- Une fiche familiale ou fiche individuelle d'état civil, selon le cas,
- Une fiche de paie ou toute autre attestation de revenus ou de non revenus ;
- Une déclaration sur l'honneur formalisée sur un imprimé dont le, modèle est fixé par le ministre chargé de l'habitat par laquelle le postulant déclare être en conformité avec les dispositions de l'article 4 du présent décret ;
- Toute autre pièce jugée utile par le postulant.

La demande de logement est déposée auprès de la commune concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.

Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Art.6 Trois (03) mois avant la date prévisionnelle de réception du programme de logements, le promoteur immobilier adresse au wali et au directeur de wilaya chargé de l'habitat, un état faisant ressortir la consistance et la localisation, ainsi que le calendrier de réception du dit programme à mettre en exploitation.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter à compter de la date de réception de l'état visé à l'alinéa ci-dessus la wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission communale ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer, tenant compte des dispositions de l'article 20 (alinéa 2) ci-dessous.

Art.7- L'arrêté du wali, prévu à l'article 6 ci-dessus est notifié au président de l'assemblée populaire communale concernée, au président de la commission de recours et au directeur de wilaya chargé de l'habitat.

Art.8- Est réservé, au niveau de chaque programme, (1/3) des logements à attribuer aux postulants de moins de trente-cinq (35) ans.

Art.9- A l'effet de procéder à la vérification des informations portées sur les demandes de logements, le président de l'assemblée populaire communale constitue une ou plusieurs brigades d'enquête.

Les personnes mandatées à cet effet sont désignées par arrêté du président de l'APC. Elles sont soumises, par devant le président du tribunal territorialement compétent, à la prestation du serment suivant :

Art.10- Les demandes de logements sont examinées par une commission communale d'attribution composée comme suit :

- Le président de l'assemblée populaire communale, président ;
- Trois (03) membres de l'assemblée populaire communale élus par leurs pairs, membres ;
- Un représentant de l'UGTA, membre ;
- Un représentant de l'ONM, membre ;
- Un représentant de l'organisation nationale des enfants de chohada (ONEC), membre ;
- Un représentant d'associations ou de comités de quartiers ou de village, membre,

Les membres de la commission sont désignés par arrêté du wali territorialement compétent.

A l'exception du président de l'assemblée populaire communale, le mandat des autres membres est fixé à une année.

Art.11- La commission communale d'attribution a pour mission de :

- Se prononcer sur le caractère social avéré des demandes sur la base des résultats des enquêtes effectuées par les brigades communales.

Les demandes jugées non acceptables au sens du présent décret doivent faire l'objet d'une notification par le président de la commission, en justifiant les motifs de leur rejet.

- Procéder au classement, par ordre de priorité, des demandes émanant des postulant âgés de moins de trente-cinq (35) ans et de ceux âgés de plus de trente-cinq (35) ans sur la base des critères et du barème de cotation fixé par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art.12- La commission communale délibère au siège de la commune concernée.

Ses délibérations sont consignées sur un registre coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Le secrétariat de la commission communale d'attribution est assuré par le secrétaire général de la commune.

Art.13- La commission communale fixe la liste des attributaires retenus.

La liste doit comporter les indications relatives à l'identité des bénéficiaires et notamment :

- leur nom et prénom ainsi que leur affiliation (nom du père et de la mère) ;
- leur date et lieu de naissance ;
- l'adresse de leur lieu de résidence.

Elle est affichée dans les quarante-huit (48) heures qui suivent les délibérations au siège de l'assemblée populaire communale concernée et éventuellement dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (08) jours.

Art.14- Tout postulant qui s'estime lésé peut déposer un recours par écrit contre accusé de réception auprès de la commission de wilaya prévue à l'article 15 ci-dessous.

Le délai ouvert à cet effet est fixé à huit (8) jours.

Art.15- La commission de recours comprend ;

- le président de l'assemblée populaire de wilaya, président ;
- un représentant élu de l'assemblée populaire de wilaya désigné par le président de cette institution, membre ;
- le chef de la daïra sur le territoire de laquelle sont situés les logements à attribuer, membre ;
- le directeur chargé des affaires sociales de la wilaya, membres ;
- le directeur chargé de l'habitat de la wilaya, membre ;

Le président de l'APC concernée assiste avec voix consultative ;

Le secrétariat de la commission de recours est assuré par les services de la wilaya.

Art.16- La commission de recours est tenue de statuer, dans un délai n'excédant pas quinze (15) jours, sur tous les recours émanant des demandeurs.

A ce titre, elle peut engager toutes les vérifications qu'elle juge utiles pour la prise de décisions définitives devant confirmer ou modifier celles de la commission communale d'attribution.

Au terme des travaux de vérification et de contrôle, la liste définitive des postulants retenus accompagnée d'une copie du procès-verbal est adressée par le wali :

- au président de l'APC concernée aux fins de prise en charge et notamment d'affichage durant quarante-huit (48) heures au siège de la commune ;
- au bailleur, pour exécution.

Art.17- Sur la base de la liste définitive prévue à l'article 16 ci-dessus, le bailleur concerné établi pour chacun des bénéficiaires un contrat de location dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art.18- L'assemblée populaire de wilaya, sur rapport du wali peut par délibération, décider d'affecter à une ou plusieurs communes limitrophes une tranche une tranche de logements du programme à attribuer.

La délibération de l'assemblée populaire de wilaya est rendue exécutoire selon les formes prévues par la loi.

Art.19- Les logements réservés aux communes limitrophes sont attribués selon les mêmes conditions et modalités prévues par les dispositions du présent décret.

Art.20- lorsqu'un besoin local d'intérêt général ou résultant d'une situation exceptionnelle, nécessite d'être pris en charge, le wali ou l'autorité centrale qui exprime, à titre dérogatoire, la demande d'affectation de logements adresse un rapport à cet effet au Gouvernement qui statue sur cette demande.

Dans le cas d'un avis favorable du gouvernement, le ministre chargé de l'habitat, autorise l'affectation des logements sollicités, nonobstant la procédure énoncée par les dispositions du présent décret.

Art.21- Toute décision d'attribution prise en dehors des dispositions du présent décret est considérée comme nulle et de nul effet.

Art.22- Tout locataire qui aura sciemment fait état de fausses déclarations au niveau du dossier de demande de logement, dûment constaté, est déchu de ses droits de locataire.

En outre, et sans préjudice des poursuites éventuelles auxquelles il s'expose, il est tenu de restituer au bailleur, la contrepartie des avantages dont il a indûment bénéficié.

Art.23- Tout occupant d'un logement de fonction ou de tout autre logement locatif du patrimoine public, attributaire d'un logement dans le cadre des dispositions du présent décret, est tenu de libérer les lieux avant la remise des clés du nouveau logement.

Un quitus de libération des lieux, délivré par l'ancien bailleur, doit être remis à cet effet au nouveau bailleur à la diligence de l'attributaire.

Art.24- Tous les dossiers de demande de logements enregistrés au niveau des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) devront être transférés aux communes concernées dans un délai n'excédant pas trois (03) mois à compter de la parution du présent décret.

Les O.P.G.I sont tenus d'informer par écrit les demandeurs concernés par le transfert des dossiers.

Art.25- Conformément aux dispositions du décret législatif n° 94-01 du 3 Châabane 1414 correspondant au 15 janvier 1994 susvisé, le président de l'assemblée populaire communale doit établir et tenir à jour les informations statistiques, sous forme de fichiers et relatives aux :

- demandeurs de logements,
- aux attributaires

Ces statistiques seront établies périodiquement par l'APC concernée et transmises :

- au wali à titre d'information,

- au directeur de wilaya chargé de l'habitat pour consolidation et communication au ministère de l'habitat.

Art.26- sont abrogées toutes les dispositions contraires au présent décret et notamment celles du décret exécutif n° 93-84 du 23 mars 1993, susvisé.

Art.27- Le présent décret sera publié au journal officiel de la République algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 4 choual 1418 correspondant au 1^{er} février 1998.

Ahmed OUYAHIA

ملخص

عرف السكن الاجتماعي في الجزائر عدم انسجام مع النموذج الثقافي لسكانه. هذا الصراع، كما ثبت، يسلط الضوء على النوايا الخائفة للمصممين الرئيسيين (المهندسين المعماريين في خدمة صانعي القرار السياسي) مع ردود الفعل المشروعة لسكانه المستخدمين.

انطلاقاً من عينة مكونة من 210 أسرة لأربع أحياء في مدينة مسيلة (1000 مسكن ، 600 مسكن ، 300 مسكن و 206 مسكن إيجار اجتماعي) الواقعة في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة ،و التي انشأت في الثمانينيات، كحل لمشكلات الإسكان. ولقد طورنا في بحثنا الحالي أدوات منهجية مواتية لإشكالية تخصيص الفضاء من قبل مستخدميه، و المصمم من أجلهم، وترجمتها من خلال التحولات - التعديلات المنفذة على السكن. فالتحليل المنجز مكننا من تسليط الضوء على ترابط الممارسات الاجتماعية للفضاء مع العديد من المتغيرات.

تكشف التحليل الاستفادة من هذا التحليل أنها طريقة جديدة لاستغلال الفضاء الناتج عن اندماج طريقة العيش التقليدية مع طريقة العيش المسماة بالحديثة. تكشف هذه المبادئ عن أن طرق التملك التي يعتمدها هؤلاء السكان تظهر تقارباً عند غالبية الأسر التي شملها الاستطلاع أكثر منها من محاولات استغلال معزولة. بل هي عمليات تجديد حقيقية بدلاً من مجرد إصلاحات.

سمحت لنا نتائج تحليلنا برسم تطور هذا الشعب الجزائري من حيث السكن. و الذي سمح لنا بأن نحصل على رؤية الأشياء للتقدم في هذا النوع من السكن، مع التقليل من الفجوات التي يمثلها مع طريقة السكن الجديدة هذه.

المفردات الاستدلالية:

السكن الاجتماعي، طرق استغلال الفضاء، الممارسات الاجتماعية، طريقة السكن، المسيلة.

Abstract

Social housing in Algeria has been in conflict with the cultural model of its inhabitants. This conflict highlights the intentions of the stifling referent of the master designers (Architects at the service of political decision-makers) and the legitimate reactions of the users inhabitants.

From a sample of 210 households in four cities of the city of M'sila (1000 dwellings, 600 dwellings, 300 dwellings and 206 social rental housing) located in the newly created urban housing zone (ZHUN), in the 1980s, as a solution to housing problems. Our present research has developed methodological tools specific to the issue of the appropriation of space by its users, for which it was designed. It is translated by transformations-adaptations executed on the housing. The analysis made it possible to highlight the correlation of spatial practices with several variables.

The lessons learned from this analysis reveal that it is a new way of appropriating space resulting from the integration of the traditional way of living with that of the so-called modern. These precepts reveal that the ways of appropriation adopted by this population rather show convergences in the majority of the households surveyed than isolated attempts of appropriation. These are real renovation and innovation operations that simple repairs.

The results of our analysis allowed us to draw the evolution of this Algerian population in terms of living; which allowed us to have a vision of things in order to progress in this type of housing. And this by reducing the gaps it presents with this new way of living.

Keywords: Social housing, Modes of appropriation of space, Social practices, Mode of habitation, M'sila.