

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET 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 DAHDOUH DJAMEL**

THEME :

**Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif
(Conception, appropriation, gestion)
Cas d'étude : la ville de M'sila**

Soutenue publiquement le 02/12/2023

Devant le jury composé de :

Président : Dr Harkat Naim	Université de Sétif 1
Examineur : Dr Mili Mohamed	Université de M'sila
Examineur : Dr Lifa Assia	Université de Constantine 1
Rapporteur : Pr Nouibat Brahim	Université de M'sila

Année universitaire 2022-2023

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET 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 DAHDOUH DJAMEL**

THEME :

**Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif
(Conception, appropriation, gestion)
Cas d'étude : la ville de M'sila**

Soutenue publiquement le 02/12/2023

Devant le jury composé de :

Président : Dr Harkat Naim	Université de Sétif 1
Examineur : Dr Mili Mohamed	Université de M'sila
Examineur : Dr Lifa Assia	Université de Constantine 1
Rapporteur : Pr Nouibat Brahim	Université de M'sila

Année universitaire 2022-2023

Résumé

La présente étude, intitulée (**Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif « conception, appropriation, gestion »**). Cas d'étude : la ville de M'sila), étudie la problématique de la dégradation des espaces extérieurs en copropriété. Ces espaces portent une partie de la vie quotidienne des habitants, qui peuvent réaliser certaines de leurs activités quotidiennes ou d'urgence. En conséquence, ils jouent un rôle social important et reflètent une partie de la culture de la société. Leur gestion et leur entretien constituent également un défi de taille pour les autorités locales. L'étude a présenté les lois qui régissent la gestion de ces espaces et clarifié les rapports entre les différents acteurs. A également identifié les causes de dégradation de ces espaces et l'influence réciproque entre la qualité des aménagements, et les pratiques sociales. À cette fin, nous avons retenu quatorze (14) cités, représentant tous les types de logements collectifs assujettis au régime de la copropriété dans la ville de M'sila. Méthodologiquement, nous avons suivi les méthodes d'enquête et d'échantillonnage.

Le moyen d'investigation adopté est la technique de contact direct ; qui nous a mis en contact avec les personnes faisant partie de la population, visée par cette recherche. On a établi les types de contact, en s'appuyant sur l'observation (en situation) et l'interrogation (entrevue, questionnaire) ; avec un degré de liberté semi-directif pour l'entrevue, et directif pour le questionnaire. Pour atteindre ce double objectif, nous avons mené une étude sur terrain en s'articulant sur trois étapes : Dans la première : nous avons procédé à une observation directe, de l'état des lieux selon une grille préétablie d'observation en situation. Dans la seconde : Un formulaire de questions a été distribué auprès des principaux occupants des logements. Aussi, nous avons utilisé, des entretiens semi-directifs, basés sur un guide d'entretien préétabli. Les données quantitatives et qualitatives recueillies par le biais de cette technique d'investigation ont été reportées et traitées, dans la dernière phase, par le logiciel Sphinx plus² (version 5).

Mots clés : habitat collectif, copropriété, espaces extérieurs, conception, appropriation, gestion, M'sila.

الملخص

هذه الدراسة، تحت عنوان (المساحات الخارجية في الملكية المشتركة في السكن الجماعي «التصميم، الاستغلال، الإدارة»). حالة الدراسة: مدينة المسيلة)، تدرس إشكالية تدهور المساحات الخارجية في الملكية المشتركة. هذه المساحات تحمل جزءاً من الحياة اليومية للسكان الذين يمكنهم القيام ببعض أنشطتهم اليومية أو الطارئة. ونتيجة لذلك، فإنها تلعب دوراً اجتماعياً هاماً وتعكس جزءاً من ثقافة المجتمع. وتشكل أيضاً تحدياً رئيسياً للسلطات المحلية فيما يخص إدارتها وصيانتها. عرضت الدراسة القوانين التي تحكم إدارة هذه المساحات وأوضحت العلاقات بين مختلف المتدخلين. كما حددت أسباب تدهور هذه الأماكن والتأثير المتبادل بين نوعية التهيئة والممارسات الاجتماعية. لهذه الغاية، اخترنا أربعة عشر (14) حيّاً، يمثلون جميع أنواع

المساكن الجماعية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في مدينة المسيلة. من الناحية المنهجية، اتبعنا طرق الاستطلاع وأخذ العينات. وسيلة التحقيق المعتمدة هي تقنية الاتصال المباشر؛ التي مكنتنا من الاتصال مع الأشخاص الذين يشكلون جزءاً من السكان المستهدفين في هذا البحث. قمنا بتحديد أنواع الاتصال، بناءً على الملاحظة (الميدانية) والاستجواب (المقابله، الاستبيان)؛ مع وجود درجة شبه توجيهية من الحرية في المقابلة، وتوجيهية بالنسبة للاستبيان.

لتحقيق هذا الهدف المزدوج قمنا بإجراء دراسة ميدانية على ثلاث مراحل: في المرحلة الأولى: قمنا بملاحظة ميدانية مباشرة للوضعية الحالية، وفق شبكة رصد ميدانية، معدة مسبقاً. وفي المرحلة الثانية: تم توزيع استمارة اسئلة على شاغلي السكنات الفعليين. كما استخدمنا مقابلات شبه منظمة، بناءً على دليل مقابلات محدد مسبقاً. البيانات الكمية والنوعية التي تم جمعها من خلال تقنية التحقيق هذه، تم نقلها ومعالجتها، في المرحلة الأخيرة، بواسطة برنامج Sphinx plus² (الإصدار 5).

الكلمات المفتاحية: السكن الجماعي، الملكية المشتركة، المساحات الخارجية، التصميم، الاستغلال، التسيير، المسيلة.

abstract

This study, entitled (**The outdoor spaces in co-ownership in the collective housing «design, appropriation, management»**). **Case study: the city of M'sila**), studies the problem of the degradation of outdoor spaces in co-ownership. These spaces carry part of the daily life of the inhabitants, who can carry out some of their daily or emergency activities. As a result, they play an important social role and reflect part of society's culture. Managing and maintaining them is also a major challenge for local authorities. The study presented the laws that govern the management of these spaces and clarified the relationships between the different actors. Also identified the causes of degradation of these spaces and the reciprocal influence between the quality of the development, and social practices. To this end, we have selected fourteen (14) cities, representing all types of collective housing subject to the co-ownership regime in the town of M'sila. Methodologically, we followed survey and sampling methods. The means of investigation adopted is the direct communication technique, which enabled us to communicate with people who are part of the target population in this research. We determined the types of communication, based on observation (field) and questioning (interview, questionnaire); with a semi-directive degree of freedom in the interview, and guidance for the questionnaire.

To achieve this dual objective, we conducted a field study in three stages: In the first, we carried out a direct observation of the state of play according to a pre-established grid of observation in the situation. In the second: A question form was distributed to the main occupants of the dwellings. Also, we used semi-structured interviews, based on a pre-established interview guide. The quantitative and qualitative data collected by this investigation technique were reported and processed, in the last phase, by the Sphinx plus² software (version 5).

Keywords: collective housing, condominium, outdoor spaces, design, appropriation, management, M'sila.

REMERCEMENTS

Je remercie infiniment mon directeur de thèse

*Le Professeur : **NOUIBAT BRAHIM***

*Pour ses conseils utiles dans le cadre de son encadrement,
et les remarques déterminantes qu'il m'a données aux
moments précis où j'en avais vraiment besoin, pour mener
à terme ce modeste travail.*

Je remercie également mon premier directeur

*Le professeur : **BELLAL TAHAR***

*Qui m'a aidé et m'a accompagné, par ses précieux conseils
pour commencer ce travail.*

*Ainsi que tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à
élaborer cette recherche. En particulier, les docteurs :*

*Ammiche Allaoua, Ben Khaled El hadj, Kara Abdelhamid,
et Boutabba Hynda.*

*Sans oublier mes collègues de l'institut de gestion des
techniques urbaines de M'sila.*

DEDICACES

Je dédie ce modeste travail

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

A ma mère

A mes chers enfants

Youssef Elamin, Haroun, Meryem, Aya,

Akram, Khaled

A mes chères sœurs, ainsi que toute la famille.

1. Liste des abréviations

Abréviation	Désignation
AADL	Agence nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement
APW	Assemblée populaire de wilaya
AWGRFU	Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières urbaines
BADR	Banque de l'agriculture et du développement rural
BERM	bureau d'étude et de recherche de m'sila
BDL	Banque de Développement Local
CAAT	Compagnie algérienne des assurances
CASNOS	Caisse Nationale de Sécurité Sociale des Non-Salariés
CCR	Compagnie Centrale de Réassurance
CNAS	La Caisse Nationale des Assurances Sociales des travailleurs salariés
CNL	Caisse Nationale du Logement
CNEP	Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance
CPA	Crédit Populaire d'Algérie
DEP	Direction des Équipements Publics
DFP	Direction de la formation et de l'enseignement professionnel
DJS	Direction de la jeunesse et des sports
DL	Direction du Logement
DUAP	Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction
DSA	Direction des services agricoles
ENPI	Entreprise nationale de promotion immobilière
EPBTP	Entreprise publique de bâtiment et de travaux publics
EPIC	Entreprise publique industrielle et commerciale
EPLF	Entreprise publique du logement familial
FDH	Fond de dotation d'habitat
HLM	Habitat à loyer modéré
HR	Logement Rural
LP	Logement Promotionnel
LPA	Logement Promotionnel Aidé
LPL	logement public locatif
LPP	Logement Promotionnel Public
LSP	Logement Social Participatif
LLV	logement location-vente
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilières
PCD	Plan communal de développement
PDAU	Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
SGCI	Société de garantie du crédit immobilier
SPA	Société par actions
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire
ZHUN	Zone d'habitat urbaine nouvelle

2. Table des matières

Résumés (Français, Arabe, Anglais)	II
Remerciements	IV
Dédicaces	V
La liste des abréviations	VI
Table des matières	VI
Sommaire des figures	X

Sommaire des plans.....	XII
Sommaire des tableaux.....	XIII
Sommaires des graphiques.....	XV
Sommaire des annexes.....	XVI
Chapitre introductif : Motivation et structure de la thèse	
I. Introduction.....	1
II. Présentation du sujet.....	2
III. Motivation et intérêt de l'étude.....	4
IV. Problématique.....	5
V. Questions et hypothèses de la recherche.....	8
1. Question principale.....	8
2. Question spécifiques supplémentaires et hypothèses.....	8
VI. Objectifs de la recherche.....	10
VII. Présentation du corpus.....	10
VIII. Méthodologie de la recherche.....	13
IX. Structure de la thèse.....	14
Partie théorique	
Introduction.....	18
Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie	
I. Définition des concepts.....	19
1. Espace extérieur.....	19
2. Copropriété.....	20
3. Habitat collectif.....	23
II. Etude des écrits.....	25
1. La conception.....	25
2. L'appropriation.....	32
3. La gestion.....	36
III. La politique de l'habitat.....	39
1. Les fondements et les principes de la politique de l'habitat.....	40
2. L'habitat au service du développement national.....	40
3. La stratégie de la mise en œuvre des actions de l'habitat.....	44
4. Nouvelles stratégies de l'habitat.....	49
IV. Politique de logement.....	50
1. Le secteur du logement après l'indépendance.....	51
2. Achèvement des programmes de logements hérités.....	51
3. Programmes de logements financés par «FDH».....	52
4. La première étape de la politique du logement (1967-1989).....	52
5. La deuxième étape de la politique du logement, de 1990 à nos jours.....	55
Conclusion.....	67
Chapitre II : La copropriété en Algérie, le statut et la gestion des espaces extérieurs	
I. La copropriété en Algérie.....	70
1. Genèse d'un nouveau régime de gestion.....	70
2. Textes législatifs régissant la copropriété.....	71
3. Les principes de la gestion de la copropriété.....	72
II. Chronologie des dispositions législatives sur la copropriété.....	72
1. La période (1962-1969).....	72
2. La période (1970-1984).....	73
3. La période (1985-2011).....	77
4. La copropriété après 2014, à nos jours.....	79

III. La gestion de la copropriété en Algérie	79
1. Aspect organisationnel.....	79
2. Gérer efficacement la copropriété.....	84
IV. La copropriété dans quelques pays Africains et Européens	88
1. La copropriété au Maroc	89
2. La copropriété en Tunisie	91
3. La copropriété en France	93
4. La copropriété en Italie	96
5. La copropriété en Espagne.....	98
V. Des structures de gestion similaires	100
1. Le cadre juridique	100
2. Les organes de gestion	101
3. La substitution.....	102
4. La gestion professionnelle	103
VI. Statut des espaces extérieurs	103
1. Les fonctions des espaces extérieurs	104
2. Les différents types d'espaces extérieurs.....	105
VII. Gestion des espaces extérieurs	107
1. Principes généraux de gestion.....	108
2. Enjeux de la gestion des espaces extérieurs.....	110
3. Les acteurs urbains.....	112
Conclusion	119

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

I. La wilaya de M'sila	123
1. Le parc de logement de la wilaya	124
2. Le parc de logement inscrit depuis 1999 à 2022	124
II. La ville de M'sila	125
1. Structuration de la ville	126
2. Réseau routier	128
3. Le parc de logement.....	129
4. Le parc en copropriété	131
5. Description du parc de logement de la ville de M'sila	131
III. Présentation des cités étudiées	146
1. La taille de l'échantillon.....	146
2. Les cités ciblées	148
3. Motivations de choix	148
4. Désignation des cités cas d'études	148
5. Localisation des cités choisies	149
6. Présentation des cités cas d'études	150
6.1. La cité de 76 logements promotionnels	150
6.2. La cité de 70 logements publics locatifs	150
6.3. La cité de 132 logements publics locatifs	151
6.4. La cité de 500 logements publics locatifs	152
6.5. La cité de 112 logements publics locatifs	154
6.6. La cité de 126 logements promotionnels.....	154
6.7. La cité de 24 logements promotionnels "EPLF"	155
6.8. La cité de 24 logements promotionnels "EPBTP"	156
6.9. La cité de 78 logements sociaux participatifs	157
6.10. La cité de 102 logements sociaux participatifs	158
6.11. La cité de 106 logements sociaux participatifs	158

6.12. La cité de 100 logements sociaux participatifs (premier site)	159
6.13. La cité de 100 logements sociaux participatifs (deuxième site)	160
6.14. La cité de 50 logements sociaux participatifs "OPGI"	161
Conclusion	162

Partie analyse

Introduction	164
---------------------------	-----

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

I. Présentation des critères d'évaluation	170
II. Caractéristiques urbaines des cités	171
1. La cité de 76 logements promotionnels	171
2. La cité de 70 logements publics locatifs	173
3. La cité de 132 logements publics locatifs	175
4. La cité de 500 logements publics locatifs	177
5. La cité de 112 logements publics locatifs	181
6. La cité de 126 logements promotionnels	183
7. La cité de 24 logements promotionnels "EPLF"	185
8. La cité de 24 logements promotionnels "EPBTP"	187
9. La cité de 78 logements sociaux participatifs	189
10. La cité de 102 logements sociaux participatifs	191
11. La cité de 106 logements sociaux participatifs	193
12. La cité de 100 logements (1) sociaux participatifs	195
13. La cité de 100 logements (2) sociaux participatifs	197
14. La cité de 50 logements sociaux participatifs	200
III. Classement des cités selon les différents indicateurs	202
1. Comparaison des surfaces foncières	202
2. Comparaison des coefficients d'occupation des sols (COS)	202
3. Comparaison des coefficients d'emprise au sols (CES)	203
4. Comparaison des indices d'utilisation des sols (I.U).....	204
5. Comparaison des densités	205
IV. La typologie et les caractéristiques urbaines des cités	205
1. Les surfaces.....	206
2. Les indicateurs de densité	208
3. Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis	210
4. Disposition des immeubles de la cité.....	212
5. Les hauteurs des immeubles des cités.....	215
Conclusion	217

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

I. Méthodologie	221
II. Échantillonnage	222
III. Déroulement de l'enquête	222
IV. Objectifs de l'enquête	223
V. État des lieux des espaces extérieurs dans les cités étudiées	224
VI. Constat et usage des espaces extérieurs	226
VII. Description de l'état actuel des espaces extérieurs des quatorze cités	226
VIII. Administration des espaces extérieurs des quatorze cités	236
IX. Le vécu des espaces extérieurs des cités	238
X. Les formes de transformation des espaces extérieurs des cités	241
XI. Localisation des transformations par cité	242
XII. Traitement et analyse des réponses	250
1. Statut juridique des espaces extérieurs	250

2. L'administration et la gestion des espaces extérieurs : responsabilité partagée.....	253
3. État physique des espaces extérieurs : une situation peu dégradée	256
4. Causes de dégradation des espaces extérieurs.....	258
5. Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs	261
6. Satisfaction des résidents en ce qui concerne l'état des espaces extérieurs.....	265
7. L'état des espaces extérieurs influe sur la satisfaction des habitants.....	270
Conclusion.....	272
Chapitre VI : Présentation et discussion des résultats	
I. Elaboration du questionnaire	275
II. Traitement et analyse des réponses	276
1. La vie dans la cité.....	276
2. Les travaux de réhabilitation	286
3. Gestion de la copropriété.....	292
4. Appropriation des espaces extérieurs	299
5. La récréation des enfants et des adultes	309
Conclusion	319
Conclusion générale	321
Bibliographie.....	334
Annexes	345

3. Sommaire des photos

Chapitre II		
N°	Titre	Page
1	Aire de jeu	105
2	Espace vert	105
3	Aménagement adéquat d'un parking	106
4	La rue comme un élément structurant	106
5	Espace résiduel	106
6	Espace décors	107
Chapitre III		
N°	Titre	Page
1	La cité 76 logements	151
2	La cité 70 logements	151
3	La cité 132 logements	152
4	La cité 500 logements	153
5	La cité 112 logements	154
6	La cité 126 logements	155
7	La cité 24 logements « EPLF »	156
8	La cité 24 logements « EPBTP »	155
9	La cité 78 logements	158
10	La cité 102 logements	158
11	La cité 106 logements	159
12	La cité 100 logements (1)	160
13	La cité 100 logements (2)	161
14	La cité 50 logements	161
Chapitre V		
N°	Titre	Page
1	Passage piéton de la cité 500 logements	227
2	Voirie et parking de la cité 500 logements	227

3	Aire de jeux de la cité 500 logements	227
4	Parking de la cité 112 logements	227
5	Espace non aménagé de la cité 112 logements	227
6	Aire de passage piéton de la cité 112 logements	228
7	Voirie et parking de la cité 132 logements	228
8	Vendeurs de rue de la cité 132 logements	228
9	Le portail de la cité 132 logements	228
10	Voirie et parking- cité 70 logements	229
11	Limites de la cité 70 logements	229
12	clôture de la cité 70 logements	229
13	Portail de la cité 78 logements	229
14	Vue extérieure de la cité 78 logements	229
15	Vue sur cour intérieure de la cité 78 logements	230
16	Vue extérieure de la cité 102 logements	230
17	Vue sur cour intérieure de la cité 102 logements	230
18	Vue intérieure de la cité 102 logements	230
19	Vue extérieure de la cité 106 logements	231
20	Vue intérieure de la cité 106 logements	231
21	Vue sur cour intérieure de la cité 106 logements	231
22	Surface réservée pour espace vert de la cité 100 logements premier site	231
23	Surface réservée pour espace aire de jeux de la cité 100 logements premier site	231
24	Voirie et parking de la cité 100 logements premier site	232
25	Aménagement de l'espace extérieur de la cité 100 logements deuxième site	232
26	Accès à la cité 100 logements deuxième site	232
27	Espace réservé à la cité 100 logements deuxième site	233
28	clôture de la cité 50 logements	233
29	Vue extérieure de la cité 50 logements	233
30	Voirie et parking de la cité 50 logements	234
31	Vue extérieure de la cité 126 logements	234
32	Manque de l'aménagement de la cité 126 logements	234
33	Parking non aménagé de la cité 112 logements	234
34	Portail de la cité 24 logements EPLF	235
35	Voirie et trottoir de la cité 24 logements EPLF	235
36	Espace planté de la cité 24 logements EPLF	235
37	Espace non aménagé de la cité 24 logements EPBTP	235
38	Portail de la cité 24 logements EPBTP	235
39	Vue extérieure de la cité 24 logements EPBTP	236
40	Voirie et trottoir de la cité 76 logements	236
41	Vue extérieure de la cité 76 logements	236
42	Les enfants jouent au babyfoot, la cité 76 logements	236
43	Portail de la cité 24 logements EPLF	238
44	Portail de la cité 100 logements premier site	238
45	clôture de la cité 50 logements premier site	239
46	clôture de la cité 70 logements	239
47	Réalisation de jardin : la cité 24 logements EPLF	239
48	Réalisation de jardin : la cité 112 logements	240
49	Réalisation de jardin : la cité 132 logements	240
50	Mosquée de la cité 112 logements	240

51	Mosquée de la cité 500 logements	240
52	Réalisation de locaux de commerce : la cité 24 logements EPLF	241
53	Réalisation de locaux de commerce : la cité 76 logements	241
54	utilisation de l'espace en tant que parc: la cité 112 logements	241

4. Sommaire des figures

Chapitre introductif		
N°	Titre	Page
1	Structure de la thèse	17
Chapitre I		
N°	Titre	Page
1	Le modèle de Philippe Verdier	26
2	Le modèle de Christopher Alexander	28
3	Le modèle de Lawson	29
Chapitre II		
N°	Titre	Page
1	Désignation de l'administrateur par l'assemblée	82
2	Désignation exceptionnelle de l'administrateur	83
3	Désignation de l'administrateur de biens	84
4	Les parties de la copropriété	103
5	Le cadre juridique régissant la copropriété en Algérie	120
6	Les étapes de l'administration du patrimoine immobilier	121
7	La gestion des espaces extérieurs	122
Chapitre III		
N°	Titre	Page
1	Limites et découpage administratif de la wilaya de M'sila	124
2	Limites de la commune de M'sila	126
3	Structuration de la ville de M'sila	127
4	Réseau routier de la ville de M'sila	130
5	Localisation des programmes de logement de la zone 1	133
6	Présentation de la zone 1	134
7	Présentation de la zone 2	136
8	Localisation des programmes de logement par formules de la zone 2	137
9	Les opérateurs des programmes de logement de la zone 2	138
10	Localisation des cités en copropriété de la zone 2	139
11	La typologie de logement de la zone 2	140
12	Présentation de la zone 3	142
13	Localisation des programmes de logement par formules de la zone 3	143
14	Les opérateurs des programmes de logement de la zone 3	144
15	Localisation des cités en copropriété de la zone 3	145
16	La typologie de logement de la zone 3	146
17	Localisation des cités cas d'étude	148
18	Localisation de 76, 70 et 132 logements	152
19	Localisation de 500 logements	153
20	Localisation de 112, 126, 24 et 24 logements	157
21	Localisation des cités de logements sociaux participatifs	162
Chapitre IV		
N°	Titre	Page
1	Diagrammes polaires des surfaces	206

2	Diagrammes polaires des indicateurs de densité	209
3	Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis	211
4	Disposition des immeubles	213
5	Diagrammes polaires des hauteurs des immeubles	216
Conclusion générale		
N°	Titre	Page
1	Cellule de suivi des copropriétés	332

5. Sommaire des plans

Chapitre IV		
N°	6. Titre	Page
1	Plan de la cité 76 logements	171
2	Plan de la cité 70 logements	173
3	Plan de la cité 132 logements	175
4	Plan de la cité 500 logements	179
5	Plan de la cité 112 logements	181
6	Plan de la cité 126 logements	183
7	Plan de la cité 24 logements (EPLF)	186
8	Plan de la cité 24 logements (EPBTP)	188
9	Plan de la cité 78 logements	190
10	Plan de la cité 102 logements	192
11	Plan de la cité 106 logements	194
12	Plan de la cité 100 logements (premier site)	196
13	Plan de la cité 100 logements (deuxième site)	198
14	Plan de la cité 50 logements	200
Chapitre V		
N°	Titre	Page
1	Transformations de la cité 500 logements	243
2	Transformations de la cité 112 logements	244
3	Transformations de la cité 132 logements	244
4	Transformations de la cité 70 logements	245
5	Transformations de la cité 100 logements premier site	245
6	Transformations de la cité 100 logements deuxième site	246
7	Transformations de la cité 50 logements	246
8	Transformations de la cité 102 logements	247
9	Transformations de la cité 106 logements	247
10	Transformations de la cité 78 logements	248
11	Transformations de la cité 126 logements	248
12	Transformations de la cité 24 logements EPLF	249
13	Transformations de la cité 24 logements EPBTP	249
14	Transformations de la cité 76 logements	250

6. Sommaire des tableaux

Chapitre I		
N°	Titre	Page
1	Résultat de la période (1999-2008)	62
2	Résultat de la période (2010-2019)	67
3	Résultat de (2020)	67

Chapitre II		
N°	Titre	Page
1	Démarche de fonctionnement de l'assemblée	81
2	Statut et rôle de l'administrateur	82
3	La gestion des copropriétés dans les six pays	101
4	Les droits du copropriétaires	118
5	Les obligations du copropriétaires	118
Chapitre III		
N°	Titre	Page
1	Le parc de logements collectifs de la wilaya de M'sila	124
2	Le parc de logements collectifs de la ville de M'sila	129
3	Le parc de logement en copropriété de la ville de M'sila	131
4	Le parc de logement par zone de la ville de M'sila	132
5	Le parc de logements collectifs de la zone 1	133
6	Le parc de logements collectifs de la zone 2	135
7	Le parc de logements collectifs de la zone 3	141
8	Les cités promotionnelles	149
9	Les cités de logements sociaux locatifs	149
10	Les cités de logements sociaux participatifs	149
11	Les données des cités cas d'études	163
Chapitre IV		
N°	Titre	Page
1	Nombre et typologie par bloc de la cité 76 logements	172
2	Les paramètres urbains de la cité 76 logements	172
3	Nombre et typologie par bloc de la cité 70 logements	174
4	Les paramètres urbains de la cité 70 logements	174
5	Nombre et typologie par bloc de la cité 132 logements	176
6	Les paramètres urbains de la cité 132 logements	177
7	Les paramètres urbains de la cité 500 logements	178
8	Nombre et typologie par bloc de la cité 500 logements	180
9	Nombre et typologie par bloc de la cité 112 logements	181
10	Les paramètres urbains de la cité 112 logements	182
11	Nombre et typologie par bloc de la cité 126 logements	184
12	Les paramètres urbains de la cité 126 logements	185
13	Nombre et typologie par bloc de la cité 24 logements (EPLF)	186
14	Les paramètres urbains de la cité 24 logements (EPLF)	187
15	Nombre et typologie par bloc de la cité 24 logements (EPBTP)	188
16	Les paramètres urbains de la cité 24 logements (EPBTP)	189
17	Nombre et typologie par bloc de la cité 78 logements	190
18	Les paramètres urbains de la cité 78 logements	191
19	Nombre et typologie par bloc de la cité 102 logements	192
20	Les paramètres urbains de la cité 102 logements	193
21	Nombre et typologie par bloc de la cité 106 logements	194
22	Les paramètres urbains de la cité 106 logements	195
23	Nombre et typologie par bloc de la cité 100 logements (premier site)	196
24	Les paramètres urbains de la cité 100 logements (premier site)	197
25	Nombre et typologie par bloc de la cité 100 logements (deuxième site)	198

26	Les paramètres urbains de la cité 100 logements (deuxième site)	199
27	Nombre et typologie par bloc de la cité 50 logements	200
28	Les paramètres urbains de la cité 50 logements	201
29	Classement des cités selon les paramètres urbains	218
Chapitre V		
N°	Titre	Page
1	Tailles des échantillons par cité	222
2	Réponses obtenues par cité	223
3	Résultat de l'observation directe des quatorze cités	224
4	Formes de transformation par cité	242

7. Sommaire des graphiques

Chapitre III		
N°	Titre	Page
1	Le parc de logement par zone	132
Chapitre IV		
N°	Titre	Page
1	Rapport des surface de la cité 76 logements	172
2	Rapport des surface de la cité 70 logements	174
3	Rapport des surface de la cité 132 logements	176
4	Rapport des surface de la cité 500 logements	178
5	Rapport des surface de la cité 112 logements	182
6	Rapport des surface de la cité 126 logements	184
7	Rapport des surface de la cité 24 logements (EPLF)	186
8	Rapport des surface de la cité 24 logements (EPBTP)	188
9	Rapport des surface de la cité 78 logements	190
10	Rapport des surface de la cité 102 logements	192
11	Rapport des surface de la cité 106 logements	194
12	Rapport des surface de la cité 100 logements (premier site)	197
13	Rapport des surface de la cité 100 logements (deuxième site)	199
14	Rapport des surface de la cité 50 logements	201
15	Comparaison des surfaces des 14 cités	202
16	Comparaison des (C.O.S.) des 14 cités	203
17	Comparaison des (C.E.S.) des 14 cités	204
18	Comparaison des (I.U) des 14 cités	204
19	Comparaison des densités des 14 cités	205
Chapitre V		
N°	Titre	Page
1	Statut des espaces extérieurs	251
2	L'espace extérieur est propriété de l'état	251
3	L'espace extérieur est propriété de la copropriété	252
4	L'espace extérieur est propriété du promoteur	253
5	Responsabilité de gestion des espaces extérieurs	253
6	Les habitants sont responsables de la gestion des espaces extérieurs	254
7	La commune est responsable de la gestion des espaces extérieurs	254
8	Le promoteur est responsable de la gestion des espaces extérieurs	255
9	Etat physique des espaces extérieurs	256
10	Etat physique faible dégradation	257
11	Etat physique acceptable	257

12	Etat physique dégradé	257
13	Etat physique très dégradé	258
14	Causes de dégradation	259
15	Carences en matière d'entretien	259
16	La négligence et l'abandon	259
17	La qualités des matériaux posés	260
18	Actes de destruction ou de détérioration	260
19	Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs	261
20	l'état physique des espaces extérieurs est meilleur	262
21	l'état physique des espaces extérieurs est admissible	263
22	l'état physique des espaces extérieurs est moyen	264
23	l'état physique des espaces extérieurs est inacceptable	265
24	La satisfaction à l'égard de l'état des espaces extérieurs	265
25	l'état physique des espaces extérieurs est très satisfaisant	266
26	l'état physique des espaces est satisfaisant	267
27	l'état physique des espaces extérieurs est peu satisfaisant	268
28	l'état physique des espaces extérieurs est insatisfaisant	269
29	Satisfaction des habitants et appréciation des espaces extérieurs	271
30	Classes de satisfaction des habitants et appréciation des espaces extérieurs	271
Chapitre VI		
N°	Titre	Page
1	La qualité architecturale et urbanistique	276
2	Existence de problèmes de sécurité dans la cité	279
3	Les causes de l'insécurité dans la cité	281
4	L'appréciation de la vie dans la cité	284
5	La réhabilitation de la cité	287
6	Appréciation de la qualité des travaux de réhabilitation	288
7	Montage financier de l'opération de réhabilitation	289
8	Participation aux travaux de réhabilitation	290
9	Raisons de non réhabilitation	290
10	Connaissance de la réglementation de copropriété	292
11	Les organes de gestion	294
12	Date de désignation des organes de gestion	295
13	Nombre d'assemblées	296
14	Paiement des charges	297
15	Le montant des charges	298
16	Appropriation des espaces extérieurs aux logements du RDC	299
17	Délivrance de l'autorisation	301
18	Types d'exploitation	302
19	Les raisons de l'appropriation	304
20	Utilisation de l'extension	305
21	Raisons de non appropriation	307
22	Lieux de jeux	309
23	Les raisons d'utilisation des lieux	311
24	Regroupement des adultes	313
25	Raisons de regroupement	314
26	Raisons de non regroupement	315
27	Espaces extérieurs manquants	318

8. Sommaire des annexes

N°	Titre	Page
	Annexe 1 : Modèle de règlement de copropriété en matière de promotion immobilière	345
	Annexe 2 : Echantillonnage	356
	Annexe 3 : Le questionnaire	370
	Annexe 4 : Les tableaux	
1	Statut juridique des espaces extérieurs	378
2	Responsabilité de l'entretien et de maintenance de espaces extérieurs	378
3	Etat des espaces extérieurs	379
4	Causes de dégradation des espaces extérieurs	379
5	Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs	380
6	L'état des espaces extérieurs est meilleur	380
7	L'état des espaces extérieurs est admissible	381
8	L'état des espaces extérieurs est moyen	381
9	L'état des espaces extérieurs est inacceptable	382
10	Satisfaction de l'état physique des espaces extérieurs	382
11	L'état physique des espaces extérieurs est très satisfaisant	383
12	L'état physique des espaces extérieurs est satisfaisant	383
13	L'état physique des espaces extérieurs est peu satisfaisant	384
14	L'état physique des espaces extérieurs est insatisfaisant	384
15	Relation satisfaction des habitants et état physique des espaces extérieurs	385
16	La qualité architecturale et urbanistique de la cité	385
17	Existence de problèmes de sécurité dans la cité	386
18	Les causes de l'insécurité dans la cité	386
19	L'appréciation de la vie dans la cité	387
20	La réhabilitation de la cité	387
21	Les travaux de réhabilitation	387
22	Appréciation de la qualité des travaux de réhabilitation	388
23	Montage financier de l'opération de réhabilitation	388
24	Participation aux travaux de réhabilitation	388
25	Raisons de non réhabilitation	388
26	Connaissance de la réglementation de copropriété	389
27	Les organes de gestion	389
28	Date de désignation des organes de gestion	390
29	Nombre d'assemblées	390
30	Paiement des charges	390
31	Le montant des charges	391
32	Appropriation des espaces extérieurs aux logements du RDC	391
33	Délivrance de l'autorisation	391
34	Types d'exploitation	392
35	Les raisons de l'appropriation	392
36	Utilisation de l'extension	392
37	Raisons pour lesquelles les espaces sont inappropriés	393
38	Lieux de jeux	393
39	Les raisons d'utilisation des lieux	394
40	Regroupement des adultes	394
41	Raisons de regroupement	394
42	Raisons de non regroupement	395
43	Espaces extérieurs manquants	395

CHAPITRE INTRODUCTIF

- I. Introduction**
- II. Présentation du sujet**
- III. Motivations de la recherche et intérêts de l'étude**
- IV. Problématique**
- V. Questions et hypothèses de recherche**
- VI. Objectifs de la recherche**
- VII. Présentation du corpus**
- VIII. Méthodologie de la recherche**
- IX. Structure de la thèse**

Chapitre introductif

Préface : Dans ce chapitre, nous présenterons le fondement théorique de notre recherche, dont le titre est : **(Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif « Conception, appropriation, gestion ». Cas d'études : la ville de M'sila)**. Nous aborderons les questions méthodologiques, identifierons le problème, décrirons la démarche et la méthodologie de recherche retenues et présenterons la structure de la thèse.

I. Introduction

Si l'émergence de la ville a des racines, dans l'histoire, son fonctionnement a gagné une attention claire et sérieuse par les chercheurs et les fonctionnaires dans le monde, que pendant le siècle dernier. Depuis 1933, en une conférence mondiale (C.I.A.M) a eu lieu à Athènes, capitale de la Grèce, pour l'architecture moderne et à travers plusieurs conférences mondiales organisées par les Nations Unies, pour étudier tous les phénomènes de ce problème, notamment en 1961 à Genève, et ensuite à Budapest en 1970-1971.

En 1992, une conférence mondiale a eu lieu à Rio de Janeiro, qui a proposé un programme pour le développement durable (Agenda 21).

Cet intérêt pour le fonctionnement de la ville ne vise pas à trouver des solutions en temps réel et des mécanismes, qui mettront fin à la détérioration, qui s'est manifestée au niveau de la ville. Ils menacent aussi bien les quartiers modernes que les quartiers anciens, qui cherchent à trouver de nouvelles voies, aider à rationaliser le fonctionnement du cadre bâti et non bâti de l'espace urbain. Ce raisonnement contribue à améliorer le cadre de vie sociale dans la ville en général, et dans les cités de logement en particulier.

En Algérie, les villes se caractérisent par l'image d'espaces explosifs, difficiles à contrôler, qui reflète la tendance dès les premières années d'indépendance à prêter attention à l'aspect quantitatif. Les fonctionnaires se sont concentrés sur la réalisation de logements, afin d'éliminer la pression héritée après l'indépendance en matière de logement

Cette préoccupation est maintenant, à juste titre, un défi évident pour tenter de répondre à la demande toujours croissante de logements causés par cette pression et la croissance démographiques rapides. Ainsi les besoins d'amélioration du niveau de vie, d'une part face à la diminution des crédits financiers, alloués à ce secteur de l'habitat, d'autre part.

À ce jour, la stratégie utilisée pour contrer ce phénomène a réussi à répondre aux exigences minimales de la population (réalisation de logements) pour ceux qui ont bénéficié de logements sociaux. Toutefois, il n'a pas répondu aux besoins en matière de logement et n'a pas réduit la crise du logement.

Chapitre introductif

Bien qu'il soit difficile de séparer les aspects du phénomène de près de quatre décennies de l'indépendance de l'Algérie, surtout si ces aspects sont complémentaires et se chevauchent dans de nombreux cas. Cependant, on peut considérer que l'étude du logement collectif en copropriété, en termes d'espace extérieur, repose sur deux niveaux :

✚ **Au niveau de l'espace** : les solutions les plus importantes appliquées, en particulier entre les années 70 et 80 du siècle dernier, ont été la construction de grands ensembles de logements sous la forme de nouvelles zones de logement urbain (ZHUN). Qui, entre autres, visait à absorber le déficit de logement, d'une part et la création d'un espace résidentiel conforme aux mesures techniques physiques, de l'autre.

Cependant, la plupart de ces ensembles, qui ont été réalisés à la périphérie des villes, même si elles sont cohérentes en termes de superficie habitable (70 m²) et en termes de type de logements (F5, F4, F3). Ces logements ne se distinguaient pas clairement des logements collectifs construits durant la période coloniale, notamment par leur perception (architecture proposée, répartition des différents espaces du logement).

Au début des années 1990, nous avons observé un renversement de la nouvelle politique du logement urbain. Cela est dû à la faiblesse des allocations budgétaires, en raison de la crise économique du pays. Cette crise a affecté le programme de logement social achevé, en particulier la surface habitable (la moyenne de la surface est devenue 52 m²), les types de logement (F4, F5 ont été annulés), remplacés par les types (F1, F2, F3). En parallèle, nous avons noté que les espaces extérieurs ont été négligés à la fois pendant la phase de l'étude et pendant la réalisation des programmes de logement.

✚ **Au niveau de la gestion (exécution et financement)** : Dans les premiers programmes de développement, après l'indépendance, nous constatons que l'état Algérien accordait plus d'importance au financement des secteurs productifs (industriels, agricoles, ...etc.), qu'au secteur du logement. Les sources et les mécanismes de financement du logement ont été développés et identifiés avec l'adoption des différents segments de logement.

II. Présentation du sujet

Le droit à un logement convenable, y compris le droit d'être propriétaire de biens fonciers et d'autres biens, est un droit universel, accepté par tous les états. D'après la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, article 25 « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, [...] ».*

Chapitre introductif

Selon le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966 dans lequel les chefs d'états ont réaffirmé le droit au logement « *le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille y compris [...], un logement suffisant ainsi qu'une amélioration constante de ses conditions d'existence* ». (PIDESC, 1966, art. 11)

Le droit au logement est devenu une préoccupation majeure de tous les pays, à travers les déclarations internationales. En 1976, dans la déclaration de Vancouver « Canada », les états ont déclaré que « *disposer d'un logement et de services suffisants est un droit fondamental de l'homme* ».

En 1989, à New York, les efforts se sont poursuivis. Les états ont tracé la stratégie mondiale du logement, ils ont non seulement insisté sur le droit au logement, mais, aussi sur sa convenance « *Un logement adéquat c'est [...] suffisamment d'intimité, suffisamment d'espace, une bonne sécurité, un éclairage et une aération convenables, des infrastructures de base adéquates et un endroit bien situé par rapport au lieu de travail et aux services essentiels tout cela pour un coût raisonnable* ». (Dhommeaux Jean, 1994, p. 644).

En 1996, à Istanbul « Turquie », à l'occasion de la deuxième conférence des nations unies « Habitat II », ils ont réaffirmé le statut juridique du droit au logement et sa qualité « *Garantir à tous un logement convenable et à rendre les établissements humains plus sûrs, plus salubres, plus vivables, plus équitables, plus durables et plus productifs* ».

Le droit au logement s'est donc installé, à travers le temps et par l'entremise des déclarations internationales, comme une préoccupation majeure de tous les pays. La notion « droit au logement », ne signifie pas, à notre sens, au droit d'avoir un abri. Mais s'élargit aux conditions de vie de l'homme, qui a droit à vivre en sécurité, dans la paix et la dignité.

Dans la présente recherche la notion de droit au logement n'est pas prise dans son sens restreint d'abris, mais dans celui plus large, s'étalant aux conditions décentes de vie de l'homme à vivre en sécurité, dans la paix et la dignité. Cet abri est communément appelé par les spécialistes de l'art de bâtir par habitation ou logement (Choay et Merlin, 1988).

Le concept est une notion large, qui englobe non seulement le bâtiment dans lequel l'homme s'abrite, mais aussi ce qui entoure ce bâtiment, et notamment tous les services, Installations et dispositifs dont l'existence est nécessaire ou souhaitable pour assurer l'hygiène physique et mentale ainsi que le bien-être social de la famille et de l'individu.

Les bâtiments et leurs alentours, sont donc indissociables. La combinaison des éléments bâtis « bâtiments », et non bâtis « alentours », constitue la cité. Ces alentours, appelés aussi, espaces extérieurs, sont des surfaces aménagées, pour prendre en charge les fonctions supplémentaires, nécessaires à la vie collective et publique dans la cité.

Chapitre introductif

Ces espaces sont « *constitués par l'ensemble des lieux ouverts à tous.* », (Michel de Sablet, 1988, p. 13). On peut distinguer trois catégories d'espaces, destinés à prendre en charge les fonctions de déplacement, de calme et détente, et d'expression et communication. (Ministère de l'Habitat, 1993).

III. Motivations de la recherche et intérêts de l'étude

Les espaces extérieurs en copropriété¹ sont des espaces publics, de statut juridique privé, mais d'usage collectif, régis par le régime de copropriété. Ils constituent l'objet de notre recherche. Une analyse formelle et architecturale, des espaces extérieurs, nous offre la possibilité de suivre leurs conceptions, et leurs productions, et d'analyser les modes d'appropriation des différents usagers, et enfin saisir de façon précise, leurs modes de gestion.

La question des espaces extérieurs dans l'habitat collectif en copropriété, suscite de nombreux débats, tant médiatiques que scientifiques. Cet héritage lourd a géré, est le sujet de nombreuses réflexions et prises de position par les décideurs (politiques et aménageurs), par les chercheurs, et les hommes de l'art (spécialistes de la ville, architectes, urbanistes), et par d'autres disciplines (sociologues, droits... etc.).

Il est d'actualité, puisqu'il s'inscrit dans les préoccupations courantes des acteurs urbains et a fait l'objet de plusieurs études de recherche (présentées dans le point 6), par exemple :

- ✓ Thèse présentée par Abba ROUAG-DJENIDI. Sous le titre : Appropriation de l'espace : Habitat dans les grands ensembles à Constantine. Publiée par l'atelier national de production des thèses (ANRT) en 2003.
- ✓ Thèse présentée par Amélie FLAMAND. Sous le titre : L'intervention des espaces intermédiaires dans l'habitat, présentée et soutenue publiquement en 2008.
- ✓ Ouvrage de Nora SEMMOUD. Sous le titre : Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger. Publié par l'Harmattan en 2001.
- ✓ Marcus Zepf. Ouvrage collectif sous le titre : Concierter, gouverner et concevoir les espaces publics urbains. Publié par presses polytechniques et universitaires romandes en 2004.
- ✓ Ouvrage de MICHEL DE SABLET. Sous le titre : Des espaces urbains agréables à vivre. Publié Edition du Moniteur en 1988.

1. Selon la réglementation algérienne, notamment le code civil. La copropriété, est la situation juridique, de deux, ou plusieurs personnes, qui ont le droit de propriété sur les parties communes d'un même bien. Sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée.

Chapitre introductif

Nous voulons à travers le choix de ce sujet, qui suscite notre intérêt, apporter notre apport scientifique à ce sujet et aborder l'étude des espaces extérieurs dans les logements collectifs en copropriété. Cette étude nous permet de connaître la spécificité de ce type d'espace dont l'usage est commun, semblable aux autres espaces extérieurs dans les autres types d'habitat, mais avec un mécanisme de gestion totalement différent (MURET Jean Pierre et autres, 1987).

Des différences qui apparaissent, non seulement dans les lois qui s'y rapportent, mais aussi, dans les responsables de sa gestion. Cette spécificité que nous essayons de clarifier et de tester sur le terrain en corrélation avec les usagers, à travers les différents chapitres de la présente recherche. L'utilité de notre étude s'observe dans son aspect pratique, qui apporte des réponses aux problèmes, et aux préoccupations des gestionnaires de la ville, et les habitants des cités d'habitat collectif en copropriété. Son importance effective pour les chercheurs, les décideurs, et la société, s'établit à travers les résultats scientifiques attendus, qui aideront à comprendre la problématique des espaces extérieurs en copropriété, et avoir par la suite, une incidence intellectuelle, de gestion, et d'appropriation de ces types d'espace.

IV. Problématique

Conscient de la portée universelle du droit au logement, l'état Algérien considère l'habitat comme une préoccupation majeure de sa politique. En effet, l'habitat est devenu progressivement, notamment depuis la fin des années 1970 une question importante et préoccupante, dans sa triple dimension sociale, économique et politique. Des efforts considérables ont été déployés par l'état, pour absorber le déficit en logements (APS, 2018) ². Alors, que durant 30 ans, de 1968 à 1998, l'état a réalisé 1.553.686 logements uniquement. (C.N.D.P.I, 2010, p. 8). Aujourd'hui, le défi de la quantité cède la place, au défi de la qualité. Désormais l'enjeu est, d'offrir un cadre de vie de qualité, et de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver ce patrimoine, qui peut fournir un cadre de vie adapté aux exigences de la vie urbaine et répondre aux règles du développement durable. Dans cette optique, et pour assurer un cadre de vie de qualité aux cités d'habitat collectif, il est nécessaire de considérer et traiter avec un grand soin, aussi bien, le cadre bâti, représenté par les bâtiments, que le cadre non bâti symbolisé par les espaces extérieurs.

2. Le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, Abdelwahid Temmar, a affirmé jeudi à l'Assemblée populaire nationale (APN), que plus de 3.600.000 logements de différentes formules ont été réalisés durant la période allant de 1999 à mars 2018, d'un coût de 5.788 milliards de DA dont 4.615 milliards consommés.

Chapitre introductif

Dans cette optique, et pour assurer un cadre de vie de qualité aux cités d'habitat collectif, il est nécessaire de considérer et traiter avec un grand soin, aussi bien, le cadre bâti, représenté par les bâtiments, que le cadre non bâti symbolisé par les espaces extérieurs. « *Les espaces situés entre le logement privé et l'espace public ont connu ces dernières années un regain d'intérêt aussi bien de la part des architectes, pour qui, le plus souvent, ils n'avaient constitué que des espaces de transition à la marge de leur projet, que des bailleurs qui n'avait pas jugé utile d'organiser leur administration.* » (Ann-José-Arlot, 2005, p. XI).

En matière de préservation du cadre de vie des citoyens, le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, affirme « *Cependant, si l'effort de l'Etat pour accroître la production de logements est bien réel, son impact risque cependant d'être notablement affecté par les défaillances constatées dans la maintenance de ce patrimoine immobilier national. Aujourd'hui, nous pouvons affirmer sans exagération, qu'il y a péril en la demeure. Une grande partie du parc immobilier national, notamment collectif connaît un niveau de dégradation préoccupant qui interpelle l'ensemble de la collectivité. Le développement du parc de logement occupé en copropriété suite à la session des biens de l'Etat, ainsi qu'au développement de différentes formes de promotion immobilière, tant publique que privée, pose de sérieux problèmes d'entretien et de préservation.* » (La revue de l'habitat, n° 2, 2008, P. 3). Le défi de la qualité, désormais remplace celui de la quantité. L'enjeu est donc de garantir aux habitants une meilleure vie dans un cadre de vie meilleur. (La revue de l'habitat, n° 5, 2010).

Pour parvenir à cet objectif qui doit être appréhendé en tant que démarche, pour baliser et assurer la maîtrise d'ouvrages de réalisation des cités d'habitat, pendant toutes les phases de réalisation « *Elle doit présider aux différentes phases de la construction : la désignation des sites, leur viabilisation et aménagement, le choix du bureau d'études, de l'entreprise de réalisation, le suivi et le contrôle techniques.* », (La revue de l'habitat, n° 6, 2011, p. 3).

Garantir la qualité à la production de logements, et préserver le patrimoine immobilier, sont pour l'Etat Algérien, un enjeu d'intérêt public, et une question politique et publique. Dans cette démarche, et pour assurer un cadre de vie de qualité des cités, il est nécessaire de considérer et traiter avec un grand soin, aussi bien, le cadre bâti « Bâtiments », que le cadre non bâti « Espaces extérieurs ».

Les espaces de l'habitat collectif, entre rue et logement « espaces extérieurs », apparaissent désormais comme les lieux exemplaires de la problématique des cités. L'intervention de différents maîtres d'ouvrages (publics et privés), les collectivités locales, gérant parfois des milliers de logements, ont induit un mode de gestion puis des pratiques, qui, aujourd'hui

Chapitre introductif

ajoutées aux pratiques sociales des habitants (appropriation), ont produit des cités spécifiques, avec des particularités propres et visibles, notamment leurs espaces extérieurs.

Cette gestion semble être difficile, du fait de la multiplicité des gestionnaires, avec des objectifs, des compétences, et des moyens différents, et complexes, du fait de l'organisation du rapport entre espace public (extérieur) et espace privé (logement). Sur la base de l'observation exploratoire, et à travers plusieurs exemples de cités de logements collectifs du parc immobilier en copropriété, composés par les logements sociaux cédés, et tous les autres types de logements dans le cadre de l'accession à la propriété, on constate que ces cités se singularisent par des structures architecturales et urbaines atypiques, fruits de différentes politiques dans le domaine de l'habitat, depuis l'indépendance en 1962, à nos jours.

Leurs espaces extérieurs ont des particularités propres issues de l'interaction de trois paramètres essentiels liés aux modes de production de ces espaces, par les différents maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, par les modes d'appropriation des différents usagers (locataires et propriétaires), et enfin, par les mécanismes de gestion des différents gestionnaires chargés de l'entretien et de la maintenance des copropriétés.

Ces espaces souffrent de nombreux problèmes, qui ont leur incidence négative sur la société et la ville. Ils semblent être abandonnés, sans responsables, ni tuteurs, ce qui est traduit par des détournements d'usage, et parfois par des mutilations, par manque d'espaces adaptés aux besoins des habitants, et où prolifèrent l'insalubrité, l'insécurité et le mal de vivre (Djamel Dahdouh, 2000). Ainsi ils sont devenus source de problèmes, pour la ville et les pouvoirs publics, qui mobilisent des efforts importants (technico-financiers), pour remédier à cette situation.

La ville de M'sila, notre cas d'études, comme toute autre ville Algérienne, n'est pas à l'abri de ces maladies urbaines, qui caractérisent la plupart des cités collectives. En effet, le simple constat, ramène à soulever le problème des espaces extérieurs en copropriété.

Ces espaces semblent être délaissés. Devenus des espaces résiduels, sans fonction et présentant des dangers permanents, nuisant ainsi à l'environnement (pollution de l'air, pollution visuelle et pollution olfactive), à la santé et à la sécurité des habitats (prolifération des maladies, l'insécurité), aux paysages urbains. Ils sont caractérisés par manque des espaces aménagés pour toutes les catégories d'utilisateurs :

- ✓ Absence des parkings et envahissement des espaces libres par les voitures ;
- ✓ Inadaptation des espaces réservés à la circulation piétonnière et mécanique ;
- ✓ Insuffisance des aires de jeu et des espaces de rencontre ;
- ✓ Carence en espace vert.

Chapitre introductif

Ils vivent aussi une crise d'appropriation, par un détournement d'usage, mettant en évidence des dysfonctionnements des espaces conçus, investis par des usages et des usagers autres que ceux affectés à ces espaces. Ils vivent aussi, une mutilation causée par l'absence ou le manque d'espace adapté pour tous les utilisateurs, ce qui inhibe les pratiques qui se développent dans ces espaces. Et posent ainsi un problème de gestion pour les différents gestionnaires.

Il est donc évident de s'interroger sur les causes et les origines d'une telle situation.

Sont-elles techniques, esthétiques, sociales, culturelles, législatives, juridiques, financières, économiques ou autres ?

Cette diversité et multiplicité des causes, qui peuvent être à l'origine du problème, nous ramène ; dans le cadre de ce thème et à travers l'étude de cas de la ville de M'sila, à se concentrer sur les questionnements essentiels. Ces questions portent sur les modes de production des espaces extérieurs en copropriété, l'appropriation de ces espaces par les copropriétaires, et enfin les mécanismes de leur gestion. Autant de questions auxquelles nous nous attacherons à répondre, afin d'éclairer les conditions de leur production, appropriation, et de gestion.

V. Questions et hypothèses de recherche

C'est autour de la question centrale que nous allons organiser notre travail. Elle nous permettra d'identifier le problème spécifique, que nous allons examiner, analyser et élucider ; et que nous cherchons à résoudre. (Pierre N'DA, 2007, p. 107). Cette question doit être claire sans équivoques, pour déterminer le domaine d'études. « *La question principale doit être cruciale, centrale, essentielle par rapport au sujet choisi....* » « *Qu'elle ne soit pas être à côté du sujet, ni décalée, désaxée par rapport à lui.* » (Michel BEAU, 2006, p. 58, 59)

1. Question principale

Parmi toutes les questions que contient le sujet, et pour confronter la théorie au terrain, nous avons formulé notre question centrale comme suit : **Y-a-t-il un lien entre la conception, l'appropriation et la gestion des espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif, qui peut être à l'origine de leurs dégradations ?**

2. Questions spécifiques supplémentaires et hypothèses

Compte tenu de la multiplicité et de la diversité des cités d'habitat collectif, notamment celles qui sont en copropriété (logements sociaux cédés, promotionnels, et participatifs), les enjeux liés à leur production, administration, et appropriation, se situent simultanément à l'échelle technique, administrative, et sociale. Le cœur de notre recherche académique se positionne clairement à la rencontre de ces échelles. C'est en effet à ces dimensions que se

Chapitre introductif

définissent les questions, et les interrogations sur le phénomène constaté, et le problème posé des espaces extérieurs en copropriété. « *Questions qui appellent ou exigent des explications, des réponses* » (Pierre N'DA, 2007, p. 106).

Répondre à ces questions fondamentales et diversifiées, est assez complexe, vu le nombre d'acteurs concernés. Cette complexité ne peut être abordée qu'à travers l'élaboration d'hypothèses s'articulant sur les interactions des trois aspects suivants :

- ✓ Aspect spatial : Relatif à la qualité de l'espace produit ;
- ✓ Aspect social : Relatif aux relations entre les qualités formelles de l'espace et les pratiques observées ;
- ✓ Aspect gestion : Relatif aux mécanismes de gestion.

Dans le cadre défini par cet angle d'approche, l'objectif consiste spécifiquement à apporter des réponses concrètes aux questions spécifiques supplémentaires suivantes :

✚ La question spécifique supplémentaire 1 : **Comment les espaces extérieurs en copropriété, dans l'habitat collectif, sont-ils conçus ?**

L'hypothèse sous-tendue par cette question est que **la conception des espaces extérieurs en copropriété, dans l'habitat collectif, semble, ne pas répondre aux besoins socio-culturels des utilisateurs**. Il est notamment supposé que la question dépasse la seule problématique de la conception des espaces extérieurs, et qu'elle a des implications pratiques sur le choix des matériaux, et les techniques de réalisation.

✚ La question spécifique supplémentaire 2 : **Quels sont les comportements des usagers vis-à-vis des espaces extérieurs en copropriété produits ?**

L'hypothèse sous-tendue par cette question est que **l'appropriation des espaces extérieurs semble être affectée par leurs qualités d'aménagement**. Il est notamment supposé que la question dépasse la seule problématique de la réalisation des espaces extérieurs, et qu'elle a des implications pratiques sur la qualité des matériaux utilisés, et des espaces réalisés.

✚ La question spécifique supplémentaire 3 : **Comment la législation Algérienne en vigueur, régissant la copropriété, arrête-t-elle les mécanismes de gestion, des espaces extérieurs en copropriété, dans l'habitat collectif ?**

L'hypothèse sous-tendue par cette question est que **la gestion pratique actuelle n'est pas adaptée à la prise en charge des espaces extérieurs en copropriété**. Il est notamment supposé que la question dépasse la seule problématique de la législation régissant la copropriété et qu'elle a des implications pratiques sur la réalité de la prise en charge des espaces extérieurs en copropriété.

VI. Objectifs de la recherche

Pour répondre à notre question principale « Y-a-t-il un lien entre la conception, l'appropriation et la gestion des espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif, qui peut être à l'origine de leurs dégradations ? », et identifier le lien entre les trois paramètres (conception, appropriation et gestion). Ce lien peut être considéré comme un facteur déterminant le degré de dégradation des espaces extérieurs. Pour cette raison, nous avons fixé trois objectifs :

- ✚ **Le premier objectif**, tend à identifier le processus de conception des espaces extérieurs et les défaillances qui peuvent apparaître dans chaque étape, qui peuvent être à l'origine de dégradation des espaces extérieurs. Cet objectif dépasse la seule problématique de la conception, à l'identification des erreurs fonctionnelles et conceptuelles des espaces extérieurs, le choix des matériaux et les techniques de réalisation.
- ✚ **Le deuxième objectif**, tend à étudier les modèles d'appropriation des espaces extérieurs produits, et déterminer les rapports entre l'appropriation et la qualité des aménagements des espaces extérieurs. Notre objectif n'est pas d'étudier l'interrelation entre espaces conçus et espaces vécus, mais de savoir en quoi ces espaces répondent aux besoins de leurs utilisateurs, et influencent leurs satisfactions, et déterminent leurs modes d'appropriation.
- ✚ **Le troisième objectif**, tend à consulter la législation Algérienne en vigueur, régissant la copropriété, et par la suite, identifier, les mécanismes de gestion, des espaces extérieurs en copropriété, dans l'habitat collectif. Pour arriver enfin, à déterminer les implications pratiques de cette législation, sur la réalité de la prise en charge, des espaces extérieurs en copropriété.

VII. Présentation du corpus

En abordant le sujet des espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif, et ses différentes représentations de conception, d'appropriation, et de gestion. Nous avons constitué un corpus composé de l'ensemble des œuvres, des textes et des écrits sur lesquels portent précisément notre recherche.

Ainsi, notre investigation s'est portée principalement sur la collecte l'ensemble de textes législatifs Algériens. Ces textes touchent à la question du logement, d'une façon générale, et en particulier, la réglementation mise en œuvre effective, pour la prise en charge de la gestion et d'administration de la copropriété.

Le corpus se compose aussi, d'un ensemble de sources écrites, touchant de près ou de loin, à la question des espaces extérieurs en copropriété. Ainsi, nous avons rassemblé le maximum

Chapitre introductif

d'informations, de documentation disponible sur le sujet : les ouvrages touchant à la question du logement collectif, les travaux de recherche présentés sur le thème ; enfin, les rapports et les études élaborés par les spécialistes.

Donc, notre corpus se compose de quatre sortes de documents :

1. La liste des textes législatifs

La politique Algérienne de logement, a connu, depuis l'indépendance, à nos jours une législation et réglementation multiples et variées visant la maîtrise de l'administration du patrimoine immobilier, d'une façon générale, et celui en copropriété, en particulier. Le dépouillement, la lecture, de la réglementation, nous a permis de constituer le matériau d'analyse, composé des textes législatifs suivants :

A. La période (1962-1969)

- ❖ La loi n° 62-157 du 31 décembre 1962
- ❖ L'ordonnance n° 66-102 du 06 mai 1966, désignant le patrimoine dévolu à l'État.
- ❖ Le décret 68-88 du 23 avril 1968, fixant les conditions d'occupation des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété est dévolue à l'État.
- ❖ L'arrêté du 18 décembre 1968, fixant le cahier des charges relatif à la location des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété a été dévolue à l'État.

B. La période (1970-1984)

- ❖ L'ordonnance n° 70-11 du 22 janvier 1970, portant la réintégration dans le domaine de l'État, du patrimoine immobilier qui a été dévolu à l'État.
- ❖ L'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, portant le code civil Algérien.
- ❖ L'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976, relative à l'organisation de la copropriété immobilière.
- ❖ Le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976, fixant le règlement type de copropriété.
- ❖ La loi n° 81-01 du 07 février 1981, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.
- ❖ Le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, fixant le règlement de copropriété.

C. La période (1985-2014)

- ❖ Le décret exécutif n° 94-59 du 07 mars 1994, modifiant et complétant le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983.
- ❖ Le décret exécutif n° 10-154 du 07 juin 2010. Fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Chapitre introductif

- ❖ Le décret exécutif n° 14-99 du 4 mars 2014, fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.

2. Des ouvrages touchant à la question du logement collectif

L'agrément qu'offre une ville à ses habitants tient en premier lieu à la qualité de ses espaces extérieurs. Pour réussir la conception de ces espaces, les architectes, les urbanistes doivent imaginer l'aménagement, en se mettant au service de l'utilité, de l'activité ou du bien-être des habitants. L'objectif central étant de traduire les rapports aux espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif.

Pour identifier, étudier, et comprendre ces rapports, et répondre au questionnement de notre problématique, relative à la conception, appropriation, et gestion des espaces extérieurs. Nous avons constitué un corpus composé des ouvrages suivants :

- ❖ Des espaces urbains agréables à vivre, places, rues, squares et jardins. (MICHEL DE SABLET, 1988).
- ❖ Comprendre les grands ensembles, une exploration des représentations et des perceptions. (Louisa PLOUCHART, 1999).
- ❖ Les grands ensembles, histoire de milieu, milieu d'histoire. (Michel GIRAUD, 2000).
- ❖ Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger. (Nora SEMMOUD, 2001).
- ❖ Concerter, gouverner et concevoir les espaces publics urbains. (Marcus Zepf. 2004).
- ❖ La société des voisins. (Bernard Haumont et Alain Morel, 2005).
- ❖ L'art d'habiter un grand ensemble HLM. (Denis LA MACHE, 2005).
- ❖ Les grands ensembles, un patrimoine paradoxal. (Emmanuel AMOUGOU, 2006).

3. Les travaux de recherche présentés sur le thème

La revue des études et des travaux publiés, et ce qui a été réalisé dans ce domaine, et en particulier sur le sujet de l'étude ; nous a permis d'établir la liste des documents sur lesquels notre recherche se concentre :

- ❖ Thèse présentée par Abba ROUAG-DJENIDI, 2003. Appropriation de l'espace : habitat dans les grands ensembles à Constantine.
- ❖ Thèse présentée par Amélie FLAMAND, 2008. L'invention des espaces intermédiaires dans l'habitat.
- ❖ Espaces publics en ville. (Les annales de la recherche urbaine N° 57-58, Décembre 1992 mars 1993).

4. Les rapports et les études élaborées par les spécialistes

Cette liste est constituée essentiellement des rapports d'étude établis par des experts (architectes, urbanistes, sociologues, juristes) :

Chapitre introductif

- ❖ Les espaces extérieurs aux logements « programmation-conception et aménagement-fonctionnement et gestion-usage et usagers ». (M. CHEVALLIER. 1976).
- ❖ Modes d'appropriation dans quatre ensembles HLM en voie de réhabilitation. (Sabine DUPUY. 1978).
- ❖ La gestion quotidienne des espaces extérieurs dans les ensembles d'habitat. (Élisabeth Fremolle. 1983).
- ❖ Étude de législation comparée n° 172. La gestion des copropriétés. (Sénat. Mai 2007)
- ❖ La copropriété en Europe. (Actes du colloque du 21 septembre 2007, au Sénat, France).

VIII. Méthodologie de la recherche

L'étude de dégradation, que subissent les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif ; aussitôt, après leur mise en exploitation, repose sur l'étude de tous les paramètres, qui sont à l'origine de ce phénomène. On s'intéresse, ainsi, à la fois:

- + **Premièrement** : Aux processus de conception des espaces extérieurs, et aux défaillances qui peuvent apparaître dans chaque étape .
- + **Deuxièmement** : Aux modèles d'appropriation des espaces extérieurs produits, et aux rapports entre les modèles d'appropriation et la qualité d'aménagement
- + **Troisièmement** : Aux mécanismes de gestion, et à la réalité de la prise en charge, des espaces extérieurs.

Nous voulons à travers le choix de ce sujet, qui suscite notre intérêt, apporter notre apport scientifique et aborder l'étude des espaces, extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif. Cette étude nous permet de connaître la spécificité de ce type d'espace dont l'usage est commun, semblable aux autres espaces extérieurs dans les autres types d'habitat, mais avec un mécanisme de gestion totalement différent (Muret Jean Pierre, et autres, 1987). L'utilité de notre étude, s'observe dans son aspect pratique, qui apporte des réponses aux problèmes, et aux préoccupations des gestionnaires de la ville, et les habitants des cités d'habitat collectif en copropriété. Son importance effective pour les chercheurs, les décideurs, et la société, s'établit à travers les résultats scientifiques attendus, qui aideront à comprendre la problématique des espaces extérieurs, et avoir par la suite, une incidence intellectuelle, de gestion, et d'appropriation de ces types d'espace .

La conception, d'un projet fini et harmonieux, qui répond au mieux aux exigences des habitants, en termes d'esthétique et de confort, et rend le quartier agréable à vivre. Doit fournir des commodités extérieures de qualité et créer un environnement urbain qui permet à chacun

Chapitre introductif

de trouver sa place, de reconnaître et de s'approprier son espace. (Ministère de L'habitat et de l'Urbanisme, 2007).

Garantir la qualité à la production de logements, et préserver le patrimoine immobilier, sont pour l'État Algérien, un enjeu d'intérêt public, et une question politique et publique. Dans cette démarche, et pour assurer un cadre de vie de qualité des cités, il est nécessaire de considérer et traiter avec un grand soin, aussi bien, le cadre bâti (immeubles), que le cadre non bâti (Espaces extérieurs).

Dans cette démarche, cette étude tente d'élucider, d'une part, la relation entre la qualité d'aménagement, la qualité de gestion (entretien et maintenance) ; et le niveau de dégradation des espaces extérieurs aux immeubles et, d'autre part, mesurer, le niveau de satisfaction des utilisateurs, de ces espaces. Pour cela, nous avons choisi d'utiliser la méthode d'enquête, pour aborder l'objet de notre recherche.

Le moyen d'investigation adopté est la technique de contact direct ; qui nous mettra en contact avec les personnes faisant partie de la population, visée par cette recherche. On établit les types de contacts, en s'appuyant sur l'observation (en situation) et l'interrogation (entrevue, questionnaires) ; avec un degré de liberté semi-directive pour l'entrevue et directive pour le questionnaire. (Maurice A. 2015) .

Les données quantitatives et qualitatives recueillies par le biais de cette technique d'investigation seront reportées et traitées par le logiciel Sphinx plus² (version 5) . Notre étude épistémologique (état de l'art), nous a permis de repérer les méthodes d'analyse urbaine. Nous nous concentrons essentiellement sur les méthodes, propres au monde des objets et espaces construits, les plus adéquates ; qui ont été développés et ne cessent d'évoluer (Les méthodes : typologique, morphologique, typo-morphologique, systémique, syntaxe spatiale, pré-occupationnelle et post-occupationnelle.).

Elles offrent les outils les plus appropriés pour l'analyse des espaces, dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme. Parmi ces méthodes qui peuvent être adaptées à l'objet de notre recherche, nous avons jugé d'utiliser la méthode d'évaluation Post-occupationnelle. Elle permet d'utiliser de multiples outils d'analyse, qui étudient, à la fois, les espaces extérieurs, conçus et vécus.

IX. Structure de la thèse

Afin de pouvoir répondre à la question principale et hypothèses émises, nous avons opté pour une structure qui s'articule autour de deux parties distinctes, avec six chapitres. La thèse commence par un chapitre introductif et se termine par une conclusion générale.

Chapitre introductif

✚ La première partie intitulée « Partie théorique », identifie l'appui théorique, en trois chapitres.

✚ La deuxième partie, intitulée « Analyse », porte sur les matériaux et les méthodes, ainsi que sur la discussion des résultats et comprend trois chapitres.

➤ **Chapitre introductif** : porte sur la présentation du thème, la motivation de la recherche et l'intérêt de l'étude, le problème et les questions et hypothèses soulevées. Il présente également les objectifs de la recherche, la présentation du corpus et de la méthodologie, ainsi que la structure de la thèse. Ce chapitre est complété par une figure explicative (Fig. 1), sous forme d'organigramme, qui matérialise la structure de l'étude, divisée en deux parties distinctes.

❖ **Partie théorique**

La partie décrit les concepts utilisés, la politique de l'habitat, de logement et de copropriété, ainsi que le statut et la gestion des espaces extérieurs en copropriété, selon la législation algérienne. Elle se termine avec la présentation de l'habitat à M'sila et des cités étudiées.

➤ **Chapitre I** : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie.

Le chapitre aborde la définition des concepts et l'étude des écrits et des travaux antérieurs, qui ont des similarités avec notre sujet et portent sur les différents contextes de cette recherche. Il présente aussi la politique de l'habitat et du logement en Algérie.

➤ **Chapitre II** : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs.

Le chapitre présente, dans une première étape, la copropriété en Algérie, depuis l'indépendance, à nos jours, à travers la lecture des différents textes législatifs, qui ont réglementé le régime de copropriété. Il présente également, le statut juridique et la manière dont les espaces extérieurs sont gérés, et se termine par une présentation des acteurs urbains concernés par la copropriété.

➤ **Chapitre III** : l'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées.

Ce chapitre présente le parc de logements de la wilaya, l'organisation spatiale de la ville de M'sila, ainsi que la répartition du parc de logements collectifs sur son territoire. Il présente et décrit également les cités étudiées, sélectionnées selon des critères bien définis. Elles sont situées à des emplacements stratégiques de la ville et représentent le parc de logements en copropriétés, avec ses diverses formules.

❖ **Partie analyse**

Cette partie présente et décrit les cités sélectionnées à titre d'études de cas. Elle présente également, les résultats de l'enquête sur le terrain, en ce qui a trait au constat, l'usage et le vécu

Chapitre introductif

des espaces extérieurs. Cette partie se termine par la présentation et la discussion concernant les résultats.

➤ **Chapitre IV** : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées.

Ce chapitre expose et décrit les cités étudiées, analyse leurs caractéristiques urbaines, y compris les différents indicateurs de densité.

➤ **Chapitre V** : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs.

Ce chapitre passe en revue les résultats de nos observations de terrain dans les cités étudiées. Il présente également les résultats du questionnaire et de l'entrevue destinés aux habitants, ainsi qu'aux différents acteurs urbains. Le chapitre se termine par l'évaluation post-occupationnelle des espaces extérieurs en copropriété, des cités étudiées.

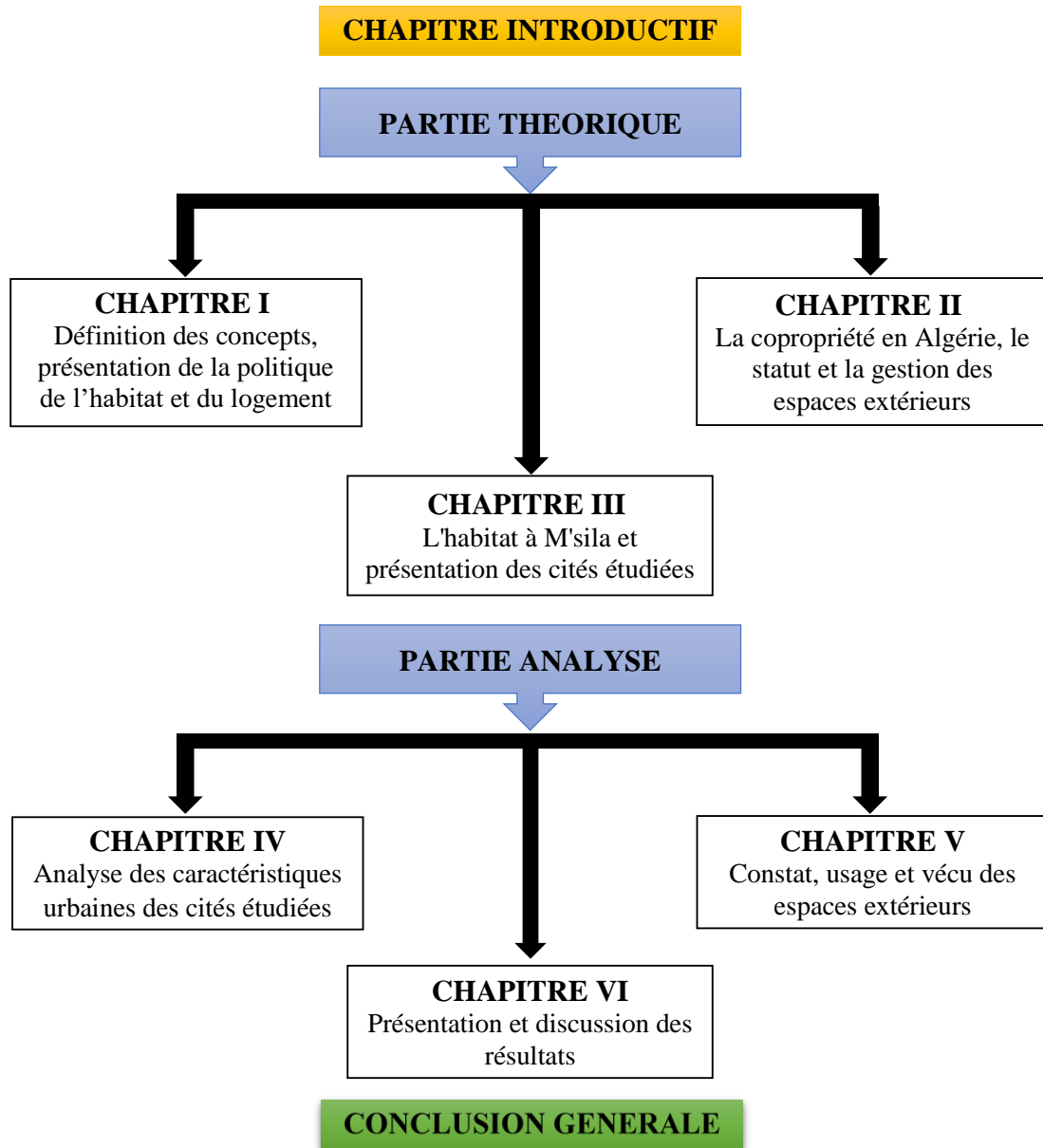
➤ **Chapitre VI** : Présentation et discussion des résultats.

Ce chapitre présente la synthèse de l'enquête de terrain, de même que l'interprétation des principaux résultats (leur importance, leurs limites et le problème de leur généralisation). Il se termine par la mise en évidence de la valeur théorique des résultats.

➤ **Conclusion générale** : Porte sur l'exposé de la synthèse des résultats les plus significatifs, et se termine par des recommandations qui peuvent être considérées comme bases pour améliorer la conception, la gestion et l'appropriation des espaces extérieurs des cités de logement collectif en copropriété.

Chapitre introductif

Fig. 1 : Structure de la thèse



PARTIE THEORIQUE

Introduction

La partie théorique présente le cadre théorique de la recherche. Elle comporte trois chapitres, et présente premièrement la définition des concepts des mots-clés de recherche, et toutes les informations pertinentes et nécessaires relatives à la politique algérienne en matière de l'habitat, de logement et de copropriété. Deuxièmement, elle présente le parc de logements de la wilaya de M'sila, aussi bien que les cités désignées comme cas d'études.

➤ **Chapitre I** : Le chapitre aborde la définition des concepts et l'étude des écrits et des travaux antérieurs, qui ont des similarités avec notre sujet et portent sur les différents contextes de cette recherche. Sur la base d'une recherche bibliographique, il définit différents concepts : espace extérieur, copropriété, et habitat collectif. Il se penche également sur trois aspects : la conception, la propriété et la gestion. Il se termine avec une présentation de la politique de l'habitat et de logement en Algérie.

➤ **Chapitre II** : Le chapitre présente, dans une première étape, la copropriété en Algérie, depuis l'indépendance, à nos jours, à travers la lecture des différents textes législatifs, qui ont réglementé le régime de copropriété. Et dans la deuxième étape, nous étudierons d'autres expériences, dans les pays voisins, nord africains et dans les pays européens, pour arrêter enfin les points forts, et les points faibles de l'expérience algérienne, dans ce domaine.

Il présente également, le statut juridique et la manière dont les espaces extérieurs sont gérés, et se termine par une présentation des acteurs urbains concernés par la copropriété.

➤ **Chapitre III** : Ce chapitre décrit le parc immobilier de la wilaya, l'organisation spatiale de la ville de M'sila, ainsi que la distribution du parc immobilier collectif sur son territoire. De plus, il présente et décrit les cités étudiées, choisis selon des critères clairement définis.

Celles-ci sont stratégiquement situées dans la ville. Elles représentent le parc immobilier des copropriétés, avec ses différentes options.

CHAPITRE I

DEFINITION DES CONCEPTS, PRESENTATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT EN ALGERIE

I. Définition des concepts

1. Espace extérieur
2. Copropriété
3. Habitat collectif

II. Etude des écrits

1. La conception
2. L'appropriation
3. La gestion

III. Politique de l'habitat

1. Les fondements et les principes de la politique de l'habitat
2. L'habitat au service du développement national
3. La stratégie de la mise en œuvre des actions de l'habitat
4. Nouvelle stratégie de l'habitat

IV. Politique de logement

1. Le secteur du logement après l'indépendance
2. Achèvement des programmes de logements hérités
3. Programmes de logements financés par « FDH »
4. La première étape de la politique de logement (1967-1989)
5. La deuxième étape de la politique de logement (de 1990 à nos jours)

Conclusion

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Préface : Ce chapitre aborde d'abord la définition des notions de mots-clés spécifiques à notre sujet. Dans la deuxième phase, nous étudierons la politique de l'habitat et du logement en Algérie.

La lecture des différentes lois qui ont régi le secteur de l'habitat, nous a permis de mieux comprendre les objectifs des stratégies du secteur, de l'indépendance à nos jours.

Cette même approche nous a également permis de comprendre la politique de logement et les différentes formes de logement qui ont été adoptées.

I. Définition des concepts

En vue de définir l'ensemble des termes propres à notre sujet. Nous avons choisi trois termes utilisés dans le titre de la présente recherche. Il s'agit des termes : espace extérieur, la copropriété, habitat collectif. Nous essayons de viser une cohérence de ces vocabulaires, dans les différentes définitions.

1. Espace extérieur

Expliquer le terme « espace extérieur », passe obligatoirement par la définition des deux mots qui le composent. Le mot **espace**, en latin « **spatium** », connaît plusieurs définitions dans différentes disciplines (psychologie, philosophie, publicité, mathématiques, typographie, géométrie, architecture et urbanisme). Dans le domaine d'architecture et d'urbanisme, l'espace est considéré comme une « *surface, milieu, affectées à une activité, à un usage particulier* » (Larousse, 2011, p. 385).

Cela, nous permet de définir l'espace comme étant une surface aménagée pour recevoir une activité. C'est « *Un système d'emprise ayant valeur de matrice sociale pour les activités humaines* » (Fischer, Gustave-Nicolas, 1992, p. 24). Il est donc perçu comme lieu d'organisation de l'activité humaine, c'est « *le cadre géographique qui nous entoure, mais également celui qui est mentalisé et qui nous permet de nous déplacer, de nous orienter* » (Abla ROUAG-DJENIDI, 2003, p. 15).

L'espace est produit dans une interdépendance logique entre caractéristiques spatiales et organisation sociale « *une société secrète son espace dans une relation dialectique, puisque à toute organisation sociale correspond des caractéristiques spatiales d'implantation des activités* » (Nora SEMMOUD, 2001, p. 10).

Le mot **extérieur**, en latin « **exterior** », signifie tout ce qui est « en dehors d'un lieu donné. Qu'il n'est pas dans un lieu clos » » (Larousse, 2011, p. 403). Cette définition nous renvoie à la notion « Intérieur-extérieur », ou bien « Dehors dedans ». Une relation dialectique s'installe entre les deux, selon Bachelard, qui « *met l'accent sur la dialectique du DEHORS et du*

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

DEDANS : il donne au-dedans la notion d'être concret ; au dehors la notion d'être vaste » (Jean Cousin, 1980, p. 31). La transition spatiale entre extérieur et intérieur s'effectue à travers une limite qui les sépare. Cette limite peut être une barrière, une frontière, un obstacle ; qui s'interpose entre les deux espaces. (Jean Cousin, 1980, p. 166).

D'après ce qui précède, **l'espace extérieur**, appelé encore « espace collectif » (MICHEL DE SABLET, 1988), « espace intermédiaire » (Amélie FLAMAND, 2008), « espace public » (Marcus Zepf, 2004), connaît plusieurs définitions de la part des architectes, urbanistes, et des spécialistes en sciences humaines.

Pour les architectes et les urbanistes, qui le définissent comme étant un lieu affecté à une activité, c'est un espace réservé à un usage de voisinage (Choay F et Merlin P, 1988), « *Où se déroulent les activités à la vie collective* » (MICHEL DE SABLET, 1988, p. 13).

Pour ceux qui le définissent par rapport à sa situation physique, c'est un espace extérieur aux bâtiments d'habitation (Gauthiez. B, 2003). Se sont « *des espaces formels, espaces en creux, définis par les bâtiments qui les bordent* » (MICHEL DE SABLET, 1988, p. 13). Sont constitués par « *l'ensemble des espaces, lieux, dispositifs, compris entre rue et logement* » (Amélie FLAMAND, 2008, p. 24).

Pour les sociologues, c'est un espace de sociabilité et d'interaction entre les habitants de l'ensemble résidentiel. (Moly. Ch, 2005). Il « *constitue le miroir des comportements des citoyens contemporains en matière de sociabilité* » (Marcus Zepf, 2004, p. 10).

D'après ce qui précède, l'espace extérieur est défini à travers ces trois statuts, physique (situation et forme), fonctionnel (les fonctions qu'il assure), et social (espace de sociabilité).

En ce qui nous concerne, nous allons conserver la définition suivante : l'espace extérieur, c'est un espace formel, défini par les bâtiments qui le bordent, qui constituent les limites, aménagés de façon à assurer une ou plusieurs fonctions, où se déroulent les activités propres d'une cité.

2. Copropriété

La lecture des différentes définitions, montre que la copropriété consiste à désigner les droits de propriété. Elle est « *Un mélange de propriété individuelle et collective* » (<http://pointdroit.com/definition-copropriete/>).

Elle consiste à « *distinguer des parties, privatives sur lesquelles portent des droits de propriété exclusifs, et des parties communes, sur lesquelles est organisé un système de droits concurrents* » (Youcef MAALEM, 2008, p. 127). Elle se base sur les principes suivants :

- ✓ Plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ;
- ✓ Ces propriétaires sont appelés copropriétaires ;

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- ✓ Ils sont copropriétaires seulement des parties communes ;
- ✓ Les parties communes sont réparties en quotes-parts, sans qu'elles soient divisées.
Le terme « copropriété », désigne dans plusieurs définitions, le droit de propriété partagée, d'un bien, d'une chose, et d'un immeuble :
- ✓ C'est le droit de « *Propriété de plusieurs personnes sur les parties communes d'un même bien* » (Larousse, 2011, p. 249).
- ✓ C'est le droit de « *Propriété appartenant à plusieurs personnes sur une seule et même chose* » (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/copropriété/19151>).
- ✓ C'est la « *Propriété partagée, attribuant le droit de propriété sur un même bien à plusieurs personnes* » (GIC-OPGI, 2004, p. 11).
- ✓ C'est le fait qu'une « *Propriété, en particulier un immeuble, soit la propriété de plusieurs personnes* » (<https://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/copropriété>).

D'autres définitions évoquent le principe de la répartition des propriétés (privées et collectives).

- ✓ « *La copropriété s'entend de tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie en plusieurs personnes par lot, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune* » (<http://pointdroit.com/definition-copropriete/>).

Ces définitions précisent que la copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Dans une copropriété, chaque propriétaire possède, une propriété exclusive sur les parties privatives, qui sont affectées à son usage exclusif (bâtiments, appartements, terrains, locaux, caves, greniers, garages). Aussi, il possède une propriété indivise sur les parties communes, qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires (couloirs, escaliers, le sol, les cours, les parcs, les jardins, les voies d'accès, le gros œuvre des bâtiments ou encore les éléments d'équipement communs : ascenseurs, canalisations, antennes). Ces parties communes sont en indivision entre les différents copropriétaires, elles sont divisées en fractions. (<http://pointdroit.com/definition-copropriete/>).

La lecture des définitions juridiques de la copropriété, dans la législation Algérienne, et dans quelques pays européens, c'est basé essentiellement sur le code civil Algérien, et le rapport du service des études juridiques, du SENAT Français : étude de législation comparée n° 172 mai 2007- La gestion des copropriétés. (<https://www.senat.fr/lc/lc172/lc1720.html>).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Le rapport a analysé les textes législatifs et réglementaires régissant la copropriété de : la France, l'Allemagne, l'Angleterre et le pays de Galles, la Belgique, l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas. La lecture des définitions retenues dans les textes législatifs et réglementaires, fait ressortir :

- ✓ L'adoption des mêmes principes évoqués précédemment, pour définir la copropriété (propriété partagée) ;
- ✓ Les dispositions sur la copropriété sont incluses dans le code civil, en Belgique, en Italie et aux Pays-Bas ;
- ✓ Les dispositions sur la copropriété sont incluses dans une loi spécifique : loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en France, loi sur la propriété d'appartements en Allemagne, loi sur la « propriété horizontale » en Espagne et loi sur la copropriété en Angleterre et au Pays de Galles ;
- ✓ En Algérie, les dispositions sur la copropriété sont incluses dans le code civil de 1975, et le décret exécutif n° 14-99 du 4 Mars 2014, fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière).

Dans chacun des pays présentés, un dispositif juridique particulier permet de concilier, au sein d'une copropriété, le droit de jouissance exclusif (la propriété privée), et le droit de jouissance partagée, des parties communes (la propriété partagée).

- En Algérie la copropriété, c'est la propriété indivise d'une chose « *Lorsque deux (2), ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose, sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée* » (Code civil, 1975, article 713). Le terme « chose » signifie « *un bien susceptible d'appropriation* » (Larousse, 2011, p. 199).
- En France la copropriété, c'est la répartition de la propriété, par lots, entre plusieurs personnes, chaque lot comprend une partie privative et une quote-part de parties communes.
- En Allemagne la copropriété, permet de concilier la propriété privée d'un appartement avec la propriété indivise du terrain et des parties communes.
- En Angleterre et pays de Galles la copropriété, permet d'associer la pleine propriété de certaines parties d'un immeuble à l'appartenance à une société, la *Commonhold Association*, qui est propriétaire des autres parties de l'immeuble.
- En Belgique, et en Italie la copropriété, permet de concilier la propriété privée de certaines parties d'un immeuble et la propriété indivise d'autres parties.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- En Espagne la copropriété, est définie comme la combinaison de la propriété privée de locaux susceptibles de faire l'objet d'une jouissance individuelle et de la propriété indivise de parties communes.
- En Pays-Bas la copropriété, est définie comme la combinaison du droit de jouissance exclusif de certaines parties d'un immeuble avec la propriété partagée de l'ensemble de l'immeuble. D'après ce qui précède, la copropriété est définie à travers la combinaison du droit de jouissance exclusif (propriété privée), avec le droit de jouissance collectif (propriété partagée).

En ce qui nous concerne, nous allons conserver la définition suivante : le régime de copropriété s'applique lorsque deux ou plusieurs personnes ont, d'une part la propriété de certaines parties d'un immeuble (propriété privée destinée à l'usage exclusif), et de l'autre, la propriété des parties communes de l'immeuble, du terrain et des espaces extérieurs (propriété partagée destinée à l'usage collectif). Les quotes-parts des parties communes ne sont pas susceptibles d'être divisées.

3. Habitat collectif

Expliquer le terme « Habitat collectif », passe obligatoirement par la définition des deux mots qui le composent.

3.1. Habitat : Est un terme qui renvoie à l'endroit présentant les conditions favorables à la subsistance d'une population, d'une espèce animale ou végétale. C'est le « *Milieu géographique, biologique et social où vit l'homme* » (MHU, 2011, p. 19). Il s'agit donc de l'espace qui permet aux populations, aux espèces, de vivre et de se reproduire, permettant ainsi la possibilité de perpétuer leur présence. C'est une notion complexe qui couvre plusieurs concepts, dans divers domaines.

En écologie, l'habitat désigne un milieu « *Le milieu de vie naturel d'une espèce animale ou végétale* » (Otchia Samen, C., 2006).

Aussi, il désigne un environnement « *Partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces* » (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/français/habitat/38777>).

Ces deux définitions mettent l'accent sur le lieu de vie, et l'ensemble des éléments physiques, chimiques ou biologiques, naturels ou artificiels, qui entourent et influent la vie d'un être humain, un animal ou un végétal (Larousse, 2011).

En géographie humaine, l'habitat est défini comme :

- ✓ Une manière d'exploitation des lieux : Le mode d'occupation de l'espace pour des fonctions de logement.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- ✓ Une manière d'implantation de la population « *Le mode de peuplement par l'homme des lieux où il vit* » (Larousse, 2011, p. 489).
- ✓ Une manière d'organisation « *Manière dont l'homme organise le lieu où il vit* » (<https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/habitat/>).
- ✓ Conditions d'habitabilité « *Ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement* » (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/français/habitat/38777>).
- ✓ Conditions géographiques « *Ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme* » (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/français/habitat/38777>).

Ces définitions mettent l'accent, d'une part, sur l'ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.), et de l'autre, sur les conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit. C'est l'ancrage géographique de la société humaine (Habitat urbain, habitat rural).

En architecture et urbanisme, l'habitat est un endroit, un lieu qui sert de demeure ou de domicile à quelqu'un ou à une famille « *L'habitat est un espace construit dans lequel l'homme vit.* » (<https://www.aquaportail.com/définition-887-habitat.html>).

« *L'habitat, c'est l'endroit où on habite, la demeure ou le domicile où l'homme comble tous ses besoins, qui peuvent être spirituels, matériels ou psychologiques. Il s'y repose, y circule, y mange et s'y divertit* » (<http://www.vanetys-lorient.com/habitat/cest-quoi-un-habitat>).

La définition de Max Dervau de l'habitat, met l'accent sur les conditions d'aménagement des espaces habités « *L'agencement des espaces habités qui sont occupés par les maisons et leurs dépendances* » (Otchia Samen, C., 2006).

Les définitions des architectes et des urbanistes mettent en exergue le mode d'occupation de l'espace par l'homme, pour combler tous ses besoins (sociaux, spirituels, matériels et psychologiques). Ils définissent ainsi le concept habitat humain, qui « *regroupe un ensemble de facteurs matériels et institutionnels qui conditionnent l'existence d'une population humaine localisée et définit comment l'homme utilise l'espace à des fins de logement.* » (<https://www.aquaportail.com/définition-887-habitat.html>).

3.2. Habitat humain : se décline en habitat individuel et en habitat collectif. Sa configuration architecturale varie selon les caractéristiques physiques du site ou du milieu (nature du terrain, conditions climatiques...etc.), et les exigences de la société concernée (religion, structure de la famille, culture... etc.).

3.3. Habitat collectif : les définitions du terme sont liées aux définitions du terme « habitat ». Elles se basent sur trois principes, qui lui donnent le caractère d'être collectif :

- ✓ C'est un type d'habitat ;

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- ✓ Existence de plusieurs logements, foyers ;
- ✓ Un édifice (immeuble) rassemble des logements.

Ainsi, l'habitat collectif est défini comme étant :

- « *Un type d'habitat humain dans lequel plusieurs foyers résident dans un même édifice. On l'oppose à l'habitat individuel* ».

(<http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/Habitat%20collectif/fr-fr/>).

- « *Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un (pavillon). La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille* ».

(<https://www.qualite-logement.org/glossaire/terme/habitat-collectif.html>).

- D'après ce qui précède, nous considérons comme habitat collectif, tout édifice dont les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous, et distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux. (Gwénaëlle Zunino, 2007, p. 9). C'est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. Par opposition au logement individuel. Sa taille et sa forme sont variables, elle peut être en forme de tour, de barre.

« *C'est une construction à étages multiples groupant sous un même toit plusieurs logements indépendants, des services communs* ». (MHU, 2011, p. 19).

En ce qui nous concerne, nous allons conserver la définition suivante : l'habitat collectif, C'est un type d'habitat humain, rassemblant plusieurs logements indépendants au sein d'un même édifice, de taille et de forme très variables, dont les parties communes sont partagées par l'ensemble des occupants (Propriétaires, locataires).

II. Étude des écrits

Nous avons présenté certaines études et certains travaux qui cadrent avec notre problème, dans le but de rassembler des connaissances sur notre sujet qui traite du problème des espaces extérieurs en copropriété, dans le logement collectif. Ce recensement nous a permis de nous situer et de nous démarquer de ces écrits, en portant une attention particulière aux aspects : Conception, appropriation et gestion des espaces extérieurs.

1. La conception

Le terme « conception » connaît de multiples tentatives de représentation dans différents domaines (physiologie, théologie, philosophie, biologie, médecine, en sciences et disciplines appliquées). Nous limitons notre étude au domaine de l'architecture et de l'urbanisme.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

La conception peut être qualifiée d'activité de création, voire le travail de représentation (Mathieu Adam, 2017, p. 3). C'est une étape importante dans les phases de production d'un projet « *Étape consacrée à la création dans le processus de réalisation d'un produit* » (Larousse, 2011, p. 231). Elle constitue l'ensemble des études techniques préalables, nécessaires à la réalisation d'un projet. « Processus de création, de dessin ou de projet » <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/conception/fr-fr/#anchorLittre>.

Donc, la conception vise à « *penser des espaces à venir en confrontant des « visions » des Anticipations, des fantasmes plastiques et volumétriques (la ville comme œuvre d'art), des visions de la ville telle qu'elle sera(it)vécue par ses habitants, des visions de la ville qu'ambitionne le maître d'ouvrage...à la multitude des contraintes économiques, techniques et organisationnelles* » (Philippe Verdier, 2009, p. 103). Les représentations précédentes, permettent de distinguer, deux définitions :

1. 1. La conception urbaine : est défini en fonction de deux principes, qui sont unis par une étroite corrélation : composition spatiale et conséquences sociales et urbaines. Elle « *fonctionne par itérations, qui articulent la composition spatiale (le dessin, la projection spatiale, un parti pris esthétique qui peut évoluer) avec d'autres processus cognitifs, tels que l'évaluation des conséquences économiques et sociales d'une forme urbaine* ». (Rachel Mullon, Pedro Gomes, 2017, p. 14). Articuler la composition spatiale, avec son impact sur la ville et sur la société, passe d'abord par le dessin. Le concepteur est tenu de penser, d'une part, aux exigences du maître de l'ouvrage, et, de l'autre, à son œuvre et au jugement des futurs usagers, « *les urbanistes, les architectes, les paysagistes préfigurent par le dessin la réalité future de l'espace à aménager la commande du maître de l'ouvrage, les conditions économiques, le site, une représentation des usagers et une culture professionnelle, une expérience et des savoir-faire* » (Philippe Verdier, 2009, p. 98). (Fig. 1).

Fig. 1 : Le modèle de Philippe Verdier



Source : Philippe Verdier, 2009, p. 98

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

1. 2. La conception architecturale : étudier la conception architecturale, c'est étudier les modèles de processus de conception qui ont été prises sur ce thème. Cette thématique a fait l'objet de nombreux écrits de la part des théoriciens de la conception (Conan, 1990 ; Boudon, 1994 ; Heylighen, 2000 ; Farel, 2008) « *En architecture, les réflexions sur le processus de conception sont encore largement attribuables aux théoriciens* » (Éric le Coguiéc, 2012, p. 10).

Ces réflexions, basées sur des théories de conception, sont à l'origine de la diversité des essais de définition des méthodes de conception « *Il n'existe pas de consensus parmi les théoriciens de la conception architecturale sur la manière de concevoir* » (Said Mazouz, 2007, p. 9). Le processus de conception en architecture, a toujours été influencé par les tendances des courants et doctrines en urbanisme. Ces tendances ont donné naissance à quatre mouvements fondamentaux : l'école des beaux-arts, l'école du Bauhaus, la pensée fonctionnaliste du mouvement moderne, le contre-mouvement qui a succédé au mouvement moderne (Said Mazouz, 2007, p. 10).

Les premières études dans le domaine de la méthodologie de conception ont été menées vers la fin de la seconde guerre mondiale, ont ensuite connu une croissance dans les années 1960. (Éric le Coguiéc, 2012 ; Said Mazouz, 2007). Ces recherches sont dominées par « le paradigme utilitaire et fonctionnaliste » (Said Mazouz, 2007, p. 11).

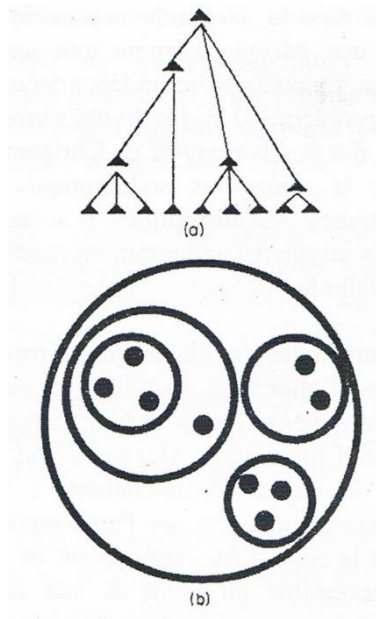
Parmi ces travaux, nous présentons la méthode dite « conception cartésienne » de l'Architecte et mathématicien, Christopher Alexander qui affirme que le concepteur est dans l'incapacité à résoudre des problèmes, il doit rationaliser le processus de la conception architecturale. Sa tâche vise à simplifier les méthodes de résolution des problèmes. « *Chaque problème doit être résolu conformément à la méthode cartésienne, c'est-à-dire en franchissant les étapes une à une, sans pouvoir revenir aux étapes précédentes. Avant de fournir une réponse, le concepteur doit donc avoir analysé totalement le problème. Aucun aller-retour entre les étapes n'est ici autorisé* ». (Éric le Coguiéc, 2012, p. 97).

La méthode d'Alexander consiste à arrêter des étapes pour répondre aux problèmes posés.

- ✓ Le concepteur, doit dans une première étape : décomposer le problème, c'est-à-dire le diviser en sous problèmes (des ensembles) composant la structure du problème, en vue de le résoudre.
- ✓ La deuxième étape consiste à étudier les interactions entre les ensembles, pour dégager les propositions issues du problème. (Fig. 2).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Fig. 2 : Le modèle de Christopher Alexander



Source : Said Mazouz, 2007, p. 12

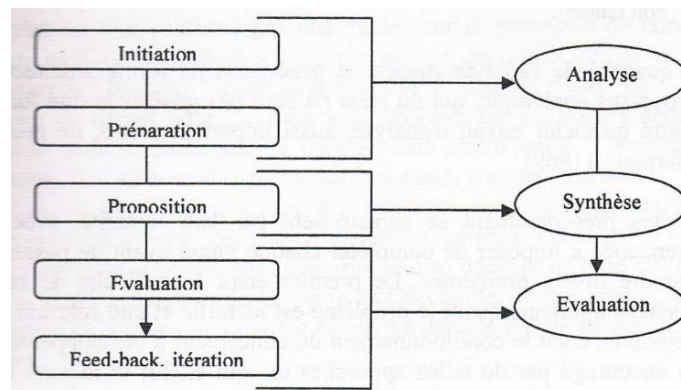
D'autres méthodes de conception, s'ajoutent à la méthode cartésienne. Parmi ces méthodes, existe la méthode dite « méthode systématique ». C'est un modèle présentant la procédure systématique du processus de conception architecturale qui décrit trois étapes, pour assurer que les solutions soient adoptées après une analyse, suivie d'une synthèse, pour arriver enfin à l'évaluation. Ces trois étapes sont définies comme suit :

- ✓ **Analyse** : « collection, analyse de l'information et définition d'un ensemble d'objectifs et de critères à atteindre à travers la conception ».
- ✓ **Synthèse** : « Le stade de formulation de solutions architecturales, résultat des informations récoltées au stade de l'analyse ».
- ✓ **Évaluation** : « Recherche de la solution la plus satisfaisante à travers l'évaluation des solutions formulées contre les critères définis lors de l'analyse » (Said Mazouz, 2007, p. 13-15).

Un même schéma de base de cette démarche a été adopté (Said Mazouz, 2007) par les théoriciens : Gerhard Pahl et Wolfgang Beitz en 1977 dans leurs ouvrage (Konstruktionslehre : Conception Systématique), Mc Ginty Tim en 1979, dans son ouvrage (Concepts in Architecture : Concepts en architecture), Bryan Lawson en 1980 dans son ouvrage (How designers think the design process demystified : Comment les concepteurs pensent le processus de conception démystifié). Cette modélisation du processus de conception de produit est linéaire, où chaque étape est nécessaire pour l'étape suivante. (Fig. 3).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Fig. 3 : Le modèle de Lawson



Source : Said Mazouz, 2007, p. 15

1. 3. Articulation entre espace et société : d'après Nora Semmoud (2001), la projection de tout espace, quelles qu'en soient ses qualités urbaines, architecturales ou ses intérêts économiques, politiques et sociaux, ne peut atteindre ses objectifs, que s'il intègre dans son processus de conception, les mécanismes sociaux qui régissent son fonctionnement.

Ce raisonnement trouve son support théorique dans l'approche de psychologie de l'environnement, ainsi que les courants marqués par la sémiologie et par la phénoménologie, qui mettent en évidence la nécessité de rechercher l'équilibre entre habitat et formes spatiales.

Ce raisonnement se croise avec la théorie marxiste, qui fait une distinction entre ce qui est fait de l'espace par les concepteurs, et de ce qui se passe dans cet espace. C'est la relation espace conçu-espace vécu.

Les hypothèses formulées par Nora Semmoud, sont fondées sur les principes suivants :

- ✓ Existence d'une relation dialectique entre l'organisation sociale et les caractéristiques spatiales d'implantation des activités.
- ✓ L'appropriation de l'espace se fait au travers de l'imagination et de l'utilisation symbolique des objets de l'espace physique.
- ✓ Opposer l'espace conçu et proposé par les concepteurs à la réalité du vécu (appropriation).

D'où la nécessité d'identifier et prendre en considération les futures pratiques sociales, pendant la conception (Urbaine, Architecturale), pour pouvoir proposer des espaces de qualité, acceptables par les futurs utilisateurs.

1. 4. Articulation entre public et privé : D'après Amélie Flamand (2008), les espaces entre rue et logement, sont désignés comme espaces intermédiaires. Ils sont situés entre l'espace rue, qualifié « espace public », et espace logement, qualifié « espace privé ». Ce sont des espaces de transition qui « permettent à l'habitant la relation entre le dedans et le dehors de son logement » (RAYMOND, H. HAUMONT, N, 1973, p. 166). Aussi, ils sont considérés comme

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

des espaces qui offrent la possibilité aux habitants de nouer des relations entre eux. Ils participent, ainsi, à la dynamique urbaine, au sein des cités, du fait qu'ils assurent le lien entre deux milieux, espace public et espace privé.

Le raisonnement d'Amélie Flamand, trouve son support théorique, à travers la littérature spécialisée, issue de la recherche urbaine. Elle cite en particulier les travaux des chercheurs de l'ISU³, Antoine et Nicole Haumont, Marie-Geneviève et Henri Raymond, l'habitat pavillonnaire, et leurs travaux portant sur la copropriété et les pratiques de l'habitat en lien avec la dialectique intérieur/extérieur, d'où l'importance de la transition entre espace privé, réservé à la vie privée, et espace public, réservé à la vie collective.

Pour Amélie Flamand, les formes de l'espace produit expliquent le comportement de la société, dans un rapport dialectique « *les formes spatiales, architecturales elles-mêmes nous disent quelque chose du social, permettant d'expliquer le social, non pas dans un rapport causal, mais bien plutôt dialectique* » (P. 56).

En effet, les formes matérielles de l'espace, conçu par les maîtres d'œuvre (urbanistes et architectes), affectent les phénomènes sociaux, en retour, ces espaces sont modifiés sous l'effet des actions humaines (appropriation). Ce rapport dialectique, doit être pris en considération pendant les différentes phases de conception. Cette prise en charge permet de trouver des réponses à la problématique des espaces intermédiaires situés entre la rue, qualifiée comme espace public, et le logement, qualifié comme espace privé « *ainsi, d'une certaine manière, sur les relations entre public et privé* » (P. 61).

1. 5. Concevoir en impliquant les habitants : L'ouvrage de Philippe Verdier (Le projet urbain participatif : Apprendre à faire la ville avec ses habitants, 2009), propose les démarches à suivre pour prendre en compte réellement la demande sociale, dans le cadre de la méthode qui allie le social et le spatial. Il atteste que tous les acteurs de l'acte de bâtir, témoignent grand intérêt à cette démarche « *Les années 60, de très nombreuses initiatives ont été prises sur le thème de la participation des habitants aux décisions d'urbanisme qui les concernent au premier chef. Cette thématique a aussi fait l'objet d'un très grand nombre de rencontres, de colloques, séminaires, contrats de recherche, etc.* ». (P. 11). Verdier, décrit cinq étapes incontournables, d'élaboration d'un projet, en concertation avec la société concernée, et en associant à chaque étape les représentations spatiales, d'une part et les aspirations sociales, de l'autre. (P. 179).

1. C'est l'université spatiale internationale, appelée communément (l'ISU : International Space University). Elle est installée à Strasbourg, en France. L'école a été fondée en 1987, Créée par des personnalités anglo-saxonnes. A pour but d'assurer une formation pluridisciplinaire dans le domaine spatial.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

1^{ère} étape : Découverte et diagnostic : Destinée à la lecture du site et l'identification des acteurs sociaux.

2^{ème} étape : Hypothèses de programme et esquisses exploratoires : Destinée à poser les hypothèses de programme et arrêter le pré-bilan d'opération, et identifier les problématiques sociétales, et formuler la demande sociale.

3^{ème} étape : Images-exemples et concertation : Destinée à la validation des programmes et ajustement de la commande. Elle consiste à présenter l'image globale, et les vues d'ensemble du projet, et mener une concertation sur ces images, et sur les programmes et gestion des espaces.

4^{ème} étape : Plan-guide communication et négociations : Destinée à la négociation du bilan et des missions de l'aménageur. Elle consiste à présenter le parti validé sous forme plan-guide, et à la rédaction des cahiers des charges, et poursuivre la concertation sur le plan-guide.

5^{ème} étape : Premières réalisations et retour sur projet : C'est la phase de lancement et suivi des travaux, et le suivi des installations des premiers habitants, et de la mise en service des espaces et équipements collectifs.

Cette démarche, basée sur la concertation avec la société (futurs utilisateurs, aide à la prise de décisions, puisqu'elle fait remonter l'information, pour adapter l'opération aux besoins des usagers, et fait gagner par la suite du temps et donc de l'argent.

Aussi, elle facilite l'appropriation et permet d'éviter les réactions de rejets, et réduire le contentieux.

1. 6. Conception des espaces de qualité : Dans son ouvrage (Des espaces urbains agréables à vivre, 1988), l'architecte urbaniste Michel de Sablet, décrit dans le chapitre 4 intitulé « Concevoir et réaliser des espaces vivants, P. 93- 126 », les méthodes de conception et de réalisation des espaces collectifs (pour nous extérieurs). Il présente sa démarche en s'appuyant sur quatre principes de base. Chaque principe explique les étapes à suivre et les objectifs à atteindre :

1^{er} principe : Respecter les différentes phases de l'aménagement : Pour répondre aux aspirations des futurs utilisateurs.

2^{ème} principe : Définir le caractère d'un espace : Passe d'abord par la connaissance des caractéristiques de l'espace, pour pouvoir par la suite, composer le parti architectural.

3^{ème} principe : Mener à bien le projet : stratégie et tactique : Pour éviter tout blocage, arrêt, ou annulation du projet, et dépasser les contraintes qui peuvent retarder la réalisation.

4^{ème} principe : Faire participer les habitants : Pour mener à bien cette tâche, les maîtres d'ouvrage, et les maîtres d'œuvre, doivent réunir toutes les conditions de sa réussite. À titre

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

d'exemple l'installation sur place d'une équipe pilote, présidée par un collaborateur expérimenté et habitué à la coordination de ce travail.

La nature et la qualité des matériaux, et leur mise en œuvre sont des contraintes spécifiques qui peuvent être à l'origine de l'échec de l'opération, malgré le respect de ces principes. D'où la nécessité de lancer une évaluation de la qualité de l'aménagement, après l'installation des habitants. Les critères d'appréciation de la qualité de ces espaces, d'après Michel de Sablet, sont (Page 126) : qualité de mise en scène, personnalité, aspects d'hygiène, esthétique, et maintenance.


D'après ce qui précède, nous considérons, que la conception, est une étape importante dans le processus de production des projets. La réussite, ou l'échec de l'opération est tributaire de cette tâche, qui doit être menée scientifiquement, en adoptant une méthode de conception adéquate (le choix doit être justifié), et en associant les futurs utilisateurs.

Pour notre part, nous retenons dans ce travail, que les espaces extérieurs, connaissent de diverses appellations. Ils sont des espaces intermédiaires, pour Amélie Flamand, des espaces collectifs, pour Michel de Sablet, et espaces urbains, pour Marcus Zepf.

Ils sont des espaces de transition, dans une situation dialectique entre le dehors et le dedans, donc, entre public et privé. Ils doivent être conçus, en prenant en compte, les pratiques sociales des futurs utilisateurs, pour proposer des espaces de qualité, agréables à vivre, acceptables par les habitants. Cette prise en charge doit être assurée par la concertation avec la société concernée, qui doit être impliquée durant toutes les étapes de l'opération.

2. L'appropriation

Le concept d'appropriation dans la bibliographie a été emprunté par les sociologues à la terminologie marxiste et possède dès l'origine une double signification. Selon Atasoy (1976), il s'agit de « *l'adaptation par l'homme de l'espace aux besoins humains dans le processus de l'interaction de l'homme avec l'espace dans lequel il vit* », et l'appropriation passera donc par des transformations de l'environnement pour répondre à ses besoins, ce qui suppose qu'on ait une maîtrise effective sur cet aspect. Cette appropriation, selon Véronique Naturel (1995), porte trois connotations : la prise de possession d'un bien, la transformation de ce bien pour l'améliorer, en vue de son usage propre, et enfin la création d'une relation affective avec ce bien.

 **La première connotation** : Grace à cet acte d'appropriation, l'individu, ou le groupe entend surtout exercer un pouvoir sur cet objet et un contrôle vis-à-vis de son utilisation par autrui ou une personne extérieure au groupe. Ce pouvoir est désigné, selon Raymond (1966) comme l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité, les qualités d'un lieu personnel ou

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

collectif. Cet ensemble permettrait d'identifier socialement le lieu. Cette appropriation, selon Graumann, C.F (1976) suppose une maîtrise cognitive de l'environnement que le sujet acquiert en lui donnant une signification.

✚ **La deuxième connotation** s'approprier, c'est rendre un objet propre à une certaine fonction qu'on entend lui donner. Ce qui permet, selon Nicole Haumont (1968) à l'individu de se familiariser avec cet objet, et d'exprimer sa personnalité.

✚ **La troisième connotation** concerne les relations à l'environnement, au sens où un objet devient « propre » à une personne parce qu'elle lui reconnaît une certaine importance dans sa vie. Cette appropriation conduit à la personnalisation, et à la singularisation de cet espace, qui devient une partie intégrante du sentiment d'identité de la personne et le fruit de l'expression de sa personnalité. Cette personnalisation selon Abla ROUAG-DJENIDI (2003) vise à donner à une activité d'un espace donné, une signification particulière. « *L'appropriation de l'espace est une action sur les objets qui composent l'espace, mais peut s'étendre également jusqu'aux activités qui s'y déroulent. Donner à une activité une connotation particulière dans un espace, c'est également s'approprier l'espace* ». (P. 103).

Personnaliser l'espace, c'est le contrôler, d'après Proshansky, H.M (1976) « *le contrôle est au cœur du concept d'appropriation, celui-ci ayant pour objectif essentiel la prévisibilité de l'environnement* ». Cependant, cette signification du lieu pour l'individu n'a pas une dominante cognitive. Brown (1987) estime en effet que le concept « européen » reflète l'idée que « *les lieux deviennent significatifs par les activités des individus et les attachements qui y sont liés, l'investissement affectif étant ici directement relié aux pratiques* ».

Cependant, étant donné l'importance des pratiques qui relient l'investissement affectif de l'individu, nous soulignons ici, que la fonction psychologique de l'appropriation, vise à identifier cette identité personnelle. Parmi les théoriciens qui s'intéressent aux fonctions de l'appropriation, on trouve, Moles, A (1976), qui lui attribue trois fonctions : la fonction d'ancrage à signification affective, la fonction d'emprise comme affirmation sociale ; enfin la fonction de repérage, en relation avec les représentations de l'espace physique.

L'appropriation de l'espace serait donc un processus cognitif, affectif et comportemental, individuel, relatif à un espace socio physique déterminé et qui viserait à donner puis à maintenir à cet espace des qualités de lieu personnel. Elle représente trois facettes :

- ✓ Celle des pratiques et représentations de l'espace physique ;
- ✓ Celle des pratiques et représentations de l'espace social ;
- ✓ Enfin, celle de l'investissement affectif et de la signification symbolique et personnelle du lieu. Mais Chombart de Lauwe (1976) rejette l'idée que l'appropriation soit liée à la propriété

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

effective d'un espace, et affirme qu'elle concerne tous les modes de relation du sujet à l'objet, c'est-à-dire les pratiques et les modes affectifs et cognitifs.

2. 1. Les implications de la notion d'appropriation : Michel de Certeau (1980) explique cette implication qui consiste à recomposer l'espace « *Cette appropriation (du quartier) implique des actions qui recomposent l'espace proposé par l'environnement à la mesure de l'investissement du sujet* ».

Sabine Dupuy (1980) présente les implications des formes physiques sur les modes d'appropriation « *Il est important d'étudier l'influence de la configuration physique du lieu sur les pratiques sociales* ». Pour ce faire, il est nécessaire d'indiquer les facteurs qui risquent de se répercuter sur les modes d'appropriation.

Malgré ces considérations, il est certain que la difficulté subsiste qui consiste à saisir l'articulation effective qui s'opère entre les caractéristiques objectives d'un lieu, d'un espace, les pratiques qui s'y inscrivent et les représentations qu'en ont les individus, en fonction de leur appartenance sociale, de leur valeur et de leur histoire.

« *Ces ensembles (d'habitations) se caractérisent le plus souvent par une conception fonctionnaliste, étroite et misérabiliste, par des matériaux de mauvaise qualité ou impropres à leur destination et souvent, par des malfaçons qui ont une incidence directe sur le confort, l'hygiène et la salubrité de ces constructions. La taille et la disposition des immeubles, leur emplacement géographique sont par ailleurs, autant de facteurs qu'il importe de prendre en compte* » (P. 26)

2. 2. Appropriation et transformation sociales : NORA SEMMOUD (2001), considère que les pratiques d'appropriation sont en étroite relation avec les transformations sociales « *Elle consisterait à considérer que les pratiques d'appropriation sont contenues et évoluent sur un axe linéaire qui a pour origine un modèle socioculturel traditionnel et pour finalité un modèle moderne* » (Page 98). Et confirme que ces pratiques traduisent les mutations de la société « *Les pratiques d'appropriation font référence à de nouveaux modèles socioculturels qui traduisent des mutations importantes au sein du social* » (P. 99).

En plus des pratiques individuelles, NORA SEMMOUD, définit les pratiques collectives, comme étant des pratiques urbaines « *Nous considérons les pratiques urbaines comme un ensemble d'actions des groupes sociaux dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations* » (P. 125).

Amélie FLAMAND (2008). Parle de l'importance des pratiques collectives au sein de l'ensemble immobilier, et parle de la nécessité de prendre en charge ces pratiques lors de la conception et de production des espaces extérieurs « *Concevoir et produire les espaces*

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

intermédiaires de l'habitat collectif pose la question de la place du collectif résidentiel au sein d'un ensemble immobilier, de son rôle, et statut. La conception et la production des espaces intermédiaires implique et mobilise ainsi non seulement les maîtres d'œuvre, mais également politiques et maîtres d'ouvrage, dans la mesure où ces acteurs travaillent ensemble - à des degrés variables selon les périodes façon certaine - à la réalisation des programmes de logement social » (P. 255).

3. 3. Les modes d'appropriation de l'espace : Selon Abla ROUAG-DJENIDI (2003). Parle de l'appropriation du logement. Elle confirme que « *l'appropriation serait l'acte ou le processus de prendre quelque chose pour soi ou de rendre quelque chose sien* » (P. 97). Elle reprend la définition du dictionnaire du terme appropriation, qui signifie « *action de s'approprier : se donner la propriété de quelque chose* » (Larousse, 2011, p. 58). Elle fait la distinction entre « **L'appropriation de l'espace** », et « **L'adaptation à l'espace** ».

Ainsi l'homme s'adapte à son espace, lorsqu'il présente des caractéristiques répondant à ses besoins, ses désirs, et ne requiert pas d'activités appropriatrices. Aussi, il peut s'approprier son espace, lorsqu'il ne répond pas à ses besoins et ses désirs. C'est le cas de l'appropriation négative « *l'appropriation négative ou de la mauvaise appropriation de l'espace. Celle-ci serait caractérisée, après un ensemble d'activités transformatrices ou de singularisation de l'espace, par la non-reconnaissance de ce lieu comme personnel. Les formes d'appropriation négatives seraient en relation principalement avec les contraintes architecturales et les contraintes économiques, empêchant l'individu d'organiser son logement en fonction de ses besoins. Ceci conduit souvent à des conduites d'usages forcées, dues à l'impossibilité de réalisation de certaines activités ou à leur réalisation ailleurs que dans les pièces souhaitées. Cet état de fait laisse l'habitant insatisfait quant à l'espace de son logement, qui reste pour lui un cadre toujours étranger, un espace où il ne se sent pas réellement chez lui* » (P. 106).

Nous trouvons les mêmes idées, dans le rapport effectué pour le compte du ministère de l'Équipement, du logement, de l'aménagement, du territoire et des transports. Rapport préparé en 1988, par : Bizou, J.M, Broudic, T.Y, Darris, G. Le rapport présente trois modes d'appropriation (P. 78) :

a) Appropriation : il s'agit de pratiques qui se développent dans des espaces annexes du logement selon un processus qui correspond à la conception initiale de l'espace. En d'autres termes, il y a adéquation entre les potentialités de l'espace produit et les pratiques.

Pour Abla ROUAG-DJENIDI c'est l'adaptation à l'espace.

b) Détournement : est une forme d'appropriation qui met en évidence des dysfonctionnements : le vécu quotidien de l'espace transforme les affectations

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

monofonctionnelles de l'espace conçu. Pour Abla ROUAG-DJENIDI c'est l'appropriation de l'espace, qualifiée « appropriation négative ».

c) **La mutilation** : Ce mode de comportement s'installe lorsqu'il y a, absence ou manque d'espace adapté aux pratiques. Cet état de fait laisse les habitants insatisfaits, et reste, pour eux, un cadre toujours étranger, puisqu'il ne répond pas à leurs besoins, et désirs.

D'après ce qui précède, nous considérons, que l'interaction de l'individu avec l'espace dans lequel il vit, donne naissance à différentes formes d'occupation des lieux.

- ✓ Cette occupation est appelée « appropriation ou adaptation à l'espace », lorsque l'espace produit offre la possibilité de son utilisation, sans être obligé de le transformer.
- ✓ Elle est appelée « Détournement, appropriation négative », lorsque l'espace produit ne présente pas les caractéristiques répondant aux besoins de l'utilisateur, qui sera obligé de transformer l'espace pour l'améliorer, en vue de son usage propre.
- ✓ Enfin, elle est appelée « Mutilation », lorsqu'il y a absence ou manque d'espace adapté aux pratiques des utilisateurs, qui déforment l'espace pour lui donner une activité.

Pour notre part, nous retenons dans ce travail, que l'appropriation des espaces extérieurs, est tributaire des formes physiques ; conçues par les architectes et urbanistes, qui influencent les modes d'appropriation. Les formes physiques des espaces extérieurs, sont le résultat de la disposition des immeubles, et de leur taille, et leur emplacement géographique.

Le mode d'appropriation permet d'opposer l'espace du logement à l'espace qui lui est extérieur. En effet, l'espace déterminé par l'emprise du logement est de nature privée, il est approprié par chaque ménage occupant un appartement (propriétaire ou locataire). Par contre, les espaces extérieurs aux logements sont, en général, communs, c'est-à-dire collectifs. Ils font l'objet d'une appropriation collective.

3. La gestion

Le terme gestion vient du latin « gestio », s'est développé dans les années 1950, (<http://ressources.auneg.fr/nuxeo/site/esupversions/c574a3b4-f03e-4949-b179-379255035dca/co/grain.html>). Son utilisation désigne l'action de gérer « *Il se réfère à l'action et à l'effet de gérer ou d'administrer* » (<https://lesdefinitions.fr/gestion>).

- **Gérer** c'est, « *administrer des intérêts, une entreprise, etc., pour son propre compte ou pour le compte d'autrui* » (Larousse, 2011, p. 465).
- **Gestion** C'est « *l'action ou manière de gérer, d'administrer, de diriger, d'organiser* » (Larousse, 2011, p. 466). La gestion est également « *la direction ou l'administration d'une entreprise ou d'une affaire* ». (<https://lesdefinitions.fr/gestion>).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- **Le gestionnaire**, c'est une « *personne qui a la responsabilité de la gestion d'une affaire, d'une administration* » (Larousse, 2011, p. 466).

Les définitions précédentes confirment que la gestion se caractérise par le fait de confier à autrui, ou à soi-même, des affaires à gérer, pour assurer leur bon fonctionnement et contribuer à leur développement. Il concerne donc l'ensemble des procédures effectuées pour résoudre un problème ou réaliser un projet. En effet, la gestion doit présenter les problèmes d'une façon globale, prévoir et faire les processus de sélection des solutions les plus efficaces, pour améliorer la qualité de la vie, et prévoir la rentabilité sociale, d'une administration, ou d'une entreprise. (Muret Jean Pierre, 1987, p. 282)

Le terme gestion est utilisé dans de nombreux domaines. Son utilisation prend plusieurs concepts. Il consiste généralement à la mise en œuvre des ressources (financières, humaines, matérielles, commerciales, techniques...etc.), pour prendre des initiatives et faire des choix, pour atteindre des objectifs fixés (contrôler les dépenses, diriger un service, réaliser un projet, ...etc.). Ainsi, on trouve plusieurs utilisations, telles que : Gestion d'entreprise, gestion comptable, gestion de projet, gestion de chantier, gestion commerciale, gestion financière, gestion administrative, gestion des ressources humaines, gestion environnementale, sociale.

Dans l'habitat, la gestion des espaces extérieurs (voirie, place, parking, aire de jeu, jardins), vise à promouvoir leur qualité, pour renforcer l'identité du paysage urbain. Elle consiste à respecter les processus administratifs, techniques et législatifs, pour réaliser principalement, un cadre de vie meilleur, et créer par la suite, un climat social et environnemental approprié, à la vie sociale dans la cité. (Gabriel Moser, 2003, p. 310).

3. 1. Gestion des espaces extérieurs dans l'habitat collectif : un enjeu majeur

Dans les quartiers de l'habitat collectif, les bâtiments et leurs alentours (souvent espaces non bâtis), sont deux composantes indissociables. La combinaison de ces deux éléments constitue l'espace de la vie urbaine. Ces espaces sont nécessaires pour le développement d'une vie collective et publique, dans la cité. Ils sont donc censés être connus et gérés de manière à garantir leur bonne utilisation.

Sans s'étaler sur la problématique relative à la gestion des espaces extérieurs dans les logements collectifs, nous pouvons dire que l'étude de la gestion d'un tel espace nous amène à l'étudier à partir de plusieurs dimensions ; les modes, les organismes et les acteurs de ce type d'espace (Sophie Bretesché, 2014). Cette problématique est considérée comme un enjeu majeur en constituant un ensemble d'activités, « *La gestion est enfin reconnue dans beaucoup d'organismes HLM comme un enjeu majeur, après avoir été pendant longtemps le parent oublié puis le parent « pauvre », en quelque sorte, par rapport à des métiers plus valorisés (la*

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

construction, la réhabilitation, le « développement »). Des efforts de qualification et de développement importants des compétences des agents concernés sont mis en œuvre.....Ainsi, la mise en place d'une gestion plus proche des locataires a souvent constitué l'un des axes forts des changements conduits au sein des organismes » (Allen Barbara, 2001).

L'intervention des différents maîtres d'ouvrage publics et privés ainsi que celle des collectivités locales, gérant parfois des milliers de logements, ont induit un mode de gestion défaillant. A ce dernier, est ajouté les pratiques sociales des habitants, en appropriant l'espace d'une façon singulière, ce qui a donné naissance à des cités d'habitat collectif spécifiques, avec des particularités propres et visibles, notamment au niveau de la gestion de leur espace extérieur. Cette gestion semble être difficile, du fait de la multiplicité des gestionnaires ayant des objectifs, des compétences, et des moyens différents ; elle est complexe, du fait de l'organisation du rapport entre un espace public à l'extérieur et l'espace privé à l'intérieur du logement. *« Les espaces où vont prendre place les relations de cohabitation, même s'ils ne sont pas que cela, ont pour caractéristiques premières d'être des lieux de passage. Passage entre la sphère du public et celle du privé, entre le dehors et le dedans » (Alain Morel, 2005, p. 3).*

3. 2. La gestion publique des espaces extérieurs en copropriété

Plusieurs études accordent une importance à la place des espaces extérieurs dans les cités de logement collectif en s'intéressant aux principaux critères autour desquels s'organisent les modes d'habiter ou les enjeux qui s'interagissent entre les relations sociales et l'occupation spatiale (ALLEN. B et autres 2004, Graff Philippe, 2001, BENNEDJAI R, BENCHERIF M, 2017). En effet, les composantes de l'espace réservé pour le logement sont constituées de « milieux » internes pour assurer des fonctions domestiques intimes et de « milieux » externes pour assurer des fonctions liées à la vie collective et au bon voisinage (rencontres avec les voisins, jeux d'enfants en sécurité, le stationnement des véhicules, garantir une vision esthétique du quartier. Voilà pourquoi les espaces aux alentours des bâtiments résidentiels déterminent, au même titre, que les espaces internes privés, la qualité de vie des habitants dans le logement collectif. Ainsi, la question qui interpelle les acteurs urbains (gestionnaires de la ville et usagers de l'espace collectif) est de savoir comment prendre en compte la problématique de gestion quotidienne (administration, nettoyage et réparations) des espaces extérieurs partagés, qui ne doit pas être épisodique. Cette gestion fonctionne conformément aux procédures élaborées par les pouvoirs publics, et s'inscrit dans les nouvelles politiques de la ville. *« Les politiques publiques de gestion sont en effet élaborées et mises en œuvre de multiples et diverses procédures visant à restaurer, améliorer et développer les pratiques de gestion des espaces collectifs dans l'habitat social ».* (Amélie Flamand, 2008, p. 215).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

3. 3. Gestion de proximité, des espaces extérieurs en copropriété

La gestion des espaces extérieurs en copropriété, dans l'habitat collectif, constitue un enjeu majeur, pour les autorités locales, qui doivent concevoir et élaborer une politique de gestion, suivant un processus concerté et coordonné. « *L'État est amené à reconsidérer ses pratiques, ses modes opératoires ; une pratique politique plus proche des administrés s'impose* » (P. 227).

Dans ce contexte, la gestion des espaces extérieurs apparaît comme un des volets majeurs de la politique de la ville. En effet, la loi 06-06 du 20 février 2006, portant loi d'orientation de la ville, a fixé (Article 1^{er}) « *Les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable.* ». Cette loi est mise en œuvre en adoptant des principes généraux de la politique de la ville.

La gestion de proximité est l'un des principes qui consiste à associer le citoyen à la gestion. C'est une démarche « *selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés* » (Article 2).

Les différents secteurs et acteurs urbains doivent coordonner leurs efforts, dans un cadre de concertation, pour réaliser la politique de la ville, d'une façon générale, et en particulier, la gestion des espaces extérieurs, visant à faire participer citoyens pour satisfaire leurs exigences. « *Le principe est que, en arrivant à un degré satisfaisant d'entretien de cet espace collectif, on répond aux critiques et aux exigences des habitants et bailleurs ; on transforme, également, l'image publique de l'ensemble immobilier ; on améliore les relations et la communication entre habitants et instances gestionnaires ; enfin, on implique et on responsabilise les habitants au-delà du seul territoire de leur logement* ». (Amélie Flamand, 2008, p. 234).

III. Politique de l'habitat

La nature et l'ampleur des besoins auxquels il doit répondre, la place qu'il tient dans la vie de chacun, le rôle capital qu'il est appelé à jouer dans l'œuvre de transformation et de progrès du pays, rangent l'habitat au centre des secteurs clés de la politique algérienne. En effet l'Algérie s'est résolument engagée, dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme ; à travers plusieurs étapes dans son développement, durant les cinquante dernières années, à répondre à la demande nationale en matière de logement, à travers plusieurs programmes.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

1. Les fondements et les principes de la politique de l'habitat

L'habitat remplit deux fonctions complémentaires : Il assure le logement de chacun et détermine, en grande partie, le cadre de vie de la collectivité.

En sa première fonction, l'habitat apparaît comme un bien destiné à répondre à un besoin essentiel : Le logement est en effet, pour l'individu et la famille, un bien tout aussi vital que la nourriture, l'habillement, l'éducation et la culture, A ce titre, la politique de l'habitat doit comporter une définition et une estimation des besoins en logements reconnus légitimes. En sa seconde fonction, l'habitat apparaît comme un élément déterminant du mode d'occupation et d'utilisation de l'espace national.

Dans ce domaine, l'état Algérien a toujours eu une vision globale du phénomène, au moment de la mise en œuvre de la politique de l'habitat. À cet effet, il a toujours préservé l'unicité réelle des problèmes essentiels de l'habitat dans son ensemble et lié l'étude de ces problèmes à celle des problèmes d'urbanisme. Ce qui a conduit, d'une part, à considérer l'habitat national dans sa totalité, en évitant la séparation entre la politique de l'habitat rural et celle de l'urbain et à conserver et à renforcer les liens qui unissent l'habitat à l'urbanisme, de l'autre.

Pour réaliser la symbiose de l'habitat et de l'urbanisme, l'action des collectivités locales, pivots du développement local, notamment des communes ; détentrices du monopole en matière de réserves foncières, était déterminante, elle constituait l'élément essentiel de la politique nationale d'utilisation des sols. Cette étroite conjonction de l'habitat et du développement a commandé l'intégration de la politique de l'habitat dans le plan national de développement ; ce qui a engendré :

- ✓ La libération d'une dynamique sociale nouvelle, avec la dotation des collectivités locales d'autres attributions dans les domaines économique et social ; associées aux actions de l'habitat, élément essentiel du progrès social.
- ✓ L'organisation des actions de l'habitat dans l'espace et dans le temps, ce qui a déterminé, en grande partie, les localisations et les priorités.
- ✓ La mobilisation et la mise en œuvre des moyens nécessaires (Financiers, techniques et moyens de réalisation) pour atteindre les objectifs des actions de l'habitat.

2. L'habitat au service du développement national

Comme on l'a observé, l'habitat ne peut être considéré uniquement, dans sa première fonction, comme un bien destiné à répondre à un besoin essentiel qu'il suppose (besoin de logement). Il peut aussi être considéré ; dans son second titre , comme l'instrument fondamental de la politique d'aménagement du territoire, qui est au service du développement national (L'industrialisation, l'équilibre régional et de la cité nouvelle).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

2.1. L'habitat au service de l'industrialisation

En raison de l'ampleur des besoins à satisfaire, l'état Algérien a étalé judicieusement les programmes des réalisations nécessaires en matière d'habitat, dans l'espace et dans le temps, en organisant la programmation des investissements dans le secteur de l'habitat. De cette manière, l'état a conféré un rendement maximal du point de vue du développement national, directement conditionné lui-même, par la rentabilité de l'équipement industriel.

Le principe de l'habitat au service de l'industrialisation, a toujours respecté l'intérêt des travailleurs et de leur famille. Donc, le bien-être du travailleur était, en soi, l'objectif final fixé. Dans cette optique, l'état a attaché une importance particulière à la préparation des opérations d'habitat liées aux actions industrielles. En effet, les responsables ont apporté le plus grand soin pour assurer aux travailleurs le cadre d'habitat indispensable à son repos, à sa détente et à l'exercice des activités sociales et culturelles vitales pour son épanouissement et, celui de sa famille ; cela dans le respect total de l'environnement, l'hygiène, la tranquillité, la sécurité et de commodité des habitants. Cette politique, a été concrétisée ; à partir des années 70 du siècle dernier, par la programmation et le lancement d'une politique de production de masse des structures d'habitat nécessaires au logement des travailleurs ; d'où la création des zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN). La localisation de ces structures suffisamment éloignées des lieux de travail et d'exploitation intégrée, aux tissus urbains existants ; a permis d'éviter aux travailleurs ainsi qu'à leurs familles, de subir la promiscuité et les effets dangereux, bruyants ou polluants des zones industrielles ou minières.

2.2. L'habitat au service de l'équilibre régional

En vue d'éliminer les disparités régionales et d'assurer aux citoyens une même chance de bien-être, l'Algérie, a adopté une politique de croissance équilibrée, qui impose les conditions matérielles, techniques et organisationnelles, en vue d'atténuer les inégalités existantes dans le développement des différentes régions. Cette préoccupation a été concrétisée par le lancement des programmes spéciaux, définis par les pouvoirs publics, au profit des chefs-lieux de chaque wilaya. Pour mieux orienter l'effort de redistribution des revenus entrepris par l'Etat au profit des populations les moins favorisées, et déterminer les conditions de mise en œuvre cohérentes de toutes les actions engagées en faveur des collectivités locales. On a ainsi assisté à l'adoption d'un nouvel instrument de planification déconcentrée. C'est le plan communal de développement (PCD). C'est un document qui collecte et analyse, dans une première étape, les informations qui existent au niveau d'une commune, notamment : les problèmes et les potentialités (ressources internes et externes). Dans sa seconde étape, il propose des solutions ou activités ; dans un cadre d'actions concertées prenant en compte les orientations nationales

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

et régionales. Il détermine, ainsi, les conditions de mise en œuvre cohérentes de toutes les actions engagées en faveur des collectivités locales, et permet d'élaborer le cadre d'aménagement à court, moyen et à long terme des agglomérations urbaines.

Cet instrument de planification urbaine, mis à la disposition des villes ; a permis aux communes, d'une part, de situer leur développement, selon la politique nationale d'aménagement du territoire, et redistribuer en conséquence leurs fonctions, leurs infrastructures et leurs équipements, de l'autre. La politique du développement local, a connu deux périodes. Dans la première, l'Etat était l'unique acteur. À partir des années 1990 du siècle dernier, commence la deuxième période ; sous l'effet de l'ouverture du pays et de son intégration à l'économie de marché, l'Etat devient le principal décideur, avec les autres acteurs urbains, notamment les collectivités locales. « *On a ainsi assisté à l'adoption de nouvelles lois relatives aux collectivités locales grâce auxquelles ces dernières ont bénéficié de larges prérogatives, notamment le fait que la commune doit être considérée comme collectivité territoriale de base et assise de la décentralisation* » (Kahina Moussaoui, Khelloudja Arabi, 2014).

2.3. L'habitat au service de la cité

L'intégration de l'habitat dans chaque centre d'activité , et dans chaque zone d'extension des agglomérations urbaines, était considéré ; et il reste toujours, comme un des principes directeurs des actions de l'Etat. Ce principe d'action était renforcé au plan législatif, où les textes codifiant l'urbanisme prévoient des dispositions spéciales en matière d'aménagement de nouvelles zones d'habitation urbaine, qui devaient permettre une meilleure coordination des actions relatives aux infrastructures et équipements collectifs connexes à l'habitat. Les plans communaux de développement devaient offrir le cadre d'application harmonisé des actions en matière d'équipements et infrastructures liées à l'habitat. Le rôle fondamental tracé, de l'habitat dans la cité nouvelle était, de susciter la création d'ensembles agglomérés homogènes à activités équilibrées : ensembles organiques animés d'une vie propre, qui associe les activités professionnelles et les activités sociales, sans ségrégation ni divorce entre les unes et les autres.

Ces principes, objectifs et actions, ont été ignorés, au moment de lancement des programmes d'habitat. En effet, lors de la programmation et la réalisation d'importants programmes de logement, soit, dans le cadre de la procédure ZHUN ; adoptée durant les années 70 ; soit dans le cadre de lancement des grands ensembles , depuis les années 90 , à nos jours.

La réalisation de ces programmes de logement, a débouché sur l'apparition de nouveaux ensembles urbains caractérisés par leur monofonctionnalité, leur sous-équipement et l'absence totale d'intégration aux tissus déjà existants et à l'environnement. On a assisté, alors, à

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

production de cités dortoirs, séparées, distantes et coupées des centres d'activité professionnelle ; dépourvues de l'infrastructure sanitaire, éducative, des transports, des services culturels, sociaux et de l'emploi. Aussi, on a assisté à la réalisation de nouvelles zones d'habitat, au niveau de l'ensemble des agglomérations urbaines. Ces zones manquaient de :

- ✓ Plans d'extension future, pour assurer, d'une part, leur extension progressive, dans l'espace et dans le temps et le rythme des extensions de l'autre ;
- ✓ Plans d'affectation des zones ou , parties de zones aux divers modes d'occupation du sol, et en particulier à tel ou tel genre d'habitat.

2.4. les instruments d'urbanisme et les reseves foncières, au service de l'habitat

L'importance du problème de terrain que pose la réalisation des programmes d'équipement public et des projets d'investissement, a obligé les pouvoirs publics de disposer des terrains d'assiette indispensables, pour garantir le rythme d'exécution de ces programmes et projets. Pour ces motifs, aussi bien que dans le souci de maîtriser l'urbanisation, l'Etat Algérien a promulgué les lois et règlements nécessaires, destinés à permettre la mise en œuvre effective d'une politique de réservation foncière.

La promulgation de la loi 90-29 du 1er décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme ; et de la loi 90- 25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière. Cette législation a permis de poursuivre l'établissement des plans directeurs d'aménagement de nos agglomérations et de les asseoir sur une politique d'occupation fonctionnelle des sols, tout en impliquant la constitution de réserves foncières adéquates.

La loi 90-29 fixe selon son premier article, les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire. Son deuxième article, indique que l'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti doivent s'effectuer dans le cadre des règles générales et des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

La loi 90-25 considère, dans son deuxième article, comme patrimoine foncier, l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis. la consistance technique du patrimoine foncier ; selon son troisième article, comporte : Les terres agricoles, pastorales, forestières, alfatières, sahariennes et les terres **urbanisées et urbanisables**. Aussi, elle comporte les terres à vocation agricole, pastorale, forestière et les périmètres et sites protégés.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Les terres urbanisées sont, au sens de l'article 20, les terrains mêmes non dotés de toutes les viabilités, occupés par des constructions agglomérées, par leur espace de prospects et par les emprises des équipements et activités mêmes non construites, espaces verts, parcs et constructions agglomérées. Les terres urbanisables sont, au sens de l'article 21, les terrains destinés à être urbanisés à des échéances déterminées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

A cet effet, la commune a été choisie comme collectivité affectataire et, en quelque sorte, gardienne des réserves de terrains nécessaires, non seulement pour réaliser ses propres projets exécutés sur les fonds communaux à l'aide de subventions, mais encore pour les projets devant être réalisés sous l'égide de toute autre administration pour le compte de l'Etat de la wilaya ou de tout organisme promoteur spécialisé. La nouvelle réglementation autorise donc la constitution de réserves foncières par les communes. Ces réserves comprennent l'ensemble des terrains provenant du domaine de l'Etat ou des établissements, offices et entreprises publiques, relevant de la tutelle de l'Etat ou des collectivités locales, ainsi que de l'acquisition auprès de particuliers par chaque commune. Ces réserves se trouveront incluses dans le périmètre d'urbanisation prévu pour la commune. Chaque périmètre sera naturellement défini par le plan d'urbanisme lui-même ou établi, lorsqu'un tel plan n'aura pu être encore formellement dressé, par arrêté du wali pris sur proposition de l'assemblée populaire communale.

Enfin, les actions de l'habitat qui étaient au service des créations de centres ou des extensions d'agglomération, ont été appliquées, à l'habitat ancien, vétuste, insalubre, aux immeubles à entretenir, améliorer et conforter, aux quartiers à reconstruire et à transformer.

Elles devaient remodeler le visage de l'habitat existant, pour conserver l'habitat en état d'habitabilité décente ; à travers la valorisation du parc immobilier usuel par un entretien constant, l'optimisation des conditions d'habitabilité du patrimoine ancien par l'amélioration de son environnement et la restructuration des quartiers vétustes, prenant soin, dans le cas de rénovation des quartiers présentant un intérêt historique et architectural particulier, d'assurer en outre, la préservation et la mise en valeur du patrimoine culturel qu'ils représentent.

3. La stratégie de la mise en œuvre des actions de l'habitat

Par ses dimensions, comme par son objet, l'habitat national est devenu l'affaire de tous les Algériens. L'Etat ne pouvait, à lui seul, assumer la charge de l'ensemble des actions nécessaires en ce domaine, a associé à ses moyens techniques administratifs et financiers, toutes les autres forces vives du pays : Les collectivités locales (Les assemblées populaires de wilaya et les assemblées populaires communales), et tous les citoyens (les élus et les associations).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

La nécessité de la participation de tous les intéressés aux actions de l'habitat n'est autre, que l'application à ce secteur, du principe général de la participation du citoyen à l'amélioration de son cadre de vie. La stratégie des actions de l'habitat reposait sur des principes et des facilités, en faveur des citoyens :

- ✓ Facilités financières, pour encourager l'accession à la propriété individuelle, à travers les différents types de logements (Promotionnel, location vente, social participatif, rural, promotionnel aidé ... etc.). Cette mesure est sans doute un puissant moteur de la participation active des individus à l'effort collectif ;
- ✓ La mobilisation de tout moyen directement nécessaire à la réalisation des programmes (moyens financiers, administratifs et techniques, moyens de conception et d'exécution, ainsi que les moyens de production des matériaux de construction) ;
- ✓ La décentralisation des structures chargées de la promotion et de la gestion des opérations de réalisation des programmes de logement (DUAC, DEP, DL, OPGI, AADL, CNL).

3.1. Le droit de l'accession à la propriété du logement et les mesures de facilitation

A. Accession à la propriété

La politique adoptée par l'Etat Algérien, pour encourager le droit de l'accession à la propriété et offrir à tout chef de famille, la possibilité de posséder son logement personnel et familial ; à instaurer des mesures visant à encourager le citoyen pour qu'il puisse participer selon ses moyens, financiers à l'œuvre collective de promotion de l'habitat, notamment par l'édification de son propre logement. Cette politique répond à une aspiration individuelle, de plus, elle est bénéfique à la communauté nationale, car :

- ✓ Le désir d'acquérir leur propre logement est pour les ménages, le plus puissant facteur d'incitation à l'épargne d'abord, puis de mobilisation de celle-ci dans le bâtiment ;
- ✓ La croissance économique est elle-même stimulée par l'allocation de l'épargne mobilisée dans le secteur du bâtiment, qui se révèle particulièrement fertile en tant que source d'emploi ;
- ✓ Le logement occupé par son propriétaire est placé dans des conditions favorables pour son utilisation optimale, son entretien et sa conservation ;
- ✓ La construction privée s'accompagne d'un morcellement et d'une multiplicité de réalisations d'importance réduite qui assurent le plein emploi des petites entreprises, facteurs favorisant l'accroissement de la production globale dans le secteur.

B. Mesures de facilitation

L'une des premières facilitations apportées par la collectivité en ce domaine est la clarification de la réglementation touchant les terrains constructibles.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Le non-respect des constructeurs des procédures légales relatives aux permis de lotir et permis de construire ; provoqué essentiellement par la complexité exagérée des règles issues d'une législation ancienne, inadaptée aux besoins et aux nouvelles structures administratives, les pouvoirs publics ont été amenés à élaborer une nouvelle législation du permis de construire et du permis de lotir, tendant à simplifier les procédures et à décentraliser au maximum, les compétences exercées en la matière, de telle manière que ces nouvelles règles n'apparaissent plus, aux yeux des constructeurs comme un obstacle et une entrave à leur initiative.

Parmi ces textes législatifs, nous citons, à titre indicatif :

- ✓ La loi 82-02 du 06/02/1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.
- ✓ Le décret exécutif n° 91-175 du 28/05/1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.
- ✓ Le décret exécutif n° 91-176 du 28/05/1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ;
- ✓ La loi n° 08-15 du 20/07/2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.
- ✓ Décret exécutif n° 15-19 du 25/01/2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Grâce aux mesures prises, pour stimuler l'initiative privée et faciliter la construction du logement personnel, les communes ont été dotées des moyens nécessaires ; en vertu de la législation sur les réserves foncières, pour organiser l'urbanisation de leurs terres, qui ont donné la possibilité d'entreprendre dans ce cadre d'actions planifiées, diverses opérations de lotissement et de logement collectif.

Une autre facilité importante résultait de la décision prise par le Gouvernement, de destiner à la propriété individuelle une partie des programmes publics d'habitat. Cette décision répondait à l'attente légitime des citoyens qui ont réalisé un effort d'épargne, contribuant au développement de l'économie nationale. Cette facilité, adoptée durant les années 80 et les débuts des années 90, du siècle dernier, offrait la possibilité du paiement partiel par le débit d'un compte d'épargne ouvert auprès de la « CNEP », cette institution accordait, en tant que de besoin, un prêt destiné à parfaire le prix d'acquisition. Cette formule offrait un emploi judicieux de l'épargne des couches les plus aisées de la population. Il s'agissait de la mise en application des dispositions réglementaires institutives de l'épargne-logement.

Après les années 90, et à nos jours, l'Etat a instauré d'autres facilités de paiement, selon les différents types des programmes d'habitat, les besoins et les moyens. Ces modalités consistent,

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

désormais au :

- ✓ Paiement échelonné selon la formule location-vente, par le biais de l'organisme public promoteur « AADL »..
- ✓ Paiement échelonné, soit par un prêt bancaire sur la base d'un compte ouvert auprès d'une banque nationale, soit par l'apport personnel du bénéficiaires ; en plus des aides de l'état consenties aux différentes catégories de demandeurs des différents types de programmes de logements (LSP, LPA, LPP, LR).

3.2. Stratégie des coopératives immobilières

Dans la perspective d'élargir le cercle des citoyens, conviés à participer directement à l'effort de construction, d'autres dispositions ont été prises par le Gouvernement, visant à définir le cadre juridique des structures coopératives immobilières de réalisation au sein desquelles la construction privée prendra pleinement son essor, d'où la promulgation de l'ordonnance 76-92 du 23/10/ 1976 relative à l'organisation de la coopérative immobilière. La dénomination et le but de ce régime coopératif sont définis dans son article 2 « *La coopérative immobilière est une société civile à personnel et capital variables, ayant pour but essentiel de promouvoir l'accession à la propriété du logement familial* ».

La finalité de la coopérative immobilière impliquant la mise en commun des moyens et des ressources en vue d'aboutir dans l'intérêt de tous aux meilleures conditions de réalisation, le groupement des candidats constructeurs au sein d'organismes coopératifs. Par les avantages qu'il a offert ; constituant, ainsi un puissant facteur de développement de l'initiative privée en matière de construction.

Le groupement des candidats au logement en coopératives immobilières leur a permis de bénéficier de l'aide administrative et financière des pouvoirs publics et de l'appui des services techniques de l'administration, et de réaliser leur logement suivant leurs aspirations, aux meilleures conditions de prix et de qualité.

Pour la collectivité, l'application de cette formule a provoqué, outre la participation des capitaux privés à la construction représentée par l'apport exigé des coopérateurs, réduisant d'autant l'effort financier public en ce domaine, d'autres effets bénéfiques certains, du fait que le respect des règles d'urbanisme et de construction se trouvait grandement facilité lorsque l'administration a eu affaire à quelques groupements de constructeurs plutôt qu'à un grand nombre de constructeurs individuels. Cette forme d'intervention, qui a donné la possibilité aux candidats moins favorisés pécuniairement d'accéder à la propriété du logement, a été annulée après la promulgation de la loi 11-04 du 17/02/2011 fixant les règles régissant la promotion immobilière. Cette nouvelle loi a ainsi abrogé l'ordonnance 76-92 du 23/10/ 1976 et le décret

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

législatif n° 93-03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière. Cette décision a été prise par les pouvoirs publics, pour arrêter l'exploitation irrationnelle (constatée) de ce type de coopératives par les promoteurs immobiliers.

3.3. Stratégie de participation au service du financement

La participation de tous les citoyens aux actions en matière d'habitat est traduite dans la politique du financement de ce secteur. Elle se concrétise d'une part par le développement de l'accumulation au niveau national, qui a permis à l'Etat de disposer des ressources longues appropriées au financement du logement et la participation à l'effort d'épargne que consentira l'individu sur son revenu pour la satisfaction du besoin de logement, d'autre part.

3.3.1. Le financement par la CNEP

Le développement de l'épargne, et plus particulièrement de l'épargne individuelle, a constitué une des conditions essentielles à la prise en charge par la collectivité d'une part appréciable du financement du logement. La caisse nationale d'épargne et de prévoyance, a été créée le 10 août 1964, en 1971, une instruction a chargé la CNEP de financer les programmes de réalisation de logements en utilisant les fonds du Trésor public. Sa mission consista à :

- ✓ Collecter l'épargne des ménages ;
- ✓ Réinsérer les capitaux ainsi collectés dans le circuit économique, principalement dans le circuit de financement de l'habitat ;
- ✓ Contribuer à la politique de développement national.

Elle se transforme ainsi en une véritable « banque de l'habitat », du fait du rôle primordial qu'elle a joué dans la collecte de l'épargne individuelle et familiale, et de la distribution du crédit à l'habitat. Cet ensemble de mesures a constitué l'essentiel de la politique financière au service de la participation à l'œuvre collective de l'habitat, axée principalement sur l'encouragement à l'épargne, et l'incitation aux groupements coopératifs, et qui a permis une mobilisation maximum de l'épargne des ménages, pour financer le maximum de logements.

3.3.2. Nouvelles mesures de financement de l'immobilier

L'activité de financement de l'immobilier est rendue possible grâce à la loi de finances complémentaire 2009, dans son article 75 qui stipule que « *les banques ne sont autorisées à accorder des crédits aux particuliers que dans le cadre des crédits immobiliers* ».

Cette mesure est applicable à toutes les banques quel que soit leur statut public ou privé.

A. Le Crédit Populaire d'Algérie (CPA) : Compte parmi les plus importantes institutions financières du pays (Karima BOUTELDJA,2009). Est une banque commerciale algérienne créée le 29 décembre 1966. (<https://www.cpa-bank.dz/index.php/fr/la-banque/presentation>).

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Le CPA propose différentes formules pour faciliter l'acquisition d'un logement (Sid Ali HATTABI, 1999) et ceci par :

B. Le crédit immobilier : Est un produit bancaire destiné vers le financement de l'acquisition de logement, en accordant des crédits pour l'achat de logements de particuliers à particuliers, l'achat d'un logement neuf, ou d'un logement social participatif (LSP) auprès des promoteurs privés. Aussi, il accorde des crédits pour la réalisation des travaux d'aménagement.

C. Livret Epargne-Logement : est un produit de placement destiné à encourager l'épargne orientée vers le financement du logement. Ce livret a double objectif :

- Pour labanque : il permet de drainer l'épargne des ménages pour constituer des ressources à long terme et baisser le cout moyen des ressources.
- Pour les particuliers : il permet d'obtenir des avantages sur le crédit immobilier.

D. Crédit à la promotion immobilière : ce crédit a pour objectif de financer la production du logement par les promoteurs immobiliers. C'est un crédit à court terme, pour financer les opérations de promotion immobilière de taille moyenne, destinées à la vente.

E. La société de refinancement hypothécaire (SRH) : est une société par actions créée en novembre 1997 et dont les principaux actionnaires sont le trésor public (majoritaire), les banques (sauf BDL) et les compagnies d'assurances (sauf la CCR) (Mohamed SAF, 1999).

les crédits octroyés portent sur :

- L'achat de logements ou habitations neufs ;
- La construction d'une maison individuelle,
- L'extension de l'habitation existante ;
- La réhabilitation du logement ou de l'habitat.

F. La société de garantie du crédit immobilier (SGCI) : est une société par actions (EPE/SPA) créée en 1998 et dont les principaux actionnaires sont l'ensemble des banques et des compagnies d'assurances publiques , (Mohamed SAF, 1999). Elle est créée dans le cadre du programme global de restructuration du secteur financier, et développée avec l'assistance des institutions financières internationales. Son rôle dans le mécanisme d'octroi des crédits immobiliers consista à fournir une garantie aux institutions financières par laquelle elle s'oblige à verser au prêteur les échéances non remboursées par l'emprunteur le cas échéant.

4. Nouvelle stratégie de l'habitat

Deux traits ont dominé les politiques menées, depuis l'indépendance jusqu'à la fin des années 90 du siècle dernier. L'accélération du rythme des opérations implique l'accroissement corrélatif de la production des matériaux de construction, des moyens conceptionnels, ainsi que des capacités de réalisation. Cependant, cet effort de croissance du secteur de l'habitat est

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

considérable. Il s'agit d'un moyen important d'accroître le montant des investissements requis pour la mise en œuvre, en fonction des besoins en matière de logement.

Compte tenu des capacités mises à la disponibilité du secteur. L'adéquation des moyens de réalisation à la mesure des objectifs fixés par les autorités publiques, a conditionné la réussite de la politique de l'habitat. Cette donnée a nécessité l'élargissement des capacités de réalisation.

Ces mesures de renforcement des structures de production de logements ont été complétées par l'aménagement des dispositions normalisantes visant à spécifier, unifier et simplifier en vue d'une meilleure efficacité, les moyens destinés à assurer la productivité du secteur.

Le plan national de développement a prévu la création d'une industrie de matériaux de construction et l'implantation d'usines pour les différents corps d'état d'équipement. Pour satisfaire à l'augmentation rapide des besoins, due à l'accélération du développement, les dispositions nécessaires ont été mises en œuvre pour assurer l'entrée en production des unités nouvelles de fabrication des produits nécessaires à la construction.

L'évolution du niveau de production des matériaux de construction a exigé des actions équilibrées en fonction des moyens globaux. Dans cette optique, le gouvernement a pris la décision concrète d'installer une briqueterie importante dans chaque wilaya. La mise en place de ces moyens a constitué une étape importante dans le développement des actions harmonisées, préconisées, qui ont été complétées par l'utilisation des méthodes destinées à assurer la meilleure utilisation possible des matériaux, c'est-à-dire la plus rapide et la plus économique.

A cet effet, une politique destinée à la rationalisation des matériaux de construction a été adoptée. Ainsi, l'état Algérien a donné une importance particulière à la définition des normes et spécifications techniques, à l'introduction, après expérimentation, de produits, matériaux et procédés nouveaux, création de la technologie moderne et enfin, à la recherche et à la promotion de toutes matières destinées à remplacer chaque fois que possible, les produits importés par des produits nationaux.

Les choix des techniques et des procédés de production ont été faits en fonction des grandes orientations de la politique économique nationale, et ont reflété en conséquence, les préoccupations en matière de politique de plein emploi, de valorisation en priorité des ressources nationales et d'économie des ressources rares ou importées, de maîtrise et d'application des acquis de la science, de la technique et de la technologie, suivant des normes adaptées au contexte national.

IV. Politique de logement

La politique du logement, a pris une dimension, différente à l'époque du système socialiste, à compter des années 80 du siècle dernier. Puisque l'Algérie a connu plusieurs réformes qui ont

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

touché tous les secteurs, en particulier le secteur de l'habitat et du logement. Durant cette période sont apparus d'autres types de logements, renforcés par la création d'autres organismes de financement, pour tenter de diminuer la crise de logement étouffante, qu'a connue l'Algérie juste après l'indépendance. Il est à noter que ces changements dans les types de logements ont été principalement liés au niveau de revenu simple du citoyen algérien afin que ce dernier puisse obtenir un logement, pour lui et pour sa famille.

À partir de là, nous avons essayé d'inclure les changements globaux que le secteur du logement a connus au cours des dernières décennies et les divers nouveaux types de logements connus au cours de cette période.

1. Le secteur du logement après l'indépendance.

Juste après l'indépendance, l'économie algérienne a connu des fluctuations et une instabilité, qui a également affecté le niveau social et politique. À partir de là, il a fallu que les l'état algérien rectifie la situation et prenne les mesures nécessaires pour créer une stabilité qui manquait durant cette période. À cet égard, les autorités algériennes ont davantage concentré leur attention sur les secteurs productifs actifs tels que l'agriculture, l'industrie, les services et le commerce ... etc. En ce qui concerne le secteur du logement, le processus d'achèvement des logements en Algérie s'est arrêté au cours de l'année 1962 en raison du grand événement que l'Algérie a connu pendant cette période, représentée par son indépendance. Semblable à d'autres secteurs, estimant que le logement vide est en mesure d'accueillir les Algériens. Cependant, il a été constaté que les logements vides et abandonnés laissés par les Français ne sont pas suffisants pour loger et accueillir le grand nombre de citoyens algériens, en particulier ceux qui ont afflué de la campagne vers les villes. Il était nécessaire pour les autorités algériennes de réaliser plus de 75 000 logements neufs dans les villes et plus de 35 000 logements à la campagne afin de créer un équilibre entre la campagne et la ville (Rachid Hamidou, 1988, p 30). Ainsi, l'État algérien a pris la décision d'achever les logements, de sorte que la politique du logement s'est d'abord concentrée sur le processus d'achèvement des programmes de logements que les autorités françaises laissaient en cours.

2. Achèvement des programmes de logements hérités

Après l'indépendance, parmi les premières opérations d'intervention de l'Etat dans le secteur de l'habitat, c'était l'achèvement des logements hérités de l'époque coloniale ; qui n'étaient pas encore achevés, c'est-à-dire les logements en cours d'exécution, que l'on appelle « les carcasses ». Ce programme visait le parachèvement de 42000 logements.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

3. Programmes de logements financés par « FDH »

Ces programmes sont des logements à caractère économique qui sont financés par le fonds de dotation de l'habitat "FDH". A cet égard, la décision de financer ce type de logement relevait du trésor public algérien. Ce programme visait la réalisation de 9985 logements.

4. La première étape de la politique du logement (1967-1989)

L'année 1966 est considérée comme la première année du recensement général immédiatement après l'indépendance, où ont été dénombrés deux millions de maisons occupées, dont 1/2 ne remplissaient pas les conditions nécessaires d'hygiène et sanitaire. Parmi le patrimoine recensé, on trouve 3/4 n'étaient pas dotés d'électricité, de gaz et d'eau. Cette situation inquiétante avait obligé les autorités Algériennes de procéder à des réformes rapides pour satisfaire les exigences des de la population. On a constaté, durant cette étape, le lancement des programmes des plans de développement, à partir de 1967, de jusqu'à 1989.

4.1. Le plan triennal 1967-1969

Ce plan a donné la priorité aux petits investissements, afin de créer des institutions publiques actives dans divers domaines, et aux activités industrielles en particulier. Quant au secteur du logement, le plan triennal lui a accordé une importance particulière, à travers :

✓ L'achèvement des logements en cours de réalisation, hérités de la période coloniale.

Ce programme concernait, des logements de type « HLM » (Habitat à loyer modéré), laissés en « carcasses ».

✓ Souscription d'un programme de logement de type « HLM », portant sur la réalisation de 10 500 logements.

✓ Souscription d'un programme spécial de logement a été alloué pour la réalisation de 1500 logements pour les moudjahidines et les ayants droit.

Tous ces programmes ont démarré grâce aux ressources financières garanties par le trésor public algérien. A la fin de ce programme triennal, on a enregistré la réalisation de 12112 logements.

4.2. Le premier plan quadriennal 1970-1973

Ce plan est considéré comme première et réelle étape de développement de l'Algérie. Cela se manifeste à travers les programmes d'investissements sociaux et culturels qui ont été inscrits. Grâce à ce plan, qui visait principalement à mettre en place une politique nationale d'amélioration des conditions de vie du citoyen. De plus, pour répondre à la demande et aux besoins fondamentaux de la société dans tous les domaines, qu'il s'agisse du logement, des services sociaux, de la santé publique...etc.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

La situation du pays exigeait la reconstruction de l'économie nationale en affectant toutes les capacités financières et matérielles à sa disposition pour développer et élargir le processus de réalisation. A cette fin, l'Etat algérien a mobilisé toutes les ressources nécessaires à la réalisation de la politique d'investissement qui a répondu à l'importance de ce programme.

Ainsi, une enveloppe financière a été allouée, estimée à 36 milliards de dinars algériens. Tout cela pour réaliser les programmes ambitieux qui ont donné la priorité à :

- ✓ Répondre aux besoins sociaux des familles les plus touchées de la société afin d'élever leur niveau de vie.
- ✓ Réaliser l'infrastructure de base, notamment les voiries et réseaux divers « VRD ».
- ✓ Privilégier les investissements qui permettent la création et le développement de zones de développement local pour la réalisation de câblages électriques ruraux.

A la fin de ce programme quadriennal, on a enregistré la réalisation de 36400 logements urbains et 48300 logements ruraux, soit un total de 84700 logements.

4.3. Le deuxième plan quadriennal 1974-1978

Cette période est considérée comme l'une des étapes qui ont donné une forte impulsion à l'économie nationale. Ainsi, elle a connu le lancement d'importants projets d'investissement, en particulier l'industrie lourde.

En ce qui concerne le secteur de l'habitat, il a connu une augmentation de l'investissement lors de ce deuxième plan quadriennal. Les autorités Algériennes ont accordé plus d'attention à cet aspect, en raison de la croissance démographique que le pays a connu et l'augmentation de la demande de logement, liée à la croissance démographique rapide que les villes ont connue, en raison de l'exode rural, juste après l'indépendance. La politique du logement durant cette période a pris un rythme plus dynamique, car de nouvelles ressources financières ont été allouées pour financer le logement, ainsi que pour soutenir les institutions qui participent à soutenir réalisation de ces logements en les finançant et en les encadrant.

A la fin de ce programme quadriennal, on a enregistré la réalisation de 45000 logements urbains et 75000 logements ruraux, soit un total de 110000 logements. Ces résultats montrent clairement l'attention des autorités algériennes pendant cette période, pour la campagne, afin de réduire le phénomène de l'exode rural qui a été identifié dans les villes. L'objectif visé était la création d'une atmosphère d'équilibre entre la campagne et la ville.

4.4. Le premier plan quinquennal 1980-1984

Face aux résultats obtenus au cours des périodes précédentes, qui ont été évoqués précédemment, et face aux programmes de logement programmés dans les plans et qui n'ont pu être achevés ou atteints en raison de certaines circonstances. Le premier plan quinquennal est

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

venu donner une impulsion forte et dessiner une politique de logement différente de la précédente. Nous avons constaté la création de conditions plus développées et appropriées afin d'augmenter et d'encourager la réalisation de logements sociaux. Cela se manifeste en considérant le secteur de l'habitat comme un secteur primaire, dès ce premier plan quinquennal. Cette politique de développement du logement s'articulait autour de trois axes principaux :

- ✓ Organisation et expansion des villes anciennes.
- ✓ Développement du logement rural et modernisation des centres urbains.
- ✓ Création de villes nouvelles dans les régions des hauts plateaux et du Sahara.

A la fin du premier plan quinquennal, on a enregistré la réalisation de 179123 logements urbains et 132430 logements ruraux, soit un total de 311553 logements. Quant aux coûts financiers de construction dans ce plan, nous constatons qu'ils ont atteint 40 milliards, qui sont des coûts élevés en raison des coûts de construction élevés. Il convient de noter que la mauvaise production des matériaux de construction et la mauvaise gestion des unités de production et des outils de construction. Tout cela a entraîné un retard de la mise en œuvre des programmes de réalisation des projets de logement, ainsi que la détérioration du cadre bâti des cités réceptionnées.

4.5. Le deuxième plan quinquennal 1985-1989

Le suivi de l'évolution de la politique du logement au cours du deuxième plan quinquennal, fait apparaître que les objectifs fixés ne différaient pas beaucoup des programmes fixés durant le premier plan quinquennal.

Au cours de cette étape, un montant de 76 milliards a été alloué au secteur du logement, et l'on peut alors dire que la question du logement est déjà devenue un enjeu de développement clé. Si l'on examine les projets du deuxième programme quinquennal, on constate qu'ils ont atteint des chiffres élevés. En effet, le programme fixé durant cette période portait sur la réalisation de 674000 logements, dont l'achèvement de 356000 logements du premier plan quinquennal et la réalisation de 318000 nouveaux logements.

A la fin du deuxième plan quinquennal, on a enregistré la réalisation de 186512 logements urbains, 145907 logements ruraux, et 18166 logements promotionnels, soit un total de 350585 logements, représentant 52 % des objectifs tracés. On note que l'Algérie a connu dans les plans précédents deux types de logements, représentés par le logement urbain, qui est devenu plus tard le logement social et le logement rural. Durant le deuxième plan quinquennal, on constate l'émergence d'un nouveau type de logement, connu sous le nom « logement promotionnel ».

En ce qui concerne ce plan, nous avons noté une baisse du taux de réalisation, malgré les efforts consentis par l'État dans le secteur du logement. En raison de la crise algérienne de 1986,

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

à la suite d'une baisse des recettes pétrolières. Il s'agit d'un échec relatif, des pouvoirs publics dans tous les secteurs, y compris le logement, en raison du rôle important, joué par le secteur des hydrocarbures, dans le financement du trésor public.

Cependant, ce que l'on peut remarquer dans cette période, c'est que l'État a fortement dynamisé sa politique de logement. Cela se manifeste par la libéralisation de l'initiative individuelle dans les années quatre-vingt, suite à la promulgation de la loi 86-07 du 4 mars 1986, qui a ouvert les portes au secteur privé pour répondre à la demande croissante de logements, ce qui s'est traduit par une flambée immobilière.

5. La deuxième étape de la politique du logement de 1990 à nos jours

Outre la croissance du rythme de production du logement, le secteur a œuvré à partir de cette période, à la diversification des types de logements. En plus de l'aide de l'État au logement social et rural. L'aide s'est étendue à d'autres groupes à revenu moyen qui ont accès au logement au moyen de nouvelles formules, comme le logement social participatif et la formule de logement « location-vente ». Les pouvoirs publics ont également commencé à travailler vigoureusement pour éliminer les logements vulnérables « absorption de l'habitat précaire », puisqu'ils ont établi un programme spécial pour l'adoption progressive de ce phénomène. Par ailleurs, le cadre législatif et réglementaire relatif au processus de construction a été actualisé, avec la promulgation de plusieurs textes législatifs, à titre d'exemple :

- ✓ La loi n° 90-29 du 01/12/1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- ✓ Le décret exécutif n° 91-177 du 28/05/1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.
- ✓ Le décret exécutif n° 91-178 du 28/05/1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

5.1. La période (1990-1994)

Au début de cette étape, c'est-à-dire au début des années 90, l'État adopte une nouvelle stratégie en matière de construction de logements. Celle-ci s'appuie sur les objectifs suivants :

- ✓ Reconsidérer le rôle de l'État en matière de réalisation des logements, celui-ci étant devenu responsable de l'aménagement de l'environnement des programmes réalisés.
- ✓ Repenser ou créer un « marché hypothécaire » de financement du logement (c'est-à-dire par le crédit immobilier), afin de développer des mécanismes et des outils pour financer le logement, et tenir compte des revenus et des besoins des ménages.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- ✓ Renforcer le rôle des municipalités et les intégrer dans le processus de distribution des logements, parce que celles-ci sont aussi proches que possible du statut du citoyen et conscientes de sa condition.
- ✓ Éliminer les bidonvilles et l'habitat précaire.

À la fin de cette étape, on a enregistré la réalisation de 119683 logements urbains, 48013 logements ruraux, et 59313 logements promotionnels, soit un total de 263009 logements.

5.1.1. Le logement social

Avec les conditions d'attribution des logements financés par les fonds du trésor public ou garantis par lui. Ce décret a défini avec plus de clarté la notion de logement social. Les logements sociaux urbains locatifs sont destinés aux familles dont le revenu ne leur donne pas accès à la propriété.

5.1.2. Le logement rural

Les autorités algériennes ont pris en charge le financement et la construction de logements ruraux immédiatement après l'indépendance. Après l'aggravation de la crise du logement, en particulier dans les années 1980, l'État s'est concentré sur l'offre de logements urbains.

À partir des années 90, la politique du logement dans le domaine de la réalisation de l'habitat rural a connu une autre orientation, différente des programmes de développement. Les autorités algériennes ont accordé des subventions aux bénéficiaires à titre d'aide à la mise en œuvre du programme. L'adoption de cette stratégie dans le domaine de la réalisation de l'habitat rural a pour objectif d'encourager la stabilité dans les zones rurales afin de servir l'économie rurale nationale et de freiner le déplacement vers les villes. En plus d'encourager la politique d'auto construction et de faire supporter aux bénéficiaires la responsabilité de réaliser leur propre logement.

5.1.3. Le logement promotionnel

Après l'émergence du logement promotionnel comme nouvelle formule de logement définie par la loi n° 86-07 du 4 mars 1986. Cependant, les conditions qui prévalaient dans la période post 1986, à la suite de la crise économique étouffante qu'a connue l'Algérie après la baisse de ses revenus pétroliers d'une part, l'apparition de signes d'abandon du système socialiste et l'entrée dans le système d'économie de marché au début des années 90, d'autre part. Cette situation a rendu difficile la mise en œuvre de ce décret, et par la suite la formule du logement promotionnel n'a pas reçu l'attention requise. Par conséquent, les autorités algériennes ont reconsidéré le logement promotionnel au titre du décret exécutif no 93-03 publié le 1er mars 1993. L'objectif principal de ce décret est de corriger les lacunes de la loi de 1986.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Des règles rigoureuses ont été établies pour permettre aux propriétaires de tels logements de les posséder sans crainte ni danger pour leurs biens.

5.2. La période (1995-1998)

Cette étape a été marquée par plusieurs transformations dans le secteur du logement, dans lequel la politique du logement a eu plusieurs dimensions et orientations différentes de ce qu'elle était auparavant. L'élément le plus important qui a marqué le début de cette étape a été l'émergence d'un nouveau modèle de logement urbain que l'Algérie n'avait pas connu auparavant. Afin d'absorber la demande croissante de logements par rapport à l'offre existante, l'état a adopté une nouvelle formule de logements dite initialement « le logement évolutif », pour être connu plus tard sous le nom « logement social participatif ».

En parallèle à cette tendance, l'Etat s'est efforcé d'ouvrir le champ à l'initiative devant les banques, dans le processus de financement du logement, par des prêts immobiliers. D'autres organismes de financement, spécialisés dans le financement du logement, ont également vu le jour. À la fin de cette période, 476719 logements ont été achevés. Ce résultat s'articule autour des formules suivantes : 180128 logements sociaux réalisés par les « OPGI », 14407 logements évolutifs, 73625 logements ayant reçu de l'aide financière, 67253 logements promotionnels, et 141306 logements ruraux.

5.2.1. Programme de logements sociaux

Nous avons constaté à cette étape qu'il n'y a pas eu de changement important dans la réalisation des logements sociaux. Ce qui a retenu notre attention, c'est le changement de financement de ce type de logement. Les subventions de l'État se sont maintenues et intensifiées pour les programmes de logements locatifs publics, ciblant les groupes à faible revenu. Ce genre de programme est financé en totalité par le budget de l'Etat. Il est destiné seulement aux citoyens à faible revenu (ceux dont le salaire mensuel est inférieur à 2400 dinars algériens par mois).

5.2.2. Programme de logements évolutifs

Ce type de logement est appelé logement évolutif depuis 1995, conformément au décret n° 94-308 du 4 octobre 1994. Ce type de logement s'adresse aux familles à revenus moyens. Le décret définit les conditions d'intervention de la caisse nationale du logement pour l'octroi d'une aide financière, pour les familles afin d'accéder à la propriété de logements. L'Etat livre des logements individuels non achevés. Ces appartements comprennent une chambre simple, un WC, une cuisine et une cour intérieure. Le bénéficiaire doit compléter son propre logement par lui-même et par ses propres moyens, parce que le montant de l'aide qu'il reçoit est insuffisant pour réaliser un logement complet. Compte tenu de cela, et pour cette raison, ce nouveau modèle d'habitation a été initialement appelé habitat évolutif.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Nous avons remarqué que cette nouvelle politique de logement, qui visait à absorber la demande croissante de logements, n'a pas reçu l'enthousiasme attendu. Par conséquent, cette politique n'a pas donné les résultats escomptés. La raison principale de cette situation réside dans les ressources financières limitées des bénéficiaires. Ils n'ont pas été en mesure de terminer leur maison avec des spécifications acceptables, de sorte que bon nombre d'entre eux sont restés vacants et désertés.

En 1997, par arrêté ministériel n° 1 du 8 avril 1997, l'Etat algérien a tenté de remédier à ces carences comme suit :

- ✓ Assurer une conception exacte de l'habitat évolutif. Cette mesure visait les personnes à revenu moyen qui voulaient devenir propriétaires de leur logement. La caisse nationale du Logement (CNL) intervient dans son processus de financement en versant une subvention au bénéficiaire, basée sur son revenu. Toutefois, les points suivants sont pris en compte :
- ✓ Le bénéficiaire ne doit pas avoir bénéficié au préalable d'un logement social ou d'une subvention publique pour avoir accès à la propriété.
- ✓ Le montant de la subvention est évalué d'après le niveau de revenu des ménages.
- ✓ La contribution du bénéficiaire au financement pour l'achèvement de son logement.

5.2.3. Programme de logements sociaux participatifs

Ce sont des logements pour les personnes à revenu moyen, pour l'accession à la propriété. Le bénéficiaire reçoit une aide financière de la caisse nationale du logement (il n'est pas tenu de la rembourser). La valeur de l'aide est déterminée sur la base de son niveau de revenu.

Les logements participatifs, aussi appelés logements aidés, ont remplacé les logements évolutifs. La mise en œuvre des programmes a été confiée aux promoteurs immobiliers (privés ou publics). Nous pouvons dire que la formule de logement participatif a connu une reprise importante et a réalisé l'effort désiré, surtout après 1998. Elle est désormais plus explicite sur sa définition et ses modalités d'accession à la propriété. En effet, le gouvernement algérien a pris la responsabilité de reconsidérer la valeur de l'aide financière fournie par la caisse nationale du logement. En outre, il a donné une nouvelle impulsion aux banques commerciales et aux établissements financiers dans le domaine de l'octroi de prêts immobiliers. Ces mesures ont facilité l'accès des citoyens à ce type logement.

5.2.4. Programme de logements promotionnels

En permettant aux banques et aux institutions financières de mener à bien leurs activités et S mesure même leur intervention dans le domaine du financement du logement. L'octroi de crédits immobiliers et les conditions d'accession à la propriété de logements promotionnels sont

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

devenus plus aisés qu'auparavant. Toutefois, le candidat au logement promotionnel est devenu en mesure d'obtenir son logement, même si son revenu est plutôt moyen.

Les activités de promotion immobilière, à caractère résidentiel, sont assimilées aux opérations commerciales. En vertu de la loi algérienne, on distingue trois types de logements :

A- Logements économiques : Il s'agit des logements collectifs ou semi-collectifs situés dans des zones résidentielles dont le prix unitaire est moyen.

B - Logements améliorés : Ce sont les logements collectifs ou semi-collectifs dans les zones résidentielles avec un prix unitaire économique moyen ou plus élevé.

C- Logements standing : Il s'agit de logements qui ont dépassé les normes de surface pour le type amélioré, utilisant des matériaux de construction de qualité, tel que :

- ✓ Décoration des plafonds et des murs en matériaux décoratifs.
- ✓ Revêtement des sols avec les matériaux de marbre.
- ✓ Installation d'équipements sanitaires de qualité, dans les WC, salles de bains et cuisines.

5.2.5. Programme de logements ruraux

Au cours de cette phase, la politique concernant la formule de logement rural n'a pas changé dans son mode de mise en œuvre, ni dans son mode de financement. L'Etat est donc resté dans le cadre de sa politique de soutien financier aux habitants des zones rurales.

Les candidats qui vivent dans la campagne, qui sont propriétaires de terrains favorisant la réalisation de ce type de programme, et qui répondent aux conditions requises, bénéficient d'un logement. Ils doivent financer la réalisation de leur logement à partir de leurs propres ressources, en plus des aides d'État.

Nous rappelons que le montant de l'aide financière accordée par le Trésor public aux bénéficiaires, est déterminé sur la base de leurs revenus. Le bénéficiaire peut également bénéficier d'un prêt bancaire assorti d'un taux d'intérêt bonifié par l'État, estimé à 1 %. L'aide financière est octroyée par des organismes spécialisés, après avoir rempli les conditions juridiques requises pour l'octroi, en trois tranches :

- ✓ **La première tranche :** représente 20 pour cent du montant de l'aide. Elle est remise aux bénéficiaires à l'achèvement des travaux de terrassement et après vérification des travaux par les services techniques, qui établissent un rapport de contrôle à cette fin.
- ✓ **La deuxième tranche :** représente 40 pour cent du montant de l'aide. Elle est remise aux bénéficiaires à l'achèvement des gros œuvres, et après que les travaux ont été contrôlés par les services techniques, qui délivrent un rapport de contrôle à cette fin.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

✓ **La troisième tranche** : représente 40 pour cent du montant de l'aide. Elle est remise aux bénéficiaires à l'achèvement complet du logement et après vérification des travaux par les services techniques qui délivrent un rapport de contrôle en ce sens.

5.3. La période (1999-2008)

Au cours de cette décennie, la politique du logement a été cohérente et s'est articulée autour de trois aspects :

✓ **Le premier aspect** : vise à augmenter la production des logements et des équipements publics.

✓ **Le deuxième aspect** : vise à diversifier l'offre de logements, à travers :

- Le développement de l'accès au crédit immobilier ;
- La mise en valeur de l'accès au crédit immobilier ;
- Le maintien en vigueur des aides d'État ;
- La poursuite de la mise en œuvre de projets de logements sociaux et locatifs pour les catégories sociales à faible revenu.

✓ **Le troisième aspect** : mettre en place une série de mesures visant à accompagner l'amélioration de la qualité architecturale et technique de l'environnement des bâtiments achevés.

En ce qui concerne les subventions gouvernementales, elles ont été maintenues et augmentées pour les programmes de logements locatifs publics destinés aux groupes à faible revenu de la société. Parallèlement, le logement rural a également fait l'objet d'une attention particulière grâce à la mobilisation de 40 % des aides d'État. Cela a contribué à la stabilisation de la population dans les zones rurales et à la revitalisation des espaces ruraux, afin de mieux équilibrer la répartition géographique de la population. Par ailleurs, de nouvelles formes de logement ont été encouragées, grâce à la mise en place de prêts au logement, à la baisse des taux d'intérêt et à l'augmentation des aides d'État. Ces mesures ont favorisé la mise en place de programmes de logement social participatif, ainsi que la formule de location-vente.

5.3.1. Types de logements mis en place

En plus des logements publics locatifs, promotionnels et ruraux, l'État a décidé de mettre au point de nouvelles options de logement. Ces efforts visaient à développer l'équilibre économique, pour obtenir un logement, en intégrant le citoyen au financement de son logement. Les formules développées dans ce contexte portent principalement sur deux types de programmes : le logement social participatif et le logement locatif-vente.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

1. Logement public locatif

Ce programme est entièrement financé par le budget de l'État, car il ne s'adresse qu'aux citoyens à faible revenu (dont le salaire mensuel est inférieur à 24 000 dinars Algériens).

Ces programmes sont réalisés par les offices de promotion et de gestion immobilière, en qualité de maîtres d'ouvrages délégués.

2. Logement Promotionnel

Grâce au décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, l'État algérien a atteint ces objectifs au cours de cette période :

- ✓ Diminution de la pression sur la trésorerie de l'État, en s'appuyant sur d'autres ressources financières (banques, bénéficiaires, promoteurs).
- ✓ Soutien aux demandes présentées par les catégories sociales de personnes à revenu moyen.
- ✓ Encouragement des investissements dans le domaine du logement en général.

3. Logement rural

En parallèle avec les formules de logement précitées, l'État octroie également des subventions directes. Elles visent la construction de logements en milieu rural, le développement de logements existants et l'accession à la propriété. Le logement rural a été placé sur le même plan que le logement social participatif en ce qui concerne l'aide accordée par la caisse nationale de logement.

4. Logement locatif-vente.

Cette formule a été considérée comme un prélude à une nouvelle politique du logement, initiée à partir de 2001, en vertu du décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001. Il faut préciser que, grâce à cette formule, le bénéficiaire a joué un rôle important et significatif dans la contribution au financement de son logement. Elle a donc gagné l'admiration des citoyens, car elle leur permet de bénéficier de logements à court terme, à des coûts raisonnables. Ce type de programme est réalisé par l'organisme public, dénommé, Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement, instituée au titre du décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991.

Ce type de logement est une nouvelle manière d'accorder un logement avec la possibilité d'obtenir la propriété après une période de location précisée dans un contrat écrit. Ce programme s'adresse aux groupes à revenu moyen. De plus, il bénéficie de la gratuité des terrains et des prêts accordés par l'Etat. Les acheteurs peuvent recevoir un petit prêt sans intérêt pouvant atteindre 75 % du coût estimé du logement, approuvé par le Trésor.

Cependant, le bénéficiaire doit rembourser la totalité du prix du logement, sur une période d'au plus vingt-cinq (25) ans, après déduction de la contribution initiale. La typologie des logements de ces programmes comporte 50 % de logements à trois pièces (F3) et 50 % de

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

logements à quatre pièces (F4). Les surfaces habitables des logements sont : 70 m² pour F3 et 85 m² pour F4.

5. Logement participatif

Il s'agit d'un programme de logement social pour les groupes à revenu intermédiaire qui veulent devenir propriétaires. Cette formule est essentiellement fondée sur l'intégration d'un financement conjoint entre la contribution personnelle du bénéficiaire et l'aide de l'État. La participation de l'État est octroyée sous la forme d'une subvention non remboursable, versée par l'intermédiaire de la caisse nationale de logement. L'aide est plafonnée à 700000 dinars algériens par logement. Parmi les avantages du logement social participatif, il y a le fait que cette formule permet l'acquisition de biens. En outre, la construction peut être collective, semi-collective ou individuelle, et l'acquisition de terrains peut être réalisée en réduisant sa valeur à 80 %.

5.3.2. Réalisations de la période (1999-2008)

Les réalisations de cette période ont donné de bons résultats, alors que le rythme de la livraison des logements a continué de s'accélérer au cours de cette période. En effet, 1 845 520 logements ont été réalisés (Tableaux. 1). Ces efforts se sont traduits par une réduction significative de la pénurie de logements. Ces résultats importants ont un impact important sur l'évolution du parc national de logements, qui est passé de 5 024 697 logements en 1998 à 6 748 057 en 2008.

Tab. 1 : Résultat de la période 1999-2008

Formule	Résultat	Taux (%)
Social locatif	443.872	29.02
Social participatif	220.560	14.50
Location-vente	35.680	2.3
Logement rural	475.582	31.2
Logement promotionnel	345.150	22.8
Total	1.520.845	100

Source : Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville

Ce résultat met l'accent sur la convergence des résultats des programmes de logements sociaux locatifs et les logements ruraux. Le logement rural occupe le premier rang avec 31,2 % et le logement social locatif le deuxième avec 29,2 %. Il montre également la convergence des résultats des programmes de logement promotionnel et des logements participatifs. Le logement promotionnel arrive au troisième rang avec 22,8 % et le logement participatif au quatrième rang avec 14,5 %. Pour ce qui est du programme de location-vente, son résultat est faible, il arrive au dernier rang avec 2,3 %.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

5.4. La période (2010-2019)

La politique de logement en Algérie a connu un large dynamisme durant cette décennie dans le financement et la réalisation. Son objectif était de réduire la crise croissante du logement.

Cela a conduit à l'adoption de nombreux types de programmes tels que le logement social participatif, logement promotionnel aidé, logement promotionnel public et le logement location-vente. L'État a accordé une aide financière directe aux bénéficiaires remplissant les conditions légales et une aide indirecte aux promoteurs immobiliers pour réduire le prix d'achat de logements. En plus d'avoir recours aux banques pour profiter des réductions de taux d'intérêt. En outre, le bénéficiaire a pris part au processus de mise en œuvre des programmes de logement et de leur développement. Cette période a été marquée par l'aspect qualitatif du logement après que l'accent a été mis sur l'aspect quantitatif.

Ces politiques sont toutes venues en aide aux citoyens, mais la crise du logement persiste, de sorte que l'État a programmé deux millions de logements sur la période de cinq ans (2010-2014). La promotion du développement des programmes de logement est devenue une réalité, grâce au développement des prêts au logement, à la réduction du taux d'intérêt et à la hausse des aides d'État. Ces mesures ont permis de mettre en place une nouvelle formule de logement, c'est-à-dire du logement promotionnel aidé.

5.4.1. Logement public aidé

Le logement promotionnel aidé, est un nouveau logement, réalisé par un promoteur immobilier, selon certaines normes techniques et conditions financières. Il est destiné aux demandeurs remplissant les conditions requises pour bénéficier d'une aide d'État, ainsi qu'aux demandeurs ayant des revenus moyens. L'accès à ce type de logement s'effectue selon une formule financière qui tient compte d'une contribution personnelle, d'un crédit subventionné et d'une aide frontale directe, et d'une autre indirecte.

La caisse nationale de logement a la responsabilité de centraliser toutes les ressources de financement pour les projets de logements promotionnels aidés. Ces ressources comprennent les contributions des acheteurs et éventuellement les crédits bancaires ou autres.

1. Organisation spatiale

- ✓ Il est réalisé au sein d'immeubles collectifs.
- ✓ On peut envisager la réalisation de logements semi-collectifs, dans les hauts plateaux et le chef-lieu des wilayas du Sud.
- ✓ Dans les wilayas du Sud, les logements peuvent être regroupés individuellement, réalisés sur des terrains d'au moins 250 m².
- ✓ La typologie de ces logements varie en fonction de leur consistance, du F2, F3 ou F4 et F5.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- ✓ La portion des logements de type « F2 de 50 m² habitable » est 20% du programme au maximum.
- ✓ La portion des logements de type « F3 de 70 m² habitable » est 50 % du programme au minimum.
- ✓ La portion des logements de type « F4 de 85 m² habitable et F5 de 105 m² » est 30 % du programme au maximum.
- ✓ La conception et l'organisation des habitations doivent être adaptées à la vie locale.
- ✓ Les espaces extérieurs des cités doivent être dotés de mobiliers urbains, et d'espaces verts adaptés aux caractéristiques climatiques locales.

2. Conditions d'accès

Ne peut bénéficier d'un logement promotionnel aidé, le candidat qui :

- ✓ Est propriétaire d'un bien immobilier à des fins résidentielles ;
- ✓ Dispose de terrains pour la construction ;
- ✓ A bénéficié d'une formule de logement octroyée par l'État ;
- ✓ A reçu une subvention de l'État pour acheter, construire ou agrandir un logement ;
- ✓ Les présentes conditions s'appliquent également au conjoint du demandeur.

3. Niveaux de subvention

A. Aides directes

- ✓ 700 000 DA pour un revenu (constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint), inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire minimum national garanti ;
- ✓ 400 000 DA quand le revenu du ménage est supérieur à quatre (4) fois le salaire minimum, national, garanti et inférieur ou égal à cinq (06) fois ;
- ✓ L'aide frontale peut aussi être cumulable avec un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est subventionné par le Trésor public ;
- ✓ Le taux d'emprunt est fixé par règlement au taux de 1 % pour cette catégorie de demandeurs.

B. Aides indirectes

Outre l'aide frontale, le demandeur bénéficie de :

- ✓ Dispense des frais d'inscription et de publicité immobilière.
- ✓ Le transfert de terrains publics destinés à être utilisés, avec un abaissement des prix :
 - 80 % de la valeur foncière du terrain, pour les wilayas du nord.
 - 90 % de la valeur foncière du terrain, pour les wilayas des hauts plateaux.
 - 95 % de la valeur foncière du terrain, pour les wilayas du sud.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

5.4.2. Logement promotionnel public

Il s'agit d'un nouveau logement, créé par un promoteur immobilier, selon certaines normes techniques et conditions financières. Il est adopté en vertu du décret exécutif n° 14-203 du 15 juillet 2014. Il s'adresse aux candidats éligibles à une aide d'État, dont les revenus mensuels des ménages (candidats et conjoints), sont plus de six (6) fois et moins de douze (12) fois le salaire minimum national garanti. L'accès à ce type de logement s'effectue selon une formule financière qui tient compte d'une contribution personnelle, d'un crédit subventionné et d'une aide financière accordée par l'état.

1. Les spécificités techniques

Les spécificités techniques sont fixées par l'arrêté du 24 janvier 2015 du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville. Il s'agit d'indicateurs de référence et d'un minimum de services à fournir par le maître d'œuvre chargé des études du projet. Elles ont pour vocation la production de logements de qualité et la construction de logements répondant aux besoins locaux et dotés d'éléments de confort. Tous les matériaux de construction doivent être en conformité avec les normes techniques algériennes actuelles. Ces principes directeurs contribuent à la mise en place de villes de qualité, caractérisées par :

- ✓ Un environnement construit, cohérent et harmonieux, en parfaite intégration avec la localisation et la région ;
- ✓ Une meilleure qualité architecturale et urbaine ;
- ✓ L'intégration du principe de conception bioclimatique, afin d'assurer des économies ;
- ✓ La promotion de locaux commerciaux, de services et des équipements de proximité ;

2. Organisation spatiale

Les typologies collectives, semi-collectives et individuelles groupées, doivent être développées selon la région et de la taille de l'agglomération. La distribution de la typologie s'effectue conformément à la demande formulée. Elle est constituée de logements de type F3, F4 et F5.

Les surfaces des différents types de logements sont fixées de la manière suivante, avec une tolérance de plus ou moins cinq (5) pour cent (5 %) :

- ✓ 80 m² habitables pour le F3 ;
- ✓ 100 m² habitables pour le F4 ;
- ✓ 120 m² habitables pour le F5.

3. Conditions d'accès

Le demandeur n'est pas admissible à un logement public promotionnel, y compris son conjoint, lequel :

- ✓ Est propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation ;

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

- ✓ Est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- ✓ A bénéficié d'une formule de logement octroyée par l'État, sauf dans le cas des logements de type F1 ;
- ✓ A reçu une subvention gouvernementale pour acquérir, construire ou agrandir une maison.

4. L'aide de l'état

Les bénéficiaires des logements promotionnels publics, ne reçoivent pas d'aides d'état directes, comme c'est le cas pour le logement promotionnel aidé ou le logement location-vente.

A. Aides indirectes

Des aides indirectes, sous forme de subventions, sont accordées aux bénéficiaires, conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils peuvent ainsi bénéficier de ces avantages :

- ✓ D'un crédit bonifié de 3 % et des bonifications d'intérêts sur ces prêts.
- ✓ Abattement sur la valeur des terrains relevant du domaine privé de l'Etat
- ✓ Prise en charge par le budget de l'Etat, des voiries et réseaux divers (VRD) primaires et secondaires, des programmes de logement promotionnel public.

5.4.3. Réalisations de la période (2010-2019)

Les réalisations de cette période ont été couronnées de succès, car le rythme de la livraison des logements a continué de s'accélérer durant cette période. En effet, 2 755 438 logements ont été construits, dont 2 543 204 logements dans les différents segments, représentant 92,30 %, comparativement à 7,70 % seulement pour les autres types d'habitat (auto construction et autres). Ces résultats font ressortir la convergence des résultats des programmes de logement public locatif (LPL) et du logement rural (HR), (Tableau. 2). L'habitat rural occupe le premier rang avec 44,96 % et le logement public locatif le deuxième avec 33,86 %. Cela montre aussi que les autres segments du logement n'ont pas donné de bons résultats. Les résultats sont :

- ✓ 9,02 %, de logements sociaux participatifs (LSP). Parce que la formule a été abandonnée.
- ✓ 8,07 %, de logements location-vente (LLV). Cette formule a donné de bons résultats pour la période 2015-2019, à 12,94 %, contre 1,93 % pour la seule période 2010-2015.
- ✓ 3,19 %, de logements promotionnels aidés (LPA). Cette formule a donné des résultats faibles pour la période 2015-2019, à 2,49 %, et à 3,75 % pour la période 2010-2015.
- ✓ 0,89 %, de logements promotionnels publics (LPP). Les premiers résultats de cette formule ont été enregistrés à partir de 2016, avec seulement 1,59 %.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Tab. 2 : Résultat de la période 2010-2019

Programme	Sigle	Résultat (2010-2014)	Taux (%)	Résultat (2015-2019)	Taux (%)	Résultat (2010-2019)	Taux (%)
public locatif	LPL	362 140	32,20	499 115	35,18	861 255	33,86
social participatif	LSP	123 051	10,94	106 373	7,50	229 424	9,02
location-vente	LLV	21 654	1,93	183 633	12,94	205 287	8,07
Habitat rural	HR	589 720	52,44	553 701	39,03	1 143 421	44,96
promotionnel aidé	LPA	27 955	2,49	53 252	3,75	81 207	3,19
promotionnel public	LPP	0	0	22 610	1,59	22 610	0,89
Total		1 124 520	100	1 418 684	100	2 543 204	100

Source : Auteur, selon les statistiques du Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville

5.5. Formules de logement retenues après 2019

L'année 2020 a été marquée par l'abandon de la formule de logement social participatif (LSP), et le maintien des autres segments. Ces résultats mettent en évidence la convergence des résultats des programmes de logement location-vente (LLV), de logement public locatif (LPL) et de logement rural (HR), (Tableau. 3). Le logement location-vente (LLV) occupe la première place à 32,94%, le logement public locatif (LPL) la deuxième à 30,32 %, logement rural (HR) la troisième à 28,24 %. Cela montre également que les formules de promotion du logement ont de faibles résultats. Il y a eu 11051 logements promotionnels aidés (APL) livrés à 6,33 % et 3778 logements promotionnels publics (APL) livrés à 2,16 %.

Tab. 3 : Résultat de 2020

Programme	Sigle	Résultat	Taux (%)
Logement public locatif	LPL	52 918	30,32
Logement location-vente	LLV	57 497	32,94
Logement rural	HR	49 292	28,24
Logement promotionnel aidé	LPA	11 051	6,33
Logement promotionnel public	LPP	3 778	2,16
Total		174 536	100

Source : Auteur, selon les statistiques du MHUV

Conclusion

En présentant les définitions des mots clés dans notre recherche, nous avons été en mesure de garder les définitions fonctionnelles. À ce titre, nous constatons que l'habitat collectif réunit plusieurs logements indépendants dans un même bâtiment. Les parties communes sont partagées par l'ensemble des occupants. Les espaces extérieurs des cités d'habitations collectives, sont des espaces formels, limités par les édifices. Ce sont des espaces aménagés de façon à fournir une ou plusieurs fonctions au sein des cités. Ils deviennent des espaces de copropriété lorsque plus d'une personne devient propriétaire. Ils constituent ainsi des biens communs destinés à un usage collectif.

Les espaces extérieurs, connaissent de diverses appellations. Ils sont des espaces intermédiaires, espaces collectifs et espaces urbains.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Ils sont, aussi des espaces de transition, dans une situation dialectique entre le dehors et le dedans, donc, entre public et privé. Ces espaces doivent être conçus, en associant les futurs utilisateurs et en prenant en compte leurs pratiques sociales. Les espaces extérieurs sont le résultat de la disposition des immeubles, et de leur taille, et leur emplacement géographique.

Les formes physiques conçues de ces espaces influencent les modes d'appropriation. On parle d'appropriation lorsque l'utilisation des espaces correspond à leur conception initiale. On parle de détournement pour mettre en évidence le dysfonctionnement des espaces extérieurs produits. On parle de mutilation pour marquer le manque ou l'absence d'espaces adaptés aux pratiques sociales des habitants.

Les différents acteurs urbains impliqués dans le management de la copropriété doivent coordonner leurs efforts, dans un cadre de concertation. Cette action a pour but d'impliquer les représentants des copropriétés, dans la gestion de leurs cités.

Le principe est qu'en réalisant un niveau satisfaisant de maintenance de ces espaces collectifs, nous répondons aux critiques et aux demandes des habitants et des donateurs. On transforme, également, l'image publique de l'ensemble immobilier. On améliore les relations et la communication entre habitants et instances gestionnaires ; enfin, on implique et on responsabilise les habitants au-delà du seul territoire de leur logement.

En ce qui a trait à la politique de l'habitat qui a été adoptée, juste après l'indépendance, qui devait fournir deux fonctions complémentaires. La première s'intéresse en grande partie au milieu de vie de la communauté. A cet égard, elle définit la politique et les besoins de logements, reconnus comme légitimes. Dans sa seconde fonction, elle constitue un moyen décisif de déterminer les modes d'occupation et d'emploi de l'espace national. Les stratégies initiales de mise en œuvre des mesures de logement avaient pour but d'encourager l'accession à la propriété et de faciliter les mesures. Adopter les stratégies des coopératives immobilières et de la participation au service du financement.

Après les années 90, du siècle passé, l'Etat algérien a adopté de nouvelles stratégies pour accélérer le rythme des réalisations. En réalité, il y a eu une augmentation correspondante de la production de matériaux de construction, et il y a eu un renforcement des moyens conceptuels ainsi que des capacités de production.

Ces moyens ont permis d'accroître le montant des investissements requis pour la mise en œuvre, en fonction des besoins en matière de logement. A ce titre, il y a eu des changements importants dans la politique du logement, après l'indépendance, à nos jours. Alors, on a assisté à l'adoption de divers nouveaux types, pour répondre à la demande croissante de toutes les catégories sociales des citoyens.

Chapitre I : Définition des concepts, présentation de la politique de l'habitat et du logement en Algérie

Depuis 2020, cinq segments de logement sont maintenus, après l'abandon de la formule de logement social participatif (LSP). Il s'agit de logements location-vente (LLV), de logements publics locatifs (LPL) et de logements ruraux (HR), logements promotionnels aidés (APL), logements promotionnels publics (APL).

Le parc immobilier en copropriété, avec sa multiplicité et sa diversité de programmes, ne cesse de croître d'année en année. Cela rend difficile la gestion de ce parc pour les responsables locaux. Cette gestion doit être effectuée conformément à la législation sur la copropriété, que nous aborderons dans le prochain chapitre.

CHAPITRE II

LA COPROPRIETE EN ALGERIE, STATUT ET GESTION DES ESPACES EXTERIEURS

I. La copropriété en Algérie

1. Genèse d'un nouveau régime de gestion
2. Textes législatifs régissant la copropriété
3. Les principes de la gestion de la copropriété

II. Chronologie des dispositions législatives sur la copropriété

1. La période (1962-1969)
2. La période (1970-1984)
3. La période (1985-2011)
4. La copropriété après 2014, à nos jours

III. La gestion de la copropriété en Algérie

1. Aspect organisationnel
2. Gérer efficacement la copropriété

IV. La copropriété dans quelques pays Africains et Européens

1. La copropriété au Maroc
2. La copropriété en Tunisie
3. La copropriété en France
4. La copropriété en Italie
5. La copropriété en Espagne

V. Des structures de gestion similaires

1. Le cadre juridique
2. Les organes de gestion
3. La substitution
4. La gestion professionnelle

VI. Statut des espaces extérieurs

1. Les fonctions des espaces extérieurs
2. Les différents types d'espaces extérieurs

VII. Gestion des espaces extérieurs

1. Principes généraux de gestion
2. Enjeux de la gestion des espaces extérieurs
3. Les acteurs urbains

Conclusion

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Préface : Présenter la copropriété en Algérie, le statut des espaces extérieurs et décrire la gestion des espaces extérieurs en copropriété, sont les éléments essentiels que nous allons traiter dans ce chapitre.

L'exploitation des textes législatifs et réglementaires régissant la copropriété en Algérie, nous permet ; dans une première étape, de connaître les différents acteurs intervenant dans ce cadre ; et par la suite, décrire leur rôle, leur mission, leurs droits et leurs obligations. La lecture de ces textes nous permet de déterminer les forces et les faiblesses de l'expérience algérienne dans ce domaine.

I. La copropriété en Algérie

La gestion de copropriété a connu, depuis l'indépendance, à nos jours une législation et réglementation multiples et variées visant la maîtrise de l'administration du patrimoine immobilier, d'une façon générale, et celui en copropriété, en particulier.

1. Genèse d'un nouveau régime de gestion

Sans fouiller dans une étude historique des lois régissant les biens immobiliers construits et non construits en Algérie, et à travers une lecture rapide des différents textes législatifs, nous remarquons que le législateur algérien a commencé à s'occuper, d'une manière claire, des règles relatives à la gestion de la copropriété et aux immeubles collectifs au début des années 1970.

L'État Algérien a adopté le premier dispositif législatif, en l'occurrence l'ordonnance N° 75-58 du 26 septembre 1975, portant le code civil Algérien et marquant la rupture avec la législation coloniale. Le législateur a défini, dans l'article 743 de cette ordonnance, la copropriété comme étant la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, en spécifiant, dans l'article 744, les parties privatives et les parties communes.

Dans la même ordonnance, les droits et obligations des copropriétaires ont été clarifiés, ainsi qu'au mode de gestion et d'administration de la copropriété. Mais ce qui peut être noté dans ces outils de gestion est qu'il a donné une grande importance aux parties communes du cadre bâti. Tandis que les espaces libres, qui sont aménagés aux alentours des blocs résidentiels, pour être utilisés en complément de la fonction résidentielle (parking, jeux d'enfants...) n'ont pas été mentionnés d'une façon claire et directe. Ce qui constitue une ambiguïté dans l'utilisation et la gestion (entretien et protection) de ce type d'espace. « *La clé d'une nouvelle politique passait par un changement de statut des espaces communs, qui de fait n'appartiennent à personne. Les privatiser, au moins partiellement, c'était redéfinir les droit d'usage de façon telle que ceux qui ont l'exclusivité puissent pleinement se les approprier, les contrôler et s'impliquer davantage dans leur entretien et leur protection.* » (Alain Morel, 2005, p. 16).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

2. Textes législatifs régissant la copropriété

À partir de l'année 1976, deux textes réglementaires de copropriété, ont été adoptés, à savoir, l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976, relative à l'organisation de la copropriété immobilière, et le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976, fixant le règlement type de copropriété. L'ordonnance n° 76-92 détermine les organes de la gestion des coopératives immobilières, à savoir l'assemblée générale, le conseil de gestion et le président de la coopérative.

Cette ordonnance de 96 articles décrit en détail la méthode d'organisation, d'administration et de gestion des coopératives immobilières. Elle définit donc le début d'une nouvelle formule pour la gestion et l'administration de l'espace résidentiel. Le décret exécutif n° 76-146, portant règlement type de copropriété des immeubles bâtis et des ensembles immobiliers devisés par fraction. Composé de 33 articles. Ce texte législatif a défini et a déterminé la composition des parties privées et les parties communes de toutes les catégories. Il a déterminé les droits et les obligations des copropriétaires, et l'usage des deux parties (privative et commune), et en fin, le texte a expliqué la manière selon laquelle la copropriété doit être administrée et gérée, les devoirs et les obligations des copropriétaires (le syndic, tenue de l'assemblée générale, sa fonction, l'application des règlements...), en annexant des formulaires nécessaires pour cette gestion. Malgré les détails contenus dans ce texte législatif, mais centrés sur le cadre bâtis, ce qui nous amène à nous interroger sur le statut de l'espace extérieur dans ce type de logement.

Au début des années 80 l'état Algérien a fixé pour la première fois le règlement de copropriété avec la promulgation du décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, en application des dispositions de l'article 748 du code civil. En 2014, le décret exécutif n° 14-99 du 4 mars 2014, a été adopté. Il fixait le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière¹. Il avait abrogé dans son article 7 toutes les dispositions du décret 83-666.

Ce texte régit les différents types de logements : (promotionnels, location-vente, promotionnels aidés, sociaux participatifs, etc.). Il retient le principe de soumettre tous ces programmes aux règles de copropriété, du code civil.

Les promoteurs sont tenus, d'élaborer le règlement de copropriété de leurs ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières. Ils doivent également préciser les charges et obligations que les acquéreurs doivent s'engager, au moment de la souscription du contrat de vente de leur bien immobilier.

¹ Un règlement de copropriété, incluant ou non un état descriptif de vision, détermine la destination des parties privatives et des parties communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également les règles relatives à l'administration des parties communes.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Le Règlement sur la copropriété est établi par le promoteur, conformément aux exigences du modèle type (annexe 1). Il est mis en place à sa demande et en accord avec le représentant élu ou désigné par les acquéreurs. Le règlement est dressé par acte notarié, soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité légales.

Il est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession. Il doit, également assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné. Après cette période, il doit céder cette administration aux organes créés par les acquéreurs ou désignés par eux.

3. Les principes de la gestion de la copropriété

L'administration de la copropriété appartient aux copropriétaires qui forment la collectivité des copropriétaires. Cette gestion passe obligatoirement par la tenue de l'assemblée des copropriétaires, qui adopte son règlement intérieur et désigne les organes de gestion de la copropriété, représentés par l'administrateur. Ce dernier assure l'exécution des décisions de l'assemblée générale et assume toutes les tâches nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

En cas de défaut de désignation, le président de l'APC (Assemblée Populaire communale) concernée désigne d'office un administrateur, parmi les occupants ou en dehors d'eux. Il peut être exceptionnellement désigné sur simple ordonnance sur pied de requête, signée par le président du tribunal territorialement compétent, sur demande d'un copropriétaire diligent. Ce mode de gestion prend fin dès la mise en place des organes de copropriété.

II. Chronologie des dispositions législatives sur la copropriété

La chronologie des textes en la matière est basée sur les trois périodes suivantes :

1. La période (1962-1969)

Juste après l'indépendance en 1962, les circonstances n'ont pas permis de doter le pays d'une législation conforme à ses besoins et à ses aspirations, notamment dans le domaine de l'habitat et en particulier la gestion des copropriétés. Pour ne pas laisser le pays sans loi, l'État Algérien a adopté la législation antérieure à l'indépendance, à travers la loi n° 62-157 du 31 décembre 1962. Ce qui a permis de maintenir l'ensemble des dispositions des règlements de copropriété élaborés pendant la période coloniale.

Cinq ans après, à travers le décret 68-88 du 23 avril 1968, l'État Algérien a fixé, pour la première fois, les conditions d'occupation des immeubles à usage d'habitations ou professionnels dont la propriété est dévolue à l'État par l'ordonnance n° 66-102 du 06 mai 1966.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Dans le chapitre II, intitulé « Des charges communes », et selon les articles 13, 14, et 15, le législateur algérien a mis en place les dispositions nécessaires pour assurer la gestion des copropriétés des programmes dont la propriété a été dévolue à l'État.

À ce titre, tous les occupants et copropriétaires, sont tenus d'instituer un syndicat des occupants, dans chaque immeuble collectif. Ce syndicat est doté de la personnalité morale. Il est constitué d'une assemblée générale et d'un syndic chargé de la surveillance et de la gestion des parties communes de l'immeuble, à savoir :

- Les halls d'entrée ;
- Les escaliers et paliers ;
- Les cours intérieurs ;
- Les ascenseurs.

Annexé au décret n° 68-88, on trouve le modèle type du « Statut des syndicats d'occupants », avec ses dix-neuf (19) articles, il détermine les attributions et le fonctionnement du syndicat des occupants et fixe le règlement intérieur de l'immeuble.

Ce statut est adopté par l'assemblée générale, et opposable à l'ensemble des occupants de l'immeuble et des copropriétaires, qui sont tenus de respecter les dispositions du règlement intérieur, sous peine des sanctions prévues dans le règlement.

À la fin de l'année 1968, le décret n° 68-88, a été complété par l'arrêté du 18 décembre 1968, qui a approuvé le cahier des charges relatif à la location des immeubles à usage d'habitations ou professionnels dont la propriété a été dévolue à l'État. Cet arrêté a fixé non seulement les rapports entre les locataires et l'État bailleur, mais aussi il a réglementé les rapports des occupants entre eux (locataires et propriétaires). Dans ce cadre, le locataire était tenu de :

- ✓ Respecte les prescriptions du règlement intérieur de l'immeuble ;
- ✓ Payer le loyer et les charges communes de l'immeuble dont dépendent les locaux loués ;
- ✓ Respecter et exécuter les décisions prises par le syndicat des occupants de l'immeuble ;
- ✓ Participer aux dépenses d'entretien courant des parties communes de l'immeuble.

2. La période (1970-1984)

Au début de cette période, à travers l'ordonnance n° 70-11 du 22 janvier 1970, le patrimoine immobilier qui a été dévolue à l'État par l'ordonnance n° 66-102 du 06 mai 1966, a été réintégré dans le domaine de l'État. La gestion de copropriété des cités concernées a continué d'appliquer les dispositions du décret 68-88 du 23 avril 1968 et de l'arrêté du 18 décembre 1968, cité en haut.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

En 1973, l'ordonnance n° 73-29 du 5 juillet 1973, a abrogé la loi n° 62-157 du 31 décembre 1962, qui a reconduit tous les textes antérieurs à l'indépendance.

Juste après l'entrée en vigueur de cette ordonnance en juillet 1975, l'État Algérien a adopté le premier dispositif législatif, en l'occurrence l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, portant le code civil Algérien et marquant la rupture avec la législation coloniale.

À travers ses trente (30) articles (de 743 à 772) de la section V (de la copropriété des immeubles bâtis), du chapitre I (du droit de propriété en général), du titre I (du droit de propriété), du livre III (des droits réels principaux). Ces articles sont répartis sur les trois titres suivants :

- I. Dispositions générales (les articles 743 à 748) ;
- II. Des droits et obligations des copropriétaires (les articles 749 à 756) ;
- III. De l'administration et de la gestion de la copropriété (les articles 757 à 772).

Ce code a apporté toute la sécurité juridique aux différents occupants (propriétaires ou locataires). En effet, il a précisé leurs droits, leurs obligations et a défini les modalités de gestion de leurs copropriétés.

En 1976, deux textes réglementaires de copropriété, ont été adoptés, à savoir, l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976, et le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976.

L'ordonnance n° 76-92, relative à l'organisation de la copropriété immobilière, concrétise le droit de tout chef de famille de posséder en pleine propriété son logement personnel et familial. Pour promouvoir l'accession à la propriété de ce type de logement, l'ordonnance a réglementé la création de coopératives immobilières, en société civile, à personnel et capitaux variables. L'assemblée populaire communale territorialement compétente, a été chargée d'agréer la coopérative immobilière et d'assurer son orientation, sa surveillance, ainsi que le contrôle permanent, de sa gestion et de son fonctionnement. Selon les directives de cette ordonnance, les organes de gestion de la coopérative immobilière, sont :

- ✓ L'assemblée générale, formée par l'ensemble de sociétaires ;
- ✓ Le conseil de gestion ;
- ✓ Le président de la coopérative.

Préalablement à l'attribution des logements, les sociétaires ; par le biais de l'assemblée générale, devaient établir et approuver un règlement de copropriété, sur proposition du conseil de gestion. Ce règlement devait être établi conformément à la réglementation en vigueur.

Le décret n° 76-146, a fixé le règlement type de copropriété, qui devait être adopté par tous les groupements de propriétaires par fractions d'immeubles bâtis ou d'ensembles d'habitations. Ce règlement s'appliquait aussi (selon l'article 4), aux immeubles collectifs et groupements

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

d'habitations mis en vente par les offices de promotion et de gestion immobilière. Dans ce cas La fonction du syndic était assumée par les offices, jusqu'à la vente du dernier logement de l'ensemble concerné. À travers ses 114 articles, le règlement type a bien encadré le fonctionnement des copropriétés. Ces articles sont répartis sur cinq titres, comme suit :

Titre I : Objet-Publicité : A définit (articles 1 à 3) les objectifs du règlement, à savoir :

- ✓ La précision de l'état descriptif de l'ensemble immobilier concerné ;
- ✓ La précision des immeubles et des parties d'immeubles privés et communs ;
- ✓ La fixation des droits et obligations des copropriétaires ;
- ✓ L'organisation de la gestion de l'ensemble immobilier.

Titre II : Désignation et division de l'ensemble immobilier (ou de l'immeuble) :

A défini (articles 4 à 22) les critères d'identification de l'ensemble immobilier, à savoir :

- ✓ La désignation et la dénomination de la cité, la localisation cadastrale et l'origine de propriété ;
- ✓ La définition et la composition des parties privées et communes ;
- ✓ L'établissement de l'état descriptif et de division en lot de l'ensemble immobilier.

Titre III : Droits et obligations des copropriétaires : A défini (articles 23 à 43), les règles d'utilisation des différentes parties de la copropriété, à savoir :

- ✓ Usage des parties privatives et communes ;
- ✓ Les restrictions mises à l'utilisation des logements, notamment les balcons, les loggias et les halls ;
- ✓ Les contributions aux différentes charges relatives à la gestion et à la préservation des parties communes et les modalités de leurs règlements.

Titre IV : Administration : A défini (articles 44 à 97), les règles d'organisation et du fonctionnement des copropriétés, notamment ses organes de gestion à savoir :

- ✓ La désignation du syndic, son statut, son rôle et son fonctionnement ;
- ✓ La désignation de l'assemblée générale, son statut, son rôle et son fonctionnement ;
- ✓ La désignation u conseil syndical, son statut, son rôle et son fonctionnement ;

Titre V : Application du règlement de copropriété : A défini (articles 98 à 114), l'effet du règlement à l'égard des copropriétaires et de leurs successeurs, à savoir :

- ✓ Les conditions de vente et de location des biens ;
- ✓ Les modalités et démarches de modification du règlement de copropriété ;
- ✓ Les modalités et formules de règlement des litiges susceptibles de naître entre les copropriétaires.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

En 1981, l'État Algérien a jugé utile d'adopter une nouvelle politique, qu'est l'accession à la propriété en faveur des locataires, à travers la promulgation de la loi n° 81-01 du 07 février 1981, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.

Cette loi a défini le patrimoine cessible relevant du secteur public mis en exploitation avant 01/01/1981, ainsi que les conditions relatives à la cession. Elle a aussi, soumis dans son article 28 la gestion, l'administration et l'entretien des parties communes des immeubles collectifs aux règles régissant la copropriété, notamment l'ordonnance n° 75-58 portant le code civil et le décret n° 76-146 fixant le règlement type de copropriété.

En vue de prendre en charge les mutations sociales en matière d'occupation des biens immobiliers cédés dans le cadre de loi n° 81-01, l'ordonnance n° 75-58 portant le code civil a été modifiée par la loi n° 83-01 du 01 janvier 1983. Elle a concerné essentiellement les articles relatifs au règlement de copropriété et les droits et obligations des copropriétaires et des occupants. En effet, cette loi :

- ✓ **A modifié les articles** : 746, 748, 750, 754, 756, 763, 764, 767, 769 et 772.
- ✓ **A été complétée par les articles** : 750 bis, 750 bis 1, 750 bis 2, 756 bis 756 bis 1, 756 bis 2, 756 bis 3, 763 bis, 764 bis, 764 bis 1, 764 bis 2.
- ✓ **A abrogé les articles** : 751, 752, 753, 755, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 765, 766, 768, 770, 771.

Durant la même année, le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, a été adopté, il a fixé pour la première fois le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article 748 du code civil (ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975)

Ce décret est intervenu à l'effet de traduire par voie réglementaire, les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.

Il a précisé dans son article 61 que tout ce qui n'est pas prévu dans le règlement restera régi par le droit commun. Aussi, dans l'article 62, il précise que le règlement s'applique, de plein droit, aux groupements de copropriétaires déjà existants.

À travers ses 63 articles, ce décret a encadré le fonctionnement des copropriétés, a remplacé toute la réglementation antérieure, a repris les orientations et les directives de l'ensemble des articles du décret n° 76-146, fixant le règlement type de copropriété. Aussi il a repris intégralement les articles (7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 25,26, 29 alinéas 4-5-8 et l'article 31 alinéas 1-2-3-4-5-6-11, 56, 48, 71), dudit décret. Les articles du décret 83-666 sont répartis sur cinq titres, comme suit :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Titre I : Désignation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier : A défini les parties privatives et les parties communes (articles 2 à 9), à savoir :

- ✓ La définition et composition des parties privatives ;
- ✓ La définition et composition des parties communes (de première, deuxième et troisième catégorie).

Titre II : Droits et obligations des copropriétaires : A défini les règles d'utilisation des différentes parties de la copropriété (articles 10 à 13), à savoir :

- ✓ Usage des parties privatives et communes ;
- ✓ Les restrictions mises à l'utilisation des logements, notamment les balcons, les loggias et les halls.

Titre III : De l'administration et de la gestion des immeubles collectifs : A défini les règles d'organisation et du fonctionnement des copropriétés (articles 14 à 45), à savoir :

- ✓ La désignation de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants, son statut et son rôle ;
- ✓ La désignation de l'assemblée générale, son statut, son rôle et son fonctionnement ;
- ✓ La désignation de l'administrateur, son statut, son rôle et ses tâches.

Titre IV : Les charges affectant la collectivité des copropriétaires et/ou occupants :

A défini les contributions aux différentes charges relatives à la gestion et à la préservation des parties communes et les modalités de leurs règlements (articles 46 à 60), à savoir :

- ✓ La définition et la désignation des charges (de première et deuxième catégories) ;
- ✓ Les modalités de recouvrement des différentes charges ;
- ✓ La création et la gestion du fonds de roulement.

Titre V : dispositions finales : A généralisé l'application des dispositions du décret sur l'ensemble des copropriétés déjà existantes, sans toutefois porter atteinte aux droits réels acquis, (articles 61 à 63).

3. La période (1985-2011)

Malgré l'importance accordée à l'administration et à la gestion du patrimoine immobilier national, d'une façon générale, cette période a connu la promulgation de deux textes législatifs uniquement, relatifs à l'administration et à la gestion des copropriétés.

A. En 1994 la modification du décret 83-666 s'est avérée nécessaire, c'est ainsi que le décret exécutif n° 94-59 du 07 mars 1994, a été adopté. Il a complété le titre III (De l'administration et de la gestion des immeubles collectifs), par le chapitre III, intitulé : Dispositions particulières, dans lequel sont insérés quatre articles (45 bis, 45 ter, 45 quater, 45 quinquès).

Cette modification a mis en place un mode de gestion exceptionnel de la copropriété, qui porte essentiellement sur :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

- ✓ La possibilité de diligenter l'administration de la copropriété par au moins un des copropriétaires concernés ;
- ✓ L'administration de copropriété est mise en œuvre après délivrance de l'ordonnance sur pied de requête, par le président du tribunal du lieu de localisation de la copropriété.
- ✓ La subrogation du copropriétaire diligent, qui exerce l'ensemble de ses prérogatives dans les limites et conditions définies par la loi, prendra fin dès la mise en place des organes de copropriété.

B. En 1997, les autorités publiques ont instauré le principe d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers, à travers l'adoption du décret exécutif n° 97-154 du 10 mai 1997. Ce décret a été abrogé et remplacé par le décret exécutif n° 09-18 du 20 janvier 2009, qui a été modifié, à son tour, par le décret exécutif n° 09-322 du 08 octobre 2009, puis complété par le décret exécutif n° 10-154 du 07 juin 2010. Le décret n° 97-154 a été adopté en application des dispositions des articles 4, 8, 28 du décret législatif n° 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière, il a fixé les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers, et a fixé le statut des administrateurs de biens.

Ce décret a été abrogé par le décret exécutif n° 09-18 qui a fixé la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier. Il stipule dans son article (4) que l'administrateur de biens est considéré comme agent immobilier, il peut ainsi assurer la mission d'administration et de gestion immobilières (l'article 3), notamment :

- ✓ La location des locaux ;
- ✓ Le recouvrement des loyers et des charges y afférents ;
- ✓ L'entretien des locaux et de leur partie commune et de leur dépendance ;
- ✓ La surveillance et le gardiennage des locaux ;
- ✓ La réparation et la maintenance des locaux.

Deux décrets législatifs ont modifié le décret exécutif n° 09-18, à savoir le décret exécutif n° 09-322 qui a modifié l'article 20 sixième tiret, et le décret exécutif n° 10-154 qui a modifié l'article 10, et a introduit un nouvel article (5 bis).

Enfin, il est important de souligner que tous les textes adoptés durant cette période, régissant les différents types de logements (promotionnels, location-vente, sociaux participatifs, promotionnels aidés... etc.), ont retenu le principe de soumettre tous ces programmes aux règles de copropriété, en l'occurrence le code civil, le code de copropriété et l'administration de biens, (voir infra).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

4. La copropriété après 2014 à nos jours

Le décret n° **83-666** du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, a été abrogé ; y compris ses textes modificatifs et complémentaires, par les dispositions de l'article 7 du décret exécutif n° **14-99** du 4 mars 2014. Il a fixé le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.

II. La gestion de la copropriété en Algérie

Nous présentons ici la gestion des copropriétés, telle qu'elle a été décrite dans la loi n° **75-58** du 26 septembre 1975 (Code civil) modifiée et complétée, et dans le décret n° **83-666** du 12 novembre 1983 (abrogé), et le décret exécutif n° **14-99** du 4 mars 2014.

1. Aspect organisationnel

Le régime de copropriété en Algérie, est réglementé en tenant compte des principes fondamentaux suivants :

A. Les parties de la copropriété

La copropriété immobilière est scindée en deux parties (privative et commune) :

A. 1. Les parties privatives : Ce sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent en divisibilité, à chacun des copropriétaires et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier. Elles comprennent d'une manière générale tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, dont chacun aura l'usage exclusif, tel que :

- Toutes les séparations et décorations et tous les revêtements (muraux et de sol) ;
- Tous les appareillages et équipements techniques ;
- Toutes les installations et tuyauteries sanitaires.

A. 2. Les parties communes : Ce sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent en indivisibilité à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux. Elles sont réparties en trois catégories :

A. 2. 1. Les parties communes de première catégorie : Elles comprennent d'une manière générale tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments, tels que :

- La totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié ;
- Les espaces extérieurs (cours et voies d'accès, parkings, jardins, etc.) ;
- La voirie et les réseaux divers ;
- Les locaux à usage de bureaux et les conciergeries.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

A. 2. 2. Les parties communes de deuxième catégorie : Elles sont réservées à l'usage exclusif des occupants d'un même bâtiment. Elles comprennent d'une manière générale, toutes les parties communes non affectées à l'usage exclusif et particulier, telles que :

- Tout ce qui forme l'ossature et l'enveloppe extérieure du bâtiment ;
- Les façades et leurs ornements et les toitures ;
- Les balcons, loggias et terrasses ;
- Les halls d'entrée aux blocs et les cages d'escalier ;
- Les gaines techniques et les canalisations.

A. 2.3. Les parties communes de troisième catégorie : Elles comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machines et leurs cages.

B. Les organes de gestion

L'administration de la copropriété appartient aux copropriétaires qui forment la collectivité des copropriétaires. Cette collectivité se réunit en assemblée et nomme un administrateur de copropriété.

B. 1. La collectivité des copropriétaires : La collectivité est formée par les personnes occupant un lot, dans un immeuble collectif, en qualité de copropriétaire ou de locataire.

Ces occupants tendent à s'approprier l'espace de la copropriété (parties privatives et parties communes, de telle sorte qu'il puisse répondre à leurs pratiques sociales

B. 2. L'assemblée générale des copropriétaires : Organe délibérant de la copropriété, elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit au moins une fois par an, sur convocation de l'administrateur, ou sur la base d'une demande des copropriétaires. Elle est dotée de la personnalité civile.

B. 3. L'administrateur de copropriété : l'administrateur est l'organe exécutif de la copropriété. Il est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une période de deux (2) ans. Il peut s'agir d'une personne physique (un copropriétaire par exemple), ou d'une personne morale. Son mandat peut être renouvelé, mais pas tacitement. Aussi il peut être désigné, exceptionnellement par président du tribunal territorialement compétent, ou par le président de l'assemblée populaire de la commune concernée. Il est régi par les dispositions du décret 83-666, modifié et complété par le décret exécutif 94-59, et par le code civil (L'ordonnance 75-58 modifiée et complétée par la loi 83-01 et la loi 07-05).

C. Les compétences

Le titre III du décret 83/666, intitulé « De l'administration et de la gestion des immeubles collectifs » arrête, le rôle et les missions des organes de gestion de la copropriété.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

C. 1. L'assemblée générale des copropriétaires : assure l'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété. Elle est constituée en assemblée.

C. 2. L'assemblée : « *l'assemblée générale est un moment important dans la vie d'une copropriété. En ce sens que toutes les décisions importantes y sont débattues et déterminent, à l'issue des votes exprimés. L'ampleur des dépenses à engager durant l'exercice à venir, parmi les décisions, figurent la désignation d'un administrateur de copropriété et l'établissement d'un règlement de la copropriété* » (GIC OPGI, 2004, p 18). Le décret n° 83-66, et le décret exécutif n° 94-59, consacre une partie importante (20 articles, de l'article 14 à l'article 33), pour décrire le statut de l'assemblée, son rôle, ses attributions, ainsi que son fonctionnement, (Tableau. 1). Ce règlement reprend fidèlement, les principes de la législation du code civil, notamment les articles (756 bis 2, 763,763 bis, 764-664 bis 2, 767 et 769), de la loi n° 83-01 du 29/01/1983. Elle assure l'administration et la gestion de la copropriété, et a pour attribution la conservation des immeubles et la gestion des parties communes pour lesquelles, et peut prendre toutes les mesures nécessaires. Ces décisions sont prises par voie de suffrage.

Tab. 1 : Démarches de fonctionnement de l'assemblée

Titre	Directives	Les articles
Convocation	Les convocations sont transmises par courrier recommandé.	20-21-22
Ordre du jour	L'ordre du jour est établi par l'administrateur; toutefois, chaque copropriétaire peut demander l'inclusion d'autres éléments.	23
Tenue de l'assemblée	L'Assemblée ne délibère valablement qu'au sujet des points de l'ordre du jour.	24
Fonctionnement de l'assemblée	-La réunion désigne son président, dont le secrétariat est assuré par l'administrateur. -Chaque copropriétaire dispose Du droit de vote sur toutes les questions. -Chaque locataire dispose d'une voix délibérative conditionnée.	25-26-27
Majorité requise	Les décisions sont prises à la majorité simple, à la majorité des deux tiers (2/3) ou par vote unanime des membres présents ou représentés.	28-29-30
Enregistrement et validité des décisions	-Les réunions de l'Assemblée doivent faire l'objet d'un procès-verbal. -Les décisions prises sont contraignantes pour tous.	31-32-33

Source : Auteur, 2023

C. 3. L'administrateur : l'administrateur de copropriété est chargé de l'organisation de l'assemblée, d'assurer l'exécution de ses décisions, et de veiller à l'application des dispositions du règlement de la copropriété, (Tableau. 2).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Tab. 2 : Statut et rôle de l'administrateur

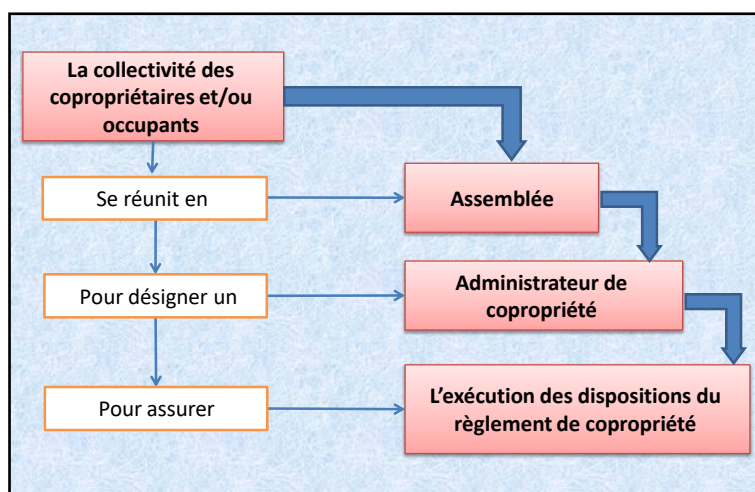
Titre	Missions	Les articles
Statut	Il est le mandataire de la réunion, il exécute ces décisions et il reçoit une indemnisation fixée par elle.	34-35 36-37
Rôle	Il assume l'entière responsabilité de sa gestion et est responsable de : 1/ Gérer la copropriété et assurer sa préservation, sa garde et son entretien. 2/ Représenter l'assemblée par rapport aux tiers et à l'ensemble des administrations. 3/ Veiller au recouvrement des créances. 4/ Rendre des comptes sur la gestion.	38-39 40-41 42-43 44-45

Source : Auteur, 2023

Il est nommé par l'assemblée générale, à la majorité des voix des 2/3 des copropriétaires présents ou représentés, pour une période maximale de deux ans, (Fig. 1). Son mandat peut être renouvelé, pour la même durée autant de fois que l'assemblée le juge nécessaire. Une fois désigné, l'administrateur est considéré comme mandataire, à ce titre, il est soumis aux dispositions des articles 571 et suivants du code civil relatives au « mandat ».

L'assemblée des copropriétaires, peut aussi mettre fin au mandat de l'administrateur, sans être tenue de justifier sa décision, dans les mêmes conditions, notamment de majorité requise pour sa désignation.

Fig. 1 : Désignation de l'administrateur par l'assemblée



Source : Auteur, 2023

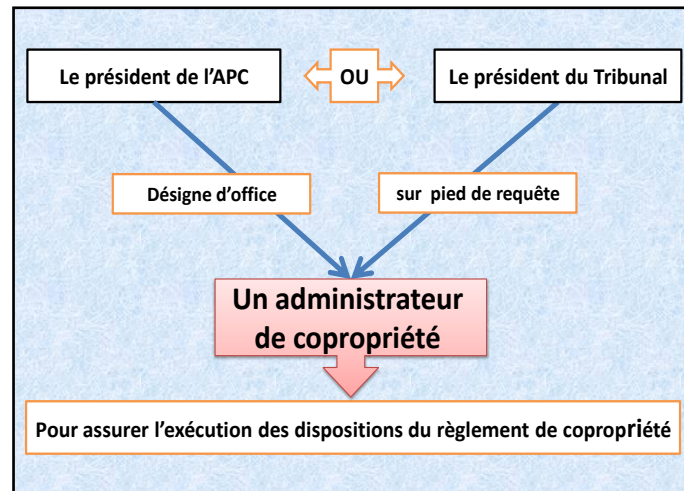
D. La substitution

Aux termes de la loi, régissant la copropriété, la désignation de l'administrateur n'est pas obligatoire, mais l'assemblée n'a pas le droit de prendre une décision excluant sa présence. En cas de défaut de désignation, le président de l'APC concerné désigne d'office un administrateur, parmi les occupants ou en dehors d'eux. Aussi, il peut être exceptionnellement désigné sur simple ordonnance sur pied de requête, signée par le président du tribunal territorialement compétent, sur demande d'un copropriétaire diligent, (fig. 2).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Ce mode de gestion prend fin dès la mise en place des organes de copropriété.

Fig. 2 : Désignation exceptionnelle de l'administrateur



Source : Auteur, 2023

E. L'administration de biens

Gérer les biens d'autrui, c'est la définition courante du verbe « Administrer ». Ainsi on peut dire que l'administrateur c'est toute personne qui « gère les biens, les affaires d'un particulier, d'une société, de l'État » (le petit Larousse illustré, 2011). Par extrapolation, l'administrateur de biens est le « mandataire effectuant des opérations d'administration et de gestion et des transactions sur des biens immobiliers » (Ibid.). En adoptant le cadre juridique, pour réglementer l'activité de gestion pour compte, les pouvoirs publics considèrent l'administrateur de biens comme étant l'agent immobilier, qui gère pour les autres, conformément aux mesures réglementaires (voir infra).

L'administrateur de biens est un agent immobilier, au sens de la législation et de la réglementation en vigueur. Il peut être une personne physique ou morale, dont l'activité constitue une profession réglementée, soumise à l'obtention préalable d'un agrément, délivré par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme. L'administration et la gestion pour compte, dont fait l'objet les biens immobiliers, se réalisent sur la base d'un contrat, établi conformément aux dispositions de l'ordonnance 75-58, par lequel le mandant « administrateur de copropriété », donne mandat à cet effet, à l'administrateur de biens « mandataire » (Fig. 3).

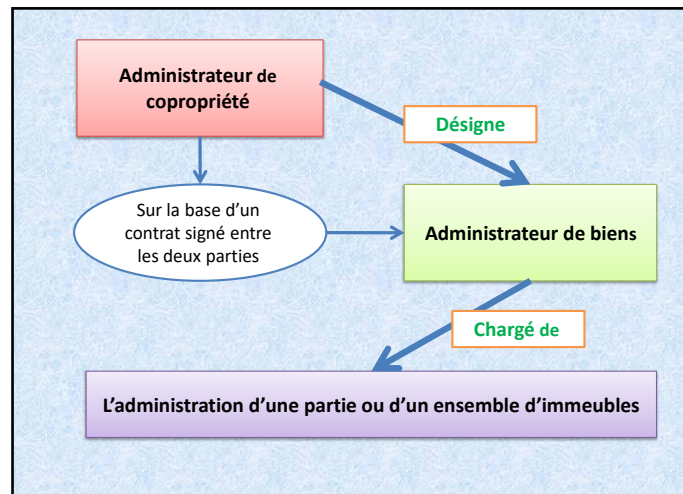
Le mandataire s'engage à effectuer des prestations, moyennant une rémunération fixée avec le mandant. Ces opérations portent sur des prestations de services à caractère commercial en matière d'intervention dans le domaine de l'immobilier ou dans le domaine de l'administration et de la gestion immobilière pour le compte ou au profit de l'administrateur de copropriété.

Dans ce cadre, l'administrateur de biens, effectue les opérations de location et d'entretien des locaux loués et de leurs parties communes, ainsi que leurs dépendances, et de faire

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

entreprendre tous les travaux, réparation et maintenance, et d'effectuer le recouvrement des loyers et des charges y afférentes.

Fig. 3. Désignation de l'administrateur de biens



Source : Auteur, 2023

2. Gérer efficacement la copropriété

La gestion efficace de la copropriété passe obligatoirement par la tenue de l'assemblée des copropriétaires, qui adopte son règlement intérieur, et désigne l'administrateur, qui exécute ses décisions et entreprend toutes les tâches nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

La lecture de la législation relative au régime de copropriété, nous a permis de classer ces tâches en six (6) points essentiels suivants :

A. L'inventaire

L'inventaire de la copropriété comporte toutes les informations nécessaires concernant le bien immobilier et les copropriétaires. Il est établi selon la documentation suivante :

A. 1. La fiche des lots de la copropriété : à travers cette fiche, on peut identifier le statut légal de chaque lot, avec ses parties (privative et commune), on peut aussi identifier son propriétaire, et ses occupants et connaître sa situation des paiements (des loyers et charges). Ces informations serviront comme base de données de l'ensemble des lots de la copropriété et seront mis à jour mensuellement.

A. 2. La fiche de l'immeuble : à travers cette fiche, on peut établir un inventaire exhaustif des caractéristiques de chaque bâtiment et de ces espaces extérieurs qui lui sont rattachés, à savoir, l'identification et la localisation de l'immeuble, et le diagnostic de ses constituants. Ces informations permettront d'établir un planning des travaux d'entretien et de maintenance qui sera adopté par l'assemblée des copropriétaires ; en fonction des priorités et des moyens financiers.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

A. 3. Le carnet d'entretien de l'immeuble : à travers ce carnet, qui comprend la fiche de l'immeuble, on peut organiser et programmer toutes des activités à réaliser en matière d'entretien et de préservation de l'immeuble concerné.

B. La gestion physique

Pour assurer le bon fonctionnement, et la bonne utilisation, de toutes les parties de la copropriété (bâtiments et espaces extérieurs, d'une part et respecter la volonté des copropriétaires, d'autre part, l'administrateur doit mener sa gestion à travers :

B. 1. La gestion des immeubles : Pour une meilleure prise en charge des différentes parties (bâties et non bâties) de la copropriété, et pour une bonne organisation de ces espaces et leurs affectations, il est fortement recommandé d'élaborer un plan d'aménagement, en concertation avec tous les acteurs. Une fois ce plan approuvé et adopté, il permettra à l'administrateur d'en assurer le respect d'utilisation de ces espaces et leur conservation. En cas de non-respect de ces dispositions, l'administrateur de copropriété doit rappeler à l'ordre les contrevenants et recourir si nécessaire, aux sanctions fixées dans le règlement de la copropriété.

B. 2. La gestion des infrastructures techniques : le bon fonctionnement et le confort d'une partie privative ou commune, dépend d'un entretien régulier et de réparations immédiates de ces infrastructures (les canalisations d'eau potable et des eaux usées, les réseaux d'électricité et de gaz, les ascenseurs et leurs équipements), d'où la nécessité d'accorder une importance particulière à leur gestion.

C. L'entretien et réparation

Les travaux d'entretien et de réparation, ont pour but de maintenir en bon état, l'ensemble immobilier de la copropriété. On constate qu'il existe deux niveaux d'intervention, à savoir :

C. 1. L'entretien courant : c'est une forme de gestion courante (quotidienne ou hebdomadaire) des parties communes. Elle nécessite des visites périodiques, pour cibler les actions à engager.

L'entretien courant porte donc sur :

- L'entretien des halls d'entrée aux blocs, et de leurs cages d'escaliers et ascenseurs ;
- L'entretien des machines (graissage et entretien des treuils, poulies et câbles) ;
- L'entretien des équipements communs (vide-ordures, chauffage collectif, ...etc.) ;
- L'entretien des locaux, et leurs parties communes et dépendances ;
- L'entretien des espaces extérieurs (aires de jeu, aires de détente, espaces verts, ...etc.).

C. 2. Les menues réparations : ce sont les réparations courantes, ne demandant pas des moyens financiers et humains importants. À titre indicatif, on peut citer :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

- La réparation des minuterries d'éclairage des entrées, des cages d'escaliers, des locaux et parties à usage commun ;
- Le nettoyage des vides sanitaires ;
- La réfection des gaines techniques et colonnes montantes ;
- La réfection des mains-courantes des escaliers ;
- Les nettoyages des regards de visite et des boîtes de branchement.

D. Les gros travaux

Ces travaux sont décidés par l'assemblée ; dans le cadre d'un programme annuel, qui arrête les priorités, le planning de réalisation et le montage financier, ainsi que les mesures et les précautions nécessaires à prendre en considération pendant l'exécution des travaux, pour assurer la sécurité des habitants, tels que :

- Assurer une information détaillée et permanente pendant le déroulement des travaux ;
- Organiser le déroulement des travaux de façon à assurer un minimum de dérangements des habitants.

D.1. La maintenance et les grosses réparations : une fois décidés, ces travaux doivent être exécutés comme prévu dans le programme annuel, arrêté par l'assemblée. Cette maintenance vise à remplacer ou à réformer les éléments des bâtiments (concernés par cette opération), avant qu'ils ne deviennent défectueux et mettent en danger la stabilité du bâtiment, et par la suite la santé et la vie de ses occupants. L'ampleur des travaux à entreprendre et le montant de l'enveloppe financière allouée à cette opération, exigent l'élaboration d'un programme de grosses réparations.

D.2. Les réparations d'urgence : pour les travaux imprévus au programme annuel, qui ne peuvent pas être pris en charge dans le cadre de l'entretien courant ou les menues réparations, et qui sont réputés urgents. L'administrateur doit convoquer immédiatement une assemblée extraordinaire, pour décider de l'ouverture d'un chantier pour la sauvegarde de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de son approvisionnement, et du versement par les copropriétaires d'une provision spéciale, égale au 1/3 de la dépense envisagée.

E. La gestion financière et comptable

La gestion financière vise à assurer une gestion saine et transparente des recettes, pour pouvoir par la suite, financer toutes les dépenses prévues dans le plan annuel d'action. Cette gestion est assurée par une comptabilité adéquate, qui s'appuie sur les principes de comptabilité suivants :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

- **La tenue des registres des comptes** : ils sont nécessaires pour le suivi chronologique et comptable, de l'ensemble des dépenses engagées et recettes perçues au cours de l'exercice échu, et permettent leur vérification.
- **L'élaboration d'un budget prévisionnel** : il permet de financer toutes les dépenses de la première et la deuxième catégorie et d'évaluer les dépenses de l'exercice à venir, préparées par l'administrateur et approuvées par l'assemblée, au début de chaque exercice.
- **L'alimentation des fonds de roulement et d'urgence** : pour couvrir les dépenses liées aux travaux prévus dans le budget annuel, un fonds de roulement est alimenté au début de chaque exercice. En cas d'urgence, l'administrateur demande un fonds d'urgence auprès d'une assemblée extraordinaire. Ce fonds ne peut pas dépasser le 1/3 du montant des travaux envisagés.
- **La tenue de l'état des dettes et des créances** : à la fin de chaque année, l'administrateur doit arrêter un état des dettes et créances de la copropriété, pour une prise en charge dans le futur budget.
- **La situation de trésorerie** : elle permet de connaître (à tout moment) les mouvements (crédit et débit), du compte bancaire ou postal ouvert au nom de la collectivité des copropriétaires. Aussi elle permet de connaître la situation financière (disponibilité), à la clôture de l'exercice comptable.

E. 1. Les recettes : sont essentiellement les contributions des copropriétaires et des locataires, en fonction de leur statut et de leurs tantièmes, le recouvrement de prestations fournies, les appels de fonds, les apports de l'État et des collectivités locales et les charges incombant aux copropriétaires et/ ou occupants. Ces charges se répartissent en deux (2) catégories :

E. 1.1. Les charges de première catégorie : destinées à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes. Ces charges incombent à l'ensemble des occupants de la copropriété (copropriétaires et locataires). Elles comprennent notamment :

- La rétribution allouée à l'administrateur et les frais nécessaires pour le fonctionnement de la copropriété ;
- Le paiement de la consommation d'eau et d'énergie électrique et gazière ;
- L'achat des produits et des ustensiles nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- Les dépenses d'entretien des ascenseurs, du chauffage collectif, et leurs équipements ;
- Les frais d'entretien et réparation des minuteriers d'éclairage des parties communes ;
- Le paiement des primes d'assurance couvrant les accidents de travail.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

E. 1.2. Les charges de deuxième catégorie : destinées aux grosses réparations, à la maintenance des immeubles et la sécurité de tous les habitants. Ces charges incombent aux seuls copropriétaires. Elles comprennent notamment :

- Les frais de réparation de toute nature (ravalement des façades, peintures extérieures, etc.) afférentes aux gros travaux, au niveau de tous les éléments du bâtiment (les différents murs extérieurs, les toitures et terrasses, les cages d'escalier, toutes les installations techniques, les balcons, les fenêtres, etc.) ;
- Les frais d'entretien et de réparation des vides sanitaires et des boîtes à ordures ;
- Les frais d'entretien et d'aménagement des locaux des parties communes ;
- Les frais de maintenance et de réparation des ascenseurs ainsi que de leurs accessoires ;
- Les frais d'entretien et de réparation des installations électriques et sanitaires des parties communes ;
- Le paiement des primes d'assurance contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les catastrophes naturelles et les dégâts causés par les pluies et neiges.

E. 2. Les dépenses : sont toutes les transactions financières effectuées par l'administrateur, pour exécuter le programme d'action annuel, arrêté par l'assemblée. Elles doivent être justifiées par des pièces comptables (factures, reçus, bons, etc.). Elles couvrent les frais courants de gestion et d'entretien, les frais de personnel, les frais pour le matériel d'entretien, les frais pour les prestations sous-traitées, la rémunération de l'administrateur de copropriété ou de biens, les frais de consommation de l'eau, électricité et de gaz, les frais des taxes, impôts et assurances, les frais exceptionnels des travaux d'urgence.

F. La sécurité et l'assurance : l'administrateur en tant que responsable de la gestion, est tenu de prendre en charge la sécurité et l'assurance des habitants et des biens de la copropriété. A ce titre, il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que tous les enfants jouent et se déplacent en sécurité dans la cité, et que tous les habitants vivent dans leurs logements sans risque, et se déplacent dans les différents espaces, sans danger, notamment durant la nuit. Aussi, il doit faire assurer les immeubles et la collectivité des copropriétaires ; auprès des compagnies d'assurances, contre les divers risques et dommages.

III. La copropriété dans quelques pays Africains et européens

Dans un but de procéder à une étude comparative, de l'expérience Algérienne, en matière de gestion des copropriétés, avec celles des pays voisins, en vue de tirer les points forts et les points faibles du régime de copropriété adopté en Algérie. Nous

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

étudions les régimes de copropriété des pays de l'Afrique du nord, à savoir, le Maroc, la Tunisie, et des pays européens, à savoir la France, L'Italie et L'Espagne.

1. La copropriété au Maroc

C'est la loi du 16 novembre 1946, d'inspiration française, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui a réglementé le régime de copropriété au Maroc. « L'apport de ce texte en matière d'administration des immeubles collectifs a été indéniable. Il a réglementé la vie collective au sein des immeubles, précisé les droits et obligations des copropriétaires et réglé le problème de la gestion et d'entretien des espaces communs », (ABDELHEY AZENNOUD, 2008). 57 ans après, dans le souci de prendre en charge les mutations profondes de l'espace urbain et les nouvelles réalités socio-économiques, culturelles et spatiales, le Maroc a adopté en date du 07 novembre 2003, la loi n° 18-00, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, abrogeant et remplaçant la loi du 16 novembre 1946.

1.1. Présentation de la loi n° 18-00

La loi comprend six chapitres et 61 articles. Le Chapitre II, avec 31 articles (13 à 43), sous le titre « De la copropriété », traite les questions liées au syndicat, aux droits et obligations des copropriétaires.

1.2. Champ d'application

Selon son article premier, les dispositions de la loi 18-00 s'appliquent aux :

- ✓ Immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.
- ✓ Ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.
- ✓ Immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

1.3. Les organes de gestion des copropriétés

D'après la loi 18-00, les organes de gestion de la copropriété sont :

A. Le syndicat des copropriétaires : est composé de tous les copropriétaires d'un immeuble, doté de la personnalité morale et dispose d'une autonomie financière.

B. L'assemblée générale : c'est l'organe administrateur de la copropriété. Elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit en session ordinaire au moins une fois par an, et en session extraordinaire, chaque fois qu'il est nécessaire. Les convocations sont signées et envoyées par le syndic, qui dresse un projet d'ordre du jour.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

C. Le syndic : il est désigné par l'assemblée générale pour une durée de deux ans renouvelable.

Il gère le syndicat des copropriétaires. Chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de la copropriété. Il représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice. A défaut de la désignation d'un syndic, il est désigné à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de première instance. Le syndic peut être une personne physique désignée parmi les copropriétaires présents ou morales exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles.

D. Le conseil syndical : est créé dans le cadre d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires. Il est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat des copropriétaires. Le conseil syndical procède à l'élection de son président parmi ses membres pour une durée de deux ans.

1.4. Les compétences des organes de gestion

A. Le syndicat des copropriétaires : a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et a le droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaires. Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes, et des réparations de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

B. L'assemblée générale : est chargée de gérer l'immeuble en copropriété, et les parties communes, conformément à la loi 18-00 et au règlement de copropriété établi et adopté lors de sa première réunion. Elle prend des décisions et met en place toutes les mesures devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la sécurité et la quiétude des habitants. Elle approuve le budget du syndicat et fixe les charges et les plafonds des dépenses. L'exécution de ces décisions, est confiée à un syndic désigné ou, le cas échéant, au conseil syndical représenté par son président. L'assemblée générale a le droit de révoquer le syndic et de désigner le représentant du syndicat auprès du conseil syndical. Aussi, elle peut mandater et autoriser le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures et d'ester en justice. Toutes ces décisions sont prises, soit à la majorité des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires, lorsqu'elle statue sur des questions de gestion et d'amélioration des conditions de vie des copropriétaires, soit à l'unanimité, lorsqu'elle statue sur des questions liées aux travaux devant apporter des transformations importantes aux parties communes.

C. Le syndic : est chargé d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété. Concrétiser les décisions de l'assemblée générale. Veiller au bon usage des parties communes et effectuer les réparations urgentes, même d'office.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale. Communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires, au moins tous les trois mois. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

D. Le conseil syndical : a pour mission d'assurer la gestion des parties communes, tient ses réunions à la demande de son président ou à l'initiative de deux membres, toutes les fois qu'il est jugé nécessaire et, au moins une fois tous les six mois. Le conseil syndical assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

2. La copropriété en Tunisie

C'est la loi n° 65-5 du 12 février 1965, relative au code des droits réels, qui a réglementé le régime de copropriété en Tunisie, à travers le chapitre III, du sous-titre II, du titre deuxième, du livre premier (Voir infra). Les articles de ce chapitre (Art. 85 à 102) ont été modifiés par la loi 97-68 du 27/10/1997 et la loi 2005-78 du 04/08/2005.

2.1. Présentation de la loi n° 65-5

Cette loi a abrogé toute la réglementation antérieure à 1965, notamment la réglementation de la période coloniale et a adopté un seul règlement appelé « Code des droits réels ». Cette loi vise la gestion de tous les biens (meubles ou immeubles). Selon son article premier « les biens sont toutes choses qui ne sont pas hors du commerce par leur nature ou par disposition de la loi et qui peuvent faire l'objet d'un droit ayant une valeur pécuniaire ». La loi est scindée en deux parties (livres, selon les termes de la loi), avec 405 articles :

- **Livre Premier :** sous le titre « Des droits réels en général » (Art. 1 à 302) ;
- **Livre deuxième :** sous le titre « Des Immeubles Immatriculés et de la Procédure d'Immatriculation » (Art. 303 à 405).

Le Chapitre III « **De la Copropriété des Immeubles divisés par étages ou par appartements** », avec 18 articles (Art. 85 à 102), du sous-titre II « du droit de propriété », du titre deuxième « de l'indivision » du livre premier, traite les questions liées aux droits de propriété et de l'indivision, ainsi qu'aux droits et obligations des copropriétaires.

2.2. Champ d'application

Selon l'article 85, de la loi n° 65-5, les dispositions du chapitre III s'appliquent aux ensembles immobiliers construits, appartenant à plusieurs personnes (copropriétaires) et comportant plusieurs étages ou appartements ou locaux commerciaux ou professionnels. Ces ensembles constituent une unité architecturale intégrée comportant des parties et des commodités communes qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif. Sont considérées communes

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

les parties des constructions, ainsi que les couloirs, passages, équipements, canalisations, locaux de gardiennage, ascenseurs, escaliers, terrasses, patios et autres espaces destinés à l'utilisation ou à la jouissance de tous les propriétaires ou de certains d'entre eux.

2.3. Les organes de gestion des copropriétés

D'après la loi n° 65-5, les organes de gestion de la copropriété sont :

A. Le syndicat des copropriétaires : est composé de la collectivité des copropriétaires, et il est son représentant légal. Il est doté de la personnalité civile.

B. L'assemblée générale : c'est l'organe de délibération du syndicat des copropriétaires. Elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit à l'initiative du président du syndicat ou à celle du tiers au moins des propriétaires, pour connaître des questions relatives à la gestion des parties communes et chaque fois qu'il est utile. Les convocations sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par des convocations écrites remises directement aux intéressés contre signature de reçus.

C. Le syndic : il est choisi ou remplacé s'il y a lieu à la majorité des propriétaires ou de leurs représentants présents à l'assemblée générale. Le président peut être assisté d'un comité composé de trois à neuf propriétaires choisis parmi eux dans les mêmes conditions. A défaut de la désignation d'un syndic, il est désigné après mise en demeure adressée aux propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception et demeuré deux mois sans effet par un arrêté de désignation signé par le président de la collectivité locale dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble. Le syndic est désigné provisoirement, parmi les propriétaires ou en dehors d'eux (parmi les syndics immobiliers professionnels), pour une période qui ne saurait être inférieure à six mois renouvelable par tacite reconduction, jusqu'à la désignation, par les propriétaires, d'un nouveau président.

D. Le comité syndical : en vue d'assister le président du syndicat dans la gestion de la copropriété, il peut être institué un comité syndical dont les membres seront choisis parmi les propriétaires ou leurs représentants légaux. Le comité syndical est composé de trois à neuf membres, élus à la majorité des voix pour une période d'une année renouvelable en totalité, à l'expiration de chaque mandat mais pas tacitement.

2.4. Les compétences des organes de gestion

A. Le syndicat des copropriétaires : est chargé de la conservation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de la gestion et de l'entretien des parties communes. Aussi, il peut conclure avec les organismes de professionnels, tous contrats nécessaires à la préservation, au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble. Il doit adopter le règlement de copropriété

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

comportant la détermination, la fixation et la description de chaque partie commune, en vue d'assurer la bonne gestion de l'immeuble.

B. L'assemblée générale : est chargée de gérer l'immeuble en copropriété, et les parties communes, conformément à la loi n° 65-5 et au règlement de copropriété établi et adopté lors de sa première réunion. Elle se réunit à l'initiative de son président, chaque fois qu'il est utile, et elle n'est régulière qu'en présence de la moitié des propriétaires. L'assemblée générale décide des pouvoirs qu'elle juge utiles de donner au président du syndicat pour gérer l'immeuble, Conformément au règlement de copropriété. Les décisions sont prises à la majorité, et à défaut du quorum (moitié des propriétaires), de nouvelles convocations sont adressées dans les quinze jours suivant la date fixée pour la première assemblée. Les décisions au cours de la deuxième assemblée générale sont prises à la majorité des présents quel que soit leur nombre.

C. Le syndic : il est le mandataire légal du syndicat des propriétaires, chargé de la représenter en justice, ainsi qu'auprès des diverses administrations et entreprises publiques. Il est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de la copropriété. Il doit veiller au bon usage des parties communes et effectuer les réparations urgentes même d'office.

D. Le comité syndical : aide et assiste le président du syndicat pour toutes les questions soumises, soit par le président, le comité, ou par un ou plusieurs propriétaires.

3. La copropriété en France

Deux grands textes régissent l'organisation et le fonctionnement de la copropriété : la **loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et par le **décret n° 67-223 du 17 mars 1967** pris pour l'application de la loi de 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Depuis leur adoption, ces deux textes ont été modifiés à de multiples reprises et continuent d'être l'objet de nombreux ajouts chaque année.

3.1. Présentation des deux textes

A. La loi n° 65-557 du 10/07/1965 : cette loi fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle comprend cinq chapitres et 50 articles. Le Chapitre II, avec 35 articles (17 à 29-6), sous le titre « l'administration de la copropriété », traite les questions liées au syndicat, aux droits et obligations des copropriétaires.

B. Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : ce décret fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il vise l'organisation et le fonctionnement des copropriétés, et il traite les questions liées aux assemblées générales, les conseils syndicaux et les syndics. Le décret comprend neuf sections et 108 articles (1 à 67).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

3.2. Champ d'application

La loi 65-557 est applicable à de tous les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis. La propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative, réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, et une quote-part de parties communes, affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires ou plusieurs d'entre eux. Elle est également applicable aux ensembles immobiliers qui comportent des parcelles de droit privé, bâties ou non.

3.3. Les organes de gestion des copropriétés

D'après la loi n° 65-557, les organes de gestion de la copropriété sont :

A. Le syndicat des copropriétaires : est composé de la collectivité des copropriétaires et doté de la personnalité civile.

B. L'assemblée générale : c'est l'organe décisionnaire de la copropriété. Elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit au moins une fois chaque année sur convocation du syndic. La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Sauf urgence la convocation est notifiée au moins vingt jours avant la date de réunion, et elle doit indiquer le lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

C. Le syndic : il est désigné à la majorité des propriétaires, ou de leurs représentants présents à l'assemblée générale. Il doit approuver le contrat de son mandat fixant la durée, qui ne peut excéder trois années renouvelables dans les mêmes conditions, et précise les éléments de détermination de sa rémunération, et détermine les conditions d'exécution de sa mission. Le syndic peut être une personne physique ou morale.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance désigne provisoirement un syndic parmi les propriétaires ou en dehors d'eux (les syndics immobiliers professionnels). La désignation est prise par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Le syndic ainsi désigné administre la copropriété et doit convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions, qui prendront fin de plein droit, après désignation d'un syndic par l'assemblée générale.

D. Le conseil syndical : assiste le syndic et contrôle sa gestion. Son rôle est donc purement consultatif. Ses membres sont élus à la majorité, par l'assemblée générale parmi les copropriétaires. Le conseil syndical élit son président parmi ses membres. Lorsque l'assemblée

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

générale ne parvient pas, à la désignation des membres du conseil syndical, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner par ordonnance les membres du conseil syndical.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions qui cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical, désignés par l'assemblée générale.

3.4. Les compétences des organes de gestion

A. Le syndic des copropriétaires : est chargé de la conservation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de la gestion et de l'entretien des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Il assure donc la défense des intérêts collectifs, puisqu'il peut agir en justice contre toute personne dans le but de sauvegarder les droits afférents à la copropriété. Toutes les décisions du syndic, notamment le mandatement du syndic et l'adoption du budget annuel, sont prises en assemblée générale des copropriétaires qui se réunit au moins une fois par an. Aussi, il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété, comportant la détermination, la fixation et la description de chaque partie commune, en vue d'assurer la bonne gestion de la copropriété.

B. L'assemblée générale : a le pouvoir de décider sur toutes les questions liées à la bonne gestion de l'immeuble en copropriété, et de ses parties communes, conformément à la loi n° 65-557 et au règlement de copropriété établi et adopté lors de sa première réunion.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois chaque année, quel que soit le nombre de copropriétaires présents, pour prendre les principales décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Elle est convoquée par le syndic. Exceptionnellement elle peut l'être par le président du conseil syndical, si la réunion est demandée par le conseil syndical ou par des copropriétaires. L'assemblée générale décide des pouvoirs qu'elle juge utiles de donner au président du syndicat pour gérer l'immeuble, conformément au règlement de copropriété. Les décisions sont prises à la majorité et sont dotées d'un grand poids par la loi.

C. Le syndic : assure l'administration de la copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale. Il est le mandataire légal du syndicat des propriétaires, chargé de la représenter en justice, ainsi qu'auprès des diverses administrations et entreprises publiques. Il est chargé de conserver la copropriété et d'appliquer son règlement. En tant qu'organe exécutif, le syndic agit au nom de la copropriété. Il veille au bon usage des parties communes, effectue les réparations urgentes même d'office, recrute les prestataires, passe les contrats et perçoit les charges.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

D. Le conseil syndical : c'est l'organe principal de contrôle, de gestion et d'assistance du syndicat. Il donne son avis au syndicat ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. En matière de contrôle, il vérifie essentiellement :

- Le recouvrement des charges ;
- Le respect de la réglementation en ce qui concerne les dépenses ;
- La concordance du budget prévisionnel, avec les recettes ;
- Enfin l'accomplissement des tâches du syndicat, notamment celles relatives à la préservation de la copropriété.

4. La copropriété en Italie

Elle est régie essentiellement par 33 articles (art 1117 à 1139) du code civil, promulgué le 4 avril 1942. Ces articles fixent les règles de fonctionnement des copropriétés. Pour légiférer sur les sujets récents, non abordés dans le code, notamment les articles cités, l'état adopte des lois spéciales.

4.1. Présentation du code civil Italien

Contient les principales règles sur le droit commercial et le droit des sociétés. Le code comprend six parties (livres selon ces termes), et 2969 articles. Les dispositions du Chapitre II intitulé « immeubles en copropriété » (art 1117 à 1139), du titre VII, intitulé « La communion » (art 1100 à 1139), du livre troisième, intitulé « propriété » (art 810 à 1172), traitent les questions liées aux copropriétés.

4.2. Champ d'application

Selon les dispositions de l'article 1138 du code civil qui stipule « Lorsque, dans un édifice, le nombre des copropriétaires est supérieur à dix, un règlement doit être établi, qui contient les règles concernant l'usage des choses communes et la répartition des dépenses selon les droits et les obligations appartenant à chaque copropriétaire, ainsi que les règles pour la protection de l'aspect de l'édifice et celles relatives à l'administration ».

4.3. Les organes de gestion des copropriétés

D'après les dispositions des articles 1117 à 1139 du code civil, les organes de gestion de la copropriété sont :

A. L'assemblée générale des copropriétaires : c'est l'organe délibérant de la copropriété. Elle possède des pouvoirs législatifs, administratifs, de contrôle et d'organisation de la vie commune. Elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit au moins une fois chaque année sur convocation de l'administrateur. La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée, soit

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

par l'administrateur, ou d'au moins deux copropriétaires représentant au moins un sixième des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée ne peut être tenue que si elle rassemble les deux tiers du nombre des copropriétaires. Lorsque le **quorum** n'est pas atteint, une seconde assemblée générale se réunit dans le délai de dix jours, même avec le tiers du nombre des copropriétaires. Les délibérations doivent toujours être approuvées par un nombre de votes qui Représente la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

B. L'administrateur : c'est le moteur de la copropriété, sa désignation n'est obligatoire que pour les copropriétés de plus de quatre lots. Il est nommé ou révoqué par l'assemblée générale. Son mandat dure un an, renouvelable, mais pas tacitement. Par défaut de désignation par l'assemblée, il est désigné par le tribunal à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'administrateur assure exclusivement des fonctions de gestion de l'immeuble et d'exécution des décisions prises à l'assemblée générale, conformément au contrat de mandat signé entre les deux parties.

4.4. Les compétences des organes de gestion

A. L'assemblée générale : les tâches de l'assemblée générale sont multiples et concernent le fonctionnement global de la copropriété, elle se prononce sur toutes les questions relevant de la gestion commune et adopte toutes les délibérations portant sur la copropriété. Ses principales tâches sont :

- Adopter le règlement de copropriété ;
- Nommer, confirmer, révoquer l'administrateur et décider de sa rémunération ;
- Approuver le budget annuel de la copropriété ;
- Décider au sujet des travaux d'amélioration, nécessaires à la préservation de la copropriété ;
- Décider de lancer une action judiciaire ou de se défendre en justice.

B. L'administrateur : Dans l'exercice de son mandat, autant qu'organe exécutif, l'administrateur doit agir dans l'intérêt collectif de tous les copropriétaires. Il veille à l'exécution des décisions votées par l'assemblée des copropriétaires et à l'observation du règlement de la copropriété. Aussi, il assure des fonctions administratives, telles que :

- Représenter la copropriété, en particulier en justice ;
- Veiller Encaisser les charges et régler les dépenses de la copropriété ;
- Rendre compte à l'assemblée générale de sa gestion.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

5. La copropriété en Espagne

Est régie par l'article 396 du code civil (arrêté royal du 29 juillet 1889), et par la loi n° 49/1960 du 21 juillet 1960 sur la propriété horizontale. Cette loi a été modifiée à plusieurs reprises et notamment par la loi n° 8/1999 du 6 avril 1999, et par la loi n° 51/2003 du 2 décembre 2003.

5.1. Présentation du cadre juridique

A. L'article 396 : cet article du titre III intitulé « dans la communauté de biens » (art 392-406), du livre II intitulé « de la propriété et de ses modifications » (art 333-306), du code civil espagnol (1976 articles), est relatif à la communauté de biens et s'applique à toutes les copropriétés qui comptent moins de cinq lots.

B. La loi n° 49/1960 du 21 juillet 1960 : c'est la loi de référence sur la copropriété en Espagne. Elle vise à réglementer la forme particulière de propriété décrite dans l'article 396 du Code civil. À travers ses trois chapitres et 24 articles, cette loi ; appelée « **la propriété horizontale** », s'applique à toutes les copropriétés qui comportent cinq lots et plus.

5.2. Champ d'application

Les dispositions de la loi n° 49/1960 s'appliquent à toutes les copropriétés qui comportent plus de quatre lots. Par contre, l'article 396 du code civil s'applique à toutes les copropriétés qui comptent moins de cinq lots. Les dispositions du code visent l'administration et la gestion de la propriété horizontale, c'est « *une communauté de copropriétaires dans laquelle coexiste un droit exclusif et individuel de propriété sur certains éléments qui sont les parties privatives, et un droit de copropriété commun et indivisible, inséparable du droit privatif, sur d'autres éléments qui sont les éléments communs à tous les copropriétaires et qui ensuite donneront lieu à une division en quote-part* » (Madame AGUILAR, 2007).

5.3. Les organes de gestion des copropriétés

Selon l'article 13 de la loi n° 49/1960 sur la propriété horizontale, les organes de la copropriété sont : l'assemblée générale des copropriétaires, le président et, le cas échéant, les vice-présidents, le secrétaire et l'administrateur.

A. L'assemblée générale des copropriétaires : c'est l'autorité décisionnelle suprême de la copropriété. L'assemblée possède des pouvoirs législatifs administratifs, de contrôle et d'organisation de la vie commune. Elle rassemble tous les copropriétaires et se réunit au moins une fois chaque année sur convocation du président. Elle se réunit, autant de fois que nécessaire, à la demande du président ou d'un quart des copropriétaires ou d'un nombre de copropriétaires représentant au moins 25 pour cent des actions.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

L'assemblée ne peut être tenue que si elle rassemble la moitié du nombre des copropriétaires, détenant la moitié des actions. Lorsque le quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée se réunit ; quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés. Une deuxième convocation est donc envoyée, dans le meilleur délai possible de manière que tous les copropriétaires puissent être informés de cette réunion. Les délibérations doivent toujours être approuvées par un nombre de votes qui représentent la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

B. Le président : est le représentant légal de la copropriété. Il peut également remplir les fonctions d'Administrateur. IL est désigné pour un an par l'assemblée générale en son sein, parmi les copropriétaires, par élection ou par un autre système de désignation, par exemple, la rotation ou le tirage au sort. Le copropriétaire désigné comme président ne peut pas démissionner. Il ne peut se faire relever de cette fonction que par le juge, qui aussi peut désigner par ordonnance un président lorsque, pour une cause quelconque, l'assemblée n'a pas pu désigner un. L'existence de vice-président(s) est facultative. Le mode de sa (leur) désignation est le même que celui qui a été retenu pour la désignation du président.

C. Le secrétaire : est désigné pour un an. D'après la loi n° 49/1960 les fonctions du secrétaire sont exercées par le président du syndicat, sauf si l'assemblée générale n'en décide autrement dans le cadre du règlement de copropriété. Dans ce cas, tout copropriétaire peut exercer le rôle de secrétaire, ainsi que d'autres personnes physiques étrangères à la copropriété, avec qualifications professionnelles suffisantes.

D. L'administrateur : est désigné par l'assemblée générale pour un an. D'après la loi n° 49/1960 les fonctions de l'administrateur sont exercées par le président du syndicat, sauf si l'assemblée générale n'en décide autrement dans le cadre du règlement de copropriété.

Dans ce cas, tout copropriétaire peut être désigné comme administrateur bénévole. Il peut être personne physique étrangère à la copropriété, avec qualifications professionnelles suffisantes, dans ce cas, il doit être rétribué.

7.4. Les compétences des organes de gestion

A. L'assemblée générale : ses tâches sont multiples et concernent le fonctionnement global de la copropriété. De façon générale, elle décide de toutes les questions qui présentent un intérêt général pour la copropriété. Les décisions de l'assemblée générale sont prises par la majorité des copropriétaires représentant la moitié des tantièmes. Selon l'article 14 de la loi n° 49/1960, l'assemblée des copropriétaires est chargée de :

- Désigner et remplacer les organes qui gèrent la copropriété (le président, les vice-présidents, le secrétaire et l'administrateur) ;

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

- Approuver le budget de l'année future ;
- Approuver et autoriser les travaux d'amélioration, nécessaires à la préservation de la copropriété ;
- Approuver ou réformer le règlement de copropriété.

B. Le président : il représente légalement la copropriété dans tous les actes juridiques, soit devant le tribunal ou non, dans toutes les affaires concernant la copropriété. Le président convoque l'assemblée générale et la préside. Aussi il peut remplir les fonctions d'administrateur, de secrétaire ou les deux à la fois.

C. Le secrétaire : assure le secrétariat de l'assemblée générale des copropriétaires et met à la disposition de tous les copropriétaires les documents se rapportant à la copropriété. A cet effet, il veille au déroulement régulier des assemblées générales, établit et transmet les procès-verbaux des réunions, et conserve les archives de la copropriété.

D. L'administrateur : Dans l'exercice de son mandat, autant qu'organe exécutif, l'administrateur est plus particulièrement chargé de veiller au bon fonctionnement de la copropriété et à l'entretien de l'immeuble. D'après l'article 20 de la loi n° 49/1960, l'administrateur doit :

- Veiller au bon fonctionnement de l'immeuble, de ses installations et de ses services ;
- Préparer le budget prévisionnel des charges ;
- Pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, et de s'occuper de l'exécution des travaux de réparation urgente. Dans ce cas, il faut informer le président et à l'assemblée ;
- Assurer l'exécution des décisions de l'assemblée relatives aux travaux, ainsi que d'effectuer les paiements des factures ;
- Accomplir toutes autres fonctions conférées par l'assemblée.

IV. Des structures de gestion similaires

Les textes législatifs et réglementaires régissant la copropriété dans ces six pays ont donc été présentés, de façon à identifier les organes de gestion de la copropriété, puis à définir les compétences respectives de chacun d'eux. L'analyse des législations montre la convergence des dispositions régissant la copropriété et fait ressortir les éléments de synthèse suivants, (Tableau. 3).

1. Le cadre juridique : dans chacun des pays étudiés, la copropriété relève d'un régime juridique particulier, qui a été complété et modifié sur divers points.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

- **En Algérie** : les dispositions sont incluses dans le code civil et le décret fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- **Au Maroc** : les dispositions sont incluses dans la loi relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- **En Tunisie** : les dispositions sont incluses dans la loi relative au code des droits réels.
- **En France** : les dispositions sont incluses dans la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, associée à un décret qui en précise les modalités de son application.
- **En Italie** : c'est le seul pays où les dispositions sur la copropriété sont incluses dans le code civil.
- **En Espagne** : les dispositions sont incluses dans la loi sur propriété horizontale.

Tab. 3 : La gestion des copropriétés dans les six pays

Pays	Le cadre juridique	Les organes de gestion	Durée du mandat	la substitution	La gestion professionnelle
Algérie	-Code civil du 26/09/1975 (Art 743-772) -Décret n° 83/666 du 12/11/1983	-La collectivité des copropriétaires -L'assemblée générale -L'administrateur de copropriété	2 ans	-Le président de l'APC -Le président du tribunal	Administrateur de biens
Maroc	-Loi n° 18-00 du 07/11/2003	-Le syndicat des propriétaires -L'assemblée générale -Le syndic -Le conseil syndical	2 ans	Le président du tribunal	Syndic de copropriété professionnel
Tunisie	-Loi n° 65-5 du 12/02/1965	-Le syndicat des propriétaires -L'assemblée générale -Le syndic -Le comité syndical	N'est pas limitée	Le président de la collectivité locale	Syndic de copropriété professionnel
France	-Loi n° 65-557 du 10/07/1965 -Décret n° 67-233 du 17/03/1967	-Le syndicat des propriétaires -L'assemblée générale -Le syndic -Le conseil syndical	1 à 3 ans	Le président du tribunal	Syndic immobilier professionnel
Italie	-Code civil du 04/04/1942 (art 1117-1139)	-L'assemblée générale de copropriétaires -L'administrateur	1 an	Le président du tribunal	Toute personne peut être nommée syndic sans conditions
Espagne	-Code civil du 29/07/1889 (Art 396) -Loi n° 49/1960 du 21/07/1960	-L'assemblée générale de copropriétaires -Le président -Le secrétaire -L'administrateur	1 an	Le président du tribunal	Administrateur de biens

Source : Auteur, 2023

- 2. Les organes de gestion** : la gestion des copropriétés s'effectue dans les six pays de façon similaire avec des particularités liées au fonctionnement des organes de gestion, notamment en Italie et en Espagne. Cette gestion repose sur les principes suivants :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

2.1. L'ensemble des copropriétaires composent « la collectivité des copropriétaires » en Algérie et « le syndicat des propriétaires » pour le Maroc, la Tunisie et la France, par contre l'Italie et l'Espagne, ne disposant pas de cette entité, qui est dotée de la personnalité civile.

2.2. L'administration de la copropriété revient ; dans les six pays, aux copropriétaires, qui prennent leurs décisions à l'occasion d'une assemblée générale annuelle. Les règles de majorité sont variables : en général, les décisions les plus importantes requièrent une majorité qualifiée, voire l'unanimité.

2.3. L'exécution des décisions prises par l'assemblée est confiée à « l'administrateur de copropriété » en Algérie et « le syndic » pour le Maroc, la Tunisie, la France et « l'administrateur » pour l'Italie et enfin « le président » pour l'Espagne, qui prévoit en plus ; si c'est nécessaire, la désignation d'un secrétaire et d'un administrateur. La désignation de cet organe de gestion est obligatoire dans tous les pays.

2.4. Les missions d'assistance et de contrôle sont assurées par « le conseil syndical » au Maroc et en France, et « le comité syndical » pour la Tunisie. Les trois pays restants, l'Algérie, l'Italie et l'Espagne, ne disposent pas de cet organe de gestion.

2.5. La durée du mandat : les organes de gestion sont désignés pour une durée limitée, « un an » en Espagne et en Italie ; « deux ans » en Algérie et au Maroc, par contre en France la durée varie entre « 1 an et trois ans ». En Tunisie la loi n'a pas limité la durée du mandat, c'est l'assemblée générale qui la fixe, dans le règlement de copropriété.

3. La substitution : à défaut de nomination d'un organe exécutif, par l'assemblée générale, pour une cause quelconque, les six pays ont prévu les conditions de sa désignation provisoire jusqu'à son élection par l'assemblée.

- **En Algérie :** c'est le président de l'assemblée populaire communale concernée qui désigne d'office un administrateur, parmi les occupants ou en dehors d'eux. Aussi, il peut être exceptionnellement désigné sur simple ordonnance sur pied de requête, signée par le président du tribunal territorialement compétent, sur demande d'un copropriétaire diligent.
- **Au Maroc :** le syndic est désigné à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de première instance.
- **En Tunisie :** le syndic est désigné par un arrêté signé par le président de la collectivité locale dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble.
- **En France :** le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance parmi les propriétaires ou en dehors d'eux.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

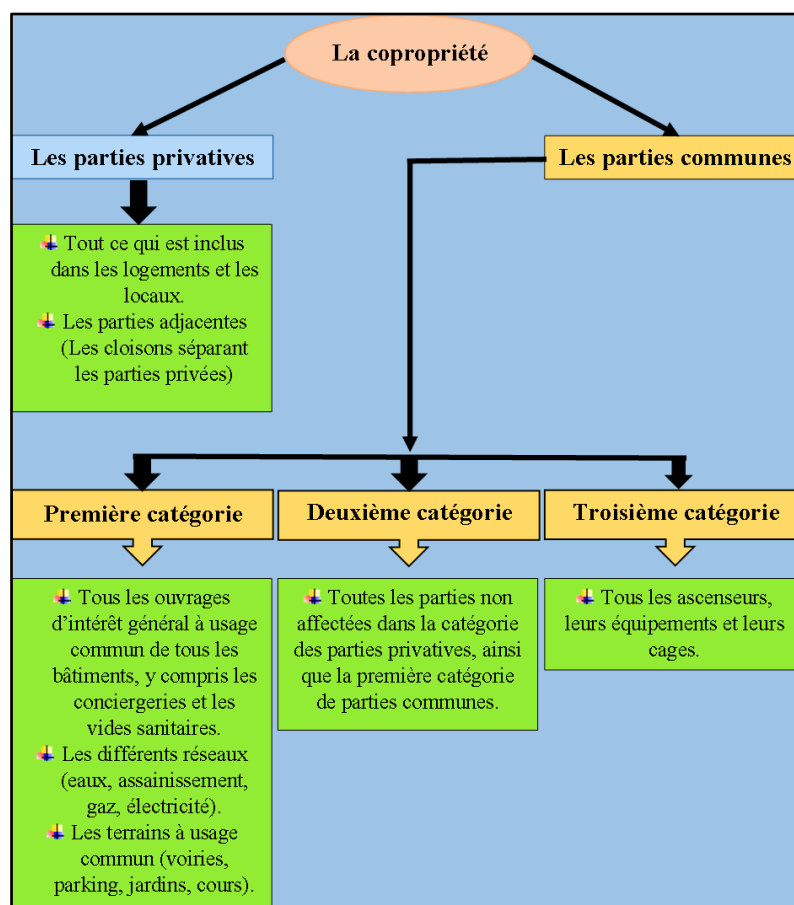
- **En Italie** : l'administrateur est désigné par le tribunal à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.
- **En Espagne** : le président est désigné par ordonnance par un juge.

4. La gestion professionnelle : sauf en Italie qui n'exige aucun niveau d'études ou aucun diplôme spécifique, les cinq autres pays exigent la qualification professionnelle pour pouvoir exercer cette fonction, qui est réglementée. Ainsi **toutes** les tâches (ou une partie) du syndic, de l'administrateur ou du président peuvent être confiées à des personnes physiques ou morales, exerçant cette fonction. C'est « l'administrateur de biens » en Algérie et en Espagne, « le syndic de copropriété professionnelle » au Maroc et en Tunisie, « le syndic immobilier professionnel » en France.

VI. Le statut des espaces extérieurs

La composition des divers éléments de la copropriété, dans le cadre de la législation actuelle, est bien définie. Le règlement modèle applicable à la copropriété de la promotion immobilière (Annexe 1), qui est décrit dans le décret exécutif no 14-99 du 4 mars 1914, établit les parties suivantes (Fig. 4) :

Fig. 4 : Les parties de la copropriété



Source : Auteur, 2023

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

A. Parties privatives : elles sont la propriété de chaque copropriétaire seulement, c'est-à-dire les parties occupées par sa part ou ses parts avec tous ses équipements.

B. Parties communes : il s'agit des parties détenues indivisément par l'ensemble des copropriétaires. Il s'agit des parts relatives à chaque lot et qui sont allouées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires. Les parties communes sont réparties en trois catégories :

- ✓ **Parties communes de la première catégorie** : les parties destinées à l'usage de tous les partenaires du bien (jardins, cours, routes, réseaux divers..., etc.)
- ✓ **Parties communes de la deuxième catégorie** : les parties sont celles destinées à être utilisées par ceux qui occupent un bâtiment spécifique (fondations, murs, façades..., etc.)
- ✓ **Parties communes de la troisième catégorie** : limitées aux ascenseurs, en particulier leurs machines, et aux cages d'ascenseurs situées dans le bâtiment.

Cette répartition classe les espaces extérieurs (espaces verts, terrains de jeu, places, rues, parkings, cours) dans les espaces communs de la première catégorie. Par conséquent, leur gestion est implicitement dans la gestion ces parties.

1. Les fonctions des espaces extérieurs

Les espaces qui sont considérés ici, sont les espaces (non bâtis) extérieurs aux bâtiments (cadres- bâtis). Ils sont accessibles à tous les habitants, et utilisés par tous ou une partie d'entre eux. Ils peuvent remplir diverses fonctions en même temps :

a. La fonction sociale

Ces espaces ont la capacité de créer des possibilités d'interaction sociale pour les individus, et par conséquent de combattre l'isolement social. D'une manière générale, ils répondent à tous les besoins de la population afin d'exercer ses activités collectives ou individuelles.

b. La fonction de circulation

Il s'agit de permettre et de faciliter la circulation des personnes, par différents modes (marche, différents moyens de transport).

c. La fonction stimulatrice de l'appareil de perception

Fait référence aux nombreux effets que les perceptions sensorielles (vision, toucher, audition et odorat) de ces espaces ont sur les individus.

d. La fonction environnementale

La préservation de l'environnement passe inévitablement par une attention particulière au couvert végétal dans les complexes résidentiels. Cette fonction a pour but de développer, dans le cadre du développement durable, l'amélioration de la qualité des espaces verts, en vue d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

e. La fonction culturelle

Les particularités et la configuration de ces espaces reflètent une partie du patrimoine culturel de la population et certains de ces éléments peuvent revêtir des valeurs symboliques pour la population.

f. La fonction technique

Il s'agit de laisser passer divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz et téléphone). Ces différentes fonctions, souvent liées les unes aux autres, sont de nature à engendrer divers effets (positifs ou négatifs). Ces effets peuvent être considérés à titre de facteurs de protection ou de risque pour la santé et le bien-être des habitants.

2. Différents types d'espaces extérieurs

Les espaces qui sont considérés ici, sont les espaces (non bâtis) extérieurs aux bâtiments (cadres- bâtis). Ils sont accessibles à tous les habitants, et utilisés par tous ou une partie d'entre eux. Ils forment ainsi la partie commune entre les copropriétaires, il sont considéré comme :

A. Des espaces structurants

Conçus comme le prolongement du logement et participant à la structure urbaine de la cité, ils sont des lieux de vie sociale importants, des espaces de rencontre où se développent toutes les pratiques sociales. Parmi ces espaces, on trouve généralement, les aires de jeu pour enfants, les espaces verts, les parkings, les rues. (Photo. 1, Photo. 2, Photo. 3, Photo. 4).

Photo. 1 : Aire de jeu



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 2 : Espace vert



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Photo. 3 : Aménagement adéquat de parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 4 : La rue comme un élément structurant



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

B. Des espaces résiduels

Il s'agit d'espaces entre les bâtiments, sans forme ni fonction particulière, (Photo. 5). Il s'agit d'espaces sans affectation précise. La relation entre ces logiques fonctionnelles peut être interprétée comme une complémentarité entre le cadre bâti et non-bâti de la cité. Les espaces résiduels créent une fragmentation dans le milieu bâti et sont souvent mal perçus par les personnes qui y vivent.

Photo. 5 : Espace résiduel



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

C. Des espaces décors

Autour des bâtiments pour les mettre en valeur, dans lesquels ne peut se développer aucune pratique sociale, (Photo. 6).

Photo. 6 : Espace décors



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

VII. La gestion des espaces extérieurs

La gestion de ce type de biens est assurée par le groupe de copropriétaires et/ou d'occupants de celui-ci, constitué en association. Ces attributions consistent à protéger la copropriété et la gestion des parties communes. En outre, le groupe est responsable des dommages causés aux partenaires ou aux occupants ou à des tiers, du fait du manque d'entretien de ces parties communes.

La gestion d'une copropriété, notamment les espaces extérieurs, exige la mise en place de la copropriété et de ses organes de gestion, et nécessite le respect de trois conditions :

- ✓ Conditions relatives aux gestionnaires (leur statut, leur désignation, leurs capacités) ;
- ✓ Conditions relatives aux cadres gérés (données spatiales et humaines) ;
- ✓ Conditions relatives aux circonstances entourant le processus de gestion (aspects juridiques, législatifs, financiers, sociaux, culturels et autres).

Par conséquent, on ne pourrait pas obtenir de résultats positifs de gestion, si on ne respecte pas, en toute équité, les trois précédentes conditions. Toute carence dans le traitement de l'une d'entre elles, compromettrait le processus tout entier.

Comment la législation Algérienne a organisé et réglementé, la gestion des copropriétés, d'une façon générale, et de leur espace extérieur, en particulier ?

Répondre à cette question, nous oblige à consacrer la partie suivante de ce chapitre, pour présenter la politique Algérienne en matière de gestion du patrimoine immobilier. Dans ce cadre, l'État Algérien a développé, depuis l'indépendance, à nos jours, une politique, qui vise la clarification des mécanismes de gestion. Cette stratégie s'est concrétisée à travers l'adoption des dispositions spécifiques, visant la maîtrise de cette opération.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

La réalisation d'importants programmes de logement depuis l'indépendance à nos jours, notamment le logement collectif, avec toutes ces formules, a débouché sur l'apparition de nouvelles cités caractérisées par une variété de typologies et de morphologies architecturales et de variétés de formes et de structures urbaines.

Il en est résulté de sérieuses difficultés quant à la gestion de ces cités et à leur entretien. Cette situation est aggravée par la dilution des responsabilités entre une multitude d'intervenants (APC, promoteurs, copropriétaires, SONELGAZ, Algérienne des eaux). Ce qui est traduit à l'intérieur de ces cités par l'émergence d'un véritable « laissez- aller » illustré par l'abandon des espaces extérieurs, des réseaux divers et de la voirie, et ce, malgré l'existence d'une législation et d'une réglementation non négligeables dans le domaine.

Il convient de préciser que la prise en charge convenable des problèmes auxquels se trouve confrontée la population de ces cités, passe impérativement par le rappel, la clarification et la définition précise du rôle de chaque acteur urbain concerné (déjà illustré dans la partie précédente de ce chapitre). Et passe aussi par la clarification et l'application rigoureuse de la législation relative à la gestion du patrimoine immobilier, d'une façon générale, et les cités en copropriété et leurs espaces extérieurs, en particulier (voir infra).

1. Principes généraux de gestion

Partant du principe que la gestion de la ville dans son intégralité incombe légalement à la commune territorialement compétente, et que la commune est responsable conformément aux dispositions du code communal (la loi n° 11/10 du 22 juin 2011, relative à la commune, abrogeant et remplaçant la loi n° 90/08 du 07 avril 1990), sur tout ce qui est en relation avec la sécurité et le bien-être de ses administrés.

Aussi elle est tenue de veiller au respect de la législation et de la réglementation, relative aux fonciers, à l'habitat, à l'urbanisme et à la protection du patrimoine culturel immobilier. Dans ce domaine, elle est chargée de :

- Veiller au respect des normes et prescriptions en matière de foncier, d'habitat, d'urbanisme et de la protection du patrimoine culturel immobilier ;
- Veiller à la propreté des immeubles et assurer la commodité du passage dans les rues, places et voiries publiques ;
- Veiller au respect de la réglementation en matière d'occupation temporaire des espaces relevant des domaines publics et à leur préservation ;
- Veiller au respect des prescriptions d'hygiène du milieu et de protection de l'environnement.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Ainsi, la commune doit gérer les espaces des cités de logement collectif :

➤ En amont de leur mise en exploitation

- En s'assurant du respect des affectations des sols et des règles de leur utilisation ;
- En veillant au contrôle permanent de la conformité des opérations de construction, en rapport avec les programmes d'équipement d'habitat ;
- En veillant au respect des normes et prescriptions en matière de foncier, d'habitat, d'urbanisme.

➤ En aval de leur mise en exploitation

En visant la préservation et l'amélioration du cadre de vie des habitants et la satisfaction de leurs besoins. A cet effet, elle doit assurer :

- L'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées ;
- L'entretien de la voirie et la mise en place de la signalisation routière (horizontales et verticale) ;
- La collecte et le transport des ordures ménagères et autres déchets ;
- L'entretien et la maintenance de l'éclairage public ;
- L'entretien des espaces récréatifs, des parkings et aires de stationnement ;
- L'aménagement des espaces verts et la mise en place du mobilier urbain ;
- La lutte contre les constructions et modifications illicites.

Cet état des faits ne désengage nullement les promoteurs et des copropriétaires de leurs responsabilités vis-à-vis de leurs cités. Étant donné que le droit commun impose à tout propriétaire ou occupant de biens immobiliers, de veiller à la maintenance et à l'entretien ; dans une ambiance ordonnée, de leurs biens, notamment les cités en copropriétés.

Des instructions et des circulaires ont été émises par les pouvoirs publics, pour bien encadrer la mission essentielle de la gestion immobilière visant à assurer le maintien en état d'habitabilité du patrimoine immobilier. Dans cette optique, un certain nombre de règles élémentaires doivent être rigoureusement suivies, notamment :

➤ Pour le cadre bâti

Les travaux qui sont à la charge des promoteurs et des copropriétaires des ensembles immobiliers, sont :

- Le ravalement et le blanchissement des façades ;
- La réfection ou réparation des toitures et terrasses ;
- La réparation des murs porteurs et charpentes ;
- La remise en état ou remplacement des menuiseries extérieures ;

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

- La remise en état ou remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et des pluies ;
- La remise en service des ascenseurs ;
- La remise en état des cages d'escalier et de toutes les parties communes de l'immeuble ;
- La réfection des peintures de toutes les parties communes ainsi que des menuiseries extérieures.

➤ Pour le cadre non bâti

À l'instar des immeubles et groupes d'habitations situés dans les agglomérations urbaines, la prise en charge du cadre non bâti (espace extérieur, incombe aux assemblées populaires communales (APC), territorialement compétentes.

En effet, si les organismes promoteurs sont tenus de réaliser ces infrastructures, en tant que maîtres d'ouvrages d'un ensemble immobilier donné, ils devraient transférer les dossiers techniques, notamment ceux des VRD, aux APC territorialement concernés, qui doivent dès lors prendre en charge leur gestion et leur entretien. Cette mission intervient dès la mise en exploitation des logements par les organismes promoteurs.

2. Enjeux de la gestion des espaces extérieurs

La notion de gestion des espaces extérieurs est difficile à cerner. Elle couvre des pratiques divers liées, d'une part, à la variété des types d'espaces, de leurs caractéristiques (surface, forme, matériaux utilisés, situation, etc.), et de leurs attributions (jeux, détente, activités, ...etc.), et au mode d'utilisation des différents acteurs, d'autre part.

En effet, une gestion bien faite des espaces extérieurs, apporte à l'ensemble immobilier une plus-value qualitative importante, qui anime généralement le cadre de vie à l'intérieur des cités. On ne peut atteindre ce niveau de gestion, qu'à travers la réponse aux trois questions suivantes :

A. Qui gère ces espaces ?

Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif, portent à la fois la notion d'espace urbain et espace commun. Ainsi leur gestion incombe à la fois aux collectivités locales « les communes », autant que responsables de la gestion des espaces urbains des villes, et aux organes de gestion des copropriétés représentées par les administrateurs de copropriété, autant que responsables de la gestion de leurs copropriétés. Par contre, la gestion des différents réseaux est assurée par les services techniques. Donc, la gestion des copropriétés est assurée par les trois principaux acteurs suivants :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

A. 1. L'administrateur de la copropriété

Étant représentant de l'assemblée (la collectivité des copropriétaires). Il assure la gestion et l'entretien courant des parties communes (développé au début du présent chapitre). En ce qui concerne la gestion des espaces extérieurs, ses tâches se résument à :

- Faire respecter les clauses du règlement de la copropriété, relatives aux différents espaces ;
- Assurer l'entretien, l'hygiène et la sécurité des différents espaces, notamment les alentours des bâtiments ;
- Assurer la surveillance et le gardiennage de la copropriété, notamment les espaces extérieurs ;
- Coordonner l'intervention des autres intervenants.

Il reste entendu que la législation algérienne oblige les promoteurs et les maîtres d'ouvrage, à assurer la gestion des copropriétés, notamment les espaces extérieurs, jusqu'à l'installation des organes de gestion. Aussi, cette législation, autorise l'administrateur de copropriété à mandater un administrateur de biens, pour gérer pour son compte une partie ou l'ensemble de la copropriété.

A. 2. La commune

Partant du principe général qui considère que la gestion urbaine des villes incombe aux collectivités locales « communes », et que cette gestion ne s'arrête pas à l'entrée des cités, mais elle doit continuer à l'intérieur. Donc le commun est aussi responsable de la gestion des espaces extérieurs des cités en copropriété, elle doit à ce titre :

- Veiller au respect de la réglementation en matière d'occupation temporaire des espaces relevant des domaines publics et à leur préservation ;
- Veiller au respect des prescriptions d'hygiène du milieu et de protection de l'environnement.
- Entretenir la voirie et mettre en place la signalisation routière (horizontale et verticale) ;
- Collecter et transporter les ordures ménagères et autres déchets ;
- Entretenir et maintenir l'éclairage public ;
- Entretenir les espaces récréatifs, les parkings et aires de stationnement ;
- Aménager les espaces verts et mettre en place le mobilier urbain ;

Il est à signaler que la législation algérienne dans ce domaine, oblige les promoteurs et les maîtres d'ouvrage de remettre les dossiers complets des « VRD », aux communes concernées, pour faciliter la prise en charge et la gestion des différents espaces, conformément à leurs prérogatives.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

A. 3. Les services techniques

Sont les organismes et sociétés chargés de l'entretien et de la gestion des différents réseaux, à l'intérieur des villes y compris les cités en copropriété, à savoir :

- La société de distribution de l'électricité et du gaz (SONELGAZ), chargée de la distribution de l'électricité et du gaz, et de l'entretien et de la maintenance des différents réseaux ;
- L'entreprise publique, Algérienne des eaux (ADE), chargée de distribution d'eau potable et de la gestion de ses réseaux ;
- L'office national d'assainissement (ONA), chargé de l'entretien et de la maintenance des réseaux d'assainissement et des eaux pluviales.

B. Comment gérer ces espaces ?

Nous avons vu dans le point précédent, que les tâches de chaque acteur de gestion des espaces extérieurs, sont bien définies, et se complètent pour atteindre un seul but, qu'est la préservation du cadre de vie à l'intérieur de ces cités.

Sur la base des décrets exécutifs 83-666, 91-147, 97-154 et le code civil, et selon l'urbaniste Jean-Pierre Muret, il y a trois types de cette gestion réglementée :

B. 1. La gestion directe

Dans ce type de gestion, l'intervention du gestionnaire est directe, et sans intermédiaire. Dans ce cas, le gestionnaire assure directement ses tâches, sans avoir recours à d'autres personnes (physiques ou morales).

B. 2. La gestion indirecte

Dans ce type de gestion, l'intervention du gestionnaire est indirecte, avec un ou plusieurs intermédiaires. Dans ce cas, le gestionnaire assure indirectement ses tâches, en mandatant officiellement des personnes (physiques ou morales), afin d'assurer la gestion pour son compte.

Ainsi l'administrateur de copropriété peut mandater (par le biais d'un contrat signé entre les deux parties), un ou plusieurs administrateurs de biens, pour gérer pour son compte la copropriété (une partie ou la totalité). De la même façon, la commune et les services techniques, peuvent aussi désigner des personnes (physiques ou morales), pour assurer l'exécution d'une partie ou la totalité de leurs tâches.

B. 3. La gestion mixte

Elle regroupe les deux formules précédentes de gestion. Le gestionnaire a recours à cette formule pour exécuter convenablement toutes ses tâches, lorsque ses moyens humains et matériels sont limités. Dans ce cas, le gestionnaire assure directement l'exécution d'une partie de ses tâches, et mandate d'autres personnes (physiques ou morales), pour exécuter le reste des

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

tâches. Ainsi l'administrateur de copropriété peut mandater une partie de ses tâches, à un ou plusieurs administrateurs de biens, et assurer l'exécution du reste de ses tâches. De la même façon, la commune et les services techniques, peuvent aussi se décharger d'une partie de leur mission au profit des personnes (physiques ou morales), désignées par leurs soins et assurer l'exécution du reste de leurs tâches.

La gestion des espaces extérieurs, au sein des ensembles collectifs, en copropriété, est entièrement liée à l'ensemble des opérations effectuées par les gérants habilités. Leur mission consiste à préserver et entretenir ces espaces.

L'intervention des différents maîtres d'ouvrages publics et privés ainsi que celle des collectivités locales, gérant parfois des milliers de logements, ont induit un mode de gestion défaillant. A ce dernier, sont ajoutées les pratiques sociales des habitants, qui approprient l'espace d'une façon singulière, ce qui a donné naissance à des cités d'habitat collectif spécifiques, avec des particularités propres et visibles, notamment au niveau de la gestion de leurs espaces extérieurs.

Cette gestion semble être difficile, du fait de la multiplicité des gestionnaires, ayant des objectifs, des compétences et des moyens différents. Elle est complexe, du fait de l'organisation du rapport entre un espace public à l'extérieur et l'espace privé à l'intérieur du logement. (Alain Morel, 2005, p. 3).

Le déficit de gestion des espaces extérieurs, entraîne leur dégradation rapide et réduit leur durabilité. « Ce déficit de gestion génère des charges d'investissement considérables, car il conduit à engager des opérations de rénovation urbaine très coûteuses pour enrayer ces processus de dégradation » (MICHEL.B, JEAN. B, 2007).

Pour déceler les modalités et la réalité de gestion, visant à assurer l'entretien, la maintenance, des espaces extérieurs aux immeubles. Nous avons utilisé, des entretiens semi-directifs, basés sur un guide d'entretien préétabli. Nous avons interrogé les promoteurs, l'APC de la commune de M'sila (Responsable chargé de l'entretien) et l'OPGI de la wilaya de M sila (Chef service chargé de l'entretien et la maintenance).

3. Les acteurs urbains

Les acteurs urbains sont une composante incontournable pour comprendre et expliquer les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif. Ce sont les personnes (physiques ou morales), qui prennent une part déterminante dans l'action de réalisation, gestion et appropriation des copropriétés.

En ce qui concerne les cités en copropriété, nous distinguons plusieurs acteurs, classés selon quatre types, comme suit :

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

3. 1. Les acteurs économiques

Ce sont les maîtres d'ouvrage, qui assurent la réalisation des programmes des différents types de logements. On trouve principalement les promoteurs immobiliers (publics ou privés).

A. Les promoteurs immobiliers

Selon les articles 3 et 4 de la loi n° 11/04 du 17 février 2011 relative à l'activité immobilière. Les promoteurs immobiliers sont toute personne physique ou morale qui exercent une activité de promotion immobilière, ils sont réputés commerçants.

Cette activité 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'habitations ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale.

Les programmes initiés dans ce cadre, sont les logements sociaux participatifs, les logements promotionnels aidés, les logements promotionnels publics réalisés par les promoteurs privés ou publics (OPGI, AADL, ENPI et AWGRFU). Le type de logement « location-vente » est pris en charge exclusivement par l'Agence d'Amélioration et du Développement du logement (AADL).

Conformément au décret exécutif N° 14-99 du 4 mars 2014 et aux articles 60 et 61 de la loi N° 11-04 du 17 février 2011, les promoteurs immobiliers sont requis. :

- Établir les règles de copropriété pour les ensembles collectifs de logements afin de clarifier l'ensemble des informations juridiques, techniques et financières y afférentes.
- Préciser les dépenses et obligations qui doivent être encourues par les acheteurs au moment de la signature du contrat de vente de leurs biens immobiliers.
- Réaliser, dans les espaces communs, les locaux nécessaires pour la gestion des biens et éventuellement pour la conciergerie.
- Élaborer et mettre en œuvre les instruments et organismes de gestion des biens immobiliers proposés pour la cession.
- Assurer ou prendre les dispositions nécessaires pour l'administration du bien pendant une période de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné.
- Transférer cette administration aux organes constitués ou nommés par les acquéreurs.

A. 1. Offices de Promotion et de Gestion Immobilière

Créés par décret n° 76-143 du 23/10/1976. Transformés dans leur nature juridique, par le décret exécutif n° 91-147 du 12/05/1991. Désormais, ils se sont transformés en établissements publics nationaux avec un caractère industriel et commercial (EPIC) et sont appelés (OPGI).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'État, ils sont responsables de la promotion des services de logements sociaux. Ils construisent des logements publics locatifs (LPL) destinés en grande partie aux catégories sociales les plus pauvres. Ils sont en outre responsables d'un certain nombre de tâches, notamment l'immobilier et le développement foncier. A ce titre, ils peuvent promouvoir les autres types de logements, à savoir, le logement social participatif (LSP) remplacé par le logement promotionnel aidé (LPA), et le logement promotionnel public (LPP) pour les catégories sociales aisées.

A. 2. Agence d'Amélioration et du Développement du Logement

Créé par décret exécutif N° 91-148 du 12 mai 1991, modifié et complété par le décret exécutif N° 14-298 du 21 octobre 2014. Il s'agit d'institution publique de nature industrielle et commerciale (EPIC), et elle est appelée (AADL). Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'État, elle est responsable de la promotion et le développement du marché foncier et immobilier. En plus de ses missions principales, l'AADL s'est vu confier en 2001 l'exécution d'un programme d'habitation sous forme de Location-Vente pour les citoyens à revenu moyen.

A. 3. Entreprise Nationale de Promotion Immobilière

La mise en œuvre de la restructuration et de la fusion des entreprises de promotion du logement familial (EPLF), a donné lieu à l'entreprise nationale de promotion immobilière, dénommée (ENPI). C'est une Société par Actions (SPA), créée le 06 mai 2009 conformément à la résolution N° 05/92 du 22 Janvier 2009. Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'État, elle est responsable de la promotion et le développement du marché foncier et immobilier, et de la réalisation des programmes de logement Promotionnel Public « LPP ». Elle assure également la gestion d'ensembles immobiliers.

A. 4. Agence de wilaya de Gestion et de Régulation Foncières Urbaines

Il s'agit d'institution publique de nature industrielle et commerciale (EPIC). Créée par le décret exécutif N° 90-405 du 22 décembre 1990 ; sous le nom (agence **locale** de gestion et de régulation foncières urbaines), modifié et complété par le décret exécutif n° 03-408 du 05 novembre 2003, qui a changé le nom en (agence **de wilaya** de gestion et de régulation foncières urbaines). Ces agences sont mises en place par les assemblées populaires de wilayas. Leur mission est de gérer le patrimoine foncier urbain des collectivités locales. Elles peuvent également être chargées de réaliser divers types de programmes promotionnels.

3. 2. Les acteurs politiques

Les acteurs politiques au niveau d'une ville, sont nombreux, notamment les institutions communales. Nous nous intéressons dans le cadre de ce thème, uniquement à la commune,

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

comme étant un acteur politique qui joue un rôle considérable dans ville, d'une façon générale, et particulièrement au niveau des cités d'habitat collectif.

La commune est la collectivité territoriale de base de l'État et l'assise territoriale de la décentralisation, selon les articles 1 et 2 de la loi 11-10 du 22/06/2011 relative à la commune. Elle est créée par la loi et dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Elle dispose une instance délibérante, qu'est l'assemblée populaire communale et un organe exécutif présidé par le président de l'assemblée. L'assemblée populaire communale est élue par les habitants, pour une durée de cinq ans, pour accomplir des missions conformément à la loi 11-10. L'article 3 de ladite loi, stipule que la commune exerce ses prérogatives dans tous les domaines de compétence qui lui sont dévolus par la loi. Elle concourt avec l'État, notamment, à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social et culturel, à la sécurité, ainsi qu'à la protection et l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Le président de l'assemblée populaire communale représente l'État au niveau de la commune. A ce titre, il est chargé, notamment, de veiller au respect et à l'application de la législation et de la réglementation en vigueur (Art 85).

Parmi ses attributions dans le respect des droits et libertés des citoyens, selon l'article 94, le président de l'assemblée populaire communale est chargé de (on cite uniquement les points relatifs à l'habitat et à l'urbanisme) :

- Veiller au respect des normes et prescriptions en matière de foncier, d'habitat, d'urbanisme et de protection du patrimoine culturel immobilier ;
- Veiller à la propreté des immeubles et assurer la commodité du passage dans les rues, places et voies publiques ;
- Veiller au respect de la réglementation en matière d'occupation temporaire des espaces relevant des domaines publics et à leur préservation ;
- Veiller au respect des prescriptions d'hygiène du milieu et de protection de l'environnement.

L'article 119 précise qu'en matière d'habitat, la commune est tenue de :

- Créer les conditions favorisant la promotion immobilière.
- Initier ou participer à la promotion de programmes d'habitat ;
- Encourager et organiser, toute association d'habitants visant la sauvegarde, l'entretien et la rénovation d'immeubles ou de quartiers.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

3. 3. Les acteurs professionnels

Les architectes, urbanistes et ingénieurs, sont les partenaires privilégiés des maîtres d'ouvrage (promoteurs). Ces hommes d'art et professionnels de l'espace sont chargés de concevoir les constructions, et d'être le garant que les travaux d'exécution sont conformes aux plans et aux normes techniques. « *En dehors de l'obligation, édictée par la loi, d'avoir recours à un architecte pour la plupart des constructions, ce recours se justifie de plus en plus par le souci d'assurer une qualité architecturale à l'ouvrage, aussi bien pour son insertion dans le contexte urbain que pour une pratique quotidienne agréable et harmonieuse* » (Jacques RIVA et Michel FRENOT, 1995, p63). Par leur savoir-faire et leur connaissance de l'urbain et de l'environnement, les acteurs professionnels ont un rôle important, dans le processus de production du cadre bâti et non bâti, d'une part, et au bien-être des différents utilisateurs, d'autre part.

3. 4. Les acteurs de la collectivité des copropriétaires

L'ensemble des copropriétaires forme la collectivité des copropriétaires. La collectivité se réunit pour gérer la copropriété et nommer l'administrateur qui veille à l'exécution des dispositions des statuts de copropriété. Les attitudes et les pratiques des copropriétaires diffèrent entre les hommes et les femmes, jeunes, adultes ou personnes âgées, d'une catégorie sociale populaire ou élitaine, conservateur ou non. Leurs attitudes varient également en fonction de ce qu'ils comprennent de la citoyenneté, qu'ils soient habitués ou visiteurs (MICHEL BASSAND et autres, 2001).

A. Les copropriétaires

Le copropriétaire est une personne (physique ou morale), propriétaire, comme d'autres personnes d'un lot privatif, dans un immeuble collectif, et d'une quote-part dans les parties communes. Cette personne, en devenant propriétaire d'un lot et d'une quote-part, dans une copropriété, bénéficie des droits de la copropriété et se soumet à ses obligations (Voir Tab. 7).

A. 1. Les droits du copropriétaire

Le copropriétaire a le droit d'utiliser et de jouir des espaces privés et collectifs, d'assister aux réunions et d'exercer son droit de vote, de vendre ou louer son logement et de porter des modifications (Tableau. 4).

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Tab. 7 : Les droits du copropriétaire

Droits	Conditions	Références
User et jouir des parties privatives Conformément à leur destination.	-Ne pas porter atteintes aux droits des autres copropriétaires. -Ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.	Art.11 Décret 83-666 Art.749 Ord 75-58
User les parties communes suivant leur destination.	Ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires	Art.12 Décret 83-666 Art.749 Ord 75-58
De voter à l'assemblée sur toutes les questions inhérentes à la copropriété.	Dispose d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire.	Art.26 Décret 83-666 Art.764 bis. Loi 83-01
Vendre ou louer son logement, avec les parties communes.	-Payer toutes les créances nées de la copropriété. -Rester responsable de son bien	Art.60 Décret 83-666 Art.754 Loi 83-01 Art 479-480-482 Loi 07-05
Modifier l'intérieur de son logement.	-Faire exécuter les travaux sous la surveillance d'un homme d'art. -Ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. -Ne pas créer des dommages aux autres copropriétaires et aux parties communes. -Respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble	Art.11 Décret 83-666

Source : Auteur, 2023

A. 2. Les obligations du copropriétaire

Les obligations du copropriétaire correspondent à toutes les actions qu'il entreprend dans le contexte de la copropriété. Il s'agit de respecter les voisins, les résolutions de l'Assemblée générale. Il participe ainsi à la gestion des espaces communs (Tableau. 5).

Tab. 5 : Obligations du copropriétaire

Obligations	Références
Respecter les droits des autres copropriétaires.	Art.10-11-12-13-50 Décret 83-666 Art.748 Loi 83-01
Participer à la gestion commune de la copropriété.	Art.14-16 Décret 83-666 Art.763 Loi 83-01
Participer aux travaux de l'assemblée des copropriétaires.	Art.24-27 Décret 83-666 Art.746 bis1 Loi 83-01
Désigner et participer à la rétribution d'un administrateur.	Art.29-35 Décret 83-666 Art.746 bis -756 bis3 Loi 83-01
Payer les charges pour l'entretien et la maintenance des parties communes.	Art.46-47-48-49-52-56-57 Décret 83-666 Art.750 -750 bis -754 Loi 83-01
Utiliser convenablement et préserver les parties privatives et communes.	Art.10-11 Décret 83-666 Art.748-756 bis1 Loi 83-01
Respecter les décisions adoptées par l'assemblée.	Art.28-31-32 Décret 83-666 Art.746 bis 2 Loi 83-01

Source : Auteur, 2023

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

B. Les locataires

Selon le dictionnaire (le petit Larousse illustré, 2011), Le locataire est une « personne qui reçoit la jouissance d'une maison, d'un appartement en vertu d'un contrat de louage ». L'article 467 du code civil (Loi 83-01), est plus précis, quand il décrit le statut du locataire.

Il est une personne (physique ou morale), qui reçoit, d'un bailleur (physique ou moral), la jouissance d'une chose (un local à usage d'habitation ou commercial), en vertu d'un bail (contrat), pour une durée déterminée, en contrepartie d'un loyer connu (loyer principal et les charges). Le transfert de jouissance, au locataire, n'acquies pas le bailleur de ses obligations. En effet, il est tenu, selon le code civil (articles 479,480, 482 de la Loi 07-05), d'entretenir et de procéder aux réparations nécessaires, notamment les travaux d'étanchéité des terrasses. Aussi, il doit supporter les taxes et impôts et autres charges grevant le bien loué.

Lorsque le locataire envisage d'apporter des modifications aux biens loués, il doit disposer d'une autorisation écrite du bailleur (Art 492 de la Loi 07-05).

Habiter dans une copropriété, le locataire bénéficie des droits de participer aux travaux de l'assemblée et dispose d'une voix délibérative (Art.26 du Décret 83-666 et Art.764 bis de Loi 83-01), uniquement dans les cas suivants :

- Lorsque l'assemblée délibère des charges de 1^{ère} catégorie ;
- Lorsque l'assemblée délibère des travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres ;
- Lorsque le copropriétaire concerné (le bailleur) est absent ou non régulièrement représenté à l'assemblée.

Aussi, il se soumet à l'obligation de payer les charges de la première catégorie (réparties en parts égales), relatives à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes (Art 47-48 du Décret 83-666 et Art. 750 -750 bis de la Loi 83-01).

Conclusion

Ce que nous pouvons retenir dans ce cadre, c'est que l'État Algérien a fourni un effort considérable, depuis l'indépendance à nos jours, pour organiser et maîtriser l'administration du patrimoine immobilier en copropriété.

Cette politique, a connu trois étapes importantes, (fig. 5), à savoir :

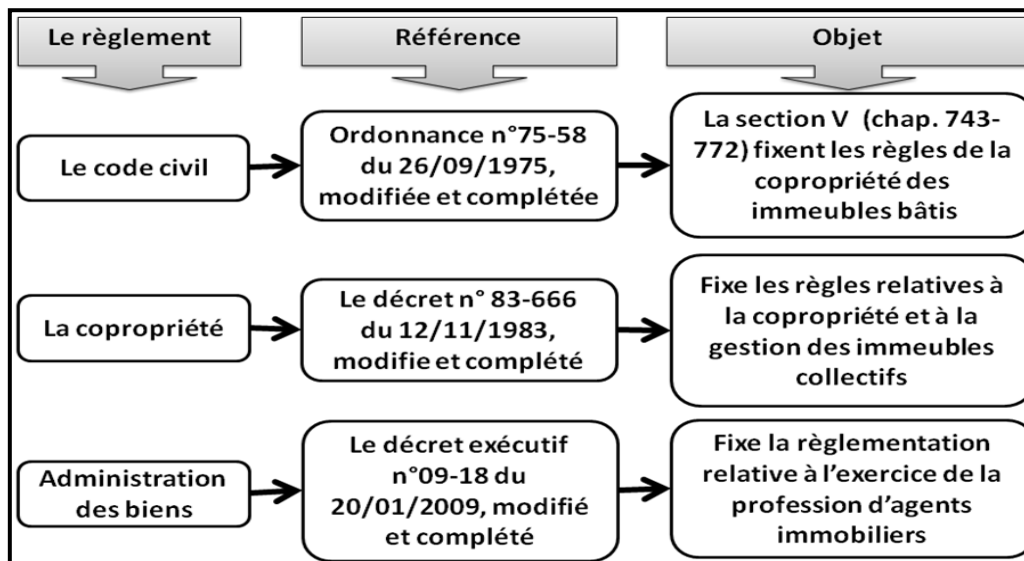
Premièrement : adoption du code civil.

Deuxièmement : adoption d'un règlement particulier de copropriété.

Troisièmement : renforcement des deux textes précédents, par l'adoption du règlement relatif à l'administration des biens.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Fig. 5 : Le cadre juridique régissant la copropriété en Algérie



Source : Auteur, 2023

La lecture des textes régissant la copropriété dans d'autres pays, nous a permis de noter que les principes de gestion des copropriétés en Algérie, sont similaires à ceux des pays voisins, d'Afrique et d'Europe. Les points importants retenus sont :

- ✓ C'est le seul pays qui réglemente la gestion des copropriétés par le biais du code civil et d'un règlement spécifique ;
- ✓ C'est le seul pays qui facilite les formalités de substitution, qui est assuré, soit par le président de l'assemblée populaire communale, soit par le président du tribunal ;
- ✓ La durée du mandat de l'administrateur de copropriété est fixée à deux ans, c'est la moyenne des durées dans les autres pays ;
- ✓ Le comité ou le conseil syndical, est un organe de contrôle et de conseil interne important, que l'Algérie n'a pas prévu dans sa législation.

La politique algérienne adoptée, visant à organiser et contrôler l'administration de l'immobilier, en général et des immeubles en copropriété en particulier, a touché trois points importants, à savoir :

A. En ce qui concerne l'administration du patrimoine immobilier, nous avons enregistré trois étapes (Fig. 16), dans lesquelles s'est concrétisée toute la politique de l'habitat, depuis l'indépendance, à nos jours.

B. La gestion du patrimoine immobilier en copropriété, a aussi connu une importance particulière, à travers :

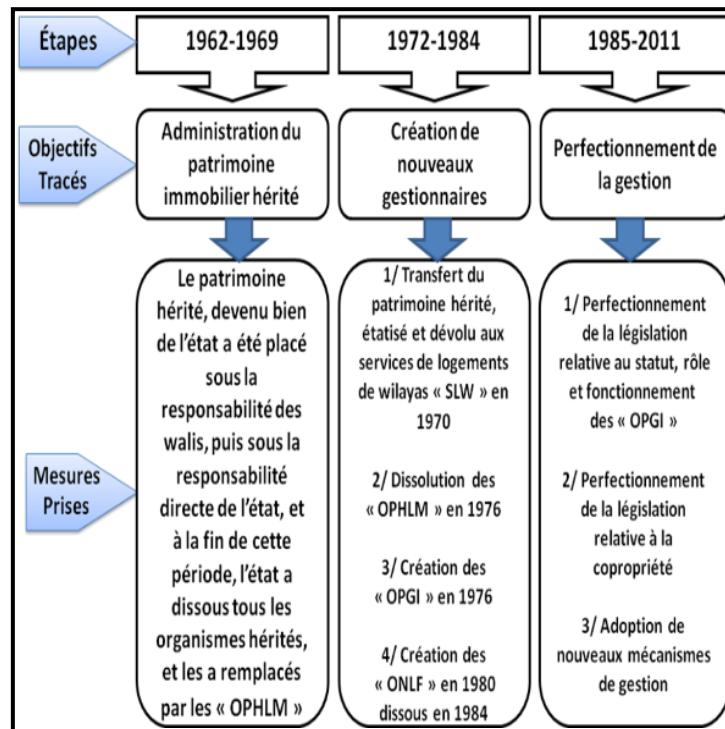
Premièrement : adoption du code civil (ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975, notamment les articles 743-772)

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Deuxièmement : adoption d'un règlement particulier de copropriété (décret 83/666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs)

Troisièmement : renforcement des deux textes précédents, par l'adoption de nouveaux règlements, relatifs à l'administration des biens, la promotion immobilière et les agents Immobiliers. La (Fig. 6) résume les textes régissant les copropriétés.

Fig. 6. Les étapes de l'administration du patrimoine immobilier



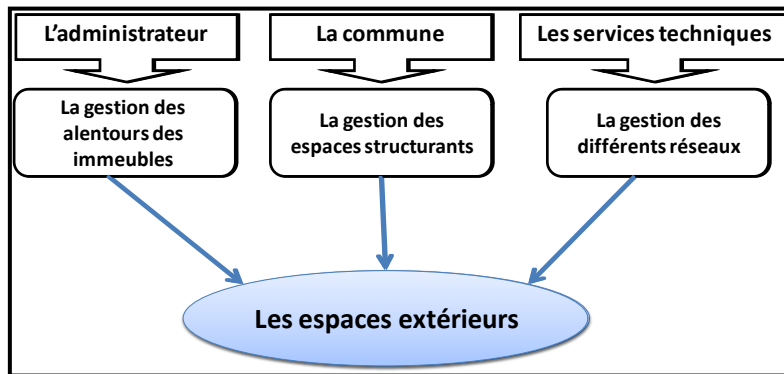
Source : Auteur, 2023

C. « La gestion d'une copropriété exige non seulement la mise en place de la copropriété et de ses organes sur la base d'une subdivision en unités gérables, mais également la délimitation adéquate des espaces extérieurs appartenant à la copropriété pour une bonne prise en charge de la gestion des bâtiments et des espaces extérieurs » (GIC OPGI, 2004, p. 21).

Ces espaces représentent des espaces communs pour différents acteurs (utilisateurs et gestionnaires). Aussi, ils assurent le prolongement des activités quotidiennes ou exceptionnelles des habitants. Ils jouent ainsi un rôle social important et reflètent le civisme des habitants. La gestion de ces espaces est assurée par trois familles d'intervenants (Fig. 7). Leurs tâches sont réglementées, leurs domaines d'intervention sont limités et leurs missions se complètent. La question donc est comment coordonner leurs interventions, pour assurer une gestion efficace et durable qui reflète l'importance de ces espaces.

Chapitre II : La copropriété en Algérie, statut et gestion des espaces extérieurs

Fig. 7. La gestion des espaces extérieurs en copropriété



Source : Auteur, 2023

Notre étude de la réglementation algérienne en matière d'administration et de gestion des copropriétés et de leurs espaces extérieurs, nous a permis de comprendre l'ensemble des mécanismes de gestion réglementaire.

Nous compléterons nos recherches dans le prochain chapitre, consacré à la présentation du parc immobilier de la wilaya et de la ville de M'sila. Des études de cas feront également l'objet d'une présentation.

CHAPITRE III

L'HABITAT A M'SILA ET PRESENTATION DES CITES ETUDIEES

I. La wilaya de M'sila

1. Le parc de logement de la wilaya
2. Le parc de logement inscrit depuis 1999 à 2022

II. La ville de M'sila

1. Structuration de la ville
2. Réseau routier
3. Le parc de logements
4. Le parc en copropriété
5. Description du parc de logement de la ville

III. Présentation des cités étudiées

1. La taille de l'échantillon
2. Les cités ciblées
3. Motivations de choix
4. Désignation des cités cas d'études
5. Localisation des cités choisies
6. Présentation des cités cas d'étude
 - 6.1. La cité de 76 logements promotionnels
 - 6.2. La cité de 70 logements publics locatifs
 - 6.3. La cité de 132 logements publics locatifs
 - 6.4. La cité de 500 logements publics locatifs
 - 6.5. La cité de 112 logements publics locatifs
 - 6.6. La cité de 126 logements promotionnels
 - 6.7. La cité de 24 logements promotionnels "EPLF"
 - 6.8. La cité de 24 logements promotionnels "EPBTP"
 - 6.9. La cité de 78 logements sociaux participatifs
 - 6.10. La cité de 102 logements sociaux participatifs
 - 6.11. La cité de 106 logements sociaux participatifs
 - 6.12. La cité de 100 logements sociaux participatifs (premier site)
 - 6.13. La cité de 100 logements sociaux participatifs (deuxième site)
 - 6.14. La cité de 50 logements sociaux participatifs "OPGI"

IV. Synthèse des cités cas d'étude

Conclusion

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Préface : Présenter la situation de l'habitat de la wilaya, comprendre l'organisation spatiale de la ville de M'sila, et la répartition du parc de logements collectifs sur son territoire, tels sont les points que nous traiterons dans le présent chapitre, avec les commentaires, nécessaires.

Nous présenterons aussi, les cités étudiées, choisies sur la base de critères bien définis. Il s'agit de tous les logements en copropriété, avec leurs différentes formules.

I. Présentation de la wilaya de M'sila

Créée après le découpage administratif de 1974, conformément à l'ordonnance n° 74-69 du 02/07/1974, relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas (Jo n° 55). Dans ses limites actuelles, la wilaya de M'sila, occupe une position privilégiée dans la partie centrale de l'Algérie du nord.

Le territoire de la wilaya représente une zone charnière et transitoire. Situé sur les hauts plateaux, entre les deux chaînes de montagne que sont l'Atlas Tellien et l'Atlas Saharien. Le climat de la wilaya est de type continental, partiellement sous influence saharienne. Les vents du Nord sont fréquents en hiver et ceux du Sud soufflent en été avec des rafales de chaleur.

La wilaya s'étend sur une superficie de 18.175 km². Composée de 15 daïras et 47 communes, limitée (Fig. 1) :

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

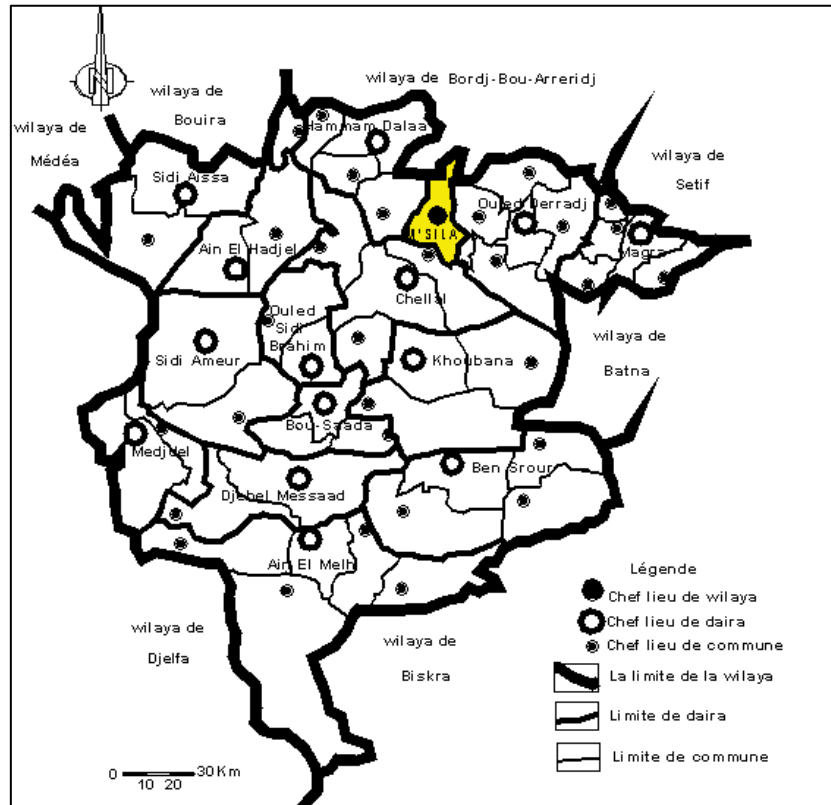
A l'ouest : la wilaya de Djelfa

Au Sud Est : la wilaya de Biskra

Les principales villes de la wilaya sont : M'sila (chef-lieu de wilaya) et trois autres villes, promues en wilayas déléguées. Il s'agit de Bou Saada, Sidi Aïssa et Magra.

La population totale de la wilaya est estimée au 31/12/2021 à 1.385.058 habitants. La densité est de 76,20 hab./km². La structure d'âge de la population est généralement plus jeune. La population de moins de 25 ans représente plus de la moitié de la population totale, soit 70 %, et compte 969 541 habitants. En revanche, la population âgée de plus de 60 ans représente seulement 30% avec 41517 habitants. La population féminine compte 49% de la population, avec 678.678 habitants, contre 51% pour la population masculine, avec 706.380 habitants (APW, 2021).

Fig. 1 : Limites et découpage administratif de la wilaya de M'sila



Source : DPAT M'sila

1. Le parc de logement de la wilaya de M'sila

Le parc de logements de la wilaya est évalué au 31/12/2013 à 202.105 logements, dont 64.898 logements collectifs des trois segments (social participatif remplacé par promotionnel aidé, promotionnel et public locatif) (Tableau. 1), qui représente 32 % du parc de la wilaya. On constate que le programme du public locatif, géré par l'OPGI de M'sila représente à lui seul 85,15 % de ce parc. Le taux d'occupation par logement correspondant est estimé à 5,5.

Tab. 1 : le parc de logements collectifs de la wilaya de M'sila

Segment	Inscrit	Pourcentage
Logement Social Participatif (LSP)	6710	10,34
Logement promotionnel Aidé (LPA)		
Logement Promotionnel (Anciens programmes)	2929	4,51
Logement Public Locatif (LPL)	55259	85,15
Total	64898	100 %

Source : DL M'sila

2. Le parc de logement inscrit depuis 1999 à 2022

Le parc immobilier de la wilaya de M'sila, enregistré au cours de cette période est évalué à 110.816 logements (la direction du logement de la wilaya de M'sila). Cela comprend 53.145 logements ruraux, ce qui représente 48 %. Le deuxième groupe en importance est celui des 42.570 logements publics locatifs, soit 38 %. En troisième lieu, il y a 8.893 logements

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

promotionnels aidés, représentant seulement 8 % de ce parc. Au dernier rang, il y a 3.438 logements de type location-vente, avec 3 % et 2.770 logements promotionnels, avec 2 %.

Concernant le programme (LPL) géré par l'OPGI, on compte 9.824 logements cédés. Une fois que les bénéficiaires ont acquis leur logement, les cités concernées changent de statut au profit de la copropriété. L'OPGI maintient sa gestion des logements non cédés.

II. Présentation de la ville de M'sila

La ville de M'sila est chef-lieu de la wilaya. Elle est l'une des 47 communes de la wilaya. Sa superficie s'élève à 232 km². Avec une population de 203822 habitants au 31/12/2013. Elle est limitée :

Au Nord : Commune d'El Euch (Wilaya de Bordj Bou-Arredj)

Au Nord-Ouest : les Wilayas de Médéa et Bouira

A l'est : Les communes de Maadid, M'tarfa et Souamaa

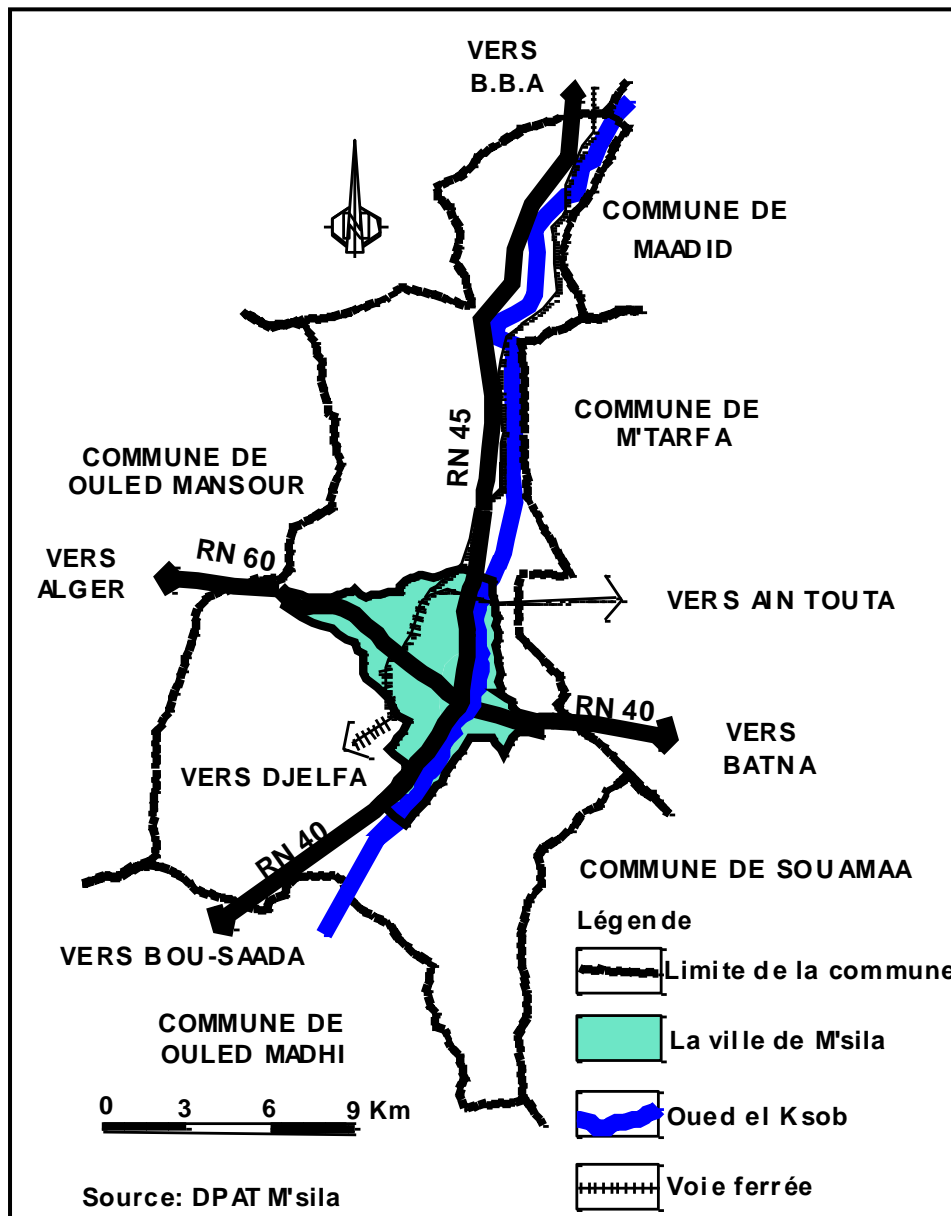
A l'ouest : Commune d'Ouled Mansour

Au Sud-Est : Commune d'Ouled Madhi.

La ville de M'sila se situe au nord de la wilaya, à l'intersection des routes nationales (RN 60) et (RN 45). Sa superficie s'élève à 80 Km², représentant 34,48 % de la surface de la population de la commune. Elle se situe à 250 Km au sud Est d'Alger.

Elle est traversée par l'oued El Ksob, qui divise la ville en deux parties. On trouve à l'Est, les anciens quartiers (Djaafra, Djenane el Kebir et la rocade), et à l'Ouest, le reste de la ville. (Fig. 2).

Fig. 2 : Limites de la commune de M'sila



Source : Auteur, 2023

1. Structuration de la ville de M'sila

La ville de M'sila s'organise autour de deux axes structurants d'importance nationale:

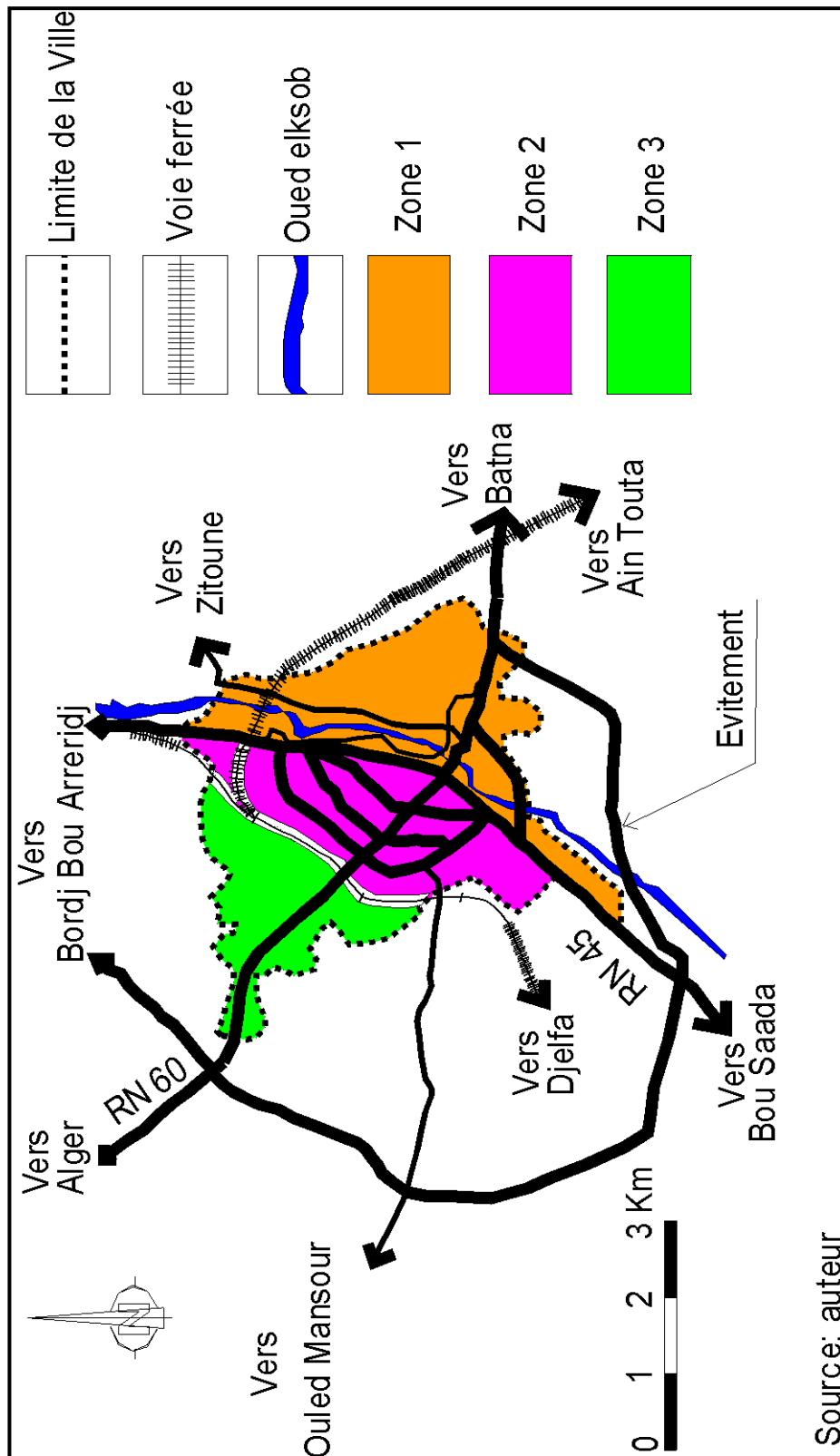
Le premier axe (RN60), traverse la ville, de l'Ouest, venant d'alger, à l'Est, allant vers Batna. Cet axe est connu localement par l'axe (Mouilha-La Rocade).

Le second axe (RN45), venant de Bou-Saada, traverse la ville du Sud au Nord, allant vers Bordj Bou Arreridj. Cet axe est connu localement par l'axe Trig(route) Bou-Saada-Trig El Bordj. Pour éviter l'encombrement à l'intérieur de la ville, et orienter le flux de circulation des routes nationale (RN 60, RN 45), notamment pour les véhicules lourds, un évitement a été réalisé au sud de la ville. Il relie ses deux extrémités Ouest-Est.

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

La lecture de structuration de la ville, permet la diviser en trois zones, (Fig. 3).
Chaque zone se distingue par une organisation spatiale et fonctionnelle spécifique.

Fig. 3 : Structuration de la ville de M'sila



Source : Auteur, 2023

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Ainsi, on peut retenir que:

La zone 1:

Se situe à l'Est de l'axe (RN45). On y trouve essentiellement les quartiers (Largoub et El Kouche), sur la rive gauche d'Oued El Ksob, à sa rive droite, on trouve les quartiers (Djaafra, Djenane el Kebir et la rocade). Tous ces quartiers sont anciens (vieux M'sila). Ils sont considérés comme le centre historique de la ville, avec leurs références urbanistiques et architecturales.

La zone 2 :

La zone centrale se situe entre l'axe (RN45) et la voie ferrée (Bordj Bou Arreridj- Djelfa). Elle est considérée centre-ville, on y trouve la majorité des équipements administratifs, commerciaux, sportifs, universitaires et la zone industrielle. Elle regroupe aussi tous les types d'habitat, lotissements et logements collectifs. Cette zone se caractérise par une variété architecturale et urbanistique, qui relate les différentes politiques urbaines adoptées et les différents programmes implantés.

La zone 3:

Se situe à l'Ouest de la ville, juste après la voie ferrée (Bordj Bou Arreridj- Djelfa). Elle assure le développement urbain de la ville. Cette zone est connue par trois importants lotissements (Ichbilja, 504 et Moilha). Elle regroupe tous les nouveaux programmes de logements (LSP, LPA, LPL), initiés à partir de 1997, et les équipements administratifs, d'éducation, sanitaires; etc, nécessaires pour la population de cette zone. Elle se caractérise par les nouvelles tendances politiques en matière d'urbanisme et d'architecture.

2. Réseau routier de la ville

La trame viaire qui organise la ville de M'sila s'articule sur deux axes, structurants perpendiculaires. Ils traversent et divisent la ville en zones et assurent les liaisons et les circulations entre ces divers éléments. Ce sont des artères collectrices qui relient les trois zones de la ville et distribuent la circulation entre les autres types de voirie. Elles sont caractérisées par un volume de circulation plus élevé et emprunté par des véhicules de types et de tailles variées. La première artère traverse la ville de l'Ouest à l'Est. La seconde, parallèle à l'Oued El Ksob, traverse la ville du Sud au Nord. Selon la réglementation Algérienne, notamment le décret exécutif N° 09-315 du 06/10/2009, ces deux artères sont classées dans la catégorie 1, ce sont des " Voiries primaires". Trois autres artères principales, qui structurent la zone 2, du sud au nord, et forment une boucle, avec trois boulevards :

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Le boulevard "La voie 11", le boulevard "11 décembre 1961" et le boulevard " La wilaya". Ces boulevards sont aussi classés dans la catégorie 1, ce sont des " Voiries primaires". Les voiries de ramassage qui délimitent les zones en sous-zones ; correspondant aux différentes cités, se raccordent aux voiries primaires. Ces voiries sont classées dans la catégorie 2, ce sont des "voiries secondaires". Ils desservent et constituent le prolongement des voiries tertiaires. Les voiries de branchement se raccordent aux voiries de ramassage "voiries secondaires", et assurent la liaison à l'intérieur des quartiers et des cités. Ces voiries sont classées dans la catégorie 3, ce sont des "voiries tertiaires".

Il est important de noter que le tracé de la voirie de la ville de M'sila montre son irrégularité. Chaque zone est caractérisée par sa propre organisation, qui est tout à fait différente des autres. En effet, la zone 2 se distingue par un alignement régulier et dégagé, articulé sur une voie primaire et trois voies secondaires parallèles. Elles couvrent la zone (du sud au nord) et desservent les voies tertiaires. En revanche le réseau routier des zones (1 et 3) est irrégulier. Il repose essentiellement sur des routes primaires et quelques routes secondaires, qui ne suivent pas la logique du tracé de la zone centrale (Fig. 4).

3. Parc de logement à M'sila

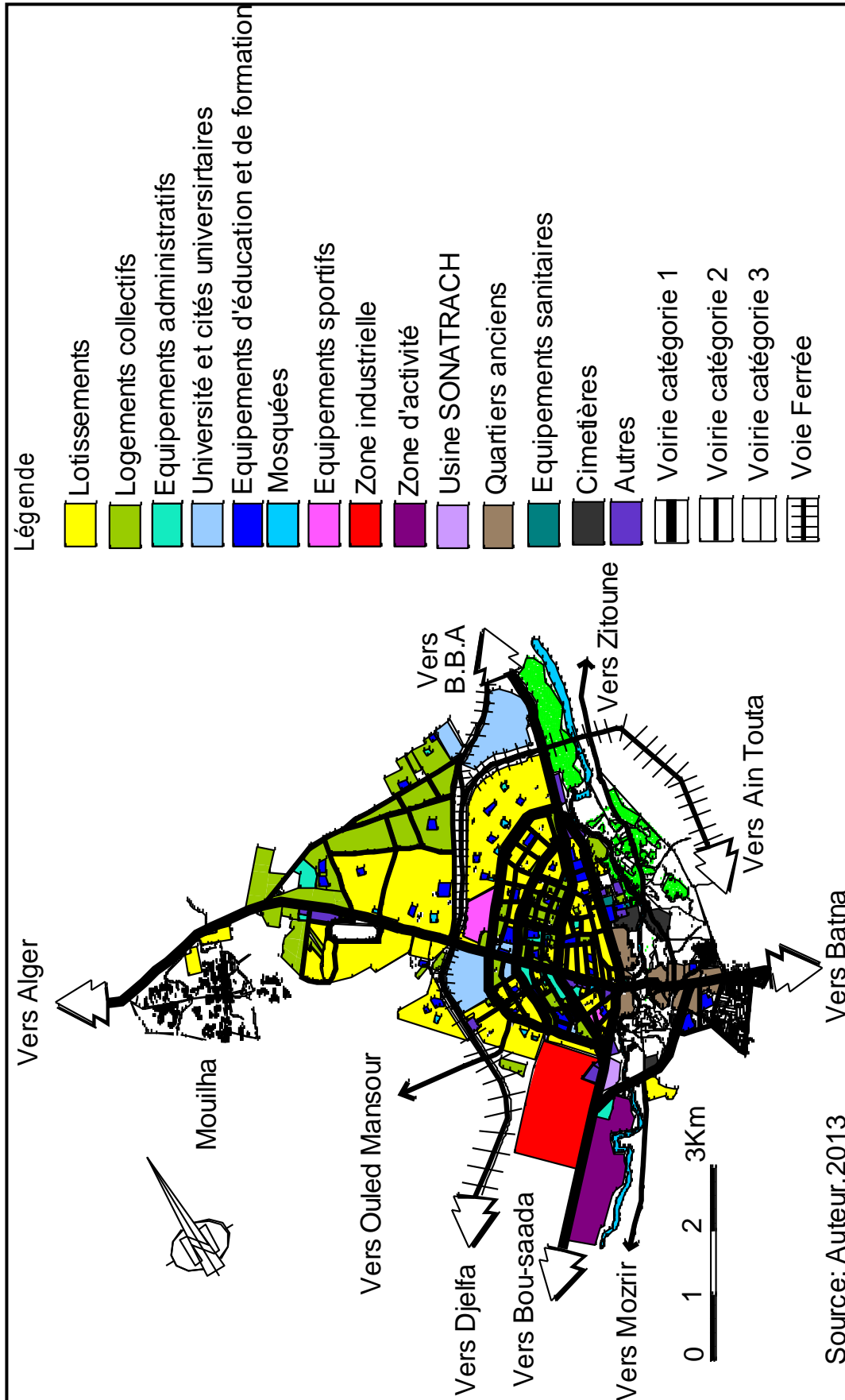
Le parc de logements de la ville de M'sila est évalué au 31/12/2013 à 23629 logements, dont 22711 logements des segments (LSP, LPA, LP et LPL), et 918 logements d'autres types (logements d'astreinte, logements communaux, logements de la justice, logements de sureté nationale...etc.). Dans le cadre de ce thème, on s'intéresse uniquement aux programmes publics, réalisés au profit de la population, avec ses trois formules. Ce programme (22711 logements) représente 35 % du parc de la wilaya, dont 5224 logements sociaux participatifs et logements promotionnels aidés, représente 23 %. Tandis que le programme promotionnel ancien 2507 logements, représente uniquement 11 % du parc de la ville. On constate que le programme de logements publics locatifs, géré par l'OPGI de M'sila représente à lui seul 65,96 % de ce parc. (Tableau. 2).

Tab. 2 : le parc de logements collectifs de la ville de M'sila

Segment	Inscrit	Pourcentage
Logement Social Participatif (LSP) Logement promotionnel aidé (LPA)	5224	23,00
Logement Promotionnel (Anciens programmes)	2507	11,04
Logement Public Locatif (LPL)	14980	65,96
TOTAL	22711	100 %

Source : DL M'sila

Fig. 4 : Réseau routier de la ville de M'sila



Source : Auteur, 2023

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

4. Le parc en copropriété

Le parc de logements en copropriété de la ville de M'sila est évalué au 31/12/2013 à 10066 logements, soit 44,32 % du parc de la ville, dont 5224 logements sociaux participatifs et logements promotionnels aidés, représentant 51,90 % du parc de la ville. Le programme promotionnel ancien 2507 logements, représente 24 % du parc de la ville. On constate que le programme de logements publics locatifs, géré par l'OPGI de M'sila représente uniquement 23,20 % de ce parc.

On note que les programmes (LSP, LPA, LP anciens), sont gérés directement par le régime de copropriété. Du fait que les bénéficiaires sont propriétaires de leur logement juste après la livraison. Ils deviennent ainsi copropriétaires. Par contre, le programme (LPL) est géré par l'OPGI après exploitation des logements par les bénéficiaires, qui sont considérés locataires. Ils paient un loyer mensuel à l'OPGI, pour assurer la gestion des cités.

Une fois les bénéficiaires acquièrent leurs logements, les cités concernées changent de statut, au profit du régime de copropriété. L'OPGI continue à assurer la gestion des logements non cédés (Tableau. 3).

Tab. 3 : le parc de logement en copropriété de la ville de M'sila

Segment	Inscrit	En copropriété	Pourcentage
Logement Social Participatif (LSP)	5224	5224	51,90
Logement promotionnel aidé (LPA)			
Logement Promotionnel (Anciens programmes)	2507	2507	24,90
Logement Public Locatif (LPL)	14980	2335 (cédés)	23,20
TOTAL	22711	10066	100 %

Source : DL M'sila

5. Description du parc de logement de la ville de M'sila

L'exploitation des informations obtenues auprès des différentes directions (DPAT, DEP, DL, OPGI), et en se basant sur les observations et les visites effectuées au niveau de la ville, nous ont permis d'arrêter la répartition du parc (23629 logements), sur le territoire de la ville.

On constate que la première zone dispose uniquement de 521 logements, représentant 2 % du parc. Par contre, les deux autres zones (2 et 3) disposent respectivement de 11571 et 11537 logements, avec des taux similaires 48,97 % et 48,83 % (Tableau. 4).

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Tab. 4 : le parc de logements par zone de la ville de M'sila

Programme	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Total
LSP + LPA	0	0	5224	5224
Promotion	0	2507	0	2507
LPL	373	8594	6013	14980
Autres ¹	148	470	300	918
Total	521	11571	11537	23629
%	2,20	48,97	48,83	100

Source : Auteur, 2023

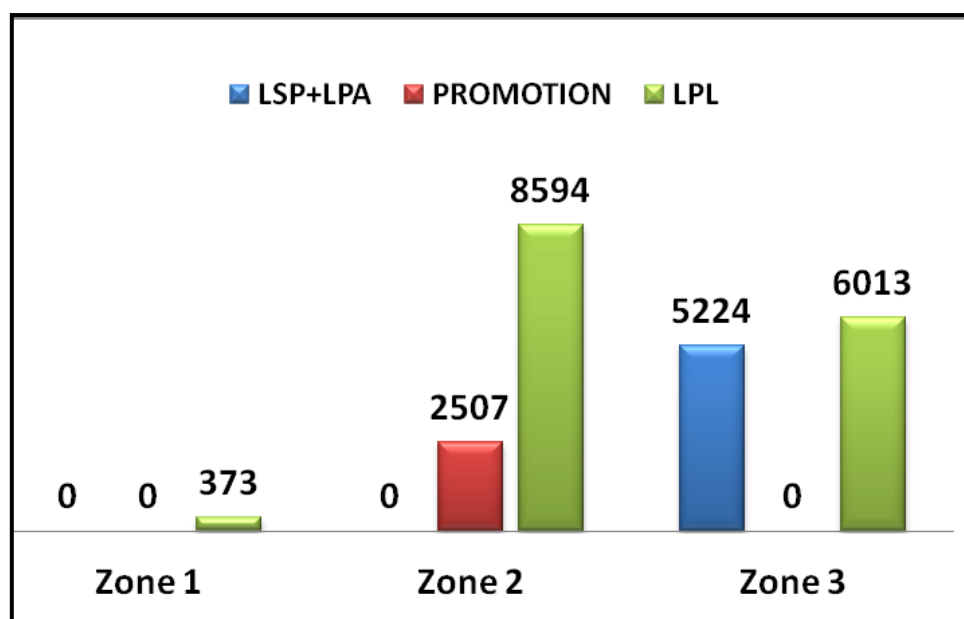
Le parc étudié, qui est de l'ordre de 22711 logements, est réparti sur les trois zones, comme suit :

Zone 1 : dispose uniquement de 373 logements publics locatifs, soit 2,49 %.

Zone 2 : dispose de la totalité du programme promotionnel, soit 2507 logements, et 8594 logements publics locatifs, avec 57,37 % du programme (LPL) de la ville.

Zone 3 : dispose de la totalité du programme (LSP + LPA), soit 5224 logements, et 6013 logements (LPL), avec 40,14 % du programme (LPL) de la ville (Graphique. 1).

Graph. 1 : le parc de logement par zone



Source : Auteur, 2023

5.1. Présentation de la zone 1

La zone 1 dispose uniquement de 373 logements publics locatifs (LPL), du parc de la ville de M'sila. Ce sont des logements collectifs, en copropriété, réalisés par l'opérateur public, Office de Promotion et de Gestion Immobilière de M'sila (OPGI), (Tableau. 5).

Autres¹ : Logements d'astreinte, logement de fonction, logement FNPOS, logements DGSN

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

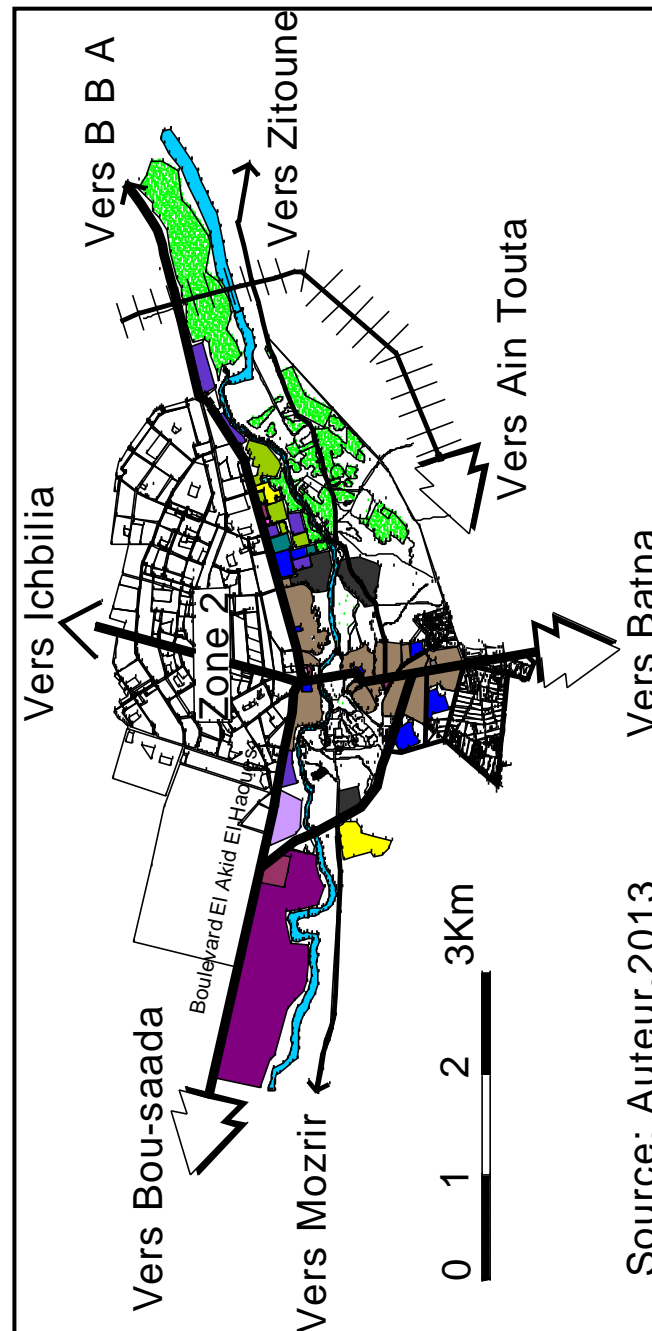
Tab. 5 : Le parc de logement de la zone 1

Segment	Typologie			Opérateur		Logements en copropriété
	Individuel	Semi collectif	collectif	Public	Privé	
LPL	0	0	373	373	0	373

Source : Auteur, 2023

Ce programme se localise entièrement entre la rive droite de l'Oued El Ksob, et le boulevard Akid El Haoues (Voirie primaire). Le reste de la zone est dépourvu de programmes de logement (Fig. 5).

Fig. 5 : localisation des programmes de logement de la zone 1



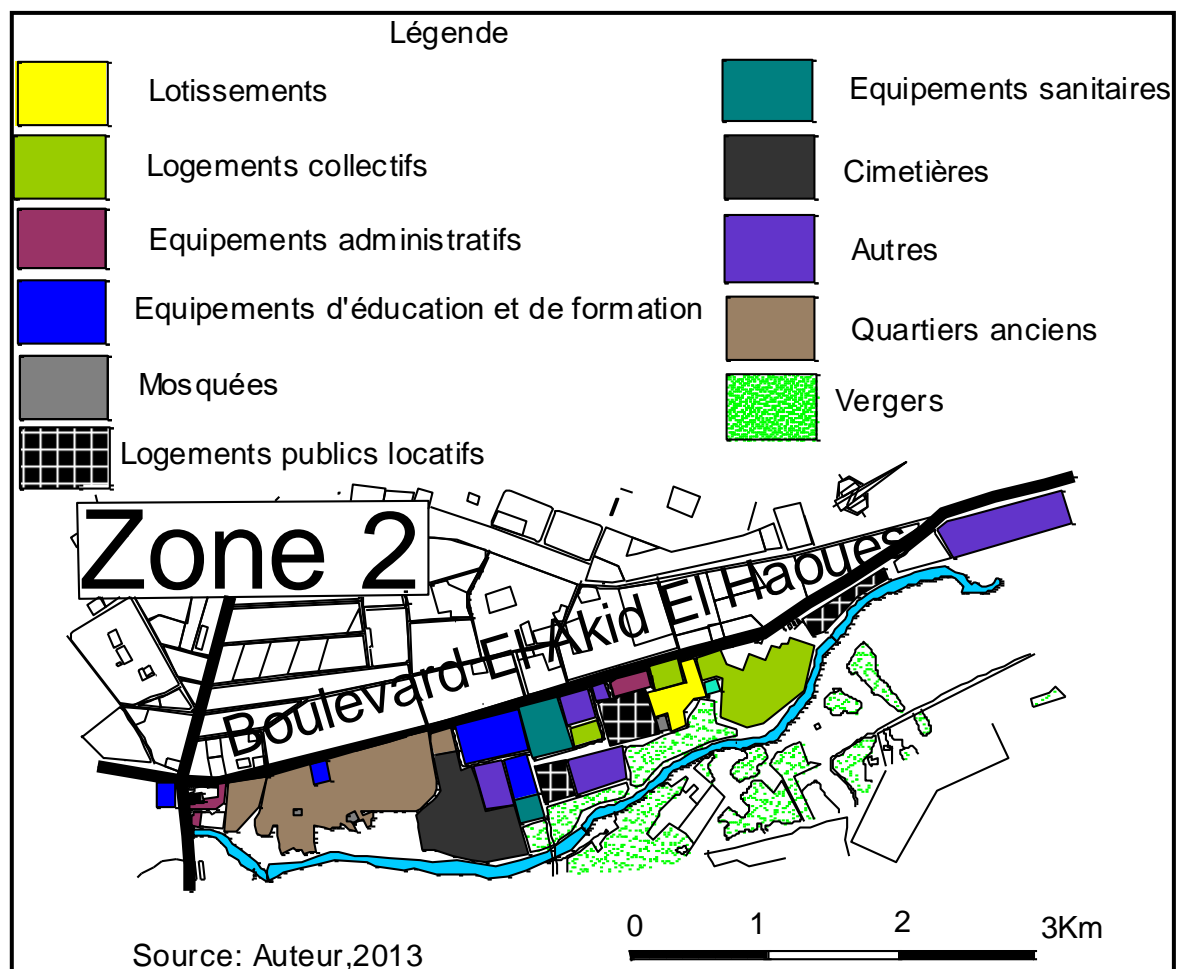
Source : Auteur, 2023

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

La zone dispose aussi de 148 logements (autres que les segments étudiés dans ce cadre). 108 logements (ancien programme communal), 20 logements destinés aux fonctionnaires de la justice et 20 logements aux fonctionnaires de l'APC de M'sila.

Le programme de logement concerné, se trouve implanté au milieu d'importants équipements, destinés, soit pour la population de la zone (écoles primaires, mosquées), soit pour la population de la ville (lycées, CEM, maison de jeunes), soit pour la population de la wilaya (siège OPGI, siège CASOREC, siège tribunal, l'hôpital). (Fig. 6).

Fig. 6 : Présentation de la zone 1



Source : Auteur, 2023

5.2. Présentation de la zone 2

La zone 2 occupe la zone centrale de la ville de M'sila, et à la majorité des équipements, situés sur le territoire de la ville, comme :

- ✓ Équipements administratifs : Siège de Wilaya, siège de l'APW, les banques, les postes, toutes les directions de wilaya, siège de la cour, siège de la gendarmerie...etc.
- ✓ Équipements sanitaires : Maternité, polycliniques, salles de soins.

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

- ✓ Équipements sportifs : Stade-omnisport, les salles omnisports, piscine semi-olympique stade communal.
- ✓ Équipements universitaires : Université centrale, pôle universitaire et cités universitaires.
- ✓ Équipements d'éducation et de formation : Les lycées, les écoles primaires et enseignement moyen, et le centre de formation professionnelle. La zone est limitée à l'Est par le boulevard "Akid El Haoues" (RN 45), à l'Ouest par la voie ferrée. La zone industrielle se situe à sa limite sud et le pôle universitaire à sa limite nord. Elle est traversée par une voirie primaire (Ouest-Est). C'est le boulevard "Akid Amirouche" (RN 60). Les programmes des logements occupent le centre de la zone, longeant les artères principales, qui structurent la zone, du sud au nord et forment une boucle, avec trois artères : Le boulevard "la voie 11", le boulevard "11 décembre 1961" et le boulevard "La wilaya". Les lotissements occupent l'ensemble du territoire de la zone. Ils sont pourvus d'équipements nécessaires à la population concernée (CEM, écoles primaires, mosquées).

5. 2.1. Description du parc de logements de la zone 2

La zone 2 dispose de 11571 logements du parc de la ville. (Tableau. 6).

Tab. 6 : Le parc de logement de la zone 2

Segment	Typologie			Opérateur		Logements en copropriété
	Individuel	Semi collectif	collectif	Public	Privé	
LPL	36	128	8330	8594	0	1400
Promotion	0	0	2507	1067	1440	2507
Total	36	128	10837	9661	1440	3907

Source : Auteur, 2023

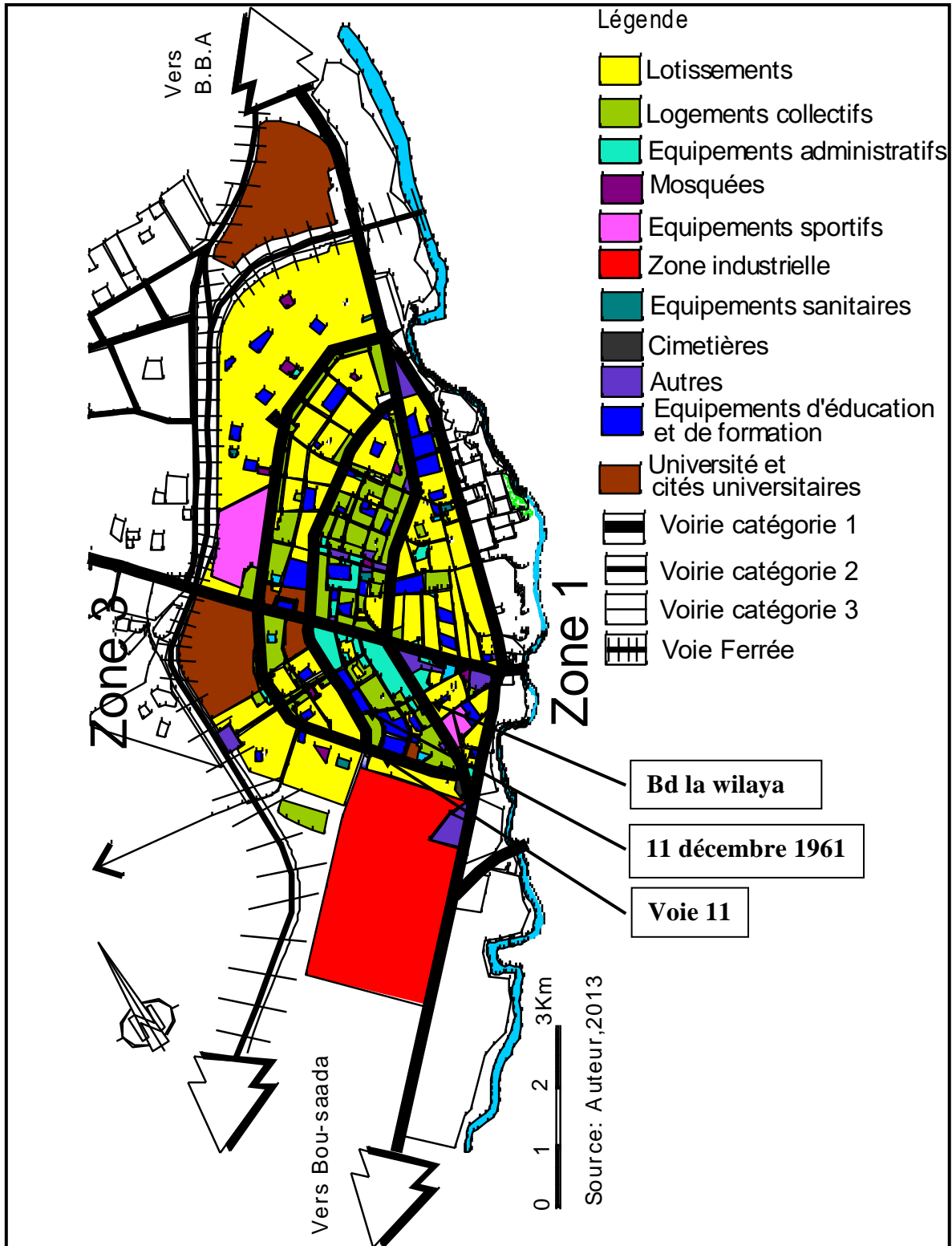
Ce programme est réparti sur son territoire, comme suit :

- ✓ **2507** logements promotionnels (PL), collectifs, en copropriété, dont **1067** logements réalisés par des opérateurs publics (EPLF, OPGI, STAH, EPBTP), soit 42,56 % du programme (PL), et **1440** logements réalisés par des opérateurs privés, avec 57,44 %.
- ✓ **8594** logements publics locatifs (LPL), réalisés par l'opérateur public (OPGI), dont **8330** logements collectifs, soit 96,93 % du programme (LPL), **36** logements individuels et **128** logements semi-collectifs. Les logements en copropriété comptent **1400** logements avec 16,29 % du programme (LPL).
- ✓ La zone dispose aussi de 470 logements de fonctions destinés aux fonctionnaires des différents organismes (SONELGAZ, sûreté nationale, université, Wilaya)

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

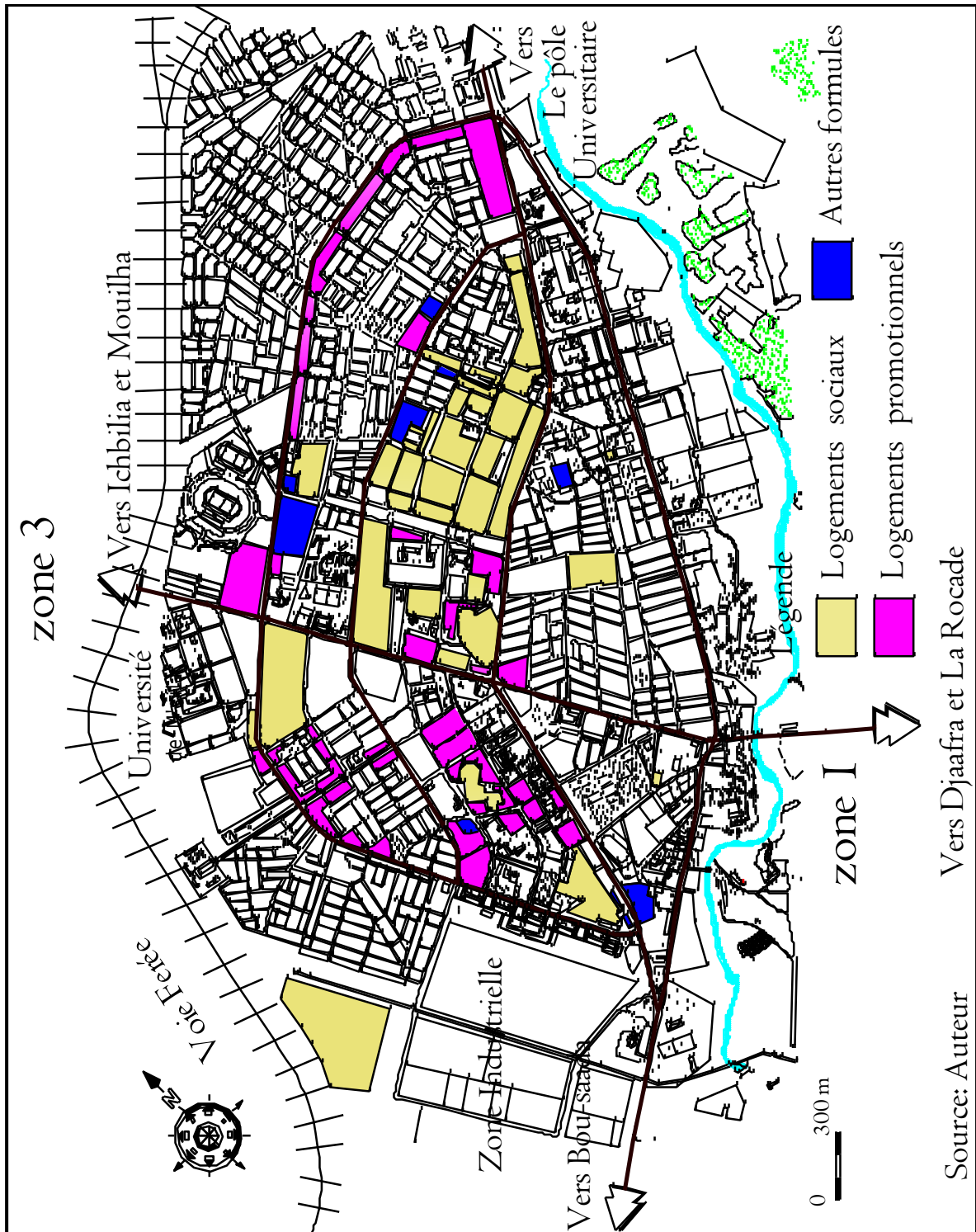
Les figures (7, 8, 9, 10 et 11) illustrent la localisation des programmes de logement sur la zone, avec les informations suivantes : les formules de logements, les opérateurs des programmes, les cités en copropriété, et enfin la typologie des logements.

Fig. 7 : Présentation de la zone 2



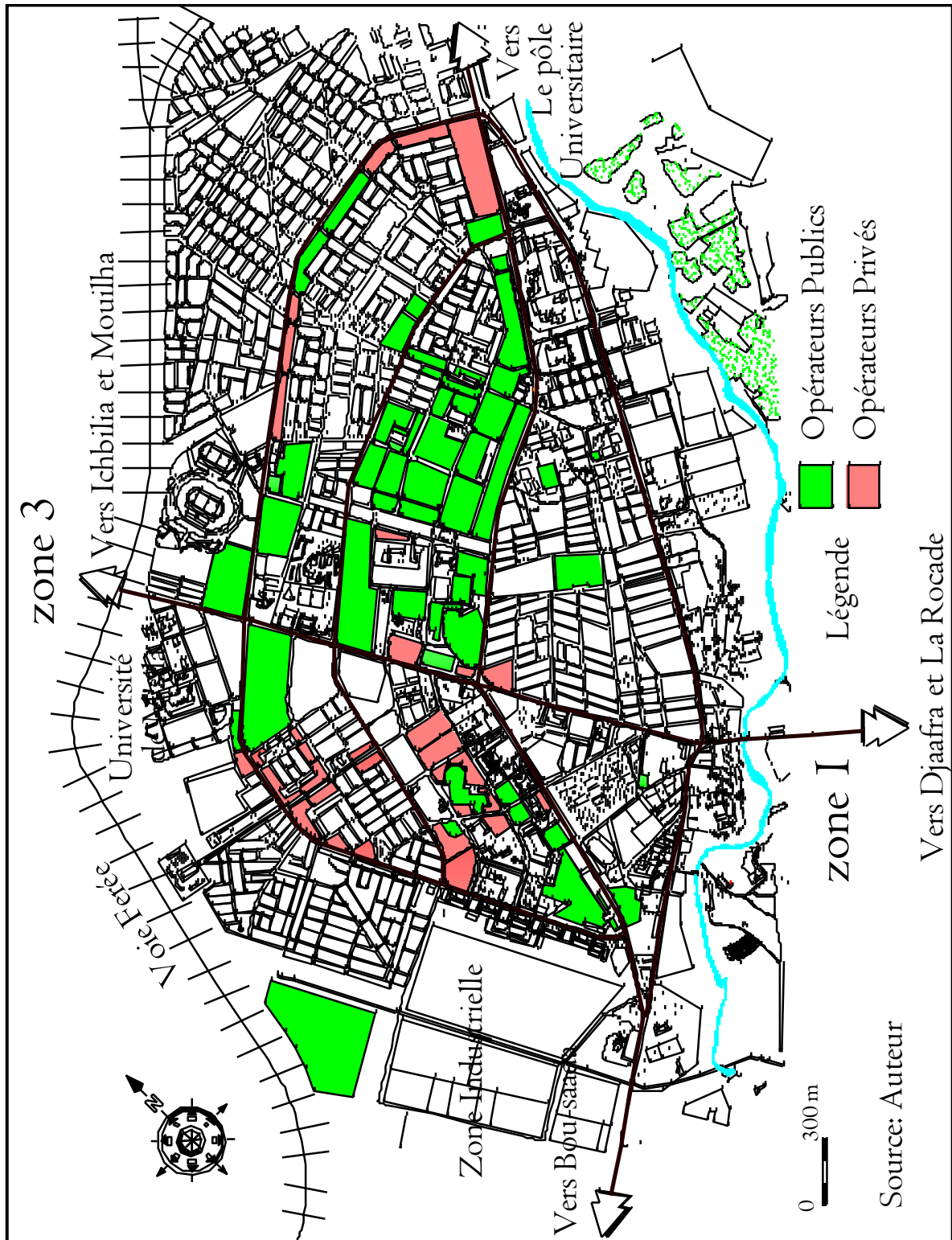
Source : Auteur, 2023

Fig. 8 : Localisation des programmes de logements par formules de la zone 2



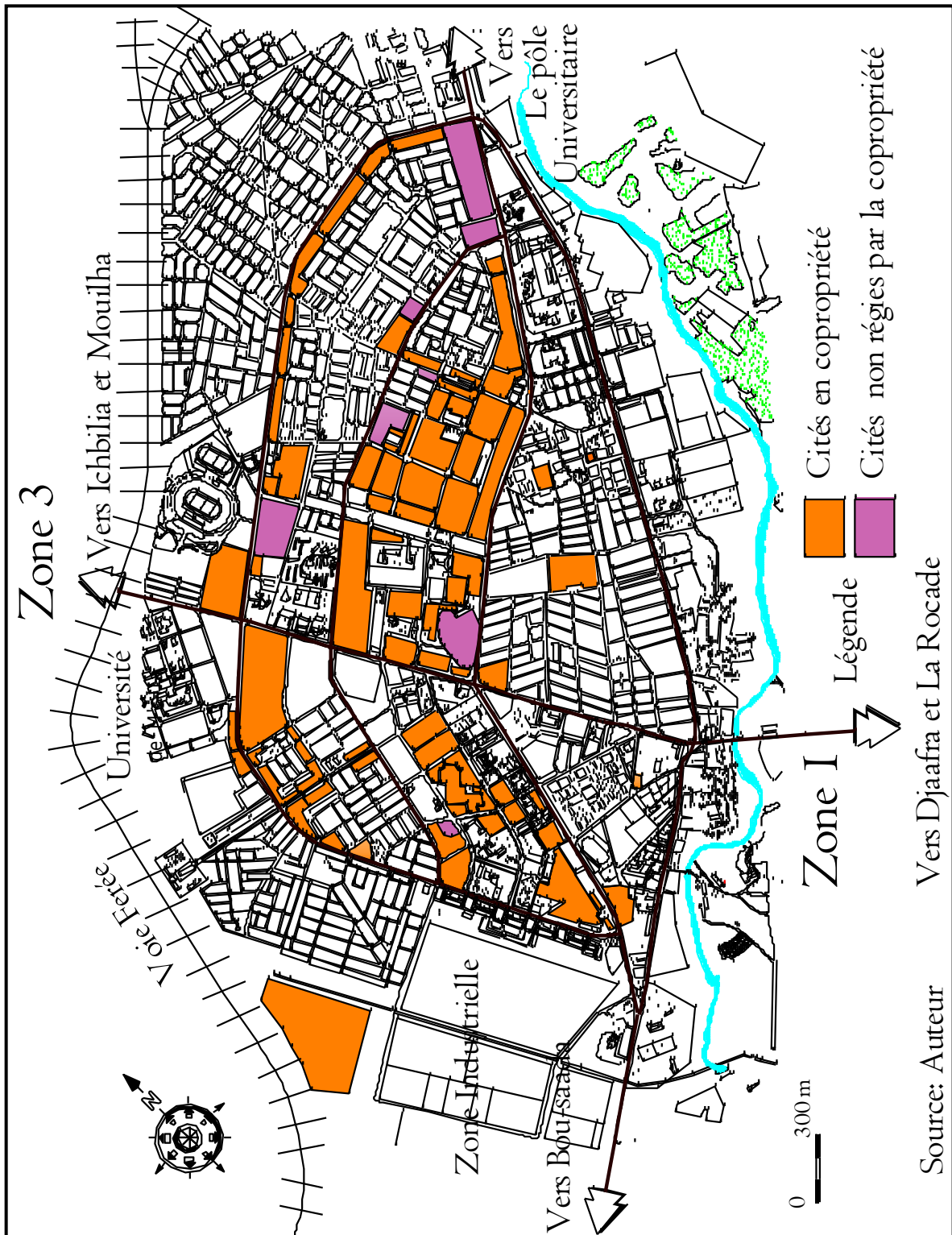
Source : Auteur, 2023

Fig. 9 : Les opérateurs des programmes de logements de la zone 2



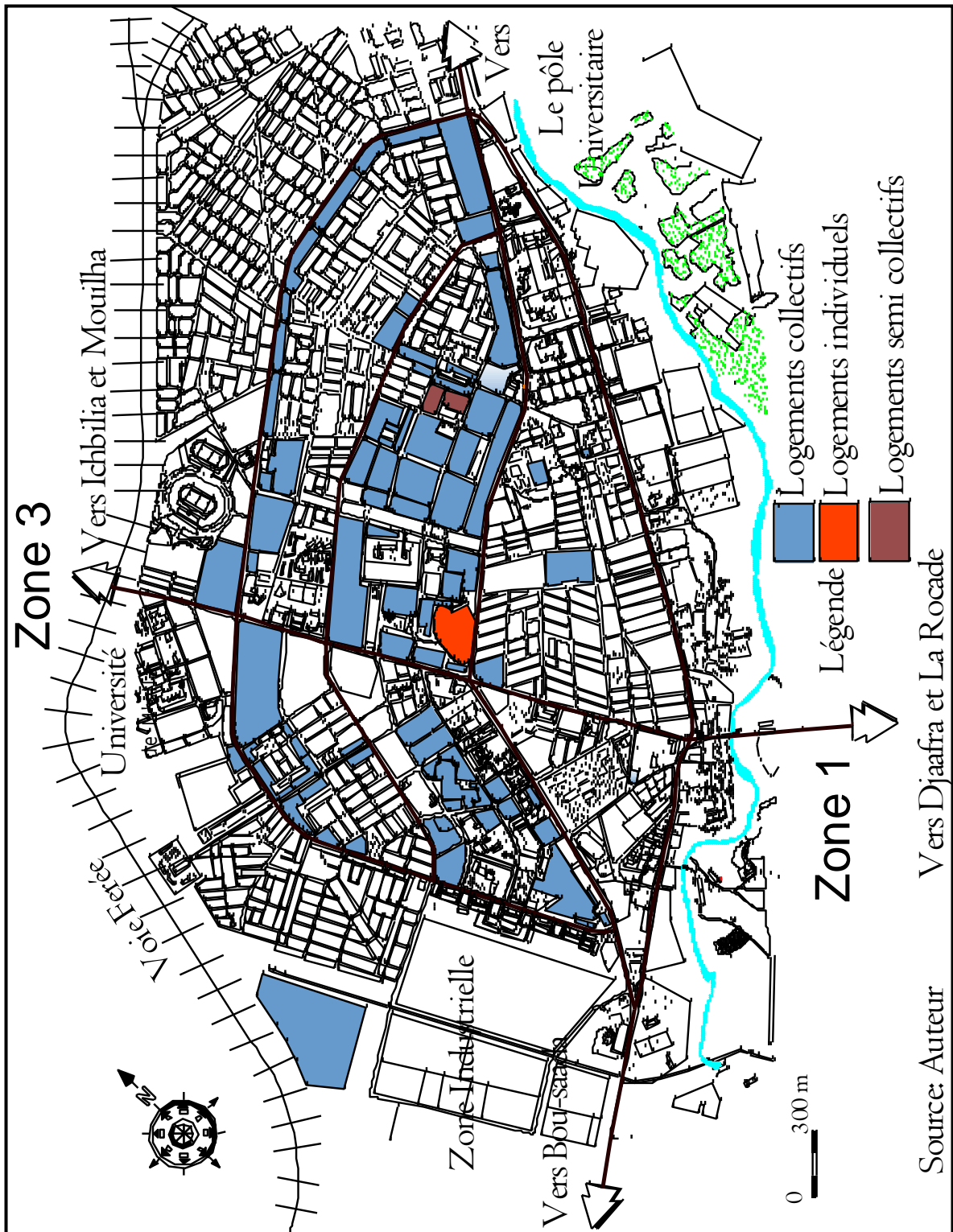
Source : Auteur, 2023

Fig. 10 : Localisation des cités en copropriété de la zone 2



Source : Auteur, 2023

Fig. 11 : La typologie de logement de la zone 2



Source : Auteur, 2023

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

5. 3. Présentation de la zone 3

La zone 3 occupe le secteur Ouest de la ville de M'sila. Elle assure son extension actuelle et future. Elle dispose des programmes nouveaux de logements, avec ses différentes formules. La majorité des équipements, implantés sur la zone sont destinés à la population, (Les lycées, les écoles primaires et enseignement moyen).

Les lotissements occupent un emplacement stratégique de la zone. Ils longent la voirie primaire "RN 60", venant d'Alger. C'est le cas de (Mouilha, Cité Ichbilia, Cité 504...etc.). La zone est limitée à l'Est par la voie ferrée, à l'Ouest, on trouve le lotissement "Mouilha". Les limites sud et nord ne sont pas bien matérialisées. Ils constituent les réserves foncières pour assurer le développement urbain futur de la ville.

La zone est traversée par une voirie primaire Ouest-Est (RN 60). Il la divise en deux sous-zones bien distinctes. La première sous-zone (côté gauche de la RN 60, en allant vers Alger), se distingue généralement par l'habitat individuel (lotissements). Par contre la deuxième se différencie généralement par l'habitat collectif. (Fig. 12).

Les programmes de logements sont implantés juste après les lotissements. Ils sont alimentés par des voiries secondaires, qui structurent la zone, et forment un maillage urbain particulier, totalement différent de celui de la zone 2, sans aucune logique apparente d'organisation.

5. 3.1. Description du parc de logements de la zone 3

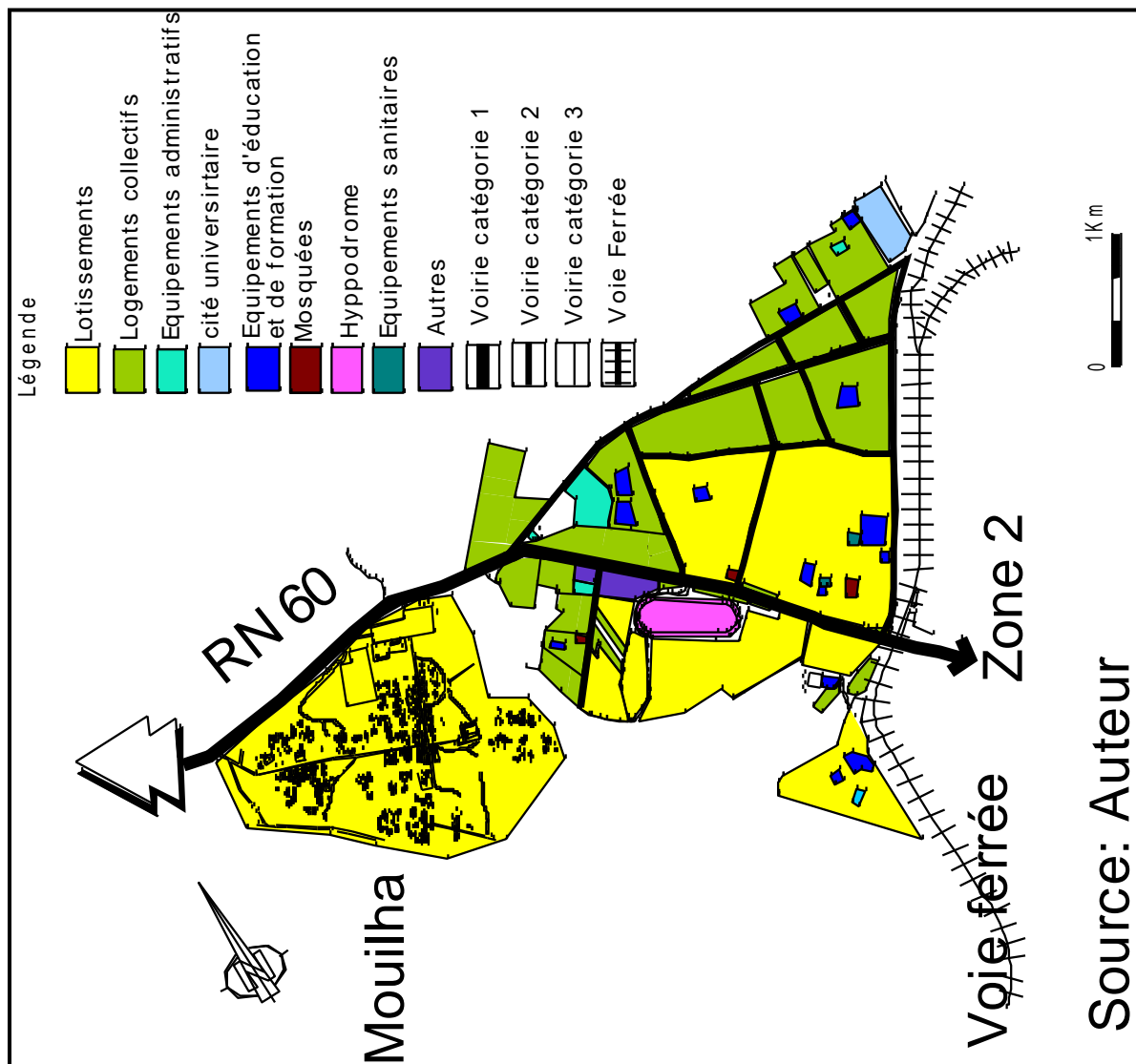
La zone 3 dispose de 11537 logements du parc de la ville. (Tableau. 7).

Tab. 7 : Le parc de logement de la zone 3

Segment	Typologie			Opérateur		Logements en copropriété
	Individuel	Semi collectif	collectif	Public	Privé	
LPL	60	0	5953	6013	0	562
LSP+LPA	0	0	900	900	4324	5224
Total	60	0	6853	6913	4324	5786

Source : Auteur, 2023

Fig. 12 : Présentation de la zone 3



Source : Auteur, 2023

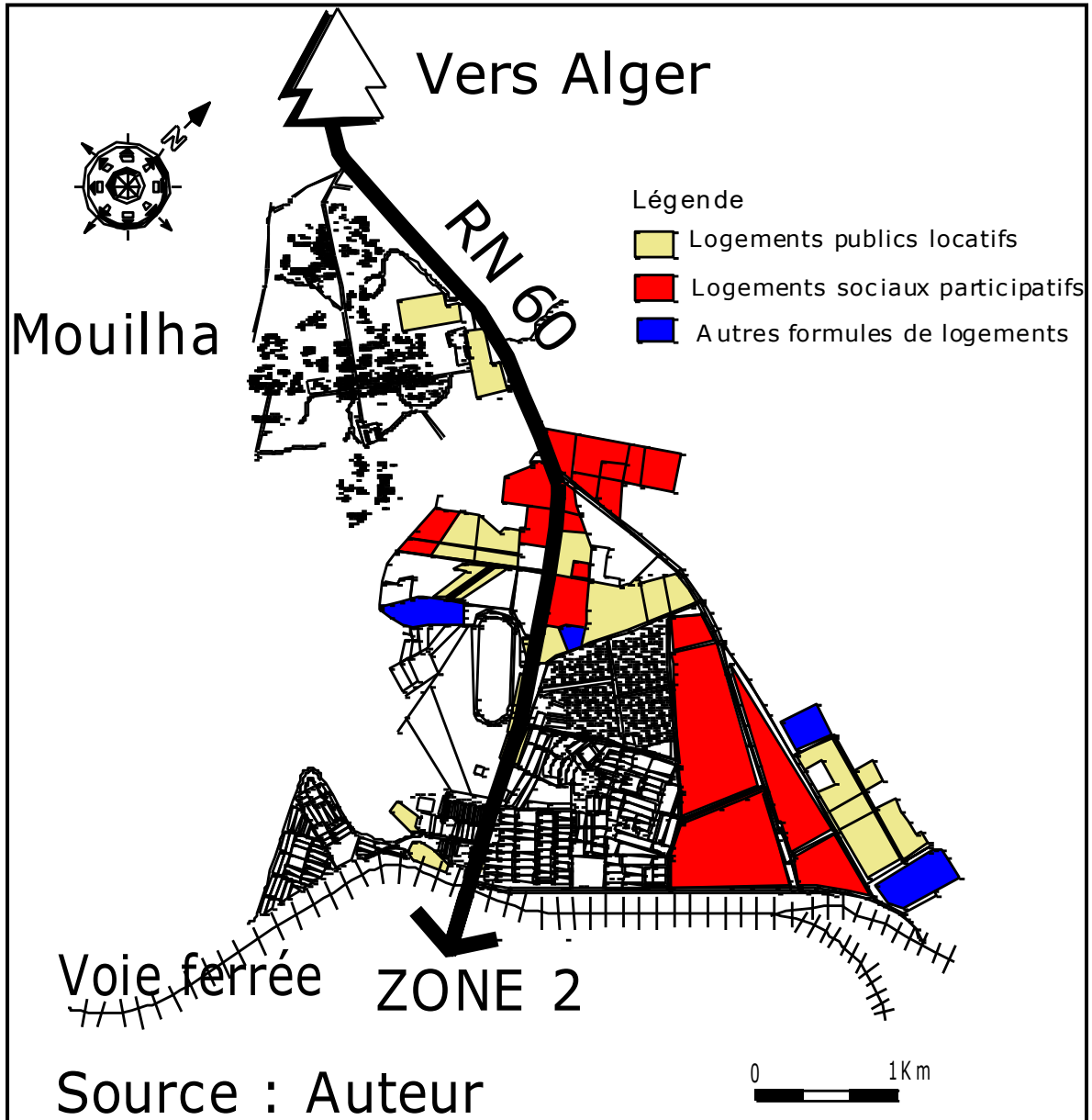
Ce programme est réparti sur son territoire, comme suit :

- ✓ **5224** logements sociaux participatifs et promotionnels aidés (LSP + LPA). Ce sont des logements collectifs, en copropriétés, dont **900** logements réalisés par l'opérateur public (OPGI), soit 17,23 % du programme (LSP+LPA), et **4324** logements réalisés par des opérateurs privés, avec 82,77 %.
- ✓ **6013** logements publics locatifs (LPL), réalisés par l'opérateur public (OPGI), dont **5953** logements collectifs, soit 99 % du programme (LPL), et **60** logements individuels. Les logements en copropriété comptent **562** logements avec 9,35 % du programme (LPL).
- ✓ La zone dispose aussi de 300 logements de fonctions destinés aux fonctionnaires des différents organismes (FNPOS, université), et 200 logements individuels (AADL).

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

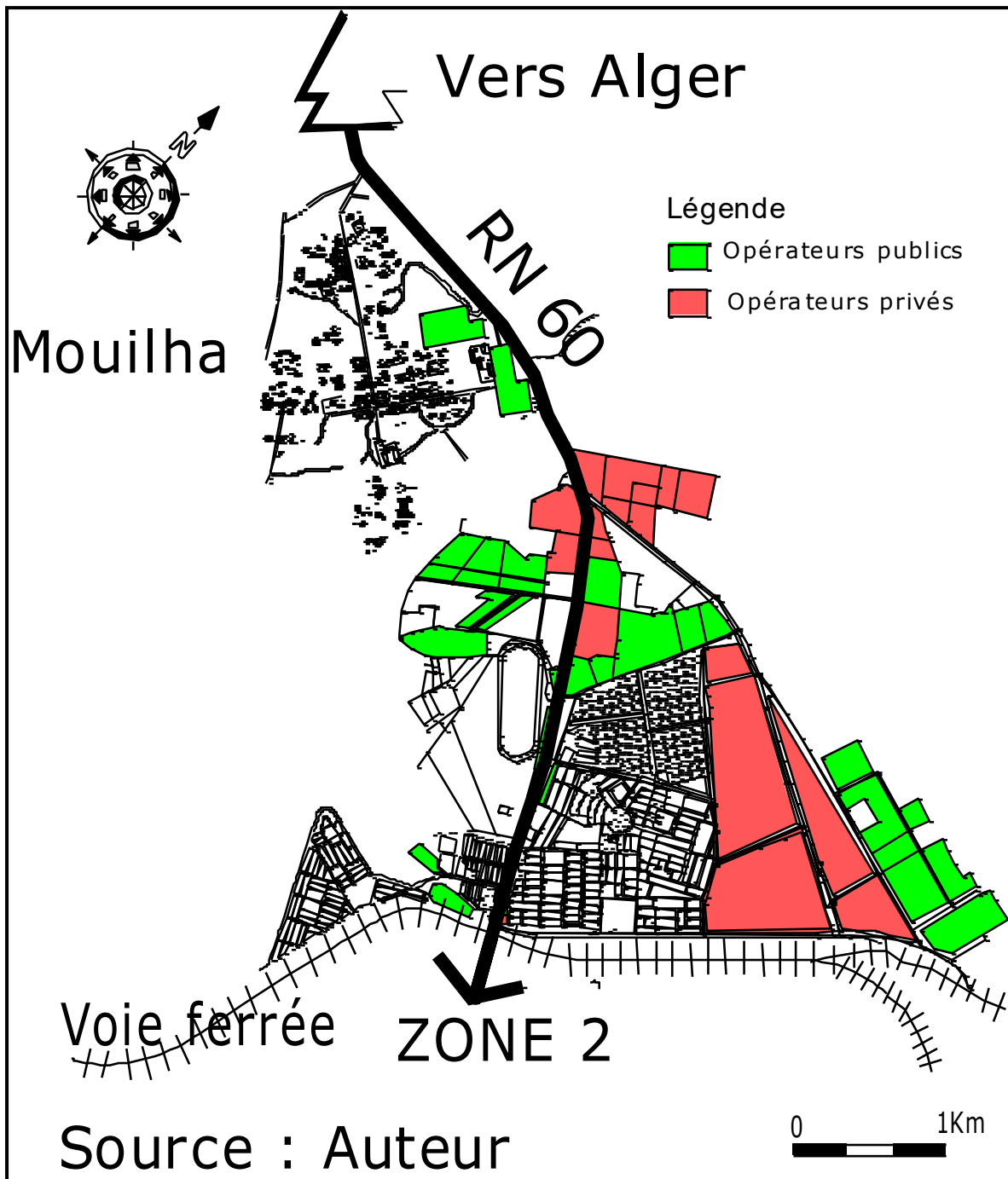
Les figures (13, 14, 15 et 16) illustrent la localisation des programmes de logement sur la zone, avec les informations suivantes : les formules de logements, les opérateurs des programmes, les cités en copropriété, et enfin la typologie des logements.

Fig. 13 : Localisation des programmes de logement par formules de la zone 3



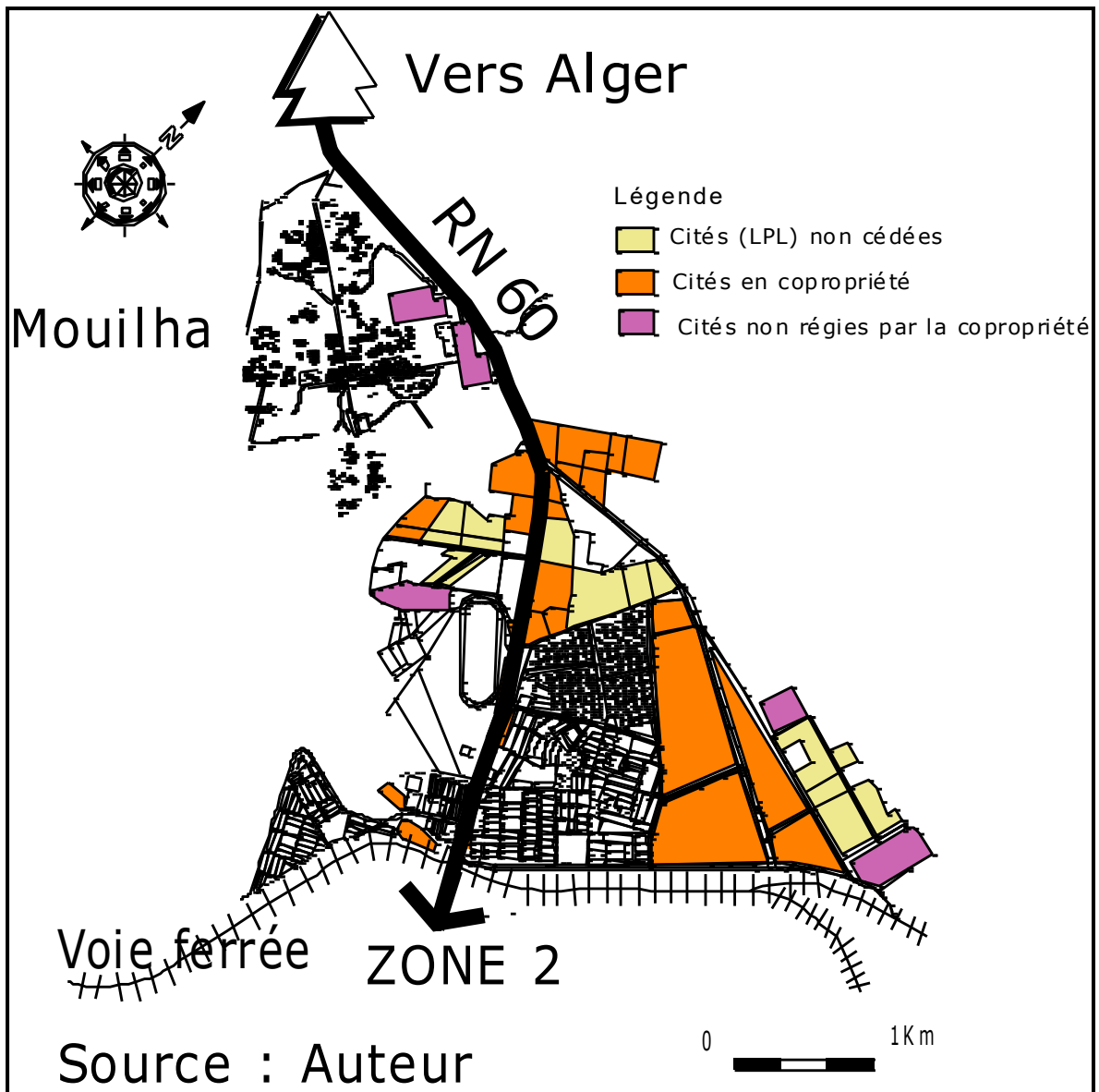
Source : Auteur, 2023

Fig. 14 : Les opérateurs des programmes de logement de la zone 3



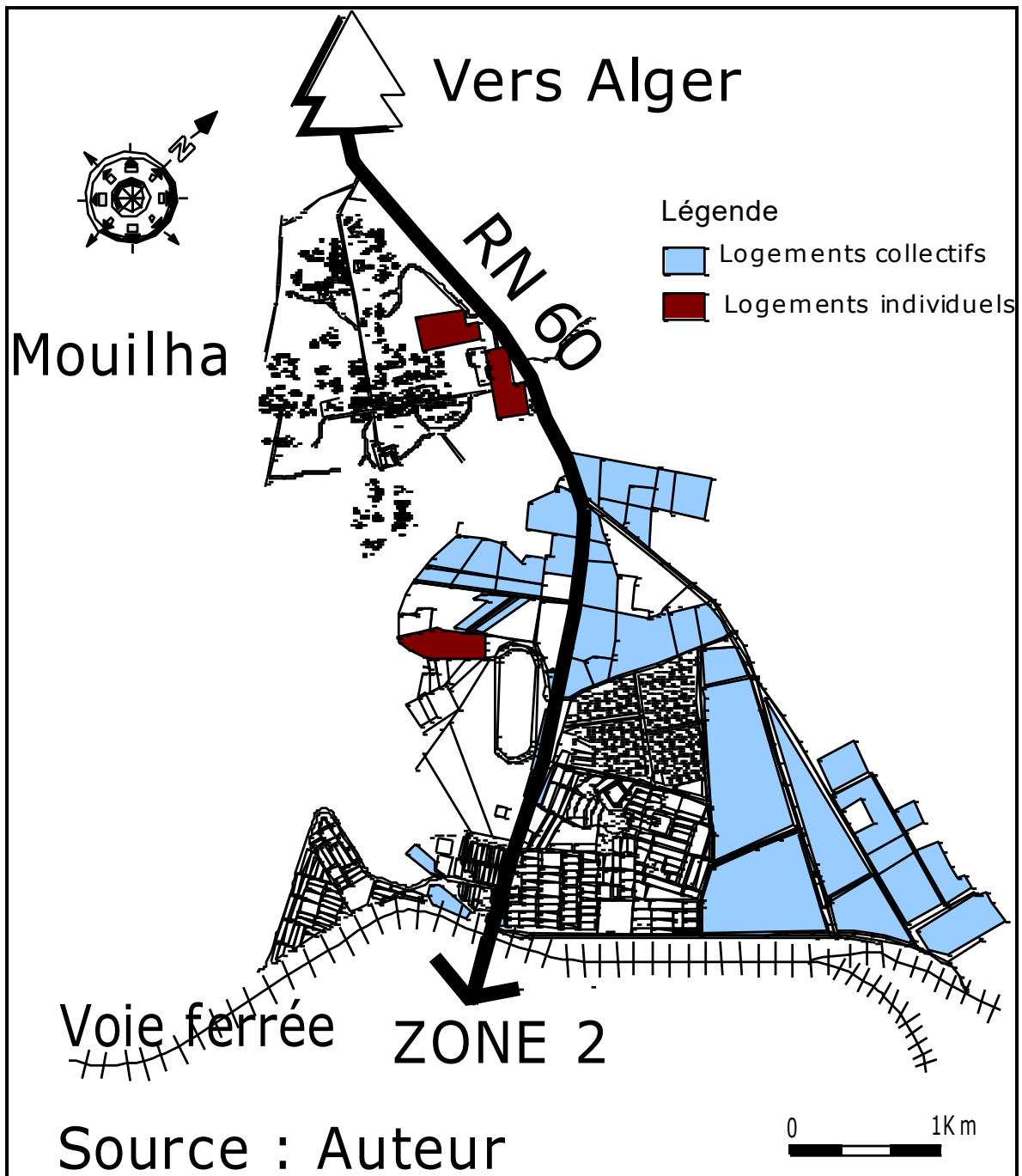
Source : Auteur, 2023

Fig. 15 : Localisation des cités en copropriété de la zone 3



Source : Auteur, 2023

Fig. 16 : la typologie des logements de la zone 3



Source : Auteur, 2023

III. Présentation des cités étudiées

Pour mener une étude complète et sûre de la ville ; en particulier en urbanisme, et en architecture, il convient de mener différentes enquêtes sur le terrain, pour récolter des informations spécifiques sur chaque cas étudié.

Avant d'opter pour les cas d'étude "ciblés", il est nécessaire de déterminer la taille de l'échantillon, c'est-à-dire le nombre de logements à étudier.

1. La taille de l'échantillon

L'importance de l'échantillon détermine dans quelle mesure les renseignements sont fiables. Plus la taille de l'échantillon est importante, plus l'erreur d'échantillonnage est minime. En conséquence, le concept d'échantillon est associé à la fiabilité des résultats obtenus (Abla ROUAG DJENIDI, 2003).

Avant de procéder au choix des cas d'études "cités ciblées", il convient d'arrêter la taille de l'échantillon, c'est-à-dire désigner le nombre de logements à étudier.

En considérant le logement comme unité de mesure. On prend (comme population mère), le nombre de logements en copropriété de la ville de M'sila, arrêté au 31/12/2013. Le nombre arrêté est de l'ordre de 10066 logements. Nous avons décidé d'extraire un échantillon de 10 % : la taille de l'échantillon sera ainsi de $10066 / 10\% = 1006$ unités. A titre purement informatif, 1000 logements sont pris en compte.

Après avoir déterminé la taille de l'échantillon (nombre de logements), le quota pour chaque segment (logement de promotion, logement social participatif, logement public locatif) est ensuite déterminé.

En appliquant le principe de la formule suivante : $Y = (a / N) \times n$ (Ibid. p. 185).

Y étant le quota pour chaque segment

a représente la taille de chaque segment (les logements en copropriété)

N représente le nombre total des logements en copropriété, c'est-à-dire 10066

n la taille de l'échantillon c'est-à-dire 1000

Les quotas correspondant à chaque segment sont les suivants :

- ✓ **Logements promotionnels (LP) :** $(2507 / 10066) \times 1000 = 250$ logements
- ✓ **Logements publics locatifs (LPL) :** $(2335 / 10066) \times 1000 = 230$ logements
- ✓ **Logements sociaux participatifs (LSP) :** $(5224 / 10066) \times 1000 = 520$ logements

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

2. Les cités ciblées

Les études de cas doivent avoir les mêmes caractéristiques que les autres cités de la ville, dont on veut étudier. Elles nous aident à estimer avec une marge d'erreur acceptable les caractéristiques des cités de la ville qui nous intéressent, à partir des résultats de leur analyse.

3. Motivations de choix

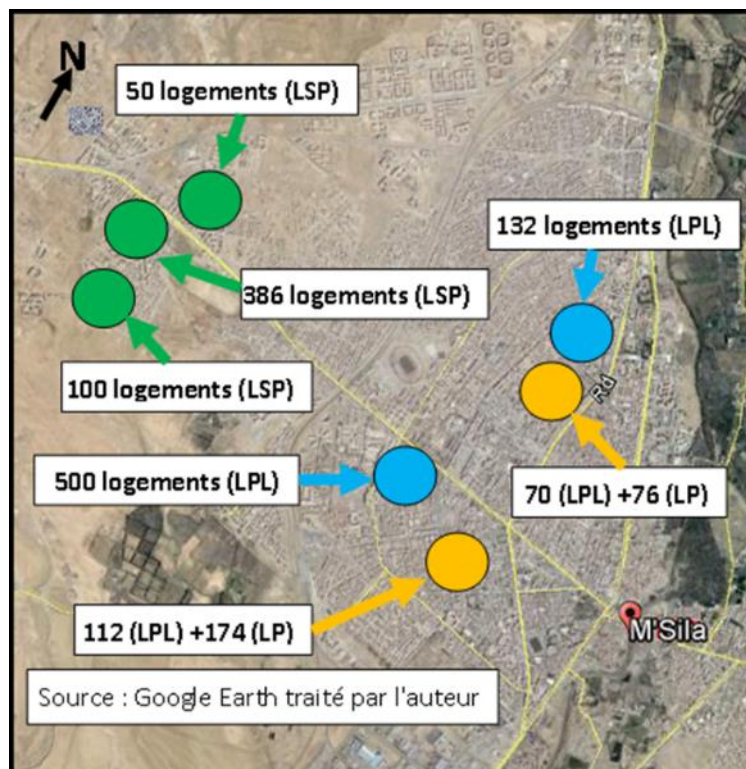
Répondant aux exigences de représentativité, nous sommes poussés à définir au préalable des critères de choix, afin d'établir la liste des cas cités d'études qui doivent :

- ✓ Représenter les différentes formules des programmes de logement ;
- ✓ Représenter les différents opérateurs (publics et privés) ;
- ✓ Se situer dans des emplacements importants de la ville, près des différents équipements, et des axes routiers principaux.

4. Désignation des cités cas d'études

Pour mener notre analyse et étudier les différents programmes, nous avons opté pour le choix des cités qui répondent aux critères déjà arrêtés. Ces critères nous ont permis d'opter pour des cités situées dans des lieux importants de la ville (Fig. 17).

Fig. 17 : Localisation des cités cas d'étude



Source : Auteur, 2023

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Ainsi, nous avons désigné quatre cités promotionnelles (Tab. 8) et quatre cités publiques locatives (Tab. 9), dont 230 logements en copropriété, et enfin, six cités du programme social participatif (Tab. 10).

Tab. 8 : Les cités promotionnelles

Année	Nombre de logements	promoteurs	localisation
1989	126	Divers promoteur privés	Cité administrative
1987	24	Promoteur public "EPLF"	Cité administrative
1987	24	Promoteur public "EPBTP"	Cité administrative
1990	76	Promoteur public " EPLF"	ZHUN 1
Total	250		

Source : Auteur, 2023

Tab. 9 : Les cités de logements publics locatifs

Année D'exploitation	Cités	Logements en copropriété	localisation
1986	500 logements	95	ZHUN 2
1986	112 logements	40	Cité administrative
1989	132 logements	46	Cité El nacer
1983	70 logements	49	ZHUN 1
Total		230	

Source : Auteur, 2023

Tab. 10 : les cités de logements sociaux participatifs

Année	Cités	Nombre de logements	localisation
2005-2009	Cité 100 logements "premier site" Cité 100 logements "deuxième site"	234/250	5 Juillet 1962
	Cité 50 logements		
	Cité 102 logements	102	
	Cité 106 logements	106	
	Cité 78 logements	78	
Total		520	

Source : Auteur, 2023

5. Localisation des cités choisies

A. Dans la zone 2 : nous avons choisi quatre sites : deux sites concernent les logements publics locatifs (132 et 500 logements). Le deuxième site abrite la cité des 70 logements (LPL) et la cité des 76 logements (LP). Le troisième abrite la cité des 112 logements (LPL) et 174 logements promotionnels (24 logements "EPBTP", 24 logements "EPLF", et 126 logements "divers promoteurs").

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

B. Dans la zone 3 : nous avons choisi trois sites de logements sociaux participatifs, abritant 536 logements (l'échantillonnage a été réalisé sur 520 logements). Le premier site abrite 386 logements (100 logements "OPGI", 102 logements "Deghiche", 106 logements "Safer", et 78 logements "Neguez"). Le deuxième et le troisième site, abritent par ordre 50 et 100 logements "OPGI".

6. Présentation des cités cas d'études

Quatorze (14) études de cas sont des exemples représentatifs du parc de logements en copropriété de la ville de M'sila. Les cités représentatives ont les mêmes identités architecturales et urbaines que les autres cités de la ville. Nous nous limitons dans ce chapitre de la présentation des cités sélectionnées (l'analyse complète est prévue dans le prochain chapitre).

6. 1. La cité de 76 logements promotionnels (Photo. 1)

Se localise dans la "ZHUN 1", ou selon la population " la nouvelle cité administrative", puisque plusieurs sièges des directions de wilaya ont été réalisés dans la zone ces dernières années. Réalisée en 1990 par le promoteur public "EPLF". La cité se compose de six blocs abritant 12 logements (F6), 24 logements (F5) et 40 logements (F4). Elle est limitée : au Nord : La placette cité El Nacer

Sud : 36 villas roses

Est : Boulevard de la wilaya

Ouest : La maternité "Slimane Amirat " et la cité 70 logements

6. 2. La cité de 70 logements publics locatifs (Photo. 2)

Se localise dans le même endroit que les 76 logements. Réalisée en 1986 par " l'OPGI", exploitée la même année. Elle comprend 49 logements en copropriété, au 31/12/2013. La cité se compose de neuf blocs qui abritent 35 logements (F3), et 35 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : La cité 76 logements

Sud : 36 villas roses

Est : La cité 76 logements

Ouest : École primaire

Photo. 1 : Cité 76 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Photo. 2 : Cité 70 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

7. 3. La cité de 132 logements publics locatifs (Photo. 3)

Se localise dans la "cité El Nacer", ou selon la population "1000 logements". Réalisée en 1989 par " l'OPGI", exploitée la même année. Elle comprend 46 logements en copropriété, au 31/12/2013. La cité se compose de dix-huit blocs qui abritent 80 logements (F3), 34 logements (F4), et 18 logements (F5). Elle est limitée au :

Nord : La cité 1000 logements

Sud : Place 1 novembre 1954

Est : Locaux commerciaux

Ouest : 16 logements

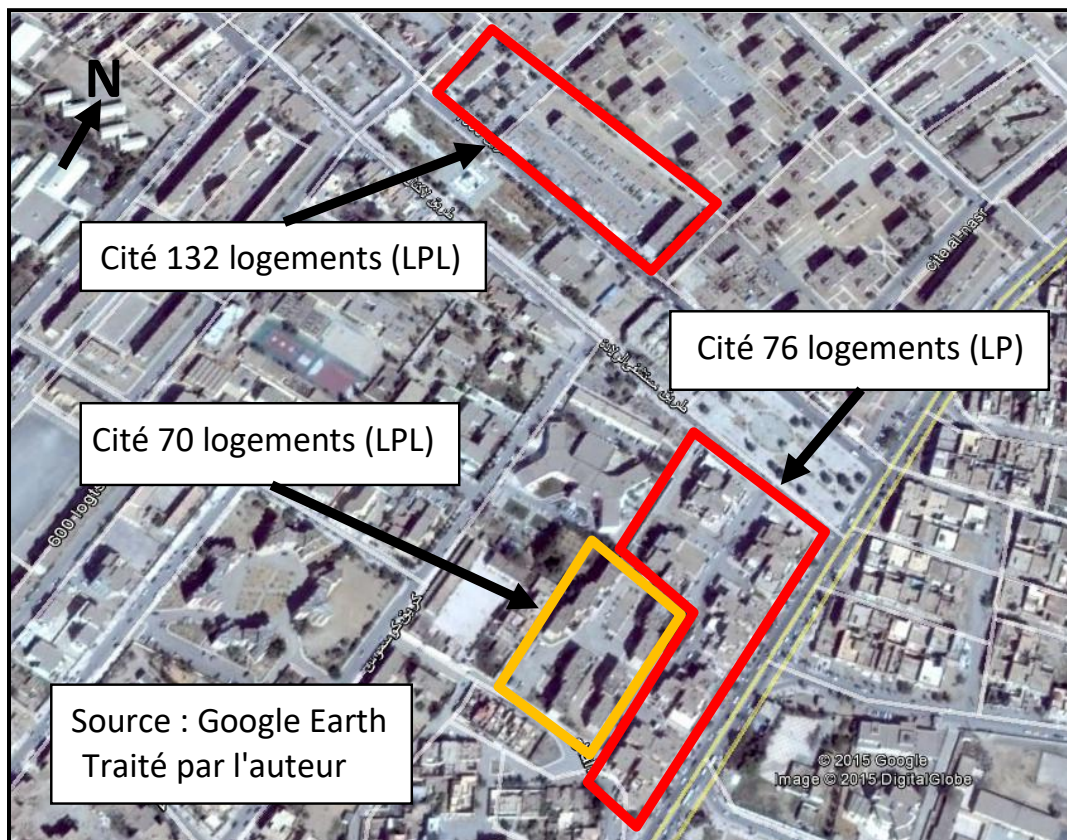
Photo. 3 : Cité 132 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Les trois cités (76,70 et 132 logements) se localisent dans la même zone (Fig. 18)

Fig. 18 : Localisation de 76,70 et 132 logements



6. 4. La cité de 500 logements publics locatifs (Photo. 4, Fig. 18)

Se localise dans la "ZHUN 2", ou selon la population "500 logements de l'université", puisqu'elle se situe près de l'université. Réalisée en 1986 par " l'OPGI", exploitée la même année. Elle comprend 95 logements en copropriété, au 31/12/2013.

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

La cité se compose de soixante-trois blocs préfabriqués qui abritent 396 logements (F3), et 104 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : La cité universitaire

Sud : lotissement

Est : annexe de l'université (ex-institut d'hydraulique)

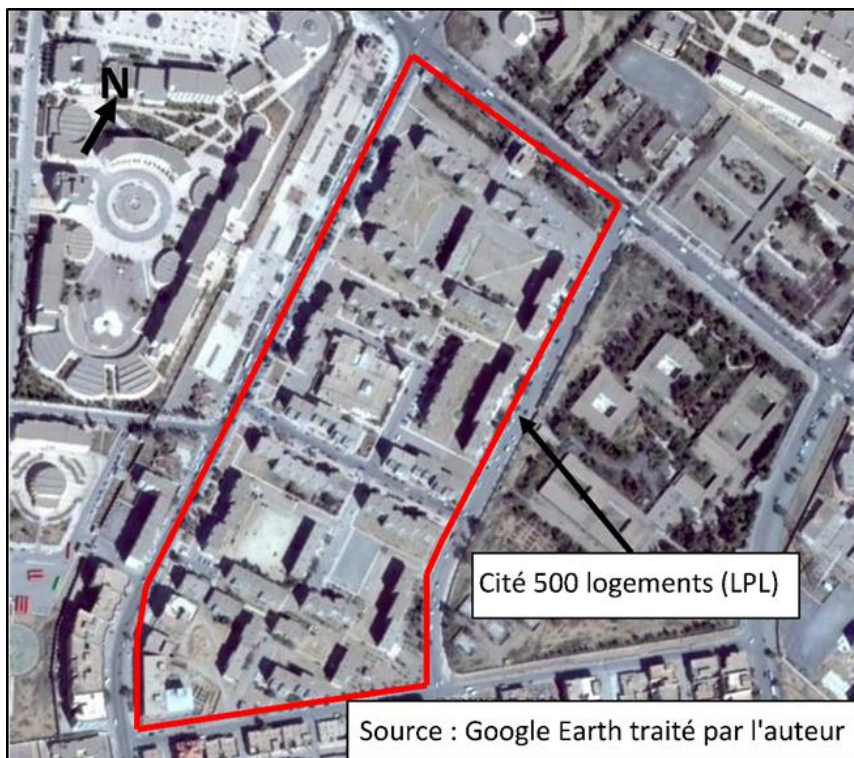
Ouest : Université Mohamed Boudiaf

Photo. 4 : Cité 500 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Fig. 19 : Localisation de 500 logements



Source : Auteur, 2023

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

6. 5. La cité de 112 logements publics locatifs (Photo. 5)

Se localise dans la "la cité administrative". Elle est désignée localement par : "bâtiments des Italiens ", puisqu'elle est édiflée par une entreprise Italienne. Réalisée en 1986 par " l'OPGI", exploitée la même année. Elle comprend 40 logements en copropriété, au 31/12/2013.

La cité se compose de quatorze blocs préfabriqués qui abritent 56 logements (F3), et 56 logements (F4). Elle est entourée par des logements promotionnels, est limitée au :

Nord : Promotion immobilière

Sud : École paramédicale

Est : Promotion immobilière

Ouest : École nationale des gardiens de prisons

Photo. 5 : Cité 112 logements



Source : Auteur, 2015

Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

6. 6. La cité de 126 logements promotionnels (Photo. 6)

Se localise dans la "la cité administrative". Réalisée en 1989 par " sept (7) promoteurs privés". La cité se caractérise par une hétérogénéité morphologique et architecturale, résultat de l'intervention de plusieurs promoteurs.

La cité se compose de vingt-sept blocs qui abritent 21 logements (F3), 35 logements (F4), 46 logements (F5), et 24 logements (F6). Elle est limitée au :

Nord : Promotion immobilière,

Sud : École paramédicale et promotion immobilière

Est : Maison de la culture, cour de justice, CAAT, CNAS et 24 logements "EPLF"

Ouest : École nationale des gardiens de prisons

Photo. 6 : Cité 126 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

6. 7. La cité de 24 logements promotionnels "EPLF" (Photo. 7)

Se localise dans la "la cité administrative". Réalisée en 1987 par le promoteur public "EPLF". La cité se compose de quatre blocs qui abritent 8 logements (F3), 8 logements (F4), et 8 logements (F5). Elle est limitée au :

Nord : sièges de "CNAS" et "BADR"

Sud : 24 logement "EPLF"

Est : La direction de formation professionnelle "DFP" et le siège de sureté de Wilaya

Ouest : Logements promotionnels

Photo. 7 : Cité 24 logements "EPLF"



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

6. 8. La cité de 24 logements promotionnels "EPBTP" (Photo. 8)

Se localise dans la "la cité administrative". Réalisée en 1987 par le promoteur public "EPBTP". La cité se compose de quatre blocs qui abritent 8 logements (F3), 8 logements (F4), et 8 logements (F5). Elle est limitée au :

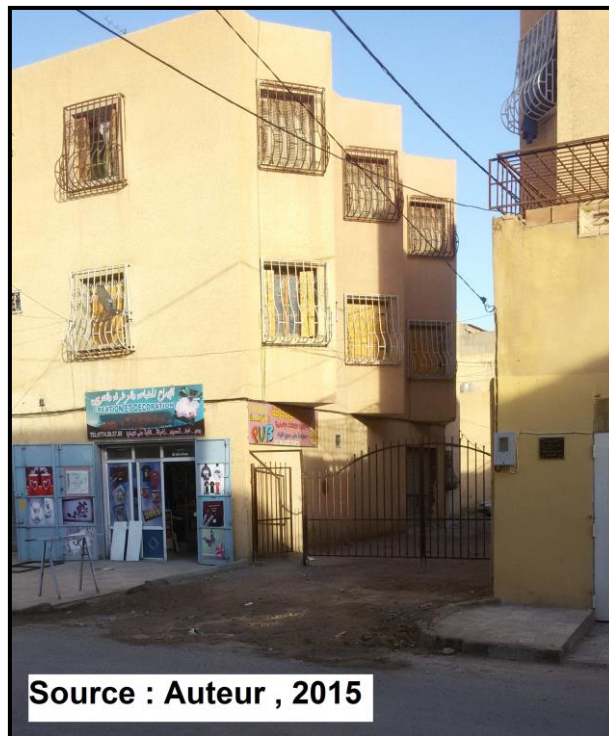
Nord : 24 logement "EPLF"

Sud : Lotissement

Est : La direction des services de l'agriculture "DSA", et la "CASNOS"

Ouest : 24 logements promotionnels

Photo. 8 : Cité 24 logements "EPBTP"



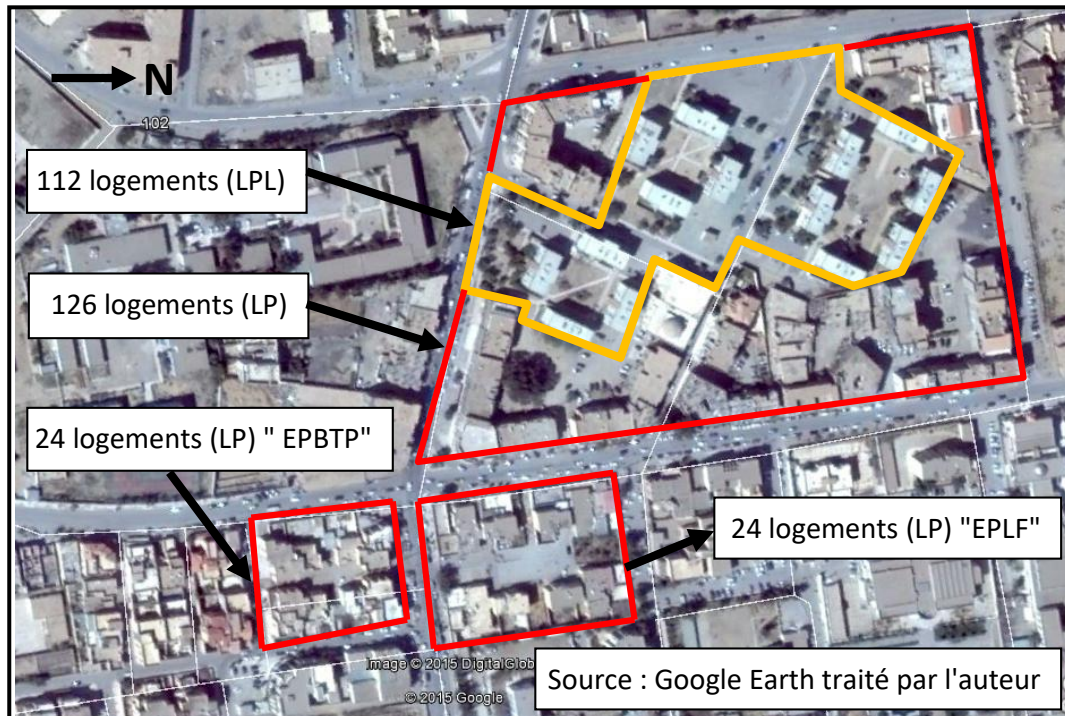
Source : Auteur , 2015

Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Les quatre cités (112,126,24 « EPBTP » et 24 « EPLF » logements) se localisent dans la même zone (Fig. 20).

Fig. 20 : Localisation de 112, 126,24 logements "EPBTP" et 24 logements "EPLF"



Source : Auteur, 2023

6. 9. La cité de 78 logements sociaux participatifs (Photo. 9)

Se localise dans la cité "5 Juillet 1962". Réalisée en 2010 par le promoteur privé "**Neguez Ahmed**". La cité se compose de treize blocs qui abritent 36 logements (F3), et 42 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : RN 60

Sud : 50 logements (LSP)

Est : 102 logements (LSP)

Ouest : 100 Logements (LSP)

Photo. 9 : Cité 78 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

6.10. La cité de 102 logements sociaux participatifs (Photo. 10)

Se localise dans la cité "5 Juillet 1962". Réalisée en 2010 par le promoteur privé "**Deghiche Layachi**". La cité se compose de dix blocs qui abritent 68 logements (F3), et 34 logements (F4). Elle est limitée au : Nord : RN 60

Sud : Terrain vague

Est : 106 logements (LSP)

Ouest : 78 logements (LSP)

Photo. 10 : Cité 102 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

6.11. La cité de 106 logements sociaux participatifs (Photo. 11)

Se localise dans la cité "5 Juillet 1962". Réalisée en 2010 par le promoteur privé " **Safer Rabe**h ". La cité se compose de treize blocs qui abritent 50 logements (F3), et 56 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : RN 60

Sud : Terrain vague

Est : 100 logements (LSP)

Ouest : 102 logements (LSP)

Photo. 11 : Cité 106 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

6.12. La cité de 100 logements (1) sociaux participatifs (Photo. 12)

Se localise dans la cité "5 Juillet 1962". Réalisée en 2009 par le promoteur public " **OPGI** ". Sept entreprises ont été chargées de réaliser le programme. L'étude technique a été accomplie par l'architecte "Doudou Omar". La cité se compose de treize blocs qui abritent 82 logements (F3), et 18 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : RN 60

Sud : 100 Logements (LSP)

Est : Centre commercial (Zerouti)

Ouest : 106 logements (LSP)

Photo. 12 : Cité 100 logements (1)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

6.13. La cité de 100 logements (2) sociaux participatifs "OPGI" (Photo. 13)

Se localise à l'extrémité de la cité "5 Juillet 1962", au sud des programmes (LSP) précédents. Réalisée en 2009 par le promoteur public " **OPGI** ". Neuf entreprises ont été chargées de réaliser le programme. L'étude technique a été accomplie par le bureau d'étude "BERM". La cité se compose de seize blocs qui abritent 84 logements (F3), et 16 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : Mosquée

Sud : École primaire

Est : Logements évolutifs

Ouest : 200 Logements (LSP) et "CEM"

Photo. 13 : Cité 100 logements (2)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

6.14. La cité de 50 logements sociaux participatifs "OPGI" (Photo. 14)

Se localise dans la cité "5 Juillet 1962". Réalisée en 2009 par le promoteur public " OPGI ". Quatre entreprises ont été chargées de réaliser le programme. L'étude technique a été accomplie par le bureau d'étude "BERM". La cité se compose de cinq blocs qui abritent 30 logements (F3), et 20 logements (F4). Elle est limitée au :

Nord : École primaire

Sud : 30 Logements Publics locatifs (OPGI)

Est : 100 Logements (LSP)

Ouest : 30 Logements Publics locatifs (OPGI)

Photo. 14 : Cité 50 logements

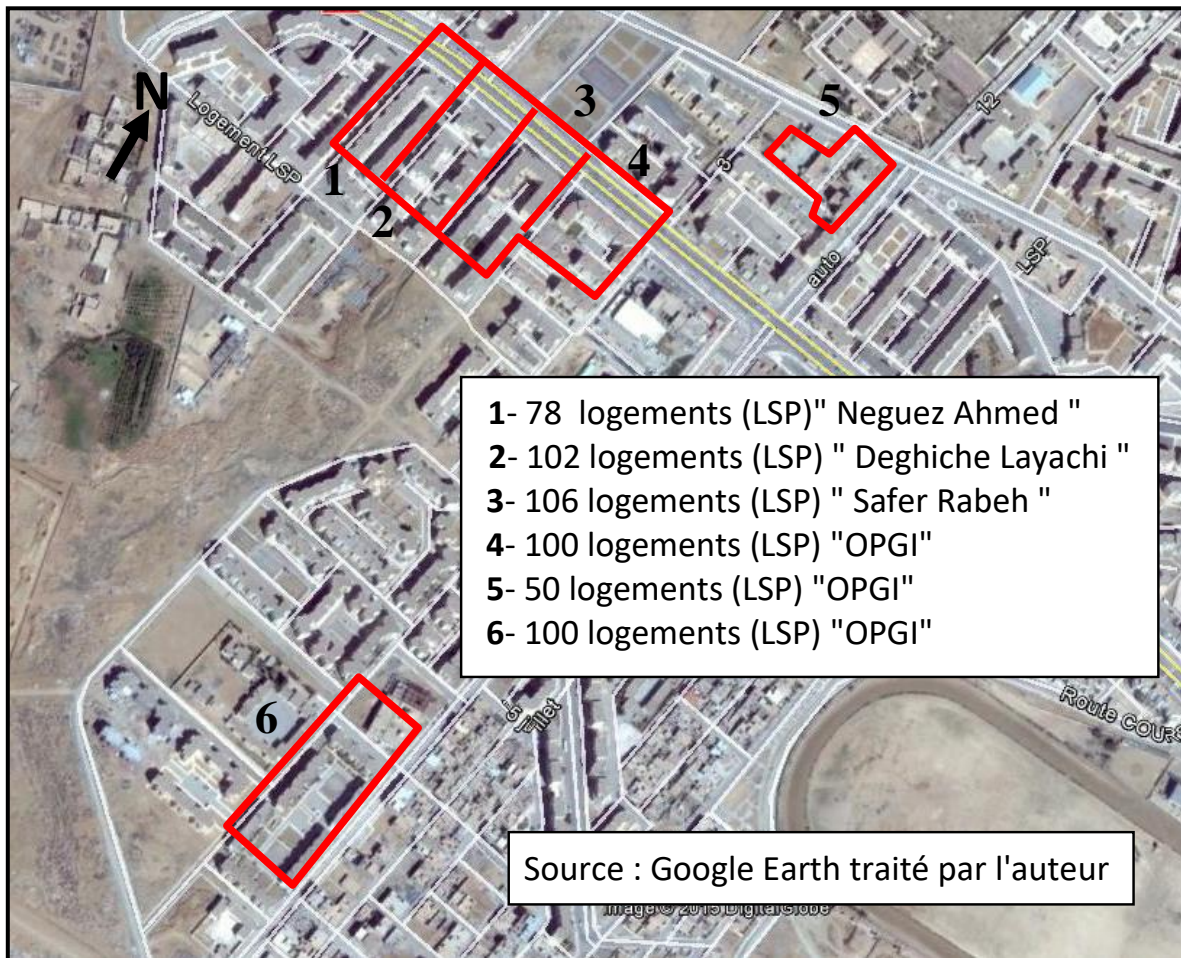


Source : Cliché pris par l'auteur, 2015

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Les six cités de logements sociaux participatifs se localisent dans la même zone (Fig. 21)

Fig. 21 : Localisation des cités de logements sociaux participatifs



Source : Auteur, 2023

IV. Synthèse des cités cas d'étude

La diversification des formules d'accès au logement a permis, en dépit des difficultés de mise en œuvre de certaines d'entre elles, de diminuer de manière significative le taux d'occupation par logement et les logements réalisés, ont permis de réduire le taux d'occupation par logement (TOL) de 6,2 (RGPH 1998) à 5,30 en 2022. Le parc de logements au recensement de 2008, s'élève à 174.269 logements, repartis en :

- 117.897 logements dans les chefs lieu (67%) ;
- 22.117 dans les agglomérations secondaires (13%) ;
- 34.255 au niveau de la zone éparse (20%).

Au 31/12/2022 Le parc logements de la wilaya est évalué à 261.502 unités, repartis en :

- 16.9976 logements dans les chefs lieu (65%) ;
- 44.455 dans les agglomérations secondaires (17%) ;
- 47.071 au niveau de la zone éparse (18%).

Chapitre III : L'habitat à M'sila et présentation des cités étudiées

Les résultats retenus, concernant les cas d'études, sont présentés dans (Tab. 11). On constate que les cités promotionnelles et sociales, sont exploitées entre (1986 et 1990), par contre les cités sociales participatives, sont exploitées entre (2009 et 2010).

Les cités abritent 1600 logements, occupant 215 blocs, avec les types suivants :

- ✓ 954 logements de type **F3** représentant **59,62 %** ;
- ✓ 506 logements de type **F4** représentant **31,63 %** ;
- ✓ 104 logements de type **F5** représentant **6,50 %** ;
- ✓ 36 logements de type **F6** représentant **2,25 %**.

Tab. 11 : Les données des cités cas d'études

N°	Cité	Année	Formule	Nbre Blocs	Typologie				Observation
		d'exploitation			F3	F4	F5	F6	
1	76 logements "EPLF"	1990	LP	6	0	40	24	12	Avec commerces
2	70 logements "OPGI"	1986	LPL	9	35	35	0	0	Sans commerces
3	132 logements "OPGI"	1989	LPL	18	80	34	18	0	Avec commerces
4	500 logements "OPGI"	1986	LPL	63	396	104	0	0	Avec commerces
5	112 logements "OPGI"	1986	LPL	14	56	56	0	0	Sans commerces
6	126 logements "7 promoteurs"	1989	LP	27	21	35	46	24	Avec commerces
7	24 logements "EPLF"	1987	LP	4	8	8	8	0	Sans commerces
8	24 logements "EPBTP"	1987	LP	4	8	8	8	0	Sans commerces
9	78 logements "Neguez"	2010	LSP	13	36	42	0	0	Avec commerces
10	102 logements "Deghiche"	2010	LSP	10	68	34	0	0	Avec commerces
11	106 logements "Safer"	2010	LSP	13	50	56	0	0	Avec commerces
12	100 logements (Doudo) "OPGI"	2009	LSP	13	82	18	0	0	Avec commerces
13	50 logements (BERM) "OPGI"	2009	LSP	5	30	20	0	0	Sans commerces
14	100 logements (BERM) "OPGI"	2009	LSP	16	84	16	0	0	Avec commerces
Total				215	954	506	104	36	1600

Source : Auteur, 2023

Conclusion

A l'instar des autres villes Algériennes, la ville de M'sila a connu une croissance urbaine, marquée particulièrement par la multiplication des cités collectives réalisées dans le cadre des différents plans nationaux de développement. Son parc de logements compte actuellement 33.629 unités (situation arrêtée au 31/12/2022), dont 5183 logements publics locatifs cédés. A part les logements sociaux locatifs non encore cédés (9708 logements), tous les autres types de logements sont régis par le régime de copropriété ; étant donné que les bénéficiaires sont propriétaires de leurs logements.

L'étude des cités assujetties au régime de copropriété exige une étude de cas. Ce que nous aborderons dans le chapitre suivant.

PARTIE ANALYSE

Introduction

Cette partie de l'étude présente le cadre analytique de la recherche. Elle comporte trois chapitres. Elle présente premièrement l'analyse des caractéristiques urbaines de onze cité, choisie comme cas d'études. Deuxièmement, elle le constat et le vécu des espaces extérieurs. On termine la partie par la présentation et la discussion des résultats de notre enquête.

➤ **Le chapitre IV** : Est consacré à la présentation et à la collecte des informations et des données chiffrées, des cités cas d'études. A la fin, nous présenterons la synthèse de l'analyse des caractéristiques urbaines, avec les commentaires nécessaires, en comparant les informations collectées des quatorze cités. A la fin, nous présenterons la synthèse de l'analyse des caractéristiques urbaines, avec les commentaires nécessaires, en comparant les informations collectées des quatorze cités.

➤ **Le chapitre V** : Est consacré à la présentation et au recueil des résultats et du constat des espaces extérieurs des cités choisie en tant que études de cas. A la fin, nous présenterons le résumé de notre analyse, accompagné des remarques nécessaires, en comparant les résultats obtenus.

➤ **Le chapitre VI** : Dans ce chapitre, nous présenterons les résultats de l'étude sur le terrain que nous avons réalisée dans les cités sélectionnées sous forme d'échantillon, en analysant est discutant les résultats obtenus.

CHAPITRE IV

ANALYSE DES CARACTERISTIQUES URBAINES DES CITES ETUDIEES

I. Présentation des critères d'évaluation

II. Caractéristiques urbaines des cités

1. La cité de 76 logements promotionnels
2. La cité de 70 logements publics locatifs
3. La cité de 132 logements publics locatifs
4. La cité de 500 logements publics locatifs
5. La cité de 112 logements publics locatifs
6. La cité de 126 logements promotionnels
7. La cité de 24 logements promotionnels "EPLF"
8. La cité de 24 logements promotionnels "EPBTP"
9. La cité de 78 logements sociaux participatifs
10. La cité de 102 logements sociaux participatifs
11. La cité de 106 logements sociaux participatifs
12. La cité de 100 logements (1) sociaux participatifs
13. La cité de 100 logements (2) sociaux participatifs
14. La cité de 50 logements sociaux participatifs

III. Classement des cités selon les différents indicateurs

1. Comparaison des surfaces foncières
2. Comparaison des coefficients d'occupation des sols (COS)
3. Comparaison des coefficients d'emprise au sols (CES)
4. Comparaison des indices d'utilisation des sols (I.U)
5. Comparaison des densités

IV. La typologie et les caractéristiques urbaines des cités

1. Les surfaces
2. Les indicateurs de densité
3. Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis
4. Disposition des immeubles de la cité
5. Les hauteurs des immeubles des cités

V. Synthèse de l'analyse

Conclusion

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Préface : Présenter et collecter des informations, et des données chiffrées, des cités cas d'études, tels sont les points que nous traiterons dans le présent chapitre. À la fin, nous présenterons la synthèse de l'analyse avec les commentaires nécessaires, en comparant les informations collectées des quatorze cités.

I. Présentation des critères d'évaluation

Pour mener cette étude, nous avons choisi parmi les paramètres fondamentaux ceux qui sont couramment recherchés dans les études d'analyse. Ces indicateurs touchent huit (8) critères d'évaluation détaillés comme suit :

1) La surface globale de la cité : Surface foncière brute, exprimée en (m²).

2) La surface bâtie de la cité : C'est l'emprise au sol des bâtiments, exprimée en (m²).

Il s'agit de la surface du sol occupée par tous les bâtiments. La surface bâtie correspond à la projection verticale hors sol de l'immeuble(s) au sol, à l'exception des projections traditionnelles, des éléments architecturaux et des balcons. (Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2011).

3) La surface des espaces extérieure : Surface non-bâtie au sol, exprimée en (m²).

Elle regroupe tous les espaces utilisés, aménagés et qui ont une ou plusieurs fonctions (voirie, aire de jeux, espace vert, parking, trottoirs...etc.).

4) La surface non utilisée de la cité : Surface non-bâtie au sol, exprimée en (m²).

Elle regroupe tous les espaces non utilisés, non aménagés et qui n'ont aucune fonction.

5) Le coefficient d'occupation du sol (COS) : "Rapport entre la SHON maximale constructible sur un terrain et la surface de ce terrain" (Tewfik Guerroudj, 2010, p. 58)

a) SHON (Surface hors œuvre nette) : "SHOB moins notamment, les surfaces non aménageables (cave, certains locaux techniques), les surface de stationnement de véhicules, les terrasses, balcons, loggias et surface non closes en rez-de chaussée" (Ibid. p. 61).

b) SHOB (Surface hors œuvre brute) : "Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction " (Ibid.).

6) Le coefficient d'emprise au sol (CES) : "Rapport de l'emprise au sol de la construction à la surface de terrain » (Ibid. p. 57).

7) Densité résidentielle : C'est le ratio entre le nombre de logements et la superficie concernée, exprimé en hectares (densité de logements) Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2011).

8) Indice d'utilisation (I.U) : C'est l'indicateur de l'utilisation du sol.

Il exprime le rapport entre la surface utilisée et la surface globale de la cité.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

$I.U=SU/STB$ (Zucchelli Alberto, 1983, vol 2, P. 181).

SU : Surface utilisée (La surface bâtie de la cité + La surface des espaces extérieure)

STB : Surface totale brute (La surface globale de la cité)

II. Caractéristiques urbaines des cités

On a procédé à calculer les indicateurs urbains établis, pour déterminer les caractéristiques urbaines des cités étudiées. Les données ont été calculées au moyen de dessins tirés par l'outil « Autocad ». Cela nous a permis de déterminer les surfaces ainsi que les divers coefficients.

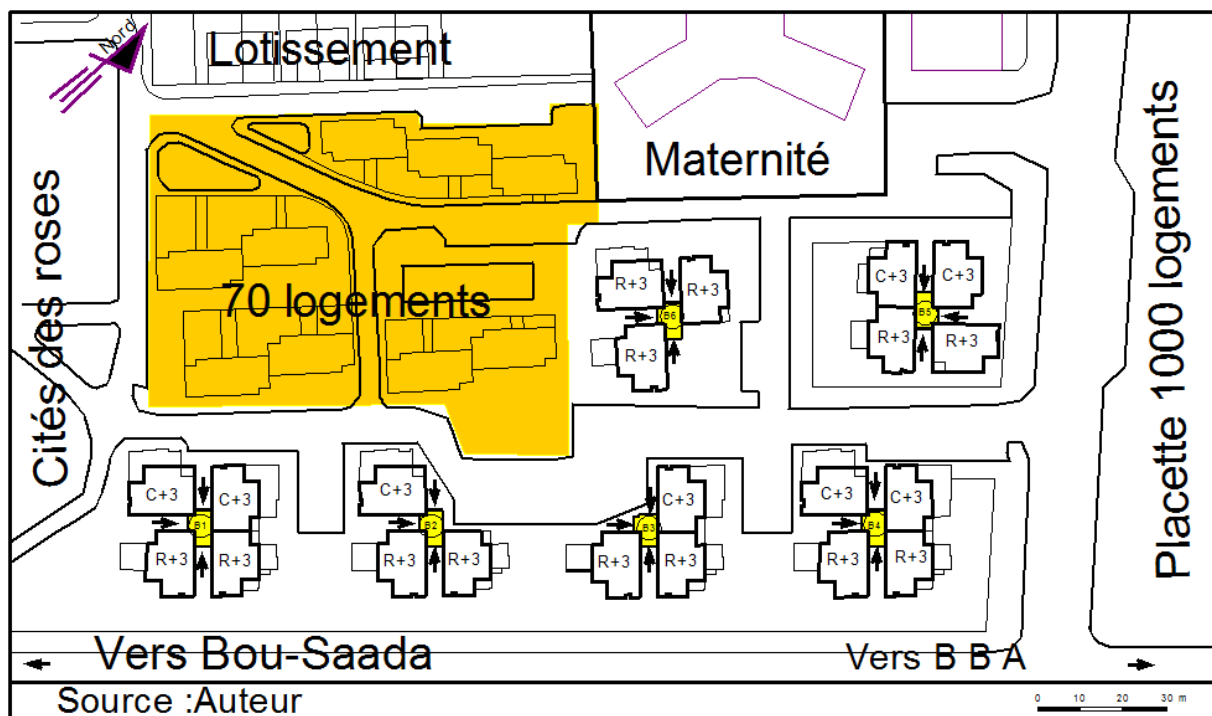
À la lumière de ces critères particuliers, nous étudierons quatorze (14) cités de logements collectifs, qui représentent l'échantillon de l'étude.

1. La cité de 76 logements promotionnels (Plan. 1)

La cité est constituée de seize (16) blocs, dont trois (B 1, B 4, B 5), comportant quatre (4) pétales chacun, et trois (B 2, B 3, B 6), comportant trois (3) pétales. Les immeubles ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (R + 3, C + 3), et abritent 32 locaux de commerce et trois types de logements (Tab. 1) :

- ✓ 40 logements de type F4, soit 52,63 % du programme ;
- ✓ 24 logements de type F5, soit 31,58 % du programme ;
- ✓ 12 logements de type F6, soit 15,79 % du programme.

Plan.1 : Plan de la cité 76 logements



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

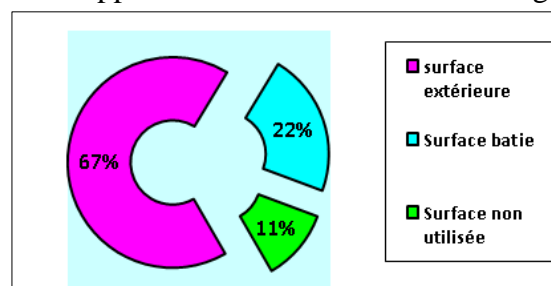
Tab. 1 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 76 logements

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3, C+3	8	0	8	4	2	14
2	B2	R+3, C+3	4	0	6	3	2	11
3	B3	R+3, C+3	4	0	6	3	2	11
4	B4	R+3, C+3	8	0	8	4	2	14
5	B5	R+3, C+3	8	0	8	4	2	14
6	B6	R+3	0	0	4	6	2	12
Total			32	0	40	24	12	76

Source : Auteur, 2023

La cité occupe une surface globale estimée à 21.123 m². 67 % de cette surface, soit 14.219 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). Tandis que la surface de l'emprise au sol est nettement inférieure, elle représente uniquement 22 % de la surface globale, soit 4.572 m². La surface non-utilisée est faible, estimée à 2.332 m² soit 11% de la surface globale de la cité (Graph. 1).

Graph 1 : Rapport des surfaces de la cité 76 logements



Source : Auteur, 2023

En dépit de l'importance de la superficie totale de l'espace extérieur, par rapport à la surface bâtie. Nous constatons que la cité est dépourvue de terrains de jeux et d'espaces verts aménagés. Cela donne à penser que ces espaces sont dégradés.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 2).

Tab. 2 : les paramètres urbains de la cité 76 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
1	76 logements	21 123	4 572	14 219	2 332	0,87	0,22	35,97	0,89

Source : Auteur, 2023

a) **COS = 0,87** : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = 0,87 X 21.123 = 18.377 m²). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre niveau (R+ 3) uniquement.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

b) **CES = 0,22** : C'est un coefficient très faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8).

Ce ratio de constructibilité a donné une grande surface d'espaces extérieurs qui représente 67 % de la surface totale de la cité.

c) **I.U = 0,89** : cet indice indique que 89 % de la surface globale de la cité (18.761 m²) est utilisée. En revanche, la surface inutilisée ne représente que 11 % (c'est une surface non développée).

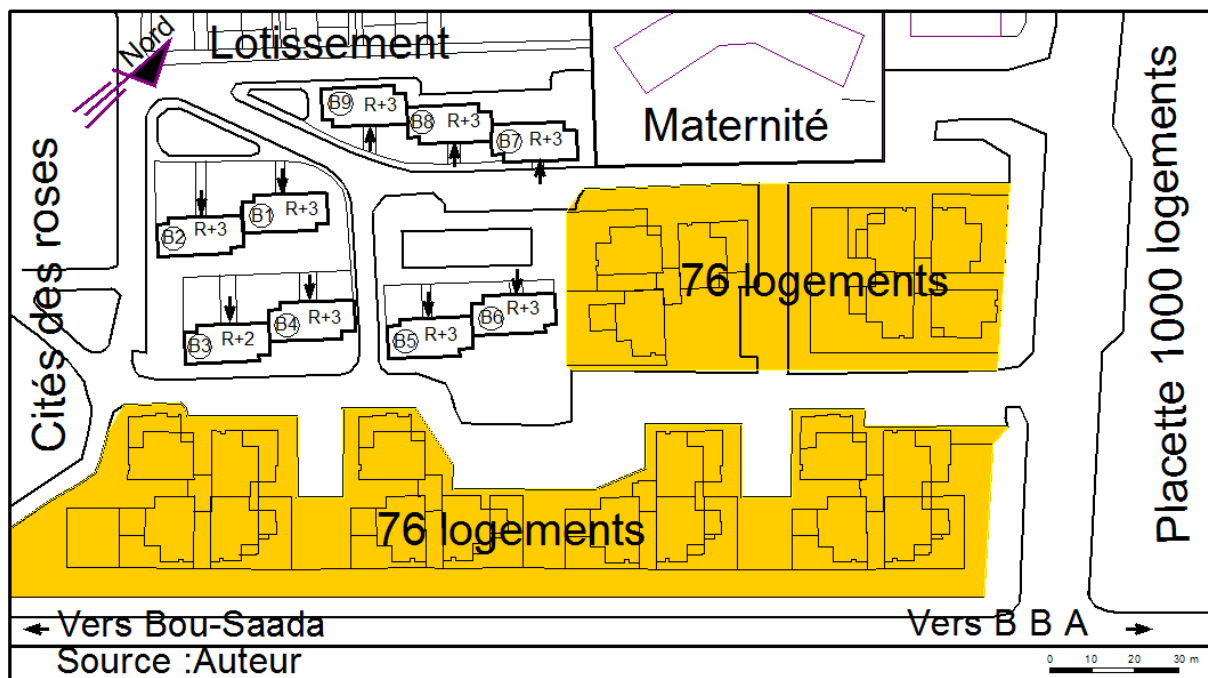
d) **Densité = 35,97 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est inférieure au seuil national moyen, adopté par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha)

2. La cité de 70 logements publics locatifs (Plan. 2)

La cité est constituée de neuf (09) blocs. Huit (8) blocs ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (R+ 3), et un (01) bloc réalisé sur trois niveaux (R+ 2). Les immeubles abritent deux types de logements (Tab. 3) :

- ✓ 35 logements de type F3, soit 50 % du programme ;
- ✓ 35 logements de type F4, soit 50 % du programme.

Plan. 2 : Plan de la cité 70 logements



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

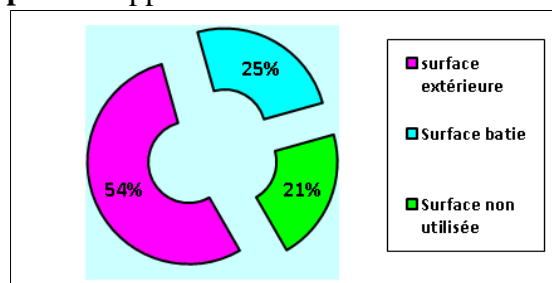
Tab. 3 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 70 logements

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3	0	4	4	0	0	8
2	B2	R+3	0	4	4	0	0	8
3	B3	R+2	0	3	3	0	0	6
4	B4	R+3	0	4	4	0	0	8
5	B5	R+3	0	4	4	0	0	8
6	B6	R+3	0	4	4	0	0	8
7	B7	R+3	0	4	4	0	0	8
8	B8	R+3	0	4	4	0	0	8
9	B9	R+3	0	4	4	0	0	8
Total			0	35	35	0	0	70

Source : Auteur, 2023

La cité occupe une surface globale estimée à 9.160 m². 54 % de cette surface, soit 4.909 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs, espace vert). Tandis que la surface de l'emprise au sol est nettement inférieure, elle représente uniquement 25 % de la surface globale, soit 2.277 m². La surface non-utilisée est presque égale à la surface bâtie, estimée à 1.974 m² soit 21% de la surface globale de la cité (Graph. 2).

Graph 2 : Rapport des surfaces de la cité 70 logements



Source : Auteur, 2023

La superficie totale de l'espace non-bâti de la cité (espace extérieur, espace non utilisé), comparativement à l'espace bâti, est considérable. Nous constatons que la cité est dépourvue d'espace vert aménagé. Cette situation entraîne une dégradation des espaces extérieurs, en raison de leur mauvais entretien.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 4).

Tab. 4 : les paramètres urbains de la cité 70 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
2	70 logements	9 160	2 277	4 909	1 974	0,97	0,25	76,45	0,78

Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

a) **COS = 0,97** : C'est un coefficient qui se rapproche à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5). Il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $0,97 \times 9.160 = 8.885,2 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie qui représente 50% de la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre niveau (R+ 3).

b) **CES = 0,25** : C'est un coefficient très faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 54 % de la surface globale de la cité.

c) **I.U = 0,79** : cet indice indique que 79 % de la surface globale de la cité (7.186 m^2) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 21 % uniquement (c'est une surface non aménagée). Elle se rapproche de l'emprise au sol des bâtiments.

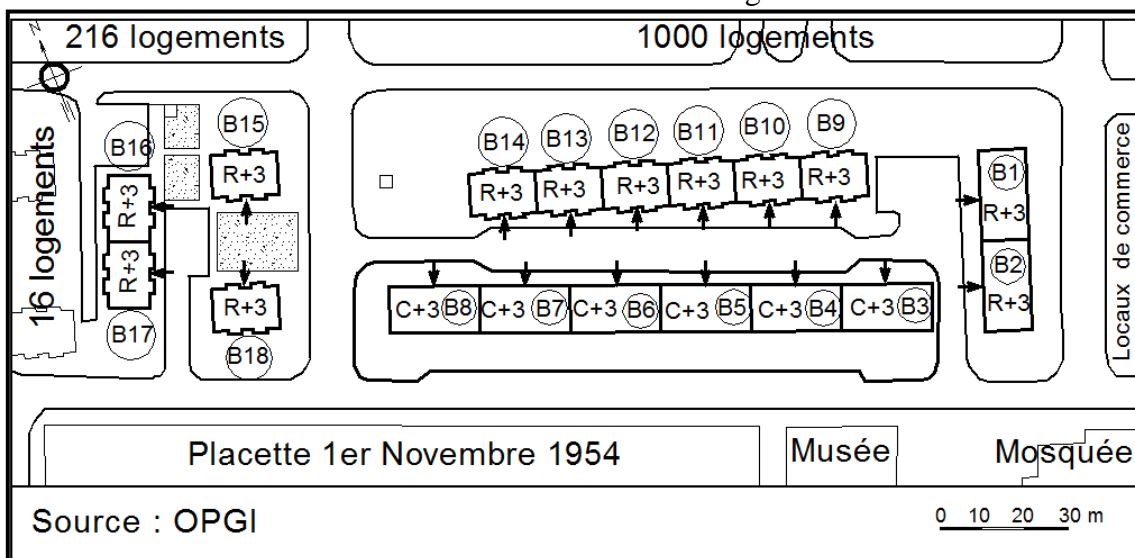
d) **Densité = 76,45 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est supérieure au seuil national moyen, adopté par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

3. La cité de 132 logements publics locatifs (Plan. 3)

La cité est constituée de dix-huit (18) blocs. Les immeubles ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (douze (12) blocs avec « R+ 3 », et six (06) avec « C+ 3 »). Les blocs abritent 13 locaux et trois types de logements (Tab. 5) :

- ✓ 80 logements de type F3, soit 60,60 % du programme ;
- ✓ 34 logements de type F4, soit 25,76 % du programme ;
- ✓ 18 logements de type F5, soit 13,64 % du programme.

Plan. 3 : Plan de la cité 132 logements



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

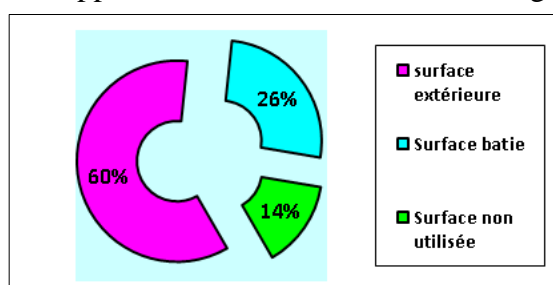
Tab. 5 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 132 logements

N°	Blocs	Niveau x	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3	0	0	8	0	0	8
2	B2	R+3	0	0	8	0	0	8
3	B3	C+3	2	0	3	3	0	6
4	B4	C+3	4	0	3	3	0	6
5	B5	C+3	4	0	3	3	0	6
6	B6	C+3	1(siège PTT)	0	3	3	0	6
7	B7	C+3	1(antenne AADL)	0	3	3	0	6
8	B8	C+3	1(antenne OPGI)	0	3	3	0	6
9	B9	R+3	0	8	0	0	0	8
10	B10	R+3	0	8	0	0	0	8
11	B11	R+3	0	8	0	0	0	8
12	B12	R+3	0	8	0	0	0	8
13	B13	R+3	0	8	0	0	0	8
14	B14	R+3	0	8	0	0	0	8
15	B15	R+3	0	8	0	0	0	8
16	B16	R+3	0	8	0	0	0	8
17	B17	R+3	0	8	0	0	0	8
18	B18	R+3	0	8	0	0	0	8
Total			13	80	34	18	0	132

Source : Auteur, 2023

La cité occupe une surface globale estimée à 16.506 m². 60 % de cette surface, soit 9.962 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). Tandis que la surface de l'emprise au sol est nettement inférieure, elle représente uniquement 26 % de la surface globale, soit 4.204 m². La surface non-utilisée est faible, estimée à 2.340 m² soit 14 % de la surface globale de la cité (Graph. 3).

Graph 3 : Rapport des surfaces de la cité 132 logements



Source : Auteur, 2023

La superficie totale de l'espace non-bâti de la cité (espace extérieur, espace non utilisé), comparativement à l'espace bâti, est considérable. On constate que la cité est dépourvue d'aire de jeux et d'espaces verts aménagés.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 6).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Tab. 6 : les paramètres urbains de la cité 132 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
3	132 logements	16 506	4 204	9 962	2 340	1,00	0,25	79,97	0,86

Source : Auteur, 2023

a) **COS = 1,00** : C'est un coefficient acceptable, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = 1 X 16.506 = 16.506 m²).

Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie qui représente presque le (1/3) de la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre niveau (R+ 3, C+ 3) uniquement.

b) **CES = 0,25** : C'est un coefficient très faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 60 % de la surface globale de la cité.

c) **I.U = 0,86** : cet indice indique que 86 % de la surface globale de la cité (14.166 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 14 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

d) **Densité = 79,97 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est supérieure au seuil national moyen, adopté par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha)

4. La cité de 500 logements publics locatifs (Plan. 4)

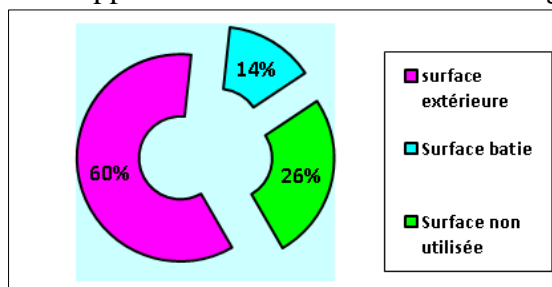
La cité est constituée de soixante-trois (63) blocs. Quarante-huit (48) blocs ont la même hauteur, réalisés sur cinq niveaux (C+ 4). Quinze (15) blocs, sont réalisés sur quatre niveaux (treize blocs en (R+ 3), et deux blocs en (C+ 3). Les immeubles abritent 130 locaux et deux types de logements (Tab. 26) :

- ✓ 396 logements de type F3, soit 79,20 % du programme ;
- ✓ 104 logements de type F4, soit 20,80 % du programme.

La cité occupe une surface globale estimée à 93.200 m². 60 % de cette surface, soit 55.482 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs, aires de jeux, espace vert). Tandis que la surface de l'emprise au sol est nettement inférieure, elle représente uniquement 14 % de la surface globale, soit 13.154 m². La surface non-utilisée est importante, estimée à 24.564 m² soit 26% de la surface globale de la cité. Elle est presque deux fois la surface bâtie (Graph. 4).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Graph 4 : Rapport des surfaces de la cité 500 logements



Source : Auteur, 2023

La superficie totale de l'espace non-bâti de la cité (espace extérieur, espace non utilisé), comparativement à l'espace bâti, est considérable. On constate que la cité possède tous types d'espaces extérieurs. La surface inutilisée représente environ 50 % de la surface des espaces extérieurs. Elle n'a pas de dispositions particulières en matière d'aménagement, ce qui la rend difficile à maintenir.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 7).

Tab. 7 : les paramètres urbains de la cité 500 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
4	500 logements	93 200	13 154	55 482	24 564	0,66	0,14	53,64	0,73

Source : Auteur, 2023

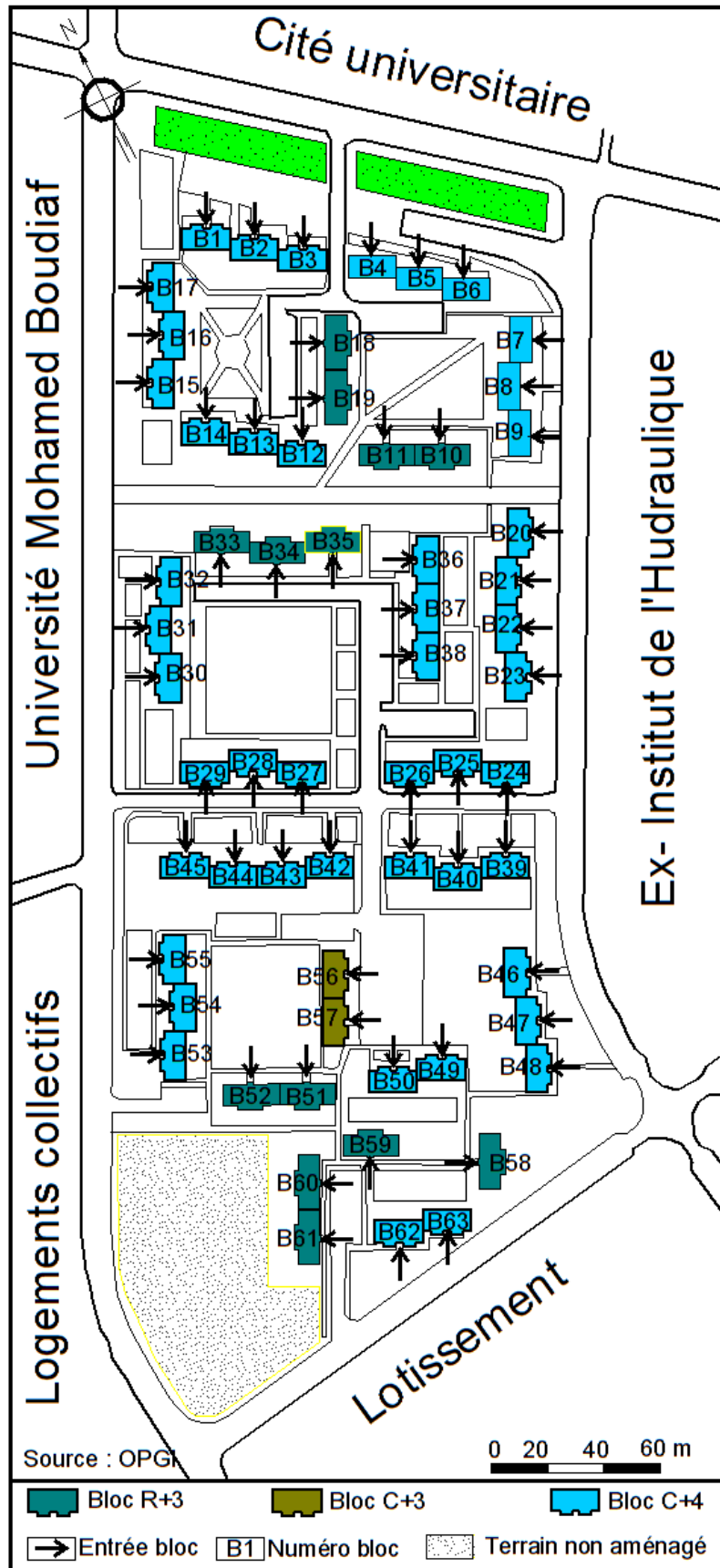
a) COS = 0,66 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $0,66 \times 93.200 = 61.512 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie inférieure au (1/3) de la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre niveau (R+ 3) et des bâtiments avec cinq niveaux (C+ 4).

b) CES = 0,14 : C'est un coefficient très faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 60 % de la surface globale de la cité.

c) I.U = 0,73 : cet indice indique que 73 % de la surface globale de la cité (68.636 m^2) est utilisée, par contre la surface non utilisée est importante, elle représente 26 % de la surface de la cité (c'est une surface non aménagée).

d) Densité = 53,64 logts/ha : la densité résidentielle de la cité correspond au seuil national moyen, adopté par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

Plan. 4 : Plan de la cité 500 logements



Source : OPGI

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Tab. 8 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 500 logements

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	C+4	1	8	0	0	0	8
2	B2	C+4	4	8	0	0	0	8
3	B3	C+4	2	8	0	0	0	8
4	B4	C+4	1	8	0	0	0	8
5	B5	C+4	2	8	0	0	0	8
6	B6	C+4	4	8	0	0	0	8
7	B7	C+4	3	8	0	0	0	8
8	B8	C+4	4	8	0	0	0	8
9	B9	C+4	4	8	0	0	0	8
10	B10	R+3	0	0	8	0	0	8
11	B11	R+3	0	0	8	0	0	8
12	B12	C+4	2	8	0	0	0	8
13	B13	C+4	3	8	0	0	0	8
14	B14	C+4	4	8	0	0	0	8
15	B15	C+4	4	8	0	0	0	8
16	B16	C+4	4	8	0	0	0	8
17	B17	C+4	4	8	0	0	0	8
18	B18	R+3	0	0	8	0	0	8
19	B19	R+3	0	0	8	0	0	8
20	B20	C+4	4	8	0	0	0	8
21	B21	C+4	4	8	0	0	0	8
22	B22	C+4	4	8	0	0	0	8
23	B23	C+4	2	8	0	0	0	8
24	B24	C+4	1	8	0	0	0	8
25	B25	C+4	1	8	0	0	0	8
26	B26	C+4	2	8	0	0	0	8
27	B27	C+4	4	8	0	0	0	8
28	B28	C+4	1	8	0	0	0	8
29	B29	C+4	3	8	0	0	0	8
30	B30	C+4	1	8	0	0	0	8
31	B31	C+4	4	8	0	0	0	8
32	B32	C+4	3	8	0	0	0	8
33	B33	R+3	0	0	8	0	0	8
34	B34	R+3	0	0	8	0	0	8
35	B35	R+3	0	0	8	0	0	8
36	B36	C+4	2	8	0	0	0	8
37	B37	C+4	3	8	0	0	0	8
38	B38	C+4	2	8	0	0	0	8
39	B39	C+4	2	8	0	0	0	8
40	B40	C+4	2	8	0	0	0	8
41	B41	C+4	2	8	0	0	0	8
42	B42	C+4	2	8	0	0	0	8
43	B43	C+4	2	8	0	0	0	8
44	B44	C+4	3	8	0	0	0	8
45	B45	C+4	2	8	0	0	0	8
46	B46	C+4	2	8	0	0	0	8
47	B47	C+4	2	8	0	0	0	8
48	B48	C+4	2	8	0	0	0	8
49	B49	C+4	2	8	0	0	0	8
50	B50	C+4	2	8	0	0	0	8
51	B51	R+3	0	0	8	0	0	8
52	B52	R+3	0	0	8	0	0	8
53	B53	C+4	4	8	0	0	0	8
54	B54	C+4	4	8	0	0	0	8
55	B55	C+4	4	8	0	0	0	8
56	B56	C+3	2	6	0	0	0	6
57	B57	C+3	3	6	0	0	0	6
58	B58	R+3	0	0	8	0	0	8
59	B59	R+3	0	0	8	0	0	8
60	B60	R+3	0	0	8	0	0	8
61	B61	R+3	0	0	8	0	0	8
62	B62	C+4	3	8	0	0	0	8
63	B63	C+4	3	8	0	0	0	8
Total			130	396	104	0	0	500

Source : Auteur, 2023

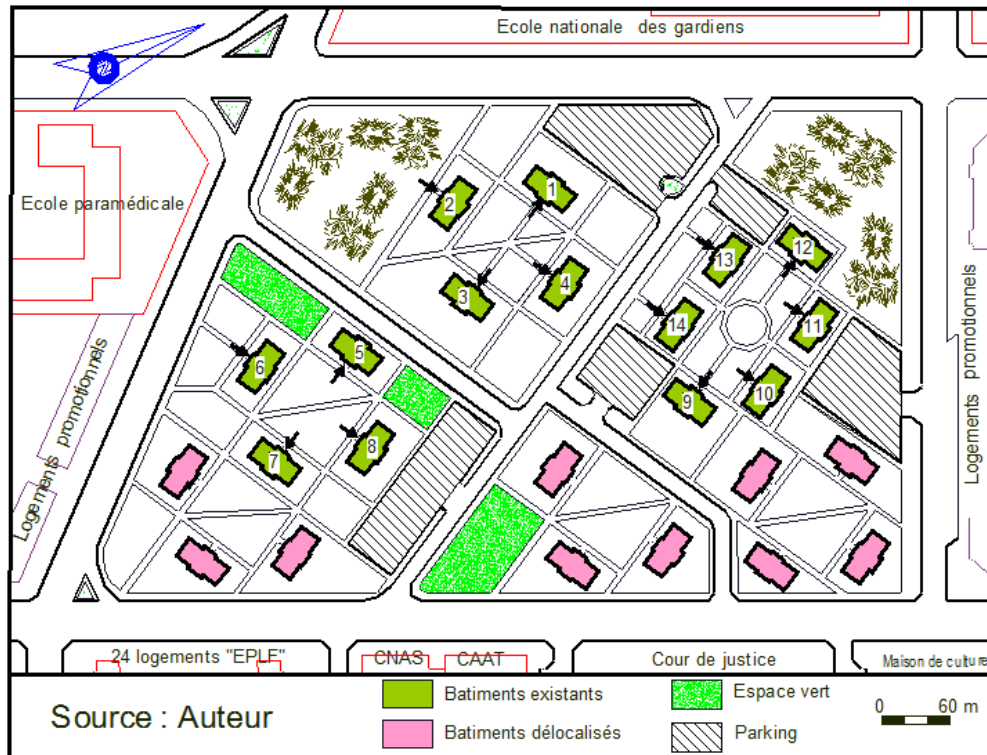
Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

5. La cité de 112 logements publics locatifs (Plan. 5)

La cité est constituée de quatorze (14) blocs. Les immeubles ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (R+ 3), et abritent deux types de logements (Tab. 9) :

- ✓ 56 logements de type F3, soit 50 % du programme ;
- ✓ 56 logements de type F4, soit 50 % du programme ;

Plan. 5 : Plan de la cité 112 logements



Source : Auteur, 2023

Tab. 9 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 112 logements

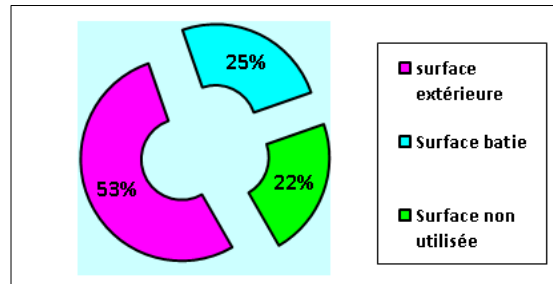
N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3	0	0	8	0	0	8
2	B2	R+3	0	0	8	0	0	8
3	B3	R+3	0	0	8	0	0	8
4	B4	R+3	0	0	8	0	0	8
5	B5	R+3	0	0	8	0	0	8
6	B6	R+3	0	0	8	0	0	8
7	B7	R+3	0	0	8	0	0	8
8	B8	R+3	0	8	0	0	0	8
9	B9	R+3	0	8	0	0	0	8
10	B10	R+3	0	8	0	0	0	8
11	B11	R+3	0	8	0	0	0	8
12	B12	R+3	0	8	0	0	0	8
13	B13	R+3	0	8	0	0	0	8
14	B14	R+3	0	8	0	0	0	8
Total			0	56	56	0	0	112

Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La cité occupe une surface globale estimée à 12.082 m². 53 % de cette surface, soit 6.414 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs, espace vert). Tandis que la surface de l'emprise au sol est nettement inférieure, elle représente uniquement 25 % de la surface globale, soit 3.024 m². La surface non-utilisée est presque égale à la surface bâtie, elle est estimée à 2.644 m² soit 22 % de la surface globale de la cité (Graph. 5).

Graph 5 : Rapport des surfaces de la cité 500 logements



Source : Auteur, 2023

La superficie totale de l'espace non-bâti de la cité (espace extérieur, espace non utilisé), comparativement à l'espace bâti, est considérable. On constate que la cité est dépourvue d'aire de jeux et d'espaces verts aménagés. En raison du manque d'entretien et de maintenance des espaces extérieurs, ils sont dégradés, non remis en état, ce qui affecte l'esthétique urbaine de la cité.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 10).

Tab. 10 : les paramètres urbains de la cité 112 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
5	112 logements	12 082	3 024	6 414	2 644	1,00	0,25	92,69	0,78

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,00 : C'est un coefficient acceptable, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors Œuvre nette : SHON = 1 X 12.082 = 12.082 m²). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie qui représente 50% de la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre niveau (R+ 3) uniquement.

b) CES = 0,25 : C'est un coefficient très faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 53 % de la surface globale de la cité.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

c) **I.U = 0,78** : cet indice indique que 78 % de la surface globale de la cité (9.438 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 22 % uniquement (c'est une surface non aménagée). Elle se rapproche de l'emprise au sol des bâtiments.

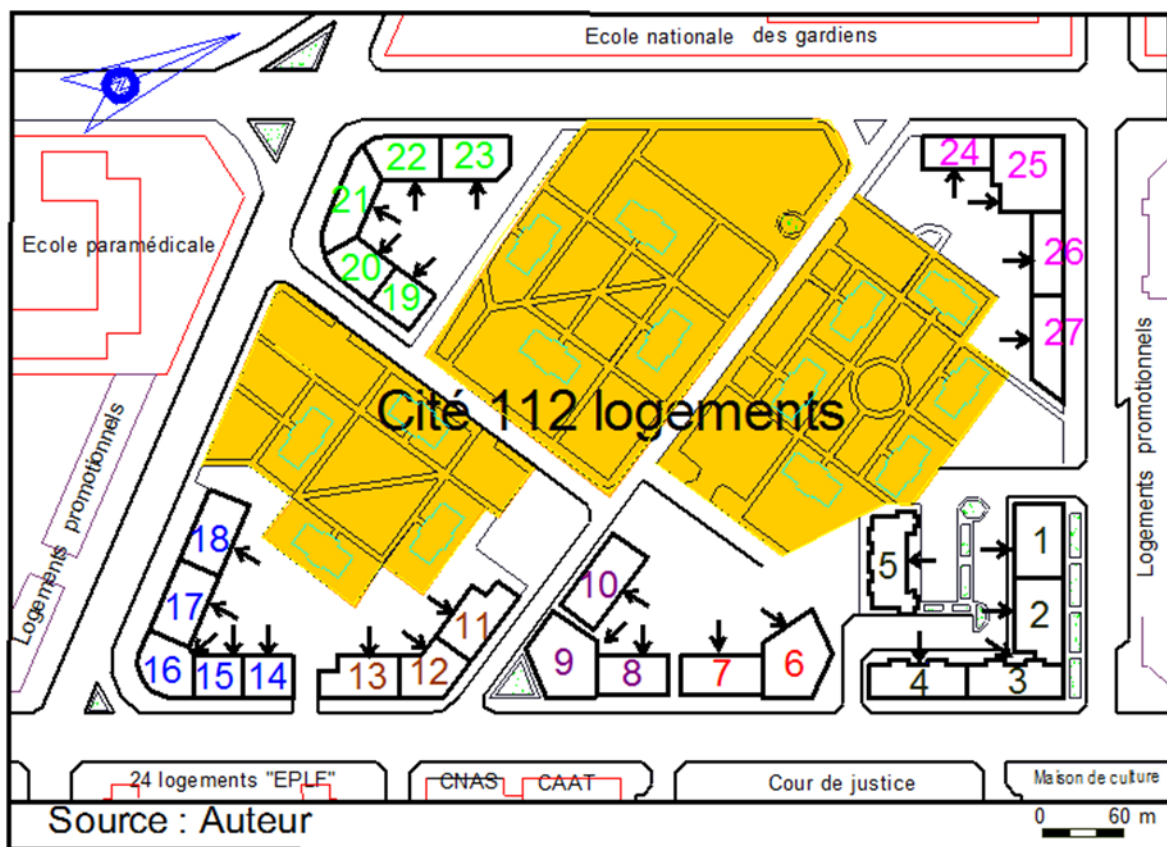
d) **Densité = 92,69 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est très forte, elle dépasse largement le seuil national moyen, adopté par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

6. La cité de 126 logements promotionnels (Plan. 6)

Sept (07) promoteurs privés ont réalisé le programme, qui est constitué de vingt-sept (27) blocs, dont trois (03) sur deux (02) niveaux (C+ 1), quatorze (14) sur trois (03) niveaux (C+ 2), sept (07) sur quatre (04) niveaux (C+ 3), et trois (03) blocs sur cinq (05) niveaux (C+ 4). Les immeubles abritent 53 locaux et quatre types de logements (Tab. 11) :

- ✓ 21 logements de type F3, soit 16,67 % du programme ;
- ✓ 35 logements de type F4, soit 27,78 % du programme ;
- ✓ 46 logements de type F5, soit 36,51 % du programme ;
- ✓ 24 logements de type F6, soit 19,04 % du programme.

Plan. 6 : Plan de la cité 126 logements



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

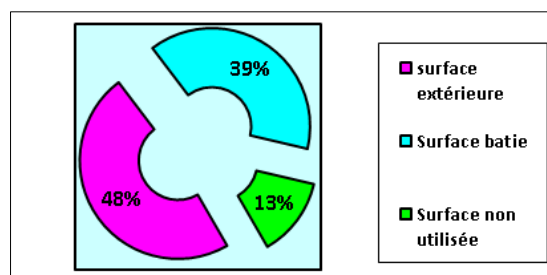
Tab. 11 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 126 logements

N°	Programme	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
					F3	F4	F5	F6	
1	26 logements BAALI	1	C+3	1	0	0	3	3	6
		2	C+2	1	0	0	0	2	2
		3	C+3	2	0	0	3	3	6
		4	C+3	2	0	0	3	3	6
		5	C+3	2	0	0	3	3	6
2	8 logements LAADJAL	6	C+2	2	0	0	2	2	4
		7	C+2	2	0	0	2	2	4
3	14 logements BRAHIMI	8	C+2	2	0	2	0	2	4
		9	C+3	1	0	0	6	0	6
		10	C+2	2	0	2	0	2	4
4	12 logements BENHAMIDA	11	C+2	4	0	2	2	0	4
		12	C+2	2	0	2	2	0	4
		13	C+2	1	0	2	2	0	4
5	20 logements NEGUEZ	14	C+2	4	0	2	2	0	4
		15	C+2	1	0	2	2	0	4
		16	C+2	2	0	2	2	0	4
		17	C+2	2	0	2	2	0	4
		18	C+2	2	0	2	2	0	4
6	36 logements BELDJOUDI	19	C+4	2	4	2	2	0	8
		20	C+4	2	4	2	2	0	8
		21	C+4	2	4	2	2	0	8
		22	C+3	2	3	3	0	0	6
		23	C+3	2	3	3	0	0	6
7	10 logements DJERRAD	24	C+1	2	1	1	0	0	2
		25	C+2	2	0	0	2	2	4
		26	C+1	2	1	1	0	0	2
		27	C+1	2	1	1	0	0	2
Total				53	21	35	46	24	126

Source : Auteur, 2023

La cité occupe une surface globale estimée à 23.877 m². 48 % de cette surface, soit 11.416 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 39 % soit 9.224 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle se rapproche de la surface des espaces extérieurs. La surface non-utilisée est faible, estimée à 3.237 m² soit 13% de la surface globale de la cité (Graph. 6).

Graph 6 : Rapport des surfaces de la cité 126 logements



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La superficie totale des espaces non bâtis (espace extérieur, espace inutilisé), par rapport à l'espace construit, est considérable. On remarque que la cité manque de tous les types d'espaces extérieurs (Terrains de jeux, d'espaces verts, parkings voirie et trottoirs). Cet état de fait affecte l'image de la cité. Il n'y a eu aucun effort pour corriger la situation.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 12).

Tab. 12 : les paramètres urbains de la cité 126 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
6	126 logements	23 877	9 224	11 416	3 237	1,16	0,38	52,85	0,86

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,16 : C'est un coefficient acceptable, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $1,16 \times 23.877 = 27.697,32 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface acceptable d'espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec différents niveaux (C+ 1, C+ 2, C+ 3, et C+ 4).

b) CES = 0,38 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface acceptable d'espaces extérieurs qui représente 48 % de la surface globale de la cité.

c) I.U = 0,86 : cet indice indique que 86 % de la surface globale de la cité (9.438 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 14 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

d) Densité = 52,85 logts/ha : la densité résidentielle de la cité est acceptable, elle s'inscrit dans la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

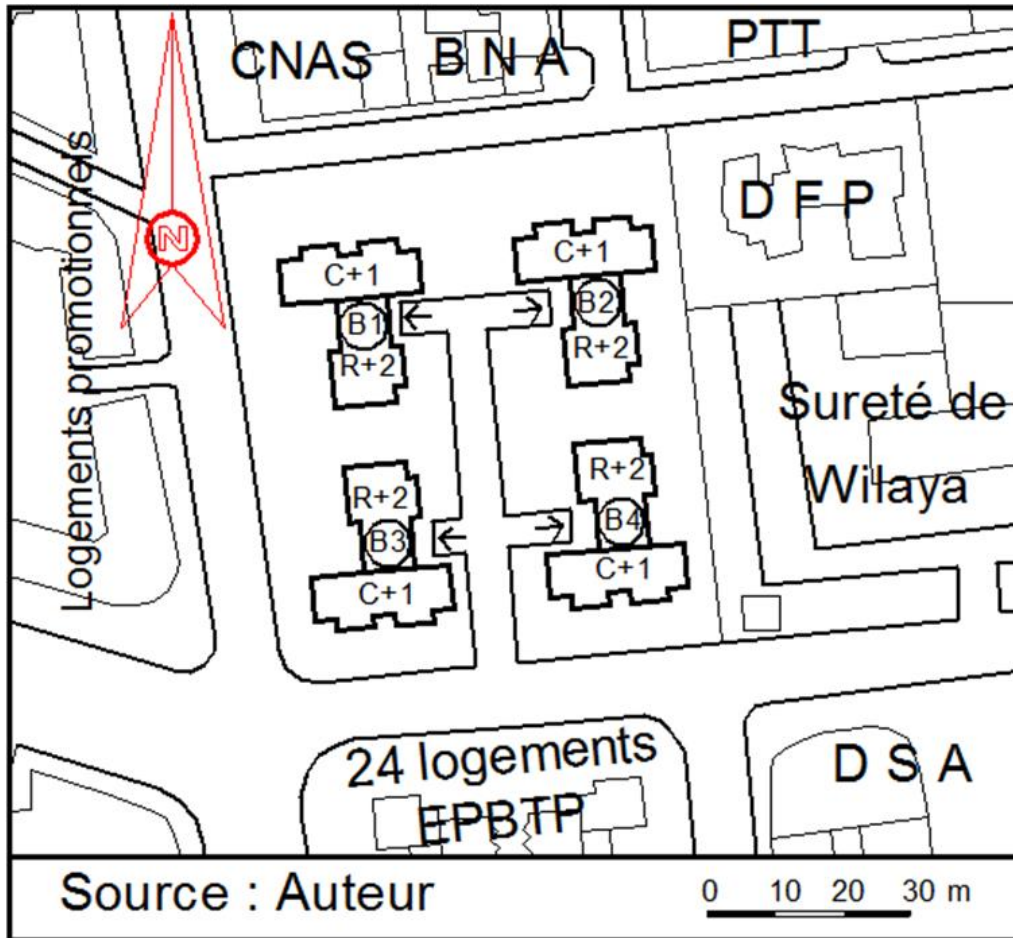
7. La cité de 24 logements promotionnels "EPLF" (Plan. 7)

La cité est constituée de quatre (4) blocs. Chaque bloc est composé de deux (2) parties. Les immeubles ont la même hauteur. La première partie est réalisée sur deux niveaux (C+ 1), et la deuxième partie sur trois niveaux (R+ 3).

Les bâtiments abritent huit (8) locaux de commerce et trois types de logements (Tab. 13) :

- ✓ 8 logements de type F3, soit 33,33 % du programme ;
- ✓ 8 logements de type F4, soit 33,33 % du programme ;
- ✓ 8 logements de type F5, soit 33,33 % du programme.

Plan. 7 : Plan de la cité 24 logements "EPLF"



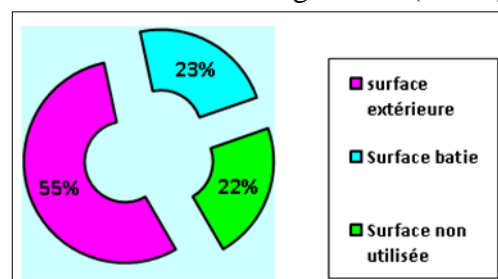
Tab. 13 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 24 logements "EPLF"

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	C+1- R+2	2	2	2	2	0	6
2	B2	C+1- R+2	2	2	2	2	0	6
3	B3	C+1- R+2	2	2	2	2	0	6
4	B4	C+1- R+2	2	2	2	2	0	6
Total			8	8	8	8	0	24

Source : Auteur, 2023

Graph 7 : Rapport des surfaces de la cité 24 logements (EPLF)

La cité occupe une surface globale estimée à 6.630 m². 55 % de cette surface, soit 3.683 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 23 % soit 1.504 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle se rapproche de la surface non-utilisée, qui est estimée à 1.443 m² soit 22 % de la surface globale de la cité (Graph. 7).



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La superficie totale des espaces non bâtis (espace extérieur, espace inutilisé), par rapport à l'espace construit, est considérable. On remarque que la cité manque de terrains de jeux, et d'espaces verts, aménagés.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 14).

Tab. 14 : les paramètres urbains de la cité 24 logements "EPLF"

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
7	24 EPLF	6 630	1 504	3 683	1 443	0,51	0,22	36,19	0,78

Source : Auteur, 2023

a) COS = 0,51 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $0,51 \times 6.630 = 3.381,30 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie qui représente presque 50% de la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec une hauteur ne dépassant pas (R+ 2).

b) CES = 0,22 : C'est un coefficient très faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 55 % de la surface globale de la cité.

c) I.U = 0,78 : cet indice indique que 78 % de la surface globale de la cité (6.630 m^2) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 22 % (c'est une surface non aménagée).

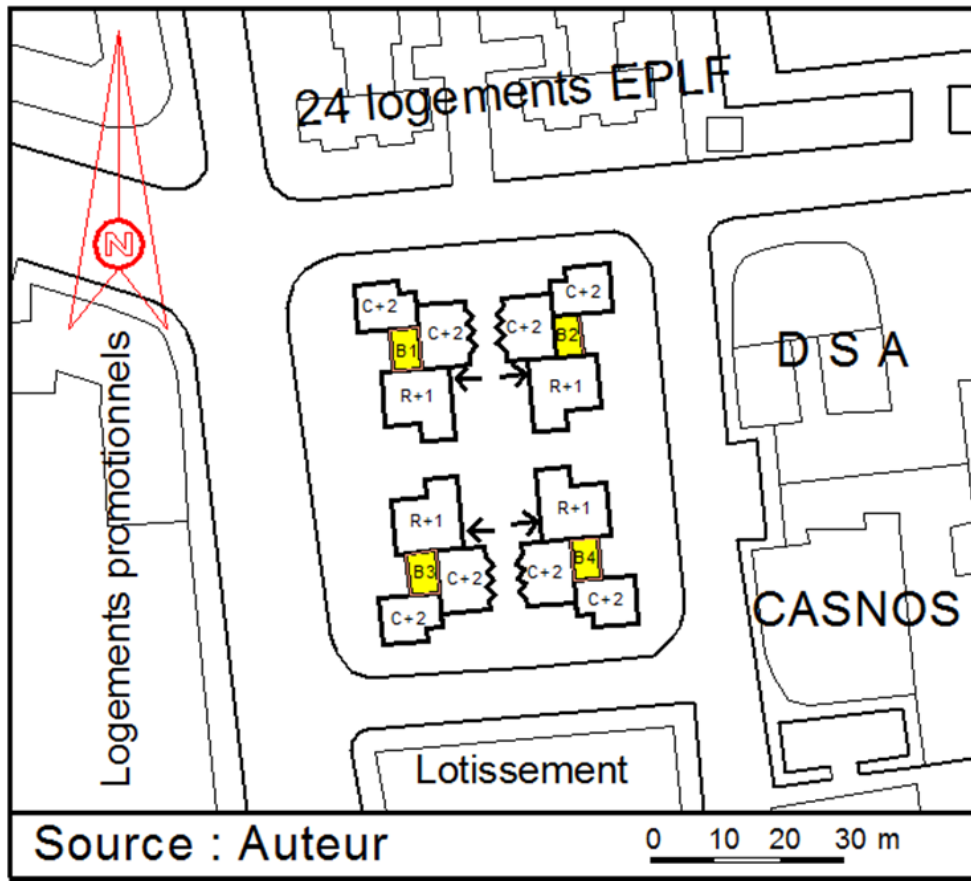
d) Densité = 36,19 logts/ha : la densité résidentielle de la cité est inférieure au seuil national moyen, adopté par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha)

8. La cité de 24 logements promotionnels "EPBTP" (Plan. 8)

La cité est constituée de quatre (4) blocs. Chaque bloc est composé de trois (3) pétales. Les immeubles ont la même hauteur. Deux pétales sont réalisés sur trois niveaux (C+ 2), et le troisième sur deux niveaux (R+ 1). Les bâtiments abritent huit (8) locaux de commerce et trois types de logements (Tab. 15) :

- ✓ 8 logements de type F3, soit 33,33 % du programme ;
- ✓ 8 logements de type F4, soit 33,33 % du programme ;
- ✓ 8 logements de type F5, soit 33,33 % du programme.

Plan. 8 : Plan de la cité 24 logements "EPBTP"



Source : Auteur, 2023

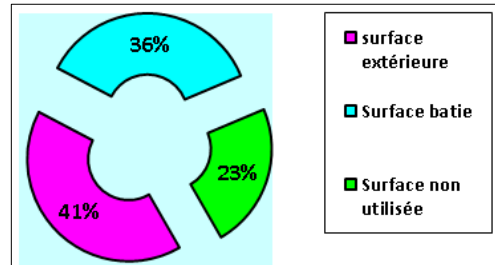
Tab. 15 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 24 logements "EPBTP"

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	C+2- R+1	2	2	2	2	0	6
2	B2	C+2- R+1	2	2	2	2	0	6
3	B3	C+2- R+1	2	2	2	2	0	6
4	B4	C+2- R+1	2	2	2	2	0	6
Total			8	8	8	8	0	24

Source : Auteur, 2023

Graph 8 : Rapport des surfaces de la cité 24 logements (EPBTP)

La cité occupe une surface globale estimée à 4.734 m². 41 % de cette surface, soit 1.952 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 36 % soit 1.720 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle se rapproche de la des espaces extérieurs. La surface non-utilisée, est estimée à 1.062 m² soit 23 % de la surface globale de la cité (Graph. 8).



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La surface totale de l'espace non bâti (espace extérieur, espace non utilisé), par rapport à l'espace bâti, est considérable. On note que la cité ne dispose pas de tous les types d'espaces extérieurs (Terrains de jeux, d'espaces verts, parkings voirie et trottoirs). Ceci a une incidence sur l'image de la cité. Aucune mesure n'a été prise pour rectifier la situation.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 16).

Tab. 16 : les paramètres urbains de la cité 24 logements "EPBTP"

N°	Cité	Surface Globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface Non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
8	24 EPBTP	4 734	1 720	1 952	1 062	0,83	0,36	50,69	0,77

Source : Auteur, 2023

a) **COS = 0,83** : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $0,83 \times 4.734 = 3.922,22 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec une hauteur ne dépassant pas trois niveaux.

b) **CES = 0,36** : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 41 % de la surface globale de la cité.

c) **I.U = 0,77** : cet indice indique que 77 % de la surface globale de la cité (4.734 m^2) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 23 % (c'est une surface non aménagée).

e) **Densité = 50,69 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est acceptable, elle s'inscrit dans la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

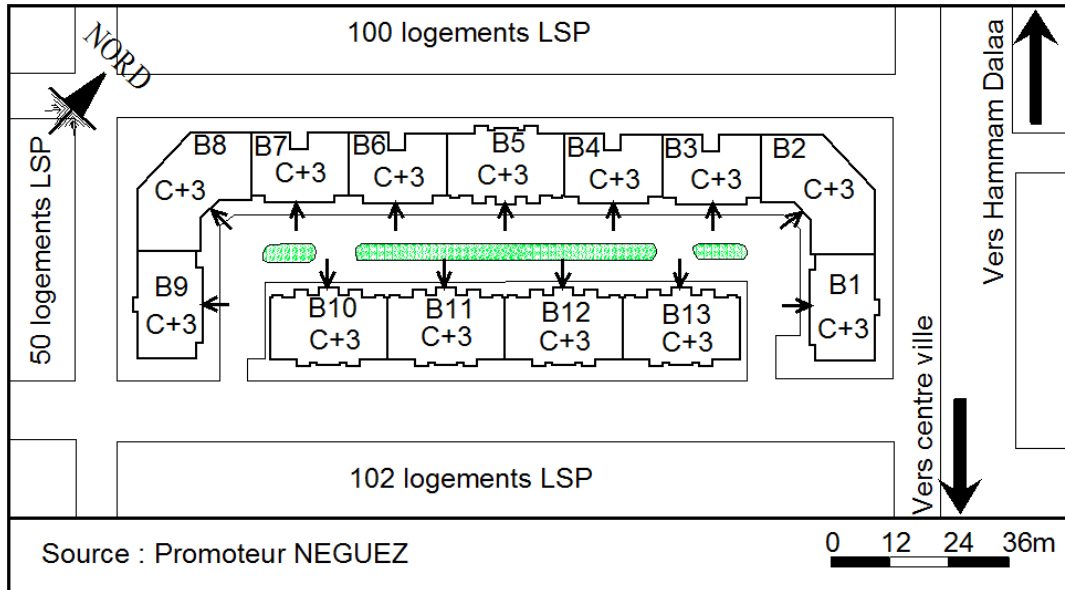
9. La cité de 78 logements sociaux participatifs (Plan. 9)

La cité est constituée de treize (13) blocs. Les immeubles ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (C+3). Les bâtiments abritent soixante-cinq (65) locaux de commerce et deux types de logements (Tab. 17) :

- ✓ 36 logements de type F3, soit 46,15 % du programme
- ✓ 42 logements de type F4, soit 53,85 % du programme

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Plan. 9 : Plan de la cité 78 logements



Source : Promoteur Neguez

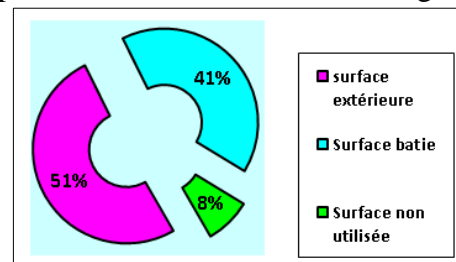
Tab. 17 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 78 logements

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	C+3	5	0	6	0	0	6
2	B2	C+3	7	6	0	0	0	6
3	B3	C+3	5	0	6	0	0	6
4	B4	C+3	5	0	6	0	0	6
5	B5	C+3	5	0	6	0	0	6
6	B6	C+3	5	0	6	0	0	6
7	B7	C+3	5	0	6	0	0	6
8	B8	C+3	7	6	0	0	0	6
9	B9	C+3	5	0	6	0	0	6
10	B10	C+3	4	6	0	0	0	6
11	B11	C+3	4	6	0	0	0	6
12	B12	C+3	4	6	0	0	0	6
13	B13	C+3	4	6	0	0	0	6
Total			65	36	42	0	0	78

Source : Auteur, 2023

Graph 9 : Rapport des surfaces de la cité 78 logements

La cité occupe une surface globale estimée à 7.057 m². 51 % de cette surface, soit 3.623 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 41 % soit 2.909 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle est acceptable, comparée à la surface des espaces extérieurs.



Source : Auteur, 2023

La surface non-utilisée, est très faible. Elle est estimée à 523 m² uniquement, soit 8 % de la surface globale de la cité (Graph. 9).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La superficie totale des espaces extérieurs, est presque identique à celle de la surface bâtie. On note que la cité ne possède pas de terrains de jeux aménagés. Cette situation pousse les enfants à jouer en dehors de l'enceinte de la cité.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 18).

Tab. 18 : les paramètres urbains de la cité 78 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
9	78logements	7 055	2 909	3 623	523	1,62	0,41	110,55	0,92

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,62 : C'est un coefficient élevé, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : $SHON = 1,62 \times 7.055 = 11.449,10 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec une hauteur ne dépassant pas quatre niveaux (C+ 3).

b) CES = 0,41 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 51 % de la surface globale de la cité.

c) I.U = 0,92 : cet indice indique que 92 % de la surface globale de la cité (7.055 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 8 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

f) Densité = 110,55 logts/ha : la densité résidentielle de la cité est largement élevée. Elle dépasse de loin la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

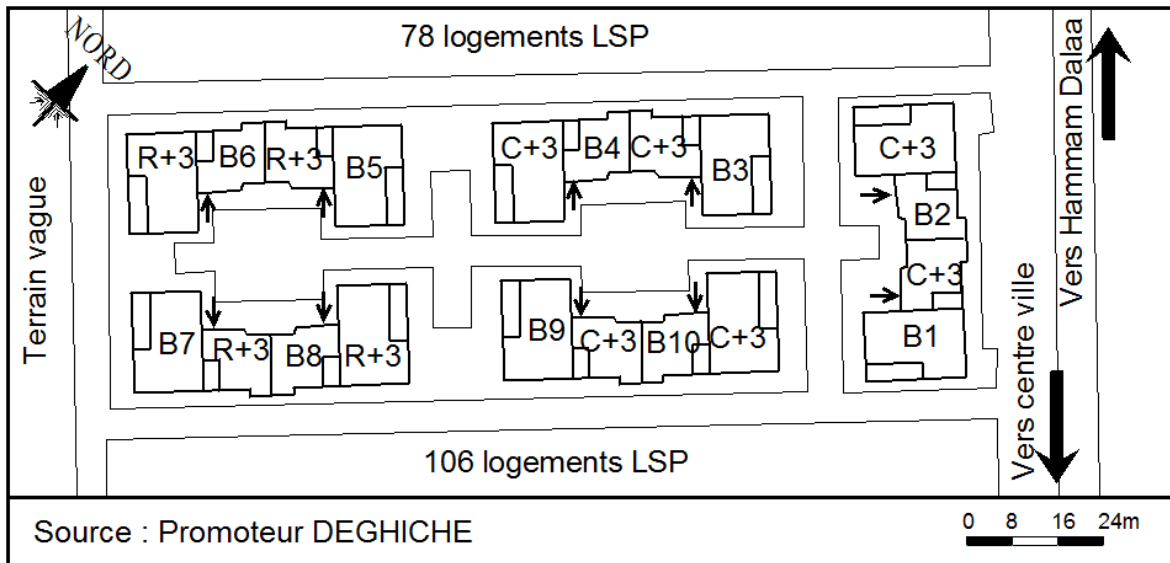
10. La cité de 102 logements sociaux participatifs (Plan. 10)

La cité est constituée de dix (10) blocs. Les immeubles ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (C+ 3 et R+ 3). Les bâtiments abritent trente (30) locaux de commerce et deux types de logements (Tab. 19) :

- ✓ 68 logements de type F3, soit 66,66 % du programme
- ✓ 34 logements de type F4, soit 33,34 % du programme

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Plan. 10 : Plan de la cité 102 logements



Source : Promoteur Deghiche

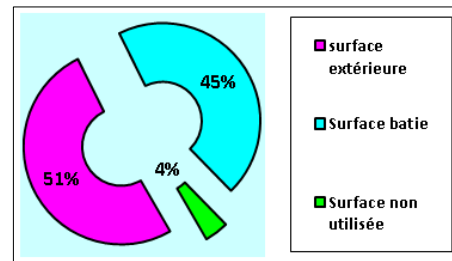
Tab. 19 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 102 logements

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	C+3	5	6	3	0	0	9
2	B2	C+3	5	6	3	0	0	9
3	B3	C+3	5	6	3	0	0	9
4	B4	C+3	5	6	3	0	0	9
5	B5	R+3	0	8	4	0	0	12
6	B6	R+3	0	8	4	0	0	12
7	B7	R+3	0	8	4	0	0	12
8	B8	R+3	0	8	4	0	0	12
9	B9	C+3	5	6	3	0	0	9
10	B10	C+3	5	6	3	0	0	9
Total			30	68	34	0	0	102

Source : Auteur, 2023

Graph 10 : Rapport des surfaces de la cité 102 logements

La cité occupe une surface globale estimée à 8.778 m². 51 % de cette surface, soit 4.528 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 45 % soit 3.910 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle se rapproche, de la surface des espaces extérieurs. La surface non-utilisée, est très faible.



Source : Auteur, 2023

Elle est estimée à 340 m² uniquement, soit 4 % de la surface globale de la cité (Graph. 10).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La cité a une superficie totale d'espaces extérieurs, presque identique à celle de la zone bâtie, ainsi qu'une petite superficie inutilisée (4 %). On note que la cité ne possède pas de terrains de jeux et d'espaces verts aménagés. Cette situation pousse les enfants à jouer en dehors de l'enceinte de la cité. Les adultes ont également de la difficulté à se réunir.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 20).

Tab. 20 : les paramètres urbains de la cité 102 logements

N°	Cité	Surface Globale	Surface Bâtie	Surface Extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
10	102 logements	8 778	3 910	4 528	340	1,77	0,44	116,19	0,96

Source : Auteur, 2023

a) **COS = 1,77** : C'est un coefficient élevé, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $1,77 \times 8.778 = 15.537,06 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec une hauteur ne dépassant pas quatre niveaux (C+ 3 et R+ 3).

b) **CES = 0,44** : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 51 % de la surface globale de la cité.

c) **I.U = 0,96** : cet indice indique que 96 % de la surface globale de la cité (8.778 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 4 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

g) **Densité = 116,19 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est largement élevée. Elle dépasse de loin la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

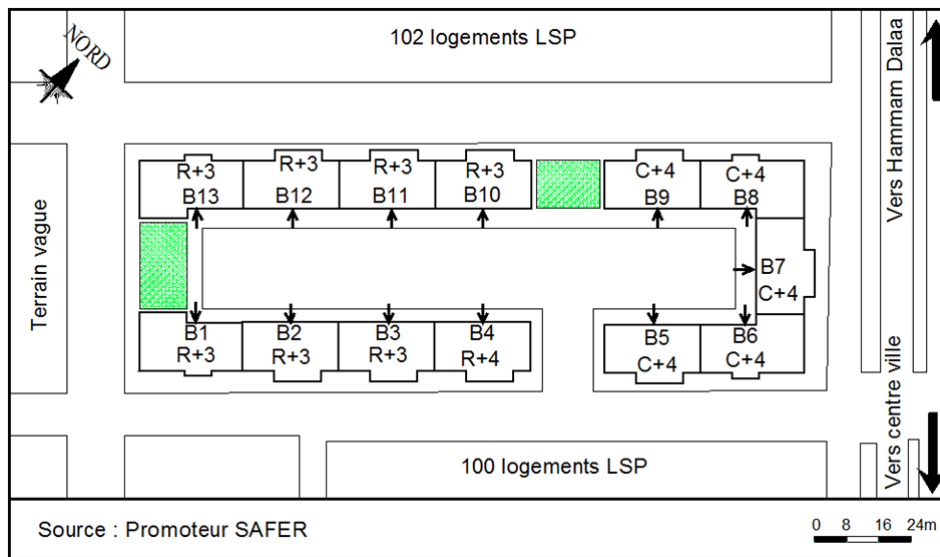
11. La cité de 106 logements sociaux participatifs (Plan. 11)

La cité est constituée de treize (13) blocs. Sept blocs (7) ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (R+ 3).

Six blocs (6) réalisés sur cinq niveaux (un bloc R+ 4 et cinq blocs C+ 4). Les bâtiments abritent vingt-cinq (25) locaux de commerce et deux types de logements (Tab. 21) :

- ✓ 50 logements de type F3, soit 47,17 % du programme
- ✓ 56 logements de type F4, soit 52,83 % du programme

Plan. 11 : Plan de la cité 106 logements



Source : Promoteur Safer

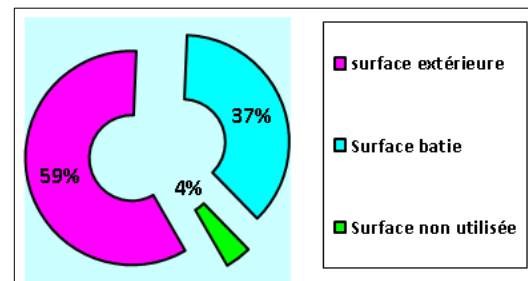
Tab. 21 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 106 logements

N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3	0	0	8	0	0	8
2	B2	R+3	0	8	0	0	0	8
3	B3	R+3	0	8	0	0	0	8
4	B4	R+4	0	10	0	0	0	10
5	B5	C+4	5	0	8	0	0	8
6	B6	C+4	5	0	8	0	0	8
7	B7	C+4	5	0	8	0	0	8
8	B8	C+4	5	0	8	0	0	8
9	B9	C+4	5	0	8	0	0	8
10	B10	R+3	0	8	0	0	0	8
11	B11	R+3	0	8	0	0	0	8
12	B12	R+3	0	8	0	0	0	8
13	B13	R+3	0	0	8	0	0	8
Total			25	50	56	0	0	106

Source : Auteur, 2023

Graph 11 : Rapport des surfaces de la cité 106 logements

La cité occupe une surface globale estimée à 7.879 m². 59 % de cette surface, soit 4.673 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 37 % soit 2.923 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle est nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs.



Source : Auteur, 2023

La surface non-utilisée, est très faible. Elle est estimée à 283 m² uniquement, soit 4 % de la surface globale de la cité (Graph. 11).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La cité a une superficie totale d'espaces extérieurs, supérieure à celle de la surface bâtie et une petite superficie inutilisée (4 %). On note que la cité ne possède pas de terrains de jeux et d'espaces verts aménagés. Cette situation amène les enfants à jouer en dehors de l'enceinte de la cité. Les adultes ont aussi des problèmes de regroupement.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 22).

Tab. 22 : les paramètres urbains de la cité 106 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
11	106 logements	7 879	2 923	4 673	283	1,65	0,37	134,53	0,96

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,65 : C'est un coefficient élevé, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = $1,65 \times 7.879 = 13.000,35 \text{ m}^2$). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre et cinq niveaux (R+ 3 et R+ 4 et C+ 4).

b) CES = 0,37 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 59 % de la surface globale de la cité.

c) I.U = 0,96 : cet indice indique que 96 % de la surface globale de la cité (7.879 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 4 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

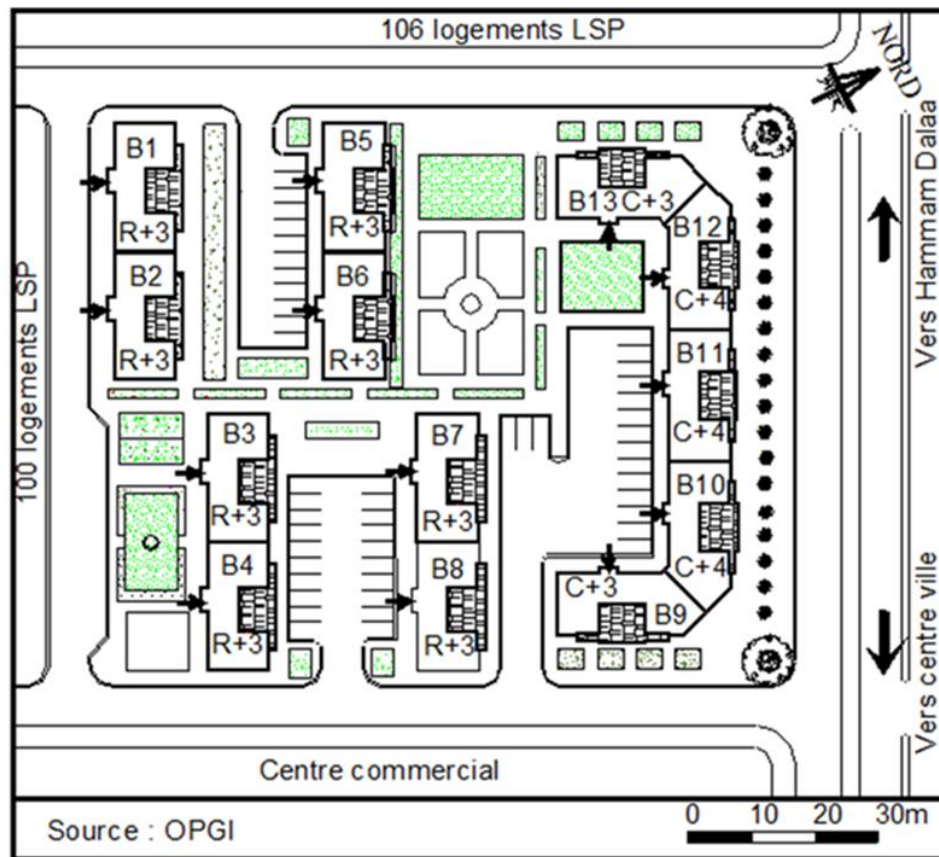
h) Densité = 134,53 logts/ha : la densité résidentielle de la cité est excessivement élevée. Elle dépasse de loin la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

12. La cité de 100 logements sociaux participatifs (premier site) (Plan. 12)

La cité est constituée de treize (13) blocs. Dix blocs (10) ont la même hauteur, réalisés sur quatre niveaux (huit blocs R+ 3 et deux blocs C+ 3). Trois blocs (3) réalisés sur cinq niveaux (C+ 4). Les bâtiments abritent vingt-cinq (25) locaux de commerce et deux types de logements (Tab. 23) :

- ✓ 82 logements de type F3, soit 82 % du programme
- ✓ 18 logements de type F4, soit 18 % du programme

Plan. 12 : Plan de la cité 100 logements (premier site)



Source : OPGI

Tab. 23 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 100 logements (premier site)

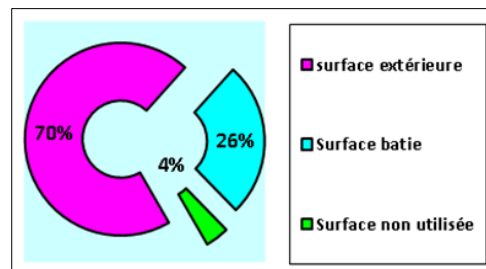
N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3	0	8	0	0	0	8
2	B2	R+3	0	8	0	0	0	8
3	B3	R+3	0	8	0	0	0	8
4	B4	R+3	0	8	0	0	0	8
5	B5	R+3	0	8	0	0	0	8
6	B6	R+3	0	8	0	0	0	8
7	B7	R+3	0	8	0	0	0	8
8	B8	R+3	0	8	0	0	0	8
9	B9	C+3	5	3	3	0	0	6
10	B10	C+4	5	4	4	0	0	8
11	B11	C+4	5	4	4	0	0	8
12	B12	C+4	5	4	4	0	0	8
13	B13	C+3	5	3	3	0	0	6
Total			25	82	18	0	0	100

Source : Auteur,2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Graph 12 : Rapport des surfaces de la cité 100 logements (Premier site)

La cité occupe une surface globale estimée à 9.734 m² (Graph. 12). 70 % de cette surface, soit 6.821 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 26 % soit 2.538 m² représente la surface de l'emprise au sol.



Elle est nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs (presque le 1/3). La surface non-utilisée, est très faible. Elle est estimée à 375 m² uniquement, soit 4 % de la surface globale de la cité.

La cité a une superficie totale d'espaces extérieurs, supérieure à celle de la surface bâtie et une petite superficie inutilisée (4 %). On note que la cité ne possède pas de terrains de jeux aménagés. Ceci conduit les enfants à jouer dans d'autres types d'espaces existants. Les adultes ont aussi des problèmes de regroupement.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 24).

Tab. 24 : les paramètres urbains de la cité 100 logements (premier site)

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
12	100 DOUDOU	9 734	2 538	6 821	375	1,15	0,26	102,73	0,96

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,15 : C'est un coefficient acceptable, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = 1,15 X 9.734 = 11.194,10 m²). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre et cinq niveaux (R+ 3, C+ 3 et C+ 4).

b) CES = 0,26 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 70 % de la surface globale de la cité.

c) I.U = 0,96 : cet indice indique que 96 % de la surface globale de la cité (9.734 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 4 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

d) Densité = 102,73 logts/ha : la densité résidentielle de la cité est largement élevée. Elle dépasse de loin la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (La densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

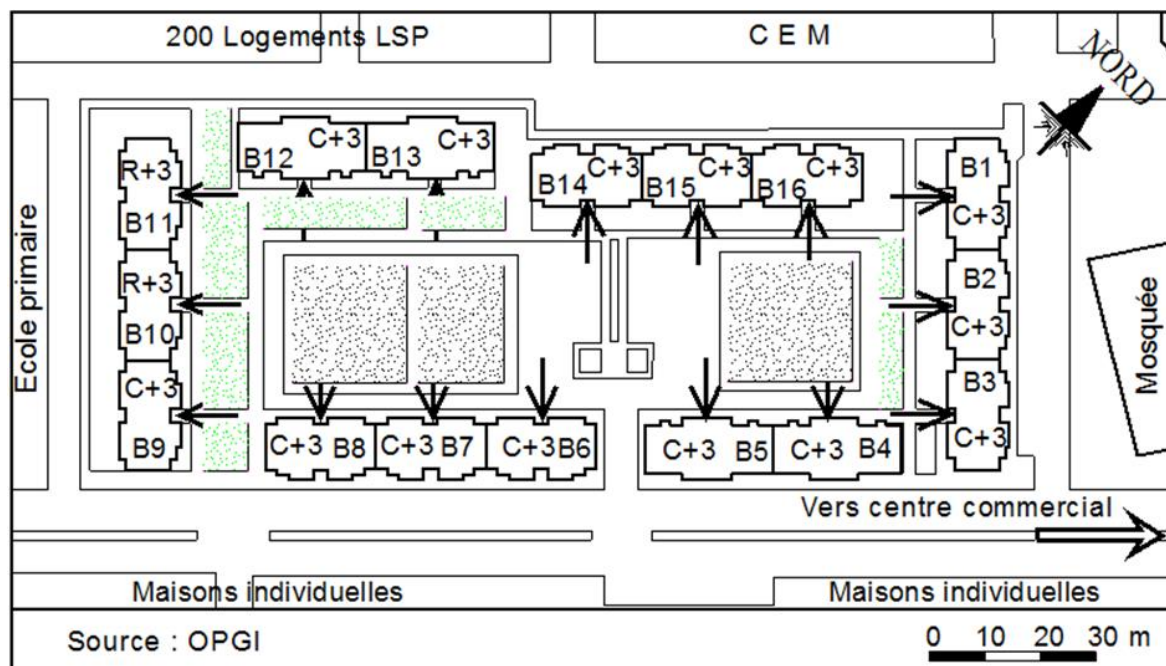
13. La cité de 100 logements sociaux participatifs (deuxième site) (Plan. 13)

La cité est constituée de seize (16) blocs, avec soixante-quatre (64) locaux de commerce. Les blocs sont réalisés sur quatre niveaux (quatorze blocs C+ 3 et deux blocs R+ 3).

Les bâtiments abritent deux types de logements (Tab. 25) :

- ✓ 84 logements de type F3, soit 84 % du programme
- ✓ 16 logements de type F4, soit 16 % du programme

Plan. 13 : Plan de la cité 100 logements (deuxième site)



Source : OPGI

Tab. 25 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 100 logements (Deuxième site)

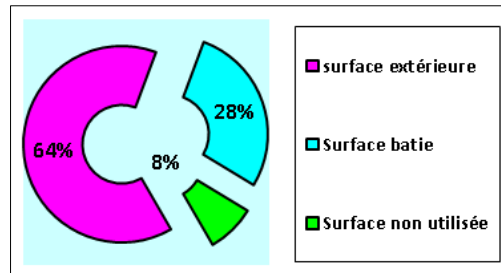
N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	C+3	6	6	0	0	0	6
2	B2	C+3	6	6	0	0	0	6
3	B3	C+3	6	6	0	0	0	6
4	B4	C+3	6	6	0	0	0	6
5	B5	C+3	6	6	0	0	0	6
6	B6	C+3	6	6	0	0	0	6
7	B7	C+3	6	6	0	0	0	6
8	B8	C+3	6	6	0	0	0	6
9	B9	C+3	6	6	0	0	0	6
10	B10	R+3	0	0	8	0	0	8
11	B11	R+3	0	0	8	0	0	8
12	B12	C+3	2	6	0	0	0	6
13	B13	C+3	2	6	0	0	0	6
14	B14	C+3	2	6	0	0	0	6
15	B15	C+3	2	6	0	0	0	6
16	B16	C+3	2	6	0	0	0	6
Total			64	84	16	0	0	100

Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La cité occupe une surface globale estimée à 12.925 m². 64 % de cette surface, soit 8.324 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 28 % soit 3.578 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle est nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs. La surface non-utilisée, est faible. Elle est estimée à 1.023 m² uniquement, soit 8 % de la surface globale de la cité (Graph. 13).

Graph 13 : Rapport des surfaces de la cité 100 logements (Deuxième site)



Source : Auteur, 2023

La cité a une superficie totale d'espaces extérieurs, supérieure à celle de la surface bâtie et une petite superficie inutilisée (8 %). On note que la cité ne possède pas de terrains de jeux et d'espace verts aménagés. Ceci conduit les enfants à jouer dans d'autres types d'espaces existants. Les adultes ont aussi des problèmes de regroupement.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 26).

Tab. 26 : les paramètres urbains de la cité 100 logements (deuxième site)

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
14	100 BERM	12 925	3 578	8 324	1 023	1,00	0,27	77,36	0,92

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,00 : C'est un coefficient acceptable, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = 1,00 X 12.925 = 12.925 m²). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre niveaux (R+ 3, et C+ 3).

b) CES = 0,27 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 64 % de la surface globale de la cité.

e) I.U = 0,92 : cet indice indique que 92 % de la surface globale de la cité (12.925 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 8 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

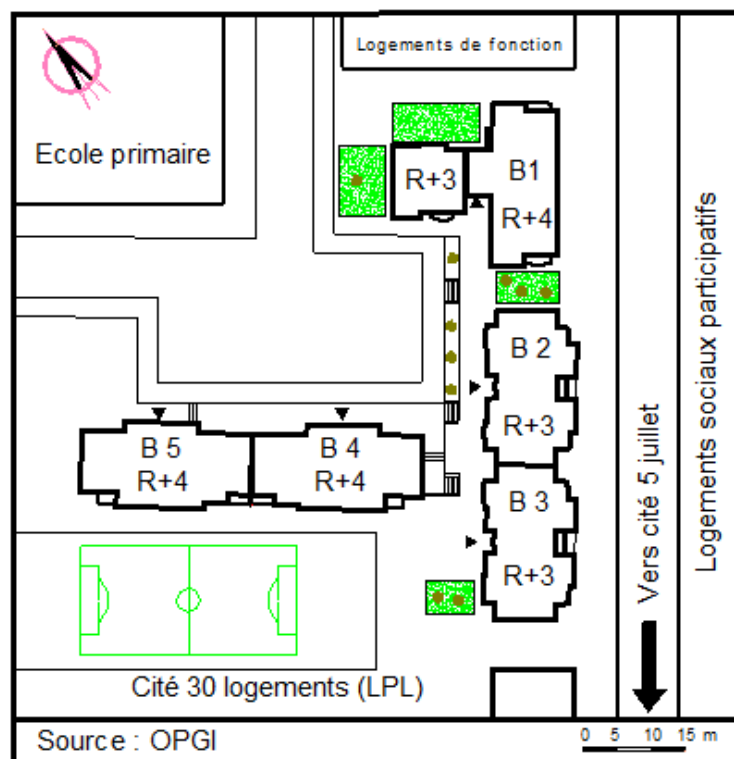
f) **Densité = 77,37 logts/ha** : la densité résidentielle de la cité est acceptable. Elle est proche de la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

14. La cité de 50 logements sociaux participatifs (Plan. 14)

La cité est constituée de cinq (5) blocs, sans locaux de commerce. Les blocs sont réalisés sur quatre et cinq niveaux (R+ 3 et R+ 4). Les bâtiments abritent deux types de logements (Tab. 27) :

- ✓ 30 logements de type F3, soit 60 % du programme
- ✓ 20 logements de type F4, soit 40 % du programme

Plan. 14 : Plan de la cité 50 logements



Source : OPGI

Tab. 27 : Nombre et typologie de logements par bloc de la cité 50 logements

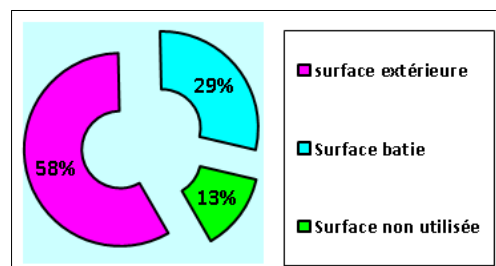
N°	Blocs	Niveaux	Locaux	Types de logements				Total
				F3	F4	F5	F6	
1	B1	R+3-R+4	0	14	0	0	0	14
2	B2	R+3	0	8	0	0	0	8
3	B3	R+3	0	8	0	0	0	8
4	B4	R+4	0	0	10	0	0	10
5	B5	R+4	0	0	10	0	0	10
Total			0	30	20	0	0	50

Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

La cité occupe une surface globale estimée à 3.987 m². 58 % de cette surface, soit 2.324 m² est destinée aux espaces extérieurs (voiries, parkings, et trottoirs). 29 % soit 1.174 m² représente la surface de l'emprise au sol. Elle est nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs (la moitié). La surface non-utilisée, est faible. Elle est estimée à 489 m² uniquement, soit 13 % de la surface globale de la cité (Graph. 14).

Graph 14 : Rapport des surfaces de la cité 50 logements



Source : Auteur, 2023

La surface totale de l'espace extérieur, représente le double de la surface bâtie. La surface non utilisée représente la moitié de la surface bâtie. On note que la cité ne possède pas de terrains de jeux et d'espace verts aménagés. Ceci conduit les enfants à jouer dans d'autres types d'espaces existants. Les adultes ont aussi des problèmes de regroupement.

Ces données permettent de déterminer des indicateurs de densité décrits précédemment. Ils reflètent ainsi l'état de distribution des différents espaces de la cité (Tab. 28).

Tab. 28 : les paramètres urbains de la cité 50 logements

N°	Cité	Surface globale	Surface bâtie	Surface extérieure	Surface non utilisée	C.O.S	C.E.S	Densité logts/ha	I.U
13	50 logements	3 987	1 174	2 324	489	1,18	0,29	125,4	0,87

Source : Auteur, 2023

a) COS = 1,18 : C'est un coefficient acceptable, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (COS = varie entre 1 et 1,5) ; puisqu'il donne une (surface hors œuvre nette : SHON = 1,18 X 3.987 = 4.704,66 m²). Ce ratio de constructibilité a donné une surface bâtie nettement inférieure à la surface des espaces extérieurs, en réalisant des bâtiments avec quatre et cinq niveaux (R+ 3, et R+ 4).

b) CES = 0,29 : C'est un coefficient faible, comparé à celui arrêté dans la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (CES = varie entre à 0,60 et 0,8). Ce ratio de constructibilité a donné une surface importante d'espaces extérieurs qui représente 58 % de la surface globale de la cité.

g) I.U = 0,87 : cet indice indique que 87 % de la surface globale de la cité (3.987 m²) est utilisée, par contre la surface non utilisée représente 13 % uniquement (c'est une surface non aménagée).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

h) Densité = 125,40 logts/ha : la densité résidentielle de la cité est largement élevée. Elle dépasse de loin la moyenne nationale, adoptée par la "Révision du PDAU de M'sila, 2015" (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

III. Classement des cités selon les différents indicateurs

Les cités présentées et étudiées ci-dessus, sont classées en fonction des différents indicateurs, sur la base des données techniques, qui les caractérisent.

1. Comparaison des surfaces foncières

Les quatorze (14) cités sont réparties, selon le classement des surfaces, sur quatre groupes. (Graph. 15).

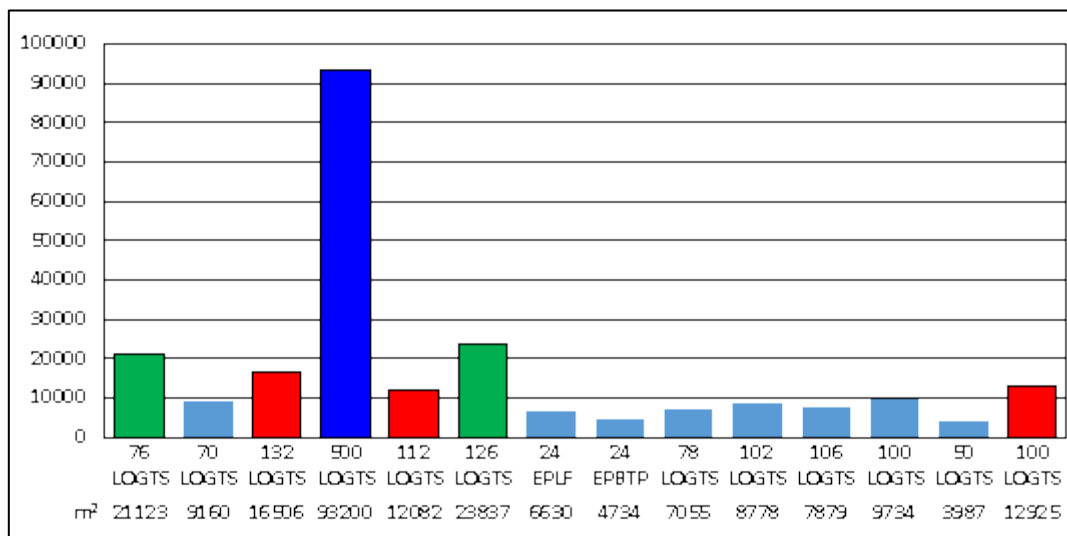
a) Le premier groupe : Huit (8) des quatorze cités (14) ont une surface foncière inférieure à 10.000 m², soit 57,14 %

b) Le deuxième groupe : Trois (3) des quatorze cités (14) ont une surface foncière entre 10.000 m² et 20.000 m², soit 21,43 %.

c) Le troisième groupe : Deux (2) des quatorze cités (14) ont une surface foncière entre 20.000 m² et 30.000 m², soit 14,29 %

d) Le quatrième groupe : Une (1) des quatorze cités (14) a une surface foncière entre 90.000 m² et 100.000 m², soit 7,14 %.

Graph 15 : Comparaison des 14 cités



Source : Auteur, 2023

2. Comparaison des coefficients d'occupation des sols (COS)

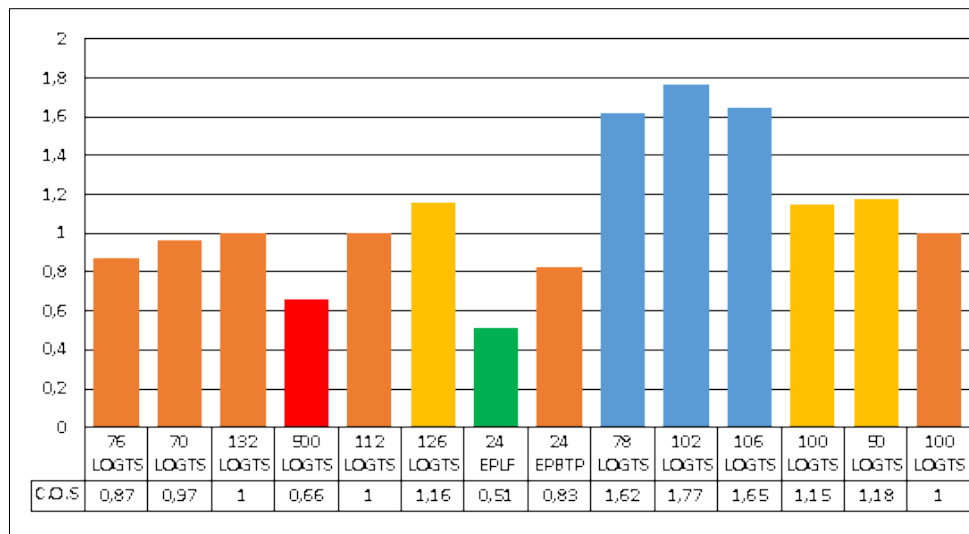
Les quatorze (14) cités sont réparties, selon le classement des « COS », sur cinq groupes (Graph. 16).

a) Le premier groupe : Une (1) des quatorze cités (14) affiche un COS compris entre 0,4 et 0,6, soit 7,14 %.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

- b) Le deuxième groupe :** Une (1) des quatorze cités (14) affiche un COS compris entre 0.6 et 0.8, soit 7,14 %.
- c) Le troisième groupe :** Six (6) des quatorze cités (14) affichent un COS compris entre 0.8 et 1, soit 42,86 %.
- d) Le quatrième groupe :** Trois (3) des quatorze cités (14) affichent un COS compris entre 1 et 1.2, soit 21,43 %.
- e) Le cinquième groupe :** Trois (3) des quatorze cités (14) affichent un COS compris entre 1.6 et 1.8, soit 21,43 %.

Graph 16 : Comparaison des (C.O.S) des 14 cités



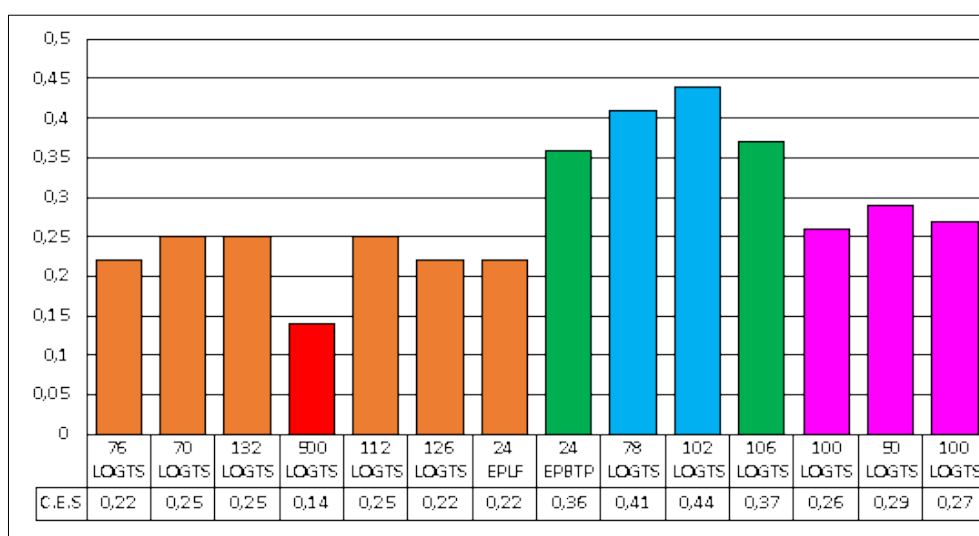
Source : Auteur, 2023

3. Comparaison des coefficients d'emprise aux sols (CES)

Les quatorze (14) cités sont réparties, selon le classement des « CES », sur cinq groupes (Graph. 17).

- a) Le premier groupe :** Une (1) des quatorze cités (14), affiche un "CES" compris entre 0.1 et 0.15, soit 7,14 %.
- b) Le deuxième groupe :** Six (6) des quatorze cités (14) affichent un « CES » compris entre 0.2 et 0.25, soit 42,86 %.
- c) Le troisième groupe :** Trois (3) des quatorze cités (14) affichent un « CES » compris entre 0.25 et 0.3, soit 21,43 %.
- d) Le quatrième groupe :** Deux (2) des quatorze cités (14) affichent un « CES » compris entre 0.35 et 0.4, soit 14,29 %.
- e) Le cinquième groupe :** Deux (2) des quatorze cités (14) affichent un « CES » compris entre 0.4 et 0.45, soit 14,29 %.

Graph 17 : Comparaison des (C.E.S) des 14 cités



Source : Auteur, 2023

4. Comparaison des indices d'utilisation des sols (I.U)

Les quatorze (14) cités sont réparties, selon le classement des « I.U », sur deux groupes (Graph. 19).

- a) **Le premier groupe** : cinq (5) des quatorze (14) cités ont un « I.U » entre 0.6 et 0.8, soit 35,71 %.
- b) **Le deuxième groupe** : neuf (9) des quatorze (14) cités ont un « I.U » entre 0.8 et 1 soit 64,29 %.

Graph 18 : Comparaison des (I.U) des 14 cités



Source : Auteur, 2023

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

5. Comparaison des densités

Les quatorze (14) cités sont réparties, selon le classement des "densités", sur six groupes (Graph. 19).

a) Le premier groupe : Deux (2) des quatorze (14) cités ont une densité comprise entre 20 et 40 logements/hectares, soit 14,29 %.

b) Le deuxième groupe : Trois (3) cités sur quatorze (14) ont une densité entre 40 et 60 logements/hectares, soit 21,43 %.

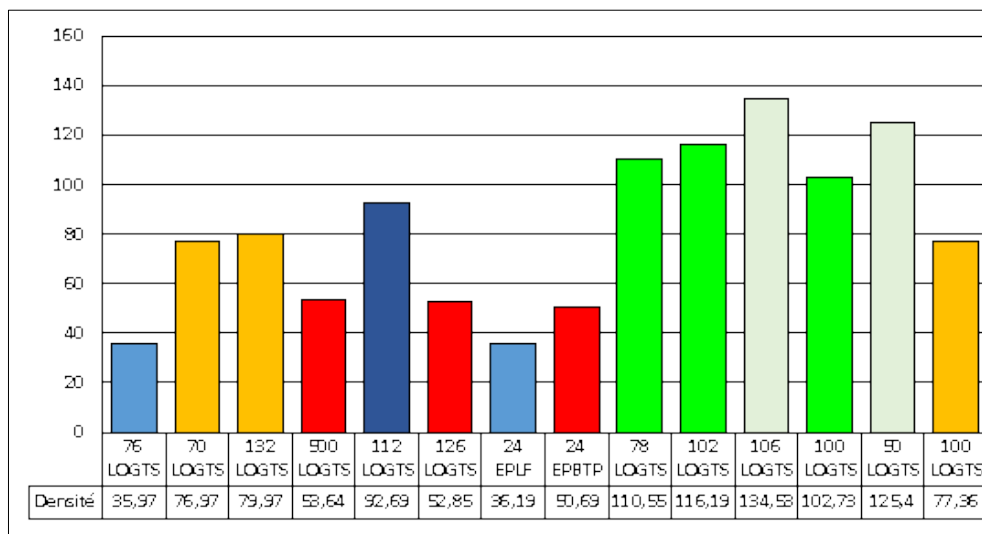
c) Le troisième groupe : Trois (3) des quatorze (14) cités ont une densité comprise entre 60 et 80 logements/hectares, soit 21,43 %.

d) Le quatrième groupe : Une (1) des quatorze (14) cités ont une densité comprise entre 80 et 100 logements/hectares, soit 7,14 %.

e) Le cinquième groupe : Trois (3) des quatorze (14) cités ont une densité comprise entre 100 et 120 logements/hectares, soit 21,43 %.

f) Le sixième groupe : Deux (2) des quatorze (14) cités ont une densité comprise entre 120 et 140 logements/hectares, soit 14,29 %.

Graph 19 : Comparaison des densités des 14 cités



Source : Auteur, 2023

IV. La typologie et les caractéristiques urbaines des cité

L'outil choisi pour cette étude est le digramme polaire, à l'aide du logiciel Microsoft Excel. Les schémas d'organisation des différentes cités ont été pris à partir de leurs plans de masse, dessinés par Autocad. Les autres informations ont été recueillies à partir des plans d'aménagement et des indicateurs urbains, déjà calculés.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

L'étude est fondée sur cinq critères (surface, indicateur de densité, position des espaces extérieurs, disposition et hauteur des immeubles). Chaque critère comporte plusieurs sous-critères.

1. Les surfaces

Ce critère comporte quatre sous-critères (surface globale, surface bâtie, surface extérieure et surface non utilisée). Après application des diagrammes polaires, les résultats ont été classés selon le degré de ressemblance des digrammes. Ce qui a donné lieu à six grandes classes de surfaces (Fig. 1).

Classe 1 : regroupe trois cités : 70, 76 et 132 logements. Les cités concernées se caractérisent par des surfaces élevées (surfaces globales et surfaces des espaces extérieurs), comparées aux autres surfaces (surfaces bâties et surfaces non utilisées).

Classe 2 : regroupe trois cités : 112, 500 et 24 logements « EPLF ». Les cités concernées ont des surfaces globales élevées, comparées aux autres types d'espaces (surfaces bâties, surfaces des espaces extérieurs et surfaces non utilisés).

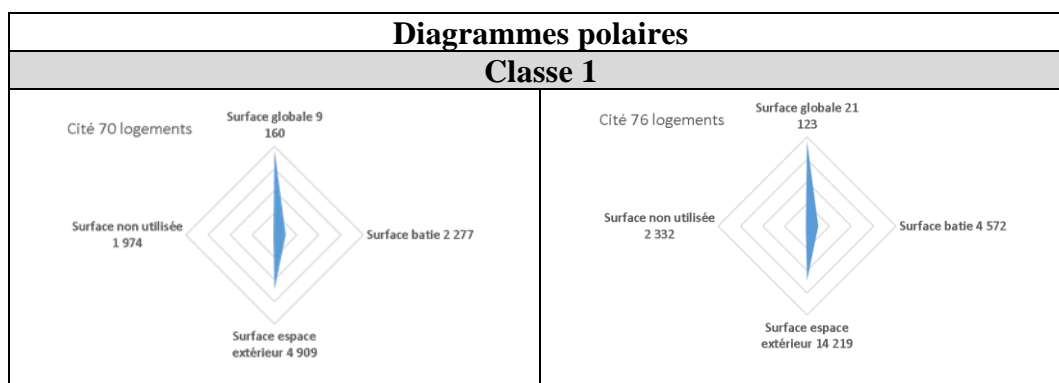
Classe 3 : regroupe deux cités : 126 et 24 logements « EPBTP ». Les cités concernées sont caractérisées par de petits espaces extérieurs.

Classe 4 : regroupe trois cités : 78, 106 et 100 logements « Premier site ». Les cités en question se caractérisent par des espaces réduits et inutilisés.

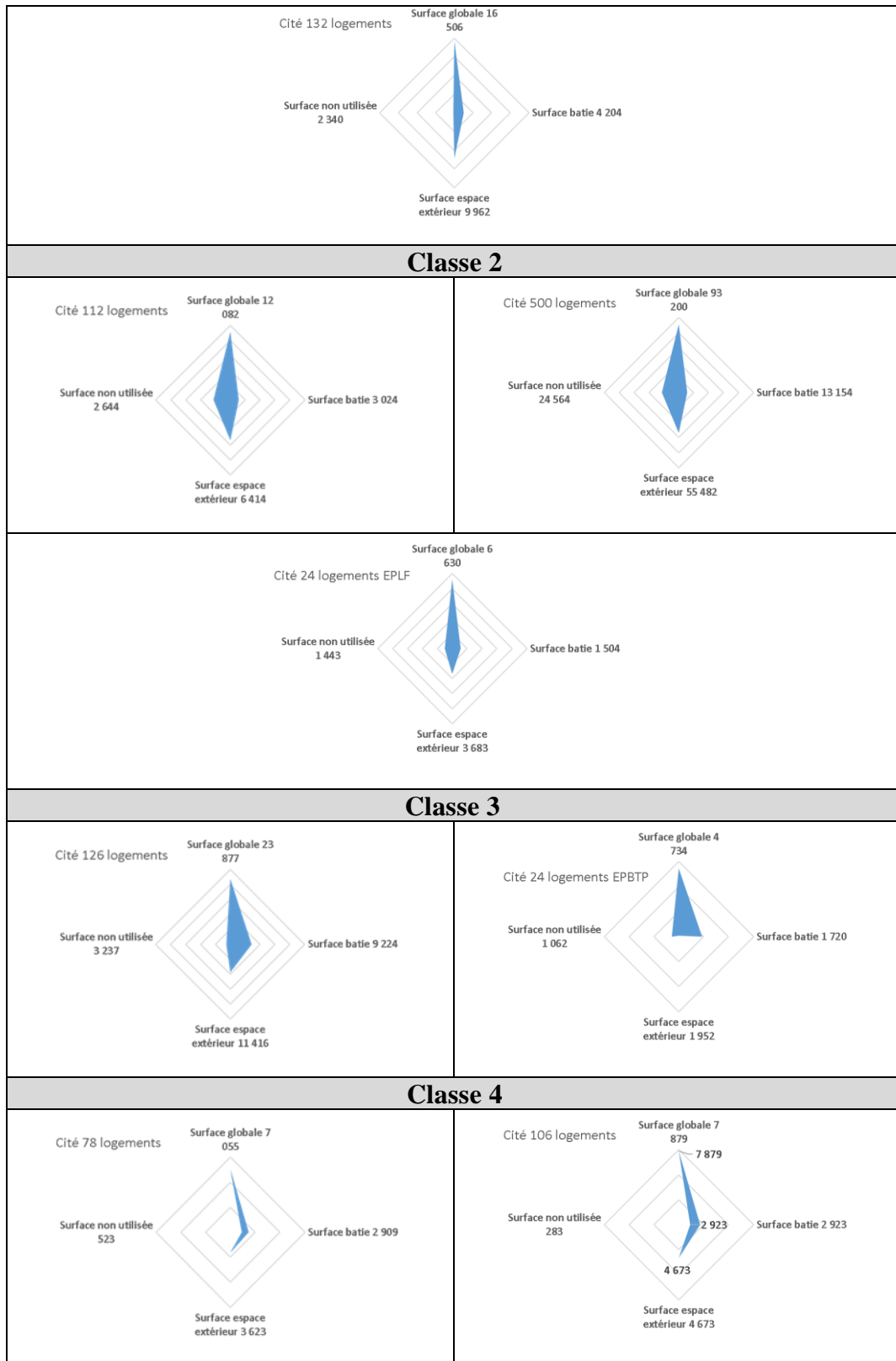
Classe 5 : regroupe deux cités : 102, 100 logements « Deuxième site ». Ces cités se distinguent par de très petits espaces inutilisés.

Classe 6 : regroupe une cité : 50 logements. La cité se distingue par une importante surface bâtie.

Fig. 1 : diagrammes polaires des surfaces



Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées



Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées



Source : Auteur, 2023

2. Les indicateurs de densité

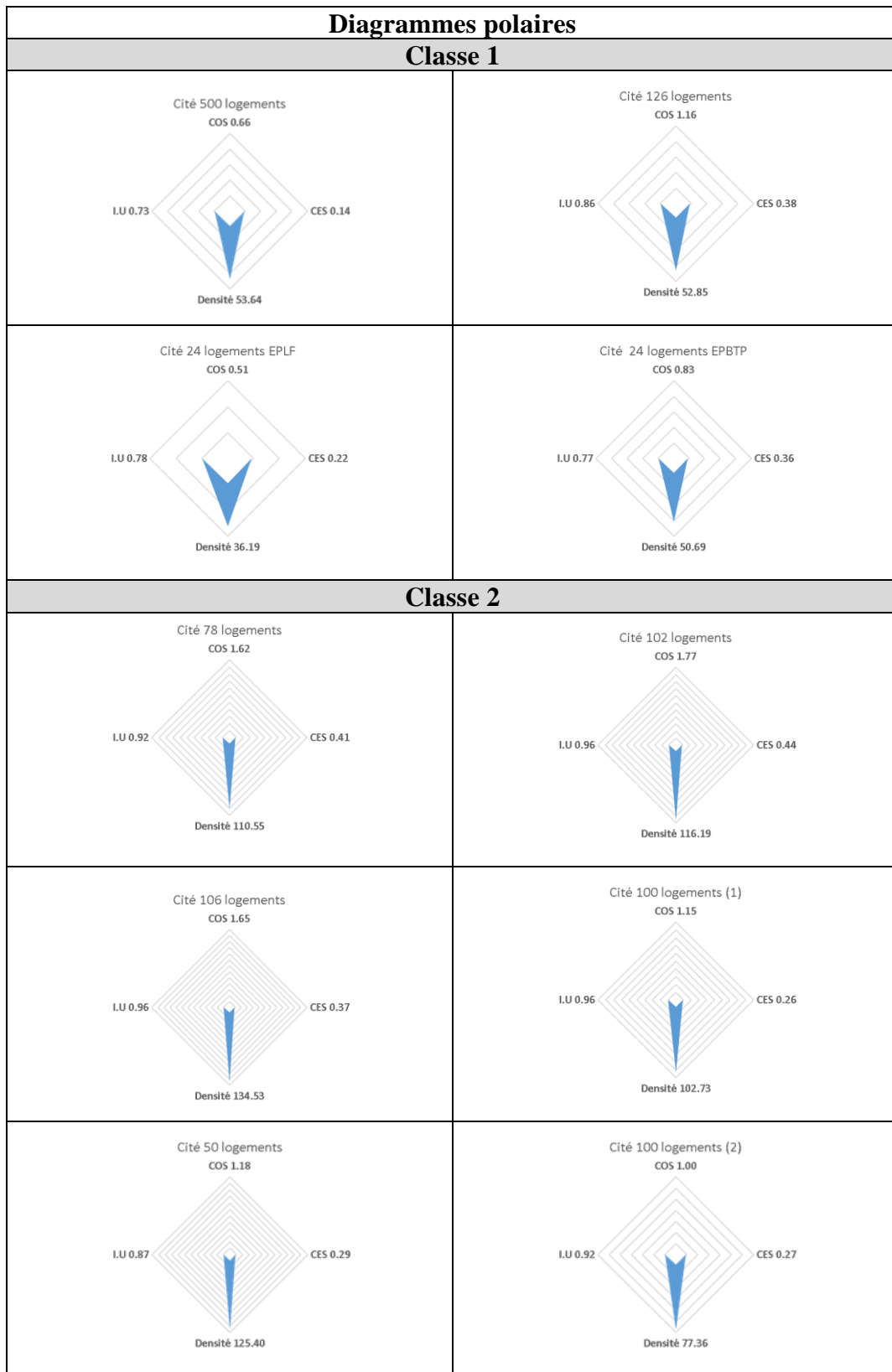
Ce critère comporte quatre sous-critères (COS, CES, I.U et densité). Après application des diagrammes polaires, les résultats ont été classés selon le degré de ressemblance des digrammes. Ce qui a donné lieu à trois grandes classes d'indicateurs de densité (Fig. 2).

Classe 1 : regroupe quatre cités : 500, 126, 24 logements « EPLF » et 24 logements « EPBTP ». Les cités concernées se caractérisent par des densités élevées, comparées aux autres indices (COS, CES, et I.U).

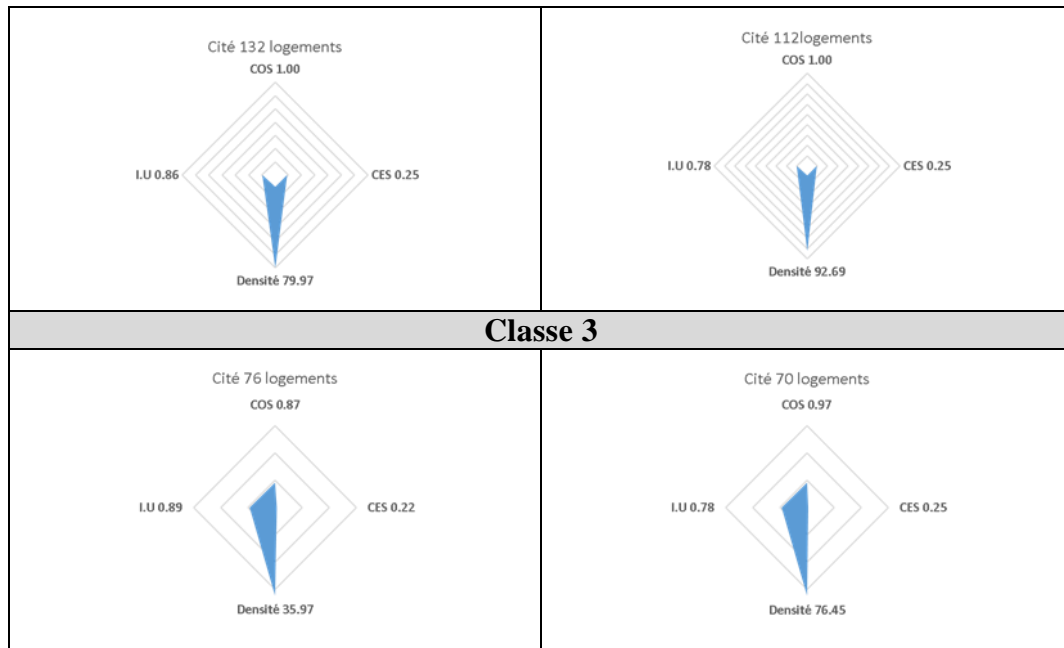
Classe 2 : regroupe huit cités : 78, 102, 106, 100 logements « Premier site », 50 logements, 100 logements « Deuxième site », 132 et 112 logements. Les cités concernées se caractérisent par de fortes densités et des "COS" supérieurs ou égaux à 1.

Classe 3 : regroupe deux cités : 76 et 70 logements. Les cités concernées se caractérisées par de fortes densités et des "COS" et de « I.U » élevés, comparés aux « CES ».

Fig. 2 : diagrammes polaires des indicateurs de densité



Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées



Source : Auteur, 2023

3. Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis

Ce critère comporte quatre sous-critères (position centrale, périphérique, alignée et mixte). Après détermination des différentes positions, les résultats ont été classés selon le degré de ressemblance des types de position. Ce qui a donné lieu à quatre classes (Fig. 3).

Classe 1 : regroupe six cités : 24 « EPLF », 24 « EPBTP » logements (LP). 106, 78, 102 et 100 « Deuxième site » logements (LSP). Les cités concernées se distinguent par l'agencement central des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition continue des bâtiments.

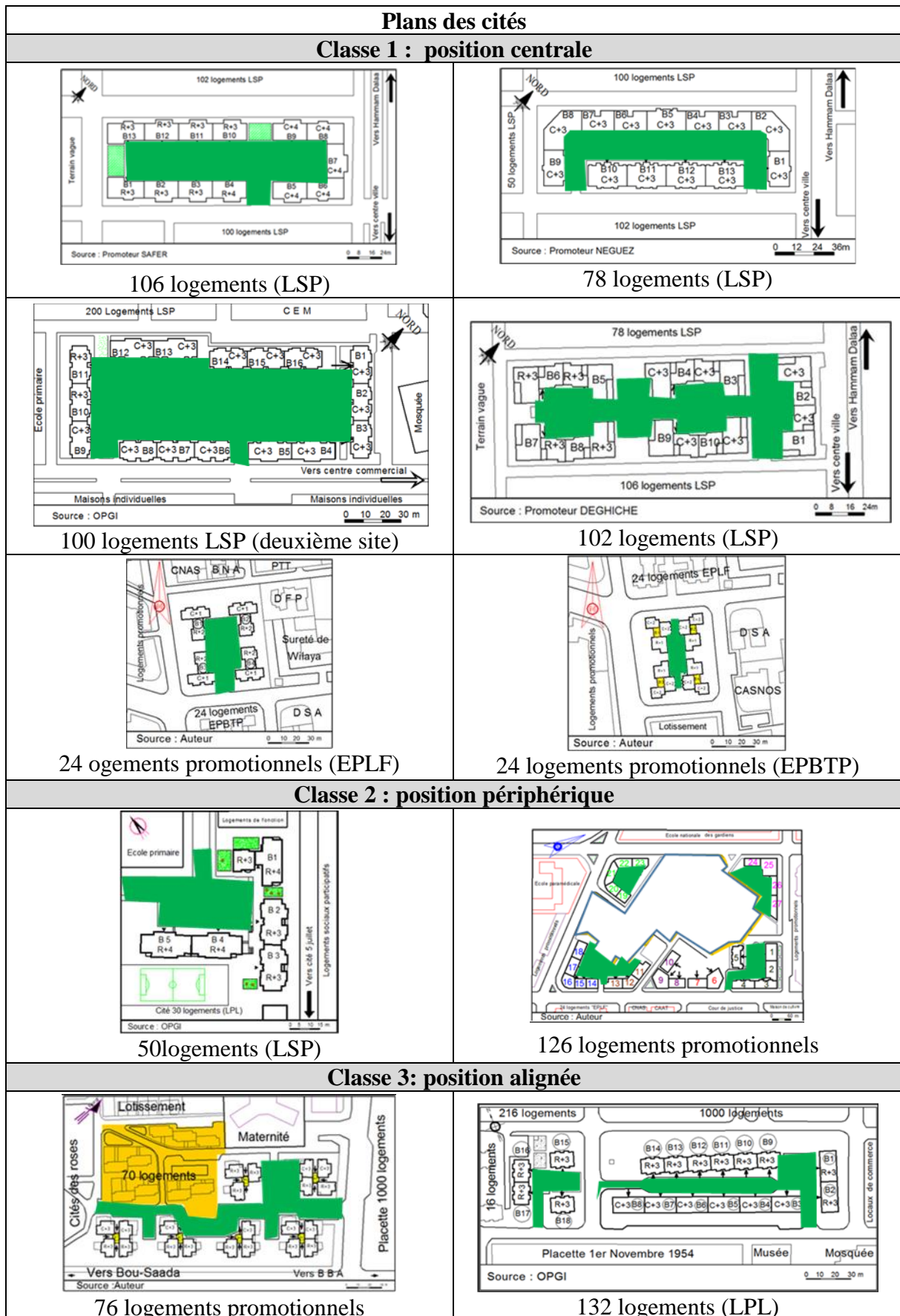
Classe 2 : regroupe deux cités : 50 logements (LSP) et 126 logements (LP). Les deux cités en question se distinguent par l'aménagement périphérique des espaces extérieurs par rapport aux édifices. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments.

Classe 3 : regroupe deux cités : 76 logements (LP) et 132 logements (LPL). Les deux cités concernées se caractérisent par la position alignée des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments.

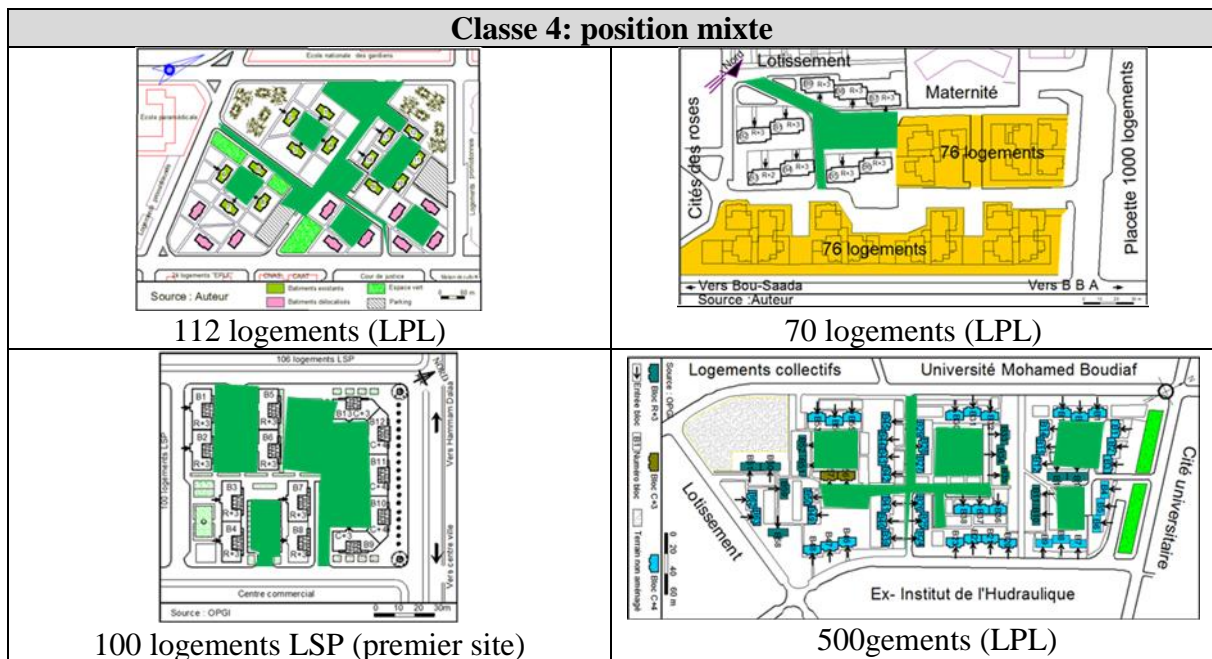
Classe 4 : regroupe quatre cités : 112, 70, 500 logements (LPL) et 100 « premier site » logements (LSP). Les cités concernées sont caractérisées par la position mixte des espaces extérieurs vis-à-vis des bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments. Elle combine les types de disposition centrale et d'alignement.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

Fig. 3: Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis



Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées



Source : Auteur, 2023

4. Disposition des immeubles

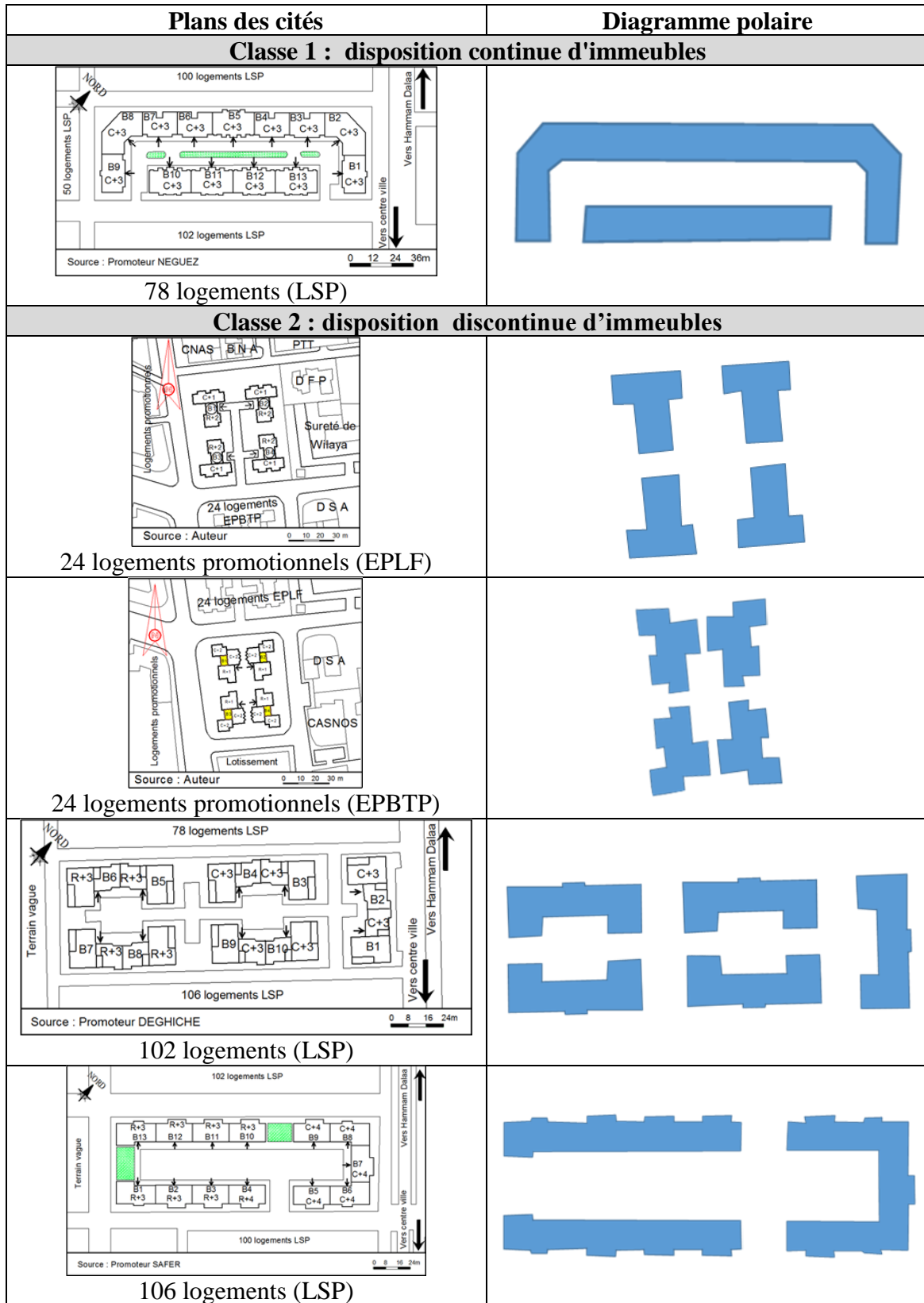
Ce critère comporte trois sous-critères (disposition continue, discontinue et mixte). Après détermination des différentes dispositions, les résultats ont été classés selon le degré de ressemblance des des types de disposition. Ce qui a donné lieu à trois classes (Fig. 4).

Classe 1 : concerne la cité 78 logements (LSP). La cité est caractérisée par un tracé continu d'édifices et par un tissu urbain très homogène sur le plan de l'alignement, par une forme fermée, une unité architecturale et une cour intérieure.

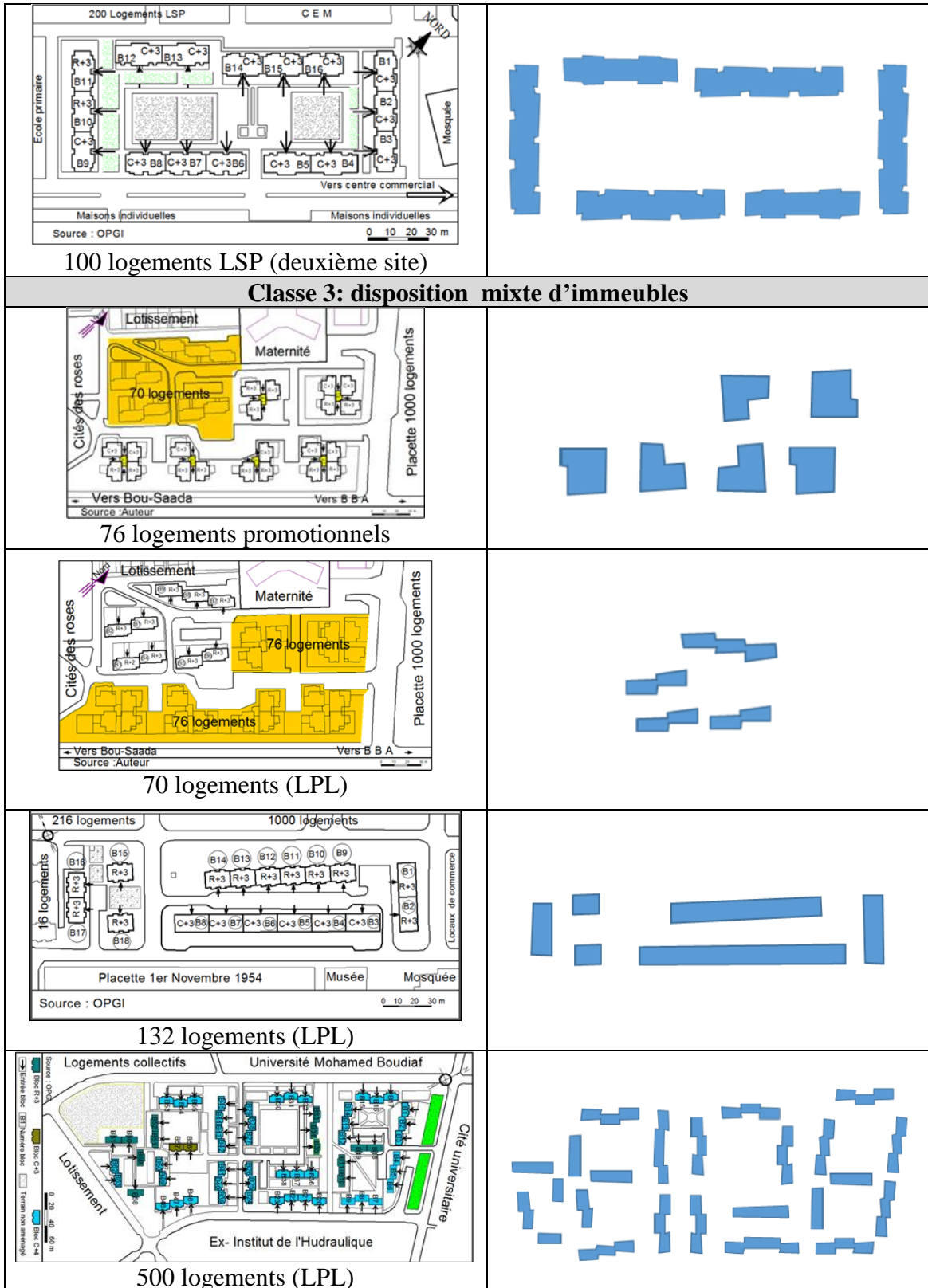
Classe 2 : regroupe cinq cités : 24 « EPLF » et 24 « EPBTP » logements (LP). 102, 106 et 100 « Deuxième site » logements (LSP). Les cités concernées se caractérisent par des tracés discontinus d'édifices. Elles sont constituées par des alignements de barres. Ces formes ouvertes de construction structurent une série de bâtiments identiques ou variés en quelques barres. Ils sont placés de façon parallèle et orthogonale.

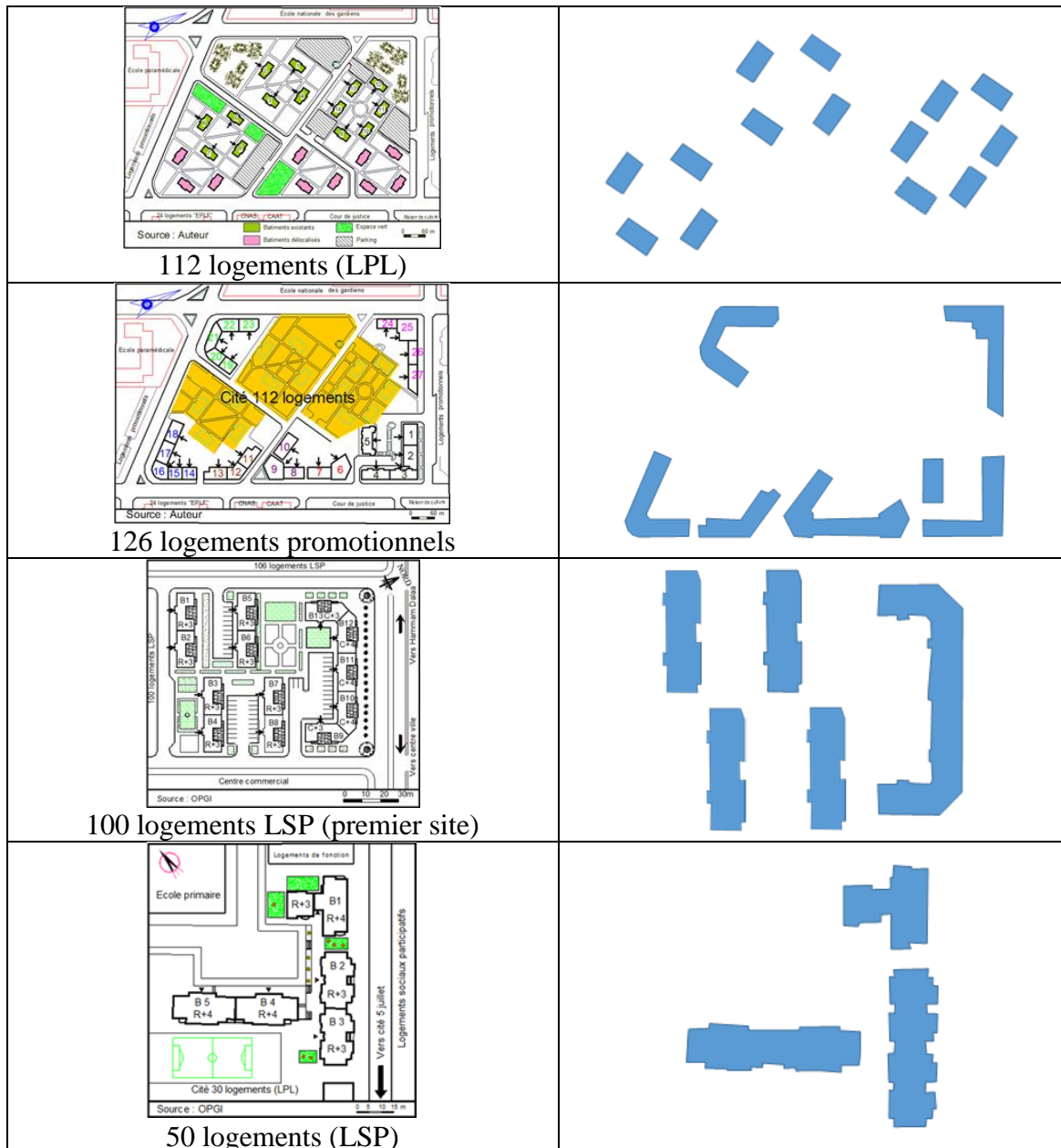
Classe 3 : regroupe huit cités : 126 et 76 logements (LP). 70, 132, 500 et 112 logements (LPL). 50 et 100 « Deuxième site » logements (LSP). Les cités concernées se caractérisent par des tracés mixtes d'édifices. Ces tracés associent les deux formes, continues et discontinues.

Fig. 4 : Disposition des immeubles



Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées





Source : Auteur, 2023

5. Les hauteurs des immeubles

Ce critère comporte quatre sous-critères. Il s'agit des différents niveaux d'immeubles (R+ 1, R+ 2, R+ 3, R+ 4). Après application des diagrammes polaires, les résultats ont été classés selon le degré de ressemblance des digrammes. Ce qui a donné lieu à cinq grandes classes (Fig. 5).

Classe 1 : regroupe sept cités : 76 logements « LP », 70. 132 et 112 logements « LPL ». 102, 78 et 100 logements (deuxième site) « LSP ». Les niveaux de tous les bâtiments des cités concernées sont de type R+ 3.

Classe 2 : concerne la cité de 126 logements. Elle est dotée de tous les types des hauteurs : 3 blocs R+ 1, 14 blocs R+ 2, 7 blocs R+ 3 et R+ 4.

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

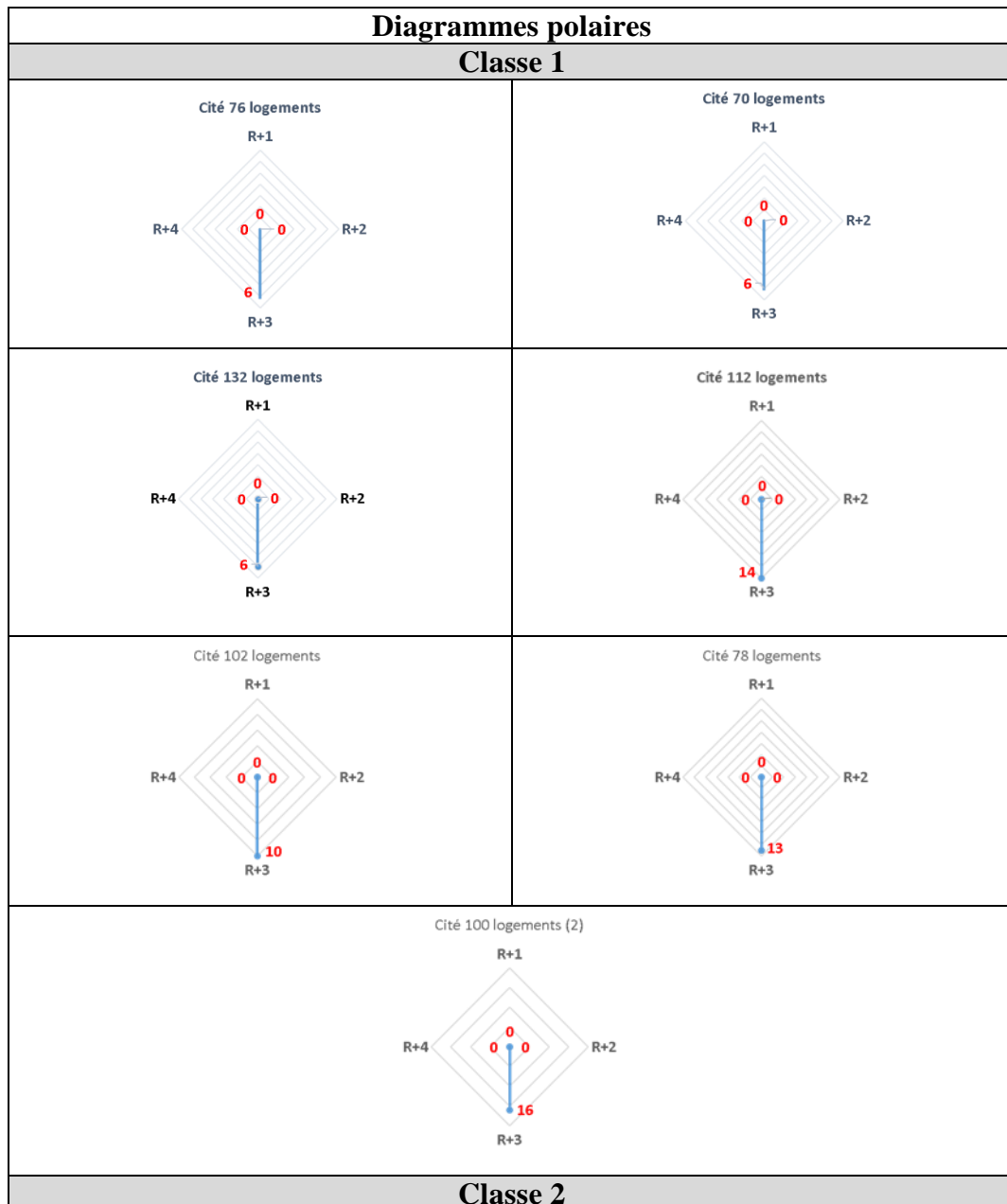
Classe 3 : concerne la cité de 24 logements « EPBTP ». Elle comprend quatre blocs.

Chaque bloc comprend trois éléments (un élément R+ 1 et deux éléments R+ 2).

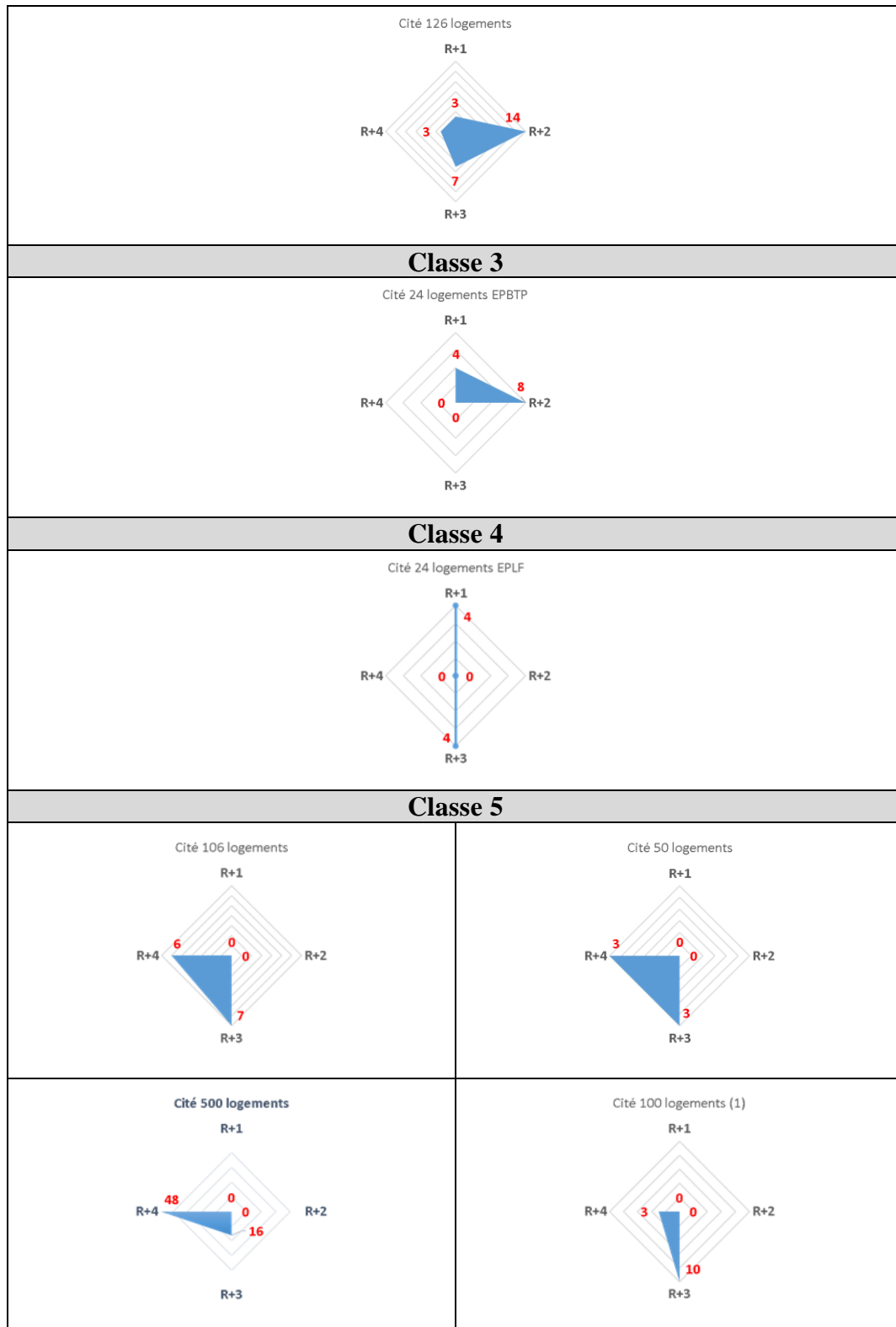
Classe 4 : concerne la cité de 24 logements « EPLF ». Elle comprend quatre blocs. Chaque bloc comprend deux éléments (un élément R+ 1 et un élément R+ 3).

Classe 5: regroupe quatre cités: 500 logements «LPL», 106, 50 et 100 logements «Premier site». Les cités sont aménagées avec les types R+ 3 et R+ 4.

Fig. 5 : diagrammes polaires des hauteurs des immeubles



Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées



Source : Auteur, 2023

V. Synthèse de l'analyse

L'analyse des paramètres des cités étudiées, indique que huit (8) cités sur quatorze (14), soit 57 %, occupent les trois premières places (les paramètres les plus élevés).

Il y a également les éléments clés suivants :

- ✓ Cinq (5) des huit (8) cités, soit 63 %, constituent le programme social participatif ;

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

- ✓ Deux (2) des huit (8) cités, soit 25 % constituent le programme promotionnel ;
- ✓ Une (1) des huit (8) cités, soit 13 % constitue le programme public locatif ;
- ✓ Le programme social participatif prend les premières places et possède les meilleurs paramètres (COS, CES, I.U, densité). D'un autre côté, son paramètre foncier est faible (moins de 10.000 m², pour chaque cité).

Les résultats obtenus des trois premières cités, dont les paramètres sont les plus élevés, sont présentés en détail dans (Tab. 29).

Tab. 29 : classement des cités selon les paramètres urbains

N°	Paramètres	Cités	Rang	Données	Programme
1	Surface foncière	500 logements	1	93.200 M ²	Public locatif
		126 logements	2	23.837 M ²	Promotionnel
		76 logements	3	21.123 M ²	Promotionnel
2	C.OS	102 logements	1	1.77	Social participatif
		106 logements	2	1.65	Social participatif
		76 logements	3	1.62	Promotionnel
3	C.E.S	102 logements	1	0.44	Social participatif
		78 logements	2	0.41	Social participatif
		106 logements	3	0.37	Social participatif
4	I.U	106 logements	1	0.96	Social participatif
		102 logements	2	0.96	Social participatif
		100 logements	3	0.96	Social participatif
5	Densité	106 logements	1	134.5	Social participatif
		50 logements	2	125.4	Social participatif
		102 logements	3	116.2	Social participatif

Source : Auteur, 2023

La lecture de ces données nous permet de noter les observations suivantes pour chacun des paramètres :

- 1) **Surface foncière** : Les trois premières cités figurent parmi les programmes des années (80). Il y avait une disponibilité foncière qui permettait d'allouer de grandes superficies aux programmes concernés (public locatif et promotionnel). En effet, la surface attribuée à la cité de 500 logements (93200 m²) est significativement plus grande que la somme des surfaces de dix (10) cités (87388 m², pour 786 logements).
- 2) **COS** : Le coefficient d'occupation du sol des trois cités est élevé (1,62, 1,65 et 1,77) par rapport à celui déterminé par le PDAU de M'sila (COS = varie entre 1 et 1,5).
- 3) **CES** : Le coefficient d'emprise au sol des trois cités est faible (0,37, 0,41 et 0,45) par rapport à celui déterminé par le PDAU de M'sila (CES = varie entre à 0,60 et 0,8).

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

4) I.U : L'indice d'utilisation du sol est identique pour les trois cités (0.96). Il indique que 96% des superficies de ces cités sont utilisées, alors que la superficie non utilisée représente seulement 4%. Cela implique que l'assiette foncière a été exploitée dans son intégralité, pour une meilleure rentabilité.

5) Densité : La densité résidentielle des trois cités est très élevée (116.2, 125.4 et 134.5). Elle dépasse de loin la moyenne nationale, adoptée le PDAU de M'sila (la densité moyenne varie entre 0,50 et 0,70 logts/ha).

L'étude typologique et les caractéristiques urbaines des quatorze cités, nous a permis de retenir ce qui suit :

1. En ce qui concerne la comparaison des surfaces : Après avoir appliqué des schémas polaires des surfaces de toutes les cités étudiées, les résultats obtenus sont :

- Trois cités sur quatorze, soit 21 %, se caractérisent par des surfaces globales élevées comparées aux autres surfaces.
- Trois cités sur quatorze, soit 21 %, se caractérisent par des surfaces d'emprise au sol élevée, comparées aux surfaces bâties, surfaces des espaces extérieurs et surfaces non utilisés.
- Deux cités sur quatorze, soit 14 %, se caractérisent par de petites surfaces d'espaces extérieurs.
- Trois cités sur quatorze, soit 21 %, se caractérisent par des surfaces d'espaces réduits et inutilisés.
- Deux cités sur quatorze, soit 14 %, se caractérisent par de très petits espaces inutilisés.
- Une cité sur quatorze, soit 7 %, se caractérise par une importante surface bâtie.

2. En ce qui concerne les indicateurs de densité : Après avoir appliqué des schémas polaires des indicateurs de densité de toutes les cités étudiées, les résultats obtenus sont :

- Quatre cités sur quatorze, soit 29 %, se caractérisent par des densités élevées, comparées aux autres indices.
- Huit cités sur quatorze, soit 57 %, se caractérisent par de fortes densités et des "COS" supérieurs ou égaux à 1.
- Deux cités sur quatorze, soit 14 %, se caractérisent par de fortes densités et des "COS" et de « I.U » élevés, comparés aux « CES ».

3. En ce qui concerne la position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis : Après avoir déterminé des différentes positions, de toutes les cités étudiées, les résultats obtenus sont :

Chapitre IV : Analyse des caractéristiques urbaines des cités étudiées

- Six cités sur quatorze, soit 43 %, se caractérisent par de par l'agencement central des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments.
- Deux cités sur quatorze, soit 14 %, se caractérisent par l'aménagement périphérique des espaces extérieurs par rapport aux édifices.
- Deux cités sur quatorze, soit 14 %, se caractérisent par la position alignée des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments.
- Quatre cités sur quatorze, soit 29 %, se caractérisent par la position mixte des espaces extérieurs vis-à-vis des bâtiments.

4. Disposition des immeubles : Après avoir déterminer des différentes dispositions, de toutes les cités étudiées, les résultats obtenus sont :

- Une cité sur quatorze, soit 7 %, est caractérisée par un tracé continu et une trame urbaine très homogène en termes d'alignement. Le plan d'aménagement est fermé et conçu autour d'une cour intérieure.
- Cinq cités sur quatorze, soit 36 %, sont caractérisées par des rangées d'immeubles discontinues. Il s'agit d'alignements de barres.
- Huit cités sur quatorze, soit 57 %, sont caractérisées par des tracés mixtes d'édifices.

5. Les hauteurs des immeubles : Après avoir appliqué des diagrammes polaires des hauteurs de bâtiments de toutes les cités étudiées, les résultats obtenus sont :

- Les niveaux de sept cités sur quatorze, soit 50 %, sont de type R+ 3.
- Les niveaux d'une cité sur quatorze, soit 7 %, sont de types R+ 1, R+ 2, R+ 3 et R+ 4.
- Les niveaux d'une cité sur quatorze, soit 7 %, sont de types R+ 1 et R+ 2.
- Les niveaux d'une cité sur quatorze, soit 7 %, sont de types R+ 1 et R+ 3.
- Les niveaux de quatre cités sur quatorze, soit 29 %, sont de types R+ 3 et R+ 4.

Conclusion

Grâce aux critères d'évaluation retenus, nous avons pu mener notre étude. Ces indicateurs ont touché les critères de surface (Globale, batie, des espaces extérieurs), et de densité (COS, CES, densité résidentielle et l'indices d'utilisation des sols). Les résultats d'analyse obtenus, nous ont permis de classer les cités étudiées en fonction des différents indicateurs urbains.

Le prochain chapitre sera consacré à la présentation et à l'analyse des espaces extérieurs des cités présentées sous forme d'études de cas.

CHAPITRE V

CONSTAT, USAGE ET VECU DES ESPACES EXTERIEURS

- I. Méthodologie**
- II. Échantillonnage**
- III. Déroulement de l'enquête**
- IV. Objectifs de l'enquête**
- V. État des lieux des espaces extérieurs dans les cités étudiées**
- VI. Constat et usage des espaces extérieurs**
- VII. Description de l'état actuel des espaces extérieurs des quatorze cités**
- VIII. Administration des espaces extérieurs des quatorze cités**
- IX. Le vécu des espaces extérieurs des cités**
- X. Les formes de transformation des espaces extérieurs des cités**
- XI. Localisation des transformations par cité**
- XII. Traitement et analyse des réponses**
 - 1. Statut juridique des espaces extérieurs
 - 2. L'administration et la gestion des espaces extérieurs : responsabilité partagée
 - 3. État physique des espaces extérieurs : une situation peu dégradée
 - 4. Causes de dégradation des espaces extérieurs
 - 5. Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs
 - 6. Satisfaction des résidents en ce qui concerne l'état des espaces extérieurs
 - 7. L'état des espaces extérieurs influe sur la satisfaction des habitants

Conclusion

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Préface : Dans ce chapitre, nous aborderons d'abord la méthodologie, la procédure et les objectifs de l'enquête, de même que la taille de l'échantillon. Puis nous présenterons les résultats de l'étude de terrain que nous avons réalisée dans les cités sélectionnées sous forme d'échantillon, avec les explications et les détails nécessaires. Quatorze cités ont été identifiées, représentant l'ensemble des cités assujetties au régime de la copropriété. L'enquête s'est déroulée sur une période de 6 mois, allant du 15 octobre 2018 au 25 Avril 2019. Un questionnaire a été distribué aux principaux occupants des logements, étant donné que le logement est une unité de mesure, ce qui constitue notre échantillon.

I. Méthodologie

Afin de mener notre étude avec succès, nous avons choisi d'utiliser la méthode d'enquête, pour traiter le sujet de notre recherche. La méthode d'investigation retenue est celle du contact direct, qui nous mettra en contact avec les personnes de la population visées par cette recherche. Les types de contacts sont identifiés à partir de l'observation (sur place) et du questionnement (interviews, questionnaires). Nous utilisons un degré de liberté semi-directionnelle pour l'interview et un degré de liberté directionnelle pour le questionnaire (Maurice A. 2015).

Les données quantitatives et qualitatives ainsi recueillies, ont été rapportées et traitées par le logiciel Sphinx plus² (version 5). Pour atteindre ce double objectif, nous avons réalisé une étude de terrain en trois phases :

✚ **Dans la première**, on a procédé à une observation directe de la situation selon une grille d'observation prédéterminée. L'objectif consistait à constater et décrire les divers types d'espace extérieur.

✚ **Dans la seconde étape** : nous avons eu recours à des entrevues semi-directionnelles, selon un guide d'entrevue préétabli. (BERTHIER N, 2008, P. 78-79). Ces entretiens s'adressaient aux différents promoteurs de programmes de logement social participatif, à la commune de M'sila et à l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de M'sila. L'objectif était de valider et de définir les procédures de gestion, d'entretien et de maintenance des espaces extérieurs.

✚ **Dans la troisième et dernière étape** : un questionnaire a été distribué aux principaux occupants des logements, étant donné que le logement est une unité de mesure, ce qui constitue notre échantillon. (Robert. J. Gravel, 1980, P. 16). Les données quantitatives et qualitatives ainsi recueillies, ont été rapportées et traitées par le logiciel Sphinx plus² (version 5). L'utilisation de ce logiciel nous a permis d'analyser et de valider les différentes variables par le biais de différents types de tableaux (croisés, plats et de moyennes).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

II. Échantillonnage

Quatorze (14) cités font partie de notre échantillon d'études de cas. Il s'agit des cités de logements collectifs en copropriété, qui font partie du parc de logements, en exploitation, dans la ville de M'sila (Tab. 1).

Tab. 1 : Taille des échantillons par cité

N°	Cités	Echantillon (Logement)	Type
1	500 logements	140	LPL
2	112 logements	32	
3	132 logements	37	
4	70 logements	21	
5	78 logements	76	LSP
6	102 logements	99	
7	106 logements	103	
8	100 logements (premier site)	97	
9	100 logements (deuxième site)	97	
10	50 logements	50	
11	126 logements	126	LP
12	24 logements (EPLF)	24	
13	24 logements (EPBTP)	24	
14	76 logements	76	
Total		1000	

Source : Auteur, 2023

Pour constituer notre échantillon représentatif, nous utilisons un échantillonnage probabiliste, c'est-à-dire un échantillonnage aléatoire simple. Nous avons utilisé le procédé de tirage informatisé (MAURICE ANGERS, 2015), pour sélectionner la population visée (chaque logement est représenté par une personne) (Annexe. 2).

III. Déroulement de l'enquête

Le nombre de questionnaires diffusés, après la sélection, est 1000. Le taux de réponse moyen s'élève à 70 % (700 personnes). Ce taux varie en fonction des réponses obtenues au niveau de chaque cité (Tab. 2).

À travers la rubrique 3 du questionnaire (Annexe 3), intitulée « Les espaces extérieurs », nous avons présenté les résultats relatifs aux espaces extérieurs : le statut juridique, l'administration et la gestion, l'état physique, les causes de dégradation, l'appréciation de l'état physique et la satisfaction des résidents vis-à-vis de l'état physique. Six (6) questions ont été posées dans la rubrique (Q. 11, Q. 12, Q. 13, Q. 14, Q. 15, Q. 16).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Tab. 2 : Réponses obtenues par cité

N°	Cité	Taille	Réponse	Fréquence
1	500 logements	140	89	63,57
2	112 logements	32	31	96,88
3	132 logements	37	30	81,08
4	70 logements	21	21	100,00
5	100 logements (premier site)	97	51	52,58
6	100 logements (deuxième site)	97	28	28,87
7	50 logements	48	40	83,33
8	102 logements	99	90	90,91
9	106 logements	103	90	87,38
10	78 logements	76	70	92,11
11	126 logements	126	36	28,57
12	24 logements (EPLF)	24	24	100,00
13	24 logements (EPBTP)	24	24	100,00
14	76 logements	76	76	100,00
Total		1000	700	70 %

Source : Auteur, 2023

IV. Objectifs de l'enquête

Parmi les outils de diagnostic qui nous permettent d'identifier et d'évaluer systématiquement les aspects essentiels du rendement des aménagements des espaces extérieurs, nous avons choisi l'approche d'évaluation post-occupationnelle. Cela nous permettra de :

- Présenter les opinions des copropriétaires au sujet du statut et de la gestion des espaces extérieurs.
- Déterminer le niveau et les causes de dégradation des espaces extérieurs.
- Mesurer le niveau d'appréciation et de satisfaction des copropriétaires, par rapport à l'état physique des espaces extérieurs.

Cette méthode d'analyse a été utilisée pour répondre aux questions pertinentes :

- Les copropriétaires sont-ils satisfaits du produit des espaces extérieurs ?
- Quelles sont les déficiences observées au niveau de l'espace extérieur ?
- Les copropriétaires sont-ils satisfaits de la gestion des espaces extérieurs ?
- Les copropriétaires sont-ils satisfaits de la façon dont les espaces extérieurs sont gérés ?

Les questions qui figurent dans le questionnaire (Rubrique 3) portent sur : le statut juridique des espaces à l'extérieur des bâtiments de la copropriété, leur qualité d'aménagement, les aspects de leur dégradation, leur entretien et maintenance.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Par l'analyse corrélative entre les différentes variables, nous avons été en mesure de générer quelques modèles et de faire quelques interprétations

V. État des lieux des espaces extérieurs dans les cités étudiées

L'observation directe, en situation, de l'état des lieux, selon une grille préétablie ; nous a permis de décrire les aménagements des différents types d'espace et d'équipement, dont, disposent les cités étudiées (Tab. 3).

Tab. 3 : Résultat de l'observation directe des quatorze cités

Question : La cité est-elle dotée ?	Cités de logements LPL				Cités de logements LSP						Cités de logements LP			
	500	112	132	70	78	102	106	100(1)	100(2)	50	126	24EPLF	24EPBTP	76
D'une clôture	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON	NON	NON
D'un portail	NON	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON	OUI	OUI	NON
D'une loge gardien	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
De terrain de jeu pour enfants, aménagé	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
D'espace vert aménagé	OUI	NON	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON	NON
De revêtement de la voirie	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	OUI
De revêtement des parkings	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	OUI
De revêtement des trottoirs	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	OUI
D'une bache à eau	OUI	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
D'éclairage public	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Des conteneurs poubelles	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI

Source : Auteur, 2023

Nous avons dressé un tableau exact de la situation actuelle, grâce aux résultats de l'observation sur le terrain, effectuée au niveau de toutes les cités qui composent l'échantillon de l'étude. De toutes les réponses obtenues aux questions posées, il y a 119 réponses (oui), ce qui représente 77 %, par rapport à 35 réponses (non), ce qui représente 30 %. Les résultats ont été détaillés en fonction de chacune des questions ci-dessous :

1) La cité est-elle dotée d'une clôture ?

Six (6) des quatorze cités ne possèdent aucune clôture. Ceux-ci représentent 43 %, comparativement à 57 % qui ne sont pas dotés. Les clôtures ont été mises en place par les habitants.

2) La cité est-elle dotée d'un portail ?

Sept (7) des quatorze cités possèdent un portail. Ceux-ci représentent 50%. Ce sont les habitants qui ont installé les portails.

3) La cité est-elle dotée d'une loge gardien ?

Toutes les cités ne sont pas dotées d'un poste de garde. Les habitants refusent de désigner un gardien de la cité afin d'éviter les frais de gardiennage.

4) La cité est-elle dotée d'un terrain de jeu pour enfants, aménagé ?

Deux (2) des quatorze cités possèdent un terrain de jeu pour enfants, aménagé.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Ceux-ci représentent 14 %, comparativement à 86 % qui ne sont pas dotés. Les deux terrains ont été réalisés par la direction (DJS) de M'sila (500 et 70 logements « LPL »).

5) La cité est-elle dotée d'un espace vert aménagé ?

Onze (11) des quatorze cités ne sont pas dotées d'espaces verts aménagés. Ceux-ci représentent 79 %, comparativement à 21 % qui sont dotés. Une cité sur quatre (LPL) a un espace vert. Deux cités sur six (LSP) ont des espaces verts. Les cités de promotion (LP) ne possèdent pas d'espaces verts aménagés.

6) La cité est-elle dotée de revêtement de la voirie ?

Les rues qui bordent les cités sont en bon état. Par contre l'aménagement à l'intérieur, diffère, d'une cité à une autre. Le bitume est le matériau de revêtement le plus utilisé. Le béton et les pavés en béton sont également utilisés. Les voiries de douze (12) des quatorze villes sont réalisées, soit 86 %, contre 14 % non équipées. Ce sont deux cités promotionnelles (126 et 24 logements).

7) La cité est-elle dotée de revêtement des parkings ?

Les parkings de douze (12) des quatorze cités sont réalisés, soit 86 %, contre 14 % non équipés. Ce sont deux cités promotionnelles (126 et 24 logements).

L'aménagement diffère, d'une cité à une autre. L'asphalte est le matériau de revêtement le plus courant, avec le béton et le pavé.

8) La cité est-elle dotée de revêtement des trottoirs ?

Les trottoirs de douze (12) des quatorze villes sont réalisés, soit 86 %, contre 14 % non équipés. Ce sont deux cités promotionnelles (126 et 24 logements). Le carrelage est le matériau de revêtement le plus courant, avec le pavé en béton.

9) La cité est-elle dotée d'une bâche à eau ?

Onze (11) des quatorze cités ne sont pas dotées de bâches à eau. Ceux-ci représentent 79 %, comparativement à 20 % qui sont dotés. Trois (3) cités sur quatre (LPL) disposent de bâches à eau réalisées par l'OPGI.

10) La cité est-elle dotée d'éclairage public ?

Toutes les cités disposent d'un éclairage public. Les appareils les plus utilisés sont les candélabres de 6 mètres et les luminaires des consoles murales. L'entretien de ces équipements est problématique pour l'ensemble de la population.

11) La cité est-elle dotée des conteneurs poubelles ?

Les services de la municipalité ont déposé des contenants à ordures dans huit (8) cités qui représentent 57 % de l'ensemble des cités.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Les sept (7) autres cités, qui représentent 43 %, utilisent des conteneurs placés à proximité.

VI. Constat et usage des espaces extérieurs

De notre observation directe, nous avons constaté que la plupart des espaces en dehors des bâtiments sont sous forme d'espaces vacants, partiellement aménagés, reflétant une exploitation limitée, sur le plan de l'utilisation. Ce constat met en lumière les points suivants :

- Ces espaces ne sont pas valorisés, en raison de l'absence de rapport matérialisé par des espaces hiérarchiques. C'est le cas des cités 126 (LP), 132 (LPL), 102 (LSP), 106 (LSP), 50 (LSP, 24 logements (LSP : EPBTP) et 100 logements (LSP : deuxième site).
- Manque d'équipements extérieurs de qualité, et d'ameublement urbain adapté aux espaces verts et aires de jeu, dans toutes les cités.
- La chaussée des cités 100 (LSP : deuxième site) et 106 logements (LSP) sont insuffisantes pour le manque d'utilisation du bitume.
- Deux cités de promotion, 126 et 24 logements (EPBTP), ne possèdent pas d'espace extérieur aménagé.
- Les espaces réservés à la circulation piétonnière chevauchent les espaces réservés à la circulation mécanique. C'est les cas de la cité 100 logements (LSP : deuxième site).
- Les espaces extérieurs des cités, sont conçus sans égard aux personnes à mobilité réduite.
- Manque d'espace de loisirs et de relaxation pour les trois âges : aire de jeux pour enfants, espace adapté aux jeunes et espace de rencontre et de détente pour adultes.
- Les places de stationnement de trois cités sont insuffisantes : 132 (LPL), 50 (LSP) et 24 logements (LP : EPLF).
- L'éclairage extérieur, ne garantit pas une luminosité suffisante, au niveau de toutes les cités, à cause du manque d'entretien et du nombre réduit de candélabres.
- La gestion et le maintien des plantations existantes sont complètement absents, ce qui justifie leur détérioration. Elles semblent être dans l'état sauvage.

VII. Description de l'état actuel des espaces extérieurs des quatorze cités

1. La cité 500 logements (LPL)

Les voiries et parkings sont réalisés en bitumes. Les trottoirs et passages piétons sont réalisés en carrelage et en béton. La cité est dotée d'espaces verts et aires de jeux aménagés. L'emplacement et la forme, les espaces verts sont matérialisés sur place, cependant, ils n'ont pas d'aménagement particulier (Photos : 1, 2 ,3).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 1 : Passage piéton



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 2 : Voirie et parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 3 : aire de jeux



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

2. La cité 112 logements (LPL)

Les voiries et parkings sont réalisés en bitume. Les trottoirs et passages piétons sont réalisés en carrelage et en béton. La cité n'est pas dotée d'espaces verts et aires de jeux aménagés. L'emplacement et la forme des espaces verts et les terrains de jeu, sont matérialisés sur place, cependant, ils ne disposent pas de disposition particulière (Figures : 56, 57, 58).

Photo. 4 : Parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Photo. 5 : espace vert non aménagé



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 6 : Passage Piéton



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

3. La cité 132 logements (LPL)

Les voiries et parkings sont réalisés en bitume. Les trottoirs et passages piétons sont réalisés en carrelage. La cité n'est pas dotée d'espaces verts et aires de jeux aménagés. Les vendeurs de rue occupent illégalement la zone externe de la cité. Ceci a conduit les habitants à construire une porte. (Photos : 7, 8, 9).

Photo. 7 : Voirie et parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 8 : Vendeurs de rue



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 9 : Le portail de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

4. La cité 70 logements (LPL)

Les voiries et parkings sont réalisés en bitume. Les trottoirs et passages piétons sont réalisés en carrelage et en béton. La cité n'est pas dotée d'espaces verts aménagés.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

L'emplacement et la forme des espaces verts sont matérialisés sur place, cependant, ils ne disposent pas de disposition particulière. (Photos : 10, 11, 12).

Photo. 10 : Voirie et parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Photo. 11 : limites de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Photo. 12 : La clôture de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

5. La cité 78 logements (LSP)

La voirie et parkings sont réalisés en bitume. Les trottoirs et passages piétons sont réalisés en carrelage. La cité n'est pas dotée d'espace vert et aires de jeu aménagés. Les zones réservées aux plantes sont limitées. (Photos : 13, 14, 15).

Photo. 13 : Le portail de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 14 : vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 15 : vue sur cour intérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

6. La cité 102 logements (LSP)

La voirie et parkings sont réalisés en bitume. Les trottoirs sont réalisés en carrelage. La cité n'est pas dotée d'espace vert et aires de jeu aménagés. (Photos : 16, 17, 18).

Photo. 16 : vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 17 : vue sur cour intérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 18 : vue intérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

7. La cité 106 logements (LSP)

Les routes et les aires de stationnement sont faits par des pavés de béton. Les trottoirs sont faits de carrelage. La cité n'est pas dotée d'espace vert et aires de jeu aménagés. (Photos : 19, 20, 21).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 19 : vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 20 : vue intérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 21 : vue sur cour intérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

8. La cité 100 logements (premier site) (LSP)

La route et les parkings sont pavés de bitume. Les passages piétonniers sont recouverts de carrelage. La cité ne dispose pas d'espace vert et de terrains de jeu pour enfants. L'emplacement et la forme, des espaces verts et aires de jeu, sont matérialisés sur site ; par contre, ils ne disposent pas d'aménagement particulier. (Photos : 22, 23, 24).

Photo. 22 : Surface réservée pour espace vert **Photo. 23** : Surface réservée pour aire de jeux



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 24 : Voirie et parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

9. La cité 100 logements (deuxième site) (LSP)

La route est pavée de pavés en béton. Les passages piétonniers sont recouverts de carrelage. La cité est dépourvue de place de parking. Le stationnement des véhicules s'effectue sur la chaussée. L'emplacement et la forme des espaces verts et des terrains de jeux, sont matérialisés sur le site, toutefois, ils n'ont pas de disposition spéciale. (Photos : 25, 26, 27)

Photo. 25 : Aménagement de l'espace extérieur



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Photo. 26 : Accès à la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Photo. 27 : Espace réservé à l'espace vert



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

10. La cité 50 logements (LSP)

La route et les parkings sont pavés de bitume. Les passages piétonniers sont recouverts de carrelage. La cité ne dispose pas d'espace vert et de terrains de jeu pour enfants. (Photos : 28, 29, 30).

Photo. 28 : Clôture de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 29 : Vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 30 : Voirie et parking



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

11. La cité 126 logements (LP)

La cité manque de tout type d'espaces. Elle est dépourvue de routes, de parkings, de trottoirs, d'espaces verts et de terrains de jeux. (Photos : 31, 32, 33).

Photo. 31 : Vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

Photo. 32 : Manque d'aménagement



Photo. 33 : parking non aménagé



Source : Cliché pris par l'auteur, 2020

12. La cité 24 logements (LP) (EPLF)

La route et les parkings sont pavés de bitume. Les passages piétonniers sont recouverts de carrelage. La cité ne dispose pas d'espace vert et de terrains de jeu pour enfants. (Photos : 34, 35, 36).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 34 : Portail de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 35 : Voirie et trottoir



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 36 : Espace planté



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

13. La cité 24 logements (LP) (EPBTP)

La cité manque de tout type d'espaces. Elle est dépourvue de routes, de parkings, de trottoirs, d'espaces verts et de terrains de jeux. (Photos : 37, 38, 39).

Photo. 37 : espace non aménagé



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 38 : Portail de la cité



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 39 : Vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

14. La cité 76 logements (LP)

La route et les parkings sont pavés de bitume. Les passages piétonniers sont recouverts de carrelage. La cité ne dispose pas d'espace vert et de terrains de jeu pour enfants. (Photos : 40, 41, 42).

Photo. 40 : Voirie et trottoir



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 41 : Vue extérieure



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 42 : Les enfants jouent aux babyfoots



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

VIII. Administration des espaces extérieurs des quatorze cités

Nous avons mené des entretiens semi-directionnels à partir d'un guide d'entretien préétabli. L'objectif était de détecter les modalités et la réalité de gestion, visant à assurer l'entretien, des espaces extérieurs aux bâtiments. Nous avons interrogé les promoteurs

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

concernés, l'Assemblée Populaire Communale de M'sila (Responsable chargé de l'entretien), et l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de M'sila (Chef service chargé de l'entretien et la maintenance).

Douze questions ont été posées aux différents intervenants, afin de comprendre les tâches de gestion des cités en copropriété, notamment les espaces extérieurs. Les questions ainsi que les synthèses des réponses obtenues peuvent être résumées comme suit :

1. Quel est le statut de l'espace extérieur en copropriété ?

Réponse : Pour tous les acteurs, les espaces à l'extérieur des immeubles, sont des espaces communs, intégrés dans les copropriétés ; en d'autres termes, ils appartiennent, dans l'indivision, à tous les copropriétaires.

2. Quels sont les mandats de votre administration et de votre gestion, des cités en copropriété ?

Réponse : OPGI ne s'occupe que des logements non cédés des cités de logements locatifs (LPL). En revanche, il n'intervient pas dans les cités de logements sociaux participatifs (LSP). L'APC, intervient en dehors des limites des cités ; considéré comme des espaces publics de la ville. Les promoteurs prétendent que l'administration et la gestion ne les concernent pas.

3. La gestion est-elle coordonnée avec les autres acteurs ?

Réponse : D'après tous les acteurs, il n'y a pas de coordination.

4. Y a-t-il des moyens humains et matériels assignés à ces cités ?

Réponse : Les ressources de l'OPGI, sont destinées à la prise en charge des cités en location et des logements non cédés. Les moyens de l'APC, sont destinés à la gestion des quartiers de la ville. Les promoteurs n'en ont pas les moyens, puisqu'ils ne participent pas à la gestion.

5. À quel moment et de quelle façon intervenez-vous pour assurer l'entretien et la maintenance des cités ?

Réponse : A la demande des habitants, auprès de l'OPGI ou de l'APC ; qui élaborent des programmes d'action ; en respectant leurs limites d'intervention.

6. Assurez-vous la collecte des ordures ménagères, des cités ?

Réponse : Seul l'APC s'occupe de cette tâche tous les jours.

7. Assurez-vous la remise en état des réseaux d'éclairage public, d'assainissement et d'eau potable, défectueux, des cités ?

Réponse : Seulement l'APC, accomplit cette tâche. Elle prend en charge, parfois le changement de lampes brûlées de l'éclairage public. La remise en état des réseaux d'assainissement est réalisée par l'Office National de l'Assainissement (ONA M'sila).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

8. Est-ce que les cités sont représentées par une association ?

Réponse : Uniquement la cité 112 logements est représentée par une association.

9. Les cités ont-elles nommé leurs instances de gestion de la copropriété ?

Réponse : Aucun organe de gestion de copropriété n'est désigné, par l'ensemble des copropriétaires, des cités concernées.

10. Avez-vous lancé une campagne visant à sensibiliser la population au régime des copropriétés ?

Réponse : Chaque année, l'OPGI, lance une opération de vulgarisation des textes régissant la copropriété. Ces campagnes ciblent les habitants des cités réalisées par l'OPGI.

11. Avez-vous mis en place une action pour améliorer les conditions de vie dans les cités ?

Réponse : L'OPGI s'est engagé dans des opérations d'amélioration du cadre de vie dans plusieurs cités ; seulement au niveau du cadre bâti (bâtiments). L'APC a financé la mise à niveau de l'éclairage public et des VRD.

12. Avez-vous entrepris une action volontaire pour assainir les cités ?

Réponse : En collaboration avec les habitants, des opérations volontaires ont été lancées avec le concours de l'OPGI, d'APC et des habitants.

IX. Le vécu des espaces extérieurs des cités

L'observation directe in situ de la réalité vécue des différents types d'espaces, nous a permis de mettre en évidence les transformations et les affectations effectuées sur l'espace conçu. Ainsi, on a observé les types d'appropriation, de détournement et de mutilation.

1. Appropriation des espaces

Il s'agit de modifications à la conception d'origine de l'espace. On peut citer comme exemple la construction d'enceintes et de portails pour limiter l'accès aux cités. (Photos : 43, 44, 45, 46).

Photo. 43 : Portail de la cité 24 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 44 : Portail de la cité 100 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 45 : Clôture de la cité 100 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 46 : clôture de la cité 70 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

2. Détournement des espaces

Il s'agit des transformations et des affectations apportées aux espaces, telles que la réalisation des jardins attenants aux logements du rez-de-chaussée (Photos : 47, 48, 49).

Photo. 47 : Réalisation de jardin (la cité 24 logements)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 48 : Réalisation de jardin (la cité 112 logements)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 49 : Réalisation de jardin (la cité 132 logements)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

3. La mutilation des espaces

Ce sont les déformations introduites dans l'espace conçu, pour lui donner une nouvelle activité. On peut citer en exemple : La réalisation de locaux commerciaux, la réalisation de mosquées, l'extension de la promotion, l'utilisation de l'espace en tant que parc. (Photos :50, 51, 52, 53, 54).

Photo. 50 : Mosquée de la cité 112 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 51 : Mosquée de la cité 500 logements



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Photo. 52 : Réalisation de locaux de commerce (la cité 24 logements)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 53 : Réalisation de locaux de commerce (la cité 76 logements)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

Photo. 54 : Utilisation de l'espace en tant que parc (la cité 126 logements)



Source : Cliché pris par l'auteur, 2019

X. Les formes de transformation des espaces extérieurs des cités

L'observation directe in situ nous a permis de compter dix (10) formes de transformation pratiquées dans les espaces extérieurs des quatorze cités. (Tab. 4). Les trois principales formes de transformation sont :

- La réalisation d'enceintes de cités : Il existe neuf (9) cités sur quatorze (14), ce qui représente 64 %.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- La réalisation de jardins attenants au logement du RDC : Il existe huit (8) cités sur quatorze (14), ce qui représente 57 %.
- Extension de logements au rez-de-chaussée, pour la réalisation de locaux commerciaux : Il existe quatre (4) cités sur quatorze (14), ce qui représente 29 %.

Tab. 4 : Formes de transformation par cité

Forme de transformation	Cités de logements LPL				Cités de logements LSP						Cités de logements LP			
	500	112	132	70	78	102	106	100(1)	100(2)	50	126	24EPLF	24EPBTP	76
Enceinte														
Jardin														
Mosquée														
Bache à eau														
Maison individuelle														
Kiosque														
Extension locaux														
utilisation comme parc														
Poste d'électricité														
Garage														

Source : Auteur, 2023

XI. Localisation des transformations par cité

Les modifications observées sur les lieux varient selon le type de logement. Les modifications les plus courantes, au niveau des cités de logements publics locatifs, sont la réalisation de jardins clôturés au niveau des logements du RDC. Les cités de logements sociaux participatifs se caractérisent par la construction de clôtures et de portails. Les modifications au niveau des cités de logements promotionnels, sont des extensions rigides, pour réaliser des locaux commerciaux.

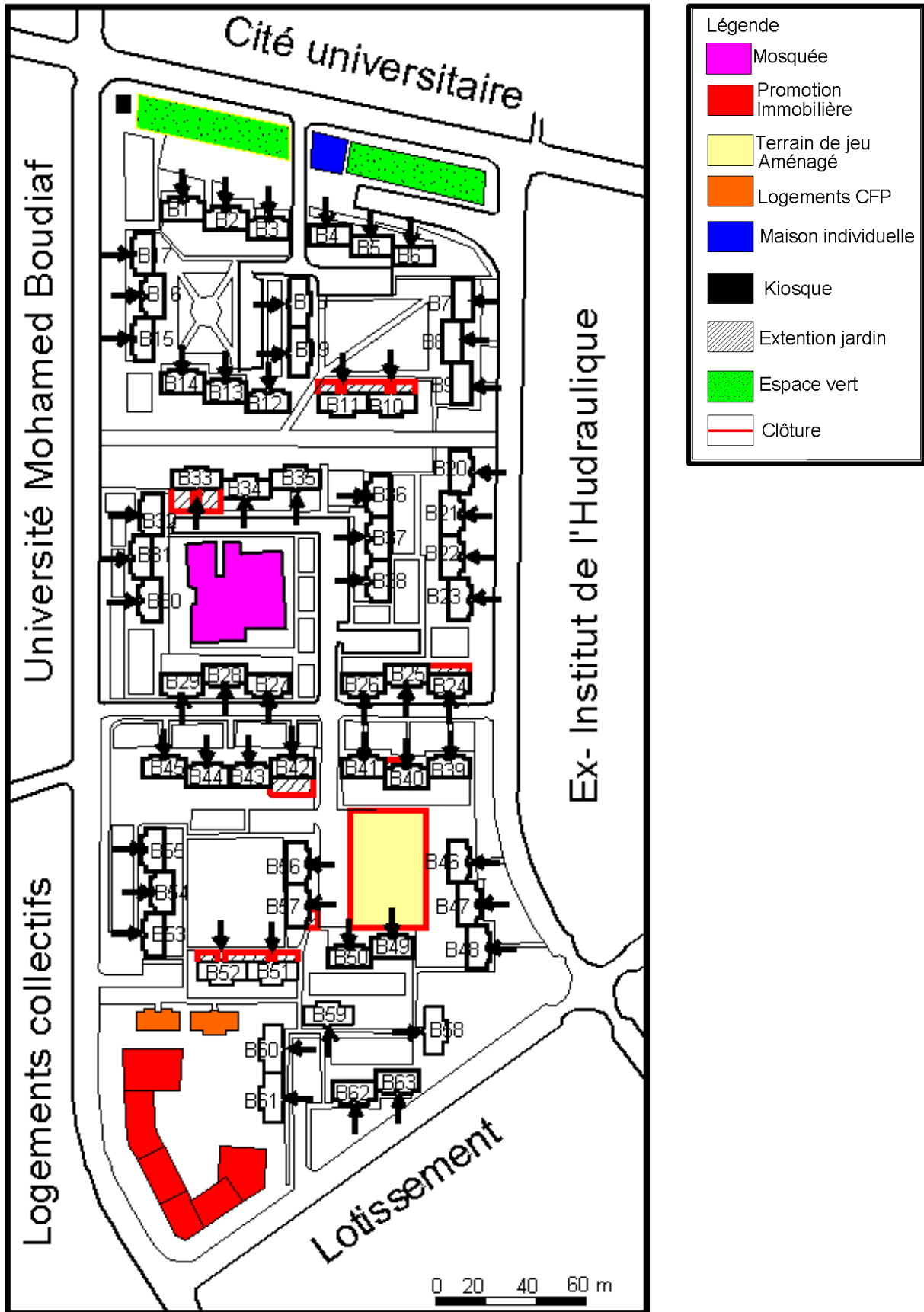
En plus de ces modifications, on a constaté l'utilisation des espaces extérieurs pour réaliser :

- ✓ Des mosquées (500 et 112 logements) ;
- ✓ Une bache à eau (70 logements) ;
- ✓ Des postes d'électricité (102 et 106 logements) ;
- ✓ Des garages (106 logements).

Toutes les transformations observées sur les lieux, sont localisées et rapportées sur les plans d'aménagement de toutes les cités étudiées. Elles se présentent comme suit

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

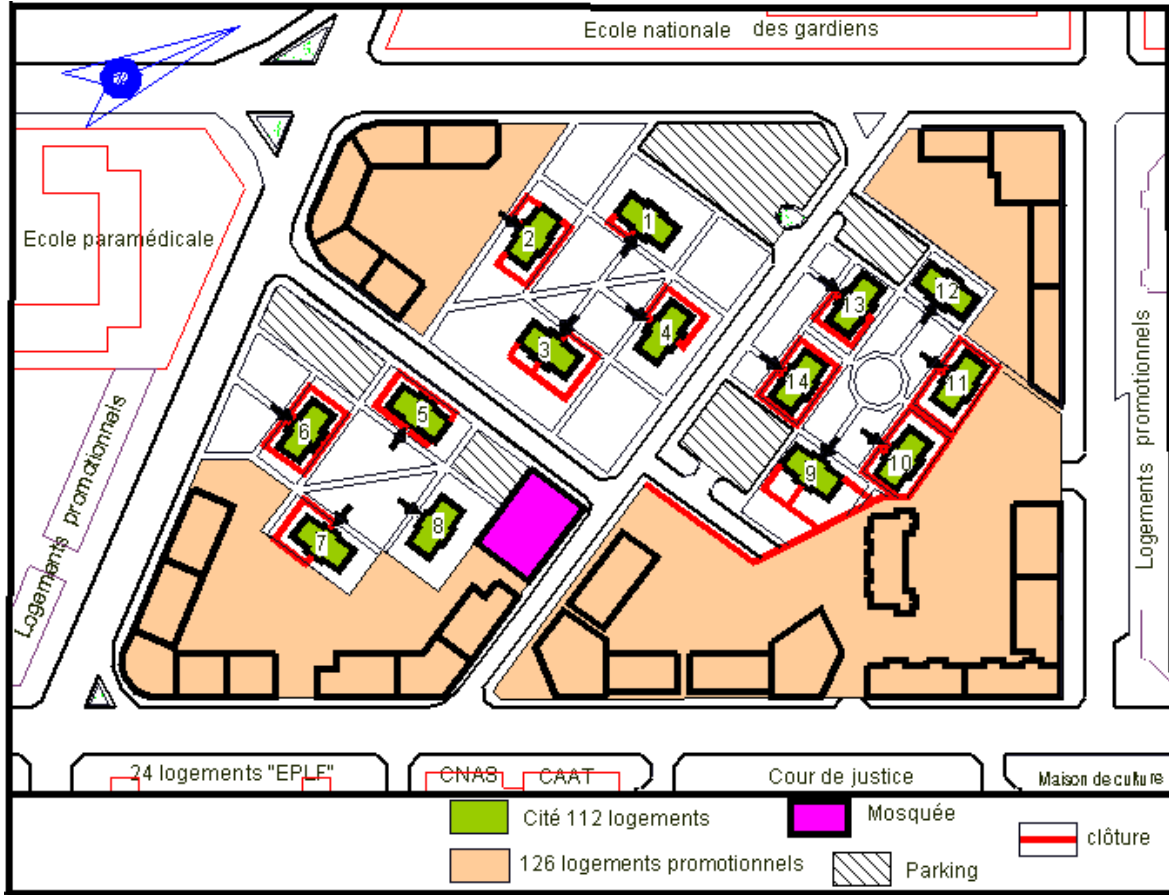
Plan. 1 : les forme de transformation de la cité 500 logements



Source : Auteur, 2023

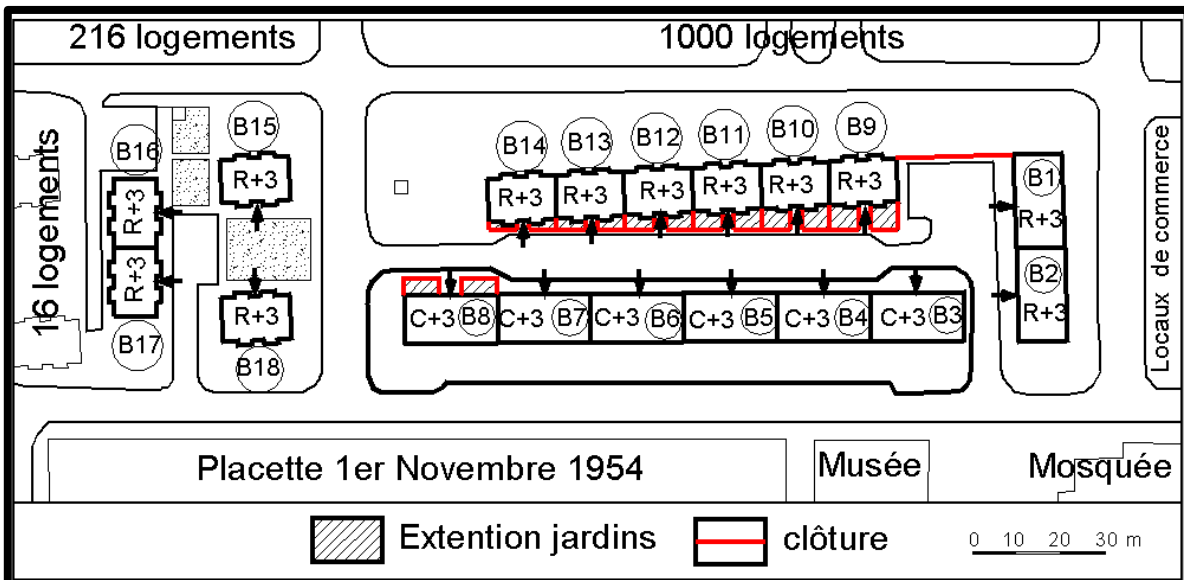
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Plan. 2 : les forme de transformation de la cité 112 logements



Source : Auteur, 2023

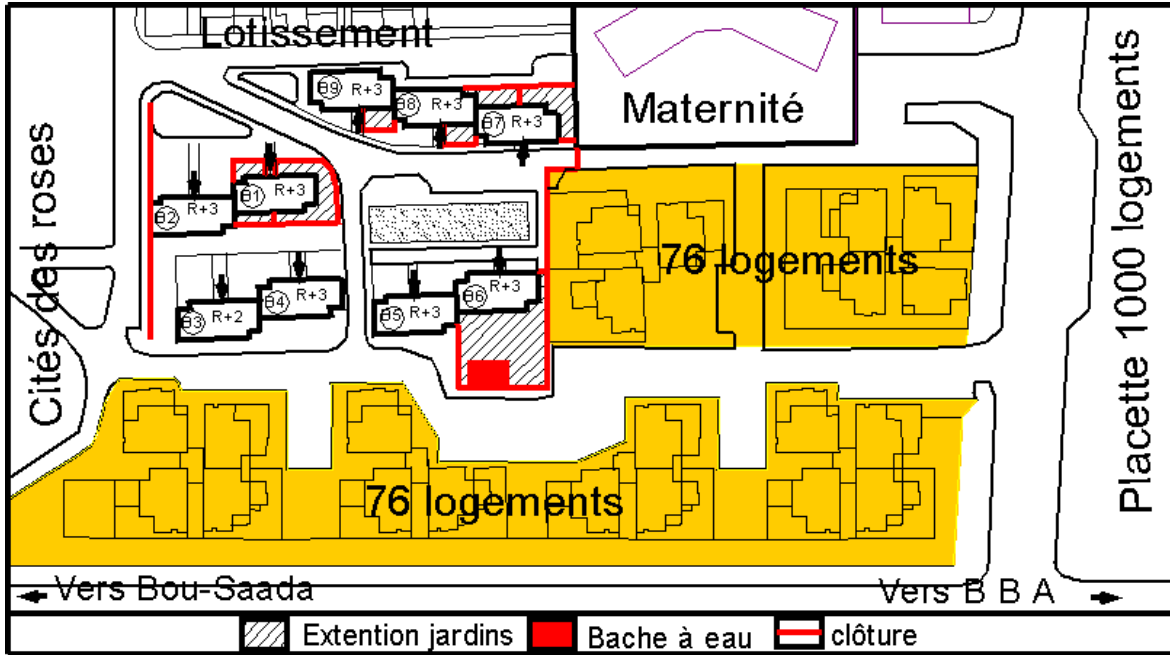
Plan. 3 : les forme de transformation de la cité 132 logements



Source : Auteur, 2023

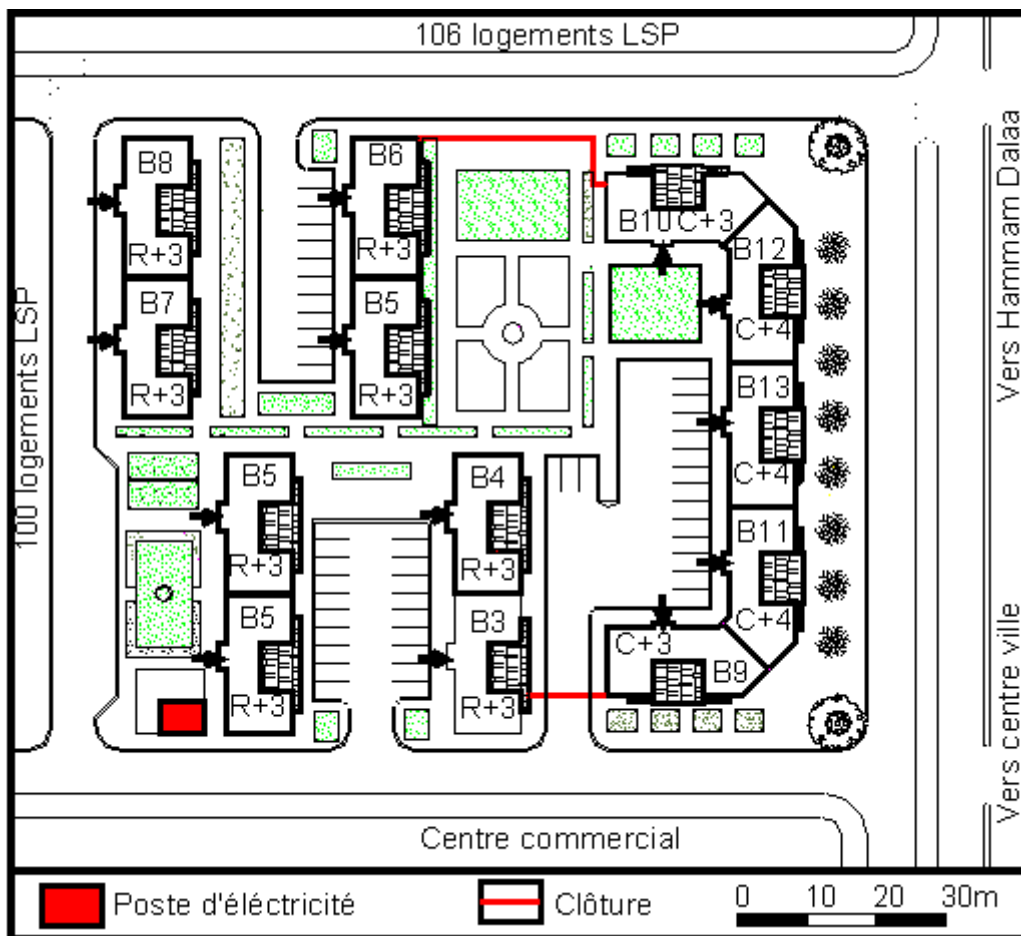
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Plan. 4 : les forme de transformation de la cité 70 logements



Source : Auteur, 2023

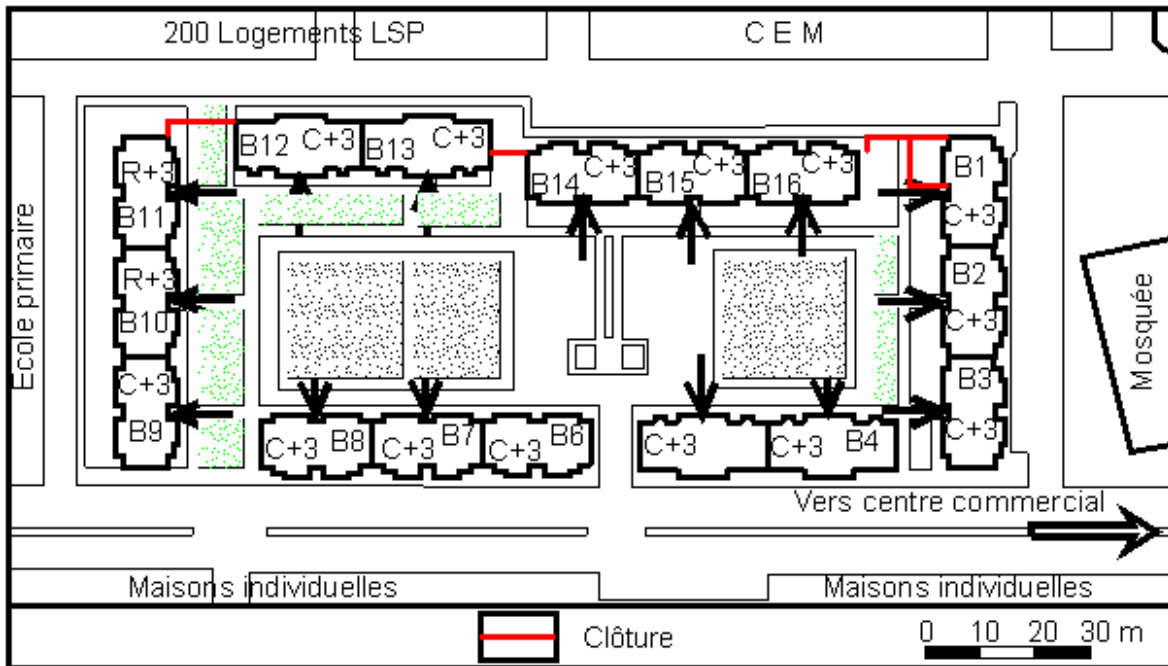
Plan. 5 : les forme de transformation de la cité 100 logements (premier site)



Source : Auteur, 2023

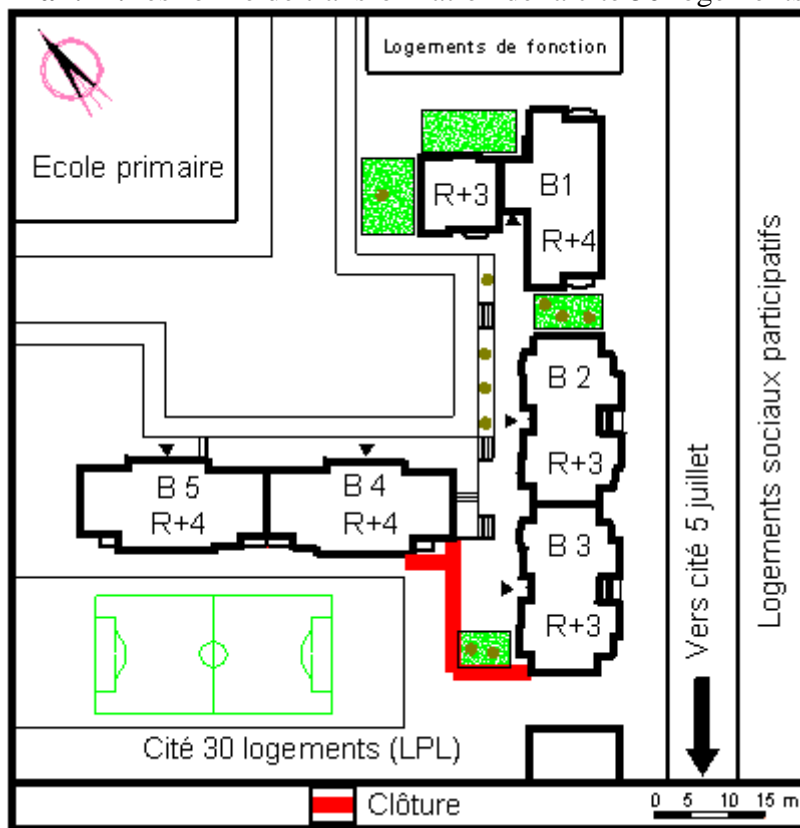
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Plan. 6 : les forme de transformation de la cité 100 logements (deuxième site)



Source : Auteur, 2023

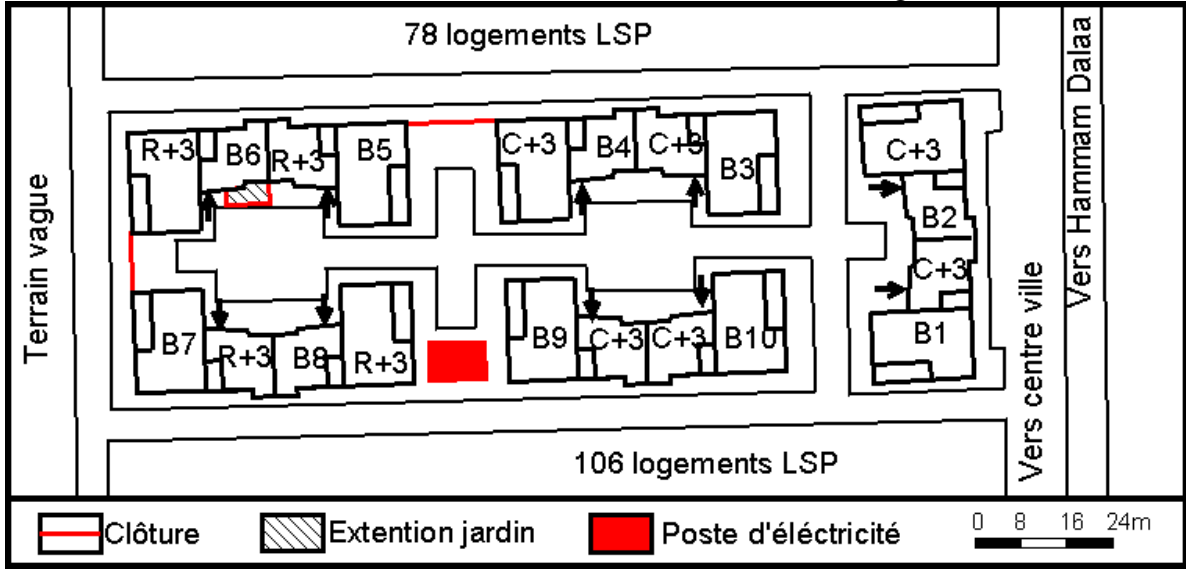
Plan. 7 : les forme de transformation de la cité 50 logements



Source : Auteur, 2023

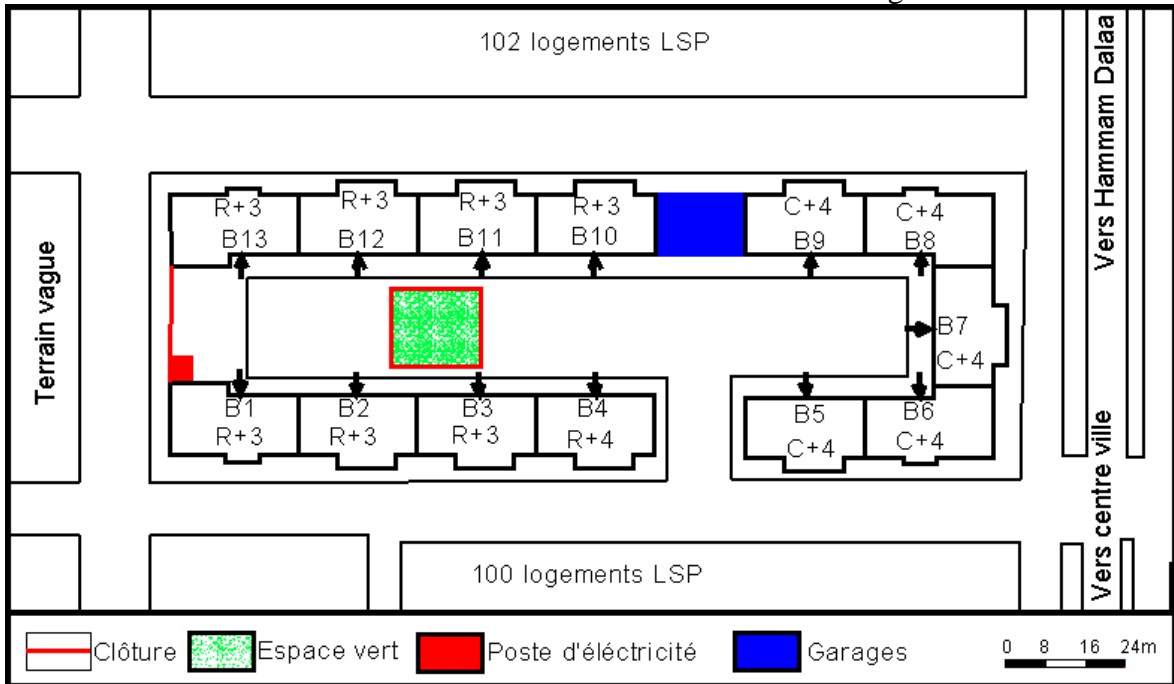
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Plan. 8 : les forme de transformation de la cité 102 logements



Source : Auteur, 2023

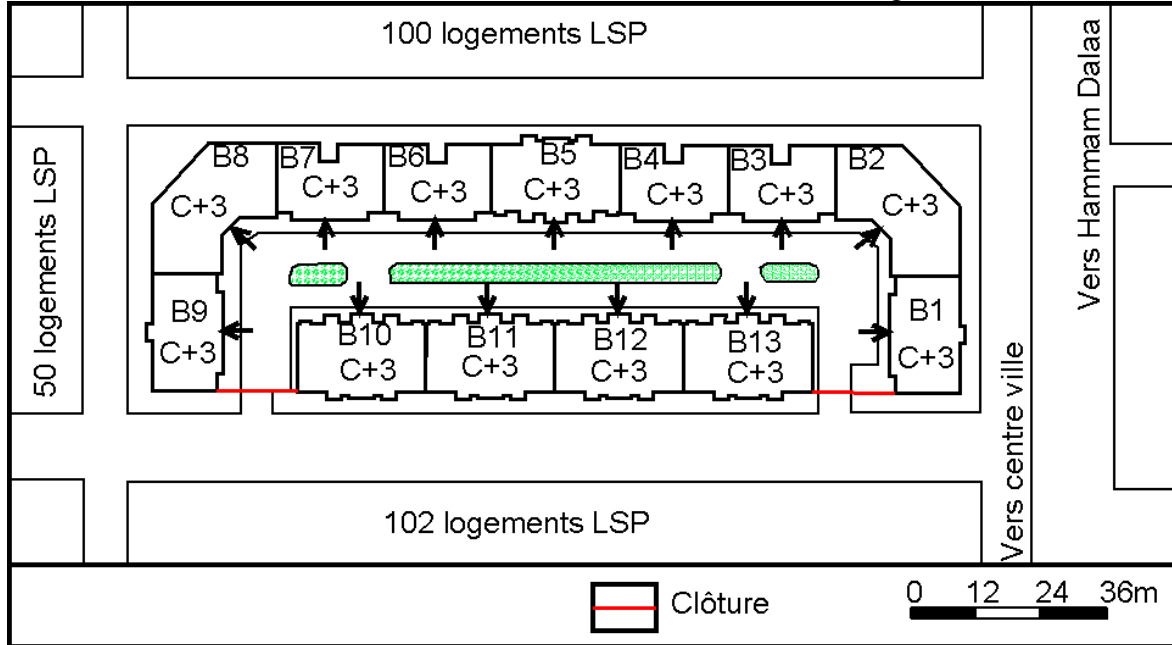
Plan. 9 : les forme de transformation de la cité 106 logements



Source : Auteur, 2023

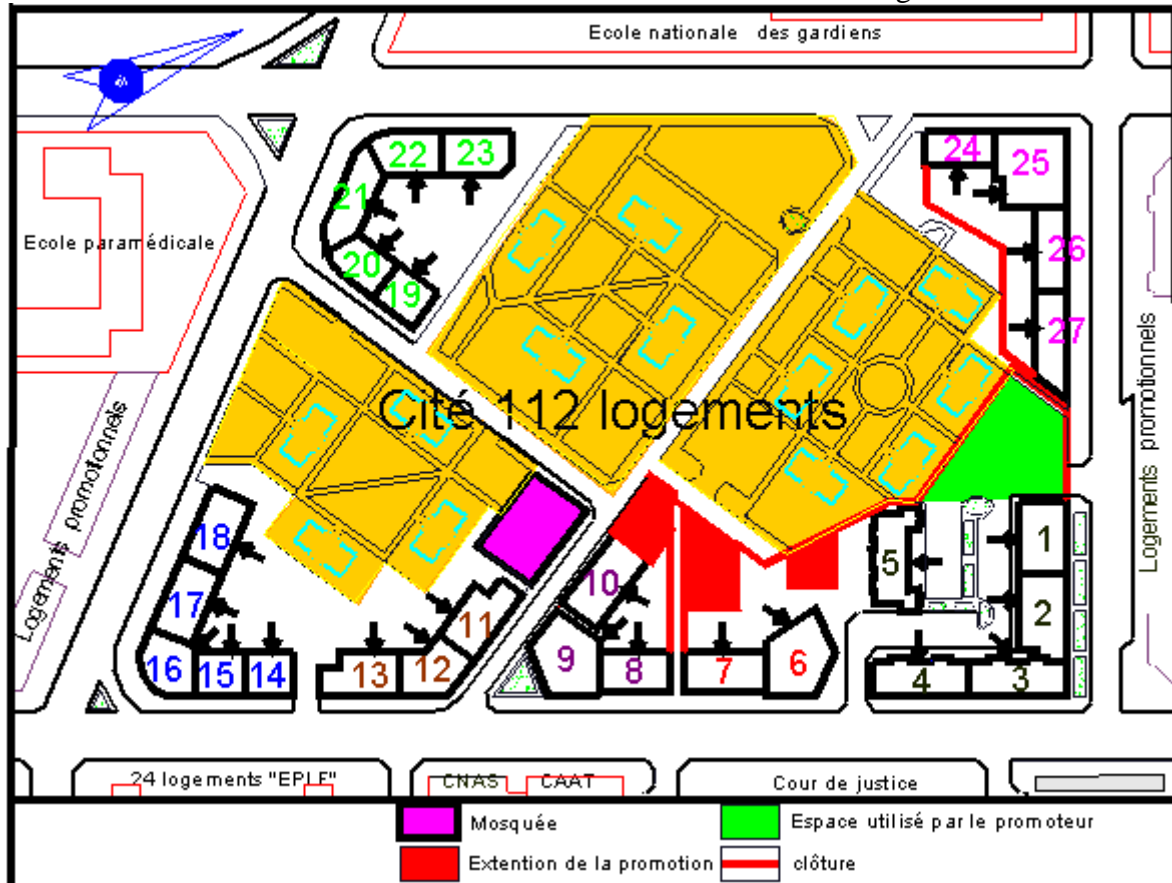
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Plan. 10 : les forme de transformation de la cité 78 logements



Source : Auteur, 2023

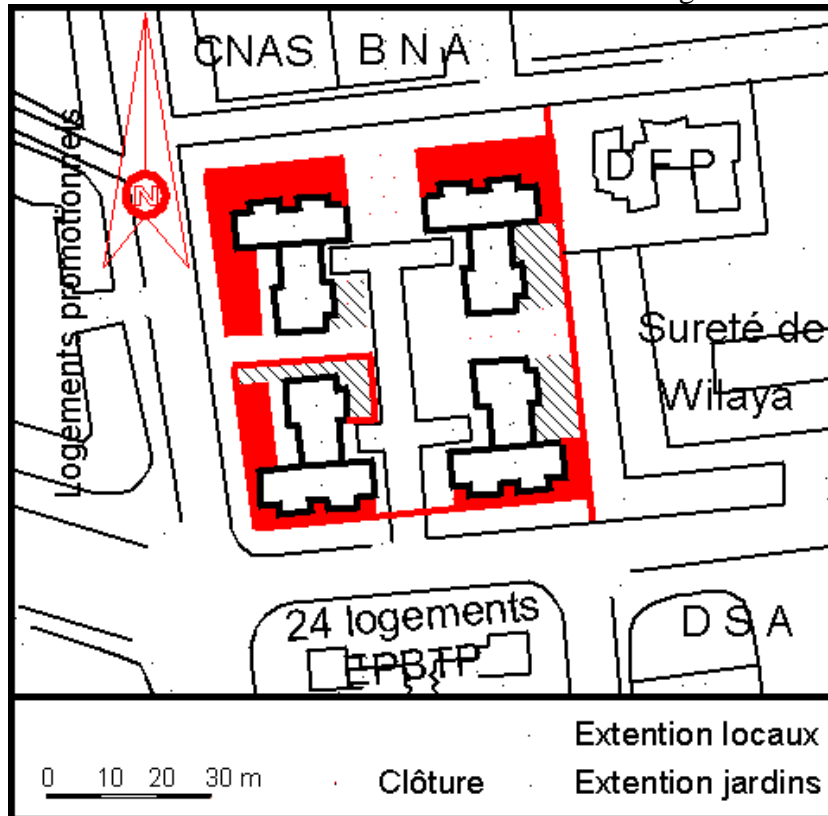
Plan. 11 : les forme de transformation de la cité 126 logements



Source : Auteur, 2023

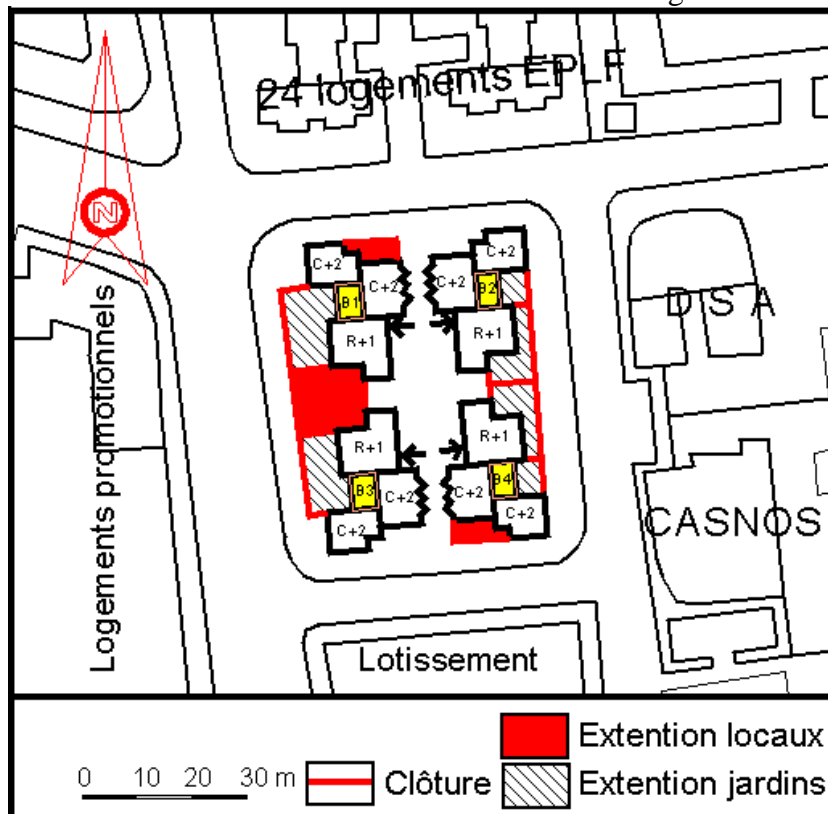
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Plan. 12 : les forme de transformation de la cité 24 logements EPLF



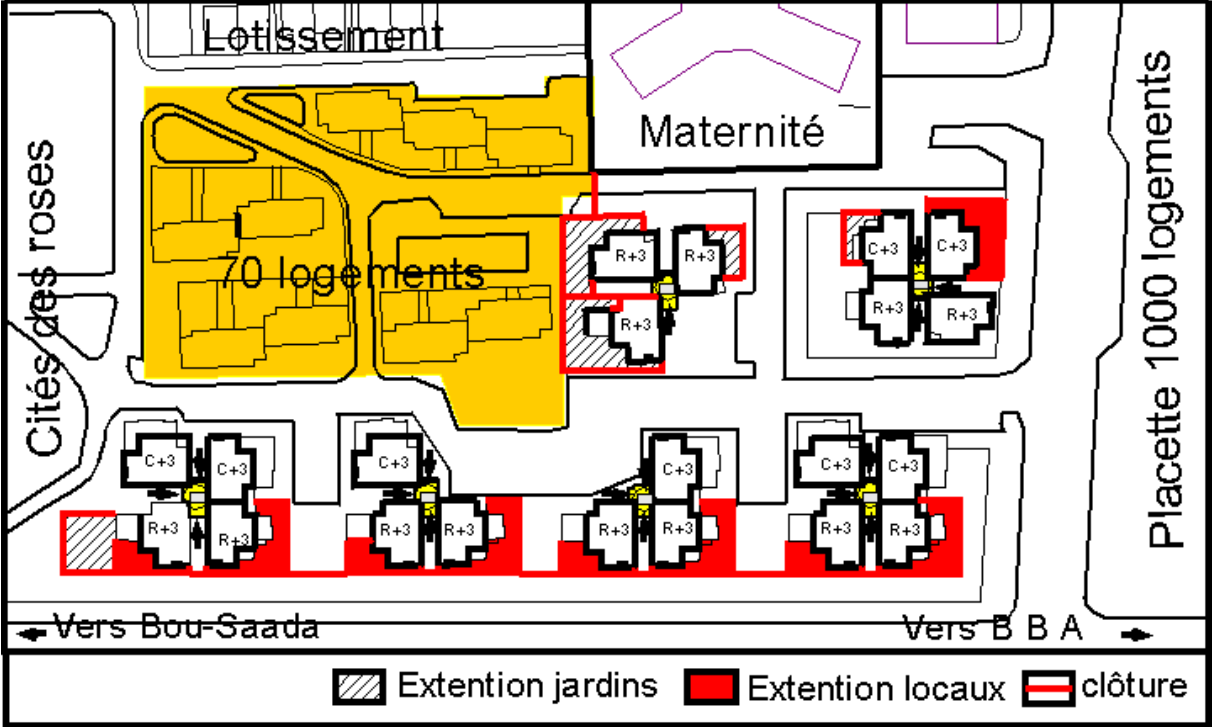
Source : Auteur, 2023

Plan. 13 : les forme de transformation de la cité 24 logements EPBTP



Source : Auteur, 2023

Plan. 14 : les forme de transformation de la cité 76 logements



Source : Auteur, 2023

XII. Traitement et analyse des réponses

Après avoir reçu les réponses au questionnaire adressé aux occupants des logements identifiés comme échantillon des cités étudiées, nous avons procédé à leur traitement et à leur analyse. Nous avons structuré le traitement en cinq (5) points comme suit :

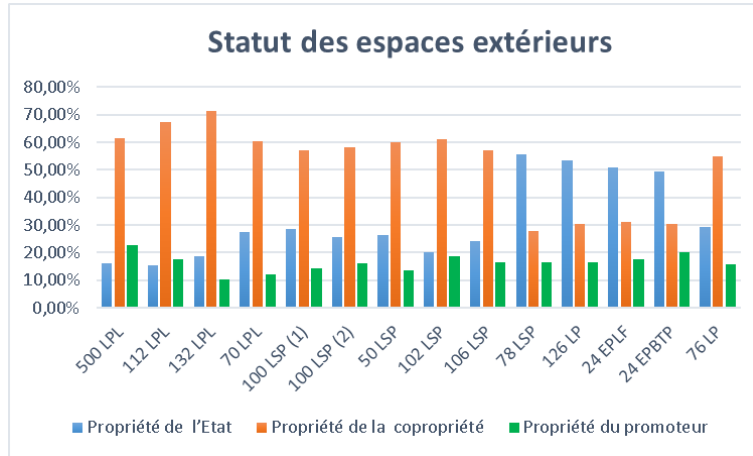
1. Statut juridique des espaces extérieurs

La connaissance du statut juridique des espaces extérieurs varie d'une cité à une autre. Cela ressort clairement des réponses obtenues (700 réponses) lorsque nous avons interrogé les copropriétaires sur la question (n° 11 du questionnaire) (Voir annexe 4 : tableau 1).

L'analyse descriptive issue du questionnaire a montré que 55% (385 réponses) des copropriétaires estiment que les espaces extérieurs sont la propriété de la copropriété contre 29 % (205 réponses) qui estiment qu'ils sont la propriété de l'état et 15 % (110 réponses) estiment qu'ils sont la propriété du promoteur (Graph. 1).

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Graph. 1 : Statut des espaces extérieurs

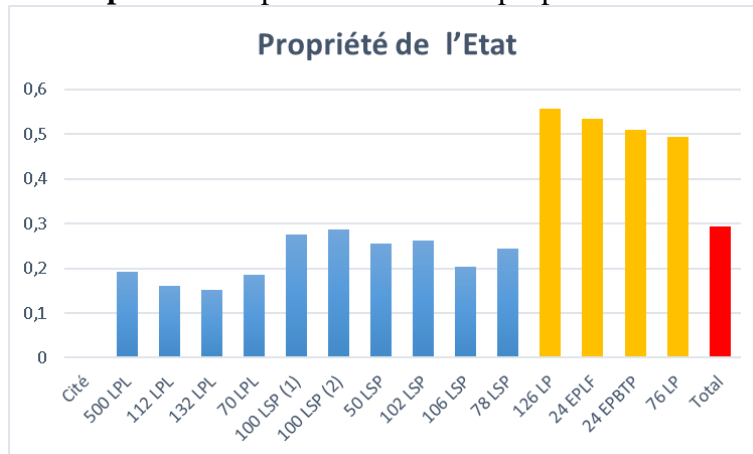


Source : Auteur, 2023

L'effectif réel de l'ensemble des cités promotionnelles est nettement supérieur à l'effectif théorique (55 %). Cet effectif estime que les espaces extérieurs sont la propriété de la copropriété. Les résultats sont classés par cité, par ordre décroissant et se présentent comme suit (Graph. 2) :

1. 56 % représente la cité 126 logements promotionnelles ;
2. 53 % représente la cité 24 logements promotionnelles EPLF ;
3. 51 % représente la cité 24 logements promotionnelles EPBTP ;
4. 49 % représente la cité 76 logements promotionnelles.

Graph. 2 : L'espace extérieur est propriété de l'état



Source : Auteur, 2023

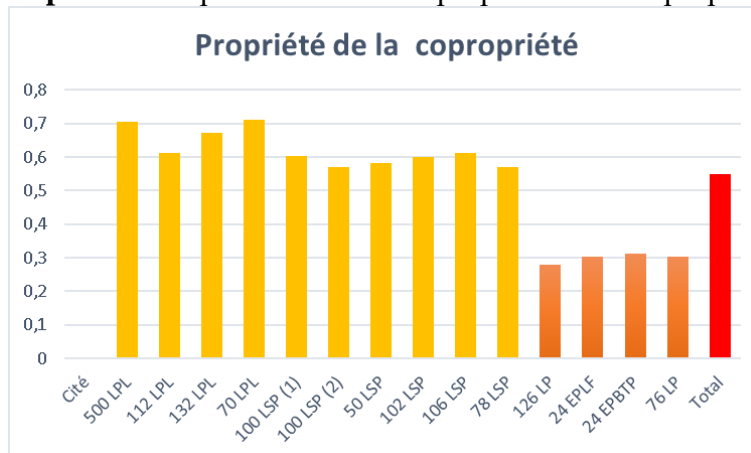
La taille réelle du nombre total de cités de logements publics locatifs et de logements sociaux, est nettement supérieure à la taille théorique (29 %). Pour ce groupe, les espaces extérieurs sont la propriété de l'Etat. Les données sont classées par cité et par ordre décroissant (Graph. 3) :

1. 71 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. 70 % représente la cité 50 logements publics locatifs ;

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

3. 67 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
4. 61 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
5. 61 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
6. 60 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (premier site) ;
7. 60 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
8. 58 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
9. 57 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (deuxième site) ;
10. 57 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs.

Graph. 3 : L'espace extérieur est propriété de la copropriété



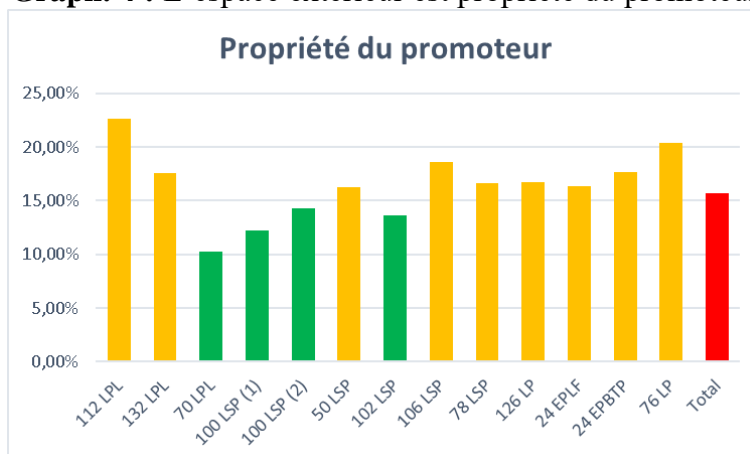
Source : Auteur, 2023

La taille réelle de l'ensemble des effectifs des différentes cités est beaucoup plus grande que la taille théorique (16 %). Pour ce groupe, les espaces extérieurs appartiennent à l'entrepreneur. Les données sont classées par cité et par ordre décroissant (Graph. 4) :

1. 23 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
2. 20 % représente la cité 76 logements promotionnelles ;
3. 19 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
4. 18 % représente la cité 24 logements promotionnelles EPBTP ;
5. 18 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
6. 17 % représente la cité 126 logements promotionnelles ;
7. 17 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
8. 16 % représente la cité 24 logements promotionnelles EPLF ;
9. 16 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Graph. 4 : L'espace extérieur est propriété du promoteur



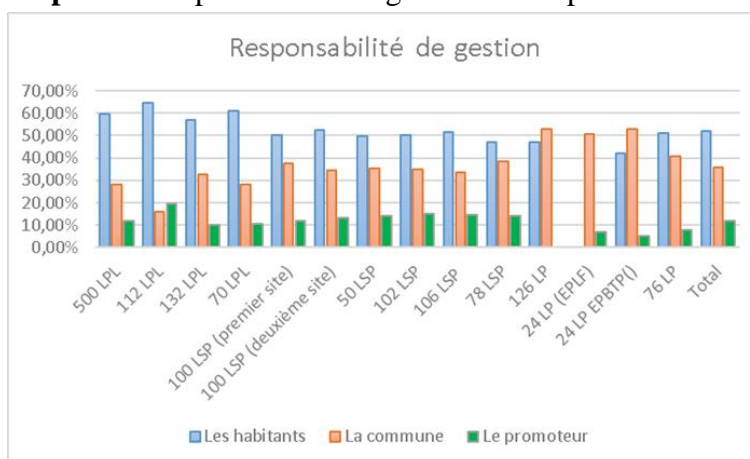
Source : Auteur, 2023

2. L'administration et la gestion des espaces extérieurs : Responsabilité partagée

Les réponses obtenues (700), à notre question (n° 12 du questionnaire), posée aux copropriétaires sur le gestionnaire de la gestion des espaces extérieurs estiment que cette responsabilité est partagée. Les résultats figurent dans (Voir annexe 4 : tableau 2).

L'analyse descriptive du questionnaire a montré que 52 % (365) des copropriétaires estiment que les habitants sont responsables de la gestion de leurs cités, contre 36 % (252) qui considèrent que sa gestion relève de la commune, Seuls 12 % (83) pensent que c'est le promoteur qui est responsable. (Graph. 5).

Graph. 5 : Responsabilité de gestion des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

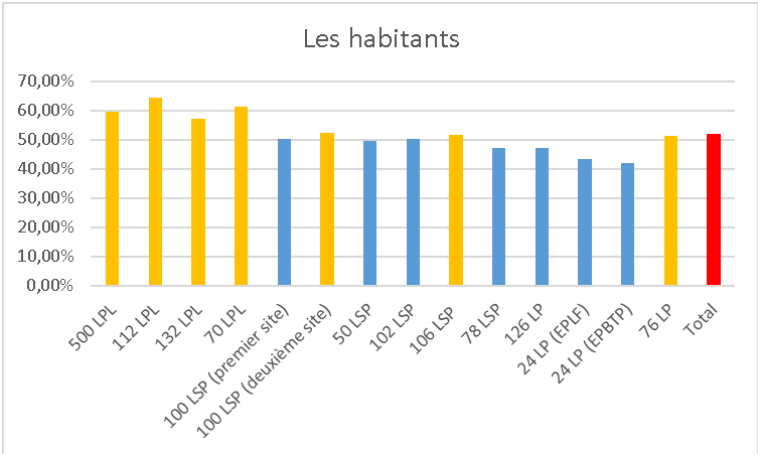
La taille réelle des réponses de sept (7) cités est nettement supérieure à la taille théorique (52 %). Pour ce groupe, la gestion des espaces extérieurs incombe aux habitants (copropriétaires). Les données sont classées par cité et par ordre décroissant (Graph. 6) :

1. 65 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
2. 61 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- 3. 60 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
- 4. 57 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
- 5. 52 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (deuxième site) ;
- 6. 52 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
- 7. 51 % représente la cité 76 logements promotionnelles.

Graph. 6 : Les habitants sont responsables de la gestion des espaces extérieurs



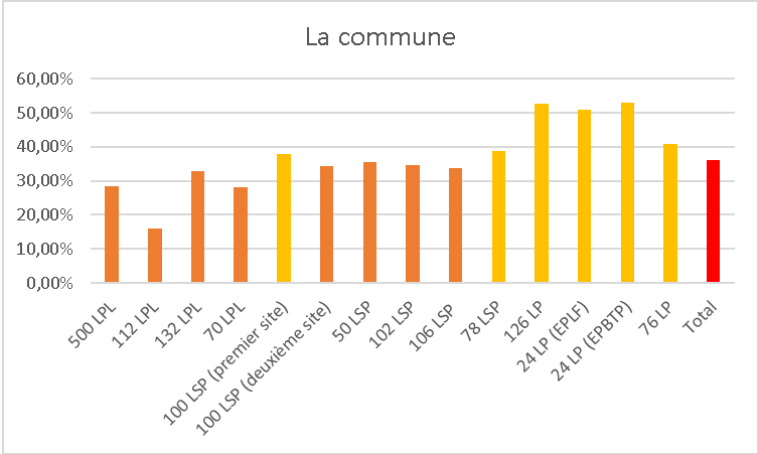
Source : Auteur, 2023

La taille réelle des réponses de six (6) cités est nettement supérieure à la taille théorique (36 %). Pour ce groupe, la gestion des espaces extérieurs incombe à la commune.

Les données sont classées par cité et par ordre décroissant (Graph. 7) :

- 38 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (premier site) ;
- 53 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
- 39 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
- 51 % représente la cité 24 logements promotionnels EPLF ;
- 53 % représente la cité 24 logements promotionnels EPBTP ;
- 41 % représente la cité 76 logements promotionnels.

Graph. 7 : La commune est responsable de la gestion des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

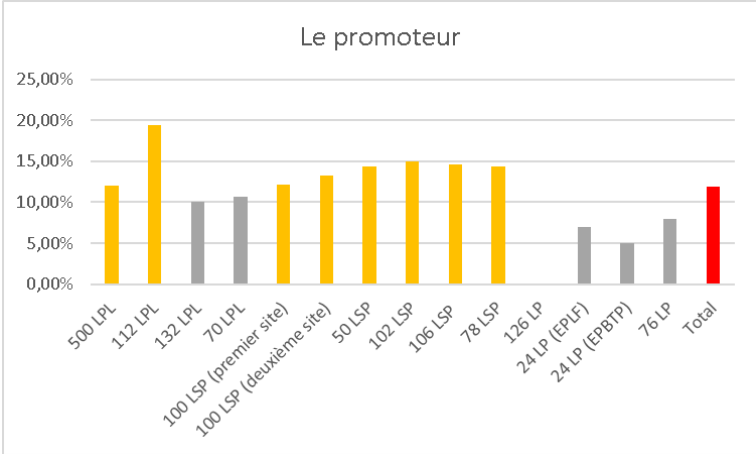
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

La taille réelle des réponses de six (6) cités est nettement supérieure à la taille théorique (36 %). Pour ce groupe, la gestion des espaces extérieurs incombe à la commune.

Les données sont classées par cité et par ordre décroissant (Graph. 8) :

- 12 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
- 19 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
- 12 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (premier site) ;
- 13 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (deuxième site) ;
- 14 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
- 15 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
- 15 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
- 14 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs.

Graph. 8 : Le promoteur est responsable de la gestion des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

Les résultats précédents démontrent que les réponses de la population des cités réalisées par l'OPGI (LPL et LSP), sont le fruit de la vulgarisation des textes régissant la copropriété lancée par l'OPGI. Le résultat des cités promotionnelles fait apparaître que les copropriétaires rejettent catégoriquement de la responsabilité du promoteur. Ils estiment que cette mission doit être accomplie par la commune.

Nous remarquons que les réponses confirment que l'administration et la gestion des espaces extérieurs dans les copropriétés relèvent d'une responsabilité partagée. Nous constatons, que les copropriétaires (52 %), estiment, que l'administration et la gestion des espaces extérieurs est principalement la responsabilité des habitants, puis il y a ceux qui croient (36 %) à la responsabilité de la commune.

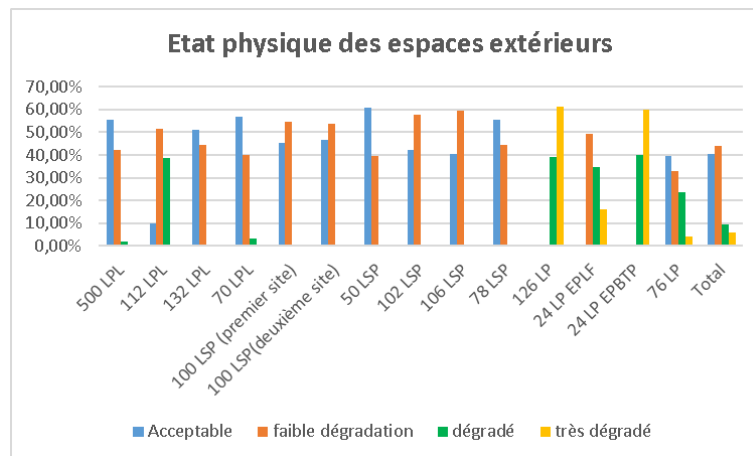
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

3. État physique des espaces extérieurs : Une situation peu dégradée

D'après les réponses obtenues (700), à notre question (n° 13 du questionnaire) ; posée aux copropriétaires sur la situation actuelle de l'état physique des espaces extérieurs aux immeubles, au sein des copropriétés. Les copropriétaires estiment que l'état physique de ces espaces est plutôt peu dégradé. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 60).

L'analyse descriptive du questionnaire a montré que 44 % (308) des copropriétaires considèrent l'état physique des espaces extérieurs comme peu dégradé, comparativement à 41 % (284) qui estiment être acceptable. Seuls 9 % (65) pensent que l'état est dégradé, et 6 % pensent qu'il est très dégradé (Graph. 9).

Graph. 9 : État physique des espaces extérieurs



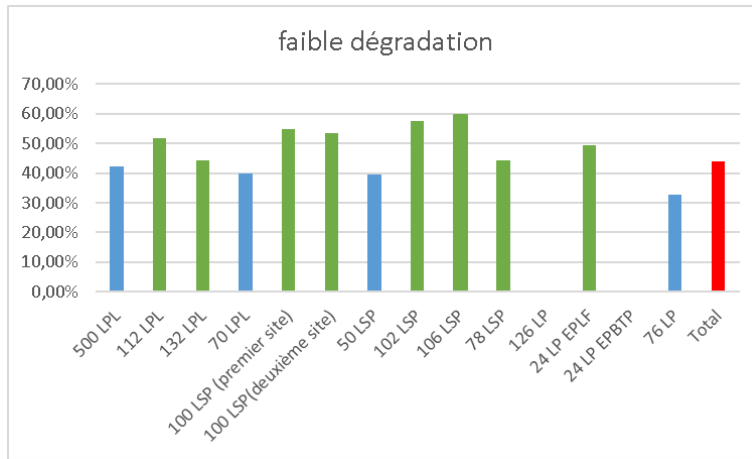
Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive issue du questionnaire a montré que 41 % des copropriétaires estiment que les espaces extérieurs aux immeubles sont acceptables et 44 % des copropriétaires estiment qui sont peu dégradés. L'état des espaces extérieurs est presque similaire. En effet, on peut constater ce qui suit :

- L'effectif réel de huit (8) sur quatorze (14) cités (112 LPL, 132 LPL, 70 LPL, 100+100 LSP, 102 LSP, 106 LSP, 78 LSP, 24 EPLF) est nettement supérieur à l'effectif théorique (44 %). Cette population estime que l'état de ces espaces est peu dégradé (Graph. 10).
- L'effectif réel de huit (8) sur quatorze (14) cités (500 LPL, 132 LPL, 70 LPL, 100+100 LSP, 50 LSP, 102 LSP, 78 LP) est nettement supérieur à l'effectif théorique (41 %). Cette population estime que l'état de ces espaces est acceptable. (Graph. 11).
- L'effectif réel de cinq (5) sur quatorze (14) cités (112 LPL, 126 LP, 24+24 LP, 76 LP) est nettement supérieur à l'effectif théorique (9 %). Cette population estime que l'état de ces espaces est dégradé (Graph. 12).

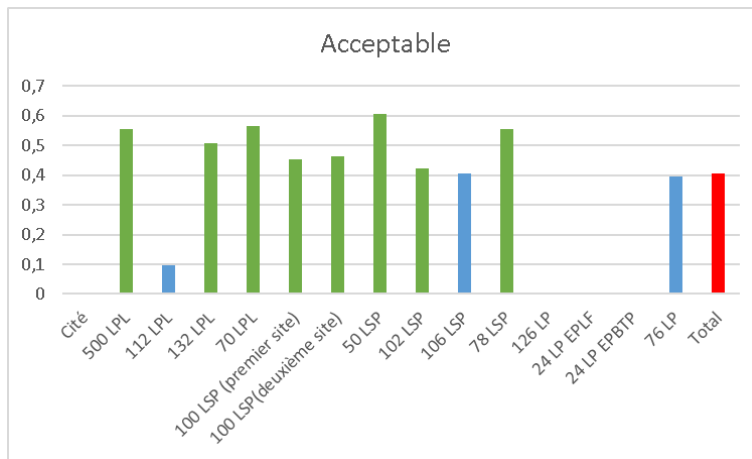
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Graph. 10 : État physique (Faible dégradation)



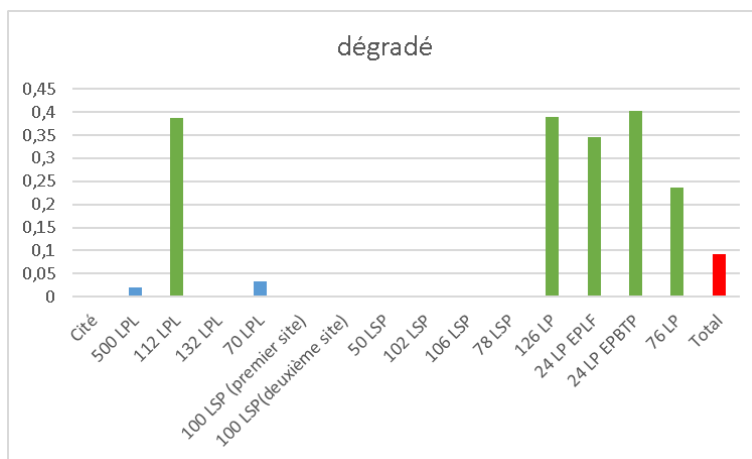
Source : Auteur, 2023

Graph. 11 : État physique (Acceptable)



Source : Auteur, 2023

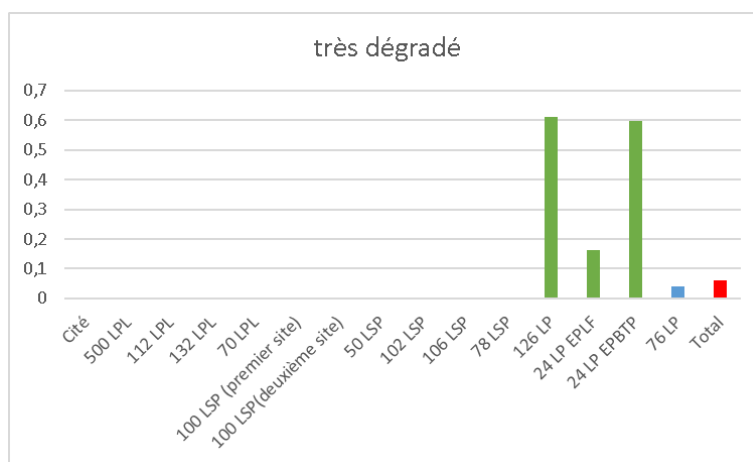
Graph. 12 : État physique (Dégradé)



Source : Auteur, 2023

- L'effectif réel de trois (3) sur quatorze (14) cités (126 LP, 24+24 LP) est nettement supérieur à l'effectif théorique (6 %). Cette population estime que l'état de ces espaces est très dégradé (Graph. 13).

Graph. 13 : État physique (Très dégradé)



Source : Auteur, 2023

4. Causes de dégradation des espaces extérieurs

D’après les réponses obtenues (1633), à notre question (n° 14 du questionnaire) ; posée aux copropriétaires sur les causes de la situation actuelle de l’état physique, des espaces extérieurs, au sein des copropriétés. Les copropriétaires estiment que l’état physique de ces espaces est plutôt peu dégradé. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 4).

Étant donné que la question posée est de type fermé multiple, c'est-à-dire à plusieurs réponses, on a compté 1633 réponses au lieu de 700.

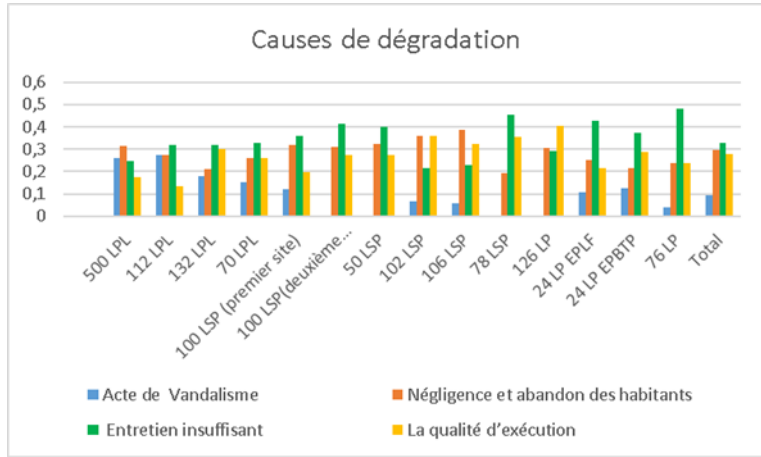
L'analyse descriptive du questionnaire montre que 33% (539) des copropriétaires estiment que les causes de l'état physique des espaces extérieurs sont principalement des lacunes en matière d'entretien, contre 30 % (482) qui considèrent que cette condition équivaut aussi à la négligence et à l'abandon des habitants. Le troisième groupe de la population, soit 28 % (457), croit que la dégradation des espaces extérieurs est liée à la qualité de l'exécution (la qualité des matériaux ainsi que le respect des normes techniques). L'acte de vandalisme se situe au dernier rang avec 9 % (155) (Graph. 14).

L’analyse descriptive issue du questionnaire a montré que 33 % (539) des copropriétaires estiment que les causes de l'état physique des espaces extérieurs sont principalement des lacunes en matière d'entretien et à la négligence et à l'abandon des habitants avec 30 % (482). En effet, on peut constater ce qui suit :

➤ L’effectif réel de sept (7) sur quatorze (14) cités (100 premier site LSP, 100 deuxième site LSP, 50 LSP, 78 LSP, 24 EPLF, 24 EPBTP, 76 LP) est nettement supérieur à l'effectif théorique (33 %). Cette population estime que les lacunes en matière d'entretien sont la cause principale de l'état de dégradation des espaces extérieurs (Graph. 15).

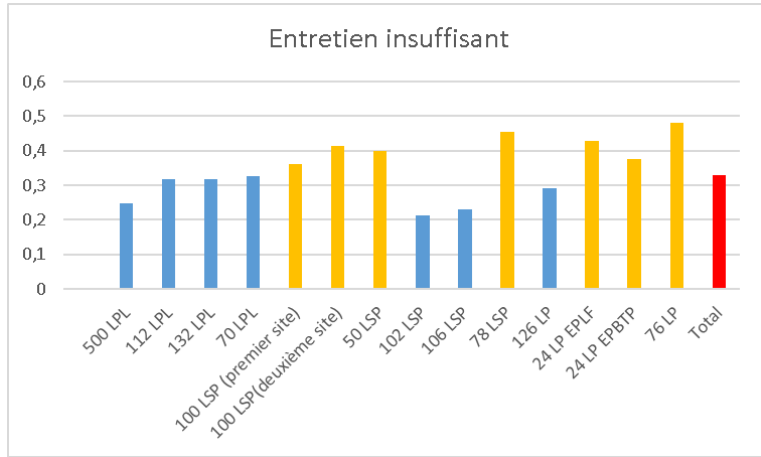
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Graph. 14 : Causes de de dégradation



Source : Auteur, 2023

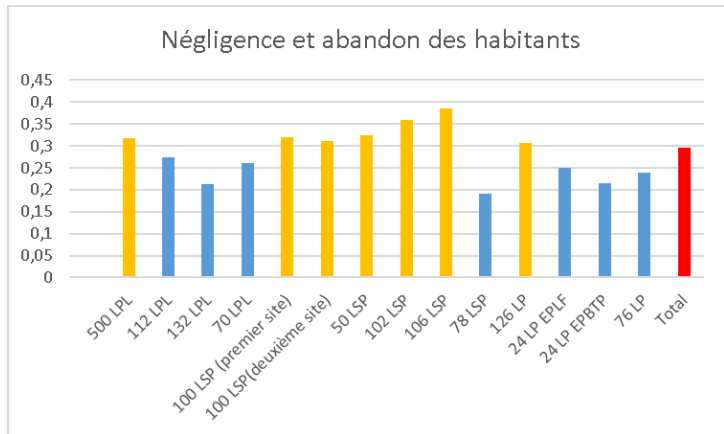
Graph. 15 : Carences en matière d'entretien



Source : Auteur, 2023

➤ L'effectif réel de sept (7) sur quatorze (14) cités (500 LPL, 100 premier site LSP, 100 deuxième site LSP, 50 LSP, 102 LSP, 106 LSP, 126 LP) est nettement supérieur à l'effectif théorique (30 %). Cette population considère que la négligence et l'abandon constituent également une partie des causes de la dégradation des espaces extérieurs. (Graph. 16).

Graph. 16 : la négligence et à l'abandon



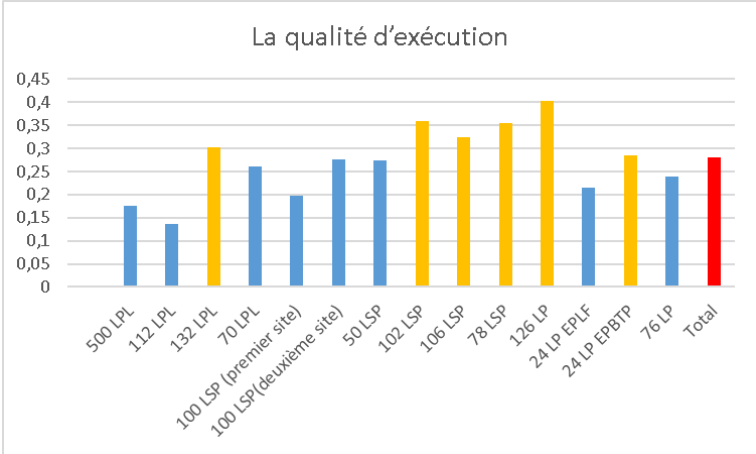
Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

Cette analyse a également révélé que 28 % des copropriétaires estiment que la détérioration des espaces extérieurs est liée à la qualité des matériaux, ainsi que la conformité avec les normes techniques de mise en œuvre.

En effet, on peut constater que l’effectif réel de six (6) sur quatorze (14) cités (132 LPL, 102 LSP, 106 LSP, 78 LSP, 126 LP, 24 EPBTP) est nettement supérieur à l’effectif théorique (28 %). (Graph. 17).

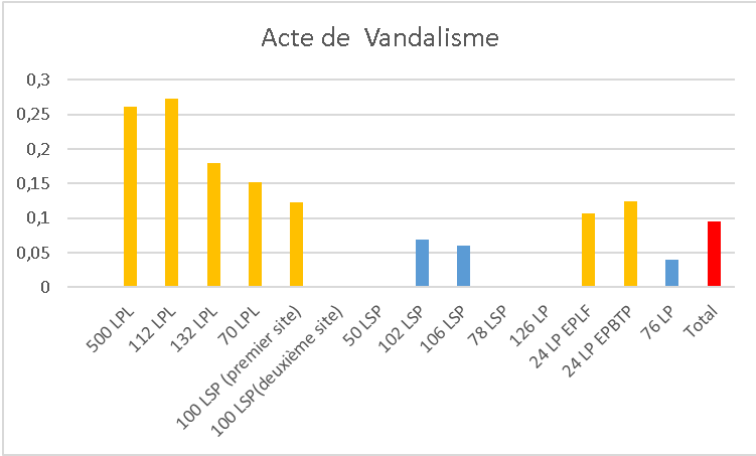
Graph. 17 : la qualité des matériaux posés



Source : Auteur, 2023

L’acte de vandalisme se situe au dernier rang avec 9 % (155). En effet, on peut constater que l’effectif réel de sept (7) sur quatorze (14) cités (500 LPL, 112 LPL, 132 LPL, 70 LPL, 100 premier site LSP, 24 EPLF, 24 EPBTP) est nettement supérieur à l’effectif théorique (9 %). Trois (3) des quatorze (14) cités (102 LSP, 106 LSP, 76 LP) ont un effectif réel bien inférieur au effectif théorique. Quatre (4) des quatorze (14) cités (100 LSP deuxième site, 50 LSP, 78 LSP, 126 LP) pensent que l’acte de vandalisme n’est pas une cause de dégradation. (Graph. 18).

Graph. 18 : Actes de destruction ou de détérioration



Source : Auteur, 2023

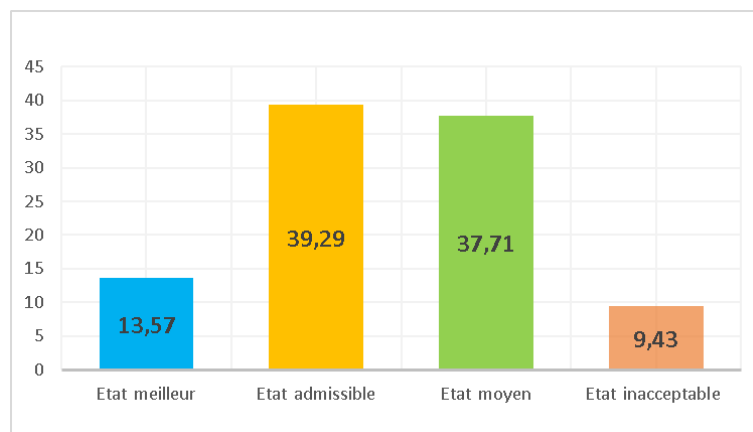
Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

5. Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs

D'après les réponses obtenues (700), à notre question (n° 15 du questionnaire) ; posée aux copropriétaires sur l'appréciation de l'état physique, des espaces extérieurs, au sein des copropriétés. Pour apprécier l'état, nous avons adopté l'échelle suivante : Etat meilleur (Noté sur 4), état admissible (Noté sur 3), état moyen (Noté sur 2), état inacceptable (Noté sur 1).

Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 5) et le (Graph. 19).

Graph. 19 : Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

Selon l'analyse descriptive du questionnaire, 39 % (275) des copropriétaires considèrent la situation comme admissible, comparativement à 38 % (264) qui trouvent cela moyen.

Le troisième groupe de la population, soit 14 % (95), trouve l'état meilleur. Le dernier groupe de la population, soit 9 % (66) trouve l'état inacceptable.

5.1. Appréciation : Etat meilleur

Selon 95 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 14 % de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est meilleur. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 6).

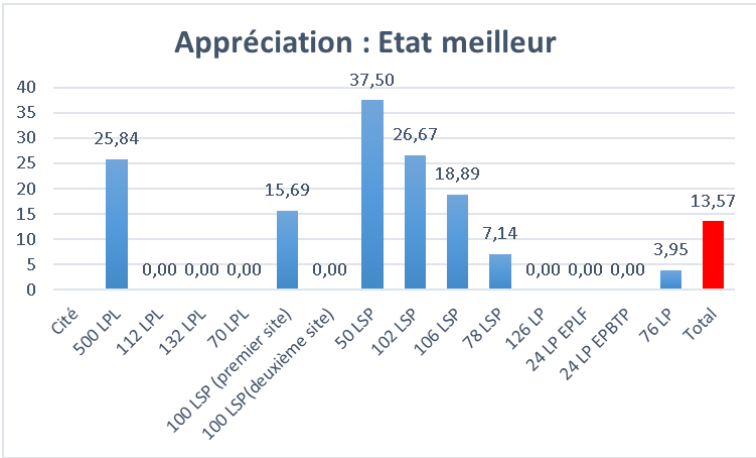
➤ Le taux d'appréciation de sept (7) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 20) :

- 15/40 répondants, soit 38 % représentent la cité 50 logements LSP ;
- 24/90 répondants, soit 27 % représentent la cité 102 logements LSP ;
- 23/89 répondants, soit 26 % représentent la cité 500 logements LPL ;
- 17/90 répondants, soit 19 % représentent la cité 106 logements LSP ;
- 8/51 répondants, soit 16 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
- 5/70 répondants, soit 7 % représentent la cité 78 logements LSP ;
- 3/76 répondants, soit 4 % représentent la cité 76 logements LP.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- La population de Sept (7) cités sur quatorze (14), n’a pas donné son appréciation.
 - La cité 112 logements LPL ;
 - La cité 132 logements LPL ;
 - La cité 70 logements LPL ;
 - La cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
 - La cité 126 logements LP ;
 - La cité 24 logements LP (EPLF) ;
 - La cité 24 logements LP (EPBTP).

Graph. 20 : Appréciation : L’état physique des espaces extérieurs est meilleur



Source : Auteur, 2023

5.2. Appréciation : Etat admissible

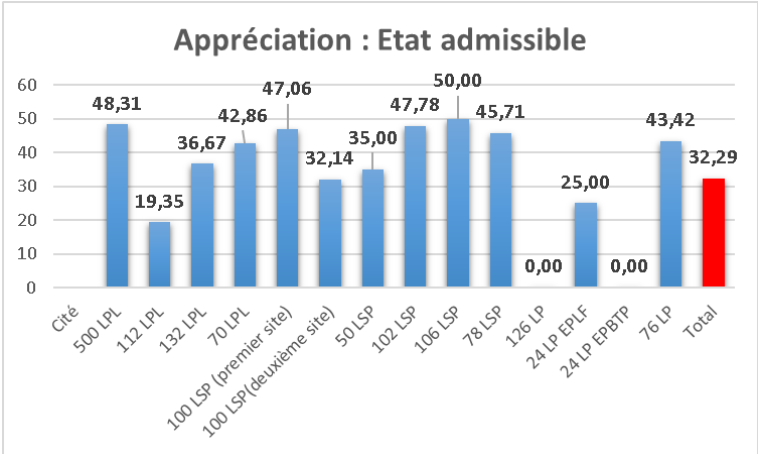
Selon 275 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 32 % de la population ; l’état physique des espaces extérieurs est admissible. Les résultats sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 7).

- Le taux d'appréciation de douze (14) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 21) :
 - 45/90 répondants, soit 50 % représentent la cité 106 logements LSP ;
 - 43/89 répondants, soit 48 % représentent la cité 500 logements LPL ;
 - 43/90 répondants, soit 48 % représentent la cité 102 logements LSP ;
 - 24/51 répondants, soit 47 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
 - 32/70 répondants, soit 46 % représentent la cité 78 logements LSP ;
 - 33/76 répondants, soit 43 % représentent la cité 76 logements LSP ;
 - 9/21 répondants, soit 43 % représentent la cité 70 logements LPL ;
 - 11/30 répondants, soit 37 % représentent la cité 132 logements LPL ;
 - 14/40 répondants, soit 35 % représentent la cité 50 logements LSP ;

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- 9/28 répondants, soit 32 % représentent la cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
 - 6/24 répondants, soit 25 % représentent la cité 24 logements LP (EPLF) ;
 - 6/31 répondants, soit 19 % représentent la cité 112 logements LPL.
- La population de deux (2) cités sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.
- La cité 126 logements LP ;
 - La cité 24 logements LP (EPBTP).

Graph. 21 : Appréciation : L'état physique des espaces extérieurs est admissible



Source : Auteur, 2023

5.3. Appréciation : Etat moyen

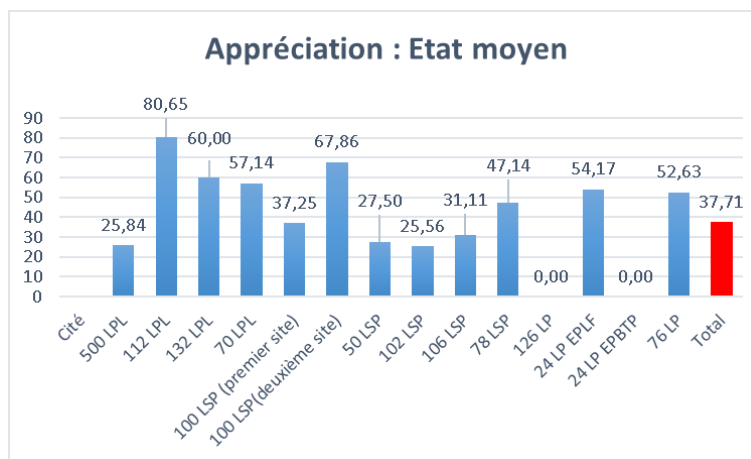
Selon 264 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 38 % de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est moyen. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 8).

- Le taux d'appréciation de douze (12) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graphique. 42) :
- 25/31 répondants, soit 81 % représentent la cité 112 logements LPL ;
 - 19/28 répondants, soit 68 % représentent la cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
 - 18/30 répondants, soit 60 % représentent la cité 132 logements LPL ;
 - 12/21 répondants, soit 57 % représentent la cité 70 logements LPL ;
 - 13/24 répondants, soit 54,17% représentent la cité 24 logements LP (EPLF) ;
 - 40/76 répondants, soit 53 % représentent la cité 76 logements LSP ;
 - 33/70 répondants, soit 47 % représentent la cité 78 logements LSP ;
 - 19/51 répondants, soit 37 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
 - 28/90 répondants, soit 50 % représentent la cité 106 logements LSP ;
 - 11/40 répondants, soit 27,50% représentent la cité 50 logements LSP ;
 - 23/89 répondants, soit 26 % représentent la cité 500 logements LPL ;

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- 23/90 répondants, soit 26 % représentent la cité 102 logements LSP ;
- La population de deux (2) cités sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.
 - La cité 126 logements LP ;
 - La cité 24 logements LP (EPBTP).

Graph. 22 : Appréciation : L'état physique des espaces extérieurs est moyen



Source : Auteur, 2023

5.4. Appréciation : inacceptable

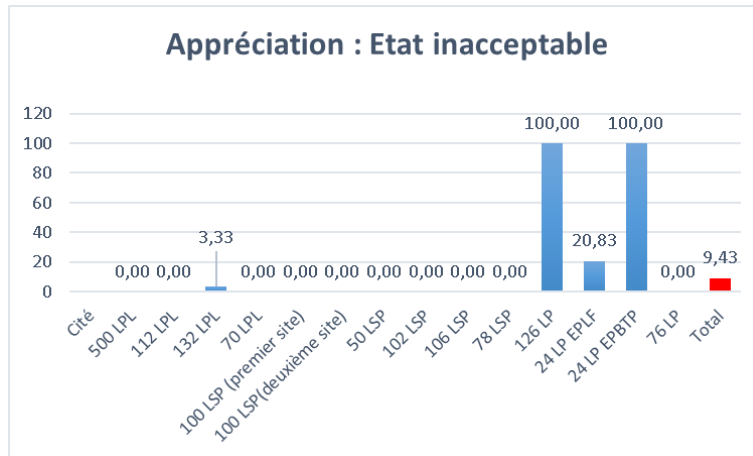
Selon 66 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 9 % de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est inacceptable. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 9).

- Le taux d'appréciation de quatre (4) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 23) :
 - 36/36 répondants, soit 100 % représentent La cité 126 logements LP ;
 - 24/24 répondants, soit 100 % représentent La cité 24 logements LP (EPBTP).
 - 5/24 répondants, soit 21 % représentent la cité 24 logements LP (EPLF) ;
 - 1/30 répondants, soit 3 % représentent la cité 132 logements LPL ;
- La population de dix (10) cités sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.
 - La cité 500 logements LPL ;
 - La cité 112 logements LPL ;
 - La cité 70 logements LPL ;
 - La cité 100 logements LSP (premier site) ;
 - La cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
 - La cité 50 logements LSP ;
 - La cité 102 logements LSP ;
 - La cité 106 logements LSP ;

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- La cité 78 logements LSP ;
- La cité 76 logements LSP.

Graph. 23 : Appréciation : L'état physique des espaces extérieurs est inacceptable



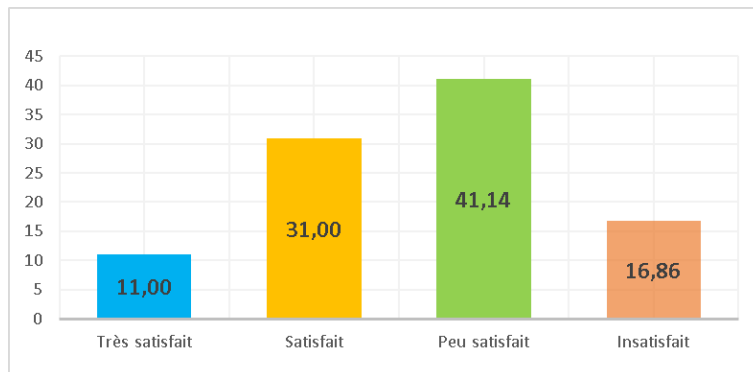
Source : Auteur, 2023

6. Satisfaction des résidents en ce qui concerne l'état des espaces extérieurs

D'après les réponses obtenues (700), à notre question (no 16 du questionnaire) ; a questionné les copropriétaires sur leur satisfaction à l'égard de l'état physique, des espaces extérieurs, dans les copropriétés. Pour apprécier l'état, nous avons adopté l'échelle suivante : Très satisfait (Noté sur 4), Satisfait (Noté sur 3), Peu satisfait (Noté sur 2), et Insatisfait (Noté sur 1). Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 10).

Selon l'analyse descriptive du questionnaire, 41 % (288) des copropriétaires trouvent que l'état des espaces extérieurs est peu satisfaisant, comparativement à 31 % (217) qui trouvent cela satisfaisant. Le troisième groupe de la population, soit 17 % (118), trouve l'état insatisfaisant. Le dernier groupe de la population, soit 11 % (77) trouve l'état très satisfaisant (Graph. 24).

Graph. 24 : La satisfaction à l'égard de l'état des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

6.1. Satisfaction : Très satisfait

Selon 77 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 11 % de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est très satisfaisant. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 11).

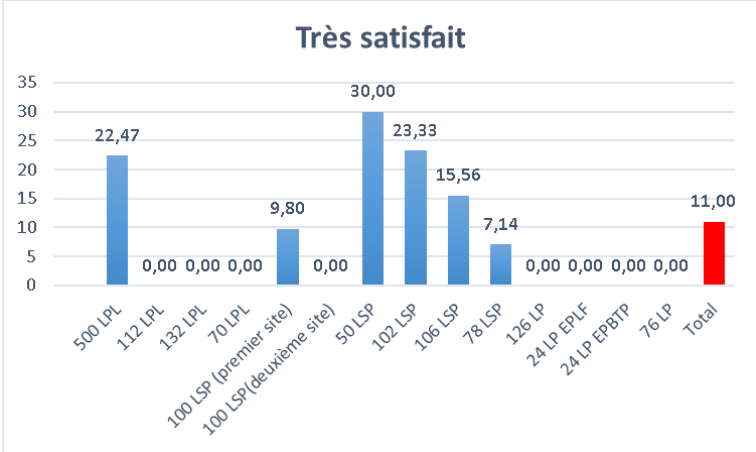
➤ Le taux d'appréciation de six (6) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 25) :

- 12/40 répondants, soit 30 % représentent La cité 50 logements LSP ;
- 21/90 répondants, soit 23 % représentent La cité 102 logements LSP ;
- 20/89 répondants, soit 22 % représentent la cité 500 logements LPL ;
- 14/90 répondants, soit 16 % représentent la cité 106 logements LSP ;
- 5/51 répondants, soit 10 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
- 5/70 répondants, soit 7 % représentent la cité 78 logements LSP.

➤ La population de huit (8) cités sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.

- La cité 112 logements LPL ;
- La cité 132 logements LPL ;
- La cité 70 logements LPL ;
- La cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
- La cité 126 logements LP ;
- La cité 24 logements LP (EPLF) ;
- La cité 24 logements LP (EPBTP).
- La cité 76 logements LSP.

Graph. 25 : L'état physique des espaces extérieurs est très satisfaisant



Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

6.2. Satisfaction : Satisfait

Selon 217 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 31% de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est satisfaisant. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 12).

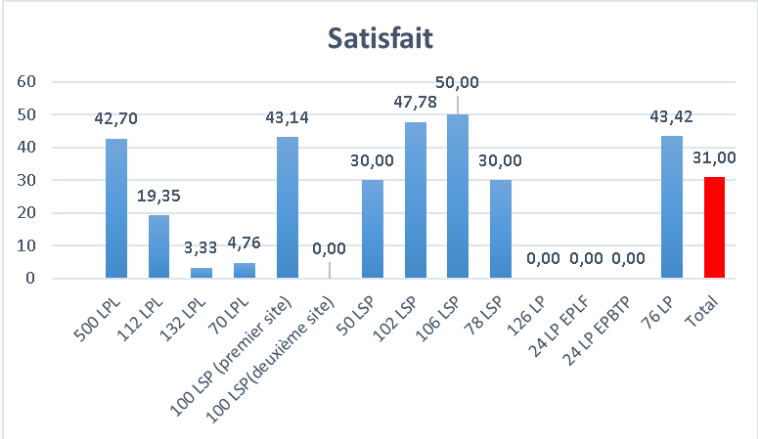
➤ Le taux d'appréciation de dix (10) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 26) :

- 45/90 répondants, soit 50 % représentent la cité 106 logements LSP ;
- 43/90 répondants, soit 48 % représentent la cité 102 logements LSP ;
- 33/76 répondants, soit 43 % représentent la cité 76 logements LSP ;
- 22/51 répondants, soit 43 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
- 38/89 répondants, soit 43 % représentent la cité 500 logements LPL ;
- 12/40 répondants, soit 30 % représentent la cité 50 logements LSP ;
- 21/70 répondants, soit 30 % représentent la cité 78 logements LSP ;
- 1/31 répondants, soit 19 % représentent la cité 112 logements LPL ;
- 1/21 répondants, soit 5 % représentent la cité 70 logements LPL ;
- 1/30 répondants, soit 3 % représentent la cité 132 logements LPL.

➤ La population de quatre (4) cités sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.

- La cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
- La cité 126 logements LP ;
- La cité 24 logements LP (EPLF) ;
- La cité 24 logements LP (EPBTP).

Graph. 26 : L'état physique des espaces extérieurs est satisfaisant



Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

6.3. Satisfaction : Peu satisfait

Selon 288 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 41% de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est peu satisfaisant. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 13).

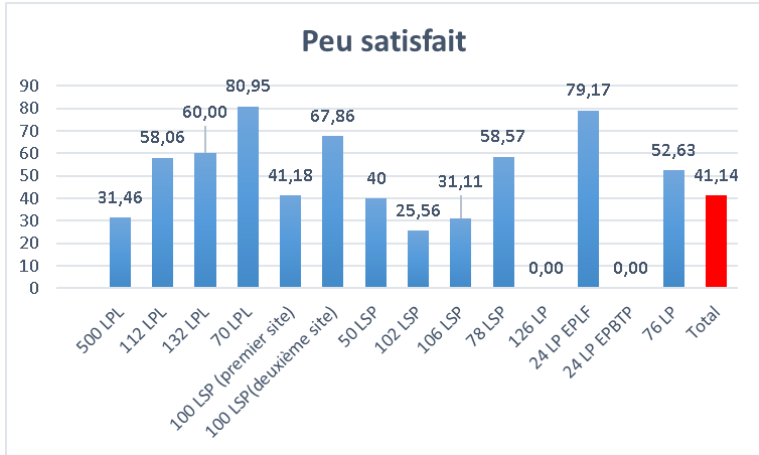
➤ Le taux d'appréciation de treize (13) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 27) :

- 36/36 répondants, soit 100 % représentent la cité 126 logements LP ;
- 24/24 répondants, soit 100 % représentent La cité 24 logements LP (EPBTP).
- 12/31 répondants, soit 39 % représentent la cité 112 logements LPL ;
- 11/30 répondants, soit 37 % représentent la cité 132 logements LPL ;
- 9/28 répondants, soit 32 % représentent la cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
- 5/24 répondants, soit 21 % représentent la cité 24 logements LP (EPLF) ;
- 3/21 répondants, soit 14 % représentent la cité 70 logements LPL ;
- 3/51 répondants, soit 6 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
- 3/70 répondants, soit 4 % représentent la cité 78 logements LSP ;
- 3/76 répondants, soit 4 % représentent la cité 76 logements LSP ;
- 3/89 répondants, soit 3 % représentent la cité 500 logements LPL ;
- 3/90 répondants, soit 3 % représentent la cité 102 logements LSP ;
- 3/90 répondants, soit 3 % représentent la cité 106 logements LSP.

➤ La population d'une seule cité sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.

- La cité 50 logements LSP.

Graph. 27 : L'état physique des espaces extérieurs est peu satisfaisant



Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

6.4. Satisfaction : Insatisfait

Selon 118 répondants sur 700, soit une moyenne égale à 17 % de la population ; l'état physique des espaces extérieurs est insatisfaisant. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 14).

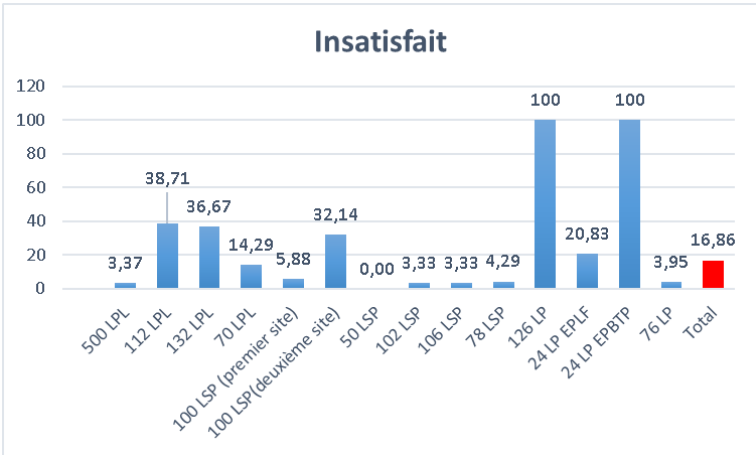
➤ Le taux d'appréciation de douze (12) cités sur quatorze (14), diffère d'une cité à l'autre. Le détail des réponses obtenues est le suivant (Graph. 28) :

- 17/21 répondants, soit 81 % représentent la cité 70 logements LPL ;
- 19/24 répondants, soit 79 % représentent la cité 24 logements LP (EPLF) ;
- 19/28 répondants, soit 68 % représentent la cité 100 logements LSP (deuxième site) ;
- 18/30 répondants, soit 60 % représentent la cité 132 logements LPL ;
- 41/70 répondants, soit 59 % représentent la cité 78 logements LSP ;
- 18/31 répondants, soit 58 % représentent la cité 112 logements LPL ;
- 40/76 répondants, soit 53 % représentent la cité 76 logements LSP ;
- 21/51 répondants, soit 41 % représentent la cité 100 logements LSP (premier site) ;
- 16/40 répondants, soit 40 % représentent la cité 50 logements LSP ;
- 28/89 répondants, soit 31 % représentent la cité 500 logements LPL ;
- 28/90 répondants, soit 31 % représentent la cité 106 logements LSP ;
- 23/90 répondants, soit 26 % représentent la cité 102 logements LSP ;

➤ La population de deux (2) cités sur quatorze (14), n'a pas donné son appréciation.

- La cité 126 logements LP ;
- La cité 24 logements LP (EPBTP).

Graph. 28 : L'état physique des espaces extérieurs est insatisfaisant



Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

7. L'état des espaces extérieurs influe sur la satisfaction des habitants

Afin de vérifier la satisfaction des copropriétaires à l'égard de l'état physique des espaces extérieurs, nous avons adopté le barème suivant : Très satisfait (Noté sur 4), Satisfait (Noté sur 3), Peu satisfait (Noté sur 2), et Insatisfait (Noté sur 1). Pour apprécier l'état physique des espaces extérieurs, nous avons adopté l'échelle suivante : Etat meilleur (Noté sur 4), état admissible (Noté sur 3), état moyen (Noté sur 2), état inacceptable (Noté sur 1). Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 15).

A partir des résultats obtenus, la satisfaction moyenne des habitants (700) vis-à-vis de l'état physique des espaces extérieurs, varie entre « peu satisfait » et « satisfait », avec une moyenne égale à (2,11). D'autre part, l'évaluation de la condition physique des espaces extérieurs varie entre "état moyen" et "état admissible", avec une moyenne égale à (2,37).

✚ En ce qui concerne la satisfaction des habitants, on constate que (Graph. 29) :

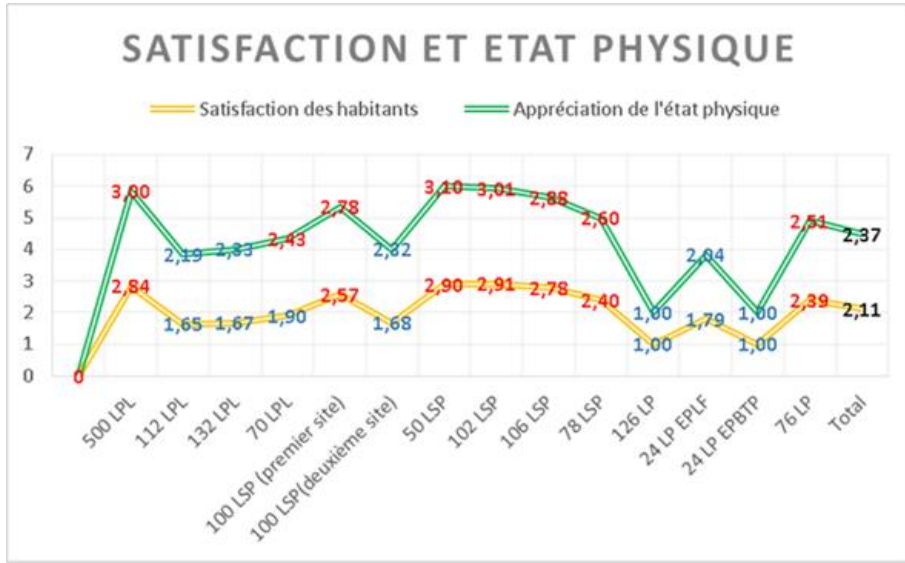
- Sept (7) des quatorze (14) cité (500 LPL, 100 LSP premier site, 50 LSP, 102 LSP, 106 LSP, 78 LSP, 76 LP), ont un degré de satisfaction supérieur à la moyenne (2,11). Autrement dit, il tend à être satisfait.
- Sept (7) des quatorze (14) cité (112 LPL, 132 LPL, 70 LPL, 100 LSP deuxième site, 126 LP, 24 LP « EPLF », 24 LP « EPBTP »), ont un degré de satisfaction inférieur à la moyenne (2,11). Il a donc tendance à être insatisfait.

✚ En ce qui concerne l'évaluation de la condition physique des espaces extérieurs, on constate que (Graphique. 49) :

- Huit (8) des quatorze (14) cité (500 LPL, 70 LPL, 100 LSP premier site, 50 LSP, 102 LSP, 106 LSP, 78 LSP, 76 LP), ont une notation plus élevée que la moyenne (2,37). Cela signifie que l'état des espaces extérieurs de ces cités est généralement moyen. Il a donc tendance à être admissible.
- Six (6) des quatorze (14) cité (112 LPL, 132 LPL, 100 LSP deuxième site, 126 LP, 24 LP « EPLF », 24 LP « EPBTP »), ont une notation inférieure à la moyenne (2,37). Cela signifie que l'état des espaces extérieurs de ces cités est généralement inacceptable. Il a donc tendance à être moyen.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

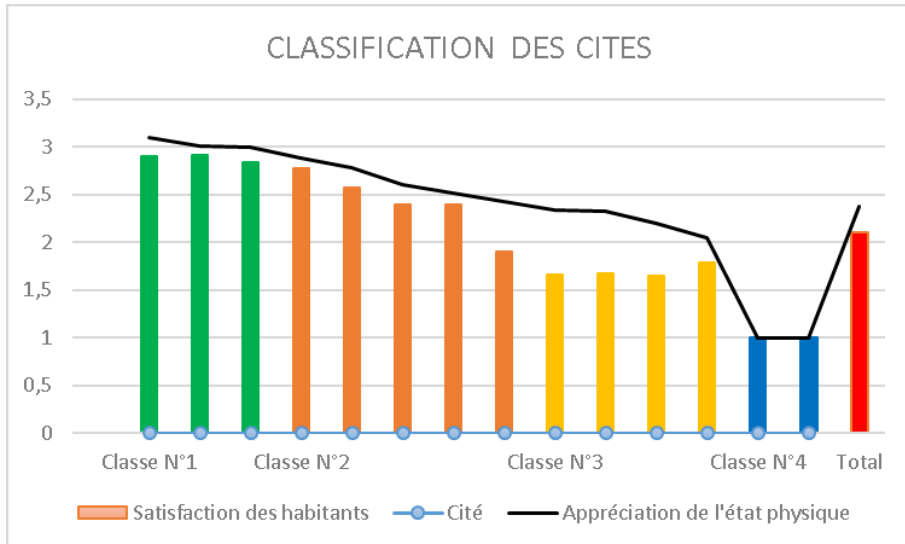
Graph. 29 : Satisfaction des habitants et appréciation des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

Le classement obtenu montre que le niveau de satisfaction des habitants dépend de l'état physique des espaces extérieurs. En effet, on trouve une relation de dépendance qui lie le degré de satisfaction des habitants, à la condition physique des espaces extérieurs. Le degré de satisfaction augmente ou diminue, en fonction de l'augmentation ou de la diminution, dans le degré de détérioration des espaces à l'extérieur des bâtiments. Deux variables ont été utilisées : Etat physique des espaces extérieurs et Satisfaction des habitants. La classification a donné quatre classes (Graph. 30) :

Graph. 30 : Classes de satisfaction des habitants et appréciation des espaces extérieurs



Source : Auteur, 2023

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- ❖ **Classe n° 1** : Regroupe la population de trois cités (50 LSP, 102 LSP, 500 LPL). Elle affecte à l'état physique des espaces extérieurs des notes supérieures à la moyenne évaluée à (2,37/4). L'état est évalué comme étant admissible, avec une note moyenne égale à (3,04/4). C'est une population peu satisfaite de l'état physique des espaces, qui tend à être satisfaite. Elle affecte une satisfaction moyenne égale à (2,90/4) supérieure à la moyenne (2,11/4).
- ❖ **Classe n° 2** : Regroupe la population de cinq cités (106 LSP, 100 LSP premier site, 78 LSP, 76 LP, 70 LPL). Elle affecte à l'état physique des espaces extérieurs des notes supérieures à la moyenne évaluée à (2,37/4). L'Etat est considéré moyen, avec une note moyenne égale à (2,61/4). Il a tendance à être admissible. C'est une population peu satisfaite des conditions physiques des espaces, et tend à être satisfaite. Elle affecte une satisfaction moyenne égale à (2, 33/4) supérieure à la moyenne (2,11/4).
- ❖ **Classe n° 3** : Regroupe la population de quatre cités (132 LPL, 100 LSP deuxième site, 112 LPL, 24 LP « EPLF »). Elle affecte à l'état physique des espaces extérieurs des notes inférieures à la moyenne évaluée à (2,37/4). L'Etat est considéré moyen, avec une note moyenne égale à (2,22/4). La condition physique de cette classe a tendance à se dégrader. Cette population est insatisfaite des conditions physiques des espaces, avec une note moyenne égale à (1,70/4), inférieure à la moyenne (2,11/4).
- ❖ **Classe n° 4** : Regroupe la population de deux cités (126 LP et 24 LP « EPBTP »). Elle affecte à l'état physique des espaces extérieurs, une note égale à un (1), nettement inférieure à la moyenne évaluée à (2,37/4). L'Etat est considéré comme inacceptable. C'est une population insatisfaite de l'état physique des espaces. Elle affecte une satisfaction égale à un (1), nettement inférieure à la moyenne (2,11/4).

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons présenté l'ensemble des données sur l'état et les utilisations des espaces de extérieurs. Ceci a permis de mieux comprendre l'état des espaces extérieurs des cités étudiées.

Le visiteur des cirtés étudiées ne constate pas de distinction entre elles et le reste des cités de logements collectifs de la ville de M'sila. Ces constatations peuvent se résumer ainsi :

- La situation privilégiée des cités par rapport à la ville, garantit que celles-ci sont facilement accessibles.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

- Le nombre insuffisant de places de stationnement n'est pas conforme aux normes algériennes (une place pour deux logements). Elles sont donc soit surexploitées, soit sources de conflits entre copropriétaires.
- Les voiries des cités étudiées sont en bon état, à l'exception de celles des cités 70 et 24 logement EPLF. Les deux cités de promotion 126 et 24 logements EPBTP ne disposent pas de voiries.
- Les passages pour piétons couvrent toutes les cités et relient les bâtiments les uns aux autres, ainsi que les bâtiments aux autres espaces. La forme et le positionnement de ces passages ne remplissent pas la fonction qui leur est assignée, c'est-à-dire le mouvement dans la ville. Ils sont sans protection, ce qui les rend vulnérables à la dégradation continue.
- La plupart des cités ne disposent pas d'espaces verts aménagés et d'aires de jeux pour accueillir des activités et des animations pour enfants ou adultes.
- L'emplacement des bâtiments s'est traduit par des espaces non fonctionnels, qui ont été utilisés par les copropriétaires comme dépotoirs ou convertis en zones de transit.
- Faute d'espaces verts et de terrains de jeux, on constate le manque de mobilier urbain pour le divertissement et le confort.

La question des espaces extérieurs aux bâtiments dans les copropriétés de la ville de M'sila, via le corpus étudié, nous fait penser à celle des espaces extérieurs dans toutes les copropriétés en Algérie. Notre analyse des espaces extérieurs de quatorze cités en copropriété de M'sila, nous a permis d'observer la détérioration quantitative et qualitative de ces espaces.

Cette dégradation est perçue comme due à l'absence des espaces extérieurs nécessaires (Aire de jeux pour toutes catégories d'âges, mobilier urbain, espace vert, parking...etc.), y compris l'aménagement inadéquat et suite à des insuffisances dans la gestion de ces espaces.

L'analyse des résultats obtenus, à la fois lors de nos entretiens avec les différents acteurs (OPGI, APC et promoteurs immobiliers), ou grâce au questionnaire adressé aux copropriétaires, permet de retenir que les espaces extérieurs aux immeubles sont des espaces communs qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires et estiment qu'ils sont responsables de leur gestion (entretien et maintenance). La réalité observable de l'état physique des espaces à l'extérieur des bâtiments, ne correspond pas aux réponses obtenues. Cela signifie le désengagement des copropriétaires, ce qui influe négativement sur la gestion de ces espaces.

Chapitre V : Constat, usage et vécu des espaces extérieurs

L'évaluation post-occupationnelle, nous a permis d'élucider le rapport entre la qualité des espaces extérieurs produits et leur gestion, avec leur dégradation. Mesurer ensuite l'impact de cette dégradation sur le niveau de satisfaction des usagers de ces espaces.

La corrélation entre la condition physique des espaces à l'extérieur des bâtiments dans les copropriétés, et les causes de leur dégradation, confirme que d'un point de vue physique, les espaces extérieurs sont plutôt dégradés. En effet, 44 % des utilisateurs estiment que la situation des espaces extérieurs n'est pas très détériorée, contre 41 % qui estiment que la condition est acceptable.

La principale cause de dégradation est le défaut d'entretien et de maintenance, selon 33 % des utilisateurs. La négligence et le laissé aller des habitants, est la deuxième cause, d'après 30 % des usagers. 28 % des utilisateurs croient que la qualité de l'exécution est la troisième raison. Seuls 9 % de la population croit que l'acte de vandalisme est une des causes de la dégradation des espaces extérieurs.

Enfin, nous pensons que le concept et le but de la gestion des copropriétés, notamment les espaces extérieurs aux immeubles ; tels qu'ils sont décrits dans la réglementation Algérienne, peuvent ne pas correspondre au mode de vie des copropriétaires. D'où la nécessité de chercher d'autres mécanismes, pour clarifier et faciliter l'implication des copropriétaires dans la conception, la réalisation et la gestion de ces espaces. Pour offrir aux copropriétaires un cadre de vie meilleur.

Le chapitre suivant est consacré à l'exposé et à la discussion des résultats de notre étude. Au-delà de l'analyse des données des cités étudiées précédemment, nous présenterons dans le chapitre suivant l'analyse des éléments importants relatifs aux copropriétés et copropriétaires concernés par cette étude.

CHAPITRE VI

PRESENTATION ET DISCUSSION

DES RESULTATS

I. Elaboration du questionnaire

II. Traitement et analyse des réponses

- 1. La vie dans la cité**
- 2. Les travaux de réhabilitation**
- 3. Gestion de la copropriété**
- 4. Appropriation des espaces extérieurs**
- 5. La récréation des enfants et des adultes**

Conclusion

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Préface : Dans ce chapitre, nous présenterons les résultats de l'étude de terrain que nous avons réalisé dans les cités choisies sous forme d'échantillon, avec discussion des résultats obtenus. Un questionnaire (Annexe 3), a été distribué aux principaux occupants des logements, étant donné que le logement est une unité de mesure, ce qui constitue notre échantillon.

I. Elaboration du questionnaire

Pour vérifier les résultats de nos observations directes au niveau de toutes les cités désignées en tant que cas d'étude, nous avons utilisé la technique de questionnement.

Trente-quatre (34) questions ont été posées et formulées sous la forme fermée, en fonction de la ventilation suivante :

- Quinze (15) questions fermées uniques.
- Quatorze (14) questions fermées multiples.
- Cinq (5) questions fermées échelle.

Ces questions sont regroupées sous six (6) rubriques, à savoir :

- **Rubrique 1 :** Intitulée **la vie dans la cité**, avec quatre questions (une question fermée unique, deux questions fermées multiples et une question fermée échelle).
- **Rubrique 2 :** Intitulée **les travaux de réhabilitation**, avec six questions (trois questions fermées uniques, deux questions fermées multiples et une question fermée échelle).
- **Rubrique 3 :** Intitulée **les espaces extérieurs**, avec six questions (trois questions fermées uniques et une question fermée multiple et deux questions fermées échelle). Cette rubrique a été présentée et examinée au chapitre précédent.
- **Rubrique 4 :** Intitulée **gestion de la copropriété**, avec six questions (cinq questions fermées uniques et une question fermée échelle).
- **Rubrique 5 :** Intitulée **appropriation des espaces extérieurs**, avec six questions (deux questions fermées uniques et quatre questions fermées multiples).
- **Rubrique 6 :** Intitulée **la récréation des enfants et des adultes**, avec six questions (une question fermée unique, cinq questions fermées multiples).

Cette approche nous permettra de mesurer le niveau de satisfaction des copropriétaires, par rapport à la vie dans la cité, d'évaluer les travaux de réhabilitation et de gestion des copropriétés, et déterminer le modes d'appropriation des espaces extérieurs. On a eu recours à cette méthode analytique pour répondre aux questions pertinentes :

- Comment les copropriétaires évaluent-ils la vie en cité ?
- Comment les copropriétaires évaluent-ils les travaux de réhabilitation ?
- Les copropriétaires ont-ils désigné les organes de gestion ?

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

- Comment les copropriétaires approprient-ils les espaces extérieurs ?
- Comment les enfants et les adultes utilisent-ils les espaces de récréation ?

II. Traitement et analyse des réponses

Après avoir reçu les réponses au questionnaire adressé aux occupants des logements identifiés à titre d'échantillon des cités étudiées, nous avons procédé à leur traitement et à leur analyse. Cette analyse s'appuie sur cinq (5) paramètres.

1. La vie dans la cité

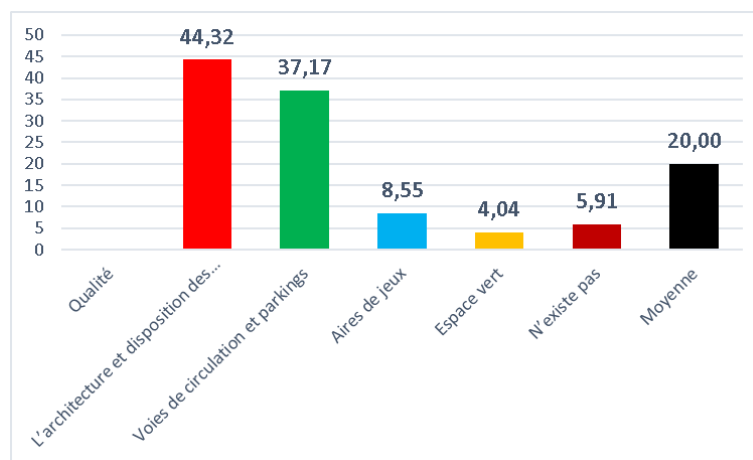
Quatre (4) questions (Q1-Q4) ont été posées afin d'analyser la vie dans les cités présentées à titre de cas d'étude. Ces questions nous ont permis de vérifier le niveau d'appréciation des habitants à l'égard de la qualité architecturale et urbaine, de la sécurité et de la vie dans les cités.

1.1. La qualité architecturale et urbanistique de la cité

La question N°1 du questionnaire (Quels sont les éléments qui paraissent bien conçus dans votre cité ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 16).

L'analyse descriptive du questionnaire (Graph. 1) indique que 44 % (570 réponses) des copropriétaires croient que l'architecture et l'aménagement des bâtiments sont bien conçus. D'autre part, 37 % des répondants (478 réponses) estiment que les voies de circulation et les parkings sont bien conçus. Les autres estimations ne donnent pas de bons résultats. Seulement 9 % (110 réponses) croient que les aires de jeu sont bien aménagées, comparativement à 4 % (52 réponses) pour ce qui est des espaces verts. Les répondants selon lesquels les cités n'ont pas d'éléments bien conçus représentent 6 % (76 réponses).

Graph. 1 : La qualité architecturale et urbanistique



Source : Auteur, 2023

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Ces données nous permettent de retenir les principaux résultats ci-après :

- ✓ 81 % des copropriétaires affirment que l'architecture et l'agencement des bâtiments, ainsi que les voies de circulation et les parkings sont bien conçus. Ceci correspond principalement à la population des cités de logements sociaux participatifs. Ces évaluations confirment par ailleurs les résultats de notre étude analytique des divers plans d'aménagement.
- ✓ Selon seulement 13 % des copropriétaires, les aires de jeux et les espaces verts sont bien conçus. Il s'agit essentiellement de la population des cités de logements sociaux participatifs. Ces évaluations confirment la réalité de la qualité des espaces extérieurs, en matière d'aménagement et de choix des matériaux de construction.
- ✓ 6 % des copropriétaires affirment que les cités ne disposent d'aucun aménagement paysager et qu'elles sont dépourvues de caractéristiques architecturales ou urbaines. Il s'agit essentiellement de la population des cités de logements promotionnels. Ces évaluations confirment la réalité observée en ce qui concerne la conception du cadre bâti et des espaces extérieurs.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

A. L'architecture et la disposition des immeubles

Le nombre réel de sept (7) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (44 %). Cette population tient ce paramètre pour bien conçu.

Les sept cités correspondent à deux cités (LPL), quatre cités (LSP) et une cité (LP).

Les résultats sont les suivants :

1. 64 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. 57 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
3. 55 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
4. représente la cité 78logements% 54sociaux participatifs ;
5. 53 % représente la cité 102logements sociaux participatifs ;
6. 51 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs ;
7. 49 % représente la cité 76 logements promotionnels.

B. Voies de circulation et parkings

Le nombre réel de cinq (5) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (37 %). Cette population tient ce paramètre pour bien conçu. Les cinq cités

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

correspondent à une cité (LPL), trois cités (LSP) et une cité (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 52 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
2. 47 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
3. 45 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
4. 43 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
5. 40 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs.

C. Aires de jeux

Le nombre réel de quatre (4) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (9 %). Cette population tient ce paramètre pour bien conçu. Les quatre cités correspondent à deux cités (LPL), deux cités (LSP). Les résultats sont les suivants :

1. 27 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
2. 22 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs ;
3. 21 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
4. 19 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs.

D. Espaces verts

Le nombre réel de trois (3) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (4 %). Cette population tient ce paramètre pour bien conçu. Les trois cités ne représentent que les cités (LSP). Les résultats sont les suivants :

1. 19 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 12 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
3. 9 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site).

E. La cité n'est pas bien aménagée

Le nombre réel de trois (3) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (6 %). Cette population considère que les cités sont mal conçues et ne possèdent pas d'éléments bien conçus. Les trois cités ne représentent que les cités (LP).

Les résultats sont les suivants :

1. 100 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
2. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
3. 67 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;

1.2. Existence de problèmes de sécurité dans la cité

L'objectif de l'étude de sécurité est d'évaluer le niveau de satisfaction des habitants des cités. Cela a trait aux mesures prises en vue de protéger les biens et les personnes. Le

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

sentiment d'insécurité peut influencer le mode de vie des cités, leur attractivité et leur fonctionnement.

Lorsque les habitants se sentent menacés, ils modifient leur style de vie et même la façon dont ils utilisent quotidiennement leur cité.

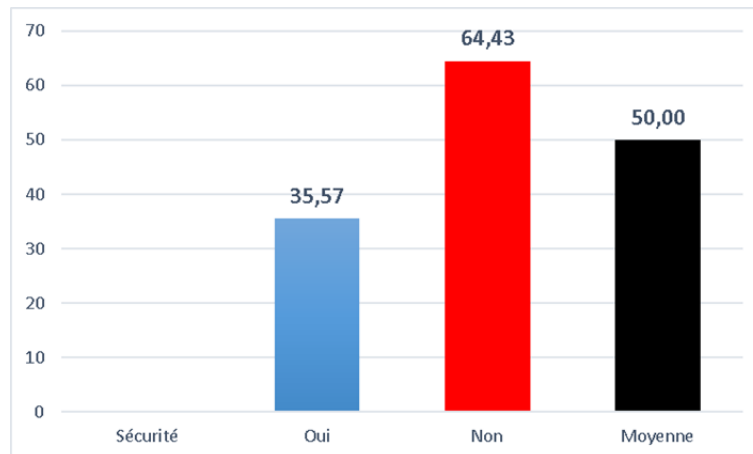
La question N° 2 du questionnaire (Y-a-il de problèmes liés à la sécurité dans votre cité ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 17) et (Graph. 2).

L'analyse descriptive du tableau montre que 64 % (451 réponses sur 700) des copropriétaires estiment que les cités ne connaissent pas de problèmes de sécurité. En revanche, 36 % (249 réponses sur 700) sont d'avis qu'il y a des problèmes de sécurité.

Seuls les habitants de la cité de 50 logements sociaux participatifs à 100 % (40 réponses) sont d'avis que la cité n'a pas de problèmes de sécurité.

Par ailleurs les habitants de deux cités promotionnelles, sont d'avis que ces cités connaissent des problèmes de sécurité. Il s'agit des cités de 126 et 24 logements (EPBTP).

Graph. 2 : Existence de problèmes de sécurité dans la cité



Source : Auteur, 2023

Ces données nous permettent de retenir les principaux résultats ci-après :

- ✓ 64 % des copropriétaires estiment que les cités ne connaissent pas de problèmes de sécurité. Ceci correspond principalement à la population des cités de logements sociaux participatifs. Ces évaluations confirment que l'évaluation de la sécurité est tributaire de l'environnement physique et de la manière dont les cités sont conçues et construites. Cette organisation, considérée comme bien conçue, a participé à rendre les cités concernées un lieu sûr. La disposition et l'organisation des espaces extérieurs ont également influencé le niveau de sécurité.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

✓ Selon 36 % des copropriétaires, les cités connaissent des problèmes de sécurité. Il s'agit essentiellement de la population des cités de logements publics locatifs et promotionnels.

Ces évaluations confirment l'existence de plusieurs facteurs qui contribuent au sentiment d'insécurité et de malaise général. Le résultat de nos observations au niveau des cités concernées met en évidence, par exemple, de nombreux problèmes :

- Les espaces extérieurs sont mal définis et inexploités ou squattés ;
- L'abondance des espaces « résiduels » inutilisables ;
- La dégradation générale des espaces extérieurs qui fait que les gens ont de la difficulté à se déplacer ;
- Les tensions et conflits sociaux et le vandalisme.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

✓ Le nombre réel de sept (7) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (36 %). Pour cette population, les cités ont des problèmes de sécurité. Les sept cités correspondent à quatre cités (LPL), trois cités (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 100 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
2. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
3. 70 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
4. 62 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
5. 61 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
6. 45 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
7. 44 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

✓ Le nombre réel de sept (7) sur quatorze (14) cités est significativement supérieur au nombre théorique (64 %). Pour cette population, les cités ne connaissent pas des problèmes de sécurité. Les sept cités correspondent à six cités (LSP), et une cité (LP). Les résultats sont les suivants :

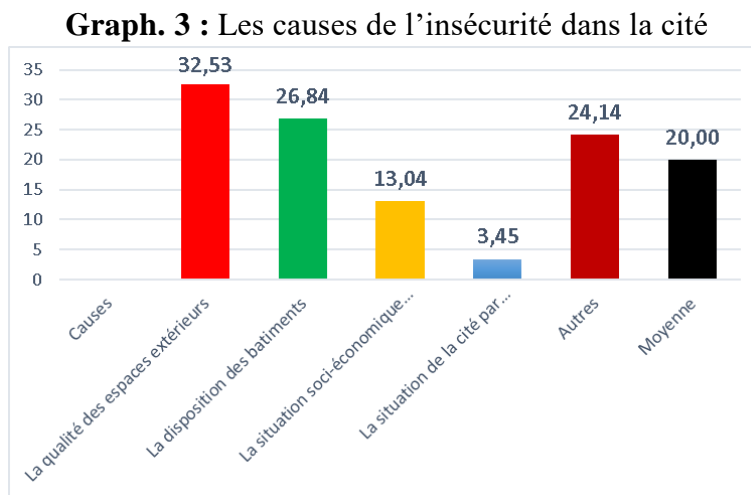
1. 100 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
2. 90 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
3. 88 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
4. 84 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
5. 76 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
6. 68 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
7. 67 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

1.3. Les causes de l'insécurité

La question N° 3 du questionnaire (Ces problèmes sont-ils relatifs à ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 18).

L'analyse descriptive du questionnaire (Graphique. 53) indique que 33 % (217 réponses) des copropriétaires pensent que la qualité des espaces extérieurs est source d'insécurité au sein des cités. D'autre part, 27 % des répondants (179 réponses) estiment que la disposition des bâtiments est source d'insécurité. La troisième catégorie de répondants 24 % (161 réponses) mentionne d'autres causes de cette insécurité (manque d'entretien, éclairage public dégradé, agressions, vols, drogues). Seulement 13 % (87 réponses) pensent que la situation socio-économique des habitants est parmi les causes de l'insécurité, et 3 % (23 réponses) estiment que la situation des cités par rapport à leur milieu est à l'origine de cette insécurité. (Graph. 3).



Source : Auteur, 2023

Ces données nous permettent de retenir les principaux résultats ci-après :

- ✓ Selon les résidents, les causes de l'insécurité sont étroitement liées à la qualité des espaces extérieurs et à l'aménagement des immeubles. Les autres raisons peuvent varier selon les cités.
- ✓ 60 % de la population qui affirment l'existence de l'insécurité, pensent qu'elle est due à la qualité et la condition physique des espaces extérieurs (Problèmes de conception, défaillance en matière d'aménagement, qualité des matériaux de construction). L'utilisation des sols et la configuration des bâtiments sont les causes de l'abondance des espaces résiduels inutilisables et par conséquent une source de sentiment d'insécurité. Ces évaluations confirment les résultats de nos observations au niveau de quelques cités sociaux participatifs .

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

- ✓ Selon 37 % des copropriétaires, un certain nombre de facteurs favorisent le sentiment d'insécurité. Cela s'explique principalement par la détérioration des espaces extérieurs due au manque d'entretien et à la défaillance de l'éclairage public. La situation socioéconomique contribue aussi à la propagation des tensions et des conflits sociaux, du vandalisme, de l'agression et de la prolifération de l'usage de drogues. Il s'agit essentiellement des cités de logements publics locatifs et promotionnels.
- ✓ 3% des copropriétaires déclarent que la situation de leur cité en relation avec leur environnement est un facteur d'insécurité. C'est le cas des cités de 100 logements sociaux participatifs (premier et deuxième site) et la cité 132 logements publics locatifs. Pour les cités « LSP », cette impression nous semble injustifiée, car elles sont entourées de cités du même type. Le sentiment d'insécurité de la cité 132 logements revient à l'existence d'un marché illégal, à l'origine de problèmes d'hygiène, de propreté, de sécurité et d'environnement.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

A. La qualité des espaces extérieurs

Le nombre réel de sept (8) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (33 %). Cette population considère que ce paramètre est un des facteurs d'insécurité. Les sept cités correspondent à une cité (LPL), trois cités (LSP) et trois cités (LP).

Les résultats sont les suivants :

1. 44 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
2. 43 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
3. 40 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF);
4. 38 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
5. 37 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
6. 37 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
7. 36 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs.

B. La disposition des bâtiments

Le nombre réel de sept (7) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (27 %). Cette population considère que la disposition des bâtiments est un des facteurs d'insécurité. Les sept cités correspondent à deux cités (LPL), trois cités (LSP) et deux cités (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 56 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

2. 38 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
3. 38 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
4. 31 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
5. 30 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
6. 30 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
7. 28 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

C. La situation socio-économique des habitants

Le nombre réel de cinq (5) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (13 %). Cette population considère que la situation socio-économique des habitants est à l'origine de l'insécurité. Les cinq cités correspondent à quatre cités (LPL), et une cité (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 33 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. représente la cité 112 logements % 27 publics locatifs ;
3. représente la cité 500 logements % 22 publics locatifs ;
4. 17 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
5. 15 % représente la cité 132 logements publics locatifs.

D. La situation de la cité par rapport à son environnement

Le nombre réel de trois (3) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (3 %). Cette population estime que la situation de la cité au regard de son environnement est source d'insécurité. Les trois cités correspondent à une cité (LPL), et deux cités (LSP). Les résultats sont les suivants :

1. 33 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 31 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
3. 21 % représente la cité 132 logements publics locatifs.

E. Autres raisons d'insécurité

Le nombre réel de neuf (9) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (24 %). Cette population mentionne d'autres causes de cette insécurité (manque d'entretien, éclairage public dégradé, agressions, vols, drogues). Les neuf cités correspondent à quatre cités (LPL), deux cités (LSP), et trois cités (LP).

Les résultats sont les suivants :

1. 67 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 46 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
3. 35 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

4. 34 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
5. 32 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
6. 28 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
7. 25 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
8. 25 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
9. 25 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP).

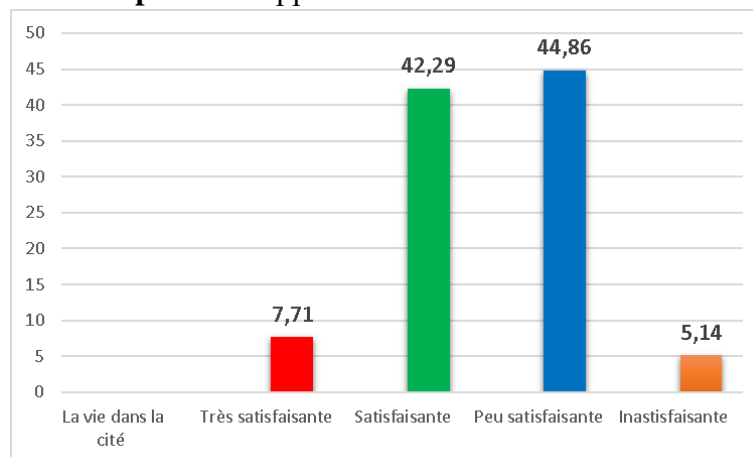
1.4. La qualification de la vie dans la cité

Cette étude nous permettra de mesurer la satisfaction résidentielle et de présenter l'appréciation des habitants de leur cité. Parmi les paramètres qui ont une incidence sur la satisfaction des habitants, nous citons comme exemple : la situation géographique de la cité, la propreté, l'hygiène, la sécurité, l'alimentation suffisante en eau potable et éclairage public de qualité.

La question N° 4 du questionnaire (Comment qualifiez-vous la vie dans la cité ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 19).

L'analyse descriptive du questionnaire (Graphique. 54) indique que 45 % (314 réponses) des copropriétaires estiment que la vie de la cité est peu satisfaisante, contre 42 % (296) qui croient que la vie est satisfaisante. En revanche, les deux autres évaluations, quant à elles, sont faibles. 8 % des participants (179 réponses) sont d'avis que la vie est très satisfaisante, et 5 % (36 réponses) ont qualifié la vie insatisfaisante. (Graph. 4).

Graph. 4 : L'appréciation de la vie dans la cité



Source : Auteur, 2023

Ces données nous permettent de retenir les principaux résultats ci-après :

- ✓ Selon les habitants, l'appréciation du niveau de vie dans les cités varie de satisfaisante à peu satisfaisante. Ces deux évaluations ont donné des résultats identiques.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Les deux autres évaluations (très satisfaisante et insatisfaisante) font ressortir des résultats faibles.

- ✓ L'évaluation des habitants de toutes les cités de logements publics locatifs (quatre) varie entre satisfaisante et peu satisfaisante. Cette évaluation varie d'une cité à l'autre en fonction du degré d'incidence des paramètres qui influent sur la satisfaction.
- ✓ Les opinions des habitants de la majorité des cités de logements sociaux participatifs (5 cité sur 6) sont très satisfaisantes, satisfaisantes et peu satisfaisantes. L'évaluation très satisfaisante est peu élevée en comparaison avec les autres. Seuls les habitants de la cité 100 logements (deuxième site) estiment que la satisfaction résidentielle est satisfaisante ou peu satisfaisante.
- ✓ Les habitants des cités de logements promotionnels (trois cité sur quatre) estiment la satisfaction résidentielle insatisfaisante et peu satisfaisante. Seuls les habitants de la cité 76 logements estiment que la satisfaction résidentielle est satisfaisante ou peu satisfaisante. Cette évaluation varie d'une cité à l'autre selon le niveau d'impact des paramètres influençant la satisfaction.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

A. La vie dans la cité est très satisfaisante

Le nombre réel de cinq (5) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (7 %). Cette population trouve que la vie est très satisfaisante. Les cinq cités correspondent aux programmes sociaux participatifs (LSP). Les résultats sont les suivants :

1. 23 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
2. 20 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
3. 16 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
4. 12 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
5. 11 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs.

B. La vie dans la cité est satisfaisante

Le nombre réel de onze (11) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (42 %). Pour cette population, la vie est satisfaisante. Les onze cités correspondent à quatre cités (LPL), six cités (LSP), et une cité (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 57 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
2. 52 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

3. 49 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
4. 49 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
5. 48 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
6. 45 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
7. 45 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
8. 43 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
9. 42 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
10. 42 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
11. 39 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site).

C. La vie dans la cité est peu satisfaisante

Le nombre réel de sept (7) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (45 %). Pour cette population, la vie est peu satisfaisante. Les sept cités correspondent à trois cités (LPL), une cité (LSP), et trois cités (LP).

Les résultats sont les suivants :

1. 79 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
2. 71 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
3. 63 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
4. 61 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
5. 58 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
6. 57 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
7. 55 % représente la cité 76 logements promotionnels.

D. La vie dans la cité est insatisfaisante

Le nombre réel de trois (3) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (5 %). Pour cette population, la vie est insatisfaisante. Les trois cités correspondent aux programmes promotionnels (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 67 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
2. 29 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
3. 21 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP).

2. Les travaux de réhabilitation

Six (6) questions (Q5-Q10) ont été posées pour analyser les actions de réhabilitation initiées dans les cités présentées comme cas d'étude. Ces questions nous ont permis d'évaluer l'étendue de la réhabilitation de toutes les cités étudiées, l'évaluation de la qualité des travaux

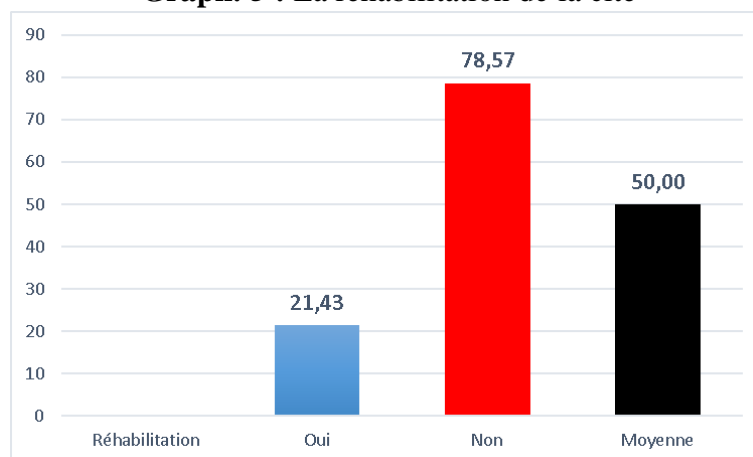
Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

exécutés, désigner les initiateurs de ces opérations, ainsi que pour mesurer la participation des habitants à cette œuvre.

2.1. La réhabilitation de la cité

La question N° 5 du questionnaire (Est-ce-que votre a été réhabilitée ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 20) et (Graph. 5).

Graph. 5 : La réhabilitation de la cité



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du tableau montre que 79 % (550 réponses sur 700) des copropriétaires affirment que leurs cités n'ont pas tiré profit des activités de réhabilitation.

Il s'agit de onze (11) cités sur quatorze (14) (70 LPL ; 100 LSP (1) ; 100 LSP (2) ; 50 LSP ; 102 LSP ; 106 LSP ; 78 LSP ; 126 LP ; 24 EPLF ; 24 EPBTP et 76 LP). En revanche, 21 % (150 réponses sur 700) déclarent que leurs cités ont été réhabilités. Il s'agit de trois (3) cités cités sur quatorze (14) des programmes de logements publics locatifs (500 LPL, 112 LPL, 132 LPL). D'après les habitants, les opérations de réhabilitation concernaient uniquement les cités de logements publics locatifs. Il s'agit de trois cités sur quatre pour lesquelles l'OPGI est chargé de l'administration des logements non cédés. Seulement la cité 70 logements n'a bénéficié d'aucune opération de réhabilitation, au motif que les logements sont complètement vendus. Les cités de logements sociaux participatifs et promotionnels n'ont bénéficié d'aucune opération de réhabilitation, étant donné qu'elles sont considérées comme propriété privée.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

2.2. Les travaux de réhabilitation

La question N° 6 du questionnaire (La réhabilitation a touché ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 21).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

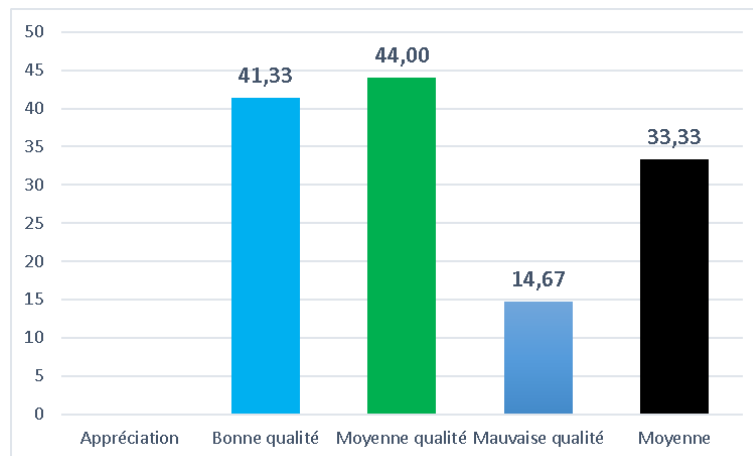
L'analyse descriptive du tableau montre que 100 % (150 réponses) des répondants des trois cités (500 LPL, 112 LPL, 132 LPL) affirment que l'opération a touché en même temps, le cadre bâti (l'entrée des bâtiments, les cages d'escaliers, les vides sanitaires, les gaines techniques, l'étanchéité, la rénovation et la peinture des façades extérieures), et le cadre non bâti (réfection de VRD et espaces extérieurs, réfection de l'éclairage public, réalisation de terrains de jeux, reboisement).

2.3. Appréciation de la qualité des travaux

La question N° 7 du questionnaire (Pensez-vous que ses travaux sont ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 22).

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 44 % (66 réponses sur 150) des trois cités (500, 112 et 132 LPL) considèrent que les travaux de réhabilitation comme de qualité moyenne. Le deuxième rang est de 41 % (62 réponses sur 150) qui croient que les travaux de réhabilitation sont de bonne qualité. Le dernier classement est de 15 % (22 réponses sur 150) sont d'avis que les travaux sont de mauvaise qualité. (Graph. 6).

Graph. 6 : Appréciation de la qualité des travaux de réhabilitation



Source : Auteur, 2023

Ces données nous permettent de retenir les principaux résultats ci-après :

- ✓ L'estimation des habitants des trois cités est répartie entre les trois niveaux d'appréciation. Cette appréciation varie d'une cité à l'autre en fonction de la qualité perçue des travaux.
- ✓ La qualité des travaux de réhabilitation au niveau de la cité 500 logements est évaluée de qualité moyenne, avec un taux de 55 %. Au deuxième rang, on trouve l'appréciation bonne qualité avec un taux de 34 %. L'appréciation mauvaise qualité vient au dernier rang avec un taux de 11 %. Pour ce groupe, la réhabilitation n'a eu aucune incidence sur les insuffisances observées par l'ensemble de la population.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

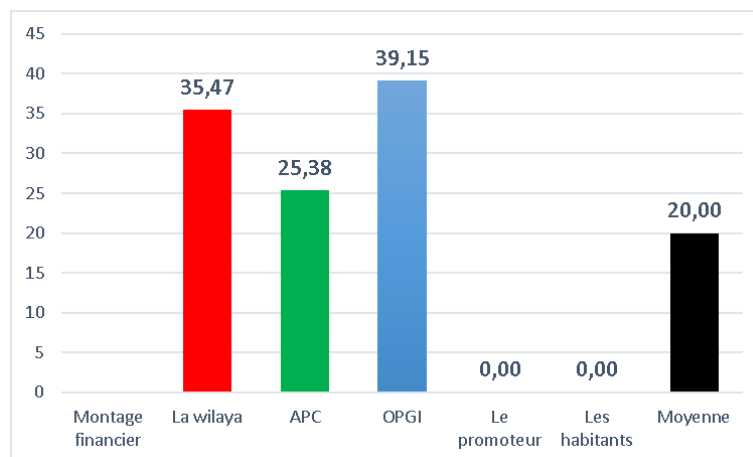
- ✓ La qualité des travaux de réhabilitation au niveau de la cité 112 logements est évaluée de bonne qualité, avec un taux de 55 %. Au deuxième rang, on trouve l'appréciation mauvaise qualité avec un taux de 26 %. L'appréciation moyenne qualité vient au dernier rang avec un taux de 19 %. Les habitants pensent que les travaux de réhabilitation sont mauvais car cette opération n'a pas changé la condition physique des espaces extérieurs, surtout les espaces entre les différents bâtiments.
- ✓ La qualité des travaux de réhabilitation au niveau de la cité 132 logements est évaluée de bonne qualité, avec un taux de 50 %. Au deuxième rang, on trouve l'appréciation moyenne qualité avec un taux de 37 %. L'appréciation mauvaise qualité vient au dernier rang avec un taux de 13 %. Les habitants estiment que la réhabilitation des édifices est mauvaise, en particulier la rénovation et la peinture extérieure des façades, ainsi que la réfection des cages d'escalier.

2.4. Financement des travaux de réhabilitation

La question N° 8 du questionnaire (Ces travaux de réhabilitation ont été pris en charge par ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 23).

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 39 % (128 réponses sur 327) des trois cités (500, 112 et 132 LPL) prétendent que cette opération a été initiée par l'OPGI. La Wilaya vient en deuxième place avec 35 % (126 réponses sur 327). L'APC occupe le troisième rang avec 25 % (83 réponses sur 327). (Graph. 7).

Graph. 7 : Montage financier de l'opération de réhabilitation



Source : Auteur, 2023

On constate que l'ensemble des personnes interrogées des trois cités ont confirmé que les opérations de réhabilitation ont été lancées par les trois institutions publiques (Wilaya, APC et OPGI). Ces opérations ont été financées sans la participation des habitants ou des

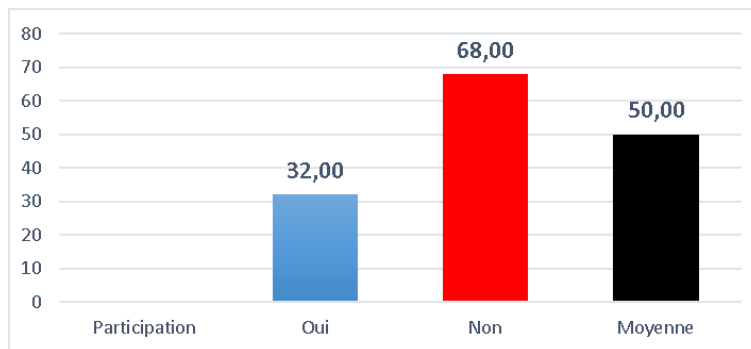
Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

promoteurs. La wilaya a initié les travaux de réhabilitation des espaces extérieurs. L'APC a financé les travaux de réhabilitation des VRD (Voirie et réseaux divers). En ce qui concerne l'OPGI, il a pris en charge la réhabilitation du cadre bâti, notamment l'étanchéité, les vides sanitaires, les cages d'escaliers et la peinture extérieurs des immeubles.

2.5. Participation aux travaux de réhabilitation

La question N° 9 du questionnaire (Avez-vous participé à ces travaux de réhabilitation ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 24) et (Graph. 8).

Graph. 8 : Participation aux travaux de réhabilitation



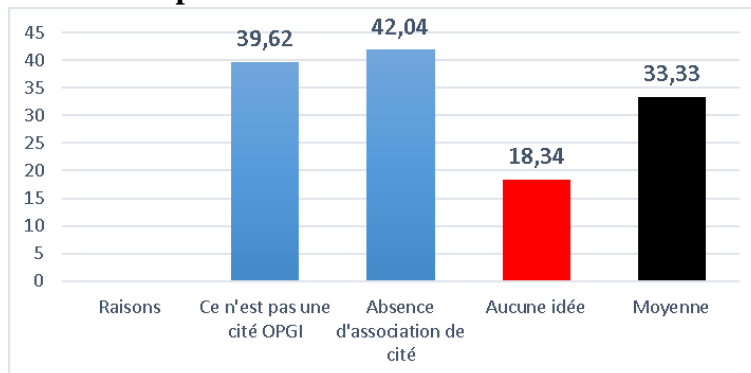
Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du tableau montre que 68 % (102 sur 150 réponses) des copropriétaires déclarent ne pas avoir participé aux travaux de réhabilitation, notamment la participation financière. En revanche, 32 % (48 réponses sur 150) déclarent avoir participé aux travaux de réhabilitation. Cette participation consistait uniquement en des activités bénévoles de nettoyage, de plantation et d'entretien des plantes.

2.6. Raisons de non réhabilitation

La question N° 10 du questionnaire (D'après vous pourquoi votre cité n'a pas bénéficié des travaux de réhabilitation ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 25) et (Graph. 9).

Graph. 9 : Raisons de non réhabilitation



Source : Auteur, 2023

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Selon l'analyse descriptive du questionnaire, 42 % (243 sur 578 réponses) des répondants de toutes les cités confirment l'absence d'associations de cités. Cette absence était la raison la plus importante pour ne pas tirer profit de ces programmes.

Le deuxième rang est de 40 % (229 sur 578 réponses) des répondants affirment que leur cité n'est pas gérée par l'OPGI. C'est pour cette raison que ces cités ne sont pas admissibles aux programmes de réhabilitation.

Le dernier classement est de 18 % (106 réponses sur 578), ce qui représente les résidents qui ne connaissent pas les raisons pour lesquelles leur quartier ne bénéficie pas de ces programmes.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

A. Ce n'est pas une cité OPGI

Le nombre réel de sept (7) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (40 %). Pour cette population, l'absence de réhabilitation est due au fait que les cités ne sont pas gérées par l'OPGI. Les sept cités correspondent à quatre cités (LSP), et trois cités (LP). Les résultats sont les suivants :

1. 47 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 45 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
3. 45 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
4. 45 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
5. 44 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
6. 44 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
7. 43 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site).

B. Absence d'association de cité

Le nombre réel de trois (3) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (42 %). Pour cette population, l'absence d'une association de cité est la raison pour laquelle les cités n'ont pas bénéficié d'une intervention de réhabilitation. Les trois cités correspondent à deux cités (LSP), et une cité (LPL). Les résultats sont les suivants :

1. 62 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. 61 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
3. 50 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs.

C. Aucune idée

Le nombre réel de six (6) sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (18 %). Cette population n'a aucune idée des raisons qui font que ses cités n'ont pas

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

bénéficié d'une intervention de réhabilitation. Les six cités correspondent à deux cités (LSP), trois cités (LP), et une cité (LPL). Les résultats sont les suivants :

1. 38 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. 38 % représente la cité 24 logements promotonnels (EPLF) ;
3. 25 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
4. 23 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
5. r % 22représente la cité 76 logements promotonnels ;
6. % 22représente la cité 24 logements promotonnels (EPBTP).

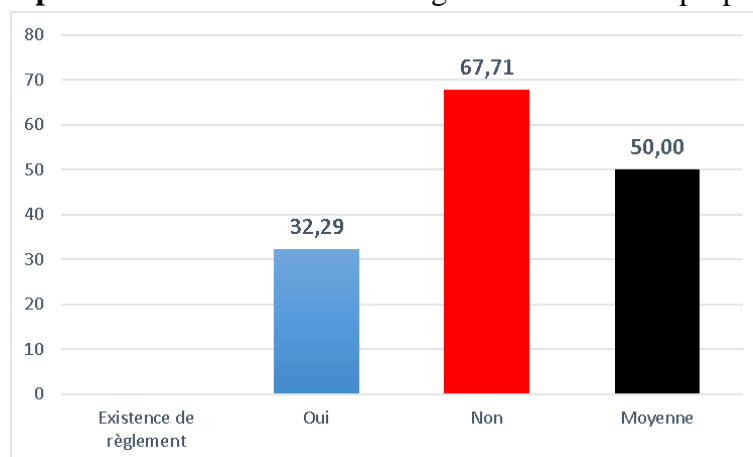
3. Gestion de la copropriété

Six (6) questions (Q17-Q22) ont été posées afin d'analyser la section sur la gestion de la copropriété des citées présentées à titre de cas d'étude. Ces questions nous ont permis d'établir le niveau de connaissance des règlements relatifs à la copropriété, définir les mécanismes de désignation et de fonctionnement de leurs organes de gestion, et enfin le paiement des charges de gestion.

3.1. Connaissance des lois régissant la copropriété

La question N° 17 du questionnaire (Est-vous au courant qu'il existe une réglementation relative à la copropriété ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 26) et (Graph. 10).

Graph. 10 : Connaissance de la réglementation de copropriété



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du tableau montre que 68 % (474 sur 700 réponses) des copropriétaires déclarent ne pas connaître de lois sur la copropriété. Il s'agit essentiellement des populations des cités « LSP » et « LP ». Par contre, 32 % (226 sur 700 réponses) des copropriétaires affirment connaître certaines lois en matière de propriété. Il s'agit essentiellement des populations des cités « LPL ».

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

- ✓ L'effectif réel de la population de six (6) cités sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (32 %). Cette population déclare connaître quelques lois sur la copropriété. Les six cités correspondent à quatre cités (LPL), une cité (LSP), une cité (LP). On constate que la population des cités concernées a bénéficié des journées organisées chaque année par l'OPGI dans le but de vulgariser les textes sur la copropriété.

Les résultats sont les suivants :

1. 74 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
 2. 71 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
 3. 70 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
 4. 52 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
 5. 39 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
 6. représente la cité 100 % 39logements sociaux participatifs (Deuxième site).
- ✓ L'effectif réel de la population de huit (8) cités sur quatorze (14) mentionnés est nettement supérieur au nombre théorique (68 %). Cette population affirme qu'elle n'a aucune connaissance des règles régissant la copropriété. Les huit cités correspondent à cinq cités (LSP), et trois cités (LP). Les résultats sont les suivants:

1. 91 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
2. 86 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
3. 86 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
4. 83 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
5. 83 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
6. 82 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
7. 75 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
8. 71 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF).

3.2. Représentation de la copropriété

La question N° 18 du questionnaire (Comment la propriété est-elle représentée ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 27).

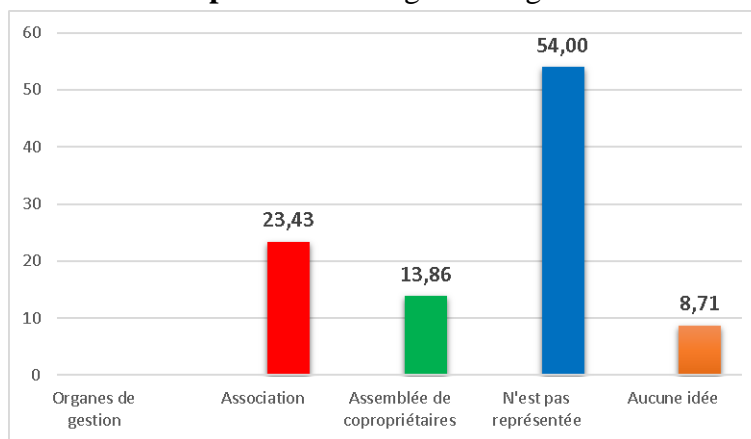
L'analyse descriptive du questionnaire montre que 54 % (378 sur 700 réponses) des répondants de toutes les cités (14 cités) affirment que leurs cités ne sont pas représentées.

Le deuxième groupe représente 23 % (164 sur 700 réponses) des répondants certifient que dix (10) sur quatorze (14) cités sont représentées par des associations.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Le troisième groupe représente 14 % (97 réponses sur 700) confirme que onze (11) sur quatorze (14) cités sont représentées par des assemblées de copropriétaires. Le dernier groupe affiche un faible résultat 9 % (61 réponses sur 700). La population concernée prétend n'avoir aucune idée de la représentativité de leurs cités. (Graph. 11).

Graph. 11 : Les organes de gestion



Source : Auteur, 2023

Ces données nous permettent de retenir les principaux résultats ci-après :

- ✓ Les opinions recueillies auprès de toutes les personnes interrogées dans toutes les cités sont réparties entre les quatre réponses proposées. Cela signifie que les répondants ne font aucune distinction entre la représentation par les associations ou par les assemblées générales.
- ✓ En exploitant les chiffres les plus significatifs de chaque cité (les taux les plus élevés), on constate que les répondants de douze (12) des quatorze (14) cités, ou 86 % affirment que leurs cités ne sont pas représentées. Seulement deux (2) cités, soit 14 % sont représentées.
- ✓ Selon l'ensemble des personnes interrogées, les quatorze (14) cités ne sont pas représentées par des assemblées générales.

Les renseignements sur les résultats obtenus pour les points présentés sont les suivants :

- ✓ Les répondants de trois (3) sur quatre (4) cités de logements publics locatifs affirment qu'ils n'ont pas désigné des organes de gestion. Il s'agit de : 500 logements (taux de réponse est 57 %), 112 logements (45 %) et 132 logements (47 %). Seulement la population de la cité 70 logements affirme qu'elle est représentée par une association (52 %).
- ✓ Les répondants de cinq (5) sur six (6) cités de logements sociaux participatifs, déclarent qu'ils n'ont pas désigné des organes de gestion. Il s'agit de : 50 logements (30 %), 102 logements (60 %), 106 logements (62 %), 78 logements (47 %) et 100 logements

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

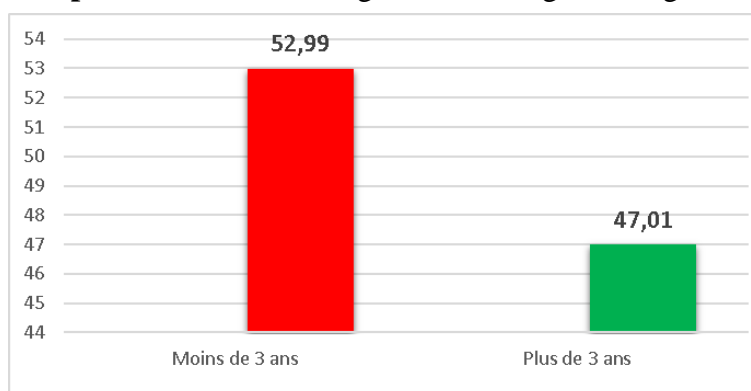
(deuxième site, 46 %). Seulement la population de la cité 100 logements (premier site, 43 %) affirme qu'elle est représentée par une association.

- ✓ Les répondants de quatre (4) cités de logements promotionnels, affirment qu'ils n'ont pas désigné des organes de gestion. Il s'agit de : 126 logements (83 %), 24 logements (71 %) « EPLF », 24 logements (79 %) « EPBTP » et 76 logements (50 %).

3.3. Dates de désignation des représentants

La question N° 19 du questionnaire (Quand avez-vous désignés votre représentant ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 28) et (Graph. 12).

Graph. 12 : Dates de désignation des organes de gestion



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 53 % (195 réponses sur 368) des répondants de huit (8) sur quatorze (14) cités prétendent que les instances dirigeantes de leurs cités ont moins de trois ans (à la date à laquelle le questionnaire a été rempli).

En revanche 47 % (173 réponses sur 368) des répondants de trois (3) sur quatorze (14) cités affirment que les organes de gestion de leurs cités disposent de plus de trois ans.

Les réponses obtenues par les répondants de chaque cité, nous ont permis de les classer, par ordre décroissant.

a) Réponses selon lesquelles les organes de gestion ont moins de trois ans (il s'agit de huit cités) :

1. 100 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
2. 71 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
3. 65 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
4. 64 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
5. 64 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
6. 60 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

7. 58 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;

8. 55 % représente la cité 76 logements promotionnels.

b) Réponses selon lesquelles les organes de gestion ont plus de trois ans (il s'agit de trois cités) :

1. 63 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;

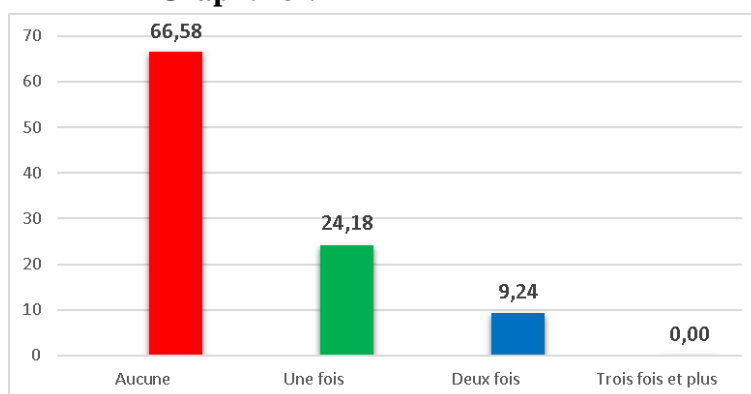
2. 59 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;

3. 56 % représente la cité 70 logements publics locatifs.

3.4. Nombre d'assemblées tenues

La question N° 20 du questionnaire (Nombre d'assemblée tenues ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 29) et (Graph. 13).

Graph. 13 : Nombre d'assemblées



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 67 % (245 réponses sur 368) des répondants de sept (7) sur quatorze (14) cités affirment qu'aucune réunion n'a été tenue (à la date à laquelle le questionnaire a été rempli).

En revanche 24 % (89 réponses sur 368) des répondants de quatre (4) sur quatorze (14) cités prétendent qu'il n'y a eu qu'une seule assemblée, contre 94 % (34 sur 368) des répondants de quatre (4) cités sur quatorze, qui ont affirmé avoir organisé deux réunions. Il est à noter qu'il n'y a pas eu plus de deux rencontres.

a) Les cités qui n'ont tenu aucune assemblée (il s'agit de sept cités) :

1. 100 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;

2. 100 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;

3. 100 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;

4. 100 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;

5. 100 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

6. 100 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;

7. 100 % représente la cité 76 logements promotionnels.

b) Les cités qui ont tenu des assemblées (il s'agit de quatre cités) :

1. **La cité 500 logements** : 80 % (51 réponses sur 64) des répondants rapportent avoir tenu une seule réunion, contre 20 % (13 des 64 réponses) affirment qu'il y a eu deux réunions.

2. **La cité 112 logements (LPL)**: 68 % (15 réponses sur 22) des répondants rapportent avoir tenu une seule réunion, contre 32% (7 réponses sur 22) affirment qu'il y a eu deux réunions.

3. **La cité 132 logements (LPL)**: 58 % (11 réponses sur 19) des répondants rapportent avoir tenu une seule réunion, contre 42% (8 réponses sur 19) affirment qu'il y a eu deux réunions.

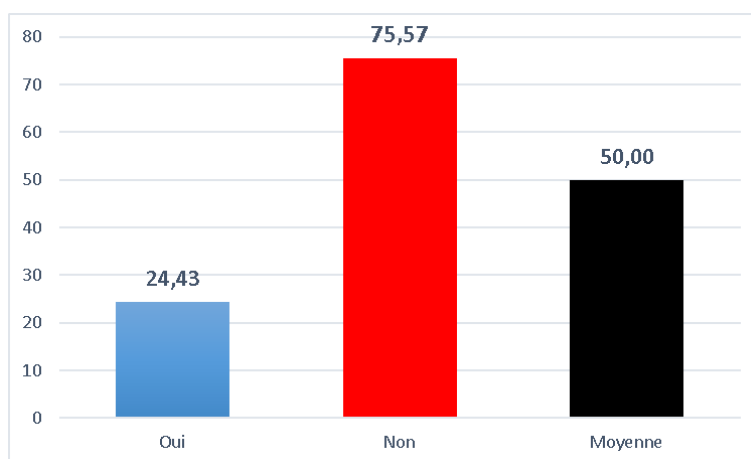
4. **La cité 70 logements (LPL)**: 67 % (12 réponses sur 18) des répondants rapportent avoir tenu une seule réunion, contre 33% (6 réponses sur 18) affirment qu'il y a eu deux réunions.

3.5. Paiement des charges

Les charges de copropriété sont tous les frais liés à l'entretien, à l'administration, à l'amélioration ou au remplacement de l'équipement nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble. Conformément au droit de copropriété, tous les copropriétaires doivent participer au paiement des redevances.

La question N° 21 du questionnaire (Payez-vous les charges ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 30) et (Graph. 14).

Graph. 14 : Paiement des charges



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 76 % (529 sur 700 réponses) des répondants de dix (10) sur quatorze (14) cités affirment qu'ils ne payent pas les charges. Il s'agit de l'ensemble des cités de logements sociaux participatifs (6 cités) et toutes les cités promotionnelles (4 cités) . Aucun organisme n'est désigné pour le recouvrement de ces frais.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

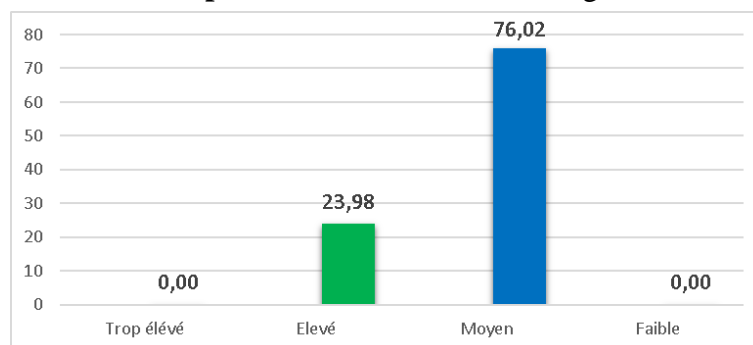
En revanche 24 % (171 sur 700 réponses) des répondants de quatre (4) sur quatorze (14) cités prétendent qu'ils paient les charges. Il s'agit de l'ensemble des cités de logements publics locatifs (4 cités). C'est l'OPGI qui est responsable du recouvrement des charges d'entretien des parties communes, du nettoyage et du balayage des cages d'escaliers et des alentours des immeubles.

Les locataires des logements non cédés et les propriétaires des logements en cours de cession acquittent les frais mensuellement, sur la base de factures établies et notifiées par l'OPGI.

3.6. Le montant des charges

La question N° 22 du questionnaire (Si oui, le montant des charges est-il ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 31) et (Graph. 15).

Graph. 15 : Le montant des charges



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 76 % (130 réponses sur 171) des répondants de quatre (4) sur quatorze (14) cités affirment que le montant des charges est moyen. En revanche 24 % (41 réponses sur 171) des répondants de quatre (4) sur quatorze (14) cités déclarent que le montant des charges est élevé.

Cette évaluation varie d'une cité à l'autre. L'estimation du montant des charges des quatre cités se situe entre le niveau moyen et élevé. Les détails concernant chaque cité sont les suivants :

1. **La cité 500 logements** : 80 % des répondants trouvent le montant des charges comme étant moyen, tandis que 19 % le trouvent élevé.
2. **La cité 112 logements (LPL)**: 77 % des répondants trouvent le montant des charges comme étant moyen, tandis que 23 % le trouvent élevé.
3. **La cité 132 logements (LPL)**: 73 % des répondants trouvent le montant des charges comme étant moyen, tandis que 27 % le trouvent élevé.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

4. La cité 70 logements (LPL): 57 % des répondants trouvent le montant des charges comme étant moyen, tandis que 43 % le trouvent élevé.

Il convient de souligner que tous les répondants affirment que le montant des charges n'est ni trop élevé, ni faible.

Le décret exécutif n° 97-506 du 29 décembre 1997 a défini le régime des loyers applicable aux logements locatifs sociaux gérés par l'OPGI. Il concerne les logements mis en exploitation après 1er janvier 1998. Le loyer se décompose en deux parties : le loyer principal et les charges locatives, qui couvrent le montant des travaux relatifs à l'entretien des parties communes et les taxes locatives.

En ce qui concerne la facturation, l'OPGI se base sur l'arrêté du 15 décembre 2008 portant approbation du modèle-type de quittance de loyer. La facture doit comprendre le loyer principal ainsi que le montant des charges locatives séparément. Le montant des charges varie entre 300 et 900 DA, selon l'ancienneté du programme et ne dépasse pas 30 % du loyer principal.

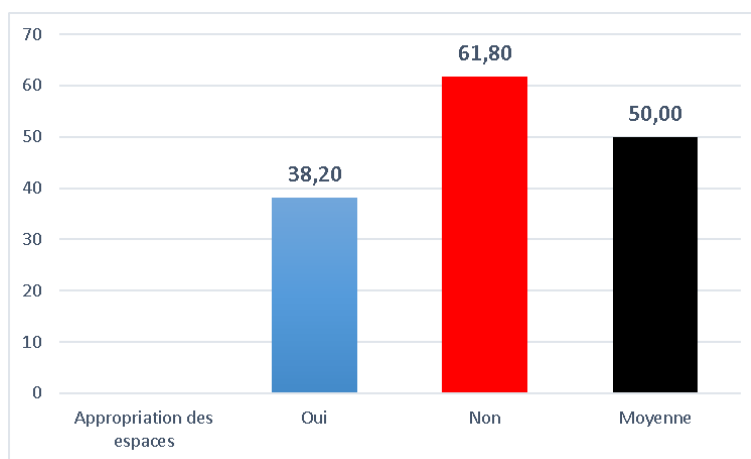
4. Appropriation des espaces extérieurs

Six (6) questions (Q23-Q28) ont été posées afin d'analyser la section sur l'appropriation des espaces extérieurs des citées présentées à titre de cas d'étude. Cette rubrique concerne ceux qui habitent au RDC. On dénombre 89 logements dans l'échantillon. Les questions nous ont permis d'examiner toutes les questions liées à l'appropriation des espaces extérieurs.

4.1. Utilisation des espaces situés devant les logements du RDC (Rez-de-chaussée)

La question N° 23 du questionnaire (Est-ce-que vous avez utilisé l'espace situé devant votre logement ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 32) et (Graph. 16).

Graph. 16 : Appropriation des espaces extérieurs aux logements du RDC



Source : Auteur, 2023

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 62 % (55 réponses sur 89) des répondants de neuf (9) sur quatorze (14) cités prétendent ne pas utiliser les espaces qui se trouvent devant leur logement. Il s'agit principalement des cités « LSP ».

En revanche 38 % (34 réponses sur 89) des répondants de huit (8) sur quatorze (14) cités ont affirmé utiliser ces espaces. Il s'agit principalement des cités « LP » et « LPL ».

Les réponses obtenues de chaque cité, nous ont permis de les classer, par ordre décroissant.

a) Réponses « Oui » : Il y a utilisation des espaces adjacents au logement du RDC

(Il s'agit de huit cités) :

1. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
2. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
3. 100 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
4. 88 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
5. 75 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
6. 71 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
7. 67 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
8. 8 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs.

b) Réponses « Non » : Il n'y a pas utilisation des espaces adjacents au logement du RDC (il s'agit de neuf cités) :

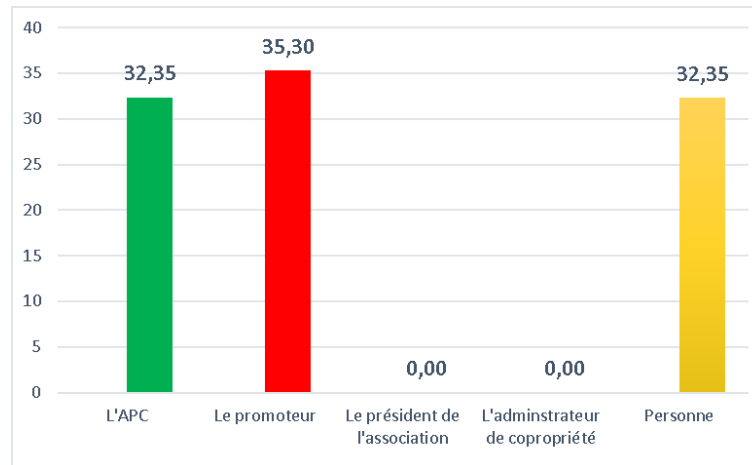
1. 100 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 100 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
3. 100 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
4. 100 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
5. 92 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
6. 33 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
7. 29 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
8. 25 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
9. 13 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

4.2. Délivrance de l'autorisation

La question N° 24 du questionnaire (Quelle est l'institution qui vous a autorisé à utiliser cet espace ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 33) et (Graph. 17).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Graph. 17 : Délivrance de l'autorisation



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 35 % (12 réponses sur 34) des répondants de quatre (4) sur quatorze (14) cités, affirment que les autorisations d'exploitation des espaces attachés aux logements du RDC ont été émises par le promoteur. Ce sont les cités de l'OPGI, qui a la responsabilité de la gestion des logements non cédés (en location).

32 % (11 sur 34 réponses) des répondants de trois (3) des quatorze (14) cités ont déclaré que ces autorisations avaient été délivrées par l'APC.

Les répondants de cinq (5) des quatorze (14) cités 32 % (11 sur 34 réponses), ont indiqué qu'ils n'avaient pas obtenu d'autorisation. Il convient de noter que les autres organes n'ont délivré aucune autorisation.

L'étude des autorisations met en évidence des différences entre les différents types de programmes. Les détails concernant chaque cité sont les suivants :

a) Les cités de logements promotionnels : les occupants concernés ont obtenu des permis de construire délivrés par l'APC de M'sila, sur la base de dossiers techniques relatifs à la demande de permis de construire. Cette procédure était exigée par l'APC puisque les intéressés ont procédé aux constructions dures (réalisation de locaux commerciaux). Tous les occupants des logements en RDC des trois cités ont bénéficié de cette mesure. La cité 126 logements ne dispose pas de logements en RDC. La liste des cités concernées est la suivante :

1. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
2. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
3. 100 % représente la cité 76 logements promotionnels.

b) Les cités de logements publics locatifs : les occupants concernés ont obtenu des autorisations officielles émises par l'OPGI de M'sila, sur la base de simple demande.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Tous les demandeurs occupant un logement en RDC des quatre cités ont été autorisés à utiliser les espaces attenants à leur logement, en utilisant des matériaux légers. La liste des cités concernées est la suivante :

1. 80 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
2. 67 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
3. 50 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
4. 29 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

La liste des cités, dont les occupants ont exploité les espaces sans y être autorisés, est la suivante :

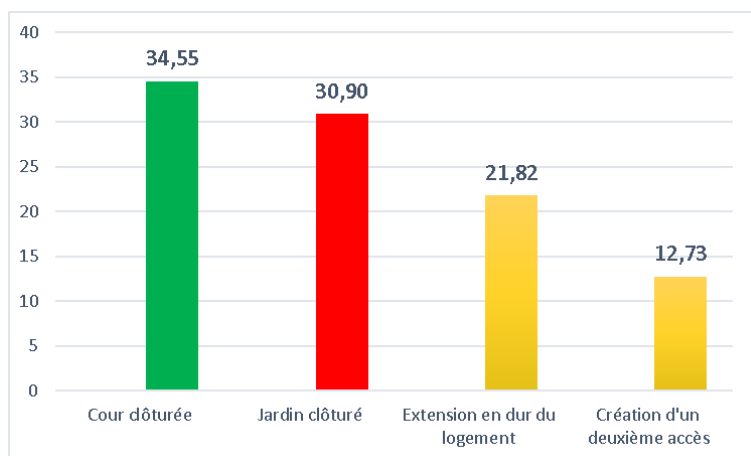
1. 71 % représente la cité 112 logements publics locatifs (concerne cinq occupants) ;
2. 50 % représente la cité 70 logements publics locatifs (concerne deux occupants) ;
3. 33 % représente la cité 500 logements publics locatifs (concerne deux occupants) ;
4. 20 % représente la cité 132 logements publics locatifs (concerne un occupants).

c) **Les cités de logements sociaux participatifs** : un seul occupant de logement en à utilisé l'espace attaché à son logement en réalisant des matériaux légers. Il s'agit de la cité 102 logements. Aucune occupation illicite n'a été constatée dans les autres cités.

4.3. Types d'exploitation

La question N° 25 du questionnaire (Comment appropriiez-vous cet espace ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 34) et (Graph. 18).

Graph. 18 : Types d'exploitation



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 35 % (19 réponses sur 55) des répondants de cinq (5) sur quatorze (14) cités, confirment qu'ils se sont appropriés l'espace après avoir réalisé des murs de clôtures. Il s'agit principalement de logement « LPL ».

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Vient au deuxième rang 31 % (17 réponses sur 55) des répondants de cinq (5) sur quatorze (14) cités, qu'ils ont approprié l'espace pour réaliser des jardins clôturés. Il s'agit principalement de logement « LPL ».

Le troisième rang représente 22 % (12 réponses sur 55) de la population de quatre (4) sur quatorze (14) cités, qui s'est approprié l'espace en procédant à des prolongements durs de leur logement, pour réaliser des locaux commerciaux ; pour les logements (LP) et un garage dans la cité 112 (LPL) pour le stationnement du véhicule.

Le dernier rang représente 13 % (7 réponses sur 55) de la population de trois (3) sur quatorze (14) cités, qui s'est approprié l'espace pour réaliser un deuxième accès à leur logement. Il s'agit principalement de logement « LPL ».

Les réponses obtenues par les répondants de chaque cité, nous ont permis de les classer, par ordre décroissant selon les types d'exploitation.

a) La construction de cours clôturées (il s'agit de cinq cités) :

1. 57 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. 56 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
3. 50 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
4. 36 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
5. 33 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

b) La construction de jardins clôturés (il s'agit de cinq cités) :

1. 55 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
2. 50 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
3. 43 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
4. 33 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
5. 27 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

c) Extension en dur des logements (il s'agit de quatre cités) :

1. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
2. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
3. 100 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
4. 7 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

d) Création d'un deuxième accès (il s'agit de trois cités):

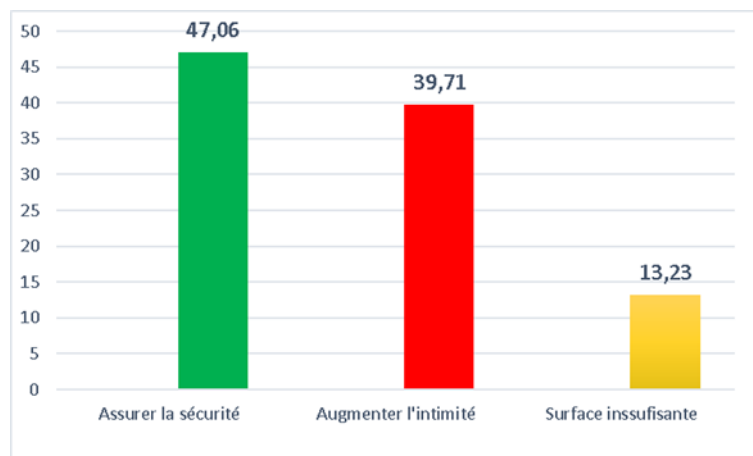
1. 11 % représente la cité 112 logements publics locatifs;
2. 33 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
3. 9 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

4.4. Les raisons de l'appropriation

La question N° 26 du questionnaire (Quelles sont les raisons de cette appropriation ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 35) et (Graph. 19).

Graph. 19 : Les raisons de l'appropriation



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 47 % (32 réponses sur 68) des répondants de huit (8) sur quatorze (14) cités, certifient qu'ils se sont appropriés l'espace pour accroître la sécurité de leur logement des vols, des cambriolages ou des dégradations. Il s'agit essentiellement des cités « LPL » et « LP ».

Vient au deuxième rang 40 % (27 réponses sur 68) des répondants de huit (8) sur quatorze (14) cités, certifient qu'ils se sont appropriés l'espace pour augmenter l'intimité de leur logement et par la suite préserver leur vie privée. Il s'agit essentiellement des cités « LPL » et « LP ».

Le troisième rang représente 13 % (9 réponses sur 68) de la population de quatre (4) sur quatorze (14) cités, atteste que le motif de l'appropriation de l'espace est que le logement est étroit. Il s'agit essentiellement des cités « LPL ».

Il convient de souligner que d'autres motifs de cette appropriation ont été consignés. Ces raisons reposent sur la mise en place de locaux commerciaux et de garages.

Les réponses obtenues par les répondants de chaque cité, nous ont permis de les classer, par ordre décroissant selon les raisons de l'appropriation.

a) Appropriation pour assurer la sécurité (il s'agit de huit cités) :

1. 50 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
2. 50 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
3. 50 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

4. 50 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
5. 50 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
6. 50 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
7. 45 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
8. 40 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

b) Appropriation pour augmenter l'intimité (il s'agit de huit cités) :

1. 50 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
2. 50 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
3. 50 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
4. 50 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
5. 40 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
6. 38 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
7. 36 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
8. 20 % représente la cité 132 logements publics locatifs.

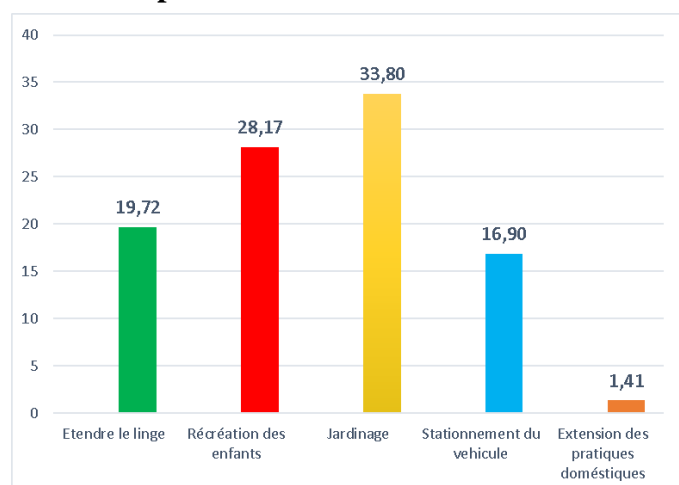
c) Appropriation pour raisons d'étroitesse des logements (il s'agit de quatre cités) :

1. 30 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
2. 20 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
3. 18 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
4. 13 % représente la cité 70 logements publics locatifs.

4.5. Utilisation de l'extension

La question N° 27 du questionnaire (Vous utilisez cet espace pour ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 36) et (Graph. 20).

Graph. 20 : Utilisation de l'extension



Source : Auteur, 2023

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 34 % (24 réponses sur 71) des répondants de huit (8) sur quatorze (14) cités, approprient l'espace pour le jardinage.

Vient au deuxième rang 28 % (20 réponses sur 71) des répondants de huit (8) sur quatorze (14) cités, approprient l'espace pour la récréation de leurs enfants.

Le troisième rang représente 20 % (14 réponses sur 71) de la population de trois (3) sur quatorze (14) cités, approprient l'espace pour étendre le linge.

Le quatrième rang représente 17 % (12 réponses sur 71) de la population de quatre (4) sur quatorze (14) cités, approprient l'espace pour le stationnement leur véhicule.

Le dernier rang représente 1 % (1 réponses sur 71). Seulement une des quatorze cités (112 LPL), approprie l'espace pour pratiquer certaines pratiques sociales (aviculture, sport, détente).

Les réponses obtenues par les personnes interrogées dans chaque cité, nous informent des types d'appropriation des extensions. En réalité, cette utilisation concerne l'ensemble des cités de logements publics locatifs (quatre cités), trois sur quatre cités de logements promotionnels et uniquement une sur six cités de logements sociaux participatifs.

Ces extensions sont présentées selon le type de programme, comme suit :

a) Les cités de logements publics locatifs : l'usage des prolongements varie d'une cité à l'autre. Ces extensions sont indiquées ci-dessous en fonction des quatre cités:

- 1. la cité 500 logements :** les extensions sont utilisées pour le jardinage (45 %), étendre le linge (36 %) et récréation des enfants (18 %).
- 2. la cité 112 logements :** les extensions sont utilisées pour étendre le linge (32 %), le stationnement du véhicule (26 %), récréation des enfants (21 %), jardinage (16 %), et extension des pratiques domestiques (5 %).
- 3. la cité 132 logements :** les extensions sont utilisées pour la récréation des enfants (57 %) et le jardinage (43 %).
- 4. la cité 70 logements :** les extensions sont utilisées pour étendre le linge (45 %), le jardinage (33 %) et récréation des enfants (22 %).

b) Les cités de logements promotionnels : l'usage des prolongements varie d'une cité à l'autre. Ces extensions sont indiquées ci-dessous en fonction des trois cités. La cité 126 logements ne dispose pas de prolongement.

- 1. la cité 24 logements promotionnels (EPLF) :** les extensions sont utilisées pour le jardinage (40 %), le stationnement du véhicule (44 %) et la récréation des enfants (20 %).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

2. la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) : les extensions sont utilisées pour la récréation des enfants (40%), le stationnement du véhicule (44%) et le jardinage (20%).

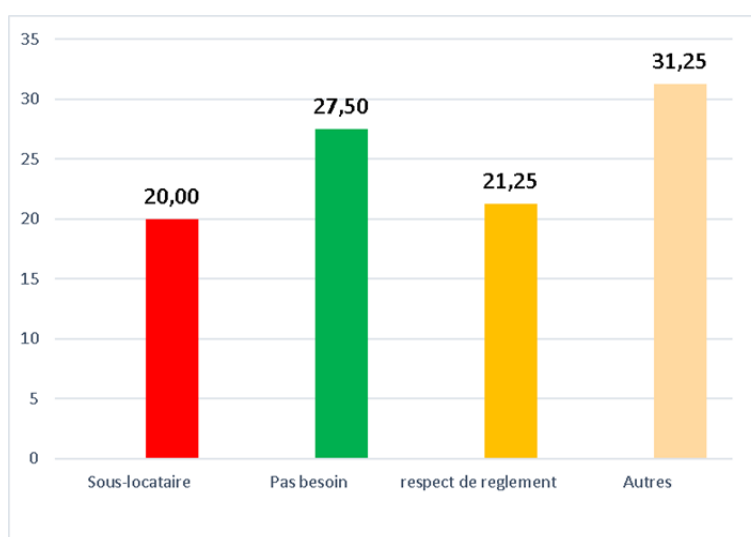
3. la cité 76 logements promotionnels : les extensions sont utilisées pour le jardinage (46 %), la récréation des enfants (31 %) et le stationnement du véhicule (23 %).

c) Les cités de logements sociaux participatifs : Seulement deux occupants ont utilisé l'espace attaché à leur logement. Il s'agit de la cité 102 logements. Aucun prolongement n'a été constaté dans les autres cités. Le premier occupant à utilisé le prolongement pour la recréer ses enfants. Le second l'utilise à des fins de jardinage.

4.6. Raison pour ne pas s'approprier l'espace

La question N° 28 du questionnaire (Pourquoi vous n'utilisez pas cet espace ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 37) et (Graph. 21).

Graph. 21 : Raisons de non appropriation



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 31 % (25 réponses sur 80) des répondants de sept (7) des quatorze (14) cités ne s'approprient pas l'espace pour d'autres raisons (financières, situation du logement, éviter les conflits).

En deuxième lieu, 28 % (22 sur 80) des répondants de cinq (5) sur quatorze (14) cités ont l'impression de ne pas avoir besoin de s'approprier l'espace.

Le troisième rang représente 21 % (17 réponses sur 80) des répondants de six (6) sur quatorze (14) cités, précisent qu'ils n'ont pas utilisé l'espace puisqu'ils sont en conformité avec les règlements (manque d'autorisation).

Le dernier rang représente 20 % (16 réponses sur 80) des répondants de sept (7) sur quatorze (14) cités, sont des sous-locataires.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Les réponses obtenues par les personnes interrogées dans chaque cité, nous informent des raisons d'inappropriation des espaces extérieurs. En réalité, ce comportement concerne l'ensemble des cités de logements publics locatifs (quatre cités) et cinq sur cités de logements sociaux participatifs. Toutes les cités de logements promotionnels (quatre), ne sont pas incluses dans cette liste. Ces motifs sont présentés par type de programme de la façon suivante :

a) Les cités de logements publics locatifs : les motifs d'inappropriation varient d'une cité à l'autre. Ils sont classés par ordre décroissant comme suit :

- 1. la cité 500 logements :** les répondants disent qu'ils n'en ont pas besoin (50 %), prétendent respecter les règlements (25 %) et donnent d'autres raisons (25 %).
- 2. la cité 112 logements :** les personnes interrogées affirment qu'elles sont sous-locataires (50 %) et prétendent respecter les règlements (50 %).
- 3. la cité 132 logements :** les personnes interrogées affirment qu'elles sont sous-locataires (50 %) et évoquent d'autres raisons (50 %).
- 4. la cité 70 logements :** les personnes interrogées affirment qu'elles sont sous-locataires (50 %) et prétendent qu'ils n'en ont pas besoin (50 %).

b) Les cités de logements sociaux participatifs : les motifs d'inappropriation varient d'une cité à l'autre. Ils sont classés par ordre décroissant comme suit :

- 1. la cité 100 logements (premier site) :** les répondants disent qu'ils n'en ont pas besoin (44 %), donnent d'autres raisons (24%), prétendent respecter les règlements (20 %) et affirment qu'ils sont sous-locataires (12 %).
- 2. la cité 100 logements (deuxième site):** les personnes interrogées prétendent respecter les règlements (50 %), qu'elles sont sous-locataires (25 %) et donnent d'autres raisons (25 %).
- 3. la cité 50 logements :** les personnes interrogées affirment qu'elles sont sous-locataires (34 %), disent qu'ils n'en ont pas besoin (33 %) et prétendent respecter les règlements (33 %).
- 4. la cité 102 logements :** les personnes interrogées prétendent qu'ils n'en ont pas besoin (46 %), affirment et prétendent respecter les règlements (27 %).
- 5. la cité 106 logements :** les personnes interrogées prétendent respecter les règlements (50 %), prétendent qu'elles n'en ont pas besoin (33 %), affirment qu'elles sont sous-locataires (17 %).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

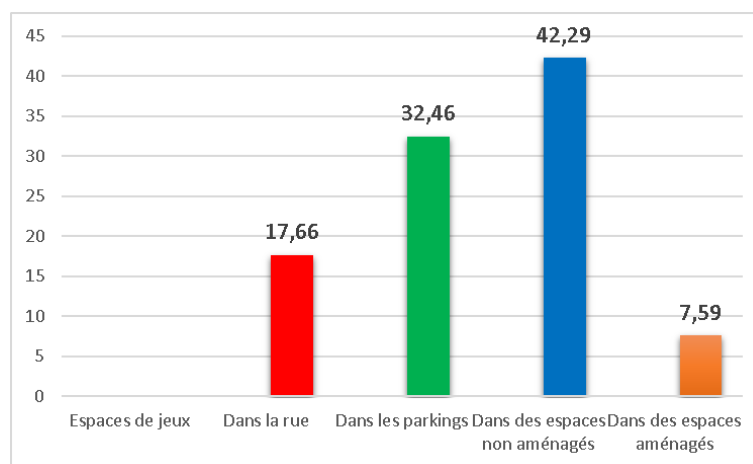
5. La récréation des enfants et des adultes

Six (6) questions (Q29-Q34) ont été posées afin d'analyser la rubrique sur la récréation des enfants et des adultes au sein des citées présentées à titre de cas d'étude. Les questions nous ont permis d'examiner tous les points liés à la récréation au niveau des citées étudiées.

5.1. Lieux de jeu des enfants et des adultes

La question N° 29 du questionnaire (Où jouent les enfants de votre cité ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 38) et (Graph. 22).

Graph. 22 : Lieux de jeux



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire indique que 42 % (340 réponses sur 804) des répondants prétendent que les enfants se récréent dans des espaces non aménagés.

32 % (261 sur 804) des répondants disent que les enfants font de la récréation dans les parkings, par rapport à 18 % (142 sur 804) qui disent que les enfants se divertissent dans la rue. Seulement 8 % (61 sur 804 réponses) des répondants indiquent que les activités récréatives se déroulent dans des espaces aménagés.

Les réponses obtenues de chaque cité, nous renseignent sur les endroits de jeu de leurs enfants. Ces réponses sont présentées selon le type de programme, comme suit :

a) Les cités de logements publics locatifs : Les lieux de jeu sont multiples et sont classés par ordre décroissant.

1. la cité 500 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces non aménagés (47 %), dans des espaces aménagés (33 %) et dans les parkings (20 %).

2. la cité 112 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces non aménagés (56 %) et dans les parkings (44 %).

3. la cité 132 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans la rue (100 %).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

4. la cité 70 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans la rue (53 %), dans les parkings (33 %) et dans des espaces non aménagés (14 %).

b) Les cités de logements promotionnels : Les lieux de jeu sont multiples et sont classés par ordre décroissant.

1) la cité 126 logements promotionnels : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces non aménagés (100 %).

2) la cité 24 logements promotionnels (EPLF) : Selon les répondants les enfants jouent dans la rue (50 %) et dans les parkings (50 %).

3) la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces non aménagés (100 %).

5. la cité 76 logements promotionnels : Selon les répondants les enfants jouent dans les parkings (39 %), dans la rue (32 %) et dans des espaces non aménagés (29 %).

c) Les cités de logements sociaux participatifs : Les lieux de jeu sont multiples et sont classés par ordre décroissant.

1. la cité 100 logements (premier site) : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces aménagés (55 %) et dans des espaces non aménagés (45 %).

2. la cité 100 logements (deuxième site) : Selon les répondants les enfants jouent dans les parkings (53 %) et dans des espaces non aménagés (47 %).

3. la cité 50 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans les parkings (100 %).

4. la cité 102 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans les parkings (55 %) et dans la rue (45 %).

5. la cité 106 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces non aménagés (66 %) et les parkings (34 %).

6. la cité 78 logements : Selon les répondants les enfants jouent dans des espaces non aménagés (100 %).

5.2. Les raisons d'utilisation des lieux

La question N° 30 du questionnaire (A votre avis, pourquoi jouent-ils dans ces espaces ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 39) et (Graph. 23).

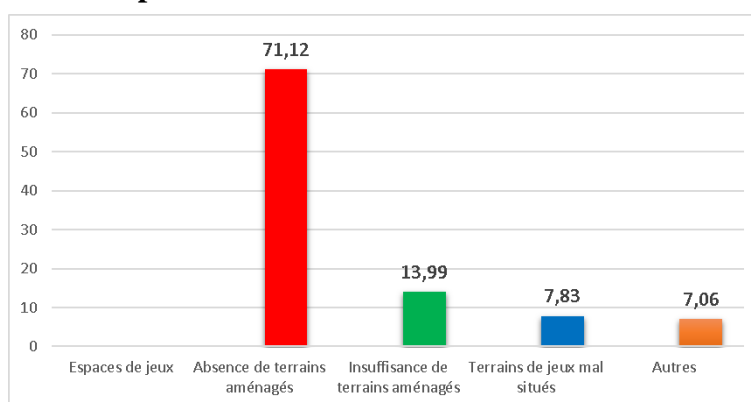
Les raisons d'utilisation des lieux sont nombreuses et varient d'une cité à l'autre selon le type de programme, comme suit :

a) Les cités de logements publics locatifs : les réponses obtenues conformément aux divers motifs sont les suivantes :

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

- 1) **Absence de terrains aménagés** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de trois cités sur quatre. Il s'agit de 112 logements (44 %), 132 logements (60 %) et 70 logements (72 %).
 - 2) **Insuffisance de terrains aménagés** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de deux cités sur quatre. Il s'agit de 500 logements (58 %) et 112 logements (35 %).
 - 3) **Terrains de jeux mal situés** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de d'une cité sur quatre. Il s'agit de 500 logements (28 %).
 - 4) **Autre motifs** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de quatre cités sur quatre. Il s'agit de 500 logements (14 %), 112 logements (21 %), 132 logements (40 %) et 70 logements (28 %).
- b) Les cités de logements sociaux participatifs** : les réponses obtenues conformément aux divers motifs sont les suivantes :
- 1) **Absence de terrains aménagés** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de cinq cités sur six. Il s'agit de 100 logements (deuxième site) (100 %), 50 logements (100 %), 102 logements (100 %), 106 logements (100 %) et 78 logements (100 %).
 - 2) **Insuffisance de terrains aménagés** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de d'une seule cité sur six. Il s'agit de 100 logements (premier site) (45 %).
 - 3) **Terrains de jeux mal situés** : Cette raison est identifiée par les personnes interrogées de d'une seule cité sur six. Il s'agit de 100 logements (premier site) (55 %).
- c) Les cités de logements promotionnels** : Une seule raison est identifiée par les personnes interrogées de l'ensemble des cités (126, 24 « EPLF », 24 « EPBTP » et 76 logements). Il s'agit de la raison absence de terrains aménagés (100 %).

Graph. 23 : Les raisons d'utilisation des lieux



Source : Auteur, 2023

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

L'analyse descriptive du questionnaire nous a permis de classer (par ordre décroissant) les raisons qui poussent les enfants à jouer dans de tels endroits.

Les réponses des personnes interrogées des différentes cités classent quatre raisons :

a) le manque de terrains aménagés, se classe au premier rang avec 71 % (554 réponses sur 779) des répondants de douze (12) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant :

1. 100 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
2. 100 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
3. 100 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
4. 100 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
5. 100 % représente la cité 78 logements promotionnels ;
6. 100 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
7. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
8. 100 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
9. 100 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
10. 72 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
11. 60 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
12. 44 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

b) Insuffisance de terrains aménagés, se classe au deuxième rang avec 14 % (109 réponses sur 779) des répondants de trois (3) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant:

1. 58 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
2. 45 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
3. 35 % représente la cité 112 logements publics locatifs.

c) Terrains de jeux mal situés, se classe au troisième rang avec 8 % (61 réponses sur 779) des répondants de deux (2) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant:

1. 55 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 28 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

d) Autres raisons (carence en matière d'équipement des aires de jeux et de mobiliers urbains, les parents refusent que leurs enfants s'éloignent de leur domicile), se classe au dernier rang avec 7 % (55 réponses sur 779) des répondants de quatre (4) sur quatorze (14) cités.

Les cités sont classifiées en ordre décroissant :

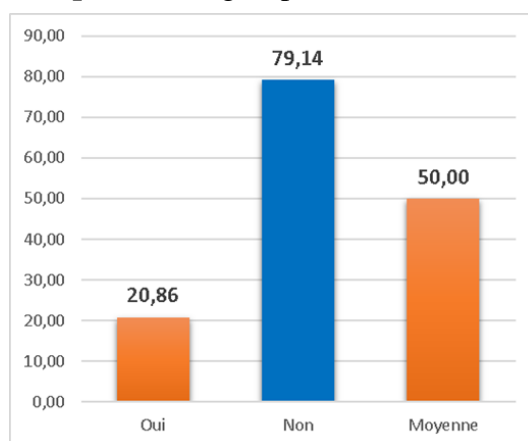
Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

1. 40 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
2. 28 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
3. 21 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
4. 14 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

5.3. Regroupement des adultes

La question N° 31 du questionnaire (Les adultes se regroupent-ils dans les espaces extérieurs ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 40) et (Graph. 24).

Graph. 24 : Regroupement des adultes



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire révèle que 79 % (554 réponses sur 700) des répondants de quatorze (14) cités, affirment que les adultes ne se regroupent pas dans les espaces extérieurs. Il s'agit de 4 cités (LPL), 6 cités (LSP) et 4 cités (LP).

Par contre, 21 % (146 réponses sur 700) des répondants dans six (6) des quatorze (14) cités, ont affirmé que les adultes utilisent ces espaces. Il s'agit de 4 cités (LPL), et 2 cités (LSP).

a) Les réponses des personnes interrogées de 6 cités ont choisi les deux options (oui et non).

Il s'agit de :

1. **500 logements LPL** : 58 % (52 sur 89) des répondants ont répondu par un oui, comparativement à 42 % (37 sur 89) qui ont répondu par un non.
2. **112 logements LPL** : 81 % (25 sur 31) des répondants ont répondu par un oui, comparativement à 19 % (6 sur 31) qui ont répondu par un non.
3. **132 logements LPL** : 37 % (11 sur 30) des répondants ont répondu par un oui, comparativement à 63 % (19 sur 30) qui ont répondu par un non.
4. **70 logements LPL** : 29 % (6 sur 21) des répondants ont répondu par un oui, comparativement à 71 % (15 sur 21) qui ont répondu par un non.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

5. 100 logements LSP (Premier site) : 61 % (31 sur 51) des répondants ont répondu par un oui, comparativement à 39 % (20 sur 51) qui ont répondu par un non.

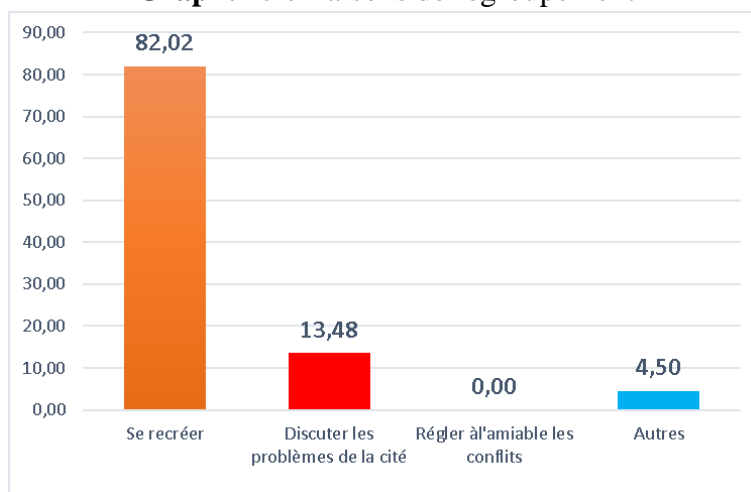
6. 100 logements LSP (Deuxième site) : 75 % (21 sur 28) des répondants ont répondu par un oui, comparativement à 25 % (7 sur 28) qui ont répondu par un non.

b) Les réponses des personnes interrogées de 8 cités ont choisi de répondre par non. Il s'agit des cités de : 50 LSP, 102 LSP, 106 LSP, 78 LSP, 126 LP, 24 LP (EPLF), 24 LP (EPBTP), et 76 LP.

5.4. Raisons de regroupement

La question N° 32 du questionnaire (A votre avis, pourquoi se regroupent-ils ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 41) et (Graph. 25).

Graph. 25 : Raisons de regroupement



Source : Auteur, 2023

L'analyse descriptive du questionnaire nous a permis de classier (par ordre décroissant) les raisons évoquées pour les rencontres d'adultes dans les espaces extérieurs. Les réponses des répondants des différentes cités classifient les raisons comme suit :

a) Les adultes se regroupent pour se recréer : Cette raison se classe au premier rang avec 82 % (146 réponses sur 178) des répondants de six (6) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant :

1. 87 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
2. 84 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
3. 81 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
4. 81 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
5. 72 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
6. 67 % représente la cité 70 logements publics locatifs.

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

b) Les adultes se regroupent pour discuter les problèmes de la cité : Cette raison se classe au deuxième rang avec 13 % (24 réponses sur 178) des répondants de six (6) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant:

1. 33 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
2. 19 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
3. 16 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
4. 13 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
5. 10 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
6. 8 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

c) Les adultes se regroupent pour d'autres raisons (Fêtes religieuses, décès, mariages...etc.) : Cette raison se classe au troisième rang avec 5 % (8 réponses sur 178) des répondants de trois (3) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant:

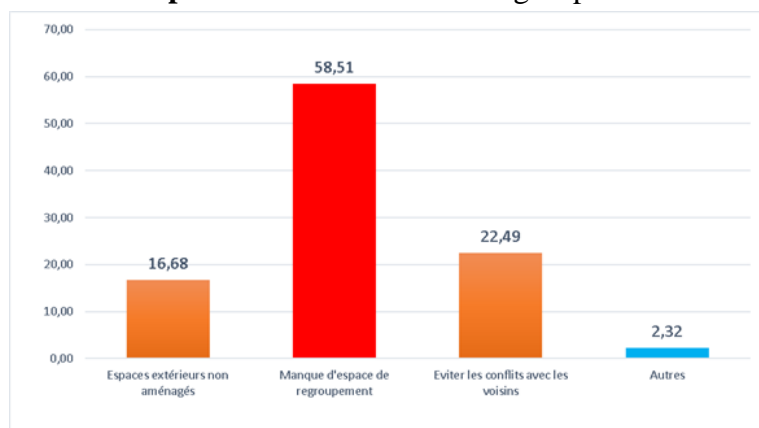
1. 13 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
2. 10 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
3. 5 % représente la cité 500 logements publics locatifs.

d) Les adultes se regroupent pour régler à l'amiable les conflits : Cette raison se classe au dernier rang, sans aucune réponse.

5.5. Raisons de non regroupement

La question N° 33 du questionnaire (A votre avis, pourquoi ils ne se regroupent pas ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 42) et (Graph. 26).

Graph. 26 : Raisons de non regroupement



Source : Auteur, 2023

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

L'analyse descriptive du questionnaire nous a permis de classier (par ordre décroissant) les raisons évoquées pour le non regroupement des adultes dans les espaces extérieurs.

Les réponses des répondants des différentes cités classifient les raisons comme suit :

a) Manque d'espace de regroupement : Cette raison se classe au premier rang avec 59 % (554 réponses sur 947) des répondants de quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant :

1. 75 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
2. 71 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
3. 68 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
4. 64 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
5. 63 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
6. 63 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
7. 52 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
8. 50 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
9. 50 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
10. 48 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
11. 46 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
12. 46 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
13. 33 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
14. 33 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site).

b) Eviter les conflits avec les voisins : Cette raison se classe au deuxième rang avec 22 % (213 réponses sur 947) des répondants de dix (10) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant:

1. 38 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Premier site) ;
2. 38 % représente la cité 78 logements sociaux participatifs ;
3. 36 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs ;
4. 34 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
5. 33 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
6. 31 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
7. 28 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs ;
8. 25 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
9. 20 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
10. 14 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

c) Espaces extérieurs non aménagés : Cette raison se classe au troisième rang avec 17 % (158 réponses sur 947) des répondants de dix (10) sur quatorze (14) cités. Les cités sont classifiées en ordre décroissant:

1. 50 % représente la cité 126 logements promotionnels ;
2. 50 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPBTP) ;
3. 33 % représente la cité 112 logements publics locatifs ;
4. 33 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
5. 31 % représente la cité 76 logements promotionnels ;
6. 25 % représente la cité 24 logements promotionnels (EPLF) ;
7. 20 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
8. 20 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
9. 17 % représente la cité 70 logements publics locatifs ;
10. 16 % représente la cité 50 logements sociaux participatifs.

d) Autres raisons de non regroupement (Aucune relation avec les voisins, regroupement inutile) : Ce paramètre se classe au dernier rang avec 2 % (22 réponses sur 947) des répondants de cinq (5) sur quatorze (14) cités.

Les cités sont classifiées en ordre décroissant :

1. 19 % représente la cité 100 logements sociaux participatifs (Deuxième site) ;
2. 15 % représente la cité 132 logements publics locatifs ;
3. 9 % représente la cité 500 logements publics locatifs ;
4. 2 % représente la cité 102 logements sociaux participatifs ;
5. 2 % représente la cité 106 logements sociaux participatifs.

5.6. Espaces extérieurs manquants

La question N° 34 du questionnaire (Quels sont les espaces extérieurs manquants dans votre cité ?), nous a permis d'étudier ce paramètre. Les résultats obtenus sont reportés dans (Voir annexe 4 : tableau 43) et (Graph. 27).

La liste des espaces extérieurs manquants par type de programme se présente ainsi :

a) Les cités de logements publics locatifs : 385 réponses multiples ont fait état des espaces extérieurs manquants suivants :

- 1) **Aires de jeux pour enfants :** 171 réponses obtenues qui représente (44 %).
- 2) **Aires de jeux pour adultes :** 111 réponses obtenues qui représente (29 %).
- 3) **Espace vert :** 103 réponses obtenues qui représente (27 %).

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

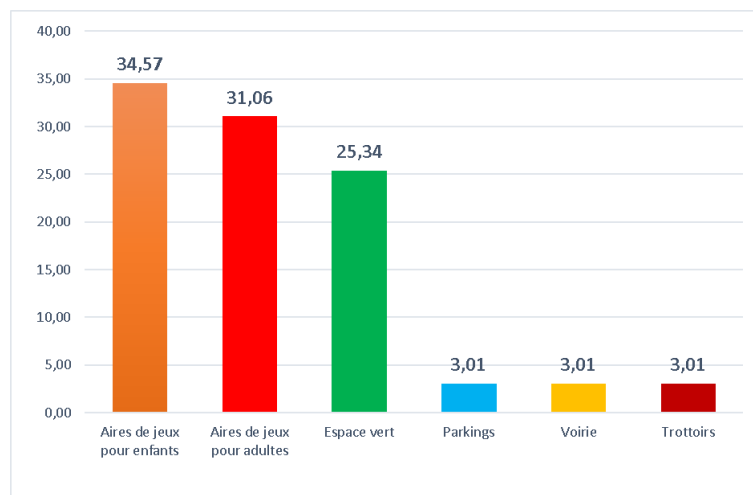
b) Les cités de logements sociaux participatifs : 960 réponses multiples ont fait état des espaces extérieurs manquants suivants :

- 1) **Aires de jeux pour enfants :** 358 réponses obtenues qui représente (37 %).
- 2) **Aires de jeux pour adultes :** 348 réponses obtenues qui représente (36 %).
- 3) **Espace vert :** 254 réponses obtenues qui représente (27 %).

c) Les cités de logements promotionnels : 648 réponses multiples ont fait état des espaces extérieurs manquants suivants :

- 1) **Aires de jeux pour enfants :** 160 réponses obtenues qui représente (25 %).
- 2) **Aires de jeux pour adultes :** 160 réponses obtenues qui représente (25 %).
- 3) **Espace vert :** 148 réponses obtenues qui représente (23 %).
- 4) **: Parkings**60 réponses obtenues qui représente (9 %).
- 5) **: Voiries**60 réponses obtenues qui représente (9 %).
- 6) **Trottoirs :** 60 réponses obtenues qui représente (9 %).

Graph. 27 : Espaces extérieurs manquants



Source : Auteur, 2023

Grâce à l'analyse descriptive du questionnaire, nous avons pu classer (en ordre descendant) les espaces extérieurs manquants.

1. **Aires de jeux pour enfants :** Le manque de ces types d'espace, se classe au premier rang avec 35 % (689 réponses sur 1993) des répondants de quatorze cités (14), soit 100 %.
2. **Aires de jeux pour adultes :** Le manque de ces types d'espace, se classe au deuxième rang avec 31 % (619 sur 1993) des répondants de quatorze cités (14), soit 100 %.
3. **Espaces verts :** Le manque de ces types d'espace, se classe au troisième rang avec 25 % (505 réponses sur 1993) des répondants de treize (13) sur quatorze cités (14), soit .% 93

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

Les répondants de la cité 100 logements LSP (premier site) estiment que la cité possède des espaces verts; il suffit de les maintenir.

- 4. Voirie, parkings et trottoirs :** ces éléments arrivent en dernière place, avec un taux très bas, de l'ordre de 3 % (60 réponses sur 1993). Il s'agit de deux cités de logements promotionnels (126 logements et 24 logements « EPBTP »). En fait, ces deux cités sont dépourvues d'aménagements extérieurs.

CONCLUSION

L'analyse des résultats obtenus au moyen du questionnaire transmis aux copropriétaires, permet de retenir que les cités soumises au régime de copropriété sont loin d'être conformes à la législation actuelle sur la copropriété. La réalité observable de la condition physique des espaces à l'extérieur des bâtiments, ne concorde pas avec les réponses obtenues. Cela signifie le désengagement des copropriétaires, qui a un impact négatif sur la gestion de ces espaces, mais aussi sur la vie dans les cités.

Dans cette conclusion, nous présenterons le résumé des résultats de l'analyse par rubrique, ainsi que les pourcentages les plus élevés obtenus.

- 1. La vie dans la cité :** trois des quatre paramètres de cette section sont sous la barre des 50 %. 44 % des répondants croient que l'architecture et la disposition des bâtiments sont bien conçues. 64 % indiquent que la vie dans les cités ne pose aucun problème de sécurité. 33 % personnes interrogées constatent que la qualité des espaces extérieurs est l'une des causes de l'insécurité dans les cités. Quant à l'appréciation de la vie dans la cité 45 % la trouve peu satisfaisante.
- 2. Les travaux de réhabilitation :** trois des six paramètres de cette section sont sous la barre des 50 %. 79 % des personnes interrogés déclarent que leurs cités n'ont pas bénéficié des programmes de réhabilitation lancés par les responsables locaux. Pour les cités qui ont bénéficié de ces programmes, 100 % des personnes interrogées disent que ces opérations ont affecté les bâtiments et les espaces extérieurs. La qualité des travaux réalisés est considérée comme moyenne selon 44 % des personnes interrogées. Pour ce qui est du financement de ces opérations, 39 % des répondants ont mentionné L'OPGI. 68 % des répondants affirment ne pas avoir pris part à des activités de réhabilitation. 42 % des répondants estiment que l'absence de représentants de leurs cités, est l'une des raisons qui a été à l'origine de ne pas avoir bénéficié de ces opérations.
- 3. La gestion de la copropriété :** un des six paramètres de cette section est sous la barre des 50 %. 67 % des répondants disent ne pas être au courant de l'existence de ces lois. 54 %

Chapitre VI : présentation et discussion des résultats

affirment que leurs cités ne sont pas représentées par des entités de copropriété. Pour les cités qui ont déclaré avoir désigné des représentants 53 % affirment l'avoir fait depuis moins de trois ans. 67 % des personnes interrogées ont affirmé ne pas avoir organisé d'assemblée. 24 % affirment qu'ils paient les charges de gestion. Il s'agit de toutes les cités (LPL). 76 % sont d'avis que le montant des charges est moyen.

- 4. Appropriation des espaces extérieurs :** cinq des six paramètres de cette section sont sous la barre des 50 %. 62 % des répondants qui vivent dans des logements situés au rez-de-chaussée disent ne pas utiliser les espaces attenants à leur logement. 35 % de cette population a obtenu des autorisations pour l'exploitation de ces zones par l'OPGI. 35% des répondants ont effectué des extensions pour construire des murs de clôture. 47 % ont adapté ces espaces pour assurer la sécurité de leur logement. 34 % des répondants font du jardinage dans ces espaces. 31 % des répondant évoquent d'autres motifs (problèmes financiers, éviter les conflits, situation du logement par rapport à son environnement).

La récréation des enfants et des adultes : deux des six paramètres de cette section sont sous la barre des 50 %. Selon 42 % des répondants, les enfants jouent dans des espaces non aménagés, et 71 % indiquent que l'absence de terrains aménagés est l'une des raisons à l'origine de l'utilisation de ces types de lieux. D'après 79 % des répondants, les adultes ne se regroupent pas, et seulement 59 % indiquent que l'absence d'espaces de regroupement en est la cause. 82 % des personnes interrogées disent qu'elles se regroupent pour se recréer. Selon les répondants qui représentent 91 %, les espaces extérieurs manquants sont essentiellement des aires de jeux pour enfants et adultes, et des espaces verts. Pour deux cités promotionnelles (126 et 24 logements « EPBTP ») qui ne disposent pas d'espaces extérieurs aménagés, ajoutent le manque de routes, de parkings et de trottoirs.

Conclusion générale

Les espaces extérieurs dans les logements collectifs en copropriété sont un bien commun à plusieurs intervenants. C'est le prolongement d'un espace qui transporte une partie de la vie quotidienne des habitants. Les copropriétaires peuvent effectuer certaines de leurs activités quotidiennes ou d'urgence. Ils jouent donc un rôle social important et sont à l'image d'une partie de la culture de la société. Leur gestion constitue également un défi majeur pour les collectivités locales en matière d'entretien et de maintenance.

I. La réalité des copropriétés et des espaces extérieurs

Toutes les cités étudiées et assujetties au régime de copropriété sont loin d'être en conformité avec la loi en vigueur sur la copropriété. Cela s'explique par la réalité observée de l'état physique des espaces à l'extérieur des bâtiments. Cette observation est validée par le résultat de l'enquête que nous avons menée au niveau des différentes cités étudiées. Cela signifie le retrait des copropriétaires, ce qui a des conséquences négatives sur la gestion de ces espaces, mais aussi sur la vie en cités.

Nous présenterons le résumé des résultats de l'analyse des copropriétés et des espaces extérieurs, par types de programme.

A. Les cités du programme de logement public locatif : Quatre cités de ce type de programme ont été étudiées. Il s'agit de 500, 112, 132 et 70 logements. Les conclusions sont résumées en fonction des trois paramètres (Conception, gestion et appropriation) en ces termes :

A. 1. La conception de la copropriété

1. Les surfaces(surface globale, surface bâtie, surface extérieure et surface non utilisée).

✓ **Deux cités** : 70 et 132 logements se caractérisent par des surfaces élevées (surfaces globales et surfaces des espaces extérieurs), comparées aux autres surfaces (surfaces bâties et surfaces non utilisées).

✓ **Deux cités** : 112, 500 logements concernées ont des surfaces globales élevées, comparées aux autres types d'espaces (surfaces bâties, surfaces des espaces extérieurs et surfaces non utilisés).

2. Les indicateurs de densité (COS, CES, I.U et densité).

✓ **Une seule cité** se distingue par une densité élevée, comparée aux autres indices (COS, CES, et I.U). Il s'agit de 500 logements.

✓ **Deux cités** : 132 et 112 logements se caractérisent par de fortes densités et des "COS" supérieurs ou égaux à 1.

Conclusion générale

✓ **Une seule cité** se distingue par de forte densité, de "COS" et de « I.U » élevés, comparés au « CES ». Il s'agit de 70 logements.

3. Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis

✓ **Une seule cité** se caractérise par la position alignée des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments. Il s'agit de 132 logements.

✓ **Trois cités** : 112, 70, 500 logements se caractérisent par la position mixte des espaces extérieurs vis-à-vis des bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments. Elle combine les types de disposition centrale et d'alignement.

4. Disposition des immeubles

✓ **Toutes les cités (quatre)** : 70, 132, 500 et 112 logements se caractérisent par des tracés mixtes d'édifices. Ces tracés associent les deux formes, continues et discontinues.

5. Les hauteurs des immeubles

✓ **Trois cités** : 70, 132 et 112 logements. Les niveaux de tous les bâtiments des cités concernées sont de type R+ 3.

✓ **Une seule cité** (500 logements) est aménagée avec les types R+ 3 et R+ 4.

A. 2. La gestion de la copropriété et des espaces extérieurs

✓ **Toutes les cités** (quatre) n'ont pas nommé d'administrateurs de copropriétés en conformité avec les règlements sur la copropriété.

✓ **Une cité** (70 logements) est représentée par une association.

✓ L'OPGI ne s'occupe que des immeubles et des logements non cédés (en location).

✓ L'OPGI s'occupe uniquement de l'entretien des parties communes des immeubles non cédés, ou en cours de cession.

✓ L'APC intervient en dehors des limites des cités. Elle prend aussi en charge, parfois le changement de lampes brûlées de l'éclairage public.

✓ Office National de l'Assainissement (ONA de M'sila) prend en charge la remise en état des réseaux d'assainissement.

✓ Algérienne des eaux (ADE de M'sila) prend en charge la gestion du réseau d'eau potable.

A. 3. L'appropriation des espaces extérieurs : les changements constatés au niveau de chaque cité sont :

✓ La réalisation de clôtures au niveau de deux cités : 132 et 70 logements.

✓ La réalisation de jardins au niveau de l'ensemble des cités (quatre).

✓ La réalisation de mosquées au niveau de deux cités : 500 et 112 logements.

Conclusion générale

✓ La construction d'une maison individuelle ainsi qu'un kiosque au niveau de la cité 500 logements.

B. Les cités du programme de logement social participatif : Six cités de ce type de programme ont été étudiées. Il s'agit de 100 (1^{er} site), 100 (2^{ème} site), 50, 102, 106, 78 logements. Les conclusions sont résumées en ces termes :

B. 1. La conception de la copropriété

1. Les surfaces(surface globale, surface bâtie, surface extérieure et surface non utilisée).

✓ **Trois cités** : 78, 106 et 100 logements « Premier site » se caractérisent par des espaces réduits et inutilisés.

✓ **Deux cités** : 102, 100 logements « Deuxième site se distinguent par de très petits espaces inutilisés.

✓ **Une seule cité** se distingue par une importante surface bâtie. Il s'agit de 50 logements.

2. Les indicateurs de densité (COS, CES, I.U et densité).

✓ **Toutes les cités (six)**: 78, 102, 106, 100 logements « Premier site », 50 logements, 100 logements « Deuxième site » se caractérisent par de fortes densités et des "COS" supérieurs ou égaux à 1.

3. Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis

✓ **Quatre cités** : 106, 78, 102 et 100 « Deuxième site » logements se distinguent par l'agencement central des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition continue des bâtiments.

✓ **Une seule cité** (50 logements) se distingue par l'aménagement périphérique des espaces extérieurs par rapport aux édifices. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments.

✓ **Une seule cité** (100 logements « premier site ») se distingue par la position mixte des espaces extérieurs vis-à-vis des bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments. Elle combine les types de disposition centrale et d'alignement.

4. Disposition des immeubles

✓ **Une seule cité** (78 logements) est caractérisée par un tracé continu d'édifices et par un tissu urbain très homogène sur le plan de l'alignement, par une forme fermée, une unité architecturale et une cour intérieure.

✓ **Trois cités**: 102, 106 et 100 logements « Deuxième site » se caractérisent par des tracés discontinus d'édifices. Elles sont constituées par des alignements de barres. Ces formes ouvertes de construction structurent une série de bâtiments identiques ou variés en quelques barres. Ils sont placés de façon parallèle et orthogonale.

Conclusion générale

- ✓ **Deux cités** 50 et 100 logements «Deuxième site» se caractérisent par des tracés mixtes d'édifices. Ces tracés associent les deux formes, continues et discontinues.

5. Les hauteurs des immeubles

- ✓ **Trois cités** : 102, 78 et 100 logements (deuxième site). Les niveaux de tous les bâtiments des cités concernées sont de type R+ 3.
- ✓ **Trois cités** : 106, 50 et 100 logements (Premier site). Les cités sont aménagées avec des bâtiments de types R+ 3 et R+ 4.

B. 2. La gestion de la copropriété et des espaces extérieurs

- ✓ **Cinq cités** n'ont pas nommé d'administrateurs de copropriétés en conformité avec les règlements sur la copropriété. Il s'agit de : 50, 102, 106, 78 et 100 logements (2^{ème} site).
- ✓ **Une cité** (100 logements (1^{er} site) est représentée par une association.
- ✓ Aucune autorité n'est chargée de l'entretien des parties communes des bâtiments ou des espaces extérieurs.
- ✓ L'APC intervient en dehors des limites des cités. Elle prend aussi en charge, parfois le changement de lampes brûlées de l'éclairage public.
- ✓ Office National de l'Assainissement (ONA de M'sila) prend en charge la remise en état des réseaux d'assainissement.
- ✓ Algérienne des eaux (ADE de M'sila) prend en charge la gestion du réseau d'eau potable.

C. 3. L'appropriation des espaces extérieurs : les changements constatés au niveau de chaque cité sont :

- ✓ La réalisation de clôtures au niveau de cinq cités : 78, 102, 100 (1^{er} site), 100 (2^{ème} site) et 50 logements.
- ✓ La réalisation de jardins au niveau de l'ensemble des cités (Six).
- ✓ La réalisation de postes d'électricité par SONELGAZ au niveau de trois cités : 102, 106 et 100 logements (1^{er} site).
- ✓ La construction de garages au niveau de la cité 106 logements.

D. Les cités du programme de logement promotionnels : quatre cités de ce type de programme ont été étudiées. Il s'agit de 126, 24 (EPLF), 24 (EPBTP) et 76 logements. Les conclusions sont résumées en ces termes :

C. 1. La conception de la copropriété

1. **Les surfaces**(surface globale, surface bâtie, surface extérieure et surface non utilisée).
- ✓ **Une seule cité** se distingue par des surfaces élevées (surfaces globales et surfaces des espaces extérieurs), comparées aux autres surfaces (surfaces bâties et surfaces non utilisées). Il s'agit de 76 logements.

Conclusion générale

✓ **Une seule cité** se distingue par des surfaces globales élevées, comparées aux autres types d'espaces (surfaces bâties, surfaces des espaces extérieurs et surfaces non utilisés). Il s'agit de 24 logements « EPLF ».

✓ **Deux cités** : 126 et 24 logements « EPBTP » sont caractérisées par de petits espaces extérieurs qui ne sont pas réalisés.

2. Les indicateurs de densité (COS, CES, I.U et densité).

✓ **Trois cités** : 126, 24 logements « EPLF » et 24 logements « EPBTP » se caractérisent par des densités élevées, comparées aux autres indices (COS, CES, et I.U).

✓ **Une seule cité** se distingue par une forte densité et de "COS" et de « I.U » élevés, comparés au « CES ». Il s'agit de 76 logements.

3. Position des espaces extérieurs par rapport aux bâtis

✓ **Deux cités** : 24 « EPLF », 24 « EPBTP » logements se distinguent par l'agencement central des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments.

Cette disposition s'explique par la disposition continue des bâtiments.

✓ **Une seule cité** (126 logements) se distingue par l'aménagement périphérique des espaces extérieurs par rapport aux édifices. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments.

✓ **Une seule cité** (76 logements) se caractérise par la position alignée des espaces extérieurs par rapport aux bâtiments. Cette disposition s'explique par la disposition mixte des bâtiments.

4. Disposition des immeubles

✓ **Deux cités** : 24 « EPLF » et 24 logements « EPBTP » se caractérisent par des tracés discontinus d'édifices. Elles sont constituées par des alignements de barres. Ces formes ouvertes de construction structurent une série de bâtiments identiques ou variés en quelques barres. Ils sont placés de façon parallèle et orthogonale.

✓ **Deux cités** : 126 et 76 logements se caractérisent par des tracés mixtes d'édifices. Ces tracés associent les deux formes, continues et discontinues.

5. Les hauteurs des immeubles

✓ **Une seule cité** (76 logements) : Les niveaux de tous les bâtiments sont de type R+3.

✓ **Une seule cité** (126 logements) : Les niveaux des bâtiments sont variables (3 blocs R+ 1, 14 blocs R+ 2, 7 blocs R+ 3 et R+ 4).

✓ **Une seule cité** (24 logements « EPBTP »), comprend quatre blocs. Chaque bloc comprend trois éléments (un élément R+ 1 et deux éléments R+ 2).

Conclusion générale

- ✓ **Une seule cité** (24 logements « EPLF »), comprend quatre blocs. Chaque bloc comprend deux éléments (un élément R+ 1 et un élément R+ 3).

C. 2. La gestion de la copropriété et des espaces extérieurs

- ✓ **Toutes les cités** (quatre) n'ont pas nommé d'administrateurs de copropriétés en conformité avec les règlements sur la copropriété.
- ✓ Aucune autorité n'est chargée de l'entretien des parties communes des bâtiments ou des espaces extérieurs.
- ✓ L'APC intervient en dehors des limites des cités. Elle prend aussi en charge, parfois le changement de lampes brûlées de l'éclairage public.
- ✓ Office National de l'Assainissement (ONA de M'sila) prend en charge la remise en état des réseaux d'assainissement.
- ✓ Algérienne des eaux (ADE de M'sila) prend en charge la gestion du réseau d'eau potable.

C. 3. L'appropriation des espaces extérieurs : Les changements constatés au niveau de chaque cité sont :

- ✓ La réalisation de clôtures au niveau de deux cités : 24 logements (EPLF) et 24 logements (EPBTP).
- ✓ La réalisation de jardins au niveau de trois cités : 24 logements (EPLF) et 24 logements (EPBTP) et 76 logements.
- ✓ Extension en durs pour réaliser des locaux de commerce au niveau de l'ensemble des cités (quatre).
- ✓ Détournement d'espace pour utilisation en tant que parc.

II. Résultats de l'étude et objectifs atteints

Notre étude de la réalité vécue des espaces extérieurs dans les cités sélectionnées dans l'échantillonnage, et en mettant l'accent sur trois volets (conception, exploitation et gestion), a permis d'identifier le lien entre les éléments qui provoquent, d'une part, la dégradation de ces espaces et, d'autre part, l'insatisfaction des habitants de ces cités à l'égard de la réalité dans laquelle ils vivent ; en particulier dans les cités promotionnelles.

1. Rappel de la question principale ainsi que de l'exposé des hypothèses

La question clé, formulée au tout début de notre étude est la suivante : **Y-a-t-il un lien entre la conception, l'appropriation et la gestion des espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif, qui peut être à l'origine de leurs dégradations ?** Cette question nous a servi de guide pour confronter le savoir théorique du sujet, avec la réalité vécue sur le terrain.

Conclusion générale

Ainsi, nous avons formulé trois hypothèses qui nous ont permis d'examiner les trois variables (La conception, l'appropriation et la gestion des espaces extérieurs).

A. La première hypothèse a étudié la variable « **conception** ». Elle est formulée comme suit :

La conception des espaces extérieurs en copropriété, dans l'habitat collectif, semble ne pas répondre aux besoins sociaux-culturels des utilisateurs.

B. La deuxième hypothèse a étudié la variable variable « **appropriation** ». Elle est formulée comme suit : **L'appropriation des espaces extérieurs semble être affectée par leurs qualités d'aménagement.**

C. La troisième hypothèse a étudié la variable « **gestion** ». Elle est formulée comme suit : **La gestion pratique actuelle n'est pas adaptée à la prise en charge des espaces extérieurs en copropriété.**

2. Résultats de l'étude de validité des hypothèses

A. En ce qui concerne la première hypothèse

Les visites de tous les espaces extérieurs des cités étudiées, nous a permis de voir que la plupart d'entre eux sont des espaces vacants, partiellement aménagés, et mal exploités. Ils ne sont pas valorisés, par manque d'espaces hiérarchiques, équipement extérieur de qualité et mobilier urbain convenant aux espaces verts et aux terrains de jeux. Aussi, on a constaté un manque de lieux de récréation et de détente pour les trois âges : des aires de jeux pour les enfants, des espaces adaptés aux jeunes et des espaces de rencontre et de relaxation pour les adultes. La population dans son ensemble (45 %) apprécie la vie dans les cités étudiées insatisfaisante. Ils croient que la qualité des espaces extérieurs aménagés et construits est à l'origine.

Cette insatisfaction se reflète dans les changements apportés à la conception originale de l'espace, tel que : la construction d'enceintes et de portails afin de limiter l'accès aux cités, la réalisation de garages, de clôtures et de jardins attenants aux logements du rez-de-chaussée.

La présentation et l'analyse des résultats obtenu dans les chapitres précédents et de la variable "conception", nous ont permis de valider l'hypothèse. **On peut donc affirmer que la conception des espaces extérieurs en copropriété, dans les logements collectifs, ne répond pas aux besoins socio-culturels des usagers.**

B. En ce qui concerne la deuxième hypothèse

Les motivations qui ont conduit les habitants à apporter des améliorations aux espaces à l'extérieur de leurs habitations, sont essentiellement : assurer la sécurité du logement (47 %), accroître la protection de la vie privée (40 %), et la superficie insuffisante du logement (13 %).

Conclusion générale

99 % des répondants (70 sur 71 réponses), ont déclaré utiliser des extensions pour le jardinage, les loisirs des enfants, l'extension de la blanchisserie et le stationnement des véhicules. 92 % des répondants (743 sur 804 réponses) ont déclaré que les enfants se recréent dans la rue, dans les parkings et dans des lieux non aménagés à cet effet.

Ces résultats suggèrent que l'hypothèse a été confirmée par l'examen de la variable « appropriation ». **Ainsi, il est possible de dire que l'appropriation des espaces extérieurs est influencée par leurs qualités d'aménagement.**

C. En ce qui concerne la troisième hypothèse

La présentation et l'analyse des résultats obtenus au cours des chapitres précédents, a montré que 52 % (365 sur 700 réponses) des copropriétaires estiment que les habitants sont responsables de la gestion de leurs cités, contre 36 % (252) qui considèrent que sa gestion relève de la commune. En réalité 54 % des copropriétaires déclarent qu'ils n'ont pas désigné les organes de gestion conformément au règlement sur la copropriété.

46 % de cette population certifie que les cités sont représentées par des associations, et non par des administrateurs de copropriétés. Il convient de noter que les organes de gestion doivent être désignés conformément à la législation régissant la propriété commune.

S'agissant des Assemblées Générales tenues, il est noté ce qui suit :

- Sept (7) des quatorze (14) cités, soit 50 %, n'ont tenu aucune réunion (à la date de l'enquête). Il s'agit de six cité (LSP), et une cité (LP).
- Quatre (4) des quatorze (14) cités, soit 29 %, se sont réunies au maximum deux fois. Il s'agit de quatre cités (LPL).
- Trois (3) des quatorze (14) cités, soit 21 % n'ont ne disposent pas d'organes de gestion. Il s'agit de trois cités (LP).

Concernant le rôle des autres acteurs dans l'administration et la gestion des copropriétés, et selon notre investigation, nous confirmons les faits suivants :

- L'OPGI ne s'occupe que des logements non cédés (seulement le cadre bâti) des cités de logements locatifs (LPL). En revanche, il n'intervient pas dans les cités de logements sociaux participatifs (LSP).
- L'APC, intervient en dehors des limites des cités. La seule tâche effectuée quotidiennement, c'est la collecte des déchets.
- Les promoteurs soutiennent que l'administration et la gestion des projets exécutés par eux ne les concernent pas.

Conclusion générale

Ainsi, de ce qui précède, nous pouvons conclure que l'étude de la variable « gestion » nous a permis de confirmer l'hypothèse. **Ainsi, on peut dire que la gestion pratique actuelle ne convient pas pour la gestion d'espaces extérieurs en copropriété.**

3. Objectifs atteints

Pour répondre aux principales questions posées au début de l'étude que nous avons organisée, nous nous sommes fixés trois objectifs.

Nous nous sommes donc référés à la législation algérienne en vigueur régissant la copropriété et avons identifié des mécanismes de gestion de la copropriété et des espaces extérieurs dans les logements collectifs en copropriété.

Nous avons ensuite identifié le processus de conception des espaces extérieurs et les déficiences qui conduisent à la détérioration de l'espace extérieur.

En outre, nous avons étudié et analysé le modèle d'utilisation de l'espace extérieur créé et la relation entre l'utilisation et la qualité de l'espace extérieur. Tout cela nous permet de répondre par l'affirmative à la question principale : **Oui, il-y-a un lien entre la conception, l'appropriation et la gestion des espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif, qui est à l'origine de leurs dégradations.**

III. Recommandations

a) En ce qui concerne la conception

La conception des projets défie le génie créatif des architectes. Elle doit refléter une spécificité et une diversité appropriées de l'environnement construit dans chaque tissu qui constitue l'image de la ville.

Cette conception implique de tenir compte des éléments du cadre existant (bâti et non bâti) et en particulier des fonctions dominantes dont il faut rechercher la poly-fonctionnalité. Elle exige également un examen simultané des caractéristiques géographiques, climatiques et de style de vie de chaque localité.

Ces recommandations peuvent servir de principes dans la conception des différents projets des différents types de programmes de logement, notamment ceux destinés à être régis par le régime de copropriété.

1. Intégration urbaine

Les projets doivent faire l'objet d'une intégration rigoureuse dans les structures urbaines existantes. Ceci implique qu'il est nécessaire d'éviter la déformation de l'aspect urbain, par des édifices répétitifs, sans originalité et sans attraction.

Conclusion générale

L'intégration avec les tissus urbains doit donc éviter toute rupture spatiale pouvant entraîner un dysfonctionnement des réseaux et laisser des espaces non aménagés. Pour ce faire, les plans d'aménagement doivent prendre en compte l'ensemble des données du site à urbaniser, mais ne pas se limiter uniquement aux parcelles sur lesquelles ils doivent être implantés.

Ces plans d'aménagement doivent préciser également, les réseaux de VRD, les équipements d'accompagnement ainsi que les espaces communautaires existants et futurs. Par conséquent, les plans de masse des projets, doivent présenter l'organisation spatiale des projets en question, mais également les dispositions relatives à leur insertion sur le site.

2. Composition spatiale

On croit que toute opération d'habitat devrait, selon sa taille et l'aménagement spatial et fonctionnel du site, être conçues pour être des unités faciles à gérer à l'échelle humaine.

Son organisation spatiale doit être dans le site de manière rationnelle par la création d'espaces hiérarchiques (publics, semi-publics et privés) où les utilisations appropriées sont clairement définies. Les espaces extérieurs doivent être rigoureusement matérialisés, en évitant les espaces résiduels qui sont alors soit accaparés, soit transformés en terrains vagues.

3. Typologie des constructions

On estime que la typologie des immeubles destinés à la construction de logements doit tenir compte précisément des paramètres liés à leur emplacement. Du fait de leur localisation, la typologie des bâtiments doit être adaptée à celle existant dans la zone. Elle doit notamment tenir compte des caractéristiques géographiques du climat et des modes de vie locaux.

C'est pourquoi l'étude du plan de masse doit traduire en détail le principe d'organisation du projet, les critères de localisation des bâtiments en relation les uns avec les autres. La justification des espaces extérieurs, leur disposition et la cohérence économique et optimale des divers voies et réseaux doivent également être prises en compte au moment de l'étude.

Il faut considérer les préoccupations au sujet de la gestion des espaces extérieurs comme des paramètres de la conception du projet. De même, les aménagements extérieurs spécifiques, doivent être évalués en fonction des implications en matière de coûts, de prise en charge financière, de réalisation et d'entretien.

Un intérêt particulier doit être accordé au rez de chaussée des immeubles. Par conséquent, compte tenu de leur position dans le tissu urbain, il faut prévoir des fonctions de proximité.

Quand le rez-de-chaussée n'est destiné qu'aux habitations, un traitement particulier de leurs façades doit être effectué de façon à éviter les transformations anarchiques ultérieures.

Conclusion générale

La prise en compte de l'ensemble de ces paramètres permettra, l'émergence de logements, correctement dimensionnés, intégrant le confort de proximité, présentant une identité particulière et permettant une gestion aisée.

b) En ce qui concerne la gestion

Assurer une gestion permanente et continue des espaces extérieurs, doit respecter les quatre principes suivants :

- 1) **Connaissance des composantes** : Cela signifie que l'administrateur de copropriété doit être capable de déterminer les composantes des espaces extérieurs, ainsi que les fonctions de chacun d'eux.
- 2) **Connaître son état** : La détermination du degré de dégradation des espaces extérieurs, est déterminée, selon son ancienneté.
- 3) **Connaître le coût** : estimer les coûts d'entretien et de maintenance et, le cas échéant, le coût de la remise en état.
- 4) **Suivi de son évolution** : Ce suivi permet d'évaluer les niveaux de dégradation, et ensuite de planifier l'intervention selon les priorités, d'une part, et les disponibilités financières, d'autre part.

Enfin, et pour assurer une gestion continue des cités de copropriété, en général, et des espaces extérieurs qui les composent, en particulier, nous estimons nécessaire de souligner que la tâche de la gestion :

- ✚ **Commence** à l'étape de l'étude, en proposant une configuration qui répond à tous les besoins des utilisateurs qui tirent profit de ces programmes.
- ✚ **Continu** Pendant l'exécution du projet, en vérifiant le respect des normes techniques des travaux réalisés, et en surveillant la qualité des matériaux utilisés.
- ✚ **Se poursuit** après réception du projet, ainsi que son exploitation par les bénéficiaires. Cette mission doit être accomplie, d'une part, par des travaux de maintenance périodique et, d'autre part, par la lutte contre toutes les formes de transformation illégales.

La gestion collégiale, suppose la coordination entre toutes les parties prenantes dans la gestion des copropriétés, en général, et en particulier les espaces extérieurs. Il s'agit d'une cellule de suivi, composée de six (6) à neuf (9) membres, installée à l'échelle de la collectivité locale.

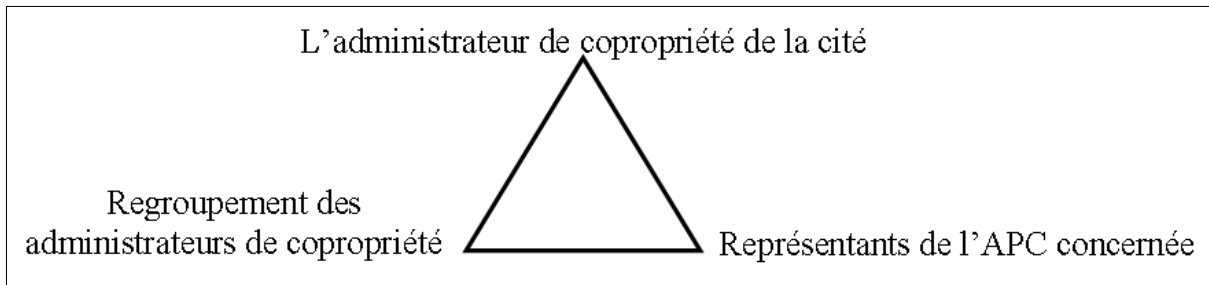
Cette cellule regroupe les trois grands acteurs de la gestion des espaces extérieurs (Fig. 1) :

- ✚ Représentants des collectivités des copropriétaires, qui doivent désigner des administrateurs de copropriétés. Chaque cité doit désigner deux (2) à trois (3) représentants.
- ✚ Regroupement des administrateurs de copropriété, constitué de tous les administrateurs de la commune concernée, qui doit désigner de deux (2) à trois (3) représentants.

Conclusion générale

- ✚ Représentants de l'APC concernée, qui doit désigner de deux (2) à trois (3) élus locaux.

Fig. 1 : Cellule de suivi des copropriétés



Source : Auteur, 2023

La cellule de suivi a pour mission, de prendre toutes les mesures nécessaires, pour assurer la gestion efficace des copropriétés et la préservation de leurs espaces extérieurs. Les tâches qui doivent être accomplies sont les suivantes :

- Aider les copropriétés dans l'installation et le renouvellement de leurs organes de gestion.
- Aide aux copropriétés pour la tenue d'assemblées générales annuelles.
- Faire le suivi des travaux de maintenance.
- Adopter des programmes de volontariat.
- Mettre en place des opérations de réhabilitation.
- Aider les administrateurs à recouvrer les charges liées à la gestion, auprès des copropriétaires.
- Suivi des travaux de réhabilitation.
- Contrôle de transformations illicites sur les espaces extérieurs.

c) En ce qui concerne l'appropriation

L'étude que nous avons réalisée à l'échelle des cités sélectionnées, à titre d'échantillon, à partir des observations faites sur place et du questionnaire que nous avons adressé aux habitants, a permis d'identifier, d'une part, les modifications apportées par les habitants dans les espaces extérieurs aux bâtiments, et d'autre part, les motifs pour lesquels ils l'ont fait.

33 % de ces modifications n'ont pas été autorisées. 35 % des autorisations ont été émises par l'OPGI, et 32 % par l'APC.

Pour éviter de telles situations, nous pensons qu'il est nécessaire de renforcer le contrôle des constructions illicites, au niveau de tous les types de cités de logements collectifs. Cette tâche doit être accomplie par les autorités locales, représentées par les assemblées populaires communales. À cette fin, nous avons formulé des recommandations qui pourraient limiter ou éliminer ce phénomène.

- 1) Interdire les interventions extérieures (façades et espaces extérieurs) ;

Conclusion générale

- 2) Désigner des agents qualifiés capables de faire respecter la loi dans toutes ses dimensions et d'exécuter la mission de contrôle, en collaboration avec la police d'urbanisme ;
- 3) Augmenter les campagnes médiatiques destinées à sensibiliser les habitants à la conservation des façades et des espaces extérieurs ;
- 4) Encourager les copropriétaires à désigner des organes de gestion pour lutter contre ce phénomène.

Au final, cette étude présente aux chercheurs de nombreux domaines de recherche dans plusieurs disciplines. Ces domaines comprennent le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, le domaine des sciences de gestion, le domaine de la sociologie et le domaine des sciences juridiques.

Le domaine de recherche dans l'architecture et de l'urbanisme est principalement lié à la tâche de conception des cités de logements collectifs en copropriété. Cela concerne également la forme d'exploitation des espaces extérieurs conçus par les architectes et les mécanismes par lesquels les espaces extérieurs sont gérés et administrés par les collectivités locales et les organisations chargés de gérer la copropriété.

L'implication des demandeurs de logement dans le processus de conception des cités de logements collectifs est considérée comme l'un des sujets de recherche les plus importants dans le domaine de l'architecture. De plus, le domaine de recherche dans les sciences techniques, notamment dans la technologie des matériaux de construction dans le bâtiment est également considéré comme importants, afin d'améliorer la qualité des espaces de vie créés.

La sociologie urbaine permet de mener des recherches sur l'usage des espaces extérieurs et d'étudier les comportements sociaux des habitants. Concernant les sciences de gestion, il sera possible d'étudier et de proposer des solutions adaptées à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des espaces extérieurs.

Ces recherches peuvent contribuer à améliorer la production d'espaces extérieurs de haute qualité et avoir un impact direct sur la satisfaction et le comportement des occupants. Ils contribuent également à améliorer le cadre de vie dans les cités de logements collectifs où s'applique la réglementation de la copropriété.

Bibliographie

Ouvrages

Abla ROUAG-DJENIDI. (2003). Appropriation de l'espace : Habitat dans les grands ensembles à Constantine, atelier national de production des thèses (ANRT), Lille, France.

Alain FAREL. (2008). Architecture et complexité. Parenthèses, Paris.

Alain MOREL. (2005). Traiter l'espace pour agir sur le social, dans la société des voisins, Edition de la maison des sciences de l'homme, Paris.

Alberto ZUCHELLI (1984). Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine. OPU editions, 3^e édition, (2), Alger,Algerie, 481p.

André BRUSTON (Directeur de la publication). (1993). Espaces publics en ville. Les annales de la recherche urbaine N°57-58, Décembre 1992-mars 1993. Les presses de l'imprimerie Nory, Paris.

Ann HEYLIGHEN, Herman NEUCKERMANS. (2000). Design(ing) knowledge in architecture. EAAE/ARCC, dans Hanrot, S. (Ed.).

Ann-José ARLOT. (2005). «avant-propos», dans la société des voisins, Edition de la maison des sciences de l'homme, Paris.

Barbara ALLEN, et autres. (2004). Modes d'habiter, spatialisation des relations sociales et enjeux identitaires dans les quartiers d'habitat social. Ed. CSTB, Paris, France.

Barbara B. BROWN. (1987).Territoriality. Hand book of environmental psychology, sous la direction de Altman, I. & Rapoport, A. Plénum, New York.

Batsié J., Dézert B (1991). La ville. Masson éditions, Paris, France, 416p.

Bernard GAUTHIEZ. (2003). Espace urbain, vocabulaire et morphologie. Éditions du patrimoine, Paris.

Bernard HAUMONT et Alain MOREL. (2005). La société des voisins. Edition de la maison des sciences de l'homme, Paris.

Boudon RAYMOND., Fillieule RENAUD (2018). Les méthodes en sociologie. PUF editions, Que sais-je, Paris, France, 128p.

Bryan LAWSON. (1980). How designers think the design process demystified. Architectural Press. 4^{ème} Edition 2005.

Christian MOLY. (2005). Espace intermédiaire : généalogie d'un discours, dans la société des voisins, Edition de la maison des sciences de l'homme, Paris.

Denis LA MACHE. (2005). L'art d'habiter un grand ensemble HLM. L'Harmattan, Paris.

Edith SALES-WUILLEMIN (2007). Les entretiens professionnels théorie et applications. In : M., Bromberg et A. Trognon (Eds.) Social psychology and human resources, PUFéditions : 525-539.

Élisabeth FREMOLLE. (1983). La gestion quotidienne des espaces extérieurs dans les ensembles d'habitat. Ministère de l'urbanisme et du logement, Direction de l'urbanisme et des paysages. Société des imprimeries Robichon, Paris.

Bibliographie

- Emmanuel AMOUGOU. (2006). Les grands ensembles un patrimoine paradoxal. L'Harmattan, Paris.
- Françoise CHOAY et Pierre MERLIN. (1988). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 1988, 1 vol, 723 p.
- Gabriel MOSER, Karine WEISS. (2003). Espaces de vie. Aspect de la relation homme-environnement. Armand Colin/VUEF, Paris.
- Gerhard PAHL et Wolfgang BEITZ. (1977). Engineering Design: A systematic Approach. Springer, N.Y. 3ème édition 2007.
- GIC-OPGI. (2004). Vivre en copropriété, Guide de l'administration et de la gestion de la copropriété, Ministère de l'habitat et d'urbanisme, Alger.
- Gustave-Nicolas FISCHER. (1992). Psychologie sociale de l'environnement, Toulouse : Privat ; Saint-Laurent (Québec), Collection : Pratiques sociales
- Hélène HATZFELD Yves MOUTTON (2006). Les espaces libres, atouts des grands ensembles. Certu editions, Paris, France, 141p.
- Henri LEFEBVRE. (1968). Le droit à la ville. Anthropos, Paris.
- Henri RAYMOND, et autres. (1966). L'habitat pavillonnaire. Centre de recherche d'urbanisme, Paris.
- Henri RAYMOND, Nicole HAUMONT . (1973). Habitat et pratique de l'espace. Étude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement. I.S.U. Paris.
- Jean COUSIN. (1980). L'espace vivant. Edition du Moniteur, Paris.
- Jean DHOMMEAUX. La contribution du Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies à la protection des droits économiques, sociaux et culturels. In: Annuaire français de droit international, volume 40, 1994. pp. 633-657
- Jean Marc BIZOU, et autres. (1988). Recherche effectuée pour le compte du ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement, du territoire et des transports, France.
- Jean-Pierre MURET, Yves-Marie, M ALLAIN, Marie-Lise SABRIE (1987). Les espaces urbains (concevoir, réaliser, gérer). Moniteur editions, Paris, France, 364p.
- LAROUSSE. (2011). Le petit Larousse illustré. Edition Larousse, Paris.
- Louisa PLOUCHART. (1999). Comprendre les grands ensembles : une exploration des représentations et des perceptions. L'Harmattan, Paris.
- Madani SAFAR ZITOUN (2012). Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions. Confluences Méditerranée 81(2) : 133-152.<https://doi.org/10.3917/come.081.0133>
- Marcus ZEPF, et autres. (2004). Concorder, gouverner et concevoir les espaces publics urbains, presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.
- Maurice ANGERS. (2015). Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines. Casbah editions, Algiers, Algeria, 428p.

Bibliographie

- Mc Ginty TIM. (1979). Concepts in Architecture. In James C. Snyder and Anthony J. Catanese (Eds). Introduction to Architecture. U.S.A: Mc Graw- Hill Book Company.
- MHU (1993). Bilan. Ministère de l'habitat et d'urbanisme, Alger.
- MHU (2007). Prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements sociaux. Ministère de l'habitat et d'urbanisme, Alger.
- MHU. (2011). Assises nationale de l'urbanisme, Projet de glossaire de l'urbanisme, Direction générale de l'urbanisme et de l'architecture, Direction de l'urbanisme, Ministère de l'habitat et d'urbanisme, Alger.
- Michel BEAU. (2006). L'art de la thèse. Editions La découverte. Nouvelle édition, Paris.
- Michel BONETTI, Jean BOUVIER (2007). L'amélioration de la gestion urbaine : un enjeu majeur du développement urbain durable. Scientific and Technical Center for Building, Generative Urban Sociology Laboratory, Paris, France.
- Michel CONAN. (1990). Concevoir un projet d'architecture. L'Harmattan, Paris.
- Michel DE CERTEAU. (1ère édition, 1980). L'invention du quotidien. tome 1 : Arts de faire, tome 2 : Habiter, cuisiner, Gallimard, 1990.Paris.
- Michel De SABLET. (1988). Des espaces urbains agréables à vivre (Places, Rue, Square, et Jardins). Moniteur éditions, Paris, France, 255p.
- Michel GIRAUD. (2000). Les grands ensembles, histoire de milieux, milieu d'histoire. L'Harmattan, Paris.
- Ministère de l'habitat (Groupe de spécialiste). (1993). Recommandations Architecturales, ENAG/édition, Alger.
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. (2008). La revue de l'habitat, n°2, dossier : gestion immobilière, pour un meilleur cadre de vie, Alger.
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. (2010). La revue de l'habitat, n°5, dossier : L'Algérie à l'exposition universelle de Shanghai, Alger.
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. (2011). La revue de l'habitat, n°6, dossier : Plan 2010-2014 deux millions de logements programmés, Alger.
- Ministère de la communication (2010). les Mégaprojets en Algérie-le secteur de l'habitat et de l'urbanisme- Centre National de Documentation de Presse et d'Information (C.N.D.P.I), Alger.
- Nicole BERTHIER (2008). Les techniques d'enquête en sciences sociales. Armand Colinéditions, Paris, France, 352p.
- Nora SEMMOUD. (2001). Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger. L'Harmattan, Paris.
- Philippe BOUDON, Philippe DESHAYES, Frédéric POUSIN, et Françoise SCHATZ. (1994). Enseigner la conception architecturale : Cours d'architecturologie. Éditions de la Villette, Paris.

Bibliographie

- Philippe PANERAI (2007). La résidentialisation, transformation ou fin du modèle des grands ensembles. Les principes de la résidentialisation au service du projet. Certu editions,(53) : 87-90.
- Philippe VERDIER. (2009). Le projet urbain participatif : Apprendre à faire la ville avec ses habitants. Éditions Adels et Yves Michel, Paris.
- Pierre LABORDE (2005). Les espaces urbains dans le monde. Armand Colin edition, Paris, France, 240p.
- Pierre N'DA. (2007). Méthodologie et guide pratique du mémoire de recherche et de la thèse de doctorat. L'Harmattan, Paris.
- PUCA (2011). Qualité et sûreté des espaces urbains. Cahier n°2 – Atelier de Nantes,France, 32p.
- Richard HELENE(2013). Gérer son immeuble comme une " affaire «?Dispositions économiques et réticences à la " mise en copropriété » de l'habitat collectif en Russie postcommuniste. Politix editions, 101(1) : 161-182.
- R-M CHEVALLIER. (1976). Les espaces extérieurs aux logements «programmation-conception et aménagement-fonctionnement et gestion-usage et usagers». Rapport conçu et rédigé pour le compte de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la Vallée, France.
- Robert Jean GRAVEL (1980). Guide Méthodologique de la recherche. Les presses de l'université du Québec Canada, 56p.
- Sabine DUPUY. (1978). Modes d'appropriation dans quatre ensembles HLM en voie de réhabilitation. Rapport conçu et rédigé pour le compte du Ministère de l'environnement et du cadre de vie, France.
- Sabine DUPUY. (1980). Modes d'appropriation dans quatre ensembles HLM en voie de réhabilitation Ministère de l'environnement et du cadre de vie. France
- Said MAZOUZ. (2007). Éléments de conception architecturale. Office de publications universitaires (OPU), 3ème édition, Alger.
- Simon EVA (2013). Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation, Les lieux de la Ville. University of Lorraine, Nancy, France.
- Tewfik GUERROUDJ (2010). Petit vocabulaire de l'urbanisme. Éditions confluences, Paris, France, pp.79.
- Verdine H (1979). Mieux aménager sa ville. Moniteur editions, Paris, France, 213p.
- Véronique NATUREL. (1995). L'appropriation de l'espace du quartier. Thèse de doctorat, Sous la direction de Claude Lévy-Leboyer. Paris 5.
- Zunino GWENAËLLE. (2007). Densité-Opération de logements et quartier urbains. Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAURIF). Paris.

Bibliographie

Articles

Abdelhamid KARA, Tahar BELLAL (2017). Modes d'appropriation de l'espace du logement social urbain à m'sila–Algerie. Analale universitatii bucuresti. Geografie seria : 107-126.<http://scholar.google.com>

Allaoua AMMICHE., Ali REDJEM., Hynda BOUTABBA (2003). Le lotissement résidentiel entre la procédure parallèle et la procédure officielle. Espace et population, Dar El Gharb. pp. 289-301.

Barbara ALLEN (2001). La gestion de proximité dans les organismes HLM : Diversité des situations et conduite du changement. In : Les Annales de la recherche urbaine, N°90, 2001. pp. 182-189

Barbara ALLEN, et autres. (2004). Modes d'habiter, spatialisation des relations sociales et enjeux identitaires dans les quartiers d'habitat social. Ed. CSTB, Paris.

Donggen WANG, Si-Ming LI (2006). socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China. *Habitat International* 30(2) :305-326. DOI : 10.1016/j.habitatint.2004.02.009.

Dounia LAOUAR, Said MAZOUZ, Jaques TELLER (2019). L'accessibilité spatiale comme indice de fragmentation urbaine dans les villes coloniales. Le cas de la ville d'Annaba. *European Journal of Geography, Aménagement, Urbanisme*.

Hadda MEZRAG, Hynda BOUTABBA, Said MAZOUZ, Mostapha Lamine BENAMRA (2018). L'évaluation de la satisfaction : un outil performant pour la mesure de la qualité du logement. Cas de la cite 500 Logements – M'sila. *Annals of the University of Bucharest: Geography* (100) :91-107.<http://dspace.univ-msila.dz:8080/xmlui/handle/123456789/24167>

Hayet MEBIROUK, Anissa ZEGHICHE, Kaddour BOUKHEMIS (2005). Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes? *Norois* 195 (2): 59-77.

Hynda BOUTABBA (2001). Le lotissement légal entre la procédure officielle et la procédure parallèle. Cas de la ville de M'sila. *Magisterial thesis*, Mohamed Boudiaf University of M'sila, Institute of Urban Techniques Management, Algeria.

Hynda BOUTABBA, Abdellah FARHI (2013). the impact of colonial architectural and urban principles on housing and urban planning of the current Algerian cities. Case of M'sila. *Courrier du savoir scientifique et technique* (17):61-70.

Hynda BOUTABBA, Mohamed MILI, Samir BOUTABBA (2019). Le logement collectif. Quelle économie pour les opérateurs publics ? Cas du segment : logement Public Locatif (LPL). *Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales* 12(1) : 624-639.<https://www.asjp.cerist.dz>.

Hynda BOUTABBA, Mohamed MILI., Hadda MEZRAG (2012). De la théorie à la pratique: Par quels mécanismes est régi le développement spatial des villes moyennes Algériennes, cas des lotissements résidentiels périphériques de la ville de M'sila. in *Book Dynamiques, climat et environnement*, University of Manouba, Tunisia, pp.3-15.

Bibliographie

- James. J.GREGORY, Jayne.M. ROGERSON (2019). Housing in multiple occupations and studentification in Johannesburg. *Bulletin of geography. Socio-economic series* (46) :85-102.<https://doi.org/10.2478/bog-2019-0036>
- Juan ZHANG (2019). Environmental functional differentiation of rural dwelling space around the metropolis in China during the consumption shift – A case study of Lianhua Chi village in Beijing. *Journal of Environmental Protection and Ecology*
- Karima BENDIB, Farida NACEUR (2018). Les tentatives de réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs. Émergence d’une résidentialisation informelle ? Cas de la ville de Batna (Algérie). *Géocarrefour*, 92 (4). <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.10699>.
- Mohamed Chérif ADAD (2004). Les effets du rapport architecte et usager sur l'habitat. *Revue sciences humaines*(21): 39-51.
- Mohamed MILI (2018). Spécificités socio spatiales du paradigme du logement social transformé en copropriété. Cas de la ville de M'sila. Doctoral Dissertation, department of architecture, university of Biskra, Algeria.
- Mohamed MILI, Abdellah FARHI, Hynda BOUTABBA (2015). Evaluation post-occupationnelle des logements sociaux transformés en copropriété. Cas de la ville de M'sila en Algérie. *Courrier du Savoir* (20) :141-158.
- Mohamed MILI, Hynda BOUTABBA, Samir BOUTABBA. D (2019).La nature urbaine:Dégradation quantitative et qualitative des espaces verts urbains, cas de la ville steppe de M'sila, Algérie, urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana* (11): 1-19.
- Mohammad Hosein HOSEINI, Mohammad HOSSEINPOUR, Ali SOLTANI, Mahyar ARDESHIRI (2013). Presenting a method for determination of maximum building density on scale of urban residential blocks. *Urban management* 11 (31): 27-39.<https://www.sid.ir>
- Nabil MANAA, Djamel ALKAMA (2018). A la recherche des espaces extérieurs de qualité dans les cités d'habitat collectif » Cas de la ville de Tébessa. *International journal of innovative technical and applied sciences* 2 (2) :01-13.
- Nadia KERDOUD (2005). Bengladesh ou Medina?Espaces urbains périphériques et représentations : deux exemples à Annaba et à Guelma (Algérie). *Cybergeo: European Journal of Geography* (327).<https://doi.org/10.4000/cybergeo.3000>
- Najet MOUAZIZ-BOUCHENTOUF (2020). Le logement social à Oran. Conception, usages et ébauche d'évaluation. *Revue Géographique de l'Est*, 54 (3-4).<https://doi.org/10.4000/rge.5312>
- Nicole HAUMONT. (1968). Habitat et modèles culturels. In : *Revue française de sociologie*, 1968, 9-2. pp. 180-190 ; doi : 10.2307/3320590 https://www.persee.fr/doc/rfsoc_0035-2969_1968_num_9_2_1379
- Philippe GRAFF. (2001). Le rôle de l'espace public dans la nouvelle politique urbaine de Naples. In : *Méditerranée*, tome 96, 1-2-2001. Politiques urbaines à Naples et à Marseille : regards croisés. pp. 91-96 ; doi : <https://doi.org/10.3406/medit.2001.3212>
- Rachel MULLON, Pedro GOMES. La place de la composition spatiale dans la conception urbaine : deux études de cas. *Revue internationale d'urbanisme*, Association pour la promotion

Bibliographie

de l'enseignement et de la recherche en aménagement et en urbanisme association loi 1901 (APERAU), 2017, La conception en urbanisme : un objet de recherche. halshs-01533003. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01533003>

Radhia BENNEDJAI, Meriama BENCHERIF (2017). La revitalisation des espaces extérieurs des cités de logement collectif à Batna: Une approche curative. *Sciences & Technologie*46(D) : 83-93. <http://revue.umc.edu.dz>

Richard. Nalarb YAKUBU (2019). an institutional perspective on the adaptation and mitigation of climate change in the housing sector in the Northern region of Ghana, *Present Environment and Sustainable Development* 13(2):289-298.

S. HATTAB, M. ZIANE (2003). Le coefficient d'occupation du sol cos et la promotion des techniques modernes de la gestion urbaine. cas de la ville d'Alger. *Courrier du savoir* (04):29-33. <http://www.webreview.dz>

Sophie BRETESCHE, « La gestion des quartiers d'habitat social à l'épreuve des temps dissociés », *Temporalités* [En ligne], 18 | 2013, mis en ligne le 06 janvier 2014, consulté le 16 mars 2019. URL : <http://journals.openedition.org/temporalites/2653> ; DOI : 10.4000/temporalites.2653Sophie.

Wallez P (2006). Développement durable et logement social, une tension dialectique autour de la qualité. *Pensée plurielle* 12 (2) : 35-43. <https://doi.org/10.3917/pp.012.43>

Youcef LAKHDAR HAMINA, Leila ABBAS (2015). Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie. *Cinq Continents* 5(11) :104-129. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-453552> 20(4):1822–1830.

Conférences et séminaires

Actes du colloque du 21 septembre 2007, au Sénat, France. La copropriété en Europe. ARC (Association des Responsables de copropriété).

Actes de la 3ème Conférence Internationale de Psychologie de l'Espace Construit. Université Louis Pasteur, Strasbourg, 21-25 juin 1976, Louvain-La-Neuve, Belgique.

- Atasoy, A. Erkman, E. L'appropriation de l'espace comme une donnée du design architectural.
- Chombart de lauwé. M.J. L'appropriation de l'espace par les enfants : Processus de socialisation.
- Graumann, C.F. Le concept d'appropriation (Aneignung) et les modes d'appropriation de l'espace.
- Moles, A. Aspects psychologiques de l'appropriation de l'espace.
- Proshansky, H.M. Appropriation et non-appropriation de l'espace.

UN (1976). The report of Habitat : United Nations Conference on Human Settlements: Habitat I, Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976.

UN (1996). United Nations Conference on Human Settlements : Habitat II, Istanbul, Turkey, 3-14 June 1996.

Bibliographie

Youcef MAALEM. (2008). Législation régissant la gestion immobilière, Actes du séminaire international sur la gestion immobilière : La gestion immobilière pour l'amélioration du cadre de vie, Ministère de l'habitat et d'urbanisme, club des pins, Alger.

Thèses

Amélie FLAMAND. thèse présentée et soutenue publiquement en 2008, L'intervention des espaces intermédiaires dans l'habitat, université Paris XII-Val de Marne, institut d'urbanisme de Paris.

Brahim NOUIBAT. thèse présentée et soutenue publiquement en 2007. L'occupation optimale du sol urbain dans les quartiers résidentiels en milieux arides et semi-arides . Université de Sétif, Algérie.

Lahcen FELOUSSIA. thèse présentée et soutenue publiquement en 2014, Les instruments d'urbanisme entre théorie et pratique-cas des POS de M'sila. Université de Sétif, Algérie.

دحدوح جمال، ماجستير 2001، تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة. المركز الجامعي محمد بوضياف بالمسيلة، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، قسم تسيير المدن.

Textes législatifs

Loi 06-06 du 20 Février 2006, portant loi d'orientation de la ville. JO N° 15 du 12 Mars 2006 Page 14-18.

Loi n°81-01 du 07 février 1981, Portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics. JO N° 6 du 10 Février 1981, Page 82.

Loi n°62-157 du 31 décembre 1962, Tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre, de la législation en vigueur au 31 décembre 1962. JO N° 2 du 11 Janvier 1963, Page 18.

Ordonnance n°76-92 du 23 octobre 1976, relative à l'organisation de la copropriété immobilière, JO N° 12 du 09 Février 1977, Page 180.

Ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, Portant code civil, JO N° 78 du 30 septembre 1975, P.818-871.

Ordonnance n°70-11 du 22 janvier 1970, Relative au patrimoine des entreprises d'État. JO N° 9 du 27 Janvier 1970, Page 110.

Ordonnance n°66-102 du 06 mai 1966, Portant dévolution à l'État de la propriété des biens vacants. JO N° 36 du 06 Mai 1966, Page 344.

Décret exécutif n°14-99 du 4 mars 2014, Fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière, JO N°14 du 16 Mars 2014, P.15-27.

Décret exécutif n°10-154 du 17 juin 2010. Complétant le décret exécutif n° 09-18 du 20 janvier 2009 fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier. JO N° 39 du 23 Juin 2010, Page 10.

Décret exécutif n°97-506 du 29 decembre 1997, fixant les règles régissant les loyers applicables aux logements relevant du patrimoine locatif des offices de promotions et de gestion

Bibliographie

immobilières (OPGI) mis en exploitation à compter du 1^{er} janvier 1998 . JO N° 88 du 30 décembre 1997, Page 19.

Décret exécutif n°94-59 du 07 mars 1994, Modifiant et complétant le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs. JO N° 13 du 09 Mars 1994, Page 13.

Décret n°83-666 du 12 novembre 1983, Fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, JO N° 47 du 15 Novembre 1983, Page 1916.

Décret n°76-146 du 23 octobre 1976, portant règlement type de copropriété des immeubles bâtis et des immeubles divisés par fractions. JO N° 12 du 09 Février 1977, Page 204.

Décret 68-88 du 23 avril 1968, Portant statut de l'occupation des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété est dévolue à l'État par l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966. JO N° 38 du 10 Mai 1968, Page 377.

Arrêté du 15 décembre 2008, portant approbation du modèle type de quittance de loyer. JO N° 18 du 22 mars 2009, Page 19.

Arrêté du 18 décembre 1968, Approuvant le cahier des charges relatif à la location des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété est dévolue à l'État par l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966. JO N° 3 du 10 Janvier 1969, Page 18.

Sites internet

<http://www.aps.dz/>. Algérie Presse Service. APS (2018). Temmar : Plus de 3,6 million de logements réalisés entre 1999 et 2018, publié dans économie le 21/06/2018.

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-modes-habiter-spatialisation-relations-sociales.pdf>.

<https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/Actes-2007.pdf>.

<https://www.caue-idf.fr/l-observatoire-de-la-qualite-architecturale-du-logement/>. CAUE(2015). Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement). Le logement en question: Quels espaces collectifs pour l'habitat? Cahier thématique (3).

<https://archipel.uqam.ca/5623/1/D2499.pdf> .

<http://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/>. La déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, article 25.

https://www.memoireonline.com/12/07/818/m_determinants-qualite-habitat-kinshasa-modele-biprobit6.html. Otchia Samen, C. (2006). Les déterminants de la qualité de l'habitat à Kinshasa. Approche par le modèle Biprobit (Probit Bivarié).

<https://www.ohchr.org/fr/professionalinterest/pages/cescr.aspx> . Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, 16 décembre 1966, 993 R.T.N.U. 3 (entrée en vigueur : 3 janvier 1976, accession du Canada 19 août 1976) [PIDESC art. 11].

<https://www.senat.fr/lc/lc172/lc1720.html>. Sénat. (2007). Étude de législation comparée n° 172. La gestion des copropriétés.

Bibliographie

- <http://riurba.net/Revue/concevoir-lurbain-durable-de-linjonction-generalisee-aux-realizations-standardisees-les-concepteurs-face-a-la-normativite-economique-et-technique/>. Matthieu Adam - UMR CNRS 5600 EVS, INSA de Lyon "Concevoir l'urbain durable. De l'injonction généralisée aux réalisations standardisées, les concepteurs face à la normativité économique et technique "Riurba 2017/Numéro 3URL.
- http://www.unhabitat.org/downloads/docs/407ISTANBUL_DECLARATION_ON_HUMAN_SETTLEMENTS-Istanbul_Declaration.pdf. Istanbul Declaration on Human Settlements. The Habitat Agenda Déclaration, 14 June 1996.
- <https://urbact.eu/user%E2%80%8E>. URBACT (2007). Rapport final projet USER ; améliorer l'usage des espaces publics dans les villes européennes.
- <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/conception/fr-fr/#anchorLittre>
- <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/Habitat%20collectif/fr-fr/>
- <http://dSPACE.univ-msila.dz:8080/xmlui/handle/123456789/24118>.
- <http://pointdroit.com/definition-copropriete/>
- <http://ressources.auneg.fr/nuxeo/site/esupversions/c574a3b4-f03e-4949-b179-379255035dca/co/grain.html>
- <http://www.gloobal.net/iepala/gloobal/fichas/ficha.php?id=4712&entidad=Textos&html=1>
- <http://www.vanety-s-lorient.com/habitat/cest-quoi-un-habitat>
- <https://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/copropriete>
- <https://doi.org/10.15551/pesd2019132022>
- <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180138>
- <https://doi.org/10.3917/pox.101.0161>
- <https://doi.org/10.4000/norois.513>
- <https://lesdefinitions.fr/gestion>
- <https://oasesvox.com/journals/index.php/ijitas>
- <https://www.aquaportail.com/definition-887-habitat.html>
- <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/copropriete/19151>
- <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/habitat/38777>
- <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/habitat/>
- https://www.persee.fr/doc/afdi_0066-3085_1994_num_40_1_3214
- <https://www.qualite-logement.org/glossaire/terme/habitat-collectif.html>
- <https://journals.openedition.org/>

Annexe 1 : Model de règlement de copropriété en matière de promotion immobilière

16	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 14	14 Joumada El Oula 1435 16 mars 2014
ANNEXE		
MODELE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE		
L'an		
Et le		
Par devant maître notaire à		
.....		
Sur demande du promoteur immobilier (ou de l'administrateur) désigné ou élu : dont le siège est situé à (Identification précise du promoteur personne physique ou morale, ou de l'administrateur) :		
Le présent règlement de copropriété des immeubles collectifs situés à (localité, commune, daïra, wilaya), a pour objet de définir, conformément aux articles 60, 61 et 62 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les règles de gestion et d'administration des ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes ainsi que les charges et obligations auxquelles doivent s'engager les acquéreurs lors de la souscription du contrat de vente de leurs biens immobiliers.		
Le promoteur doit également préciser qu'il a prévu et réalisé au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie.		
Le promoteur est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession et d'assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné et de procéder au transfert de cette administration vers les organes mis en place par les acquéreurs ou désignés par eux.		
Ce règlement de copropriété est opposable à l'ensemble des copropriétaires, quelle que soit leur situation, qui se soumettent à l'obligation de respecter le présent règlement sans qu'aucune formalité particulière soit nécessaire pour le rendre obligatoire à leur égard.		
Il a pour objectif de préciser, à cet effet, la destination et la division par lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles considéré, les parties privatives, les parties communes et les conditions de leur jouissance ainsi que la répartition des charges incombant aux copropriétaires conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.		
Le règlement de copropriété comporte deux chapitres :		
1. la désignation, la destination et le descriptif de division de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;		
2. les règles de gestion et d'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;		
Documents de référence du présent règlement de copropriété :		
Les parties se référeront, dans la limite et l'ampleur de leurs engagements, outre les textes sus énoncés, aux documents ci-après, qui ont fait l'objet, au préalable, d'un dépôt, aux rangs de minutes, du notaire soussigné en date du		
— acte de propriété du terrain d'assiette, du, enregistré à, volume, et publié à la conservation de, volume, folio		
— permis de construire n° du et plans y annexés, délivré par		
— l'état descriptif de division de l'immeuble ou du groupe d'immeubles établi en date du par l'expert : dont le siège est situé à auquel sont joints :		
— les différents plans de la construction et notamment les plans de fondations, de rez-de-chaussée, d'étages courant et des toitures ainsi que les plans de lotissement, d'implantation des immeubles et des réseaux divers.		
— les documents graphiques prévus doivent identifier de manière distincte, par différentes couleurs ou tout moyen approprié, les parties privatives, par rapport aux parties communes de la première catégorie, celle constituée par la deuxième catégorie et celles classées en troisième catégorie par le présent règlement.		
PARTIE I		
CHAPITRE 1er		
DESIGNATION, DESTINATION ET DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES		
I-1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES		
Donner la localisation exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeubles, pour les zones cadastrées préciser la section, l'îlot et le lot		
— identification de l'immeuble, (consistance, n°, rue, dénomination)		
— dénomination du groupe d'immeubles dont il fait partie, s'il y a lieu		
— désignation du terrain sur lequel est implanté l'immeuble : l'immeuble ou le groupe d'immeubles faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à (désignation selon les règles de la publicité foncière).		
Au Nord :		
Au Sud :		
A l'Est :		
A l'Ouest :		
Origine de la propriété du terrain :		
Superficie :		

I-2. DESTINATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

La destination de l'immeuble (ou groupe d'immeubles) est déterminée par ses caractéristiques et sa situation telles que précisées par les documents écrits et graphiques y afférents.

Destination principale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles :

L'immeuble ou le groupe d'immeubles édifié et aménagé sur le terrain de m² désigné ci-dessus, et dénommé comme il est dit ci-dessus, est destiné à l'usage (Préciser l'usage de l'immeuble : habitation, mixte d'habitation et commercial ou mixte d'habitation et professionnel ou à usage de commerces ou à usage de bureaux, selon le cas).

I-3. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

L'immeuble ou le groupe d'immeubles à usage, édifié et aménagé sur le terrain de m² désigné ci-dessus, et dénommé comme il est dit ci-dessus, comprend :

1. corps de bâtiments d'habitations élevés sur (description technique), nombre d'étages et superficie de l'emprise au sol.
 - description de la façade
 - dénomination de bâtiments (suivant plan de masse)
 - accès aux bâtiments.....
 - toiture
2. Station de surpression.
3. Transformateur de SONELGAZ.
4. Aires de stationnement.
5. Voies de desserte.
6. Réseau d'égouts.

Description de chaque immeuble ou groupe d'immeubles

Exemple : I. Bâtiment (A) ou (1) (identification par rapport à l'ensemble s'il ya lieu). Ce bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée de étages, comprend :

- au rez-de-chaussée :
- au premier étage :
- au deuxième étage)
- (ainsi de suite....).

Le bâtiment ou l'ensemble immobilier, (selon le cas) objet du présent règlement, est divisé en lots.

Chacun de ces lots comprend des parties privatives désignées d'après l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise de chacune des trois catégories de parties communes.

La quote-part indivise de l'ensemble des parties communes est définie par la tantième afférente à un lot.

La quote-part des parties communes afférente à un lot est proportionnelle à la surface privative (utile ou pondérée) du lot par rapport à ladite surface de l'ensemble des lots concernés.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes pour les parties communes générales de la première catégorie et en millièmes pour celles de la deuxième et de la troisième catégorie.

L'ensemble des bâtiments actuellement construits est divisé en lots dont

- lots pour les appartements ;
- lots pour les locaux commerciaux ;
- lots pour les locaux professionnels et de services.

Les lots situés dans le corps de bâtiment sont numérotés de à

La composition des lots figure au tableau de division ci-après :

Nos DES LOTS	PARTIES PRIVATIVES	REPARTITION DE LA COPROPRIÉTÉ		
	Situation et description de chaque lot	Parties communes générales (1ère catégorie en 10.000ème)	Parties communes par corps de bâtiments collectifs 2ème catégorie	Parties communes par corps de bâtiments collectifs 3ème catégorie
	Bâtiment A R.D.C 1er étage			

— les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines ;

— les canalisations, les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine, vide-ordures ainsi que leur appareil de ramonage ;

— les canalisations des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes de ces tuyaux, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisation se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux) ;

— les gaines en maçonnerie de ces canalisations ;

— les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant, le cas échéant, aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement de tout à l'égout ;

— tout appareil, machine et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tout objet mobilier et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes : installation d'éclairage, boîtes aux lettres, paillasons d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures ;

— et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

Parties communes de la troisième catégorie

Les parties communes de la troisième catégorie comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et les cages des ascenseurs se trouvant dans les bâtiments.

II-2. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

II.2.1 Dispositions générales

— Les copropriétaires ou occupants sont tenus de respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever, le local, l'immeuble ou le groupe d'immeubles, que celles-ci résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, du présent règlement ou de l'état descriptif de division.

— Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions prévus au présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les occupants à quelconque titre de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs. Aucune tolérance ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis.

II.2.2 Usage des parties privatives

Chaque copropriétaire aura le droit d'user et jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives lui appartenant, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits de copropriétaires des autres locaux ni à la destination de l'immeuble, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées :

1. modification : Il pourra sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant, cependant en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance d'un homme de l'art, il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci ;

2. boutiques et magasins : Il ne pourra être exercé dans les locaux à usage de boutiques ou magasins aucun commerce pouvant présenter des risques d'explosion ou d'incendie ou qui, par le bruit et les odeurs serait de nature à incommoder les occupants de l'immeuble qui nécessiterait une enquête de *commodo* et *incommodo*.

En aucun cas, les magasins ou boutiques ne pourront être utilisés comme habitation ;

3. bruit : Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leurs familles, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit qui sont de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par leur bruit, l'odeur ou autrement.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privatives sauf les moteurs silencieux à condition qu'ils soient équipés d'un système antiparasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radiotélévisées.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants sont formellement interdits. Ils exposent, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

S'agissant particulièrement des appareils et machines émettant des sons tels notamment gramophones, radios et télévisions, instruments de musiques....., leur usage est permis sous réserve de l'observation des règlements de villes et de police ;

4. animaux (animaux dangereux interdits) ;

5. utilisation des fenêtres, balcons et loggias : Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et aux balcons, cependant, l'étendage sur la loggia de cuisine sera toléré, les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police urbaine.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, balcons et loggias, sans être fixé pour en éviter la chute, les vases à fleurs ou autres devront être disposés de telle manière que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommodent pas les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours et jardins, ni eau, ni débris ou immondices quelconques ;

6. plaques indicatrices - enseignes : chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice de ses noms et professions. Il ne pourra cependant être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau, tôle ou réclame quelconque.

Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de boutiques ou magasins, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire la publicité qu'ils jugeront utile et ce conformément à la réglementation en vigueur ;

7. harmonie - entretien : les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, les gardes-corps, balustrades, rampes et barre d'appuis des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs occupants respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect de l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée délibérante comme il sera dit plus loin ;

8. entretien et canalisation d'eau et robinetterie :

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés au frais de l'occupant responsable ;

9. chauffage et ramonage : les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonnés chaque fois que cela sera nécessaire et suivant les règlements d'usage.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduites de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduites de fumée ne pourront être utilisées que pour l'usage auquel elles ont été destinées ou comme gaines de ventilation ;

10. servitudes : les copropriétaires devront supporter l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués. Ils devront, au besoin, donner accès à leurs locaux de propriété divisés aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Ils devront faire place nette, de par eux-mêmes ou du chef de leurs occupants à leur frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableau, meubles et autres objets scellés ou non) ;

11. responsabilité : tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînés par sa faute ou sa négligence ou par les faits d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire n'occupant pas ses locaux par lui-même restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants desdits locaux, sauf son recours contre ces derniers.

Chacun devra faire son affaire personnelle à ses frais de la souscription d'une assurance contre les risques prévus au présent paragraphe.

II.2.3 Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires et/ou occupants, pour la jouissance des locaux dont ils disposent pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, aucun copropriétaire et/ou occupant ne pourra encombrer ni utiliser les parties communes en dehors de leur usage normal, ni laisser y séjourner des objets quelconques.

Les choses communes ainsi que les services communs, comme les ascenseurs, les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et de tous équipements communs, ne pourront être modifiés qu'avec l'assentiment de la majorité des copropriétaires.

PARTIE II

L'ADMINISTRATION ET LA GESTION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

CHAPITRE 1er

LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES

CONSTITUTION - OBJET - QUALITE

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants, se constitue en assemblée dotée de la personnalité morale, elle acquiert la personnalité civile dès l'obtention de son agrément.

Elle se constitue dès qu'il existe, au moins de deux copropriétaires, elle continuera, tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires et prendra fin, si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants a pour objet la conservation de l'immeuble (ou groupe d'immeubles) ainsi que la bonne gestion et l'administration des parties communes et peut prendre, à ce titre, toutes les mesures qu'elle juge nécessaires.

Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

CHAPITRE 2

L'ASSEMBLEE GENERALE

REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se réunit obligatoirement, au moins, une fois par an dans les trois (3) mois suivant la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent que nécessaire.

La première réunion de l'assemblée générale aura lieu, au plus tard, un mois après la date à laquelle la collectivité des copropriétaires sera constituée en assemblée dotée de la personnalité morale.

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera l'administrateur, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Le promoteur - vendeur d'un immeuble neuf en copropriété, peut désigner un administrateur pour une période transitoire, qui devra convoquer la première assemblée générale dans les termes prévus par les dispositions du présent règlement de copropriété.

CONVOCAATION

L'assemblée générale est normalement convoquée par l'administrateur de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et sur son initiative ; il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite à la diligence des copropriétaires et occupants.

La convocation contient obligatoirement le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'un registre de convocation. Sauf urgence, la convocation est notifiée, au moins, quinze (15) jours avant la date de la réunion.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié à l'administrateur, les convocations régulièrement adressées à l'ancien occupant à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouvel occupant.

En cas d'indivision entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est fixé par l'administrateur, néanmoins chaque copropriétaire et/ou occupant peut, quinze (15) jours avant la date de la réunion, notifier à l'administrateur toutes questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Le point complémentaire apporté à l'ordre du jour, accompagné de documents annexes nécessaires, doit faire l'objet d'une notification aux copropriétaires et/ou occupants par l'administrateur, huit (8) jours au moins avant la date de la réunion.

Sont notifiés en même temps que l'ordre du jour :

1. les recettes et les dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes ;
2. le budget prévisionnel, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
3. les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis estimatif ou un marché pour la réalisation des travaux.

FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3), au moins, de ses membres sont présents.

Si le *quorum* n'est pas atteint, une nouvelle réunion aura lieu dans un délai de huit (8) jours. L'assemblée générale délibère alors valablement quel que soit le nombre des présents.

L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications ont été régulièrement faites.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne par vote à main levée, un président de séance ; à défaut de candidat, le plus âgé des propriétaires ou occupants est désigné d'office.

Une feuille de présence est émargée par les membres de l'assemblée générale entrant en séance. Il y est indiqué les noms et domicile de chaque copropriétaire et/ou occupant, et le cas échéant, du mandataire qui les représente ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance. En aucun cas, l'administrateur et son conjoint fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée générale.

La réunion de l'assemblée générale est sanctionnée par un procès-verbal établi par le secrétaire de séance, signé par lui-même et le président et inscrit sur un registre spécial ouvert à cet effet. Il contient le lieu, la date et l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant le nombre de voix favorables ainsi que les noms des copropriétaires, occupants ou mandataires qui ont voté contre, qui n'ont pas pris part au vote ou qui s'en sont abstenus. Il est notifié à chaque copropriétaire présent ou non à la réunion.

Chaque copropriétaire dispose au vote de l'assemblée générale d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire.

Chaque locataire dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour porte sur les charges de première catégorie, et les travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres, et lorsque le copropriétaire est absent ou non régulièrement représenté.

Les copropriétaires et/ou occupants peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

Les incapables sont remplacés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision d'un lot, à défaut du représentant commun délégué par les intéressés, un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

CONDITIONS DE PRISE DE DECISIONS A LA MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Les décisions de l'assemblée générale sont prises par voie de suffrage et leur exécution est confiée à l'administrateur désigné par elle et placé directement sous son contrôle.

L'assemblée générale, à quelle majorité que ce soit, ne peut imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Sont adoptées à la majorité simple des voix de l'assemblée des membres présents ou représentés les décisions concernant, notamment :

- les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, l'adoption du règlement intérieur et les points qui n'auraient pas été prévus et toutes les questions intéressant la copropriété ;
- l'autorisation donnée à certains membres d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformément à sa destination ;

- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives et réglementaires ;

- la modification de la répartition de charges rendues nécessaires par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties.

Sont adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés, les décisions concernant :

- la désignation ou la révocation de l'administrateur ;
- tous les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux et l'aménagement de locaux à usage commun ou la création de tels locaux, à condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble ;
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée générale, les décisions portant sur :

- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;
- la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ;
- la surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois l'accord express des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, le produit résultant de ces actes de disposition est versé au budget de l'assemblée ou réparti entre les copropriétaires au *pro rata* de leurs tantièmes.

Les décisions adoptées par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires et/ou occupants et à leurs ayants cause. Leur contestation doit, sous peine de déchéance, être introduite par les membres de la collectivité opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois, à compter de leur notification par l'administrateur, auprès du tribunal territorialement compétent.

CHAPITRE 3

L'ADMINISTRATEUR NOMINATION - REVOCATION

L'exécution des décisions de l'assemblée générale est confiée à un administrateur désigné par l'assemblée générale aux conditions prévues au présent règlement, pour une durée de deux (2) ans renouvelable. Il est choisi parmi les occupants ou en dehors d'eux.

L'administrateur peut être révoqué dans les mêmes conditions, notamment de majorité requise pour sa désignation, par décision de l'assemblée générale qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée générale, ou en cas de désistement, d'empêchement prolongé ou de carence de sa part à exercer les droits et actions qui lui sont confiés par l'assemblée générale sans que cette dernière n'ait pourvu à son remplacement, un administrateur sera désigné d'office par le président de l'assemblée populaire de la commune où se trouve implanté l'immeuble sur saisine de la majorité des copropriétaires.

L'indemnité allouée à l'administrateur est fixée par l'assemblée générale ou par décision de l'assemblée populaire communale, quand celle-ci est l'auteur de sa désignation. Cette indemnité doit être équivalente au moins à 5% de la valeur locative des locaux composant l'immeuble ou le groupe d'immeubles.

ROLE DE L'ADMINISTRATEUR

L'administrateur est le mandataire de l'assemblée des copropriétaires et/ou occupants. Il est chargé d'assurer l'application des dispositions du présent règlement, de faire respecter ses clauses, d'en appliquer les sanctions et, si son intervention reste inopérante, d'en saisir l'assemblée des copropriétaires pour prendre toutes mesures nécessaires.

Il lui appartient, en outre, de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale, notamment les travaux décidés par ladite assemblée. En cas d'obstacles imprévus, il doit convoquer à nouveau l'assemblée générale, soit même en saisir la justice.

L'administrateur est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il veille à la tranquillité dans l'immeuble, il prépare et fait afficher, après approbation par l'assemblée générale, le règlement intérieur.

Il administre les parties communes de l'immeuble, en assure l'entretien nécessaire et veille à l'hygiène et à la sécurité de l'immeuble.

Il engage et congédie les concierges et les employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leur travail suivant les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Il détient l'ensemble des archives de l'assemblée notamment :

- toutes les conventions, pièces, correspondances, plans et documents relatifs à l'immeuble et à la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ;
- les registres de l'assemblée générale et plus spécialement ceux qui contiennent les procès-verbaux et les pièces annexées dont il est habilité à délivrer des copies ou extraits qu'il certifie conformes ;
- les documents concernant la gestion comptable ;
- la liste établie et tenue à jour par ses soins de tous les copropriétaires et/ou occupants avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

Il prépare le budget prévisionnel, et le soumet au vote de l'assemblée générale ; il est chargé de son exécution.

A ce titre, il exige :

- le versement par l'ensemble des occupants effectifs ou non de la quote-part leur incombant pour couvrir les frais découlant de la première catégorie des charges ;
- le versement par les copropriétaires d'une provision spéciale en début d'exercice pour l'exécution des résolutions de l'assemblée générale ayant trait, notamment aux travaux d'entretien et de grosses réparations, d'amélioration générale, addition de locaux privatifs, surélévation ou reconstruction.

En cas d'urgence, l'administrateur convoque immédiatement une assemblée générale pour décider de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement ainsi que du versement par les copropriétaires d'une provision spéciale.

Il fait assurer l'immeuble contre les risques qui peuvent l'atteindre ainsi que la collectivité qu'il représente pour la couvrir dans sa responsabilité civile engagée par les fautes de ses employés et les dommages causés par les parties communes.

L'administrateur représente l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il la représente en justice, tant en qualité de demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou occupants. Il peut agir, notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Chargé d'assurer le recouvrement des créances de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants, l'administrateur peut contraindre chacun à l'exécution, quel que soit le motif invoqué, de ses obligations par la voie du recouvrement forcé.

En cas de vente d'un lot, l'administrateur, pour obtenir le paiement des sommes dues à la collectivité des occupants par le vendeur, peut faire opposition dans les huit (8) jours, à l'avis de la vente ou versement des fonds. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix n'est opposable à l'administrateur qui a fait opposition dans ce délai.

L'administrateur rend compte de sa gestion comme mandataire et plus spécialement de l'état des fonds qu'il a reçus ou avancés et dépensés pour la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Il rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée générale pour approbation, et ce avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice.

CHAPITRE 4

**OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER
EN MATIERE DE GESTION TRANSITOIRE
DE LA COPROPRIETE****OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER**

Conformément aux dispositions de l'article 62 de la loi n°11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspond au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le promoteur-vendeur est tenu d'assurer la gestion provisoire de la copropriété des immeubles vendus pour une durée de deux (2) années après la vente du dernier lot composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Il est tenu, en outre, d'assurer ou de faire assurer durant une période transitoire jusqu'à la convocation de la première réunion de l'assemblée générale destinée à mettre en place les organes réguliers de la copropriété, à compter de la date de la vente de la dernière portion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, l'administration et la gestion transitoires de la copropriété.

Durant cette gestion transitoire, le promoteur-vendeur ou la personne désignée par lui, se substitue à l'ensemble des organes de gestion de la copropriété.

Ils sont tenus l'un ou l'autre, selon le cas, d'assumer le rôle réservé à l'administrateur tel que défini par le présent règlement de copropriété et de prendre toutes les dispositions pour faire transférer l'administration et la gestion de l'immeuble aux organes de copropriété régulièrement désignés lors de la première réunion de l'assemblée générale, convoquée par eux.

Transfert de l'administration et de la gestion transitoire

La gestion transitoire prévue ci-dessus, prend fin à la demande de la majorité des copropriétaires, qui auront préalablement convoqué à la première réunion de l'assemblée générale destinée à mettre en place les organes réguliers de la copropriété.

La demande dûment signée par l'administrateur désigné par l'assemblée générale des copropriétaires concernés, est notifiée au promoteur immobilier par lettre recommandée.

Les comptes financiers et comptables établis en conformité avec la réglementation, ainsi que toutes pièces et documents relatifs à la gestion de l'immeuble sont transférés par le promoteur vendeur suivant le procès-verbal de passation de consignes et de gestion signé conjointement par lui-même et l'administrateur de la copropriété élu par l'assemblée des copropriétaires ou occupants.

PARTIE III

**LES CHARGES AFFECTANT
LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES
ET/OU OCCUPANTS**

CHAPITRE 1er

**LES CHARGES DE PREMIERE ET DEUXIEME
CATEGORIES****Répartition des charges**

Les diverses charges incombant aux copropriétaires et/ou occupants se répartissent en deux (2) catégories :

1. Les charges de première catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes.

Ces charges incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non. Elles sont réparties en parts égales entre chacun des occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

2. Les charges de deuxième catégorie inhérentes aux grosses réparations de l'immeuble, à sa maintenance ainsi qu'à la sécurité des copropriétaires ou occupants.

Elles incombent aux seuls copropriétaires.

La répartition de ces charges est faite sur la base de la quote-part de chaque partie commune afférente à chaque lot.

Charges de première catégorie

Les charges de première catégorie comprennent :

1. la rétribution allouée à l'administrateur et les frais nécessaires pour le fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du (des) concierge (s) et du personnel susceptible d'être engagé par l'administrateur ainsi que les charges y afférentes ;

2. le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes générales et des frais de compteurs généraux ainsi que l'excédent d'eau provenant de la différence entre le relevé du compteur général et le total des relevés des autres compteurs particuliers ou communs et les frais de fonctionnement, d'entretien et de réparation du matériel de la station de surpression ;

3. l'achat des produits et des ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrée, escaliers, cages d'escaliers et paliers ;

4. les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires ;

5. les frais d'entretien et de réparation des minuteriers d'éclairage des entrées, des paliers et de tous les locaux et parties à usage commun ;

6. le paiement des primes d'assurance couvrant les accidents de travail et ceux occasionnés aux tiers par les employés de l'administration de l'immeuble ;

7. et tous les frais occasionnés par les menues réparations entreprises sur les parties communes.

Les copropriétaires sont tenus de payer les redevances auprès de l'administrateur conformément aux modalités fixées par l'assemblée.

Charges de deuxième catégorie

Cette catégorie de charges comprend :

1. les frais de réparation de toute nature afférente aux gros murs (sauf cependant les menues réparations relatives à ces murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, à la terrasse, aux façades, balcons et loges, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties à usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux portes d'entrée, vestibules, aux escaliers, cages d'escaliers, paliers et à tous les locaux affectés au service exclusif de l'immeuble ;
2. les travaux ou réparations nécessités par les engorgements dans les conduites dont les causes ne pourraient être exactement déterminées ;
3. les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peinture des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;
4. les frais d'entretien et de réparation de tout-à-l'égout et des boîtes à ordures de l'immeuble ;
5. les frais d'entretien et d'aménagement des locaux compris dans les parties communes générales, y compris les frais de peinture ;
6. les frais de pose de réparation des installations d'éclairage des parties communes ;
7. Les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour les parties principales, à l'exclusion des canalisations particulières aux bâtiments collectifs ;
8. les déposes et réfections totales ou partielles des ascenseurs et des chauffages ainsi que de leurs accessoires ;
9. les contributions et taxes éventuelles, sous quelle forme que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses et parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
10. les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.
11. les ascenseurs et elles comprennent :
 - les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle des ascenseurs ainsi que de leurs accessoires ;

— la consommation force des appareils, et de tous frais quelconques occasionnés par leur fonctionnement ;

— la contribution aux redevances se comptabilise dans le cadre du budget annuel et en cas d'incapacité les copropriétaires sont tenus de verser un montant comptabilisé sur la base d'un devis estimatif.

FINANCEMENT DES CHARGES

Les charges sont financées :

1. par un budget prévisionnel adopté en début d'exercice par l'assemblée générale ;
2. en cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers (1/3) de la dépense envisagée, en attendant la réunion extraordinaire de l'assemblée générale que l'administrateur doit convoquer, en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

Les sommes, ci-dessus définies, sont exigibles dans les délais arrêtés par l'assemblée générale.

PAIEMENT DES CHARGES

Selon la nature des travaux, la participation des copropriétaires est assurée, soit dans le cadre d'un budget annuel, soit par le versement d'un montant calculé sur la base d'un devis, quand il s'agit de travaux entrepris pour nécessité de sauvegarde du patrimoine commun.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice au cours de l'exécution de travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de la contribution au fonds, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est créé pour des besoins des travaux à entreprendre, dans le cadre de planning annuel d'entretien, un fonds de roulement alimenté en début de chaque exercice, par une provision versée par chaque copropriétaire.

La provision à verser est égale à 40% du montant de la contribution incombant à chacun des copropriétaires, au titre du planning annuel d'entretien arrêté par l'assemblée générale.

L'administrateur doit percevoir dans ses caisses, la provision visée ci-dessus, dans les délais arrêtés par l'assemblée générale.

L'administrateur peut recourir en cas de non paiement par l'un des occupants ou des copropriétaires, soit de la fraction des frais lui incombant au titre de la première catégorie des charges, soit de non versement de la quote-part lui incombant au titre de travaux ou obligations au titre de la deuxième catégorie des charges, à la procédure du recouvrement forcé.

L'administrateur doit, en cas de non-paiement de fractions de charges de la première catégorie et après deux (2) mises en demeure avec accusé de réception adressées dans le mois suivant l'échéance et restées infructueuses, solliciter à l'encontre de l'occupant défaillant, en introduisant une requête auprès du tribunal territorialement compétent, dont relève l'immeuble, l'émission d'un titre exécutoire en y joignant toutes les pièces justificatives, notamment le procès-verbal de la résolution de l'assemblée générale fixant la répartition par les fractions des charges inhérentes à cette catégorie et copies des mises en demeure.

Le titre exécutoire ainsi émis est exécuté conformément à la procédure en vigueur pour le recouvrement des impôts.

S'il s'agit d'un copropriétaire n'ayant pas honoré les obligations découlant de l'exécution des résolutions adoptées par l'assemblée générale, notamment le non-versement par ce dernier de la quote-part des charges lui incombant au titre de travaux réalisés sur les parties communes, l'administrateur prend une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire défaillant.

Si au terme de trois (3) mois, le copropriétaire défaillant ne régularise pas ses créances, il est procédé à la saisie immobilière de sa propriété qui est mise en vente par voie judiciaire.

Outre cette procédure, l'administrateur peut recourir à la saisie gagerie ou faire pratiquer une « saisie arrêt » sur les loyers si ce dernier a loué son local.

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges.

CHAPITRE II

MUTATIONS ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mutation à titre gratuit ou onéreux

Dans tous les cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu, envers l'assemblée du paiement de toutes les dettes nées de la copropriété, liquides et exigibles à la date de la mutation qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

En cas de mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation est tenu au paiement de toutes les charges de copropriété impayées par l'ancien copropriétaire.

En cas de mutation à titre onéreux, le copropriétaire qui aliène à titre onéreux son lot, est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un (1) mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des copropriétaires ; l'avis de mutation doit être donné à l'administrateur par simple lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. L'administrateur peut former, dans un délai de quinze (15) jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Opposabilité du règlement de copropriété

En cas d'aliénation, les obligations nées du présent règlement suivent le fonds et s'imposent au nouvel acquéreur.

En cédant son fonds, le propriétaire se trouve libéré des obligations contenues dans le présent règlement et l'acquéreur prenant automatiquement sa suite, respectera en tant que copropriétaire des parties communes, le présent règlement de copropriété.

PARTIE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE 1er

VENTE ET LOCATION

VENTE

Tout copropriétaire disposera librement du local lui appartenant et de la quote-part des parties communes qui s'y rattachent, sous les réserves ci-après formulées.

Le droit de propriété comme celui de l'usage des parties divisées, ne peuvent être séparés de ces mêmes droits sur les parties communes, par aliénation ou autrement.

La vente d'un local entraîne nécessairement comme conséquence, celle d'une fraction des droits sur les choses communes.

Indépendamment de l'avis de mutation prévu ci-dessus, qui doit être donné à l'administrateur en vue de lui permettre d'assurer le recouvrement des dettes éventuelles dues par l'ancien propriétaire à l'égard de la copropriété, toute cession ne sera opposable à la collectivité des copropriétaires qu'après remise de l'expédition de l'acte à l'administrateur.

LOCATION

Les propriétaires qui donneront leur local en location, devront porter à la connaissance de leurs locataires, le contenu du présent règlement ainsi que l'obligation qu'ils ont d'en exécuter les prescriptions.

Une copie du bail de location signé entre le bailleur et le preneur devra être notifiée à l'administrateur de copropriété dans les huit (8) jours de sa signature.

Tout propriétaire qui n'occupe pas, par lui-même son local restera responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants dudit local, et sera notamment responsable vis-à-vis de la copropriété des dommages dus au fait ou à la faute de son locataire. Il sera redevable de la quote-part afférente à son appartement dans les charges définies au présent règlement, et solidairement responsable des charges dues par l'occupant locataire.

**CHAPITRE 2
ASSURANCES**

Assurances de l'immeuble ou groupe d'immeubles

Chacun des bâtiments collectifs et les parties communes générales dépendant de l'ensemble immobilier seront assurés en dommages directs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux ainsi que tous autres dommages conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415, correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances créant le code des assurances.

Assurances individuelles

Chaque copropriétaire est tenu de couvrir sa responsabilité civile engagée par les dommages causés aux voisins par l'incendie, l'explosion de gaz, d'électricité, les bris de glace, ainsi que les inondations ou autres sinistres qui se produiraient dans son local ou appartement, en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances créant le code des assurances.

**CHAPITRE 3
LITIGES**

Litiges

Les litiges concernant le statut de la copropriété défini par le présent règlement sont de la compétence du tribunal de juridiction du lieu de l'immeuble.

A l'occasion de tous litiges, dont est saisie la juridiction suscitée, relatifs au fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires ou dans lesquels elle est partie, l'administrateur avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actions personnelles qui naissent de l'application du statut de la copropriété défini au présent règlement entre les occupants ou entre un occupant et l'administrateur se prescrivent par un délai de dix (10) ans.

**PUBLICITE DU REGLEMENT
DE COPROPRIETE**

Les prescriptions du présent règlement de copropriété deviennent opposables à tous les copropriétaires à compter de la date de publicité du présent acte à la conservation foncière du lieu de situation du ou des bien (s). Le promoteur immobilier est tenu de publier le présent règlement et les modifications qui peuvent lui être apportées à la conservation foncière.

Formalité d'enregistrement

Le présent règlement est enregistré à
le Auprès de
Sous le numéro

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,
Les jour, mois et an que dessus,

**Décret exécutif n° 14-101 du 7 Joumada El Oula 1435
correspondant au 9 mars 2014 portant création
d'un centre de repos des moudjahidine à la
commune de In Salah, wilaya de Tamenghasset.**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des moudjahidine,

Vu la constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

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° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 13-273 du 16 Ramadhan 1434 correspondant au 25 juillet 2013 portant réaménagement du statut des centres de repos des moudjahidine, notamment son article 4 ;

Après approbation du Président de la République ;

Décète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 4 du décret exécutif n° 13 -273 du 16 Ramadhan 1434 correspondant au 25 juillet 2013, susvisé, le présent décret a pour objet de créer un centre de repos des moudjahidine à la commune de In Salah, Wilaya de Tamenghasset et de compléter la liste de ces centres conformément à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 2. — Le présent décret sera publié au *Journal Officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Joumada El Oula 1435 correspondant au 9 mars 2014.

Abdelmalek SELLAL.

ANNEXE

Liste des centres de repos des moudjahidine

DENOMINATION DE L'ETABLISSEMENT	SIEGE DE L'ETABLISSEMENT
..... (sans changement).....	
Centre de repos Hammam In Salah	Commune de In Salah Wilaya de Tamenghasset

Annexes

Annexe 2 : Echantillonnage
Tableau.1 : détail des échantillons par cité

N°	Cité	Formule	Nbre logts (N)	Echantillon (n)	Pas de sondage (N/n)	Taux %
1	500 logements	LPL	500	140	3.57	28
2	112 logements		112	32	3.50	29
3	132 logements		132	37	3.57	28
4	70 logements		70	21	3.33	30
Sous-total (LPL)			814	230	//	28.25
5	78 logements	LSP	78	76	1.03	97
6	102 logements		102	99	1.03	97
7	106 logements		106	103	1.03	97
8	100 logements « premier site »		100	97	1.03	97
9	100 logements « deuxième site »		100	97	1.03	97
10	50 logements		50	50	1	100
Sous-total (LSP)			536	520	//	97
11	126 logements	LP	126	126	1	100
12	24 logements (EPLF)		24	24	1	100
13	24 logements (EPBTP)		24	24	1	100
14	76 logements		76	76	1	100
Sous-total (LP)			250	250	//	100
Total général			1600	1000	//	62.50

Annexe 2 : Tableau. 2 : Tirage informatisé de la cité 500 logements

n	140				
N	500				
Pas de sondage	3.57				
Rang	Valeur	Echantillon	Rang	Valeur	Echantillon
1	0.745412	1	71	250.745412	251
2	4.316841	5	72	254.316841	255
3	7.888269	8	73	257.888269	258
4	11.459698	12	74	261.459698	262
5	15.031126	16	75	265.031126	266
6	18.602555	19	76	268.602555	269
7	22.173984	23	77	272.173984	273
8	25.745412	26	78	275.745412	276
9	29.316841	30	79	279.316841	280
10	32.888269	33	80	282.888269	283
11	36.459698	37	81	286.459698	287
12	40.031126	41	82	290.031126	291
13	43.602555	44	83	293.602555	294
14	47.173984	48	84	297.173984	298
15	50.745412	51	85	300.745412	301
16	54.316841	55	86	304.316841	305
17	57.888269	58	87	307.888269	308
18	61.459698	62	88	311.459698	312
19	65.031126	66	89	315.031126	316
20	68.602555	69	90	318.602555	319
21	72.173984	73	91	322.173984	323
22	75.745412	76	92	325.745412	326
23	79.316841	80	93	329.316841	330
24	82.888269	83	94	332.888269	333
25	86.459698	87	95	336.459698	337
26	90.031126	91	96	340.031126	341
27	93.602555	94	97	343.602555	344
28	97.173984	98	98	347.173984	348
29	100.745412	101	99	350.745412	351
30	104.316841	105	100	354.316841	355
31	107.888269	108	101	357.888269	358
32	111.459698	112	102	361.459698	362
33	115.031126	116	103	365.031126	366
34	118.602555	119	104	368.602555	369
35	122.173984	123	105	372.173984	373
36	125.745412	126	106	375.745412	376
37	129.316841	130	107	379.316841	380
38	132.888269	133	108	382.888269	383
39	136.459698	137	109	386.459698	387
40	140.031126	141	110	390.031126	391
41	143.602555	144	111	393.602555	394
42	147.173984	148	112	397.173984	398
43	150.745412	151	113	400.745412	401
44	154.316841	155	114	404.316841	405
45	157.888269	158	115	407.888269	408
46	161.459698	162	116	411.459698	412
47	165.031126	166	117	415.031126	416
48	168.602555	169	118	418.602555	419
49	172.173984	173	119	422.173984	423
50	175.745412	176	120	425.745412	426
51	179.316841	180	121	429.316841	430
52	182.888269	183	122	432.888269	433
53	186.459698	187	123	436.459698	437
54	190.031126	191	124	440.031126	441
55	193.602555	194	125	443.602555	444
56	197.173984	198	126	447.173984	448
57	200.745412	201	127	450.745412	451
58	204.316841	205	128	454.316841	455
59	207.888269	208	129	457.888269	458
60	211.459698	212	130	461.459698	462
61	215.031126	216	131	465.031126	466
62	218.602555	219	132	468.602555	469
63	222.173984	223	133	472.173984	473
64	225.745412	226	134	475.745412	476
65	229.316841	230	135	479.316841	480
66	232.888269	233	136	482.888269	483
67	236.459698	237	137	486.459698	487
68	240.031126	241	138	490.031126	491
69	243.602555	244	139	493.602555	494
70	247.173984	248	140	497.173984	498

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 3 :
localisation des échantillons de la
cité 500 logements

N° Bloc	RDC		R+1		R+2		R+3		R+4		Nbre logts
	N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
1			1	2	3	4	5	6	7	8	8
2			9	10	11	12	13	14	15	16	8
3			17	18	19	20	21	22	23	24	8
4			25	26	27	28	29	30	31	32	8
5			33	34	35	36	37	38	39	40	8
6			41	42	43	44	45	46	47	48	8
7			49	50	51	52	53	54	55	56	8
8			57	58	59	60	61	62	63	64	8
9			65	66	67	68	69	70	71	72	8
10	73	74	75	76	77	78	79	80			8
11	81	82	83	84	85	86	87	88			8
12			89	90	91	92	93	94	95	96	8
13			97	98	99	100	101	102	103	104	8
14			105	106	107	108	109	110	111	112	8
15			113	114	115	116	117	118	119	120	8
16			121	122	123	124	125	126	127	128	8
17			129	130	131	132	133	134	135	136	8
18	137	138	139	140	141	142	143	144			8
19	145	146	147	148	149	150	151	152			8
20			153	154	155	156	157	158	159	160	8
21			161	162	163	164	165	166	167	168	8
22			169	170	171	172	173	174	175	176	8
23			177	178	179	180	181	182	183	184	8
24			185	186	187	188	189	190	191	192	8
25			193	194	195	196	197	198	199	200	8
26			201	202	203	204	205	206	207	208	8
27			209	210	211	212	213	214	215	216	8
28			217	218	219	220	221	222	223	224	8
29			225	226	227	228	229	230	231	232	8
30			233	234	235	236	237	238	239	240	8
31			241	242	243	244	245	246	247	248	8
32			249	250	251	252	253	254	255	256	8
33	257	258	259	260	261	262	263	264			8
34	265	266	267	268	269	270	271	272			8
35	273	274	275	276	277	278	279	280			8
36			281	282	283	284	285	286	287	288	8
37			289	290	291	292	293	294	295	296	8
38			297	298	299	300	301	302	303	304	8
39			305	306	307	308	309	310	311	312	8
40			313	314	315	316	317	318	319	320	8
41			321	322	323	324	325	326	327	328	8
42			329	330	331	332	333	334	335	336	8
43			337	338	339	340	341	342	343	344	8
44			345	346	347	348	349	350	351	352	8
45			353	354	355	356	357	358	359	360	8
46			361	362	363	364	365	366	367	368	8
47			369	370	371	372	373	374	375	376	8
48			376	378	379	380	381	382	383	384	8
49			385	386	387	388	389	390	391	392	8
50			393	394	395	396	397	398	399	400	8
51	401	402	403	404	405	406	407	408			8
52	409	410	411	412	413	414	415	416			8
53			417	418	419	420	421	422	423	424	8
54			425	426	427	428	429	430	431	432	8
55			433	434	435	436	437	438	439	440	8
56			441	442	443	444	445	446			6
57			447	448	449	450	451	452			6
58	453	454	455	456	457	458	459	460			8
59	461	462	463	464	465	466	467	468			8
60	469	470	471	472	473	474	475	476			8
61	477	478	479	480	481	482	483	484			8
62			485	486	487	488	489	490	491	492	8
63			493	494	495	496	497	498	499	500	8

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 4 : Tirage informatisé de la cité 112 logements

n	32	
N	112	
Pas de sondage	3,50	
Rang	Valeur	Echantillon
1	0,425379	1
2	3,925379	4
3	7,425379	8
4	10,925379	11
5	14,425379	15
6	17,925379	18
7	21,425379	22
8	24,925379	25
9	28,425379	29
10	31,925379	32
11	35,425379	36
12	38,925379	39
13	42,425379	43
14	45,925379	46
15	49,425379	50
16	52,925379	53
17	56,425379	57
18	59,925379	60
19	63,425379	64
20	66,925379	67
21	70,425379	71
22	73,925379	74
23	77,425379	78
24	80,925379	81
25	84,425379	85
26	87,925379	88
27	91,425379	92
28	94,925379	95
29	98,425379	99
30	101,925379	102
31	105,425379	106
32	108,925379	109

Annexe 2 : Tableau. 5 : localisation des échantillons de la cité 112 logements

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		Nbre logts
	N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
1	1	2	3	4	5	6	7	8	8
2	9	10	11	12	13	14	15	16	8
3	17	18	19	20	21	22	23	24	8
4	25	26	27	28	29	30	31	32	8
5	33	34	35	36	37	38	39	40	8
6	41	42	43	44	45	46	47	48	8
7	49	50	51	52	53	54	55	56	8
8	57	58	59	60	61	62	63	64	8
9	65	66	67	68	69	70	71	72	8
10	73	74	75	76	77	78	79	80	8
11	81	82	83	84	85	86	87	88	8
12	89	90	91	92	93	94	95	96	8
13	97	98	99	100	101	102	103	104	8
14	105	106	107	108	109	110	111	112	8

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 6 : Tirage informatisé de la cité 132 logements

n	37	
N	132	
Pas de sondage	3,57	
Rang	Valeur	Echantillon
1	2,982678	3
2	6,550245	7
3	10,117813	11
4	13,685380	14
5	17,252948	18
6	20,820516	21
7	24,388083	25
8	27,955651	28
9	31,523218	32
10	35,090786	36
11	38,658353	39
12	42,225921	43
13	45,793488	46
14	49,361056	50
15	52,928624	53
16	56,496191	57
17	60,063759	61
18	63,631326	64
19	67,198894	68
20	70,766461	71
21	74,334029	75
22	77,901597	78
23	81,469164	82
24	85,036732	86
25	88,604299	89
26	92,171867	93
27	95,739434	96
28	99,307002	100
29	102,874570	103
30	106,442137	107
31	110,009705	111
32	113,577272	114
33	117,144840	118
34	120,712407	121
35	124,279975	125
36	127,847543	128
37	131,415110	132

Annexe 2 : Tableau. 7 : localisation des échantillons de la cité 132 logements

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		Nbre logts
	N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
1	1	2	3	4	5	6	7	8	8
2	9	10	11	12	13	14	15	16	8
3			17	18	19	20	21	22	6
4			23	24	25	26	27	28	6
5			29	30	31	32	33	34	6
6			35	36	37	38	39	40	6
7			41	42	43	44	45	46	6
8			47	48	49	50	51	52	6
9	53	54	55	56	57	58	59	60	8
10	61	62	63	64	65	66	67	68	8
11	69	70	71	72	73	74	75	76	8
12	77	78	79	80	81	82	83	84	8
13	85	86	87	88	89	90	91	92	8
14	93	94	95	96	97	98	99	100	8
15	101	102	103	104	105	106	107	108	8
16	109	110	111	112	113	114	115	116	8
17	117	118	119	120	121	122	123	124	8
18	125	126	127	128	129	130	131	132	8

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 8 : Tirage informatisé de la cité 70 logements

n	21	
N	70	
Pas de sondage	3.33	
Rang	Valeur	Echantillon
1	0.354146	1
2	3.687479	4
3	7.020812	8
4	10.354146	11
5	13.687479	14
6	17.020812	18
7	20.354146	21
8	23.687479	24
9	27.020812	28
10	30.354146	31
11	33.687479	34
12	37.020812	38
13	40.354146	41
14	43.687479	44
15	47.020812	48
16	50.354146	51
17	53.687479	54
18	57.020812	58
19	60.354146	61
20	63.687479	64
21	67.020812	68

Annexe 2 : Tableau. 9 : localisation des échantillons de la cité 70 logements

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		Nbre logts
	N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
1	1	2	3	4	5	6	7	8	8
2	9	10	11	12	13	14	15	16	8
3	17	18	19	20	21	22			6
4	23	24	25	26	27	28	29	30	8
5	31	32	33	34	35	36	37	38	8
6	39	40	41	42	43	44	45	46	8
7	47	48	49	50	51	52	53	54	8
8	57	56	57	58	59	60	61	62	8
9	63	64	65	66	67	68	69	70	8

Annexe 2 : Tableau.10 : Tirage informatisé de la cité 78 logements

Annexes

n 76
 N 78
 Pas de sondage 1,03

Rang	Valeur	Echantillon	Rang	Valeur	Echantillon
1	0,807834	1	39	39,807834	40
2	1,834150	2	40	40,834150	41
3	2,860465	3	41	41,860465	42
4	3,886781	4	42	42,886781	43
5	4,913097	5	43	43,913097	44
6	5,939413	6	44	44,939413	45
7	6,965729	7	45	45,965729	46
8	7,992044	8	46	46,992044	47
9	9,018360	10	47	48,018360	49
10	10,044676	11	48	49,044676	50
11	11,070992	12	49	50,070992	51
12	12,097308	13	50	51,097308	52
13	13,123623	14	51	52,123623	53
14	14,149939	15	52	53,149939	54
15	15,176255	16	53	54,176255	55
16	16,202571	17	54	55,202571	56
17	17,228887	18	55	56,228887	57
18	18,255202	19	56	57,255202	58
19	19,281518	20	57	58,281518	59
20	20,307834	21	58	59,307834	60
21	21,334150	22	59	60,334150	61
22	22,360465	23	60	61,360465	62
23	23,386781	24	61	62,386781	63
24	24,413097	25	62	63,413097	64
25	25,439413	26	63	64,439413	65
26	26,465729	27	64	65,465729	66
27	27,492044	28	65	66,492044	67
28	28,518360	29	66	67,518360	68
29	29,544676	30	67	68,544676	69
30	30,570992	31	68	69,570992	70
31	31,597308	32	69	70,597308	71
32	32,623623	33	70	71,623623	72
33	33,649939	34	71	72,649939	73
34	34,676255	35	72	73,676255	74
35	35,702571	36	73	74,702571	75
36	36,728887	37	74	75,728887	76
37	37,755202	38	75	76,755202	77
38	38,781518	39	76	77,781518	78

Annexe 2 : Tableau.11 : localisation des échantillons de la cité 78 logements

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		Nbre logts
	N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
1			1	2	3	4	5	6	6
2			7	8	9	10	11	12	6
3			13	14	15	16	17	18	6
4			19	20	21	22	23	24	6
5			25	26	27	28	29	30	6
6			31	32	33	34	35	36	6
7			37	38	39	40	41	42	6
8			43	44	45	46	47	48	6
9			49	50	51	52	53	54	6
10			55	56	57	58	59	60	6
11			61	62	63	64	65	66	6
12			67	68	69	70	71	72	6
13			73	74	75	76	77	78	6

Annexe 2 : Tableau.12 : Tirage informatisé de la cité 102 logements

Annexes

n 99
 N 102
 Pas de sondage 1,03

Rang	Valeur	Echantillon	Rang	Valeur	Echantillon
1	1,016384	2	51	52,531536	53
2	2,046687	3	52	53,561839	54
3	3,076990	4	53	54,592142	55
4	4,107293	5	54	55,622445	56
5	5,137596	6	55	56,652748	57
6	6,167899	7	56	57,683051	58
7	7,198202	8	57	58,713354	59
8	8,228505	9	58	59,743657	60
9	9,258808	10	59	60,773960	61
10	10,289111	11	60	61,804263	62
11	11,319414	12	61	62,834566	63
12	12,349717	13	62	63,864869	64
13	13,380020	14	63	64,895172	65
14	14,410323	15	64	65,925475	66
15	15,440626	16	65	66,955778	67
16	16,470929	17	66	67,986081	68
17	17,501233	18	67	69,016384	70
18	18,531536	19	68	70,046687	71
19	19,561839	20	69	71,076990	72
20	20,592142	21	70	72,107293	73
21	21,622445	22	71	73,137596	74
22	22,652748	23	72	74,167899	75
23	23,683051	24	73	75,198202	76
24	24,713354	25	74	76,228505	77
25	25,743657	26	75	77,258808	78
26	26,773960	27	76	78,289111	79
27	27,804263	28	77	79,319414	80
28	28,834566	29	78	80,349717	81
29	29,864869	30	79	81,380020	82
30	30,895172	31	80	82,410323	83
31	31,925475	32	81	83,440626	84
32	32,955778	33	82	84,470929	85
33	33,986081	34	83	85,501233	86
34	35,016384	36	84	86,531536	87
35	36,046687	37	85	87,561839	88
36	37,076990	38	86	88,592142	89
37	38,107293	39	87	89,622445	90
38	39,137596	40	88	90,652748	91
39	40,167899	41	89	91,683051	92
40	41,198202	42	90	92,713354	93
41	42,228505	43	91	93,743657	94
42	43,258808	44	92	94,773960	95
43	44,289111	45	93	95,804263	96
44	45,319414	46	94	96,834566	97
45	46,349717	47	95	97,864869	98
46	47,380020	48	96	98,895172	99
47	48,410323	49	97	99,925475	100
48	49,440626	50	98	100,955778	101
49	50,470929	51	99	101,986081	102
50	51,501233	52			

Annexe 2 : Tableau. 13: localisation des échantillons de la cité 102 logements

N° Bloc	RDC			R+ 1			R+ 2			R+ 3			Nbre logts
	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt		
1				1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
2				10	11	12	13	14	15	16	17	18	9
3				19	20	21	22	23	24	25	26	27	9
4				28	29	30	31	32	33	34	35	36	9
5	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	12
6	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	12
7	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	12
8	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	12
9				85	86	87	88	89	90	91	92	93	9
10				94	95	96	97	98	99	100	101	102	9

Annexes

Annexe 2 : Tableau.14 : Tirage informatisé de la cité 106 logements

n **103**
N **106**
Pas de sondage **1,03**

Rang	Valeur	Echantillon	Rang	Valeur	Echantillon
1	0,547345	1	54	55,091034	56
2	1,576471	2	55	56,120160	57
3	2,605597	3	56	57,149287	58
4	3,634724	4	57	58,178413	59
5	4,663850	5	58	59,207539	60
6	5,692976	6	59	60,236665	61
7	6,722102	7	60	61,265791	62
8	7,751228	8	61	62,294918	63
9	8,780355	9	62	63,324044	64
10	9,809481	10	63	64,353170	65
11	10,838607	11	64	65,382296	66
12	11,867733	12	65	66,411423	67
13	12,896859	13	66	67,440549	68
14	13,925986	14	67	68,469675	69
15	14,955112	15	68	69,498801	70
16	15,984238	16	69	70,527927	71
17	17,013364	18	70	71,557054	72
18	18,042491	19	71	72,586180	73
19	19,071617	20	72	73,615306	74
20	20,100743	21	73	74,644432	75
21	21,129869	22	74	75,673558	76
22	22,158995	23	75	76,702685	77
23	23,188122	24	76	77,731811	78
24	24,217248	25	77	78,760937	79
25	25,246374	26	78	79,790063	80
26	26,275500	27	79	80,819190	81
27	27,304626	28	80	81,848316	82
28	28,333753	29	81	82,877442	83
29	29,362879	30	82	83,906568	84
30	30,392005	31	83	84,935694	85
31	31,421131	32	84	85,964821	86
32	32,450258	33	85	86,993947	87
33	33,479384	34	86	88,023073	89
34	34,508510	35	87	89,052199	90
35	35,537636	36	88	90,081325	91
36	36,566762	37	89	91,110452	92
37	37,595889	38	90	92,139578	93
38	38,625015	39	91	93,168704	94
39	39,654141	40	92	94,197830	95
40	40,683267	41	93	95,226957	96
41	41,712393	42	94	96,256083	97
42	42,741520	43	95	97,285209	98
43	43,770646	44	96	98,314335	99
44	44,799772	45	97	99,343461	100
45	45,828898	46	98	100,372588	101
46	46,858025	47	99	101,401714	102
47	47,887151	48	100	102,430840	103
48	48,916277	49	101	103,459966	104
49	49,945403	50	102	104,489092	105
50	50,974529	51	103	105,518219	106
51	52,003656	53	104	106,547345	107
52	53,032782	54	105	107,576471	108
53	54,061908	55	106	108,605597	109

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 15 : localisation des échantillons de la cité 106 logements

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		R+ 4		Nbre logts
	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt		
1	1	2	3	4	5	6	7	8			8
2	9	10	11	12	13	14	15	16			8
3	17	18	19	20	21	22	23	24			8
4	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	10
5			35	36	37	38	39	40	41	42	8
6			43	44	45	46	47	48	49	50	8
7			51	52	53	54	55	56	57	58	8
8			59	60	61	62	63	64	65	66	8
9			67	68	69	70	71	72	73	74	6
10	75	76	77	78	79	80	81	82			8
11	83	84	85	86	87	88	89	90			8
12	91	92	93	94	95	96	97	98			8
13	99	100	101	102	103	104	105	106			8

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 16 : Tirage informatisé de la cité 100 logements (premier site)

n	97			N	100			Pas de sondage	1,03
Rang	Valeur	Echantillon		Rang	Valeur	Echantillon			
1	0,942553	1		50	51,458016	52			
2	1,973480	2		51	52,488944	53			
3	3,004408	4		52	53,519872	54			
4	4,035336	5		53	54,550800	55			
5	5,066264	6		54	55,581728	56			
6	6,097192	7		55	56,612656	57			
7	7,128120	8		56	57,643583	58			
8	8,159047	9		57	58,674511	59			
9	9,189975	10		58	59,705439	60			
10	10,220903	11		59	60,736367	61			
11	11,251831	12		60	61,767295	62			
12	12,282759	13		61	62,798223	63			
13	13,313687	14		62	63,829150	64			
14	14,344614	15		63	64,860078	65			
15	15,375542	16		64	65,891006	66			
16	16,406470	17		65	66,921934	67			
17	17,437398	18		66	67,952862	68			
18	18,468326	19		67	68,983790	69			
19	19,499254	20		68	70,014717	71			
20	20,530181	21		69	71,045645	72			
21	21,561109	22		70	72,076573	73			
22	22,592037	23		71	73,107501	74			
23	23,622965	24		72	74,138429	75			
24	24,653893	25		73	75,169357	76			
25	25,684821	26		74	76,200284	77			
26	26,715748	27		75	77,231212	78			
27	27,746676	28		76	78,262140	79			
28	28,777604	29		77	79,293068	80			
29	29,808532	30		78	80,323996	81			
30	30,839460	31		79	81,354924	82			
31	31,870388	32		80	82,385851	83			
32	32,901315	33		81	83,416779	84			
33	33,932243	34		82	84,447707	85			
34	34,963171	35		83	85,478635	86			
35	35,994099	36		84	86,509563	87			
36	37,025027	38		85	87,540491	88			
37	38,055955	39		86	88,571419	89			
38	39,086882	40		87	89,602346	90			
39	40,117810	41		88	90,633274	91			
40	41,148738	42		89	91,664202	92			
41	42,179666	43		90	92,695130	93			
42	43,210594	44		91	93,726058	94			
43	44,241522	45		92	94,756986	95			
44	45,272449	46		93	95,787913	96			
45	46,303377	47		94	96,818841	97			
46	47,334305	48		95	97,849769	98			
47	48,365233	49		96	98,880697	99			
48	49,396161	50		97	99,911625	100			
49	50,427089	51		98	100,942553	101			

Annexe 2 : Tableau. 17 : localisation des échantillons de la cité 100 logements (premier site)

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		R+ 4		Nbre logts
	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt	N° logt		
1	1	2	3	4	5	6	7	8			8
2	9	10	11	12	13	14	15	16			8
3	17	18	19	20	21	22	23	24			8
4	25	26	27	28	29	30	31	32			8
5	33	34	35	36	37	38	39	40			8
6	41	42	43	44	45	46	47	48			8
7	49	50	51	52	53	54	55	56			8
8	57	58	59	60	61	62	63	64			8
9			65	66	67	68	69	70			6
10			71	72	73	74	75	76	77	78	8
11			79	80	81	82	83	84	85	86	8
12			87	88	89	90	91	92	93	94	8
13			95	96	97	98	99	100			6

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 18 : Tirage informatisé de la cité 100 logements (deuxième site)

n	97				
N	100				
Pas de sondage	1,03				
Rang	Valeur	Echantillon	Rang	Valeur	Echantillon
1	0,794710	1	50	51,310174	52
2	1,825638	2	51	52,341102	53
3	2,856566	3	52	53,372030	54
4	3,887494	4	53	54,402958	55
5	4,918422	5	54	55,433886	56
6	5,949350	6	55	56,464814	57
7	6,980277	7	56	57,495741	58
8	8,011205	9	57	58,526669	59
9	9,042133	10	58	59,557597	60
10	10,073061	11	59	60,588525	61
11	11,103989	12	60	61,619453	62
12	12,134917	13	61	62,650381	63
13	13,165844	14	62	63,681308	64
14	14,196772	15	63	64,712236	65
15	15,227700	16	64	65,743164	66
16	16,258628	17	65	66,774092	67
17	17,289556	18	66	67,805020	68
18	18,320484	19	67	68,835948	69
19	19,351412	20	68	69,866875	70
20	20,382339	21	69	70,897803	71
21	21,413267	22	70	71,928731	72
22	22,444195	23	71	72,959659	73
23	23,475123	24	72	73,990587	74
24	24,506051	25	73	75,021515	76
25	25,536979	26	74	76,052442	77
26	26,567906	27	75	77,083370	78
27	27,598834	28	76	78,114298	79
28	28,629762	29	77	79,145226	80
29	29,660690	30	78	80,176154	81
30	30,691618	31	79	81,207082	82
31	31,722546	32	80	82,238009	83
32	32,753473	33	81	83,268937	84
33	33,784401	34	82	84,299865	85
34	34,815329	35	83	85,330793	86
35	35,846257	36	84	86,361721	87
36	36,877185	37	85	87,392649	88
37	37,908113	38	86	88,423576	89
38	38,939040	39	87	89,454504	90
39	39,969968	40	88	90,485432	91
40	41,000896	42	89	91,516360	92
41	42,031824	43	90	92,547288	93
42	43,062752	44	91	93,578216	94
43	44,093680	45	92	94,609143	95
44	45,124607	46	93	95,640071	96
45	46,155535	47	94	96,670999	97
46	47,186463	48	95	97,701927	98
47	48,217391	49	96	98,732855	99
48	49,248319	50	97	99,763783	100
49	50,279247	51			

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 19 : localisation des échantillons de la cité 100 logements (deuxième site)

N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		Nbre logts
	N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
1			1	2	3	4	5	6	6
2			7	8	9	10	11	12	6
3			13	14	15	16	17	18	6
4			19	20	21	22	23	24	6
5			25	26	27	28	29	30	6
6			31	32	33	34	35	36	6
7			37	38	39	40	41	42	6
8			43	44	45	46	47	48	6
9			49	50	51	52	53	54	6
10	55	56	57	58	59	60	61	62	8
11	63	64	65	66	67	68	69	70	8
12			71	72	73	74	75	76	6
13			77	78	79	80	81	82	6
14			83	84	85	86	87	88	6
15			89	90	91	92	93	94	6
16			95	96	97	98	99	100	6

Annexe 2 : Tableau. 20 : localisation des échantillons de la cité 50 logements

N° Bloc	RDC				R+ 1				R+ 2				R+ 3				R+ 4				Nbre logts
	N° logt				N° logt				N° logt				N° logt				N° logt				
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					14		
2	15	16		17	18		19	20		21	22								8		
3	23	24		25	26		27	28		29	30								8		
4	31	32		33	34		35	36		37	38		39	40					10		
5	41	42		43	44		45	46		47	48		49	50					10		

Annexe 2 : Tableau. 21 : localisation des échantillons de la cité 126 logements

Promoteur	Nombre De logements	N° Bloc	RDC		R+ 1		R+ 2		R+ 3		R+ 4		Nbre logts
			N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		N° logt		
BAALI	26	1			1	2	3	4	5	6			6
		2			7		8						2
		3			9	10	11	12	13	14			6
		4			15	16	17	18	19	20			6
		5			21	22	23	24	25	26			6
LAADJAL	8	1			1	2	3	4					4
		2			5	6	7	8					4
BRAHIMI	14	1			1	2	3	4					4
		2			5	6	7	8	9	10			6
		3			11	12	13	14					4
BENHAMIDA	12	1			1	2	3	4					4
		2			5	6	7	8					4
		3			9	10	11	12					4
NEGUEZ	20	1			1	2	3	4					4
		2			5	6	7	8					4
		3			9	10	11	12					4
		4			13	14	15	16					4
		5			17	18	19	19					4
BELDJOUDI	36	1			1	2	3	4	5	6	7	8	8
		2			9	10	11	12	13	14	15	16	8
		3			17	18	19	20	21	22	23	24	8
		4			25	26	27	28	29	30			6
		5			31	32	33	34	35	36			6
DJERRAD	10	1			1		2						2
		2			3	4	5	6					4
		3			7		8						2
		4			9		10						2

Annexes

Annexe 2 : Tableau. 22 : localisation des échantillons de la cité 24 logements « EPLF »

N° Bloc	RDC		R+ 1				R+ 2		Nbre logts
	N° logt		N° logt				N° logt		
1			1	2	3	4	5	6	6
2			7	8	9	10	11	12	6
3			13	14	15	16	17	18	6
4			19	20	21	22	23	24	6

Annexe 2 : Tableau. 23 : localisation des échantillons de la cité 24 logements « EPBTP »

N° Bloc	RDC		R+ 1				R+ 2		Nbre logts
	N° logt		N° logt				N° logt		
1			1	2	3	4	5	6	6
2			7	8	9	10	11	12	6
3			13	14	15	16	17	18	6
4			19	20	21	22	23	24	6

Annexe 2 : Tableau. 24 : localisation des échantillons de la cité 76 logements

N° Bloc	RDC				R+ 1				R+ 2				R+ 3				Nbre logts
	N° logt				N° logt				N° logt				N° logt				
1			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14
2			15	16	17	18	19		20	21	22		23	24	25		11
3			26	27	28	29	30		31	32	33		34	35	36		11
4			37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	14
5			51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	14
6	65	66	67		68	69	70		71	72	73		74	75	76		12

Annexe 3 : Le questionnaire

Titre : Les espaces extérieurs en copropriété dans L’habitat collectif

(Conception, appropriation, gestion). Cas d’étude : la ville de M’sila

Bonjour,

Ce questionnaire a été réalisé dans le cadre d’une recherche en urbanisme sur la manière dont vous appropriez et utilisez l’espace extérieur de votre cité. Nous pensons que cette utilisation des espaces extérieurs dépend d’un certain nombre de facteurs que nous essayons de découvrir avec votre collaboration. C’est pourquoi nous vous prions de bien vouloir répondre avec le plus de précision possible aux questions posées, en indiquant la ou les réponses adéquates. Cela ne prendra que quelques minutes de votre temps. Nous vous remercions à l’avance de votre coopération.

Adresse : Cité.....Bâtiment N°.....Logement N°.....

I. La vie dans la cité

1. Quels sont les éléments qui paraissent bien conçus dans votre cité ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases, 4 au maximum).

1.1- L’architecture et disposition des immeubles

1.2- Voies de circulation et parkings

1.3- Aires de jeux

1.4- Espaces verts

1.5- N’existe pas

2. Y-a-t-il de problèmes liés à la sécurité dans votre cité ?

2.1- Oui

2.2- Non

3. Ces problèmes sont-ils relatifs à ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases, 4 au maximum).

3.1- La qualité des espaces extérieurs

3.2- La disposition des bâtiments

3.3- La situation socio-économique des habitants

3.4- La situation de la cité par rapport à son environnement

3.5- Autres

4. Comment qualifier-vous la vie dans la cité ? (Cochez une seule case).

4.1. Très satisfaisante

4.2. Satisfaisante

4.3. Peu satisfaisante

4.4. Insatisfaisante

II. Les travaux de réhabilitation

5. Est-ce-que votre cité a été réhabilité ?

5.1- Oui

5.2- Non (Allez à 10, si Non).

Annexes

6. La réhabilitation a touché ? (Cochez une seule case).
- 6.1- Uniquement les bâtiments
- 6.2- Uniquement l'espace extérieur
- 6.3- Les deux à la fois
7. Pensez-vous que ces travaux sont ? (Cochez une seule case).
- 7.1- Bonne qualité
- 7.2- Moyenne qualité
- 7.3- Mauvaise qualité
8. Ces travaux de réhabilitation ont été pris en charge par ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).
- 8.1- L'APC (Assemblée populaire communale)
- 8.2- La Wilaya
- 8.3- Le promoteur
- 8.4- L'OPGI (Office de Promotion et de Gestion Immobilière)
- 8.5- Les habitants
9. Avez-vous participé à ces travaux de réhabilitation ?
- 9.1- Oui
- 9.2- Non
10. D'après vous pourquoi votre cité n'a pas bénéficié des travaux de réhabilitation ? (Vous pouvez cocher deux cases).
- 10.1- Ce n'est pas une cité OPGI
- 10.2- Absence d'association de cité
- 10.3- Aucune idée

III. Les espaces extérieurs

11. Quel est le statut des espaces extérieurs ? (Cochez une seule case).
- 11.1- Propriété de l'état
- 11.2- propriété de la copropriété
- 11.3- Propriété du promoteur
12. Qui est, selon vous, le responsable de l'entretien et de la maintenance des espaces extérieurs ? (Cochez une seule case).
- 12.1- Les habitants
- 12.2- La commune
- 12.3- Le promoteur
- 12.4- OPGI
13. L'état des espaces extérieurs de votre cité est ? (Cochez une seule case).
- 13.1- Acceptable
- 13.2- Faible dégradation
- 13.3- Dégradé
- 13.4- Très dégradé

Annexes

14. D'après vous quels sont les causes de cet état ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).

- 14.1- Actes de vandalisme
- 14.2- Négligence et laissé aller des habitants
- 14.3- Entretien insuffisant
- 14.4- La qualité d'exécution

15. Comment appréciez-vous l'état physique des espaces extérieurs de votre cité ? (Cochez une seule case).

- 15.1- Etat meilleur
- 15.2- Etat admissible
- 15.3- Etat moyen
- 15.4- Etat inacceptable

16. Etes-vous satisfait de l'état physique des espaces extérieurs de votre cité ? (Cochez une seule case).

- 16.1- Très satisfait
- 16.2- Satisfait
- 16.3- Peu satisfait
- 16.4- Insatisfait

IV. Gestion de la copropriété

17. Êtes-vous au courant qu'il existe une réglementation relative à la copropriété ?

- 17.1- Oui
- 17.2- Non

18. Comment la copropriété est-elle représentée ? (Cochez une seule case).

- 18.1- Une association
- 18.2- Par une assemblée de copropriétaires
- 18.3- Elle n'est pas représentée (Allez à 21)
- 18.4- Aucune idée (Allez à 21)

19. Quand avez-vous désigné votre représentant ? (Cochez une seule case).

- 19.1- Moins de trois ans
- 19.2- plus de trois ans

20. Nombre d'assemblées tenues ? (Cochez une seule case).

- 20.1- Aucune assemblée
- 20.2- Une fois
- 20.3- Deux fois
- 20.4- Trois fois et plus

21. Payez-vous les charges ?

- 21.1 Oui
- 21.2 Non

22. Si oui le montant des charges, est-il ? (Cochez une seule case).

22.1- Trop élevé

22.2- Elevé

22.3- Moyen

22.4- Faible

V. Appropriation des espaces extérieurs

Cette rubrique concerne ceux qui habitent au RDC (Rez-de-chaussée)

23. Est-ce que vous avez utilisé l'espace situé devant votre logement ?

23.1- Oui

23.2- Non (Allez à 28, si Non)

24. Quelle est l'institution qui vous a autorisé a utilisé cet espace ? (Cochez une seule case).

24.1- l'APC (Assemblée populaire communale)

24.2- Le promoteur

24.3- Le président de l'association

24.4- L'administrateur de copropriété

24.5- Personne

25. Comment avez-vous approprié cet espace ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).

25.1- Cour clôturée

25.2- Jardin clôturé

25.3- Extension en dur de votre logement

25.4- création d'un deuxième accès à votre logement

26. Quelles sont les raisons de cette appropriation ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).

26.1- Assurer la sécurité de votre logement

26.2- Augmenter l'intimité pour votre logement

26.3- Surface insuffisante de votre logement

27. Vous utilisez cet espace pour ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).

27.1- Étendre le linge

27.2- Récréation de vos enfants

27.3- Jardinage

27.4- Stationner votre véhicule

27.5- Extension des pratiques domestiques

28. Pourquoi vous n'utilisez pas cet espace ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).

28.1- Vous êtes sous-locataire

28.2- Vous n'avez pas besoin

28.3- Vous respecter la réglementation

28.4- Autres

VI. La récréation des enfants et des adultes

29. Où jouent les enfants de votre cité ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases, 3 au maximum).

29.1- Dans les rues

29.2- Dans les parkings

29.3- Dans des espaces non aménagés

29.4- Dans des terrains de jeux aménagés

30. A votre avis, pourquoi jouent-ils dans ces espaces ? (Vous pouvez cocher deux cases).

30.1- Absence de terrains de jeux aménagés

30.2- Insuffisance de terrains de jeux aménagés

30.3- les terrains de jeux sont mal situés

30.4- Autres

31. Les adultes se regroupent-ils dans les espaces extérieurs ?

31.1 Oui

31.2 Non (Allez à 33, si Non)

32. A votre avis, pourquoi se regroupent-ils ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases, 3 au maximum).

32.1- Pour se recréer

32.2- Pour discuter les problèmes de la cité

32.3- Pour régler à l'amiable les conflits entre les voisins

32.4- Autres

33. A votre avis, pourquoi ils ne se regroupent pas ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases, 3 au maximum).

33.1- Espaces extérieurs non aménagés

33.2- Manque d'espace de regroupement intime

33.3- Eviter les conflits avec les voisins

33.4- Autres

34. Quels sont les espaces extérieurs manquants dans votre cité ? (Vous pouvez cocher plusieurs cases).

34.1- Aire de jeux pour enfants

34.2- Aire de jeux pour adultes

34.3- Espace vert

34.4- Parking

34.5- Voirie

34.6- Trottoirs

Annexe 3 : Le questionnaire traité par le logiciel Sphinx

Rubrique 1: La vie dans la cité

Rubrique 1: La vie dans la cité

1. Q1. Quels sont les éléments qui paraissent bien conçus dans votre cité ?

1. L'architecture et disposition des immeubles 2. Voies de circulation et parkings 3. Aires de jeux
 4. Espaces verts 5. N'existe pas

Vous pouvez cocher plusieurs cases (4 au maximum).

2. Q2. Y-a-t-il de problèmes liés à la sécurité dans votre cité ?

1. Oui 2. Non

3. Q3. Ces problèmes sont-ils relatifs à ?

1. La qualité des espaces extérieurs 2. La disposition des bâtiments
 3. La situation socio-économique des habitants 4. La situation de la cité par rapport à son environnement
 5. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (4 au maximum)

4. Q4. Comment qualifiez-vous la vie dans votre cité ?

1. Très satisfaisante 2. satisfaisante 3. peu satisfaisante 4. insatisfaisante

Cochez une seule case

Rubrique 2: Les travaux de réhabilitation

Rubrique 2: Les travaux de réhabilitation

1. Q5. Est-ce que votre cité a été réhabilitée ?

1. Oui 2. Non

(Allez à Q10, si Non)

2. Q6. La réhabilitation a touché ?

1. Uniquement les bâtiments 2. Uniquement l'espace extérieur 3. Les deux à la fois

Cochez une seule case

3. Q7. Pensez-vous que ces travaux sont ?

1. Bonne qualité 2. Moyenne qualité 3. Mauvaise qualité

Cochez une seule case

4. Q8. Ces travaux de réhabilitation ont été pris en charge par ?

1. La Wilaya 2. L'APC (Assemblée populaire communale)
 3. L'OPGI (Office de Promotion et de Gestion Immobilière) 4. Le promoteur
 5. Les habitants

Vous pouvez cocher plusieurs case

5. Q9. Avez-vous participé à ces travaux de réhabilitation ?

1. Oui 2. Non

6. Q10. D'après vous pourquoi votre cité n'a pas bénéficié des travaux de réhabilitation ?

1. Ce n'est pas une cité OPGI 2. Absence d'association de cité 3. Aucune idée

Vous pouvez cocher deux cases

Rubrique 3 : Les espaces extérieurs

Rubrique 3: Les espaces extérieurs

1. Q11. Quel est le statut des espaces extérieurs ?

1. Propriété de l'état 2. Propriété de la copropriété 3. Propriété du promoteur

Cochez une seule case

2. Q12. Qui est, selon vous, le responsable de l'entretien et de la maintenance des espaces extérieurs ?

1. Les habitants 2. La commune 3. Le promoteur 4. OPGI

Cochez une seule case

3. Q13. L'état des espaces extérieurs de votre cité est ?

1. acceptable 2. Faible dégradation 3. Dégradé 4. Très dégradé

Cochez une seule case

4. Q14. D'après vous quels sont les causes de cet état ?

1. Actes de vandalisme 2. Négligence et laissé aller des habitants 3. Entretien insuffisant
 4. La qualité d'exécution

Vous pouvez cocher plusieurs cases

5. Q15. Comment appréciez-vous l'état physique des espaces extérieurs de votre cité ?

1. Etat meilleur 2. Etat admissible 3. Etat moyen 4. Etat inacceptable

Cochez une seule case

6. Q16. Etes-vous satisfait de l'état physique des espaces extérieurs de votre cité ?

1. Très satisfait 2. Satisfait 3. Peu satisfait 4. Insatisfait

Cochez une seule case

Rubrique 4 : Gestion de la copropriété

Rubrique 4: Gestion de la copropriété

1. Q17. Etes-vous au courant qu'il existe une réglementation relative à la copropriété ?

1. Oui 2. Non

2. Q18. Comment la copropriété est-elle représentée ?

1. Par Une association 2. Par une assemblée de copropriétaires 3. Elle n'est pas représentée (Allez à Q21)
 4. Aucune idée Allez à Q21)

Cochez une seule case

3. Q19. Quand avez-vous désigné votre représentant ?

1. Moins de trois ans 2. plus de trois ans

Cochez une seule case

4. Q20. Nombre d'assemblées tenues ?

1. Aucune assemblée 2. Une fois 3. Deux fois 4. Trois fois et plus

Cochez une seule case

5. Q21. Payez-vous les charges ?

1. Oui 2. Non

6. Q22. Si Oui, le montant des charges, est-il ?

1. Trop élevé 2. Elevé 3. Moyen 4. Faible

Cochez une seule case

Rubrique 5 : Appropriation des espaces extérieurs

Cette rubrique concerne ceux qui habitent au RDC (Rez-De-Chaussée)

Rubrique 5: Appropriation des espaces extérieurs

1. Q23. Est-ce que vous avez utilisé l'espace situé devant votre logement ?

1. Oui 2. Non

Allez à Q28, si Non

2. Q24. Quelle est l'institution qui vous a autorisé à utiliser cet espace ?

1. l'APC (Assemblée populaire communale) 2. Le promoteur 3. Le président de l'association
 4. L'administrateur de copropriété 5. Personne

cochez une seule case

3. Q25. Comment avez-vous approprié cet espace ?

1. Cour clôturée 2. Jardin clôturé 3. Extension en dur de votre logement
 4. Création d'un deuxième accès à votre logement

Vous pouvez cocher plusieurs cases

4. Q26. Quelles sont les raisons de cette appropriation ?

1. Assurer la sécurité de votre logement 2. Augmenter l'intimité pour votre logement
 3. Surface insuffisante de votre logement

Vous pouvez cocher plusieurs cases

5. Q27. Vous utilisez cet espace pour ?

1. Etendre le linge 2. Récréation de vos enfants 3. Jardinage
 4. Stationner votre véhicule 5. Extension des pratiques domestiques

Vous pouvez cocher plusieurs cases

6. Q28. Pourquoi vous n'utilisez pas cet espace ?

1. Vous êtes sous-locataire 2. Vous n'avez pas besoin 3. Vous respecter la réglementation 4. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases

Rubrique 6 : La récréation des enfants et des adultes

Rubrique 6: La récréation des enfants et des adultes

1. Q29. Où jouent les enfants de votre cité ?

1. Dans les rues 2. Dans les parkings 3. Dans des espaces non aménagés 4. Dans des terrains de jeux aménagés

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

2. Q30. A votre avis, pourquoi jouent-ils dans ces espaces ?

1. Absence de terrains de jeux aménagés 2. Insuffisance de terrains de jeux aménagés
 3. les terrains de jeux sont mal situés 4. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

3. Q31. Les adultes se regroupent-ils dans les espaces extérieurs ?

1. Oui 2. Non Allez à 33, si Non)

4. Q32. A votre avis, pourquoi se regroupent-ils ?

1. Pour se recréer 2. Pour discuter les problèmes de la cité 3. Pour régler à l'amiable les conflits entre les voisins
 4. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

5. Q33. A votre avis, pourquoi ils ne se regroupent pas ?

1. Espaces extérieurs non aménagés 2. Manque d'espace de regroupement intime
 3. Eviter les conflits avec les voisins 4. Autres à préciser :...

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

6. Q34. Quels sont les espaces extérieurs manquants dans votre cité ?

1. Aire de jeux pour enfants 2. Aire de jeux pour adultes 3. Espace vert 4. Parging 5. Voirie 6. Trottoirs

Vous pouvez cocher plusieurs cases

Annexe 4 : les tableaux de traitement des données de l'enquête

Tab. 1 : Statut juridique des espaces extérieurs

Statut Cité	Propriété de l'Etat	Propriété de la copropriété	Propriété du promoteur	Total
500 LPL	19,21% (17)	70,4% (63)	10,39% (9)	100 % (89)
112 LPL	16,1 % (5)	61,3 % (19)	22,6 % (7)	100 % (31)
132 LPL	15,25% (5)	67,15% (20)	17,6% (5)	100% (37)
70 LPL	18,57% (4)	71,2% (15)	10,23% (2)	100% (21)
100 LSP (1)	27,57% (14)	60,2% (31)	12,23% (6)	100% (51)
100 LSP (2)	28,6 % (8)	57,1 % (16)	14,3 % (4)	100 % (28)
50 LSP	25,57 % (10)	58,20 % (23)	16,23 % (7)	100 % (40)
102 LSP	26,27 % (24)	60,10 % (54)	13,63 % (12)	100 % (90)
106 LSP	20,28 % (18)	61,10 % (55)	18,62 % (17)	100 % (90)
78 LSP	24,38 % (17)	57 % (41)	16,62 % (12)	100 % (70)
126 LP	55,6 % (20)	27,8% (10)	16,7 % (6)	100 % (36)
24 EPLF	53,38 % (13)	30,27% (7)	16,35 % (4)	100 % (24)
24 EPBTP	51 % (12)	31,29% (8)	17,71 % (4)	100 % (24)
76 LP	49,35 % (38)	30,29% (23)	20,36 % (15)	100 % (76)
Total	29,29 % (205)	55 % (385)	15,71 % (110)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 2 : Responsabilité de l'entretien et de la maintenance des espaces extérieurs

Responsabilité Cité	Les habitants	La commune	Le promoteur	Total
500 LPL	59,63 % (53)	28,3 % (25)	12,07% (11)	100 % (89)
112 LPL	64,5 % (20)	16,1 % (5)	19,4 % (6)	100 % (31)
132 LPL	57,15 % (17)	32,83 % (10)	10,02% (3)	100 % (30)
70 LPL	61,2 % (13)	28,2 % (6)	10,6% (2)	100 % (21)
100 LSP (premier site)	50,15 % (26)	37,73 % (19)	12,12% (6)	100 % (51)
100 LSP (deuxième site)	52,36 % (15)	34,43 % (10)	13,21 % (3)	100 % (28)
50 LSP	49,7 % (20)	35,39 % (14)	14,39% (6)	100 % (40)
102 LSP	50,30 % (45)	34,7 % (31)	15% (14)	100 % (90)
106 LSP	51,7 % (47)	33,7 % (30)	14,6% (13)	100 % (90)
78 LSP	47% (33)	38,7 % (27)	14,3% (10)	100 % (70)
126 LP	47,2 % (17)	52,8% (19)	00,0% (0)	100 % (36)
24 LP (EPLF)	43,2% (10)	50,8 % (12)	7% (2)	100 % (24)
24 LP (EPBTP)	42 % (10)	53 % (13)	5% (1)	100 % (24)
76 LP	51,30 % (39)	40,7 % (31)	8% (6)	100 % (76)
Total	52,14 % (365)	36 % (252)	11,86% (83)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 3 : État des espaces extérieurs

Etat d'espace Cité	Acceptable	faible dégradation	dégradé	très dégradé	Total
500 LPL	55,6 % (49)	42,32 % (38)	2,08 % (2)	00,0 % (0)	100 % (89)
112 LPL	9,7% (3)	51,6 % (16)	38,7 % (12)	00,0 % (0)	100 % (31)
132 LPL	50,85 % (17)	44,38 % (13)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (30)
70 LPL	56,65 % (12)	40,0 % (8)	3,35 % (1)	00,0 % (0)	100 % (21)
100 LSP (premier site)	45,35 % (23)	54,65 % (28)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (51)
100 LSP(deuxième site)	46,4 % (13)	53,6 % (15)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (28)
50 LSP	60,65 % (24)	39,35 % (16)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (40)
102 LSP	42,35 % (38)	57,55 % (52)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (90)
106 LSP	40,45 % (36)	59,47 % (54)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (90)
78 LSP	55,60 % (39)	44,40 % (31)	00,0 % (0)	00,0 % (0)	100 % (70)
126 LP	00,0 % (0)	00,0% (0)	38,9% (14)	61,1% (22)	100 % (36)
24 LP EPLF	00,0 % (0)	49,35 % (12)	34,47 % (8)	16,18 % (4)	100 % (24)
24 LP EPBTP	00,0 % (0)	00,0 % (0)	40,18 % (10)	59,82 % (14)	100 % (24)
76 LP	39,47 % (30)	32,89 % (25)	23,68 % (18)	3,96 % (3)	100 % (76)
Total	40,57% (284)	44,00 % (308)	9,29% (65)	6,14% (43)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 4 : Causes de dégradation des espaces extérieurs

Causes Cité	Acte de Vandalisme	Négligence et abandon des habitants	Entretien insuffisant	La qualité d'exécution	Total
500 LPL	26,13% (52)	31,66% (63)	24,62% (49)	17,59 (35)	100% (199)
112 LPL	27,3 % (18)	27,3 % (18)	31,8 % (21)	13,6% (9)	100 % (66)
132 LPL	17,91% (12)	21,21% (14)	31,82% (21)	30,30% (20)	100% (67)
70 LPL	15,22% (7)	26,09% (12)	32,61% (15)	26,09% (12)	100% (46)
100 LSP (premier site)	12,30% (15)	31,97% (39)	36,07% (44)	19,67% (24)	100% (122)
100 LSP(deuxième site)	0,0 % (0)	31,0 % (18)	41,4 % (24)	27,6 % (16)	100 % (58)
50 LSP	0,0% (0)	32,50% (13)	40,00% (16)	27,50% (11)	100% (40)
102 LSP	6,84% (16)	35,90% (84)	21,37% (50)	35,90% (84)	100% (234)
106 LSP	5,98% (14)	38,46% (90)	23,08% (54)	32,48% (76)	100% (234)
78 LSP	0,0% (0)	19,13% (35)	45,36% (83)	35,52% (65)	100% (183)
126 LP	0,0 % (0)	30,6 % (22)	29,2% (21)	40,3 % (29)	100 % (72)
24 LP EPLF	10,71% (6)	25,00% (14)	42,86% (24)	21,43% (12)	100% (56)
24 LP EPBTP	12,50% (7)	21,43% (12)	37,50% (21)	28,57% (16)	100% (56)
76 LP	4,00% (8)	24,00% (48)	48,00% (96)	24,00% (48)	100% (200)
Total	9,49 % (155)	29,52 % (482)	33,01% (539)	27,99% (457)	100 % (1633)

Source : Auteur, 2023

Tab. 5 : Appréciation de l'état physique des espaces extérieurs

Etat physique Cité	Appréciation				Total	Appréciation de l'état physique
	Etat meilleur	Etat admissible	Etat moyen	Etat inacceptable		
500 LPL	25,84% (23)	48,31% (43)	25,84% (23)	0,0% (0)	100 % (89)	3,00
112 LPL	0,0% (0)	19,35% (6)	80,65 (25)	0,0% (0)	100 % (31)	2,19
132 LPL	0,0% (0)	36,67% (11)	60,00% (18)	3,33% (1)	100 % (30)	2,33
70 LPL	0,0% (0)	42,86 (9)	57,14% (12)	0,0% (0)	100 % (21)	2,43
100 LSP (premier site)	15,69% (8)	47,06% (24)	37,25% (19)	0,0% (0)	100 % (51)	2,78
100 LSP(deuxième site)	0,0% (0)	32,14% (9)	67,86% (19)	0,0% (0)	100 % (28)	2,32
50 LSP	37,50% (15)	35,00% (14)	27,50% (11)	0,0% (0)	100 % (40)	3,10
102 LSP	26,67% (24)	47,78% (43)	25,56% (23)	0,0% (0)	100 % (90)	3,01
106 LSP	18,89% (17)	50,00% (45)	31,11% (28)	0,0% (0)	100 % (90)	2,88
78 LSP	7,14% (5)	45,71% (32)	47,14% (33)	0,0% (0)	100 % (70)	2,60
126 LP	0,0% (0)	0,0% (0)	0,0% (0)	100% (36)	100 % (36)	1,00
24 LP EPLF	0,0% (0)	25,00% (6)	54,17% (13)	20,83% (5)	100 % (24)	2,04
24 LP EPBTP	0,0% (0)	0,0% (0)	0,0% (0)	100% (24)	100 % (24)	1,00
76 LP	3,95% (3)	43,42 (33)	52,63% (40)	0,0% (0)	100 % (76)	2,51
Total	13,57% (95)	39,29% (275)	37,71 (264)	9,43 (66)	100 % (700)	2,37

Source : Auteur, 2023

Tab. 6 : L'état des espaces extérieurs est meilleur

Cité	Appréciation	Etat meilleur
500 LPL		25,84 (23)
112 LPL		0,00 (0)
132 LPL		0,00 (0)
70 LPL		0,00 (0)
100 LSP (premier site)		15,69 (8)
100 LSP(deuxième site)		0,00 (0)
50 LSP		37,50 (15)
102 LSP		26,67 (24)
106 LSP		18,89 (17)
78 LSP		7,14 (5)
126 LP		0,00 (0)
24 LP EPLF		0,00 (0)
24 LP EPBTP		0,00 (0)
76 LP		3,95 (0)
Total		13,57 (95)

Source : Auteur, 2023

Tab. 7 : L'état des espaces extérieurs est admissible

Cité	Appréciation	Etat admissible
500 LPL		48,31(43)
112 LPL		19,35 (6)
132 LPL		36,67 (11)
70 LPL		42,86 (9)
100 LSP (premier site)		47,06 (24)
100 LSP(deuxième site)		32,14(9)
50 LSP		35,00 (14)
102 LSP		47,78 (43)
106 LSP		50,00 (45)
78 LSP		45,71(32)
126 LP		0,00 (0)
24 LP EPLF		25,00 (6)
24 LP EPBTP		0,00 (0)
76 LP		43,42 (33)
Total		32,29 (275)

Source : Auteur, 2023

Tab. 8 : L'état des espaces extérieurs est moyen

Cité	Appréciation	Etat moyen
500 LPL		25,84 (23)
112 LPL		80,65 (25)
132 LPL		60,00 (18)
70 LPL		57,14 (12)
100 LSP (premier site)		37,25 (19)
100 LSP(deuxième site)		67,86 (19)
50 LSP		27,50 (11)
102 LSP		25,56 (23)
106 LSP		31,11 (28)
78 LSP		47,14 (33)
126 LP		0,00 (0)
24 LP EPLF		54,17 (13)
24 LP EPBTP		0,00 (0)
76 LP		52,63 (40)
Total		37,71(264)

Source : Auteur, 2023

Tab. 9 : L'état des espaces extérieurs est inacceptable

Cité	Appréciation	Etat inacceptable
500 LPL		0,00 (0)
112 LPL		0,00 (0)
132 LPL		3,33 (1)
70 LPL		0,00 (0)
100 LSP (premier site)		0,00 (0)
100 LSP(deuxième site)		0,00 (0)
50 LSP		0,00 (0)
102 LSP		0,00 (0)
106 LSP		0,00 (0)
78 LSP		0,00 (0)
126 LP		100,00 (36)
24 LP EPLF		20,83 (5)
24 LP EPBTP		100,00 (24)
76 LP		0,00 (0)
Total		9,43 (66)

Source : Auteur, 2023

Tab. 10 : Satisfaction de l'état physique des espaces extérieurs

Cité	Satisfaction	Satisfaction				Satisfaction des habitants
		Très satisfait	Satisfait	Peu satisfait	Insatisfait	
500 LPL		22,47% (20)	42,70% (38)	31,46% (28)	3,37% (3)	2,84
112 LPL		0,0% (0)	19,35% (1)	58,06% (18)	38,71% (12)	1,65
132 LPL		0,0% (0)	3,33% (1)	60,00% (18)	36,67% (11)	1,67
70 LPL		0,0% (0)	4,76% (1)	80,95% (17)	14,29% (3)	1,90
100 LSP (premier site)		9,80% (5)	43,14% (22)	41,18% (21)	5,88% (3)	2,57
100 LSP(deuxième site)		0,0% (0)	0,0% (0)	67,86% (19)	32,14% (9)	1,68
50 LSP		30,00% (12)	30,00% (12)	40,00% (16)	0,0% (0)	2,90
102 LSP		23,33% (21)	47,78% (43)	25,56% (23)	3,33% (3)	2,91
106 LSP		15,56% (14)	50,00% (45)	31,11% (28)	3,33% (3)	2,78
78 LSP		7,14% (5)	30,00% (21)	58,57% (41)	4,29% (3)	2,40
126 LP		0,0% (0)	0,0% (0)	0,0% (0)	100% (36)	1,00
24 LP EPLF		0,0% (0)	0,0% (0)	79,17% (19)	20,83% (5)	1,79
24 LP EPBTP		0,0% (0)	0,0% (0)	0,0% (0)	100% (24)	1,00
76 LP		0,0% (0)	43,42% (33)	52,63% (40)	3,95% (3)	2,39
Total		11,00% (77)	31,00% (217)	41,14 % (288)	16,86% (118)	2,11

Source : Auteur, 2023

Tab. 11 : L'état physique des espaces extérieurs est très satisfaisant

Cité	Satisfaction	Très satisfait
500 LPL		22,47% (20)
112 LPL		0,0% (0)
132 LPL		0,0% (0)
70 LPL		0,0% (0)
100 LSP (premier site)		9,80% (5)
100 LSP(deuxième site)		0,0% (0)
50 LSP		30,00% (12)
102 LSP		23,33% (21)
106 LSP		15,56% (14)
78 LSP		7,14% (5)
126 LP		0,0% (0)
24 LP EPLF		0,0% (0)
24 LP EPBTP		0,0% (0)
76 LP		0,0% (0)
Total		11,00% (77)

Source : Auteur, 2023

Tab. 12 : L'état physique des espaces extérieurs est satisfaisant

Cité	Satisfaction	Satisfait
500 LPL		42,70% (38)
112 LPL		19,35% (1)
132 LPL		3,33% (1)
70 LPL		4,76% (1)
100 LSP (premier site)		43,14% (22)
100 LSP(deuxième site)		0,00% (0)
50 LSP		30,00% (12)
102 LSP		47,78% (43)
106 LSP		50,00% (45)
78 LSP		30,00% (21)
126 LP		0,00% (0)
24 LP EPLF		0,00% (0)
24 LP EPBTP		0,00% (0)
76 LP		43,42 (33)
Total		31,00% (217)

Source : Auteur, 2023

Tab. 13 : L'état physique des espaces extérieurs est peu satisfaisant

Cité	Satisfaction	Peu satisfait
500 LPL		31,46% (28)
112 LPL		58,06% (18)
132 LPL		60,00% (18)
70 LPL		80,95% (17)
100 LSP (premier site)		41,18% (21)
100 LSP(deuxième site)		67,86% (19)
50 LSP		40,00% (16)
102 LSP		25,56% (23)
106 LSP		31,11% (28)
78 LSP		58,57% (41)
126 LP		0,0% (0)
24 LP EPLF		79,17% (19)
24 LP EPBTP		0,0% (0)
76 LP		52,63% (40)
Total		41,14 % (288)

Source : Auteur, 2023

Tab. 14 : L'état physique des espaces extérieurs est insatisfaisant

Cité	Satisfaction	Insatisfait
500 LPL		3,37% (3)
112 LPL		38,71% (12)
132 LPL		36,67% (11)
70 LPL		14,29% (3)
100 LSP (premier site)		5,88% (3)
100 LSP(deuxième site)		32,14% (9)
50 LSP		0,0% (0)
102 LSP		3,33% (3)
106 LSP		3,33% (3)
78 LSP		4,29% (3)
126 LP		100% (36)
24 LP EPLF		20,83% (5)
24 LP EPBTP		100% (24)
76 LP		3,95% (3)
Total		16,86% (118)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 15 : Relation satisfaction des habitants et état physique des espaces extérieurs

Cité	Satisfaction des habitants	Appréciation de l'état physique
500 LPL	2,84	3,00
112 LPL	1,65	2,19
132 LPL	1,67	2,33
70 LPL	1,90	2,43
100 LSP (premier site)	2,57	2,78
100 LSP(deuxième site)	1,68	2,32
50 LSP	2,90	3,10
102 LSP	2,91	3,01
106 LSP	2,78	2,88
78 LSP	2,40	2,60
126 LP	1,00	1,00
24 LP EPLF	1,79	2,04
24 LP EPBTP	1,00	1,00
76 LP	2,39	2,51
Total	2,11	2,37

Source : Auteur, 2023

Tab. 16 : La qualité architecturale et urbanistique de la cité

Cité	Qualité	L'architecture et disposition des immeubles	Voies de circulation et parkings	Aires de jeux	Espace vert	N'existe pas	Total
500 LPL		44,12% (75)	35,29% (60)	20,59% (35)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (170)
112 LPL		35,80% (29)	37,04% (30)	27,16% (22)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (81)
132 LPL		54,55% (30)	45,45% (25)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (55)
70 LPL		64,29% (18)	35,71% (10)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (28)
100 LSP (1)		30,00% (51)	28,82% (49)	22,35% (38)	18,82% (32)	0,00 % (0)	100% (170)
100 LSP (2)		50,91% (28)	40,00% (22)	0,00 % (0)	9,09% (5)	0,00 % (0)	100% (55)
50 LSP		44,30% (35)	36,71% (29)	18,99% (15)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (79)
102 LSP		53,33% (80)	46,67% (70)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (150)
106 LSP		56,67% (85)	43,33% (65)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (150)
78 LSP		54,03% (67)	33,87% (42)	0,00 % (0)	12,10% (15)	0,00 % (0)	100% (124)
126 LP		0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (36)	100% (36)
24 EPLF		16,67% (4)	16,76% (4)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	66,67 % (16)	100% (24)
24 EPBTP		0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (24)	100% (24)
76 LP		48,57% (68)	51,53% (72)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (140)
Total		44,32 % (570)	37,17 % (478)	8,55 % (110)	4,04 % (52)	5,91 % (76)	100 % (1286)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 17 : Existence de problèmes de sécurité dans la cité

Cité	Sécurité	Oui	Non	Total
500 LPL		43,82% (39)	56,18% (50)	100 % (89)
112 LPL		61,29% (19)	38,71% (12)	100 % (31)
132 LPL		70,00% (21)	30,00% (9)	100 % (30)
70 LPL		61,90% (13)	38,10% (8)	100 % (21)
100 LSP (1)		11,76% (6)	88,24% (45)	100 % (51)
100 LSP (2)		32,14% (9)	67,86% (19)	100 % (28)
50 LSP		0,00% (0)	100% (40)	100 % (40)
102 LSP		15,56% (14)	84,44% (76)	100 % (90)
106 LSP		10,00% (9)	90,00% (81)	100 % (90)
78 LSP		24,29% (17)	75,71% (53)	100 % (70)
126 LP		100 % (36)	0,00 % (0)	100 % (36)
24 EPLF		33,33% (8)	66,67% (16)	100 % (24)
24 EPBTP		100 % (24)	0,00 % (0)	100 % (24)
76 LP		44,74% (34)	55,26% (42)	100 % (76)
Total		35,57 % (249)	64,43 % (451)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 18 : Les causes de l'insécurité dans la cité

Cité	Causes	La qualité des espaces extérieurs	La disposition des bâtiments	La situation socio-économique des habitants	La situation de la cité par rapport à son environnement	Autres	Total
500 LPL		31,71% (39)	28,46% (35)	21,95% (27)	0,00 % (0)	17,89 % (22)	100% (123)
112 LPL		22,03% (13)	18,64% (11)	27,12% (16)	0,00 % (0)	32,20 % (19)	100% (59)
132 LPL		24,00% (18)	12,00% (9)	14,67 % (11)	21,33 % (16)	28,00 % (21)	100% (75)
70 LPL		37,04% (10)	29,63% (8)	33,33% (9)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (27)
100 LSP (1)		0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	33,33% (3)	66,67 % (6)	100% (9)
100 LSP (2)		23,08% (3)	0,00% (0)	0,00% (0)	30,77% (4)	46,15 % (6)	100% (13)
50 LSP		0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)
102 LSP		43,75% (7)	56,25% (9)	0,00% (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100% (16)
106 LSP		37,50% (9)	37,50% (9)	0,00% (0)	0,00 % (0)	25,00 % (6)	100% (24)
78 LSP		36,36% (16)	29,55% (13)	0,00% (0)	0,00 % (0)	34,09 % (15)	100% (44)
126 LP		31,86 % (36)	26,55 % (30)	16,81 % (19)	0,00 % (0)	24,78 % (28)	100% (113)
24 EPLF		40,00% (8)	25,00% (5)	0,00% (0)	0,00 % (0)	35,00 % (7)	100% (20)
24 EPBTP		36,92 % (24)	30,77 % (20)	7,69 % (5)	0,00 % (0)	24,62 % (16)	100% (65)
76 LP		43,04% (34)	37,97% (30)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	18,99 % (15)	100% (79)
Total		32,53% (217)	26,84 % (179)	13,04 % (87)	3,45 % (23)	24,14 % (161)	100 % (667)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 19 : L'appréciation de la vie dans la cité

Appréciation Cité	Très satisfaisante	Satisfaisante	Peu satisfaisante	Inastisfaisante	Total	Appréciation des habitants
500 LPL	0,00% (0)	57,30% (51)	42,70% (38)	0,00% (0)	100 % (89)	2,57
112 LPL	0,00% (0)	41,94% (13)	58,06% (18)	0,00% (0)	100 % (31)	2,42
132 LPL	0,00% (0)	36,67% (11)	63,33% (19)	0,00% (0)	100 % (30)	2,37
70 LPL	0,00% (0)	42,86% (9)	57,14% (12)	0,00% (0)	100 % (21)	2,43
100 LSP (premier site)	15,69% (8)	49,02% (25)	35,29% (18)	0,00% (0)	100 % (51)	2,80
100 LSP(deuxième site)	0,00% (0)	39,29% (11)	60,71% (17)	0,00% (0)	100 % (28)	2,39
50 LSP	22,50% (9)	45,00% (18)	32,50% (13)	0,00% (0)	100 % (40)	2,90
102 LSP	20,00% (18)	47,78% (43)	32,22% (29)	0,00% (0)	100 % (90)	2,88
106 LSP	12,22% (11)	52,22% (47)	35,56% (32)	0,00% (0)	100 % (90)	2,77
78 LSP	11,43% (8)	48,57% (34)	40,00% (28)	0,00% (0)	100 % (70)	2,71
126 LP	0,00% (0)	0,00% (0)	33,33% (12)	66,67% (24)	100 % (36)	1,33
24 LP EPLF	0,00% (0)	0,00% (0)	70,83% (17)	29,17% (7)	100 % (24)	1,71
24 LP EPBTP	0,00% (0)	0,00% (0)	79,17% (19)	20,83% (5)	100 % (24)	1,79
76 LP	0,00% (0)	44,74% (34)	55,26% (42)	0,00% (0)	100 % (76)	2,45
Total	7,11% (54)	42,29% (296)	44,86% (314)	5,14% (36)	100% (700)	2,39

Source : Auteur, 2023

Tab. 20 : La réhabilitation de la cité

Réhabilitation Cité	Oui	Non	Total
500 LPL	100% (89)	0,00% (0)	100 % (89)
112 LPL	100% (31)	0,00% (0)	100 % (31)
132 LPL	100% (30)	0,00% (0)	100 % (30)
70 LPL	0,00% (0)	100% (21)	100 % (21)
100 LSP (1)	0,00% (0)	100% (51)	100 % (51)
100 LSP (2)	0,00% (0)	100% (28)	100 % (28)
50 LSP	0,00% (0)	100% (40)	100 % (40)
102 LSP	0,00% (0)	100% (90)	100 % (90)
106 LSP	0,00% (0)	100% (90)	100 % (90)
78 LSP	0,00% (0)	100% (70)	100 % (70)
126 LP	0,00% (0)	100% (36)	100 % (36)
24 EPLF	0,00% (0)	100% (24)	100 % (24)
24 EPBTP	0,00% (0)	100% (24)	100 % (24)
76 LP	0,00% (0)	100% (76)	100 % (76)
Total	21,43 % (150)	78,57 % (550)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 21 : Les travaux de réhabilitation

Les travaux Cité	Uniquement les bâtiments	Uniquement l'espace extérieur	Les deux à la fois	Total
500 LPL	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (89)	100 % (89)
112 LPL	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (31)	100 % (31)
132 LPL	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (30)	100 % (30)
Total	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (150)	100 % (150)

Source : Auteur, 2023

Tab. 22 : Appréciation de la qualité des travaux de réhabilitation

Appréciation Cité	Bonne qualité	Moyenne qualité	Mauvaise qualité	Total
500 LPL	33,71% (30)	55,06% (49)	11,24 % (10)	100 % (89)
112 LPL	54,84% (17)	19,35% (6)	25,81 % (8)	100 % (31)
132 LPL	50,00% (15)	36,67% (11)	13,33 % (4)	100 % (30)
Total	41,33% (62)	44,00% (66)	14,67% (22)	100 % (150)

Source : Auteur, 2023

Tab. 23 : Montage financier de l'opération de réhabilitation

Montage financier Cité	La wilaya	APC	OPGI	Le promoteur	Les habitants	Total
500 LPL	31,75% (60)	20,63% (39)	47,62 % (90)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (189)
112 LPL	48,05% (37)	31,17% (24)	20,78 % (16)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (77)
132 LPL	31,15% (19)	32,79% (20)	36,07 % (22)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (61)
Total	35,47% (126)	25,38% (83)	39,15% (128)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (327)

Source : Auteur, 2023

Tab. 24 : Participation aux travaux de réhabilitation

Participation Cité	Oui	Non	Total
500 LPL	32,58% (29)	67,42% (60)	100 % (89)
112 LPL	35,48% (11)	64,52% (20)	100 % (31)
132 LPL	26,67% (8)	73,33% (22)	100 % (30)
Total	32,00 % (48)	68,00 % (102)	100 % (150)

Source : Auteur, 2023

Tab. 25 : Raisons de non réhabilitation

Raisons Cité	Ce n'est pas une cité OPGI	Absence d'association de cité	Aucune idée	Total
70 LPL	0,00% (0)	61,90% (13)	38,10% (8)	100 % (21)
100 LSP (1)	47,06% (24)	41,18% (21)	11,76% (6)	100 % (51)
100 LSP (2)	42,86% (12)	32,14% (9)	25,00% (7)	100 % (28)
50 LSP	45,00% (18)	32,50% (13)	22,50% (9)	100 % (40)
102 LSP	38,89% (35)	48,89% (44)	12,22% (11)	100 % (90)
106 LSP	30,00% (27)	61,11% (55)	8,89% (8)	100 % (90)
78 LSP	44,29% (31)	38,57% (27)	17,14% (12)	100 % (70)
126 LP	45,45% (20)	36,36% (16)	18,18% (8)	100 % (44)
24 EPLF	37,50% (12)	25,00% (8)	37,50% (12)	100 % (32)
24 EPBTP	44,44% (16)	33,33% (12)	22,22% (8)	100 % (36)
76 LP	44,74% (34)	32,89% (25)	22,37% (17)	100 % (76)
Total	39,62 % (229)	42,04 % (243)	18,34 % (106)	100 % (578)

Source : Auteur, 2023

Tab. 26 : Connaissance de la réglementation de copropriété

Existence de règlement Cité	Oui	Non	Total
500 LPL	70,79% (63)	29,21% (26)	100 % (89)
112 LPL	74,19% (23)	25,81% (8)	100 % (31)
132 LPL	70,00% (21)	30,00% (9)	100 % (30)
70 LPL	52,38% (11)	47,62% (10)	100 % (21)
100 LSP (1)	17,65% (9)	82,35% (42)	100 % (51)
100 LSP (2)	39,29% (11)	60,71% (17)	100 % (28)
50 LSP	17,50% (7)	82,50% (33)	100 % (40)
102 LSP	14,44% (13)	85,56% (77)	100 % (90)
106 LSP	8,89% (8)	91,11% (82)	100 % (90)
78 LSP	17,14% (12)	82,86% (58)	100 % (70)
126 LP	13,89% (5)	86,11% (31)	100 % (36)
24 EPLF	29,17% (7)	70,83% (17)	100 % (24)
24 EPBTP	25,00% (6)	75,00% (18)	100 % (24)
76 LP	39,47% (30)	60,53% (46)	100 % (76)
Total	32,29 % (226)	67,71 % (474)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 27 : Les organes de gestion

Organes de gestion Cité	Association	Assemblée de copropriétaires	N'est pas représentée	Aucune idée	Total
500 LPL	37,08% (33)	5,62% (5)	57,30% (51)	0,00% (0)	100 % (89)
112 LPL	32,26% (10)	22,58% (7)	45,16% (14)	0,00% (0)	100 % (31)
132 LPL	30,00% (9)	23,33% (7)	46,67% (14)	0,00% (0)	100 % (30)
70 LPL	52,38% (11)	14,29% (3)	33,33% (7)	0,00% (0)	100 % (21)
100 LSP (premier site)	43,14% (22)	17,65% (9)	39,22% (20)	0,00% (0)	100 % (51)
100 LSP(deuxième site)	0,00% (0)	39,29% (11)	46,43% (13)	14,29% (4)	100 % (28)
50 LSP	25,00% (10)	25,00% (10)	30,00% (12)	20,00% (8)	100 % (40)
102 LSP	17,78% (16)	14,44% (13)	60,00% (54)	7,78% (7)	100 % (90)
106 LSP	14,44% (13)	12,22% (11)	62,22% (56)	11,11% (10)	100 % (90)
78 LSP	30,00% (21)	14,29% (10)	47,14% (33)	8,57% (6)	100 % (70)
126 LP	0,00% (0)	0,00% (0)	83,33% (30)	16,67% (6)	100 % (36)
24 LP EPLF	0,00% (0)	0,00% (0)	70,83% (17)	29,17% (7)	100 % (24)
24 LP EPBTP	0,00% (0)	0,00% (0)	79,17% (19)	20,83% (5)	100 % (24)
76 LP	25,00% (19)	14,47% (11)	50,00% (38)	10,53% (8)	100 % (76)
Total	23,43% (164)	13,86% (97)	54,00% (378)	8,71% (61)	100% (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 28 : Dates de désignation des organes de gestion

Désignation des organes de gestion Cité	Moins de 3 ans	Plus de 3 ans	Total
500 LPL	58,33% (14)	41,67% (50)	100 % (64)
112 LPL	40,91% (9)	59,09% (13)	100 % (22)
132 LPL	36,84% (7)	63,16% (12)	100 % (19)
70 LPL	44,44% (8)	55,56% (10)	100 % (18)
100 LSP (premier site)	64,10% (25)	35,90% (14)	100 % (39)
100 LSP(deuxième site)	100,00% (11)	0,00% (0)	100 % (11)
50 LSP	60,00% (12)	40,00% (8)	100 % (20)
102 LSP	63,64% (28)	36,36% (16)	100 % (44)
106 LSP	71,05% (27)	28,95% (11)	100 % (38)
78 LSP	64,86% (24)	35,14% (13)	100 % (37)
76 LP	53,57% (30)	46,43% (26)	100 % (56)
Total	52,99% (195)	47,01% (173)	100% (368)

Source : Auteur, 2023

Tab. 29 : Nombre d'assemblées

Nombre d'assemblées Cité	Aucune	Une fois	Deux fois	Trois fois et plus	Total
500 LPL	0,00% (0)	79,69% (51)	20,31% (13)	0,00% (0)	100 % (64)
112 LPL	0,00% (0)	68,18% (15)	31,82% (7)	0,00% (0)	100 % (22)
132 LPL	0,00% (0)	57,89% (11)	42,11% (8)	0,00% (0)	100 % (19)
70 LPL	0,00% (0)	66,67% (12)	33,33% (6)	0,00% (0)	100 % (18)
100 LSP (premier site)	100 % (39)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (39)
100 LSP(deuxième site)	100 % (11)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (11)
50 LSP	100 % (20)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (20)
102 LSP	100 % (44)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (44)
106 LSP	100 % (38)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (38)
78 LSP	100 % (37)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (37)
76 LP	100 % (56)	0,00% (0)	0,00% (0)	0,00% (0)	100 % (56)
Total	66,58% (245)	24,18% (89)	9,24% (34)	0,00% (0)	100% (368)

Source : Auteur, 2023

Tab. 30 : Paiement des charges

Paiement des charges Cité	Oui	Non	Total
500 LPL	100 % (89)	0,00% (0)	100 % (89)
112 LPL	100 % (31)	0,00% (0)	100 % (31)
132 LPL	100 % (30)	0,00% (0)	100 % (30)
70 LPL	100 % (21)	0,00% (0)	100 % (21)
100 LSP (1)	0,00% (0)	100 % (51)	100 % (51)
100 LSP (2)	0,00% (0)	100 % (28)	100 % (28)
50 LSP	0,00% (0)	100 % (40)	100 % (40)
102 LSP	0,00% (0)	100 % (90)	100 % (90)
106 LSP	0,00% (0)	100 % (90)	100 % (90)
78 LSP	0,00% (0)	100 % (70)	100 % (70)
126 LP	0,00% (0)	100 % (36)	100 % (36)
24 EPLF	0,00% (0)	100 % (24)	100 % (24)
24 EPBTP	0,00% (0)	100 % (24)	100 % (24)
76 LP	0,00% (0)	100 % (76)	100 % (76)

Annexes

Total	24,43 % (171)	75,57 % (529)	100 % (700)
-------	----------------------	----------------------	--------------------

Source : Auteur, 2023

Tab. 31 : Le montant des charges

Montant des charges Cité	Trop élevé	Elevé	Moyen	Faible	Total
500 LPL	0,00% (0)	19,10% (17)	80,10% (72)	0,00% (0)	100 % (89)
112 LPL	0,00% (0)	22,58% (7)	77,42% (24)	0,00% (0)	100 % (31)
132 LPL	0,00% (0)	26,67% (8)	73,33% (22)	0,00% (0)	100 % (30)
70 LPL	0,00% (0)	42,86% (9)	57,14% (12)	0,00% (0)	100 % (21)
Total	0,00% (0)	23,98% (41)	76,02% (130)	0,00% (0)	100% (171)

S Source : Auteur, 2023

Tab. 32 : Appropriation des espaces extérieurs aux logements du RDC

Appropriation des espaces Cité	Oui	Non	Total	Observation
500 LPL	75,00 % (6)	25,00 % (2)	100 % (8)	/
112 LPL	87,50 % (7)	12,50 % (1)	100 % (8)	/
132 LPL	71,43 % (5)	28,57 % (2)	100 % (7)	/
70 LPL	66,67 % (4)	33,33 % (2)	100 % (6)	/
100 LSP (1)	0,00 % (0)	100 % (13)	100 % (13)	/
100 LSP (2)	0,00 % (0)	100 % (2)	100 % (2)	/
50 LSP	0,00 % (0)	100 % (7)	100 % (7)	/
102 LSP	8,33 % (1)	91,67 % (11)	100 % (12)	/
106 LSP	0,00 % (0)	100 % (15)	100 % (15)	/
78 LSP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	Pas de logement au RDC
126 LP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	Pas de logement au RDC
24 EPLF	100 % (2)	0,00 % (0)	100 % (2)	/
24 EPBTP	100 % (2)	0,00 % (0)	100 % (2)	/
76 LP	100 % (7)	0,00 % (0)	100 % (7)	/
Total	38,20 % (34)	61,80 % (55)	100 % (89)	/

Source : Auteur, 2023

Tab. 33 : Délivrance de l'autorisation

Délivrance de l'autorisation Cité	L'APC	Le promoteur	Le président de l'association	L'administrateur de copropriété	Personne	Total
500 LPL	0,00 % (0)	66,67 % (4)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	33,33 % (2)	100 % (6)
112 LPL	0,00 % (0)	28,57 % (2)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	71,43 % (5)	100 % (7)
132 LPL	0,00 % (0)	80,00 % (4)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	20,00 % (1)	100 % (5)
70 LPL	0,00 % (0)	50,00 % (2)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	50,00 % (2)	100 % (4)
102 LSP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (1)	100 % (1)
24 EPLF	100 % (2)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)
24 EPBTP	100 % (2)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)
76 LP	100 % (7)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (7)
Total	32,35 % (11)	35,30 % (12)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	32,35 % (11)	100 % (34)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 34 : Types d'exploitation

Types d'exploitation Cité	Cour clôturée	Jardin clôturé	Extension en dur du logement	Création d'un deuxième accès	Total
500 LPL	36,36 % (4)	54,55 % (6)	0,00 % (0)	9,09 % (1)	100 % (11)
112 LPL	33,33 % (5)	26,67 % (4)	6,67 % (1)	33,33 % (5)	100 % (15)
132 LPL	55,56 % (5)	33,33 % (3)	0,00 % (0)	11,11 % (1)	100 % (9)
70 LPL	57,14 % (4)	42,86 % (3)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (7)
102 LSP	50,00 % (1)	50,00 % (1)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)
24 EPLF	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)	0,00 % (0)	100 % (2)
24 EPBTP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)	0,00 % (0)	100 % (2)
76 LP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (7)	0,00 % (0)	100 % (7)
Total	34,55 % (19)	30,90 % (17)	21,82 % (12)	12,73 % (7)	100 % (55)

Source : Auteur, 2023

Tab. 35 : Les raisons de l'appropriation

Les raisons de l'appropriation Cité	Assurer la sécurité	Augmenter l'intimité	Surface insuffisante	Total
500 LPL	40,00 % (6)	40,00 % (6)	20,00 % (3)	100 % (15)
112 LPL	45,45 % (5)	36,36 % (4)	18,18 % (2)	100 % (11)
132 LPL	50,00 % (5)	20,00 % (2)	30,00 % (3)	100 % (10)
70 LPL	50,00 % (4)	37,50 % (3)	12,50 % (1)	100 % (8)
102 LSP	50,00 % (1)	50,00 % (1)	0,00 % (0)	100 % (2)
24 EPLF	50,00 % (2)	50,00 % (2)	0,00 % (0)	100 % (4)
24 EPBTP	50,00 % (2)	50,00 % (2)	0,00 % (0)	100 % (4)
76 LP	50,00 % (7)	50,00 % (7)	0,00 % (0)	100 % (14)
Total	47,06 % (32)	39,71 % (27)	13,23 % (9)	100 % (68)

Source : Auteur, 2023

Tab. 36 : Utilisation de l'extension

Utilisation de l'extension Cité	Etendre le linge	Récréation des enfants	Jardinage	Stationnement du véhicule	Extension des pratiques domestiques	Total
500 LPL	36,36 % (4)	18,18 % (2)	45,46 % (5)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (11)
112 LPL	31,58 % (6)	21,05 % (4)	15,79 % (3)	26,32 % (5)	5,26 % (1)	100 % (19)
132 LPL	0,00 % (0)	57,14 % (4)	42,86 % (3)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (7)
70 LPL	44,45 % (4)	22,22 % (2)	33,33 % (3)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (9)
102 LSP	0,00 % (0)	50,00 % (1)	50,00 % (1)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)
24 EPLF	0,00 % (0)	20,00 % (1)	40,00 % (2)	40,00 % (2)	0,00 % (0)	101 % (5)
24 EPBTP	0,00 % (0)	40,00 % (2)	20,00 % (1)	40,00 % (2)	0,00 % (0)	100 % (5)
76 LP	0,00 % (0)	30,77 % (4)	46,15 % (6)	23,08 % (3)	0,00 % (0)	100 % (13)
Total	19,72 % (14)	28,17 % (20)	33,80 % (24)	16,90 % (12)	1,41 % (1)	100 % (71)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 37 : Raisons pour lesquelles les espaces sont inappropriés.

Raisons de non appropriation Cité	Sous-locataire	Pas besoin	respect de règlement	Autres	Total
500 LPL	0,00 % (0)	50,00 % (2)	25,00 % (1)	25,00 % (1)	100 % (4)
112 LPL	50,00 % (1)	0,00 % (0)	50,00 % (1)	0,00 % (0)	100 % (2)
132 LPL	50,00 % (2)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	50,00 % (2)	100 % (4)
70 LPL	50,00 % (1)	50,00 % (1)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (2)
100 LSP (1)	12,00 % (3)	44,00 % (11)	20,00 % (5)	24,00 % (6)	100 % (25)
100 LSP (2)	0,00 % (0)	25,00 % (1)	50,00 % (2)	25,00 % (1)	100 % (4)
50 LSP	33,33 % (2)	0,00 % (0)	33,33 % (2)	33,33 % (2)	100 % (6)
102 LSP	26,67 % (4)	46,66 % (7)	0,00 % (0)	26,67 % (4)	100 % (15)
106 LSP	16,67 % (3)	0,00 % (0)	33,33 % (6)	50,00 % (9)	100 % (18)
Total	20,00 % (16)	27,50 % (22)	21,25 % (17)	31,25 % (25)	100 % (80)

Source : Auteur, 2023

Tab. 38 : Lieux de jeux

Espaces de jeux Cité	Dans la rue	Dans les parkings	Dans des espaces non aménagés	Dans des espaces aménagés	Total
500 LPL	0,00 % (0)	20,00 % (19)	47,37 % (45)	32,63 % (31)	100 % (95)
112 LPL	0,00 % (0)	44,44 % (20)	55,56 % (25)	0,00 % (0)	100 % (45)
132 LPL	100 % (30)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (30)
70 LPL	52,38 % (11)	33,33 % (7)	14,29 % (3)	0,00 % (0)	100 % (21)
100 LSP (premier site)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	45,45 % (25)	54,55 % (30)	100 % (55)
100 LSP(deuxième site)	0,00 % (0)	53,19 % (25)	46,81 % (22)	0,00 % (0)	100 % (47)
50 LSP	0,00 % (0)	100 % (40)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (40)
102 LSP	45,45 % (50)	54,55 % (60)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (110)
106 LSP	0,00 % (0)	33,67 % (33)	66,33 % (65)	0,00 % (0)	100 % (98)
78 LSP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (70)	0,00 % (0)	100 % (70)
126 LP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (36)	0,00 % (0)	100 % (36)
24 LP EPLF	50,00 % (24)	50,00 % (24)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (48)
24 LP EPBTP	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (24)	0,00 % (0)	100 % (24)
76 LP	31,76 % (27)	38,82 % (33)	29,41 % (25)	0,00 % (0)	100 % (85)
Total	17,66 % (142)	32,46 % (261)	42,29 % (340)	7,59 % (61)	100 % (804)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 39 : Les raisons d'utilisation des lieux

Les raisons d'utilisation Cité	Absence de terrains aménagés	Insuffisance de terrains aménagés	Terrains de jeux mal situés	Autres	Total
500 LPL	0,00 % (0)	58,18 % (64)	28,18 % (31)	13,64 % (15)	100 % (110)
112 LPL	43,86 % (25)	35,09 % (20)	0,00 % (0)	21,05 % (12)	100 % (57)
132 LPL	60,00 % (30)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	40,00 % (20)	100 % (50)
70 LPL	72,41 % (21)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	27,59 % (8)	100 % (29)
100 LSP (premier site)	0,00 % (0)	45,45 % (25)	54,55 % (30)	0,00 % (0)	100 % (55)
100 LSP(deuxième site)	100 % (28)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (28)
50 LSP	100 % (40)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (40)
102 LSP	100 % (90)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (90)
106 LSP	100 % (90)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (90)
78 LSP	100 % (70)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (70)
126 LP	100 % (36)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (36)
24 LP EPLF	100 % (24)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (24)
24 LP EPBTP	100 % (24)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (24)
76 LP	100 % (76)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (76)
Total	71,12 % (554)	13,99 % (109)	7,83 % (61)	7,06 % (55)	100 % (779)

Source : Auteur, 2023

Tab. 40 : Regroupement des adultes

Regroupement des adultes Cité	Oui	Non	Total
500 LPL	58,43 % (52)	41,57 % (37)	100 % (89)
112 LPL	80,65 % (25)	19,35 % (6)	100 % (31)
132 LPL	36,67 % (11)	63,33 % (19)	100 % (30)
70 LPL	28,57 % (6)	71,43 % (15)	100 % (21)
100 LSP (premier site)	60,78 % (31)	39,22 % (20)	100 % (51)
100 LSP(deuxième site)	75,00 % (21)	25,00 % (7)	100 % (28)
50 LSP	0,00 % (0)	100 % (40)	100 % (40)
102 LSP	0,00 % (0)	100 % (90)	100 % (90)
106 LSP	0,00 % (0)	100 % (90)	100 % (90)
78 LSP	0,00 % (0)	100 % (70)	100 % (70)
126 LP	0,00 % (0)	100 % (36)	100 % (36)
24 LP EPLF	0,00 % (0)	100 % (24)	100 % (24)
24 LP EPBTP	0,00 % (0)	100 % (24)	100 % (24)
76 LP	0,00 % (0)	100 % (76)	100 % (76)
Total	20,86 % (146)	79,14% (554)	100 % (700)

Source : Auteur, 2023

Tab. 41 : Raisons de regroupement

Raisons de regroupement Cité	Se recréer	Discuter les problèmes de la cité	Régler à l'amiable les conflits	Autres	Total
500 LPL	86,67 % (52)	8,33 % (5)	0,00 % (0)	5,00 % (3)	100 % (60)
112 LPL	80,64 % (25)	9,68 % (3)	0,00 % (0)	9,68 % (3)	100 % (31)
132 LPL	72,34 % (11)	13,33 % (2)	0,00 % (0)	13,33 % (2)	100 % (15)
70 LPL	66,67 % (6)	33,33 % (3)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (9)
100 LSP (premier site)	83,78 % (31)	16,22 % (6)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (37)
100 LSP(deuxième site)	80,77 % (21)	19,23 % (5)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (26)
Total	82,02 % (146)	13,48 % (24)	0,00 % (0)	4,50 % (8)	100 % (178)

Source : Auteur, 2023

Annexes

Tab. 42 : Raisons de non regroupement

Raisons de non regroupement Cité	Espaces extérieurs non aménagés	Manque d'espace de regroupement	Eviter les conflits avec les voisins	Autres	Total
500 LPL	20,00 % (16)	46,25 % (37)	25,00 % (20)	8,75 % (7)	100 % (80)
112 LPL	33,33 % (6)	33,33 % (6)	33,33 % (6)	0,00 % (0)	100 % (18)
132 LPL	19,51 % (8)	46,34 % (19)	19,51 % (8)	14,64 % (6)	100 % (41)
70 LPL	17,25 % (5)	51,72 % (15)	31,03 % (9)	0,00 % (0)	100 % (29)
100 LSP (premier site)	0,00 % (0)	62,50 % (20)	37,50 % (12)	0,00 % (0)	100 % (32)
100 LSP(deuxième site)	33,33 % (7)	33,33 % (7)	14,29 % (3)	19,05 % (4)	100 % (21)
50 LSP	15,66 % (13)	48,19 % (40)	36,15 % (30)	0,00 % (0)	100 % (83)
102 LSP	0,00 % (0)	63,83 % (90)	34,04 % (48)	2,13 % (3)	100 % (141)
106 LSP	0,00 % (0)	70,87 % (90)	27,56 % (35)	1,57 % (2)	100 % (127)
78 LSP	0,00 % (0)	62,50 % (70)	37,50 % (42)	0,00 % (0)	100 % (112)
126 LP	50,00 % (36)	50,00 % (36)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (72)
24 LP EPLF	25,00 % (8)	75,00 % (24)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (32)
24 LP EPBTP	50,00 % (24)	50,00 % (24)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (48)
76 LP	31,53 % (35)	68,47 % (76)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (111)
Total	16,68 % (158)	58,51 % (554)	22,49 % (213)	2,32 % (22)	100 % (947)

Source : Auteur, 2023

Tab. 43 : Espaces extérieurs manquants

Espaces extérieurs manquants Cité	Aires de jeux pour enfants	Aires de jeux pour adultes	Espace vert	Parkings	Voirie	Trottoirs	Total
500 LPL	50,28 % (89)	27,12 % (48)	22,60 % (40)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (177)
112 LPL	56,36 % (31)	21,82 % (12)	21,82 % (12)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (55)
132 LPL	33,33 % (30)	33,33 % (30)	33,33 % (30)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (90)
70 LPL	33,33 % (21)	33,33 % (21)	33,33 % (21)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (63)
100 LSP (premier site)	57,14 % (40)	42,86 % (30)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (70)
100 LSP(deuxième site)	41,18 % (28)	41,18 % (28)	17,64 % (12)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (68)
50 LSP	40,00 % (40)	40,00 % (40)	20,00 % (20)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (100)
102 LSP	33,33 % (90)	33,33 % (90)	33,33 % (90)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (270)
106 LSP	33,33 % (90)	33,33 % (90)	33,33 % (90)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (270)
78 LSP	38,46 % (70)	38,46 % (70)	23,06 % (42)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (182)
126 LP	16,67 % (36)	16,67 % (36)	16,67 % (36)	16,67 % (36)	16,67 % (36)	16,67 % (36)	100 % (216)
24 LP EPLF	40,00 % (24)	40,00 % (24)	20,00 % (12)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (60)
24 LP EPBTP	16,67 % (24)	16,67 % (24)	16,67 % (24)	16,67 % (24)	16,67 % (24)	16,67 % (24)	100 % (144)
76 LP	33,33 % (76)	33,33 % (76)	33,33 % (76)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 % (0)	100 % (228)
Total	34,57 % (689)	31,06 % (619)	25,34 % (505)	3,01 % (60)	3,01 % (60)	3,01 % (60)	100 % (1993)

Source : Auteur, 2023