

LES GRANDS ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF EN **ALGERIE : « Z.H.U.N »:** **CONTEXTE GENERAL ET PROBLEMATIQUE ASSOCIEE**

INTRODUCTION :

La partie théorique nous a permis de dresser un inventaire des dysfonctionnements et des malaises qui caractérisent les grands ensembles dans le monde, les causes qui les alimentent ainsi que les procédures engagées dans de nombreux pays pour lutter contre ces phénomènes.

On entame suite à cela la partie pratique par ce premier chapitre qui sera consacré aux grands ensembles d'habitat collectif en Algérie : « les Z.H.U.N ».

Le Chapitre sera structuré comme suit:

- En premier lieu une présentation du contexte général qui a accompagné la prolifération des Z.H.U.N en Algérie, et un aperçu sur les formes de dysfonctionnements qui les caractérisent.

- Le deuxième axe concerne les politiques de lutte contre les dysfonctionnements dans les Z.H.U.N en Algérie avec une présentation détaillée de quelques stratégies d'intervention suivies d'une lecture critique et des problèmes rencontrés sur terrain.

- Le dernier axe est consacré au Cas d'étude.

On l'entamera par la présentation des Z.H.U.N à Biskra, leur état de dysfonctionnement ensuite la motivation du choix du cas d'étude et la méthodologie à adopter.

CHAPITRE/ IV:

1/ POLITIQUE DES Z .H.U.N EN ALGERIE : OBJECTIFS ET CONTEXTE GENERAL

Depuis l'Indépendance l'Algérie est entrée dans une phase d'intense urbanisation. Le taux d'accroissement des villes a été très rapide car durant cette période, l'Algérie a connue en plus de la poussée démographique un important exode rural. Cette urbanisation ne fut malheureusement pas accompagnée à temps par une planification adéquate de manière à maîtriser cette croissance galopante

En ce qui concerne le logement, le pouvoir politique a tenté durant la première décennie de l'indépendance de gérer le parc de logement hérité et les villes, toutefois « la période planifiée de la décennie 1970 est celle qui a vu la refonte de l'ensemble des textes réglementaires, la mise en œuvre d'instruments de maîtrise de la croissance urbaine adaptés à la conjoncture et la concrétisation d'une série d'opérations d'urbanisme opérationnel ». Mais parmi tous les programmes de développement, ce n'est qu'avec le deuxième plan quadriennal (1974-1977) que l'État exprime sa grande préoccupation en matière d'habitat. En effet, les autorités ont tenté de résorber le retard en édifiant des très vastes ensembles: les Z.H.U.N. ou zones d'habitat urbain nouvel adopté pour trois principaux avantages : modernité, caractère socialiste (habitat collectif) et rapidité de mise en œuvre, ils ont été jusqu'à présent la forme dominante de l'Etat en milieu urbain.

L'ère des ZHUN est quasi exclusive, elle démarre précisément en 1975, et l'ouverture des chantiers n'épargne aucune ville algérienne. Ce nouveau type d'urbanisation se caractérise par une rupture avec les centres anciens et une architecture répétitive monotone mettant en évidence l'existence de deux formes urbaines qui coexistent non complémentaires, celle des anciens tissus et celle des Z.H.U.N.

Plus de 100 agglomérations vont être concernées par l'implantation de plus de 250 ZHUN qui ont une superficie totale de 23 000 hectares avec une capacité d'accueil de plus de 650 000 logements.

Chaque ZHUN couvre en moyenne 90 hectares pour une capacité de 2600 logements, soit une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare.

CHAPITRE/ IV:

Les plus grandes ZHUN présentaient des superficies de plus de 400 hectares situées dans les agglomérations d'Alger, Blida, Sétif, pour une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Certaines ZHUN ont même présenté des densités de l'ordre de 15 logements à l'hectare. (Hayet Mebirouk, et all, 2005)

2/ LES DYSFONCTIONNEMENT DANS LES Z.H.U.N .

Cet habitat, qui a pourtant une légitimité socio-économique largement soutenue par les événements historiques qu'a abrité notre pays depuis au moins un siècle, a, immédiatement après sa réalisation, subi une sévère critique de la part de ceux-là mêmes qu'il était censé secourir et abriter. Il en est résulté une désaffection de leur part pour leur milieu de vie aussitôt suivie d'un dépassement des administrations urbaines chargées de sa gestion.

Les Z.H.U.N en Algérie comme tout les grands ensembles à travers le monde souffrent aujourd'hui de nombreux problèmes qui ont leurs incidences négatives sur la société et la ville, l'un des problèmes les plus apparents et les plus aigus est celui des espaces extérieurs qui semblent abandonnées, sans responsables ni tuteur et ou prolifèrent les ingrédients même du non habiter à savoir : insalubrité, insécurité.... Bref le mal de vivre

Ces ensembles, construits très rapidement, souvent mal finis, sont trop souvent localisés en marge des agglomérations et des zones d'activité. L'emplacement de ces Z.H.U.N à la périphérie des agglomérations provoqua peu à peu par leur isolement étant déjà sous équipés des grandes difficultés d'intégration dans les villes. Il en résulte que ces zones constituent, le plus souvent, soit des agrégats à la périphérie des villes, soit des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte. D'ailleurs, leur dénomination, sous le rapport du volume (cité des 300 ou 1 500 logements...), ou sur celui du constructeur (cité SONATIBA, cité SICED...) est là pour comprendre comment elles sont vécues.

Sur le plan architectural, les Z.H.U.N se réduisaient en des blocs de logements à base de plan type disposés librement sur de vastes espaces libres extérieurs.. Ce ne sont

CHAPITRE/ IV:

que d'immenses constructions d'immeubles-barres qui constituent désormais le paysage interchangeable de toutes les zones périphériques des villes algériennes.

En matière de surfaces, les ensembles d'habitat Composant les Z.H.U.N proposaient " des logements de 60 à 70 m², destinés à des familles évaluées en 2 moyenne à six ou sept personnes".

Cet habitat n'a pas eu le temps de vieillir, ni sans doute celui de naître complètement.

Visiblement tous les espaces communs et publics sont à l'abandon et subissent une dégradation accélérée juste après l'occupation des logements.

3/ LES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENT DANS LES Z.H.U.N

Les Z.H.U.N en Algérie posent aujourd'hui de sérieux problèmes liés à leur gestion, Juridiquement, les Z.H.U.N ont été créés en 1975, juste après la loi sur les réserves foncières communales en 1974 et avant la création des O.P.G.I (décret 76-93)

Ces derniers jouèrent leur rôles de constructeurs de logements sociaux puisque les moyens financiers ne manquaient pas, mais au-delà de 1986 et jusqu'à maintenant, ces mêmes O.P.G.I connaissent de sérieux problèmes de trésorerie à cause, d'une part, des loyers bas avec des taux d'impayés élevés et d'autre part, du ralentissement de l'investissement dans le logement financé par la C.N.E.P. Coté gestion les O.P.G.I n'ont pas été vraiment des gestionnaires de logements, à part l'encaissement et l'intervention sporadique sur les VRD en cas de dysfonctionnement grave et visible. (Belmekki, 1996)

Afin de régler ce problème de gestion immobilière les experts relevant du département de l'habitat ont appelé au désengagement progressif de l'Etat quant à la prise en charge directe ou indirecte des déficits. Ce désengagement a donné lieu à une nouvelle législation et réglementation régissant la gestion immobilière qui s'est traduit a travers la loi sur la copropriété.

CHAPITRE/ IV:

3.1/ LA LOI SUR LA COPROPRIETE

Après la cession des logements aux locataires édictée par la loi 81.01 du 7 février 1981 modifiée et complétée ainsi que le décret exécutif N° 03-269 du 7 Août 2003. L'état n'étant plus propriétaire exclusif des immeubles la notion de propriété partagée ou copropriété devient incontournable. La gestion d'une copropriété exige :

1/ La délimitation adéquate des espaces appartenant à la copropriété pour une bonne prise en charge de la gestion des bâtiments et des espaces extérieurs.

2/ la mise en place de la copropriété et de ses organes sur la base d'une subdivision en unités gérables

A/ La délimitation des espaces de la copropriété :

La copropriété immobilière est scindée en deux parties : les parties privatives et les parties communes

Les parties privatives : concernent d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Les parties communes :

Première catégorie : Tous les ouvrages d'intérêt général à l'usage commun de tout le bâtiment. : Les cours et voies d'accès, les réseaux d'égouts, conduites d'eau, de gaz d'électricité desservant le groupe de bâtiments, les conciergeries...

Deuxième catégorie : Tous ce qui concerne l'ossature de l'immeuble : les fondations, les gros murs de façade, la toiture, les ornements de façade, les portes et couloirs communs, les canalisations de gaine de vide d'ordures, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz et de l'électricité, les branchements secondaires desservant l'immeuble

Troisième catégorie : ils comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages

CHAPITRE/ IV:

Organisation de la copropriété :

L'ensemble des copropriétaires forme la Collectivité des copropriétaires et ou occupants qui se réunit au moins une fois par an en Assemblée. Pour gérer la copropriété, l'assemblée nomme un Administrateur de copropriété.

Ce dernier aura à assurer la gestion administrative de la copropriété et à organiser la régularisation du foncier à l'intérieur de chaque district. Il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété.

Règlement de copropriété.

Il permet de préciser la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et a la gestion des biens .

Les Charges imposée par la copropriété :

Ce sont des charges qui incombent aux copropriétaires et aux locataires pour couvrir les dépenses nécessaires pour divers travaux liés aux parties communes. Ces charges se répartissent en deux catégories.

les charges de première catégorie : inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des occupants (copropriétaires et locataires), elles se répartissent à parts égales entre chacun des occupants et comprennent : la rétribution de l'administrateur , le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes, dépenses d'entretien des ascenseurs, l'achat des produits d'entretien, Les frais d'entretien des minuteriers d'éclairage des parties communes

Les charges de deuxième catégorie : Inhérentes aux grosses réparations, a maintenir la sécurité, à l'administration de l'immeuble incombent aux seuls propriétaires. Il s'agit de: frais de réparation afférents aux murs, toiture, portes d'entrée, paliers..... Frais de ravalement des façades, frais de peinture, réfection des ascenseurs et chauffages.

Dans le cadre de la loi sur la copropriété, le décret 93/03 fait obligation « au promoteur immobilier d'élaborer un règlement de copropriété et de l'annexer aux actes de

CHAPITRE/ IV:

transfert de propriété » ; de plus et, le cas échéant, il doit désigner en accord avec les locataires un administrateur de biens pour s'occuper de la gestion et de l'entretien des parties communes.

En ce qui concerne les travaux d'entretien et de réparation selon les normes universellement connues, 1 % de la valeur ajoutée de l'immeuble doit être consenti annuellement aux menues réparations pour le maintenir en état d'habitabilité, et ce, pendant 50 ans, durée de vie minimale d'un cadre bâti.

3.2/ LA LOI SUR L'AMELIORATION URBAINE :

Durant ces dernières années, les dégradations alarmantes qui ont affecté négativement le paysage urbain de nos villes ont suscité un grand intérêt de la part des décideurs et politiques au point où même le président de la république y a consacré des discours. ,

Depuis déjà deux ans, une loi d'orientation de l'amélioration urbaine y a été adoptée, pour faire avancer l'amélioration urbaine de nos villes et villages, L'Etat algérien a réservé plus de cent milliards de dinars, afin de faire traduire sur le terrain de nos milieux urbains, une amélioration urbaine où il y aura plus de propreté et d'attrait paysager des villes modernes.

Dans le cadre de la loi sur l'amélioration urbaine de nombreuses Z.H.U.N ont subie des opérations de réaménagement.

4/ LES STRATEGIES D'INTERVENTION SUR LES Z.H.U.N EN ALGERIE:

La lutte contre la dégradation des grands ensembles en Algérie est encore au stade primaire, à l'inverse des pays développés qui innovent en la matière par une multitude de méthodes et de procédures qui varient selon le pays et l'époque mais qui ont néanmoins des ressemblances à savoir que l'intervention physique est insuffisante voire même secondaire (cas des USA).

CHAPITRE/ IV:

4.1/ REVALORISATION DU CADRE BATI ET REHABILITATION DU STATUT DES HABITANTS

La stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat proposée en 1996 à Alger annonçait une problématique spécifique centrée sur la revalorisation du cadre bâti et la réhabilitation du statut des habitants. C'est-à-dire une action à la fois sur l'espace urbain et sur la population qui y vit. Aroua.N(2000):

Les démarches de l'urbanisme de concertation et de participation des habitants étaient implicitement contenues dans cette stratégie
Mais à juger de leur complexité, elles appelaient à mettre en place un nouveau cadre de gestion.

Après concertation, le dit programme dégage une somme d'actions prioritaires privilégiant un compromis entre besoins, objectifs et moyens disponibles selon un calendrier à court, moyen et long terme.

- **Les actions à court terme**, les plus urgentes, concernaient évidemment la salubrité et le confort de l'habitat. Entendus la sécurité des habitants, le confort sanitaire et l'hygiène du milieu, la réfection des espaces communs et des façades, le réaménagement des espaces extérieurs.

- **Les actions à moyen terme** sont locales et comprenaient toutes les interventions de réhabilitation proprement dite. Elles concernent l'enveloppe du bâtiment, les parties communes, les logements et les espaces extérieurs immédiats.

- **Les actions à long terme** considéraient une échelle d'intervention plus globale comprenant des actions physiques, socio-économiques et de gestion. Elles visent " le désenclavement des grands ensembles, une hiérarchisation des équipements collectifs, une amélioration de l'aspect esthétique de l'ensemble des immeubles, une plus large implication de la population dans la vie urbaine et la mise en place d'une structure de gestion adéquate permettant la participation des habitants et de toutes les institutions locales et centrales .

CHAPITRE/ IV:

4.2/ RESTRUCTURATION DES GRANDS ENSEMBLES ET REVALORISATION DES LIENS SOCIAUX

La deuxième approche d'intervention sur les grands ensembles d'habitat est proposée en 1997 par le BEREPA. Similaire à celle de 1996 et s'appuyant sur des études sociologiques, elle conclut à la nécessité d'une démarche plus soucieuse de " l'amélioration du cadre de vie du citoyen ".

L'approche essentiellement sociologique, optait pour une restructuration des grands ensembles, centrée sur la revalorisation des liens familiaux et sociaux internes et externes. L'aspect morphologique n'est abordé qu'en tant que support d'organisation des rapports sociaux permettant à l'individu de s'y référer, de s'y repérer et de s'y identifier sur les plans psychologique et moral, culturel et spatial. Aroua.N(2000):

Par conséquent, l'intervention devait concerner le cadre de vie d'insertion de l'habitat collectif à l'échelle locale (du quartier) puis à l'échelle urbaine (de l'agglomération).

Principes d'intervention :

Afin de corriger les deux insuffisances majeures de ces cités (exclusion par rapport à la ville, fonction résidentielle exclusive), plusieurs actions ont été proposées :

- La redéfinition des voies de liaison, l'aménagement paysager et l'implantation d'équipements inter quartiers.
- La différenciation et l'animation des zones d'habitat, de placettes, d'aires de jeux et d'équipements de première nécessité.
- La hiérarchisation des voies et moyens de transport.
- la réhabilitation proprement dite des immeubles d'habitat: les entrées, les bâtiments et les espaces collectifs extérieurs.

INCONVENIENTS RENCONTRES SUR TERRAIN :

- L'opération de réhabilitation - restructuration prévue, a finalement consisté à une intervention paysagère ne proposant pas de solution aux réels problèmes sociaux, environnementaux, urbains et économiques caractéristiques des grands ensembles d'habitation.

CHAPITRE/ IV:

L'intervention s'est heurtée à des problèmes d'organisation du travail, de moyens de mise en oeuvre et de nature même des travaux à entreprendre.

- La démarche participative des habitants et la concertation a fait défaut car de trop nombreux intervenants se sont trouvés impliqués dans le programme établi. La définition de la mission de chacun n'ayant pas été préalablement établie, des malentendus se sont glissés donnant lieu " à des solutions par à coup, dont l'impact ne peut être que superficiel, ou au pire, un échec " .

- La désignation d'entreprises de réalisations publiques, c'est-à-dire nécessitant de lourdes démarches administratives et l'implication de nombreuses institutions étatiques (OPGI, DUCH, EPEAL, ministères, sociétés nationales, etc.) et civiles (comités de quartiers entre autres) a en fait " constitué un frein dans la prise en charge réelle et rapide des travaux " .

S'il convient de reconnaître aux deux expériences (de 1996 et de 1997) un souci commun d'amélioration du cadre de vie urbaine des habitants dans le respect des modes de vie et de la spécificité de chaque cité, force est de constater leur insuffisance et inefficacité générale. C'est en effet essentiellement un problème de gestion des projets de réhabilitation des grands ensembles qui a été souligné et qu'il faut désormais dépasser par une véritable approche managériale, à la fois souple et rationnelle adoptée à l'échelle nationale.

4.3/ OPERATION D'AMELIORATION URBAINE DANS LE CITE 322 LOGEMENTS

BISKRA

Dans le cadre de la politique d'amélioration urbaine, la ville de Biskra a entamé une série d'opérations d'améliorations du cadre bâti des deux Z.H.U.N Est et ouest de la ville. L'opération qui sera décrite a été menée au niveau de la cité des 322 logements dans la Z.H.U.N EST

La cité dite appartient à l'OPGI de Biskra et se situe dans la Z.H.U.N EST Sur la route nationale N° 31, elle se compose de 39 blocs et s'étale sur une superficie de 99 150 M2

La Cité proprement dite souffrait d'un état de dégradation physique lamentable comme le montre les photos ci-dessous.

CHAPITRE/ IV:

Suite à un diagnostic physique des améliorations adéquates furent apportées, les photos ci contre montrent l'état de la cité après l'opération d'amélioration conduite.

Photo n°1 :Etat de la cité des 322 logements avant l'opération d'amélioration urbaine :



Vétusté des réseaux
d'assainissement

Dégradation des
éléments d'éclairage



Les espaces extérieurs
sont des terrains
vagues dénudés

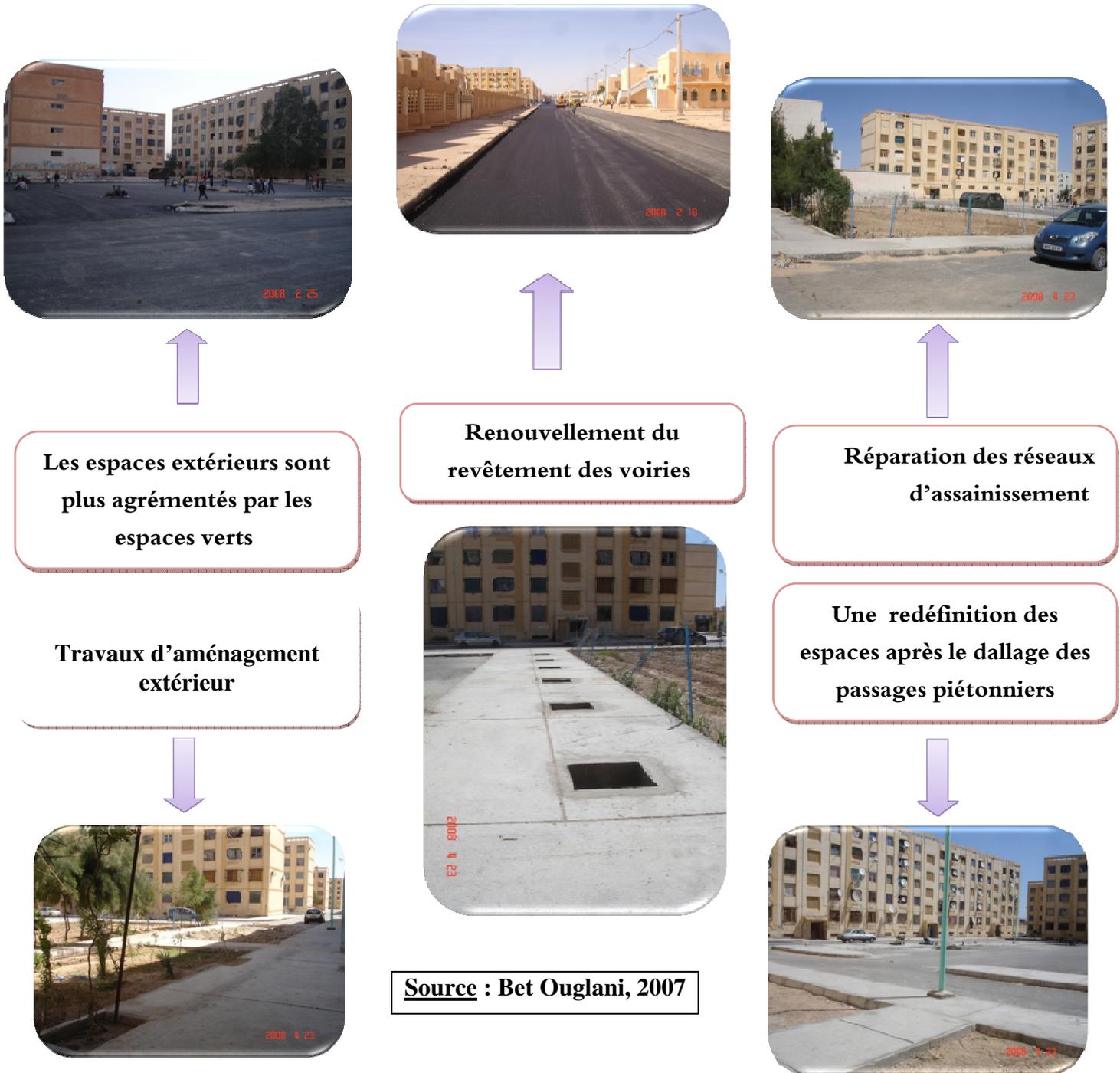
Les voiries sont



Source : service entretien de l'OPGI de
Biskra, 2005

CHAPITRE/ IV:

Photo n° 2: Aperçu sur la cité après l'opération de l'amélioration urbaine



CHAPITRE/ IV:

Lecture Critique de l'opération :

Cette opération de grande envergure n'a pas eu les retombées escomptées, celles de mettre fin aux dysfonctionnement dont souffrait la cité et spécialement les malaises sociaux : insécurité, vandalisme, délinquance,.....car les opérations dites se sont limitées en des réaménagement physiques superficiels, nécessaires mais qui restent insuffisants. Les insuffisances en équipement et infrastructures ludiques, sportifs ou culturels qui permettraient de constituer des lieux de regroupement adéquats aux jeunes et adolescents de la cité n'existent toujours pas.

La délimitation des espaces de passage, n'a pas été suivie par une définition des espaces de jeux pour enfants, des espaces pour s'y asseoir ... qui sont pourtant très important pour la socialisation.

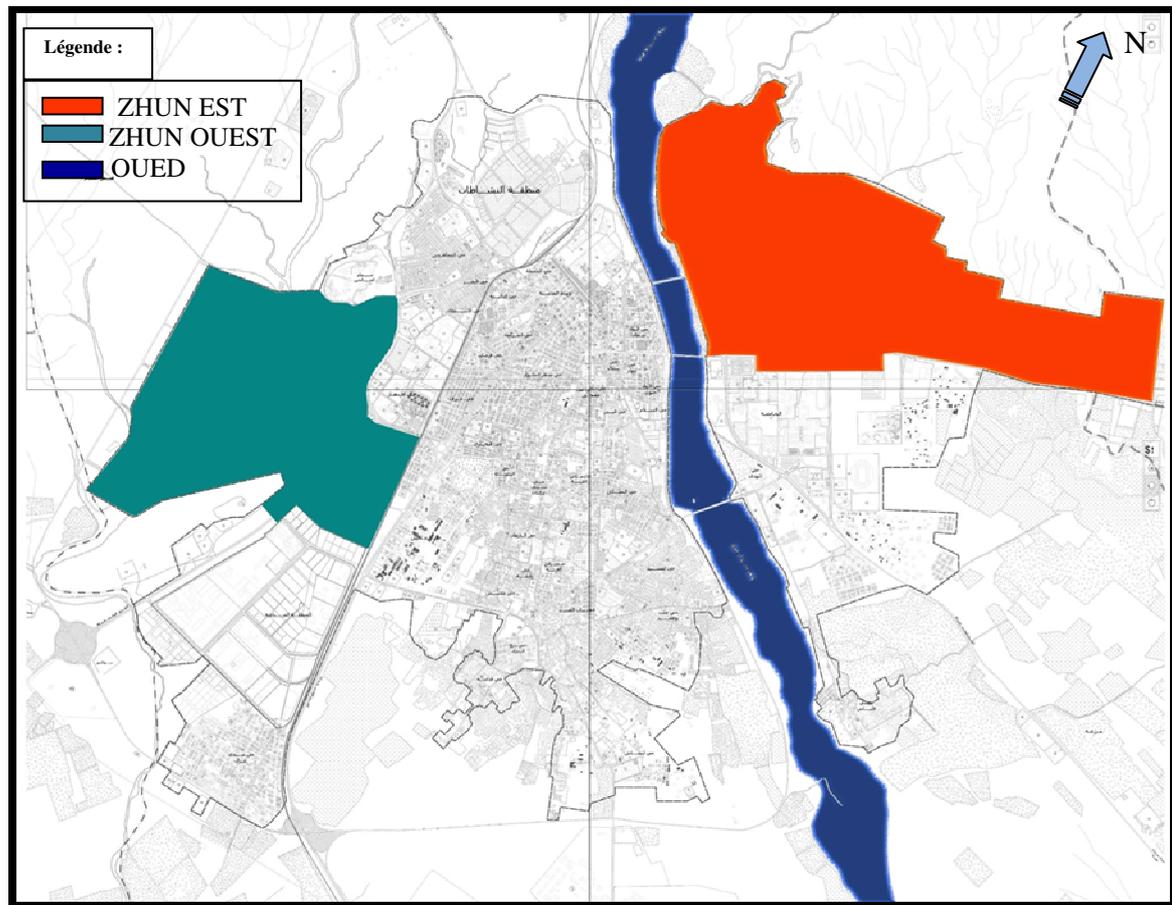
Enfin le volet socioéconomique qui est très important a été complètement ignoré dans ce type d'opération, pourtant de nombreux problèmes de malaises trouvent leur source dans le chômage, la pauvreté, le désœuvrement des jeunes

5/ LES Z.H.U.N A BISKRA :

Biskra s'est dotée entre 1977 à aujourd'hui de deux Z.H.U.N situées aux extrémités ouest et est de l'agglomération. Ces extensions ont pris forme d'un urbanisme en total rupture avec les tissus existants, les deux zones sont totalement hétérogènes tant du point de vue spatial que formel. La caractéristique de ces nouveaux quartiers, réside essentiellement en l'introduction du logement collectif dans une ville fortement influencée par une histoire urbaine ou du moins par son mode d'occupation de l'espace et il semble qu'elle ait un certain mal à intégrer des modèles qui sont à ce point éloignés de ses pratiques.

CHAPITRE/ IV:

FIGURE : N°1/ Implantation des deux Z.H.U.N EST et OUEST de Biskra



Source :URBA,2004

Les deux Z.H.U.N de Biskra ont été implantés selon le principe du zoning au niveau des deux franges Est et Ouest de la ville, elles constituaient de par leur implantation les deux banlieues Est et ouest de Biskra .

Les Coupures par rapport au centre ancien sont manifestes à travers la barrière naturelle l'oued par rapport à la Z.H.U.N Est et la barrière artificielle la voie ferrée par rapport à la Z.H.U.N ouest. (Voir FIGURE : N°1)

5.1 : DEGRE D'EQUIPEMENT DES Z.H.U.N EST ET OUEST :

Dans la théorie les Z.H.U.N doivent se suffire à elles même, c'est-à-dire être pourvues au moment de leur planification de l'ensemble des équipements nécessaires à leurs besoins. Pourtant dans les Z.H.U.N a Biskra on a noté un sous équipement crucial pendant de nombreuses années que ne pouvaient combler le centre ville. (Voir FIGURE : N°2et3)

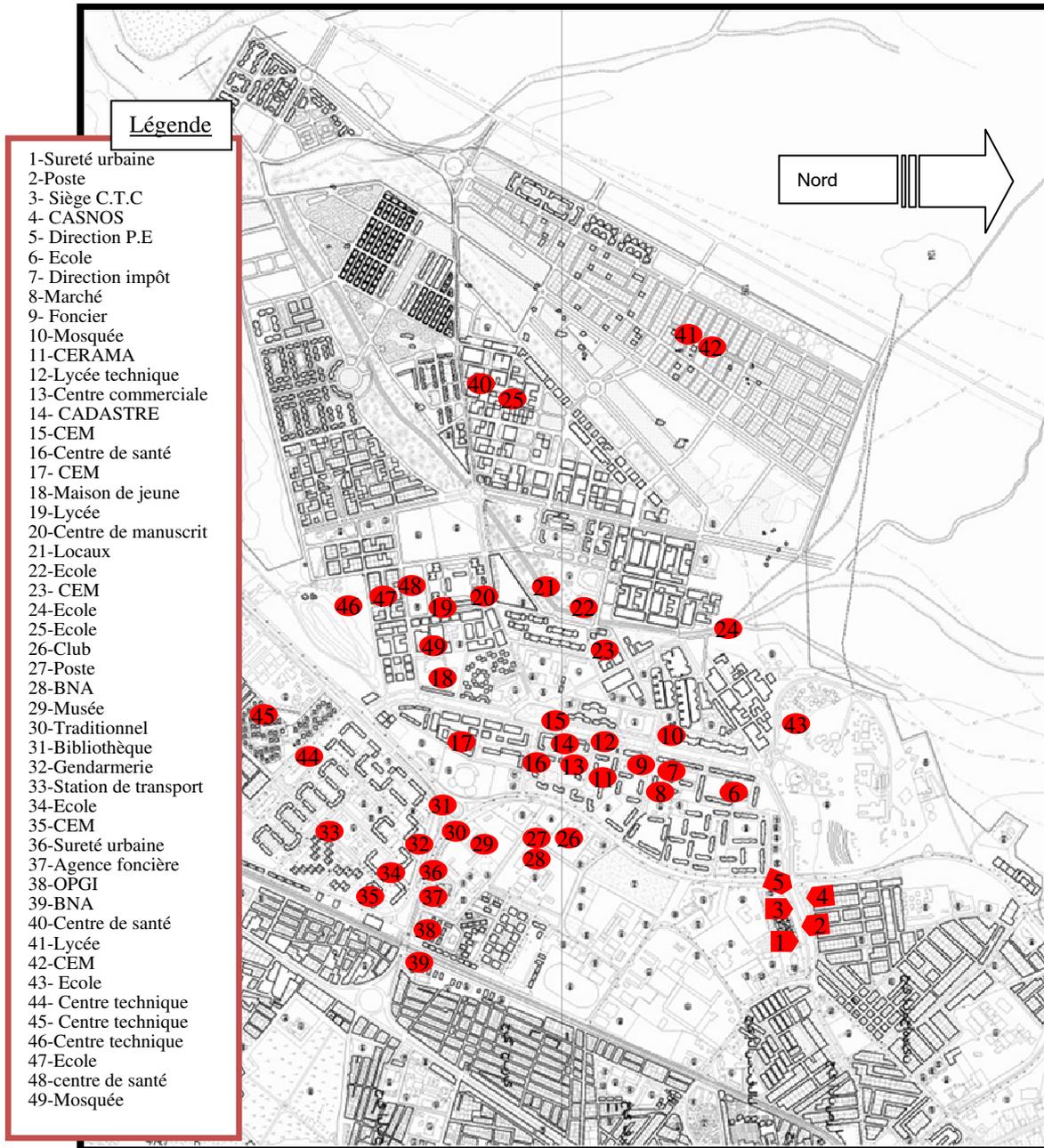
CHAPITRE/ IV:

La réalisation des équipements implantés actuellement au niveau des deux Z.H.U.N n'a pas suivie la livraison des logements aux occupants. Les équipements importants actuels, n'ont émergé qu'au fil des temps au niveau des terrains libres a proximité des blocs résidentiels , ce qui faisait que les occupants étaient soumis à des contraintes rudes d'isolement et de coupure par rapport à toute animation urbaine et suite à cela une forte dépendance par rapport au centre ville.

En plus de cette lenteur dans la réalisation des équipements, l'observation minutieuse de la nature des équipements implantés au niveau des deux Z.H.U.N montre une inadéquation de la plupart d'entre eux avec les besoins vitales de fonctionnement d'une Z.H.U.N d'aussi grande taille ayant une concentration très élevé de population. En effet malgré leur importance, des équipements tel que : CNL, Solnelgaz, CNAS, centre d'archives, centre d'impôts, direction de l'industrie et des minesSont inaptes à répondre au besoin d'un ensemble résidentiel assez important.

CHAPITRE/ IV:

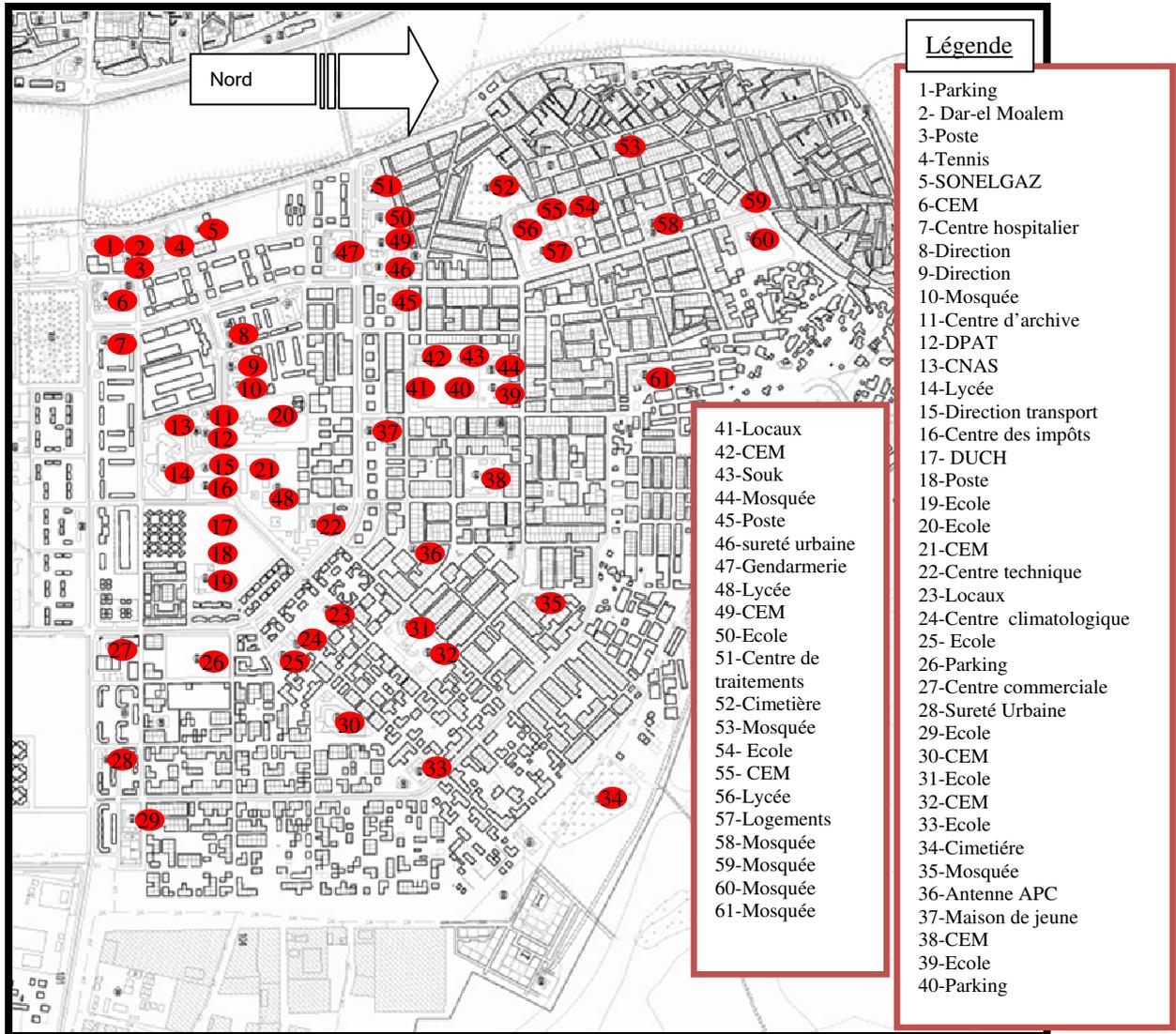
FIGURE: N°2 : Nature des équipements au niveau de la Z.H.U.N OUEST



Schémas du degré d'équipement au niveau de la Z.H.U.N Est

Source :URBA,2000

FIGURE N°3 : Nature des équipements au niveau de la Z.H.U.N Est



Schémas du degré d'équipement au niveau de la Z.H.U.N Ouest

Source :URBA,2000

CHAPITRE/ IV:

5.2/ ANALYSE DES VARIANTES SPATIALES ET TYPOLOGIQUES

LA Z.H.UN Est et ouest de Biskra sont des quartiers entièrement neufs, composés de logements collectifs barres atteignant cinq niveaux. Certains de ces immeubles tentent à force d'arcades et de couleur acré à se rapprocher des principales images architecturales de Biskra (cas de la cité 726 Z.H.U.N ouest) ([voir photo 03](#))

Photo N° : 03 Vue sur la cité des 726 logements



Source : Auteur

CHAPITRE/ IV:

Le nouveau tissu n'est pas suffisamment dense (entre 4 et 12 logements à l'hectare) et l'implantation, des constructions trop lâche pour que l'on puisse obtenir une quelque unité, une référence à la ville proprement dit.

Les conceptions architecturales sont la résultante de la politique algérienne en matière d'industrialisation de bâtiment qui contraint les maîtres d'œuvres à reproduire des modèles identiques à travers toutes les Z.H.U.N du territoire national.

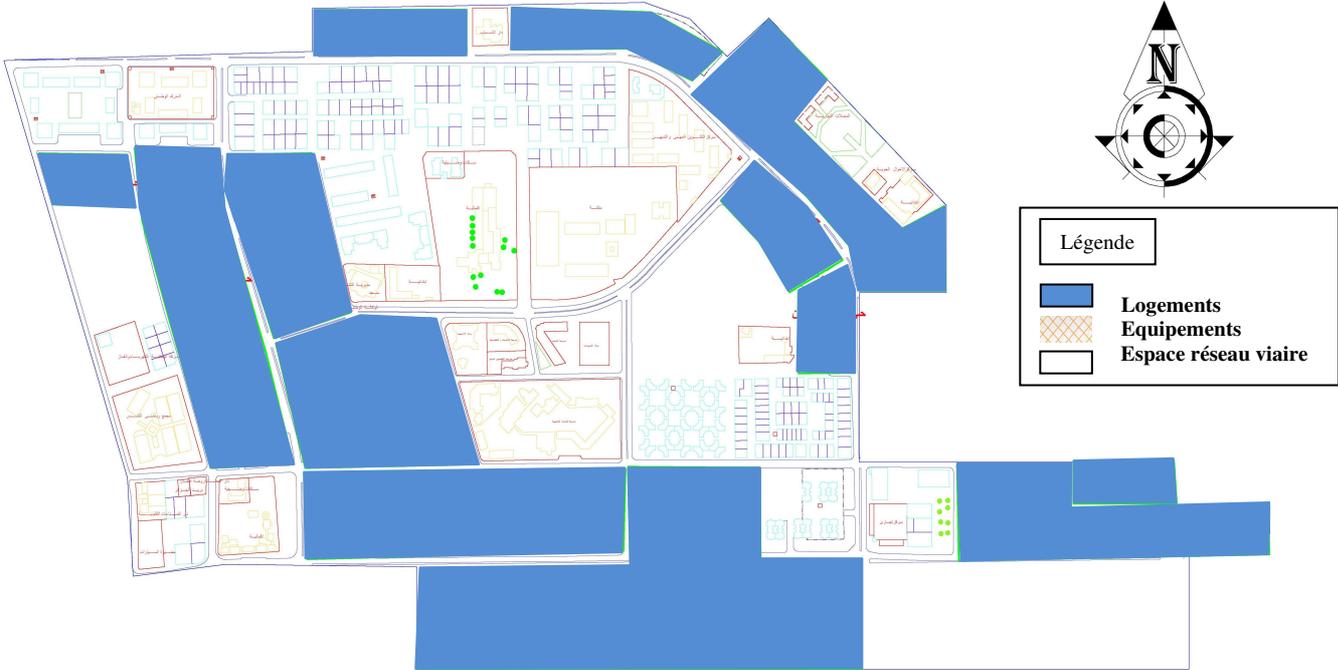
Il s'agit de blocs ou de barre éparpillés sur un vaste terrain vague sans aucune articulation, les logements sont des plans type en F3, F4, F5.

L'observation minutieuse des différentes cités composant les deux Z.H.U.N ne nous a pas permit de distinguer des variations architecturales ou urbanistiques de manière à les sélectionner pour notre objet d'étude.

Une similitude typologique généralisée caractérise les diverses cités composant les deux Z.H.U.N à Biskra. (Voir FIGURE : N°4 , 5 et 6)

CHAPITRE/ IV:

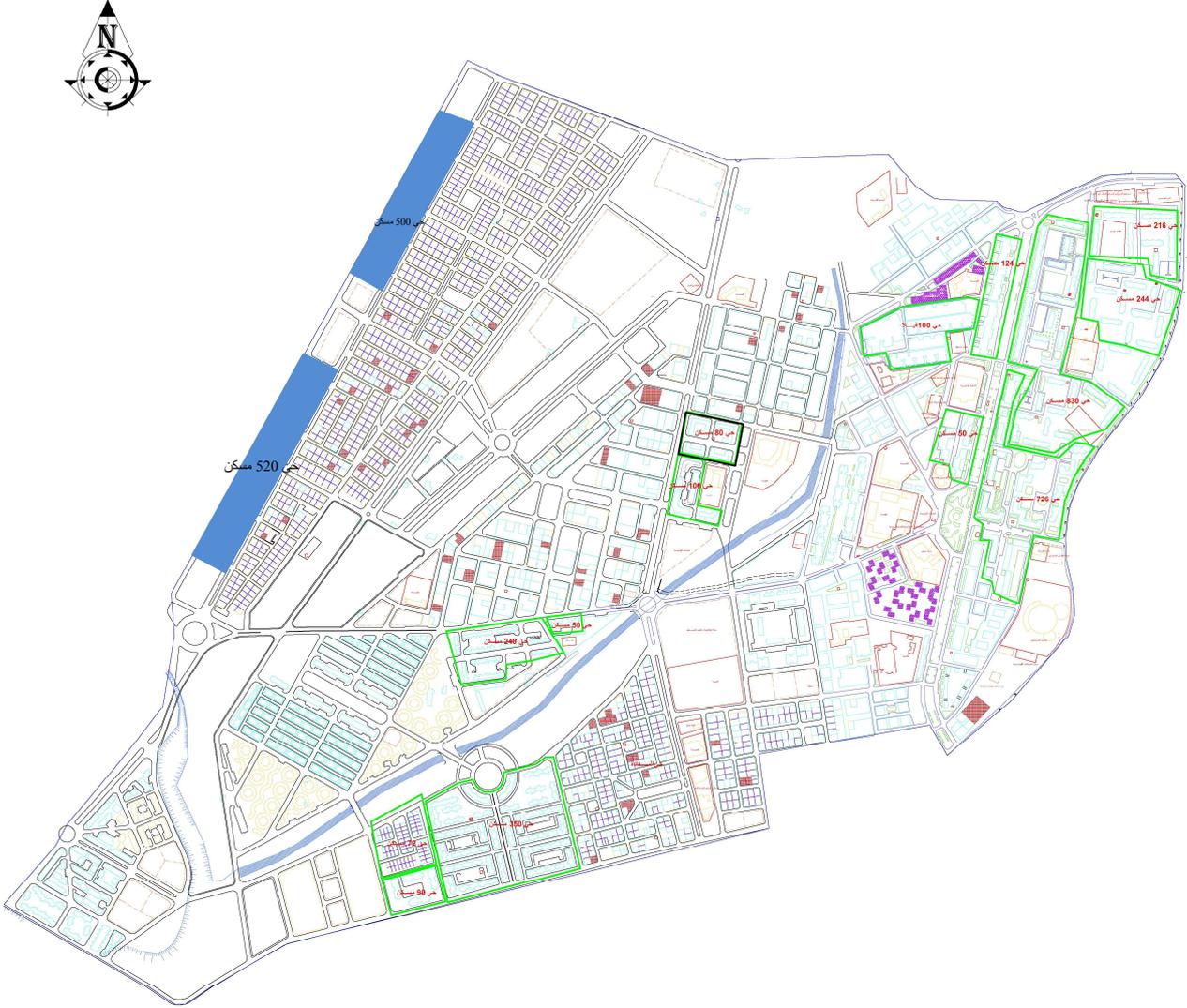
FIGURE N° 4/ Les cités composant la Z.H.U.N EST



Source :URBA,2000

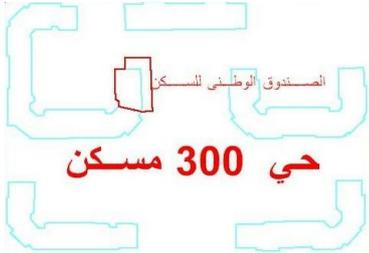
CHAPITRE/ IV:

FIGURE N°5/ Les cités composant la Z.H.U.N OUEST

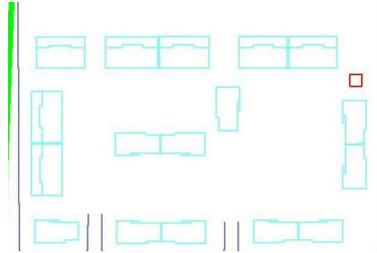


CHAPITRE/ IV:

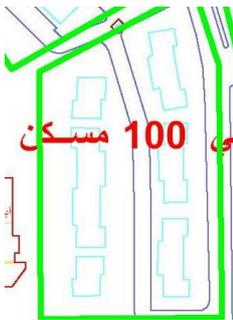
FIGURE N°6 : Similitude des typologies des cités au niveau des deux Z.H.U.N



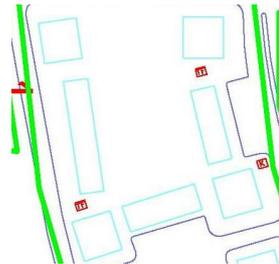
300logts/ Z.H.UN Est



500Logts /ZHUN EST



100Logts Z.H.U.N EST



748 Logts Z.H.U.N EST



830 Logts Z.H.UN Ouest



244 Logts Z.H.U.N Ouest

CHAPITRE/ IV:

5.3/ LES DYSFONCTIONNEMENTS DES Z.H.U.N A BISKRA

Les Z.H.U.N à Biskra pour leur part n'ont pas échappé au phénomène de dégradation accéléré qu'ont connue les Z.H.U.N a travers l'ensemble du pays.

Lors de la rencontre organisée lors de la journée d'étude initiée par l'OPGI De Biskra en février 2006 , H. Bouchagour, directeur de l'OPGI, a fait un constat sans complaisance (photo, et images vidéos insoutenables à l'appui) de l'état de dégradation avancé à la fois du cadre bâti et des parties communes dans la plupart des 15 790 logements et locaux à usage commercial du parc locatif de l'OPGI de la wilaya de Biskra ;

Parmi les aspects de dégradation les plus spectaculaires on cite :

- 1/ Les vides sanitaires transformés en décharge publique,
- 2/ Les caves noyées dans un cloaque d'eaux usées et que l'on tente vainement de vidanger au moyen de motopompes,
- 3/ Les cages d'escalier sombres et délabrées où l'on risque à tout moment de se fracasser les os faute de marches,
- 4/ Les terrasses et façades d'immeubles défigurées par les innombrables paraboles, Niches de climatiseurs et autres « bareaudàges » hétéroclites des balcons, des fenêtres et autres ouvertures.

Outre ces aspects de dégradation physique, les Z.H.U.N à Biskra comme partout ailleurs en Algérie souffrent de nombreux dysfonctionnements qui sont les sources de malaises de leurs occupants.

La recherche conduite par Naceur Farida qui s'est appesantie sur les caractéristiques des habitants de plusieurs cités d'habitat collectif à Biskra a mis en évidence de nombreux comportements négatifs et autres incivilités des occupants à l'égard de leur cadre de vie. Les conclusions sont on ne peut plus inquiétantes : d'abord le niveau intellectuel des locataires comme des propriétaires d'appartement de ces cités (titres et diplômes) est inversement proportionnel, dit-elle, à leur engagement pour l'intérêt public (adhésion à des associations de quartier, participation à des travaux d'intérêt public, etc.). S'agissant de la copropriété et des obligations qui en découlent, tout est parfaitement

CHAPITRE/ IV:

ignoré par la majorité des gens interrogés. Enfin la solidarité entre habitants d'une même cité, cette valeur ancestrale qui, insiste-t-elle, cimentait jadis le tissu social des agglomérations rurales et citadines, ne se manifeste plus qu'entre éléments appartenant à une même ethnie, Arch ou tribu, bonjour les dégâts et tribalisme intra urbain ! Le plus désespérant et chacun l'aura remarqué, c'est la tendance de la plupart des adultes actifs des grands ensembles à s'ignorer mutuellement alors que leurs prolifiques progénitures à force de traîner dans les cages d'escalier et les parties communes de tous les bâtiments de la cité, finissent par connaître non seulement tous les habitants mais aussi leurs habitudes, une mine de renseignements pour les apprentis cambrioleurs, d'où la nécessité de concevoir à l'avenir des quartiers à taille humaine dont la fonction première n'est pas de servir de cité-dortoir à une majorité de ruraux en mal d'urbanisation, mais avoir un cadre de vie agréable, où il fait bon vivre et travailler . (Naceur, Farida, 2007)

6/ MOTIVATION DU CHOIX DU CAS D'ETUDE :

Le dysfonctionnement dans les Z.H.U.N est un phénomène complexe vue la multiplicité des facteurs qui lui sont sous jacents , en effet de nombreux facteurs dont aucun n'est déterminant à lui seul peuvent contribuer d'une manière ou d'une autre à favoriser ou faire émerger ce phénomène, pour cela les relations observées entre les variables n'ont pas à être énoncées sous forme de lien de causalité, seule la méthode comparative nous permettra de saisir ces corrélations et à mieux les interpréter.

Cette méthode consiste à observer plusieurs espaces au sein de la même Z.H.U.N différentes allant du plus dysfonctionnel au moins dysfonctionnel mais présentant en même temps des variations d'ordre conceptuel, organisationnel, spatial ou urbaines afin de tester l'hypothèse fixée au départ.

Vue les fortes similitudes entre les configurations spatiales et typologie dans les différentes cités a travers les deux Z.H.U.N A Biskra, nous avons opté pour l'étude d'une même cité dans laquelle il existe des variations conceptuelles entre les blocs. Cela nous permettra de mieux évaluer l'impact de la typologie ou la configuration spatiale sur les dysfonctionnements observés.

CHAPITRE/ IV:

Cette démarche analytique nous permettra aussi de contrôler plusieurs variables urbaines susceptibles d'influer les dysfonctionnements dont entre autre :

La situation

Le degré d'équipement

La date d'occupation des logements

Le choix s'est ainsi porté sur la cité des 1000 logements au niveau de la Z.H.U.N ouest de la ville Biskra, qui présente trois typologie ou variantes conceptuelles de blocs. En plus des variation spatiales cette cité est connue pour être très dysfonctionnels sur plusieurs plans, tout d'abord le taux élevé de violence et de délinquance reconnus officiellement par les services de police de la ville en plus des témoignages de habitants qui l'ont qualifié comme la cité la plus dysfonctionnelle et la source de nuisance au sein de la ville, quant aux gestionnaires de la ville (OPGI),ils considèrent cette cité comme un foyer de dégradation vue la fréquence d'interventions de leurs services d'entretien pour les nombreux dégâts occasionnés au sein de cette cité, ils déplorent également les difficultés qu'ils ont rencontré avec les habitants pour les responsabiliser ou les aider à s'organiser pour prendre en charge la gestion de leurs cités.

Présentation de la cité 1000 logements :

La cité des milles logements est une cité construite dans le cadre de la Z.H.U.N ouest de Biskra à laquelle elle appartient.

Elle s'étend sur un terrain de 24,663 hectares, où sont construits des immeubles de logements collectifs du type barre et plot de hauteur R+2 à R+4

La construction de la cité a débuté en 1979, tandis que l'exploitation a commencé en 1984, le maître d'ouvrage de l'opération est l'O.P.G.I

Le maître d'œuvre est un bureau d'étude italien, le suivi est assuré par un bureau d'étude public local (SETEB) et le contrôle technique assurée par le CTC.

La démarche analytique consiste à observer au sein de la même cité connue par ses nombreux dysfonctionnements des différences perceptibles des niveaux de dysfonctionnement qui pourrait exister entre les blocs ou des espaces à l'intérieur de même

CHAPITRE/ IV:

cité. Et on tentera d'examiner les différences perceptibles entre les configurations spatiales de ces blocs ou espaces afin de vérifier son influence sur les dysfonctionnements observés.

6.1 / METHODOLOGIE

Cette recherche se propose d'apporter un éclairage sur la question des dysfonctionnements dans les Z.H.U.N et particulièrement les dégradations qui affectent les espaces communautaires dans ces dernières.

Dans ce but, nous avons mené une étude de terrain privilégiant l'observation directe. Cette méthode d'observation visuelle est un bon moyen de rendre compte du vécu réel des ZHUN et d'identifier les multiples formes de dysfonctionnements quotidiens que subissent les espaces communautaires et particulièrement ceux souvent difficilement perceptibles.

Dès lors une approche comportementale qui nous permettra d'apprécier l'adéquation ou l'inadéquation entre le cadre physique et les formes de détournement ou d'appropriations illégales ou dysfonctionnements s'impose.

Aussi, en complément de l'observation directe, nous avons réalisé des enquêtes pour mieux Comprendre les raisons et significations des comportements sociaux. Ces moyens d'observation et d'analyse nous aideront à recenser les comportements sociaux les plus explicites, à décoder les aspirations les plus affirmées des individus et des groupes, et à identifier les conflits d'exploitation et d'utilisation de l'espace, et donc à nous imprégner du vécu des habitants des ZHUN.

Les observations et les résultats du questionnaire ont été complétés par des entretiens informels avec certains habitants. C'est par le biais des entretiens qu'on a pu recueillir des informations susceptibles d'aider à mieux interpréter les résultats obtenus.

Ce type d'entretien a été utile pour obtenir des informations imprévisibles ou aussi des informations plus précises sur les comportements difficiles à observer (pratiques douteuses...

CHAPITRE/ IV:

Méthode d'enquêtes :

Une première enquête par questionnaire a été conduite auprès d'un échantillon aléatoire comprenant 250 individus.

Le but de cette première enquête est d'évaluer le degré de dysfonctionnement au niveau de l'ensemble de la cité ainsi que les rapports sociaux.

La première série de questions a porté sur :

- l'origine des habitants.
- l'ancienneté résidentielle.
- le degré connaissance, le cercle de connaissance.
- les relations de voisinage et les entraides entre occupants

Une seconde série de questions a été présentée aux interviewés afin d'évaluer les dysfonctionnements au niveau de la cité : les questions ont porté sur les points suivants :

- Querelles de voisinage, intensité, sources et causes des querelles
- Bruit : intensité
- Propreté au niveau de la cité et du bloc
- Les formes de déviance dans la cité, leur intensité, les espaces source d'intrusion

La dernière rubrique porte sur la satisfaction au sein de la cité

Deux types de question ont été utilisés pour évaluer cette satisfaction

- Etes-vous satisfait
- Cause d'insatisfaction : voisinage ou cité
- Désir de quitter la cité

En plus de cette enquête, une enquête affinée a été conduite auprès un échantillon représentatif de la cité a été choisis sur la base des variantes spatiales, l'objectif de cette enquête étant de collecter des données précises sur les occupants de ces logements, les tailles des familles, leurs caractéristiques socioéconomiques, ainsi que les densités d'occupations des logements.

CHAPITRE/ IV:

Il s'agit d'un échantillonnage alliant la méthode des quotas a celle des itinéraire, il s'agissait de sélectionner dans chaque variantes typologique un quotas représentatif de logements et d'interviewés leurs occupants. En veillant à obtenir une diversité d'interviewés selon le sexe, l'age, les occupations, le degré de scolarisation.

Ainsi un échantillon de 100 habitations ce qui représente le 1/10 de la cité des milles logements a été choisi.

Les questions sur les lesquels a porté l'enquête ont été réparties comme suit

Première rubrique :

Famille :

- Taille de la famille
- Nombre de ménages
- Occupation du chef de ménage
- Occupation du conjoint
- Nombre d'enfants
- Nombre d adolescents

Deuxième rubrique :

Logement :

- Type : F3, F4, F5
- Statut : propriétaire ou locataire

Troisième rubrique :

Revenus de la famille :

- Possession de voiture, biens immobiliers, terres, de commerces

Quatrième rubrique

Degré de participation aux affaires de quartier :

Elle a été testée par les indicateurs suivants :

- Est-ce qu'il existe des associations dans votre cité
- Degré de participation a ces associations

Une dernière série de questions a été ajoutée au questionnaire afin de tester et de comparer les réponses recueillies dans l'enquête au niveau de l'ensemble de la cité.

Les questions ont porté sur les points suivants :

CHAPITRE/ IV:

Degré de Connaissance

Relations de voisinage

Querelles de voisinage

Déviances

Degré de Satisfaction

CONCLUSION :

L'Algérie a eu recours au modèle des Z.H.U.N dans un contexte de crise aigue de logement. Tout comme les grands ensembles partout dans le monde cette forme d'habitat s'est révélée inapte à répondre qualitativement aux besoins des habitants. Très vite après leur occupation les problèmes communément posés par les grands ensembles sont reproduits dans les ZHUN en Algérie mais avec plus d'acuité.

Les procédures de lutte contre les dysfonctionnements dans les Z.H.UN n'ont pas eu les retombées escomptées, car dans la plupart du temps les opérations dites se sont limitées en des réaménagements physiques superficiels, nécessaires mais qui restent insuffisants. Les Z.H.U.N a Biskra n'ont pas échappé au phénomène alarmant de dégradation et de déliquescence, le choix de la cité des milles logements dans la Z.H.U.N ouest comme cas d'étude nous permettra mieux d'élucider ces dysfonctionnements et d'en étudier les causes qui les alimentent.