

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE  
LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

Université Mohamed Khider - Biskra  
Faculté des sciences et de la technologie  
Département d'architecture



جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم و التكنولوجيا  
قسم الهندسة المعمارية

Mémoire présenté en vue de l'obtention

Du diplôme

Magister en : ARCHITECTURE

Option :

Etablissements humains dans les régions arides et semi-arides

THEME

**Genèse des transformations de l'habitat dans les quartiers  
planifiés cas de 500 logements participatifs à Chetma**

Représenté par :

**GOUBAA ADEL**

Soutenu publiquement le 04 juillet 2018

**Devant le jury compose de :**

Pr ZEMMOURI Nouredine	Professeur	Président	Université de Biskra
Pr ALKAMA Djamel	Professeur	Rapporteur	Université de Biskra
Pr BELAKEHAL Azedine	Professeur	Examineur	Université de Biskra
Pr BENABESSE Moussadek	Professeur	Examineur	Université de Biskra

**Année Universitaire 2017-2018**

## Dédicaces

*Je dédie ce modeste travail en signe de respect, de reconnaissance et de gratitude :*

*A mes très chers parents, que j'admire, qui m'ont toujours aidé dans ma vie et qui n'ont cessé de m'encourager et de me soutenir tout au long de mes études.*

*A ma chère épouse et mes filles, que je leur dédie ce mémoire.*

*A mes frères et sœurs et leurs maris ainsi que mes neveux.*

*A ma grande-famille GOUBAA et toute la famille du petit au grand.*

*A ma belle-famille NASRI.*

## Remerciements

*Ce travail de mémoire est le fruit d'une vie d'étude entre les compétences, la disponibilité, les encouragements et l'affection de nombreuses personnes que je désire toutes remercier chaleureusement.*

*J'exprime tout d'abord ma grande gratitude à mon encadreur, le Professeur Alkama Djamel qui m'a aidé, par son encadrement et sa disponibilité, à relever le défi d'un sujet audacieux. Il m'a accordé sa confiance et l'échange d'idées très fructueux et stimulants pour mon travail. Comment ne pas le remercier encore, lui qui a été comme un père qui veille sur son enfant.*

*J'exprime ma gratitude aux membres du jury: Le professeur BELAKEHAL Azedine, Pr. ZEMMOURI Noureddine, Pr. BELLABESSE Moussadek, d'avoir bien voulu accepter d'examiner ce travail.*

*Je tiens également à remercier tout les profs de l'année théorique, et spécialement le professeure Kezar Okba et le Pr. Farhi Abdellah.*

*La première année théorique, s'est déroulée dans une atmosphère très amicale. Je tiens ainsi à remercier celles et ceux qui ont fait partie de l'équipe.*

*J'exprime ma reconnaissance aux différentes personnes qui ont été d'une grande disponibilité en m'accordant des entretiens, qui constituent la matière première de mon travail.*

*Comme j'exprime la précieuse collaboration de plusieurs personnes et responsables de L' OPGI, DLEP, DUC, Wilaya et bureaux d'étude; je remercie Messieurs ; BOUZGHAYA A et BENYAHYA F.*

*Toute ma reconnaissance va à Mr MARC et ANNE COTE*

*A la mémoire de ma tante « RABIE YARHAMHA ».*

*A la mémoire de ceux qui ont donné à l'institut d'architecture de Biskra un plus « RABIE YARHAMHOM ».*

*Enfin, j'adresse toute mon affection à ma famille et en particulier à mon père et ma mère, mon épouse et mes filles, que Dieu les garde a mes cotés.*

## **Résumé**

*Cette présente recherche part du constat d'une évolution de transformations dans un quartier participatif à Biskra. La dynamique accélérée de cette mutation endogène non planifier des habitants poste-occupent à engendrer un nouveau mode d'appropriation de l'espace et fait disparaître des résidus entiers du patrimoine architectural et urbain comme elle fait transformé un savoir-faire et des techniques constructives. C'est une expression tangible de l'identité culturelle des habitants sur les effets inévitables des mutations socio-économiques.*

### **ملخص:**

يعتبر هذا البحث محاولة على ملاحظة تطور التحولات في منطقة سكن تساهمي تابعة لبلدية شتمة ببسكرة . اين تقوم التغييرات المتسارعة و الغير خاضعة لأي تخطيط لمستعملي السكنات في تشويه الصورة العامة للحي بإنشاء طريقة جديدة لاستغلال المساحات مع محو الهوية المعمارية و ازالة المساحات العامة و عدم استغلالها بطريقة مدروسة مما يؤثر سلبا على البيئة و المحيط المعماري. و من هذا المنطلق نستخلص انه تعبير ملموس عن الهوية الثقافية للسكان تعكسه حتمية التغييرات الاجتماعية والاقتصادية.

TABLE DES MATIERES

DEDICACES	
REMERCIEMENTS	
RESUMES	
TABLE DES MATIERES	
LISTE DES FIGURES	
LISTE DES TABLEAUX	
LISTE DES PHOTOS	
LISTE DES ABREVIATIONS	
INTRODUCTION GENERALE.....	01
Introduction .....	02
La problématique.....	03
Le choix du site.....	03
démarche à suivre .....	04
questions de recherche .....	05
Objectifs de la recherche.....	05
Structure du mémoire de recherche.....	06
<b>Première partie : Partie théorique</b>	
<b>Chapitre 1 :L’HABITAT APPROCHES ET CONCEPTS .....</b>	<b>07</b>
Introduction .....	08
<b>I. Définitions et approches.....</b>	<b>09</b>
L’habitat en question.....	09
<b>II. Les mots de l’habitat.....</b>	<b>10</b>
II-1L’habitation.....	10
II-2 Habiter.....	10
II-3La maison.....	11
II-4Le logement.....	11
II-5La demeure.....	11
II-6Le foyer.....	12
<b>III. L’habitat des notions et des pensées .....</b>	<b>13</b>
III-1-La notion de chez soit.....	13

## TABLE DES MATIERES

---

III-2-La notion de protection.....	13
III-3La notion d'appropriation .....	14
III-4La notion de Propriété .....	14
<b>IV. Des notions de réflexion sur l'habitat, l'habiter et l'habitation.....</b>	<b>16</b>
IV- 1. L'habitat et les facteurs socioculturels .....	16
IV- 2. La nature symbolique de l'habitat.....	16
IV- 3. Les rapports sociaux et structuration de l'espace.....	17
<b>V. L'habitat: approches et pensées.....</b>	<b>18</b>
1. Approche des sciences sociales.....	18
A. L'approche existentialiste .....	19
B. L'approche géographique .....	19
C. L'approche anthropologique et ethnologique .....	20
D. L'approche phénoménologique de l'habiter .....	22
E. L'approche archéologique.....	23
2. L'approche internationaliste.....	23
3. L'approche politico économique.....	23
<b>VI. LES DIVERSES TYPOLOGIES D'HABITAT .....</b>	<b>25</b>
1. L'habitat collectif .....	25
2. L'habitat individuel .....	26
• L'habitat auto construit planifié.....	26
• Auto construit non planifié .....	27
3. L'habitat traditionnel .....	28
• Conclusion .....	30
<b>Chapitre 2 : LES TRANSFORMATIONS « du besoin a l'acte »</b>	<b>31</b>
Introduction .....	32
<b>I. Les besoins .....</b>	<b>33</b>
La pyramide des besoins.....	33
<b>1. Comprendre les besoins de la pyramide de Maslow.....</b>	<b>34</b>
1) Besoins physiologiques.....	34
2) Sécurité (ou constance).....	34
3) Appartenance (ou socialisation).....	34
4) Estime de soi (ou pouvoir, ou reconnaissance).....	34
5) Réalisation de soi (ou accomplissement de soi).....	34

## TABLE DES MATIERES

---

6) Une évolution des besoins et l'apparition des théories .....	34
<b>1. Théorie d'Alderfer</b> .....	<b>35</b>
<b>2. Théorie d'Herzberg</b> .....	<b>35</b>
Une comparaison des besoins entre Maslow, Alderfer et Herzberg.....	36
L'évolutin de la pyramide de Maslow.....	36
<b>2. L'espace entre besoin et usage</b> .....	<b>37</b>
Les besoins relatifs à l'habitation.....	37
1. Besoins des habitants.....	38
2. Les besoins au niveau des espaces extérieurs.....	39
a. Confort et confiance.....	40
b. Le besoin d'espace.....	40
c. Le besoin de la présence de la nature.....	40
<b>3. Les besoins de l'usager à travers une vision du cout globale</b> .....	<b>41</b>
DEFINITIONS ET ENJEUX	
a) Choix du "moins cher".....	41
b) Choix du "meilleur rapport qualité/prix".....	41
c) Prise en compte des "risques de panne".....	41
d) Prise en compte (partielle) du « coût global ».....	41
Les trois approches en coût global.....	42
1. Le coût global « élémentaire » ou « technique ».....	42
2. Le coût global « élargi » .....	42
3. Le coût global « généralisé ».....	42
L'enjeu de Développement Durable dans le secteur immobilier.....	42
1. Enjeux « élémentaires » économiques.....	42
2. Enjeux « élargis » aux aspects sociaux: maîtrise des risques et qualité.....	43
3. Enjeux « généralisés » .....	43
4. Les enjeux climatiques.....	43
<b>4. Le besoin de transformer</b> .....	<b>44</b>
<b>5. Le besoin comme indicateur de satisfaction</b> .....	<b>44</b>
<b>6. Le besoin de l'usager comme acteur d'interaction</b> .....	<b>45</b>
<b>7. Les aspirations des usagers</b> .....	<b>46</b>
• Des aspirations sensorielles et psychologiques.....	46

## TABLE DES MATIERES

---

• Aspirations afférentes aux liens sociaux.....	47
• Aspirations relatives aux déplacements.....	47
• Aspirations à des relations sociales.....	47
• Aspiration et satisfaction résidentielle.....	47
<b>8. Performance et satisfaction résidentielle.....</b>	<b>48</b>
Conclusion.....	49
<b>II. LES TRANSFORMATIONS DANS L'HABITAT.....</b>	<b>49</b>
Introduction.....	49
Notions liées à l'action de transformation dans l'habitat.....	50
1. Mutation.....	50
A. La mutation physique ou morphologique.....	51
B. La mutation fonctionnelle.....	51
C. La mutation sociale.....	51
2. L'appropriation .....	52
a. L'appropriation : une notion juridique.....	54
b. L'appropriation sentimentale .....	54
c. L'appropriation créatrice .....	54
3. La flexibilité.....	55
4. L'adaptabilité.....	55
5. Le marquage .....	56
<b>III. Les transformations état de l'art.....</b>	<b>57</b>
1. Les niveaux de transformation.....	57
a. Transformation formelle .....	57
• Transformation formelle Topologique .....	57
• Transformation formelle de la façade.....	58
b. Transformation fonctionnelle.....	58



## TABLE DES MATIERES

---

c. Transformation évolutive .....	59
d. Transformation relationnelle .....	60
e. Les démolitions.....	60
f. Les transformations des matériaux et des techniques de construction.....	60
2. Mutation des villes et transformation de l'espace urbain .....	61
• Les transformations du tissu urbain.....	62
• Les transformations en Algérie.....	62
Conclusion.....	64
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>L'HABITAT ENTRE USAGE ET POLITIQUE DE PRODUCTION.....</b>	<b>65</b>
<b>Introduction</b>	
<b>I. Les pratiques socio spatiales et culturelles de l'habitat.....</b>	<b>66</b>
1. Le concept de l'habiter.....	66
2. Habitat et usage de l'environnement construit.....	67
3. Habiter et pratique de l'espace .....	67
4. Habiter en société : cohabiter .....	68
5. La dimension spatiale de l'habiter.....	69
6. L'habiter : Acte de bâtir et modifier .....	70
7. Habiter une dimension participative de l'usager .....	71
A. La participation des usagers dans l'habitat collectif.....	71
B. La participation à l'échelle de la gestion économique et sociale.....	71
C. L'approche participative à l'échelle d'un projet urbain .....	72
D. L'introduction de la participation dans un projet urbain.....	72
<b>II. L'habitat comme politique et production.....</b>	<b>73</b>
Introduction.....	73
1. La politique de l'habitat dans le monde.....	74
• En France.....	75
• Le logement social H.L.M.....	77
• L'habitat participatif en Europe	
Une participation active des habitants.....	78
• L'habitat coopératif ou autopromotion en France.....	79
2. La politique de l'habitat en Algérie.....	80
• Introduction .....	80
• Les grands ensembles en Algérie.....	81

## TABLE DES MATIERES

---

• La période Post-indépendance.....	81
• Zone d'Habitat Urbain Nouvelle « ZHUN ».....	82
• Le logement collectif; politique et production.....	82
• La politique du logement social.....	82
• La crise de logement en Algérie.....	83
3. La nouvelle politique de l'habitat en Algérie.....	84
4. L'habitat collectif en Algérie caractéristique et dysfonctionnement .....	85
• Sur le plan urbain.....	85
• Sur les valeurs culturelles.....	86
• Carence en vie sociale.....	86
• Sur la notion du quartier.....	86
• Typification du logement.....	88
5. L'habitat collectif comme formules de production.....	89
5.1. Les différentes formules de logements en Algérie .....	89
• La formule LAAP « logement en Accession Aidée a la Propriété ».....	89
• Le dispositif CNL.....	90
• La formule de l'habitat participatif.....	91
• Le Logement Public Locatif (LPL) ou SOCIAL.....	92
• Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) Ex Logement Social Participatif LSP.....	93
• La formule ADDL.....	93
• Le promoteur privé dans le programme participatif a Ghardaia.....	94
<b>III. La qualité de production de l'habitat collectif.....</b>	<b>96</b>
Constat sur la politique actuel de production.....	98
Conclusion .....	99

## Deuxième partie: partie pratique

### Chapitre 4: Etat de l'art et recherche épistémologique

<b>I. Le choix d'une méthode d'analyse.....</b>	<b>102</b>
1. La psychologie environnementale.....	102
• L'homme et son environnement .....	102
• Rôle de la psychologie environnementale.....	103
• Les niveaux de la relation homme et son environnement .....	104
• La démarche méthodologique de la psychologie environnementale .....	105
2. Approche de la psychologie sociale.....	106
• Les théories de la psychologie sociale.....	106

## TABLE DES MATIERES

---

• Les théories cognitives.....	106
• Les théories de l'interaction symbolique.....	106
3. L'approche systémique .....	107
3.1. L'analyse systémique .....	107
3.2. L'aspect structural d'un système.....	107
3.3. L'analyse .....	107
3.4. Le système de transformation dans l'habitat .....	108
4. l'approche d'évaluation post occupationnelle «EPO».....	109
• Le rôle de l'approche d'évaluation post occupationnelle (EPO).....	109
• Les objectifs de l'approche d'évaluation post occupationnelle (EPO).....	109
• Les niveaux d'évaluation post occupationnelle.....	110
• Conclusion.....	112
<b>II. Présentation de cas d'étude</b>	113
Introduction.....	114
1. DONNEES GENERARLES .....	115
1.1 Aperçue Historique .....	115
1.2 Présentation De La Wilaya De Biskra .....	117
2. Donnes Physico Naturelles .....	119
2.1 Situation géographique .....	119
2.2 Données morpho géologiques .....	119
2.3 Données climatologiques .....	120
2.3.1 Aridité climatique .....	120
2.3.2 Température de l'air .....	120
2.3.3 Humidité .....	121
2.3.4 Vents .....	122
2.4 Classification du climat .....	123
2.5 Couverture végétale.....	124
2.5.1 Interprétation.....	124
3. Localisation administrative de la commune .....	124
3.1. Croissance démographique et population de 1845 à 1954 .....	125

## TABLE DES MATIERES

---

3.2. L'exode Rural .....	126
4. Situation des infrastructures et des équipements de la ville.....	127
5. Situation administrative .....	128
6. Les équipements .....	129
6.1. Les équipements éducatifs .....	130
6.1.1 Les équipements sanitaires .....	130
6.1.2. Le commerce .....	130
7. Parc d'habitat urbain et son évolution.....	130
7.1. Taux d'occupation de logement .....	133
7.2. Les effets des mutations .....	135
8. La palmeraie .....	135
9. Outils de réalisation de l'habitat .....	136
Conclusion.....	137
<b>Chapitre 5 ANALYSE</b>	
<b>Investigation et préparation de l'enquête.</b>	
<b>I. Présentation de choix de la cite d'étude .....</b>	<b>139</b>
1. Critères de choix de la cité d'étude .....	139
2. Les zones d'extensions nouvelles de l'habitat .....	139
3. Cas d'étude CHETMA.....	144
<b>II. Analyse exploratoire : Investigation et préparation de l'enquête</b>	
<b>Les actes de transformations et modes d'appropriation de l'espace extérieur</b>	
1. L'extension une opération à faire à tout prix .....	146
1.1.Extension verticale .....	146
1.2.Appropriation de surface .....	148
2. Les transformations et les facteurs de risque dans la structure .....	149
3. Morphogenèse des quartiers et processus d'évolution .....	153
<b>III. L'enquête par entretien.....</b>	<b>154</b>
<b>Les acteurs ciblés pour l'entretien.....</b>	<b>154</b>
1. Le service technique de l'APC de Chetma .....	155
2. L'OPGI .....	156

## TABLE DES MATIERES

---

3. Le BET.....	157
<b>IV. Le questionnaire .....</b>	<b>158</b>
<b>V. Conclusion et bilan de la situation.....</b>	<b>159</b>
Synthèse de l'analyse d'Investigation et préparation de l'enquête.....	159
<b>VI. Analyse des modes d'appropriation de l'espace extérieur.....</b>	<b>161</b>
1. Classement des transformations selon le type et l'acte de transformation.....	163
2. Inventaire des transformations selon le type de logement, situation et le type de transformation.....	165
3. Conclusion.....	169
<b>Chapitre 6 Analyse et interprétation des données. ....</b>	<b>170</b>
<b>I. Inventaire des transformations selon le type de logement, situation et le type de transformation.....</b>	<b>171</b>
1. Inventaire des transformations sur le type 1.....	171
2. Inventaire des transformations sur le type 2.....	175
3. Inventaire des transformations sur le type 3.....	179
4. Inventaire des transformations sur le type 4.....	182
5. Inventaire des transformations sur le type 5.....	186
6. Inventaire des transformations sur le type 6.....	190
7. Inventaire des transformations sur le type 7.....	194
<b>II. Inventaire des transformations sur tout la cité 500 Logs.....</b>	<b>197</b>
<b>Conclusion de l'analyse.....</b>	<b>200</b>
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>202</b>
<b>Recommandations.....</b>	<b>204</b>
<b>Références bibliographiques.....</b>	<b>206</b>
<b>Les annexes.....</b>	<b>214</b>

## LISTE DES FIGURES

<b>Chapitre 2 : Les transformations.</b>		<b>Page</b>
<b>Figure 1</b>	pyramide des besoins par Abraham Maslow	33
<b>Figure 2</b>	L'évolution de la pyramide de Maslow	36
<b>Figure 3</b>	Schéma entre besoin, performance et satisfaction	48
<b>Chapitre 4 : Etat de l'art et recherche épistémologique</b>		
<b>Figure 4.1</b>	La relation interactive entre acteurs et dimensions, et entre les actes de transformation est une relation causale	108
<b>Figure 4.2</b>	Modèle d'analyse EPO	111
<b>Figure 4.3</b>	Schématisation du tissu urbain de Biskra. Epoque turque II (1680-1844)	115
<b>Figure 4.4</b>	Carte de la wilaya de Biskra.	118
<b>Figure 4.5</b>	Carte de la wilaya de Biskra; limites administratives	119
<b>Figure 4.6</b>	Carte de la wilaya de Biskra; vue Google Earth 2013	120
<b>Figure 4.7</b>	Évolution des températures moyennes annuelles durant la décennie 1990-2000.	121
<b>Figure 4.8</b>	Variation interannuelle des pluies à Biskra entre 1968-1991	122
<b>Figure 4.9</b>	Diagramme ombro-thermique de Gausson, période (1996-2005).	123
<b>Chapitre 5 : Analyse</b>		
<b>Figure 5.1</b>	Les zones d'extensions nouvelles. Carte de BDAU Biskra 2016	139
<b>Figure 5.2</b>	Extension de ZHUN Ouest	140
<b>Figure 5.3</b>	ZHUN Ouest. Type de programme 72 logements LSP individuels	141
<b>Figure 5.4</b>	ZHUN Ouest. Type de programme 350 logements LSP semi collective	142
<b>Figure 5.5</b>	ZHUN Ouest. Type de programme 756 logements LSP individuels	143
<b>Figure 5.6</b>	Carte Google Earth délimitant la zone d'étude	144
<b>Figure 5.7</b>	Carte Google Earth délimitant la zone d'étude	145
<b>Figure 5.8</b>	Schéma de la structure nouvelle avec réservation de bars d'attentes horizontales pour le voisin.	149
<b>Figure 5.9</b>	Schéma de la structure nouvelle avec réservation de bars d'attentes verticales pour le voisin.	150
<b>Figure 5.10</b>	Limitation de la cité 500 Logements Chetma. Photo satellite, Google 24/12/2013	161

## LISTE DES FIGURES

---

<b>Figure 5.11</b>	Plan parcellaire de la cité 500 Logs.	162
<b>Figure 5.12</b>	Plan parcellaire contenant les sept types de logements de la cité 500 Logs.	164
<b>Figure 5.13</b>	Image satellite le 3 07 2009. Délimitant les 2 parties de la cité 500 Logs.	165
<b>Figure 5.14</b>	Image satellite le 3 07 2009. Délimitant la 1 <sup>ère</sup> partie et la 2 <sup>ème</sup> partie de la cité 500 Logs.	166
<b>Figure 5.15</b>	Image satellite 2018. Délimitant la 1 <sup>ère</sup> partie et la 2 <sup>ème</sup> partie de la cité 500 Logs.	167
<b>Chapitre 6 : Analyse et interprétation des données</b>		
<b>Figure 6.1</b>	Graphe des transformations de type 01	172
<b>Figure 6.2</b>	Graphe des transformations de type 01, Acte 7,64/104 Logs	173
<b>Figure 6.3</b>	Graphe des transformations de type 01, Pas de transformations.	173
<b>Figure 6.4</b>	Les actes de transformation les plus dominants dans le type1	173
<b>Figure 6.5</b>	Plan R+1 du Type 01 portant les transformations de la terrasse.	174
<b>Figure 6.6</b>	Plan RDC du Type 01 portant les transformations de la coure	174
<b>Figure 6.7</b>	Graphe des transformations sur le type 02 par maison.	176
<b>Figure 6.8</b>	Graphe des transformations sur le type 02	177
<b>Figure 6.9</b>	Plan RDC du Type 2 portant les transformations de la coure	178
<b>Figure 6.10</b>	Plan R+1 du Type 2 portant les transformations de la terrasse.	178
<b>Figure 6.11</b>	Graphe des transformations sur le type 03	180
<b>Figure 6.12</b>	Graphe : les transformations verticales sur le type 03	181
<b>Figure 6.13</b>	Plan RDC du Type 3 portant l'appropriation de surface	181
<b>Figure 6.14</b>	Plan RDC du Type 4	183
<b>Figure 6.15</b>	Plan RDC du Type 4 portant les types d'extensions.	184
<b>Figure 6.16</b>	Graphe des transformations sur le type 04	184
<b>Figure 6.17</b>	Graphe montre l'extension verticale par niveau.	185
<b>Figure 6.18</b>	Graphe des transformations sur le type 05	187
<b>Figure 6.19</b>	Plan RDC du Type 5	188
<b>Figure 6.20</b>	Plan R+1 du Type 5	189
<b>Figure 6.21</b>	Façade du Type 5	189
<b>Figure 6.22</b>	Plan RDC et R+1 du Type 6	191
<b>Figure 6.23</b>	Façade du Type 6	192
<b>Figure 6.24</b>	Graphe des transformations sur le type 06	192
<b>Figure 6.25</b>	Plan RDC et R+1 du Type 7	195
<b>Figure 6.26</b>	Graphe des transformations sur le type 07	196

## LISTE DES FIGURES

---

<b>Figure 6.27</b>	Graphe des transformations sur les 500 Logs	197
<b>Figure 6.28</b>	Graphe des transformations de surface sur les 500 Logs	197
<b>Figure 6.29</b>	Graphe des transformations verticales sur les 500 Logs	198
<b>Figure 6.30</b>	Graphe : rapport entre les transformations de surfaces et l'extension verticale.	198
<b>Figure 6.31</b>	Graphe des transformations divers sur les 500 Logs	199
<b>Figure 6.32</b>	Graphe des transformations sur le type 5	199



## LISTE DES TABLEAUX

	<b>Page</b>
<b>Chapitre 2 : Les transformations.</b>	
<b>Tableau 2.1 comparaison des besoins entre Maslow, Alderfer et Herzberg</b>	35
<b>Chapitre 4 : Etat de l'art et recherche épistémologique</b>	
<b>Tableau 4.1</b> Aspects physiques et sociaux des différents niveaux d'environnement	104
<b>Tableau 4.2</b> Évolution des températures de l'air durant la décennie 1990-2000.	121
<b>Tableau 4.3</b> Évolution des précipitations durant la décennie 1991-2000.	122
<b>Tableau 4.4</b> Vitesse des vents pendant la période (1996 -2005).	123
<b>Tableau 4.5</b> Evolution de la population de la ville de Biskra	126
<b>Tableau 4.6</b> La répartition d'employés par secteur.	129
<b>Tableau 4.7</b> LES EQUIPEMENT EDUCATIFS DE BISKRA	130
<b>Tableau 4.8</b> SITUATION PHYSIQUE DE L'HABITAT DE LA WILAYA DE BISKRA	132
<b>Tableau 4.9</b> T.O.L DE BISKRA COMPARE AU T.O.L NATIONAL(66/93)	133
<b>Tableau 4.10</b> DEMANDES DE LOGEMENTS 1985-1993	134
<b>Tableau 4.11</b> T.O.L COMPARE A DES PRINCIPALES VILLES D'ALGERIE	134
<b>Chapitre 5 : Analyse</b>	
<b>Tableau 5.1</b> Les acteurs de transformations par une relation causale. Une lecture à travers une approche systémique.	159
<b>Tableau 5.2</b> Classement des transformations selon le type et l'acte de transformation.	163
<b>Chapitre 6 : Analyse et interprétation des données</b>	
<b>Tableau 6.1</b> Inventaire des transformations sur le type 1 de logement.	171
<b>Tableau 6.2</b> Inventaire des transformations sur le type 2 de logement.	176
<b>Tableau 6.3</b> Inventaire des transformations sur le type 3 de logement.	180
<b>Tableau 6.4</b> Inventaire des transformations sur le type 4 de logement.	183
<b>Tableau 6.5</b> Inventaire des transformations sur le type 5 de logement.	187
<b>Tableau 6.6</b> Inventaire des transformations sur le type 6 de logement.	191
<b>Tableau 6.7</b> Inventaire des transformations sur le type 7 de logement.	195

## LISTE DES PHOTOS

### Chapitre 3 : L'habitat entre usage et politique de production.

<b>Photo 01</b>	Le projet Tafilelt a Beni-Isguen Ghardaia	94
<b>Photo 02</b>	Le projet Tafilelt a Beni-Isguen Ghardaia	94
<b>Photo 03</b>	Le projet Tafilelt a Beni-Isguen Ghardaia	94

### Chapitre 4 : Etat de l'art et recherche épistémologique

<b>Photo 4.1</b>	vue sur Biskra, époque coloniale	116
<b>Photo 4.2</b>	l'hôtel SAHARA , Biskra, époque coloniale	116
<b>Photo 4.3</b>	Vue sur Biskra, époque coloniale	116
<b>Photo 4.4</b>	La rue Baudet . Biskra, époque après l'indépendance	117

### Chapitre 5 : Analyse

<b>Photo 5.1</b>	72 logements LSP individuels ZHUN Ouest	141
<b>Photo 5.2</b>	350 logements LSP semi collectif ZHUN Ouest	142
<b>Photo 5.3</b>	350 logements LSP semi collectif ZHUN Ouest	142
<b>Photo 5.4</b>	756 logements LSP individuels	143
<b>Photo 5.5</b>	756 logements LSP individuels	143
<b>Photo 5.6</b>	756 logements LSP individuels	143
<b>Photo 5.7</b>	756 logements LSP individuels	143
<b>Photo 5.8</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension horizontale	146
<b>Photo 5.9</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale	146
<b>Photo 5.10</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale	146
<b>Photo 5.11</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale	147
<b>Photo 5.12</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension et jumelage de 2 parcelles	147
<b>Photo 5.13</b>	Cité 500 Logs Chetma. Pas de transformations	147
<b>Photo 5.14</b>	Cité 500 Logs Chetma. Les ruelles plus étroites	148
<b>Photo 5.15</b>	Cité 500 Logs Chetma. Les ruelles plus étroites	148
<b>Photo 5.16</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale. Appropriation des terrains vierges	148
<b>Photo 5.17</b>	Cité 500 Logs Chetma. Une nouvelle structure. Manque de savoir faire	149
<b>Photo 5.18</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale. Un risque dans la structure	149
<b>Photo 5.19</b>	Cité 500 Logs Chetma. Cité 500 Logs Chetma. Une nouvelle structure. Manque de savoir faire	150
<b>Photo 5.20</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale avec débordement de balcon	150

## LISTE DES PHOTOS

---

<b>Photo 5.21</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale avec débordement de balcon	150
<b>Photo 5.22</b>	Cité 500 Logs Chetma. Extension verticale avec structure qui ne répond pas aux normes techniques.	151
<b>Photo 5.23</b>	Une extension horizontale sur un terrain qui contient le réseau GAZ.	151
<b>Photo 5.24</b>	Une extension horizontale.	151
<b>Photo 5.25</b>	Appropriation de surface avec extension verticale.	152
<b>Photo 5.26</b>	Appropriation de surface avec extension verticale.	152
<b>Photo 5.27</b>	Appropriation de surface avec extension verticale.	152
<b>Photo 5.28</b>	Image satellite 2018. Délimitant la 2 <sup>ème</sup> partie de la cité 500 Logs.	168
<b>Photo 5.29</b>	Image satellite 2018. Délimitant la 1 <sup>ère</sup> partie de la cité 500 Logs.	168
 <b>Chapitre 6 : Analyse et interprétation des données</b>		
<b>Photo 6.1</b>	Une extension verticale sur trois niveaux.	185
<b>Photo 6.2</b>	Pas de transformations et embellissement de la façade	188
<b>Photo 6.3</b>	Pas de transformations et embellissement de la façade	188
<b>Photo 6.4</b>	le besoin d'un garage et d'élargir verticalement	193
<b>Photo 6.5</b>	Appropriation du trottoir et le joindre a la maison.	196
<b>Photo 6.6</b>	Appropriation du trottoir et le joindre a la maison.	196

**LISTE DES ABREVIATIONS**

**ADDL** : la formule Promotion-vente concerne tous les revenus allant de 18000 à 100 000 DA.

**EPO** : Evaluation post occupationnelle

**ONS** : Organisation nationale de la santé

**ONU** :

**CIAM** : Congrès internationaux de l'architecture moderne

**HLM** : Habitat à loyer modéré

**CNL**: Caisse nationale de logement

**DUCH**: Direction d'urbanisme de construction et d'habitat

**APW**: Assemblée populaire de wilaya

**APC**: Assemblée populaire de commune

**CNEP**: Caisse nationale d'épargne

**OPGI**: Office et promotion de gestion immobilière

**BET**: Bureau d'étude privé

**DLEP**: Direction de l'habitat et des équipements publics

**DUC**: Direction de l'urbanisme et de construction

**SUCH** : Subdivision de construction et d'habitat

**CTC**: Contrôle technique des constructions

**DDS**: Direction de la santé

**SNMG**: Salaire national minimal garanti

**Log** : Logement

**LPA** : Le Logement Promotionnel Aidé

**LPL** : Le Logement Public Locatif

**LSP**: Logement social participatif

**PDAU**: Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

**PUD**: Plan d'urbanisme directeur

**POS**: Plan d'occupation au sol

**COS**: Coefficient d'occupation au sol

**CES**: Coefficient d'emprise au sol

**ONLF**: Office national du logement familial

**ZHUN**: Zone d'habitat urbain nouvelle

**ZUP**: Zone d'urbanisation en priorité

**CADAT**: Caisse algérienne d'aménagement du territoire

**RPA**: Règlement parasismique algérien

**DDS**: Direction de santé

# INTRODUCTION GENERALE

## **INTRODUCTION**

A la croisée des problématiques de l'habitat et de l'urbanisme ont permis de connaître et comprendre plusieurs problématiques sur l'habitat, et sur cette densité des problèmes notre choix de mémoire va répondre à la mission d'un travail rattaché au thème de l'habitat et renvoie à des enjeux et des politiques spécifiques.

L'Algérie a vécu une forte structuration dans la production de l'habitat, plusieurs programmes fondés par plusieurs formules économiques ont posés des questions sur les problèmes de nouveaux quartiers, la qualité et les usages des habitants, sur les modifications et les transformations apportées par ces derniers. Ces phénomènes influent sur la qualité et le mode de vie des habitants.

Plusieurs formules d'accès aux logements collectifs ont été développées en guise de réponse à une crise de logement qu'a connu l'Algérie depuis les années 70.

Avec l'ouverture sur l'économie de marché au début des années 90, le marché foncier destiné à l'habitat a changé, le logement s'est transformé d'un besoin social de l'état à un produit qui se commercialise. Une multitude de formules de construction utilisées suite à une urgente demande en logement a conduit les pouvoirs publics à favoriser la construction massive par divers moyens financiers et législatifs. Plusieurs types de logement ont été lancés: Du logement promotionnel en 1986, et le logement participatif en 1994, jusque au logement promotionnel, les logements ruraux et les logements évolutifs. L'Algérie donne au terrain l'aspect d'un gigantesque laboratoire d'essai.

Ces formules de production ont provoqué un nouveau mode d'habiter. La modification des conditions économiques et culturelles est un acteur important des transformations dans toutes les villes algériennes, a fin de pouvoir répondre aux conditions de mode de vie et satisfaire les exigences culturelles, des actes de transformations ont été effectués dans des nouveaux quartiers planifiés, ces actes se varient, plusieurs ont touché l'aspect physique du logement et son espace extérieur immédiat.

Par le besoin au désir, se développe un ensemble de modifications très variées en nombre et en degré et à différents endroits.

Des espaces extérieurs ont été appropriés, des terrasses recouvertes de toit, des niveaux ont été créés, les aires de jeux et les trottoirs sont devenues des espaces bâtis privés appropriés par l'habitant....

L'image de la cité se transforme et le paysage urbain perd son identité

Toutes ces transformations suscitent des interrogations sur le devenir de ces espaces menacés:

**C'est donc les transformations de l'habitat dans ses différentes formes et périodes et par ses acteurs et causes qui nous ont mené à se poser des questions sur le pourquoi les usagers effectuent des transformations de leurs cadre de vie au niveau d'un habitat planifié particulier.**

La cité 500 logements de Chetma Willaya de Biskra, objet de notre cas d'étude, n'a pas été épargné de ce type de problème,

L'enquête effectuée sur un ensemble des cités de la ville Biskra confirme la gravité des transformations dans les logements participatifs de Chetma.

De ce fait **l'hypothèse** qui est à la base de ce travail se veut que: a fin de pouvoir répondre aux conditions de mode de vie et satisfaire les exigences culturelles, les transformations effectuées dans un quartier planifié sont liées à des transformations progressives du mode de vie et des normes culturelles, et l'usager est à la recherche d'un espace qui convient à leur mode de vie.

Ou bien c'est une inadaptation du logement aux besoins divers des usagers, qui a provoqué le besoin de s'approprier à un espace de plus.

**La démarche à suivre** doit fournir au premier lieu une façon de comprendre les différentes relations entre les actes de transformations dans un ensemble de dimensions. On s'intéresse à l'observation et les règles de vie, aux causes et pressions vers le changement, au processus de transformation et l'interaction entre ses causes, et en fin, chercher des mécanismes d'équilibre comme un objectif de la recherche.

On se basant sur une démarche d'enquête sur terrain, par une analyse exploratrice des modalités de transformation, qui va nous conduire à voir la concordance et le niveau de différenciation et d'engagement de l'utilisateur au sein de la cité, et à quel niveau de remise en question permis à ces changements ainsi qu'à leur degré d'adaptation à l'état actuel.

**L'objectif** principal de cette recherche, est d'évaluer les transformations des logements, et d'identifier les besoins des usagers et le degré d'adaptation du logement participatif.

Nous avons tracé des objectifs de notre recherche qui se base essentiellement sur les besoins des utilisateurs comme élément fondateur à la conception des logements. Cette recherche se comporte en premier lieu sur un travail théorique didactique par le quel on cherche les causes de ces transformations et par quelle manière l'utilisateur se comporte, et classer les mutations selon le degré d'importance, et selon des critères, ...

En suite il y a le travail pratique destiné à valider les hypothèses fixées au préalable comme réponse à notre problème majeur

Ces hypothèses fondées sur les observations générales du phénomène, et sur les résultats des travaux obtenus au cours de notre magister



**Pour cela quelques questions de recherche s'imposent :**

- Comment Identifier les transformations dans l'habitat planifié, et dans quel besoin humain l'utilisateur s'identifie dans ces mutations
- dans quel contexte on classe les transformations, et quelle sont ses limites
- quel sont les acteurs de la transformation dans l'habitat
- A quel niveau intervienne la légitimité politique.
- Les réactions des usagers et l'intention libre de modifier, détruire ou transformer leur cadre de vie au niveau d'un habitat planifié. Y a-t-il un moyen de revoir la participation de l'utilisateur et dans quel contexte.
- Comment mieux intégrer l'habitat participatif dans une politique de logement?
- De quelle manière les habitants peuvent-ils contribuer à ces changements ?
- Comment et avec qui les collectivités construisent-elles le logement de demain ?

Comment chacun participe-t-il à la transformation sociale et solidaire de son quartier ?

**Objectifs de la recherche**

- Intégrer la participation des usagers dans la politique du logement participatif.
- Instaurer l'approche participative comme cadre de référence pour la production du logement.
- Encourager la création des associations qui ont pour objectif de gérer la participation des usagers dans la gestion de leurs cadres de vie.
- Battre en brèche les transformations des logements par l'intégration des usagers dans les différentes étapes du processus de conception et réalisation de leurs habitations.

## **Structure du mémoire de recherche.**

Cette démarche nous a éclairé le chemin pour définir des chapitres théoriques qui sont tous reliés entre eux et qui ont une relation directe avec ce qui va être analysé dans notre enquête sur terrain, cette partie théorique est un support et un soutien qui donne des éclaircissements sur le contenu de cette recherche.

Chapitre introductif étaye la problématique, l'interrogation de la recherche, l'hypothèse, les objectifs et la structure du mémoire.

- A La base de cette partie théorique se compose du :
- Chapitre un qui traite de l'habitat. Comme concept et usage
- Chapitre deux qui traite la transformation et les besoins humains.
- Chapitre trois qui élucide l'habitat en l'usage et la politique dès sa production.
- De ce fait, tout ce qui est étudié dans cette partie théorique va être analysé dans la partie pratique, notamment,
- Le chapitre quatre qui prend en charge l'état de l'art et la présentation de contexte d'étude.
- Le chapitre cinq qui investit une analyse des transformations effectuées sur les logements participatifs du quartier des 500 logements situés dans la commune de Chatema.
- Le chapitre six qui interprète les résultats obtenus de l'analyse.

Cette initiation à la recherche se couronne par une conclusion générale qui récapitule les résultats essentiels tirés de cette investigation.

# **L'habitat approches et concepts**

## INTRODUCTION

La production de logement en tant que produit planifié reflète un conflit et une contradiction entre la conception de l'espace habitable et l'évolution du mode de vie. Une grande partie de ces logements ignorent les traditions de construction et les données du contexte algérien très spécifiques et variées; une emprunte d'un modèle européen dans le domaine de l'habitat urbain collectif non approprié, en utilisant des moyens de réalisation et une technologie souvent importés des pays développés.

La conception du logement social a traité le citoyen comme une réalité économique et non culturelle, cette production en masse «des cités numériques » n'a pas pu satisfaire les besoins des usagers, ni en quantité, ni en qualité

Ce que nous allons tenter d'exposer dans ce chapitre relève de quelques notions pour la clarification préliminaire indispensable des concepts, les définitions retenues sur la base des différents ouvrages de référence ont été sollicitées et mise en rapport avec la problématique et la finalité de la recherche. Ce cadre conceptuel nous a permis d'aboutir à un raisonnement cohérent et a donné ainsi une base solide à la réflexion qui suit.

## I. Définitions et approches

### I. 1- l'habitat en question :

Notre choix et de commencer par des définitions de dictionnaires est de faire une référence des grands ouvrages, et accorder une importance à notre grande culture scientifique par ces ouvrages mère tel que Larousse et universalise.

Dans les définitions de Larousse, l'habitat est un terme qui vise plusieurs secteurs de la vie humaine, il commence de le définir dans une dimension physique, alors que «c'est une 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. »Dictionnaire LAROUSSE

Les facteurs physiques sont : « la géographie relatif à la résidence de l'homme, l'ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement : (*Amélioration de l'habitat*) »

L'habitat est une « répartition spatiale des gisements d'hydrocarbures dans un bassin ou une province. »

En architecture Larousse donne une précision sur la définition de l'habitat par le type de bâtiment destinés au logement: « l'habitat individuel et l'habitat collectif»

Larousse donne aussi une définition de l'habitat dans un contexte technique et sociologique, c'est une approche que les sociologues pensent que en Ethnologie : « L'édification d'un abri est un fait technique commun à l'homme et à l'animal, qui cherchent à réunir les conditions favorables à leur existence dans un territoire délimité. »

La différence ici entre l'habitat animal et celui de l'homme par la stabilité chez l'homme.

L'idée d'« habiter » implique les notions de stabilité et de durée

La forme, l'aspect, la disposition des habitats divers, reflets des sociétés qui les ont édifiés, résultent **de facteurs géographiques** (climat, nature du sol, relief...) et, surtout, **de facteurs socioculturels** (besoins fondamentaux de la vie quotidienne, économie, religion)

**André Leroi-Gourhan**, dans *Milieu et Techniques* (1943-1945), fait remarquer que « l'habitation est sans doute un des traits les plus précieux pour l'étude historique des peuples ».

## **II. Les mots de l'habitat**

### **II.1. L'habitation**

Les différentes notions relatives à l'habitat et l'habitation prendront leurs points de départ dans une analyse linguistique. Les mots « habitat » puis celui d'habitation seront livrés à une interrogation de leurs sens puis de leurs contenus latents afin de rendre sensibles leurs connotations. 62 synonymes (CRISCO'. 2003), couvre un vaste panorama de formes banes (résidence. palais, baraque. etc.). Larousse définit l'habitation comme une action d'habiter, de séjourner dans un même lieu, un immeuble ou une maison, un lieu ou on habite, domicile, demeure. L'habitation est une résidence heureuse fondée sur le sentiment d'être chez soi. Ainsi se dessine un champ de sens ou la forme bâtie compte bien moins que la stabilité du séjour, le sentiment d'être protégé et le bonheur de résider au sens propre ou figuré dans un territoire d'élection.

### **II.2. Habiter**

Etre installé en un endroit. Habiter un lieu est différent de parcourir un espace, d'y transiter. Habiter présuppose un certain rapport à la fois au temps et à l'espace. Habiter intègre le temps long, celui des saisons, des années, des générations successives. L'habiter entend clarifier les liens qui seraient mis en place entre le cadre de vie des habitants et la façon qu'ils ont de le vivre, de s'y fonder mais aussi de lui donner du sens.

N Fisher (1980), habiter dans un lieu signifie s'attacher un rapport de dépendance réciproque entre l'homme et son espace habité; cette notion d'attachement est marquée par le besoin d'un endroit où l'homme étend sa maîtrise physique et psychologique de l'espace par ces activités

### **II.3. La maison**

Synonyme de chez soi. La maison historiquement est une fonction multi-générationnelle pour la famille au sens large, comprenant plusieurs générations, ainsi que des domestiques ou des personnes affiliées.

Le mot maison vient en français du latin *Manere* qui veut dire rester et qui a donné les mots ou les toponymes manse, manoir, manant, mesnil, mas.

La maison est donc étymologiquement le lieu où l'on reste, où l'on revient, le lieu de sédentarisation.

L'usage du terme « maison », quand il fait référence à une construction, se dit surtout de l'édifice isolé par opposition à l'immeuble collectif citadin, le terme s'inscrit aussi de manière immédiate dans un espace sémantique construit autour de la protection (abri), de la durée (demeure) et de la chaleur et de la centralité (foyer). Ces deux connotations confèrent à la maison une qualité plus sensible que celle qui est évoquée par l'habitation.

### **II.4. Le logement : Action de ce logé**

LOGEMENT, APPARTEMENT. Logement se dit de toute espèce de logis dans une maison, grand ou petit ; appartement ne se dit que d'un logis composé de plusieurs pièces.

Les plus proches des synonymes du logement sont l'habitation et la maison. Les deux synonymes suivants, ayant d'ailleurs valeur égale, sont abri et demeure.

Selon la définition de R.G.P.H le logement est : « *on appelle logement un lieu clos et couvert, habité par une ou plusieurs personnes ou bien inhabité, mais prévu pour l'habitation, en général, c'est un ensemble de pièces (ou une seule) destinées à l'habitation d'un ménage .On doit y pénétrer sans être obligé de traverser un autre logement, sinon il s'agit d'un abri sommaire (baraque, tente, gourbi, etc.)* » (Hafiane .A, 1989).

### **II.5. La demeure**

Logement domicile synonyme de résidence. Habitation d'une certaine importance, belle maison. L'expression « je demeure à », est courante pour dire « j'habite », ou « je reste à ». L'identité de signification des deux expressions et l'inscription de ces dernières dans les espaces sémantiques de la maison et de la temporalité sont

attestées par l'étymologie : « rester » vient de *restare*, s'arrêter.

La demeure comme condition préalable à tout échange inter humain. L'hospitalité s'entend alors comme ouverture à l'autre en tant qu'on lui assure une promesse d'accueil et de côtoiement. Pouvoir recevoir l'autre et être ensuite reçu par lui.

Habiter consiste ici à nouer des alliances intimes et à établir des promesses singulières avec des êtres ou bien des choses que l'on s'attache durablement. Habiter doit être perçu comme la construction de relations avec l'autre et la construction d'une reconnaissance en tant qu'être social.

Le chez soi, c'est la maison, la demeure où l'on réside, envisagée dans sa dimension la plus marquée d'affectivité. C'est le lieu de l'intimité individuelle et familiale, mais aussi de la pleine indépendance et autonomie à l'écart du reste du monde ». (Flamand Jean Paul, 2004, P.524).

## **II.6. Le foyer**

Lieu où habite une famille. Synonyme de domicile

En urbanisme un lieu de réunion ou d'habitation pour certaines catégories des personnes. Exemple : Un foyer d'étudiants.

Le foyer est le centre vers lequel convergent les membres de la famille et le cercle des intimes. Il est aussi le centre à partir duquel tous peuvent rayonner.

Comme lieu où habite la famille, le foyer en concentre les forces positives, certes, le foyer est humble, domestique, paternel ou maternel, il est doux et apporte les vraies joies de la vie.

Parmi les synonymes les plus proches du foyer après la maison sont : Toit, abri, nid, logis, home, bien moins important, suivent immédiatement, indiquant la prévalence dans ce concept du « fermé », de la clôture.

Dans l'univers sémantique de différents lieux d'habitation, il convient à présent de se pencher plus longuement sur ce qu'est « l'action d'habiter, de séjourner dans un même lieu ». L'expression fait référence à « l'usage » de l'habitation et renvoie à « l'expérience sensible » que chacun, à sa manière, fait de la sphère la plus intime de l'habitat.



### **III. L'habitat des notions et des pensées**

#### **III.1. La notion de chez soi**

La qualité protectrice de l'habitat est à la fois évidente et complexe. Il s'agit bien sur d'un sentiment d'être protégé de l'extérieur, de disposer d'un lieu où l'on se sente non seulement pas menacé mais à l'abri. La qualité protectrice de l'habitat renvoie à une fonction évoquant l'enveloppe, pour soi et pour sa famille, se sentir soi et les siens abrités c'est-à-dire l'accès à la tranquillité.

L'habitat ne pourrait être investis comme un chez soi qu'à deux conditions :

- La première qu'il joue un rôle de médiation entre la personne au sens de l'intériorité, de l'intimité, de l'identité et la société au sens du rapport aux autres, des identités sociales et plus largement d'un rapport au monde.
- La seconde réside dans sa fonction protectrice au sens d'être protégé de, à l'abri, sachant que dans un mauvais dialectique l'habitat ne peut remplir cette fonction que s'il est précisément soutenu sur un certain mode de rapport à la société au monde et à autrui.

L'habitat protège du monde et pour être protégé il doit être soutenu par lui.

« Le chez soi signifie au sens strict de l'expression, une relation entre un lieu et une identité. Le terme « soi » exprime l'unicité de la personne, mais le terme «chez » ne limite pas la multiplicité des lieux dans lesquels la relation peut s'actualiser. Le sentiment de lien ne se réduit pas en effet au logement et peut s'étendre à la sphère d'un quartier, d'une ville et même d'un pays. Être chez soi, c'est s'approprier un espace, le transformer en son bien. » (Segaud Marion, 2002, P.42)

#### **III.2. La notion de protection**

C'est là sa dimension complexe, la protection ne doit pas être entendue comme une fermeture. Si l'on se réfère à l'imaginaire du foyer, de la chaleur, se sentir protégé est radicalement opposé à l'isolement, à la fermeture, à la solitude. Au contraire, le sentiment d'être protégé transite nécessairement par l'imaginaire d'un environnement bien veillant.

### **III.3. La notion d'appropriation**

La notion d'appropriation véhicule deux idées dominantes :

D'une part celle d'adaptation de quelque chose à un usage défini ou à une destination précise D'autre part celle qui découle de la première, d'action visant à rendre propre quelque chose.

L'idée d'adaptation traduit la relation entre un espace et l'usage auquel on le destine. Elle traduit l'intention d'atteindre une certaine justesse dans l'action de modification de l'objet sur lequel s'exerce l'appropriation.

Moser ajoute que plus la congruence individu-environnement est forte, plus le voisinage correspond aux aspirations de l'individu et permet de satisfaire ses besoins sociaux et matériels, plus l'individu y sera émotionnellement attaché. (Moser Gabriel et al, 2003, P.34). Cette réflexion est particulièrement importante, car elle comprend plusieurs idées: Elle associe à la fois la notion d'appropriation à l'idée de satisfaction des besoins, à celle d'attachement, donc une dimension émotionnelle.

### **III.4. La notion de Propriété**

Constitue une dimension importante de la notion d'appropriation : avec la particularité que cette notion tire sa légitimité, la propriété est ici d'ordre : moral, psychologique, et affectif.

Indépendante de la propriété juridique, elle peut néanmoins se superposer à celle-ci, sans en constituer un préalable ni une conséquence nécessaire.

L'objectif de ce type de possession c'est d'adapter à soi et ainsi à transformer cet espace en un support de l'expression

Le concept d'appropriation, cité par Gustave Nicolas recouvre plusieurs sens:

De point de vue psychologique : c'est la reconnaissance de sa propre possession à travers la manifestation par réceptive.

De point de vue culturel: Elle se caractérise par l'identification des éléments de l'environnement qui permettent à l'homme de regrouper des potentialités latentes et d'acquérir ainsi une certaine valeur, ceci à travers la manifestation cognitive.

De point de vue anthropologique : Elle se traduit par les manifestations humaines sous différentes formes, perception, cognition et action.

De point de vue juridique : C'est avoir la possession légale de quelques choses, espace ou objet.

De point de vue technique : Il s'agit de l'utilisation fonctionnelle d'un objet, c'est à dire la maîtrise instrumentale (Fischer Gustave Nicolas, 1981)

#### **IV. Des notions de réflexion sur l'habitat, l'habiter et l'habitation**

L'étude de l'habitat et de l'habitation permet de considérer un ensemble de questions centrales pour comprendre la production et les transformations de l'architecture. Ces questions sont aussi multiples que variées et peuvent se rapporter aux aspects les plus publics, relatifs aux politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisation, aux plus intimes, relatifs aux manières d'habiter le monde, en passant par l'étagement des différentes manières de se rapporter à l'autre (proximité, voisinage, côtoiement public, etc.).

Ces divers aspects concernent à la fois le spécialiste des sciences sociales dans son analyse des rapports entre l'organisation des modes de vie et leur environnement construit, l'architecte et l'urbaniste dans leurs efforts pour offrir un cadre matériel adéquat et enfin le décideur (administrateur, politicien, ...) dans leur souci de réglementer les conditions de vie des habitants pour réaliser un environnement bâti résidentiel vivable et équitable.

Mais tout d'abord, notre tentative d'élucider les différentes notions relatives à l'habitat et l'habitation prendra son point de départ dans une analyse linguistique. Les mots « habitat » puis celui « d'habitation » seront livrés à une interrogation de leurs sens puis de leurs contenus latents afin de rendre sensibles leurs connotations.

L'habitation et l'être au point où l'on puisse penser l'un sans l'autre. C'est le constat qu'établit le philosophe et sociologue Henri Lefebvre. (Paquot Thierry et al, 2007, P.11) « Habiter, n'est pas simple, il n'existe pas de recette pour bien habiter, pas de manières, de façons, de modes qui conseilleraient à n'importe quel individu de les adopter pour aussitôt, comme par enchantement, il puisse habiter. Habiter ne se décrète pas, ne s'apprend pas. C'est l'apprentissage qui donne à habiter un peu de sens. C'est parce qu'habiter est le propre des humains, il faut ici distinguer le féminin du masculin selon les cultures, qu'inhabiter ressemble à un manque, une absence, une contrainte, une souffrance, une impossibilité à être pleinement soi ». (Lefebvre Henri, 1991, P.11) in (Paquot Thierry et al, 2007, P.15)

Henri Lefebvre voit aussi dans l'habiter une fonction inhérente à tout organisme social, il l'aborde en tant que système total que l'on doit alors analyser à plusieurs niveaux, sémiologiques et sémantiques, le système sémiologique étant constitué par les objets placés dans l'habitation, le système sémantique, par les activités qui s'y déroulent. (Lefebvre Henri) in (Remy Jean, P.32)

Pour Maldiney Henri Younes ; Habiter, c'est hanter l'espace, c'est y être présent, y être présent hors de soi et en même temps intégrer ce hors. Habiter est un besoin afin de s'inscrire dans une perspective historique, culturelle et esthétique. Habiter, permet à l'homme d'être libre, en paix et de s'ouvrir au monde et à lui-même. Habiter, c'est construire un lieu ouvert au rassemblement et à la sociabilité. (Maldiney Henri Younes et al, 1996, P.18)

Selon André Frédéric Hoyaux, habiter pour l'être là, c'est donc se construire à l'intérieur d'un monde par la construction même de celui-ci. Pour lui, il est nécessaire de penser l'individu comme l'acteur d'une partie au moins de sa réalité géographique, celle de son monde dont il s'entoure, par la construction territoriale qu'il opère dans le monde qui l'entoure, mais aussi comme l'acteur de sa réalisation en tant qu'être qui fait sens. L'espace habité est un espace multidimensionnel qui intègre donc les mobilités qui sont la marque de la modernité. (Hoyaux André Frédéric, non daté)

#### **IV. 1. L'habitat et les facteurs socioculturels**

L'habitat est **totale**ment indissociable du mode de vie d'une société ; il traduit les habitudes culturelles, le type de relations sociales et le mode de pensée d'un groupe humain de manière apparente, mais aussi symbolique. Les idéaux, la manière admise de faire les choses, les actes socialement inacceptables, la structure de la famille, les classes sociales, la religion, les rapports avec les sociétés voisines, tout cela entre en jeu dans le choix d'un modèle d'habitat.

#### **IV. 2. La nature symbolique de l'habitat**

Amos Rapoport souligne que, « étant donné un certain climat, la possibilité de se procurer certains matériaux, et les contraintes et les moyens d'un certain niveau technique, ce qui décide finalement de la forme d'une habitation et modèle les espaces et leurs relations, c'est la vision qu'un peuple a de la vie idéale » ; et il ajoute que « maisons et agglomérations sont l'expression matérielle du genre de vie, et cela [la vision de la vie idéale] constitue leur matière symbolique ». La religion étant un fait essentiel des civilisations

préindustrielles, elle est à considérer pour déceler cette nature symbolique de l'habitat.

Dans un sens plein, L'habitat est un fait culturel d'investissement individuel, relationnel et collectif à haute valeur symbolique. La symbolique ou la capacité à symboliser, ou la valeur symbolique des œuvres, est une propriété générale de l'homme et des sociétés par laquelle se constitueraient et s'exprimeraient des identités humaines et sociales. Cette propriété serait une structuration unifiant qui articulerait en le métamorphosant le réel avec ce qui est inconnu ou ne doit pas être connu :

L'homme, avant d'être un être d'action et de conscience est un être de représentation et d'affects. « Ces représentations et les affects qui leur correspondent et les créent, lorsqu'ils ne sont pas refoulés, réprimés, cherchent par la médiation de formations de compromis, à s'exprimer attestant ainsi à soi-même et aux autres que l'identité de l'homme ne s'épuise pas dans la seule lisibilité des actions, de la conscience et de la pensée (Palmade ; 1995. p. 44).

#### **IV. 3. Les rapports sociaux et structuration de l'espace**

La composition du groupe social de base est un élément évidemment structurant de l'espace d'habitation, tout comme les rapports des hommes et des femmes ou le mode des relations sociales entre les familles.

C'est ainsi que les notions d'intimité, d'espace personnel, subissent de grandes variations à travers le monde, tandis que les espaces publics ou communautaires peuvent parfois prendre une importance qui nous semble démesurée

## V. L'HABITAT : APPROCHES ET PENSEES

L'habitat est un terme multidimensionnel, un concept de base d'une série de sciences humaines. Il est pourtant difficilement définissable. C'est le concept de base de toute une série de disciplines: Ethnologie, sociologie, géographie humaine, histoire...etc ». (De Radkowski Georges Hubert,

### 1. Approche des sciences sociales

« Dans un contexte sociologique, l'habitat est d'abord une dimension de l'homme. Depuis son apparition, l'homme habite et même si les modalités varient selon les époques et les sociétés, l'habitat reste une des caractéristiques inhérente à l'occidental remplissant la même fonction, celle de logement. Mais il faut toutefois préciser que l'habiter n'est qu'une des dimensions de l'homme, coexistant avec d'autres dimensions telles que le "se vêtir", le "se nourrir", le "travailler",.... etc. » (Raymond Henri & Haumont Nicole, 1979).

Les sociologues voient que l'habitat n'est qu'une projection de la société dans l'espace, et que la diversité de l'habitat correspond aux diverses cultures, groupes sociaux et sociétés ou civilisations. Donc l'existence de rapport entre deux dimensions : l'habitat et la société.

*« Depuis bien longtemps, il a été donné de constater que la diversité des formes d'habitat correspondait à de diverses cultures, groupes sociaux, sociétés ou civilisations, et donc il existait un rapport entre ces deux dimensions (habitat et société, certains ont été jusqu'à dire que l'habitat est la projection de la société dans l'espace »*

La notion de l'individu avec sa propre complexité et son propre espace vital, va aboutir au groupe social avec la multiplicité de ses fonctions, de ses réactions et la diversité des espaces qui les abritent. Ceci dit qu'en interprétant et analysant ce qu'a produit un groupe social, on pourra étudier l'habitat. Étudier l'habitat : c'est analyser les rapports dans la vie de la famille, pour produire un

habitat approprié en accord avec la famille et son cadre de vie, et ce que la société lui impose. C'est dans ce contexte que le concept d'habitat approprié se trouve adopté par l'approche des existentialistes qu'Heddeguer prône et par la suite Norbert Schultz y adhère. (Alkama.DJ, 1995).

### **A. L'approche existentialiste**

Nous retenons la définition de Norbert Schulz 1985 inspirée des théories d'Heiddeguer, dans son livre « habiter » vers une architecture figurative, « *habiter quelque parts implique qu'un rapport s'établit entre humain et milieu donné* ». Où il met l'accent sur l'existence et l'acte d'habiter ; habiter c'est donc nouer des liens d'appartenance et de familiarisation avec le lieu. Schulz donne ici une signification de l'habitat au delà du cadre construit. Un acte d'identification, un langage de code, de signes et de symboles qui s'établissent pour la reconnaissance du lieu d'appartenance. Ceci dit, que l'habitat acquiert une dimension au-delà de celle physique et matérielle, pour atteindre une dimension sentimentale .Ceci dit, rencontrer d'autres êtres humains et échanger des idées et des sentiments, se mettre d'accord avec eux donc accepter certaines valeurs.

### **B. L'approche géographique**

L'habitat constitue un thème majeur de la géographie où cette notion dépasse largement celle de la maison ou de logement pour couvrir :

- La Répartition spatiale des habitations
- Le Paysage
- Les Espaces urbains
- la population et son genre de vie.

L'habitat est défini aussi comme une présence localisée géométriquement et arithmétiquement de l'espace. Donc « *l'habitat est la forme de groupement des individus défini par rapport au cadre naturel et fonctionnel qui supporte et environne ce groupement, il se définit à la fois par un chiffre, donc par rapport*

*au nombre, et par un lieu ou une forme de lieu, donc par rapport à l'espace et à un espace qualifié » (Zucchelli.A, 1984).*

Pour **J Ion** « *contient en lui-même toute articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social* » (Benmatti N.A, 1982). Cette approche aide à faire une classification de l'habitat suivant la nature des occupations des individus, dans la mesure où l'activité et la nature du travail exercent une influence directe sur les formes et les dimensions de l'habitat humain. Par conséquent nous distinguons deux types : l'habitat rural et l'habitat urbain, où l'agriculture supporte le premier type et l'activité économique le second. (Alkama.DJ.1995).

### **C. L'approche anthropologique et ethnologique :**

L'Anthropologie est une discipline insiste particulièrement sur les faits anthropologiques, c'est-à-dire qui sont spécifiques à l'homme par rapport aux autres animaux, langages articulés et figuratifs, rites funéraires, sexuels, politiques ou magiques, arts, religions, costumes, parentés, habitats, techniques corporelles, instrumentales, de mémorisation, de numération, de représentations spatiales et temporelles, etc... Elle s'appuie notamment sur l'étude comparative des différentes sociétés et ethnies décrites par l'ethnologie et tente de prouver l'unicité de l'esprit humain à travers la diversité culturelle.

L'ethnographie est la branche de la discipline qui s'occupe de la collecte méthodique des données sur le terrain. Elle peut utiliser le dessin, la photo, la notation musicale et la collecte d'objets.

L'anthropologie s'est intéressé aux :

- les types d'habitations
- Leurs modes de localisation
- les dispositifs architecturaux et de distribution des espaces intérieurs
- les variations dans l'utilisation des matériaux

*L'Objectif de l'anthropologie est de démontrer que l'ensemble de ces éléments relèvent moins d'une conception utilitaire de la maison que d'une intention de traduction d'un modèle culturel de Vie Sociale.*



*A Rapoport (1972)* : a montré que la fonction d'abri de l'habitat est une fonction passive.

Son but actif est de constituer une unité signifiante et pertinente au sein de l'espace social d'une culture.

L'étude de M. Mauss (1974) consacré aux eskimos, les travaux de C. Lévi- Strauss (1966) sur les populations amazoniennes vont à cet égard exercer une influence majeure.

Ils mettent en lumière les rapports d'interdépendance entre l'habitat et tous les aspects de la vie sociale

En particulier C. Lévi- Strauss fait mesurer pleinement les conséquences de l'organisation de l'espace non seulement sur l'existence même des cultures mais aussi sur leur transformation, voire leur disparition.

**L'étude De Claude Lévi Strauss : (1966)** montre que l'enjeu du déplacement des bororos amazoniens par des missionnaires dans un nouveau village est celui de la survie même d'une culture. Ceci dans la mesure où les dispositifs spatiaux du village Borroro traditionnel traduisent étroitement la structure du système social et religieux de ce groupe.

L'installation dans un village dont le plan est entièrement étranger à cette structure remet violemment en question la viabilité même de ce système

**L'étude de Ph Boudon : La cité de Pessac (1969)** : à Pessac les habitants sont confrontés à la distribution intérieure, nouvelle pour eux, des pavillons conçus par le Corbusier ;

Les dispositifs spatiaux des pavillons et de la cité remettent en question les codes ouvriers du privé, de la sociabilité et du voisinage. Les habitants réagissent en se livrant à des modifications de ces pavillons, qu'ils altèrent en fonction de leur conception des pratiques acceptables du chez soi.

En d'autres termes ils les rendent habitables. En cela les habitants de Pessac montrent qu'ils disposent en eux-mêmes des moyens culturels d'agir pour adapter ce nouvel habitat à leur mode de vie et que la société à laquelle ils appartiennent considère le recours à ces moyens comme légitime. D'autre part, leur dynamisme montre que ce mode de vie n'est pas menacé dans son essence par le dessin de le Corbusier.

Dans les deux situations analysées mettent en évidence la gravité de l'enjeu qui a fréquemment conduit à considérer comme générateurs de dysfonctionnements les contradictions et les écarts constatés entre des pratiques d'habitation qui tirent leur sens de la tradition et celles qui sont appelées par des organisations spatiales étrangères à la culture des habitants.

Il faut cependant nuancer les choses, car ces écarts soulèvent des enjeux d'importance très inégale, qui varient :

1. selon les contextes sociologiques et historiques des groupes humains.
2. d'autre part, les liens directs entre l'habitat comme dispositif et l'engendrement de pratiques révélatrices d'un dysfonctionnement ne vont pas de soi.

#### **D. L'approche phénoménologique de l'habiter**

La sociologie et l'ethnologie ont contribué à l'étude des modèles culturels d'habiter et de leur traduction dans la vie quotidienne, soit de l'appropriation du chez soi.

Leur vision était fondée sur le principe que l'espace est un creuset dans lequel se déploient des façons collectives de faire et d'être.

Les Ecoles phénoménologiques de la philosophie puis de la psychologie se sont quant à elles, engagées dans l'exploration du sens de l'habiter et de ses rapports avec la constitution de la personne habitante.

Des chercheurs et théoriciens représentant un large éventail de disciplines ont tenté de cerner le sens du chez soi. Certains d'entre eux ont porté leur attention sur les comportements observables tels que : la personnalisation et le marquage de l'espace domestique (Boudon, 1969, Hansen et Altman, 1976,.....)

Tandis que D'autres se sont penchés sur les aspects historiques, les facteurs Démographiques, économiques ou les conceptions successives d'un ordre social idéal qui le façonnent (Barbey, 1980, Gauldie, 1974, guerrand, 1967...)

D'autres enfin ont abordé la maison en ce qu'elle reflète une culture (clerc, 1967, Heller, 1979, Korosec Serfaty, 1979, Mauss, 1950, Verret, 1979)

Plusieurs de ces perspectives sont assorties d'un intérêt sous jacent pour l'expérience subjective de l'habiter et les autres qui privilégient cette question partagent généralement une vision de l'habitant comme un sujet actif qui

confère du sens au monde mais est aussi un être sur lequel le monde dont il est partie agit ;

Ces approches sont influencées par les explorations théoriques du sens qui se situent entre la sociologie, la psychologie et la linguistique et aussi entre la psychanalyse et la philosophie en particulier le mouvement philosophique qu'est la phénoménologie.

### **E. L'approche archéologique**

L'archéologie comme la géographie voit également l'habitat comme :

- un élément majeur de la culture matérielle
- l'expression de la mentalité des habitants
- leur rapport à leur milieu

## **2. L'approche internationaliste**

Le concept d'habitat se trouve défini par le mouvement moderne comme produit de l'industrialisation, servant d'abri dénué de toute connotation sociale ou contextuelle. **Le Corbusier** le qualifie d'une machine à habiter. Les architectes du mouvement moderne ont opté pour la standardisation de l'habitat en le rendant un simple produit de l'industrialisation pour répondre au grand nombre. Cette approche quantitative n'a fait qu'appauvrir l'habitat et le dénuer de tous ses symboles d'identité et d'appartenance à un lieu.

## **3. L'approche politico économique**

Ce concept se trouve défini par les instances de l'ONU lors de la conférence de Vancouver<sup>1</sup>. « La conception des établissements humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée et où soient ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision ». (Benmatti N.A, 1982). Cependant les politiciens voient l'habitat en

tant qu'outil de développement local et totalitaire. A partir de ces essais de définitions, il reste encore nécessaire d'élucider quelques notions liées à l'habitat afin de le mieux cerner, les termes : logement, habitation, domicile, maison, demeure, logis, l'habiter ...etc. sont souvent utilisés comme des synonymes mais pour dépasser les significations superficielles, il faudrait faire précision.

## VI. LES DIVERSES TYPOLOGIES D'HABITAT

### Introduction

Pour Norberg Schulz, L'habitat exprime autre chose que d'avoir un toit et un certain nombre de mètres carrés à sa disposition. En premier lieu, il signifie se mettre d'accord avec certains d'entre eux, c'est à dire accepter un certain nombre de valeurs communes, enfin, il signifie être soit même, c'est à dire choisir son petit monde personnel. (Schulz Norberg Christian, 1997, P.31).

#### 1. L'habitat collectif

Selon Stébé et Mathieu-Fritz. Une recherche menée au cours de la première moitié des années 60 « au moment où urbanistes et architectes pensent avoir motivé la réponse à la crise du logement français à travers un certain rationalisme dont la caractéristique principale est le primat accordé à l'aspect fonctionnel de l'habitat collectif »

Au même moment, de nombreuses critiques sont dirigées contre l'habitat en pavillon, critiques portées par une idéologie anti-pavillonnaire qui s'attachait à (dénoncer) les multiples désordres inhérent à l'habitat individuel Français de cette époque : le désordre spatial, d'un point de vue urbanistique, et le désordre de l'habitat individuel lui-même. Notamment sur le plan architectural » (Stébé et Mathieu-Fritz : 2001. p. 68).

« L'habitat collectif concerne les immeubles divisés en plusieurs logements, ce qui donne une plus forte densité de population par hectare que l'habitat individuel. Il est aussi d'une grande variété de formes et de dimensions qui proviennent de sa constitution, de sa destination et de sa disposition » (Laborde Pierre, 1989, P.91).

L'habitat collectif est défini aussi comme « habitat qui comporte plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable: tours, barres, mais aussi d'immeubles de petite taille » (Rouidi Tarek, 2011, P.19). Rajoutant à cela, que le logement collectif est une habitation construite par des promoteurs publics ou privés, avec recours à des entreprises de réalisation publiques ou privées, pour des personnes ou familles non connues. Le logement collectif est l'immeuble empilant ou juxtaposant plusieurs logements sur une même parcelle, du côté de l'individuel, le pavillon de banlieue, la villa ou la

maison de ville faisant correspondre à chaque parcelle un logement unique. De ce point de vue, la mise en balance des deux termes, logement individuel et logement collectif ne peut se réduire à une opposition de forme entre immeuble et maison, mais elle doit se comprendre aussi comme une tension entre deux manières de concevoir, l'articulation entre famille, espace et collectivité.

## 2. L'habitat individuel

Ce type d'habitat remonte à l'ère de la colonisation. L'administration française avait lancé les premières opérations de l'habitat individuel urbain planifié sous forme de lotissements ou de logements promotionnels financés par l'état pour les colons européens, d'une typologie d'habitation européenne, qui se trouvait par la suite occupée par des familles algériennes d'origines rurales. Ces dernières trouvaient une grande difficulté pour s'y adapter.

*« Or l'habitat en appartement est en Algérie pour la population nationale un aboutissement ou une conséquence d'une évolution historique (fin de la colonisation) et non d'une évolution sociale fondée sur un processus d'adaptation de l'habitat algérien à la famille actuellement, on se trouve à un pôle opposé de mutation sociale on assiste à l'adaptation de la famille au type d'habitat en appartement » (Sayed.A, 1980).*

L'absence de la réglementation pendant la période de la post-indépendance n'a fait qu'aggraver la situation par les transactions foncières non déclarées, et les occupations des terrains communaux et domaniaux d'une manière illicite.

- **L'habitat auto construit planifié**

Dans le cas de l'habitat individuel auto produit l'habitant est un acteur impliqué dans la conception, il engage une activité réflexive, pré empirique, qu'il fonde sur certaines valeurs, des savoirs et de comportements qui ont trait à l'espace et qui sont générés par les modèles culturels. Le cadre bâti produit est toujours porteur des normes et valeurs qui ont présidé à sa constitution « quand les habitants ont une possibilité d'intervenir dans la conception du logement; ... cette inférence est largement possible dans l'habitat individuel surtout (lotissement, villas, habitat clandestin, bidonvilles....) Navez Bouchanine

Les années soixante dix, ont connu l'apparition de textes juridico -techniques afin de mettre fin à ces transactions et ces occupations illicites. Parmi

lesquelles ; les lois des réserves foncières et le permis de construire dans le but de réglementer l'aménagement et la construction dans les zones urbaines intégrées dans le périmètre dit à urbaniser et l'apparition des ZHUN. Celles-ci définies par le PUD, jugé non fiable, fut remplacé par de nouveaux outils d'aménagement PDAU et POS. Ces derniers définissent la typologie de l'habitat dans le cadre des opérations du logement social ou de la promotion, suivant la nature du financement. Dans le cadre des lotissements et des coopératives, une nouvelle typologie apparaît : « l'habitat individuel planifié auto construit », « auto promu ». Mais malheureusement ces lotissements ne furent qu'un travail de morcellement, sans prendre en considération la nature du site, ni les aspirations des promoteurs. Dans l'absence de la gestion et du contrôle urbain, ces lotissements apparaissent sous un aspect anarchique. Des habitations urbaines munies de balcons, mal alignées, loin de refléter un habitat réglementaire.

- **Auto construit non planifié**

L'habitat auto construction non planifié est historiquement le mode de production immobilier le plus répandu dans le monde. Au point que les termes d'auto construction et d'architecture populaire sont souvent perçus comme étant équivalents. De nos jours encore, l'auto construction reste le mode le plus largement représenté, d'après le « rapport d'habitat » des Nations Unies, la proportion d'habitations auto construites est estimée à 90 % en Asie et en Afrique. L'ampleur de ce phénomène qui concerne la vie de la majorité des habitants du globe terrestre, ses caractéristiques ; l'absence presque totale de la figure de l'architecte ou de tout autre professionnel du bâtiment, son image ; la précarité résidentielle, expression d'une précarité plus générale des conditions d'existence, en font une réalité incontournable de la culture populaire.

L'Algérie n'est pas épargnée de ce phénomène ; après la crise du logement qu'a connue l'Algérie lors de l'indépendance. Cette dernière est due essentiellement aux bouleversements socio- économiques, et les problèmes déjà hérités de l'ère de la colonisation. Citons : la rupture des circuits de financement, arrêts des chantiers lors de la politique d'industrialisation, ainsi que le retard dans la réalisation des logements sociaux, et l'absence de la gestion et du contrôle. Tous ces facteurs ont contribué à une urbanisation anarchique, et l'empiétement sur les terrains privés et publics impropres à l'urbanisation, d'une manière illicite.

Ceci a donné naissance à des quartiers entiers illicites et à l'apparition d'un type d'habitat informel, qui répond aux espérances d'une large tranche sociale, qui n'arrive pas à se procurer un logement décent.

Un habitat **auto construit**, par leurs propriétaires et conçu selon leurs besoins et leurs aspirations, il offre plusieurs avantages qui lui acquiert une variété des formes d'appropriation suivant les désirs de l'utilisateur. Ce dernier construit sa maison, la modifie jusqu'à la rendre plus personnelle. C'est tout un processus d'identification qui s'élabore. Bien que ce type ait des avantages, il a beaucoup d'inconvénients, et souffre d'innombrables problèmes liés à l'image dégradée des habitations, et le manque d'hygiène, des tissus denses sans aucun respect des règles d'urbanisme, d'hygiène et de sécurité. Un système d'autogestion s'élabore ; souvent un groupe d'habitants bénévoles qui se charge des travaux liés aux quartiers, tel que l'installation des canalisations d'eau, le branchement des égouts, l'électricité. Cette autogestion entreprise dans un cadre non réglementaire rencontre beaucoup de problèmes

Le mode de production légale est pour la plupart des familles entraîne des sacrifices extrêmement lourds sur le plan financier, c'est dans ce contexte qu'elles ont recours à des solutions informelles voire illégales. Malgré leurs faibles revenus, les habitants de l'auto construit concourent au financement de la construction de leur logement et les équipements liés au quartier, grâce à un système d'épargne et d'entraide financière, sous forme de prêt, qui a pu réduire les charges de la construction. (Barkat.Y.F, 1991).

### 3. L'habitat traditionnel

L'habitat traditionnel relève de l'architecture vernaculaire. Celle-ci est par essence localisée, c'est-à-dire que son élaboration s'effectue relativement à un milieu géographique précis, dans la culture d'un groupe identifié, et dans les conditions sociales, culturelles et techniques spécifique à ce groupe (Robin, 1992).

*« constructions produites par un groupe culturel pour lui-même, elles servent de cadre à sa vie quotidienne, s'y inscrivent les besoins et les désirs du groupe, et la mesure où ils s'en distinguent, ceux de l'individu. Qualifiée parfois de populaire, ou de spontanée, la construction est rarement l'œuvre d'un spécialiste. Elle s'oppose aux monuments, aux bâtiments de style qui représentent la culture d'une élite. Elle est réalisée par les utilisateurs eux-mêmes, conformément à leurs désirs ainsi qu'aux valeurs culturelles du groupe :*



*elle émane à la fois de la communauté et de l'individu* ». (Lloyd Wright. F, 1978). Cet habitat, étant produit du génie populaire, était une symbiose d'éléments structurants de la vie de ses auteurs. Il est produit par eux-mêmes, pour eux-mêmes, nul n'est laissé au hasard mais répondait parfaitement à leurs exigences dans le temps et dans le lieu.

Selon **N.A.Benmatti**, ce type d'habitat est déterminé par un mode d'utilisation, par une architecture et par un procédé de réalisation. Le mode d'utilisation est fonction des relations sociales au sein de la famille et au sein de la communauté. L'architecture dépend des phénomènes complexes, parmi lesquelles des spécificités climatiques et d'esthétiques ne sont pas absentes. Le procédé de réalisation est fonction de l'architecture mais aussi des matériaux disponibles, essentiellement des matériaux locaux. (Benmatti N.A, 1982).

Les valeurs sociales de l'habitat traditionnel notamment celui dans les milieux ruraux, constituait une véritable entreprise économique et sociale. L'habitation disposant de fonctions attenantes tel que l'agriculture, des espaces pour le four à céramiques, les métiers à tisser, les pressoirs à olives....etc.) Joue un rôle du producteur. *« La maison joue ainsi une fonction de production artisanale, unité d'habitation, unité économique, la maison traditionnelle est aussi une unité de consommation collective...l'habitation traditionnelle constituait une entité économique et sociale relativement autonome et sa structure reposait sur la reproduction de la famille élargie »* (Boubekeur.S, 1986).

Tous les éléments architecturaux de ce type d'habitat (entrée en chicane, ouvertures, cour ou patio,...) expriment tous des valeurs culturelles telles que la préservation de l'intimité familiale. Le processus de production de ce dernier est particulier, étant donné qu'il est régi par des valeurs de la tradition, la construction devient ainsi un rituel.

**Conclusion :**

Les définitions prise pour chaque notion nous ont permis de mieux se situer par rapport aux hypothèses utilisées et cette vision globale sur les mots clés de la recherche, nous a permis aussi de mettre en rapport les objectifs visés au préalable et les différents rubriques utilisés dans notre enquête afin d'arriver à des résultats fiables unissent théorie et pratique.

Les notions tels que ; logement, habiter, conception, .....étaient l'assiette et le support, qui par l'analyse nous ont aidé à évaluer le besoin et la satisfaction des usagers et connaître le degré d'adaptation des utilisateurs au logement.

# **Chapitre 2**

## **Les transformations.**

### **« Du besoin à l'acte »**

## **Introduction :**

### **Les transformations de l'espace un besoin a travers le temps**

Les modes de vie sont inévitablement liés aux moyens de subsistance. Et ces moyens évoluent, au fil du temps et des avancées technologiques. Historiquement, les peuples ont commencé à se sédentariser à partir de la révolution néolithique. Le passage d'une vie de chasseur-cueilleur à une vie où le moyen de subsistance, lié au sol, impose de rester sédentaire a totalement bouleversé les rapports sociaux et les modes de vie. La vie sédentaire agricole ayant besoin d'espace, elle appelle à un peuplement extensif réparti sur les vastes territoires, donc à une importante population rurale. La révolution industrielle lie les hommes, non plus à la terre mais à des usines ou à des mines, sur un modèle de développement intensif qui entraîne l'apparition de villes à la vocation nouvelle.

La ville fonctionnelle du Corbusier, un modèle de la reconstruction d'après guerre et dont la conséquence directe fut la séparation des villes en "fonctions" de : « vie, travail, loisirs et infrastructures de transport.....». Les grands ensembles de banlieue, les cités dortoirs, les centres d'affaires, les centres commerciaux sont les héritiers de cette vision fonctionnaliste

**Le changement et le développement de ces besoins** ont fluidifié les fonctions urbaines et ont décomposé les villes, des villes qui seront sans aucun doute à nouveau la raison d'être des villes de la révolution numérique dont la productivité dépend de la pollinisation et la captation d'externalités positives ; du lien social, du sentiment d'appartenance et de la confiance..... Ce sont des villes dominantes de la révolution numérique.

La révolution numérique, ne détruit pas l'espace, elle le transforme. Elle lui donne un sens et des usages nouveaux.

**Un nouvel usage de l'espace, c'est d'être non plus une infrastructure, mais un écosystème. Un cadre général favorable à telle ou telle activité. Un écosystème se compose d'une multitude de paramètres en interaction permanente. Il suppose du frottement et un croisement des usages**

## I. Les besoins

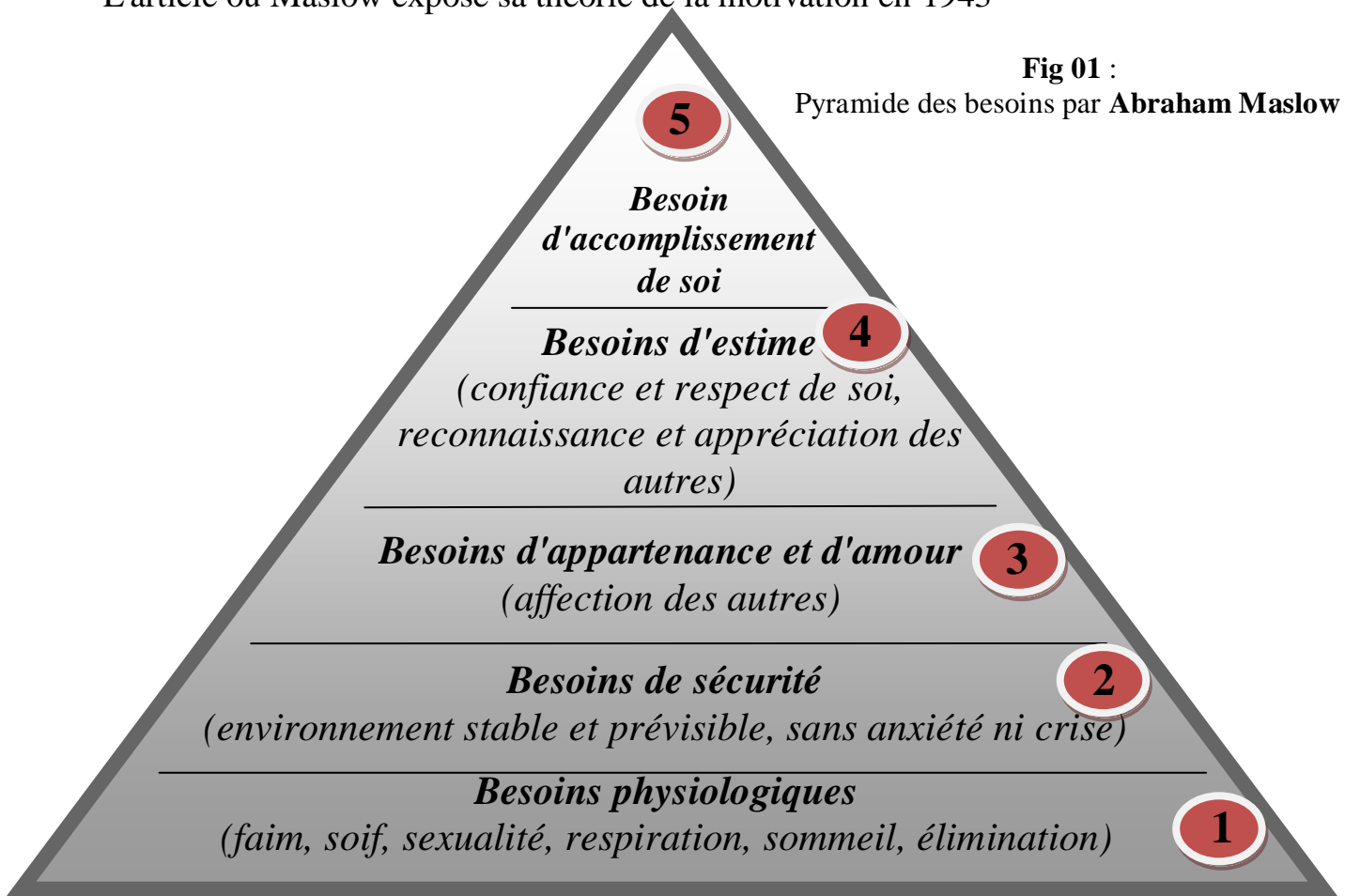
Un espace doit être conçu et aménagé en fonction des besoins. Mais qu'est ce qu'un besoin ?

« Le petit robert définit un besoin comme une exigence née de la nature ou de la vie sociale » ; c'est ressentir la nécessité et/ ou l'aspect utile d'un objet une ambiance (avoir besoin de calme, de repos...).

**La pyramide des besoins** c'est une représentation pyramidale de la *hiérarchie des besoins*, une théorie de la motivation élaborée à partir des observations réalisées dans les années 1940 par le psychologue (1). L'article où Maslow expose sa théorie de la motivation en 1943

**Fig 01 :**

Pyramide des besoins par **Abraham Maslow**



Source : <http://wwwgoogle.fr/search?q=filetype:pdf:Maslow.Abraham> :

Cette représentation s'est imposée dans le domaine de la psychologie du travail, pour sa commodité. Elle est constituée de cinq niveaux principaux, d'abord elle cherche à satisfaire chaque besoin d'un niveau donné avant de penser aux besoins situés au niveau immédiatement supérieur de la pyramide. Par exemple, nous recherchons à satisfaire les besoins physiologiques avant les besoins de sécurité : c'est pour cela que, dans une situation où notre survie serait en jeu, nous serions prêts à prendre des risques.

## **Comprendre les besoins de la pyramide de Maslow**

### **1) Besoins physiologiques**

Faim, soif, survie. L'air qu'on respire doit être à la bonne température et non pollué. On a besoin de vêtements pour maintenir, juste sur notre peau, une atmosphère douce et tropicale (30-32°C environ). L'eau, si elle contient un poison, devient ennemie. Dans *Terre des hommes*, Saint Exupéry s'adresse à l'eau qui lui a sauvé la vie : "Tu es la plus grande richesse qui soit au monde, et tu es aussi la plus délicate, toi si pure au ventre de la terre."

Ajoutons le repos et le sommeil.

### **2) Sécurité (ou constance)**

Le besoin de sécurité - ou besoin de constance - regroupe plusieurs choses. Savoir qu'on aura à boire et à manger dans le futur. Aujourd'hui, il s'agit de la stabilité du revenu (de l'emploi) : être en CDI en entreprise par exemple. Il y a aussi la sécurité affective (famille par exemple) : il existe des personnes sur qui on peut compter. On peut ajouter la sécurité sociale pour la santé !

### **3) Appartenance (ou socialisation)**

Il s'agit du besoin d'appartenir à un groupe de personnes et y être accepté. Nous souhaitons vivre des relations étroites dans l'amitié, ainsi que de bonnes relations avec les collègues de travail.

### **4) Estime de soi (ou pouvoir, ou reconnaissance)**

Ici, il s'agit du besoin de "pouvoir". Nous avons besoin de voir que nous pouvons influencer la conduite de telle ou telle personne, que nous pouvons modifier ses opinions. Il s'agit d'être reconnu, de gagner en indépendance, de développer son autonomie. Au travail, nous avons besoin de faire un travail utile, apprécié, qui exprime nos compétences. C'est participer à la définition de ses objectifs.

### **5) Réalisation de soi (ou accomplissement de soi)**

Le besoin de réalisation de soi, c'est le besoin de s'épanouir, d'approfondir sa culture, de méditer, se former, mais aussi être consulté, pouvoir décider ensemble. Se réaliser, c'est aussi aller vers l'excellence, réussir ses objectifs. Ici, nous trouvons le sens de nos actions et même de notre vie.

## 6) Une évolution des besoins et l'apparition des théories

La pyramide de Maslow décrit de façon simple les besoins humains. Du point de vue des responsables qui encadrent des équipes de travail, elle peut servir à créer de la motivation au travail en comprenant les besoins de chacun.

Mais la hiérarchie des besoins n'est pas toujours respectée, on peut souhaiter profondément se réaliser avant même d'avoir satisfait ses besoins précédents. Nos besoins évoluent en fonction de la structure où nous nous trouvons. Au travail, en famille, entre amis, ou seul(e), nous n'adoptons pas les mêmes stratégies de participation, de retrait ou de conflit. Nous préférons alors notre image sociale à nos besoins (décrits dans la pyramide). C'est souvent pour notre intérêt immédiat.

D'autres modèles ont été élaborés, comme par exemple :

### 1. Théorie d'Alderfer (ou théorie ERG) :

Pour Alderfer, les besoins sont hiérarchisés de la façon suivante :

- 1 existence (existence) : ce sont les besoins physiologiques et de sécurité selon Maslow
- 2 sociabilité (relatedness) : ce sont les besoins d'appartenance et d'estime de soi selon Maslow
- 3 croissance (growth) : le besoin de croissance personnelle correspond aux deux derniers besoins selon Maslow. Il s'agit de se réaliser, de saisir le sens de ce qu'on fait. La croissance de l'entreprise accompagne la croissance personnelle.

### 2. Théorie d'Herzberg

Pour Herzberg, les besoins sont hiérarchisés de la façon suivante :

- 1 Hygiène de vie : qualité de l'environnement. Le manque de ces besoins créent de la frustration. Leur présence apaise mais ne stimule pas vraiment.
- 2 Motivation : intérêt au travail, responsabilité, intéressement, possibilité de reconnaissance. Ces facteurs donnent "du coeur à l'ouvrage", motivent et stimulent réellement. Ils permettent de s'accomplir dans une progression personnelle.

### Une comparaison des besoins entre Maslow, Alderfer et Herzberg:

Herzberg	Alderfer	Maslow
Facteurs de motivation	Besoins de croissance	Réalisation de soi
	Besoin de sociabilité	Estime de soi
Facteurs d'hygiène		Besoin d'existence
	Sécurité	
	Besoins Physiologiques	

**Tableau 2.1:** comparaison des besoins entre Maslow, Alderfer et Herzberg

Source : <http://www.google.fr/search?q=filetype:pdf>

La pyramide de Maslow classe nos cinq besoins, des besoins physiologiques à la réalisation de soi. Il existe d'autres modèles pour décrire nos besoins qui, en réalité, varient en fonction de l'environnement et des organisations dans lesquels nous nous trouvons à un instant donné. La stabilité de l'emploi, les responsabilités et la reconnaissance sont de véritables sources de motivation au travail.

### L'évolution de la pyramide de Maslow

C'est une évolution des besoins et modes de vie

Une application à été faite par un jeune chercheur basé sur la théorie de Maslow, et qui l'offre un cadre adapté aux besoins individuels de nos jours. Les besoins de Maslow situés à la base de la pyramide doivent être globalement satisfaits pour rendre possible la réalisation des besoins supérieurs. Le coworking de William est une analyse qui assure les services de base dans un premier temps pour permettre aux coworkers de progresser vers les échelons plus élevés de la pyramide. Et ce là pour offrir un cadre adapté à la réalisation individuelle de ses membres

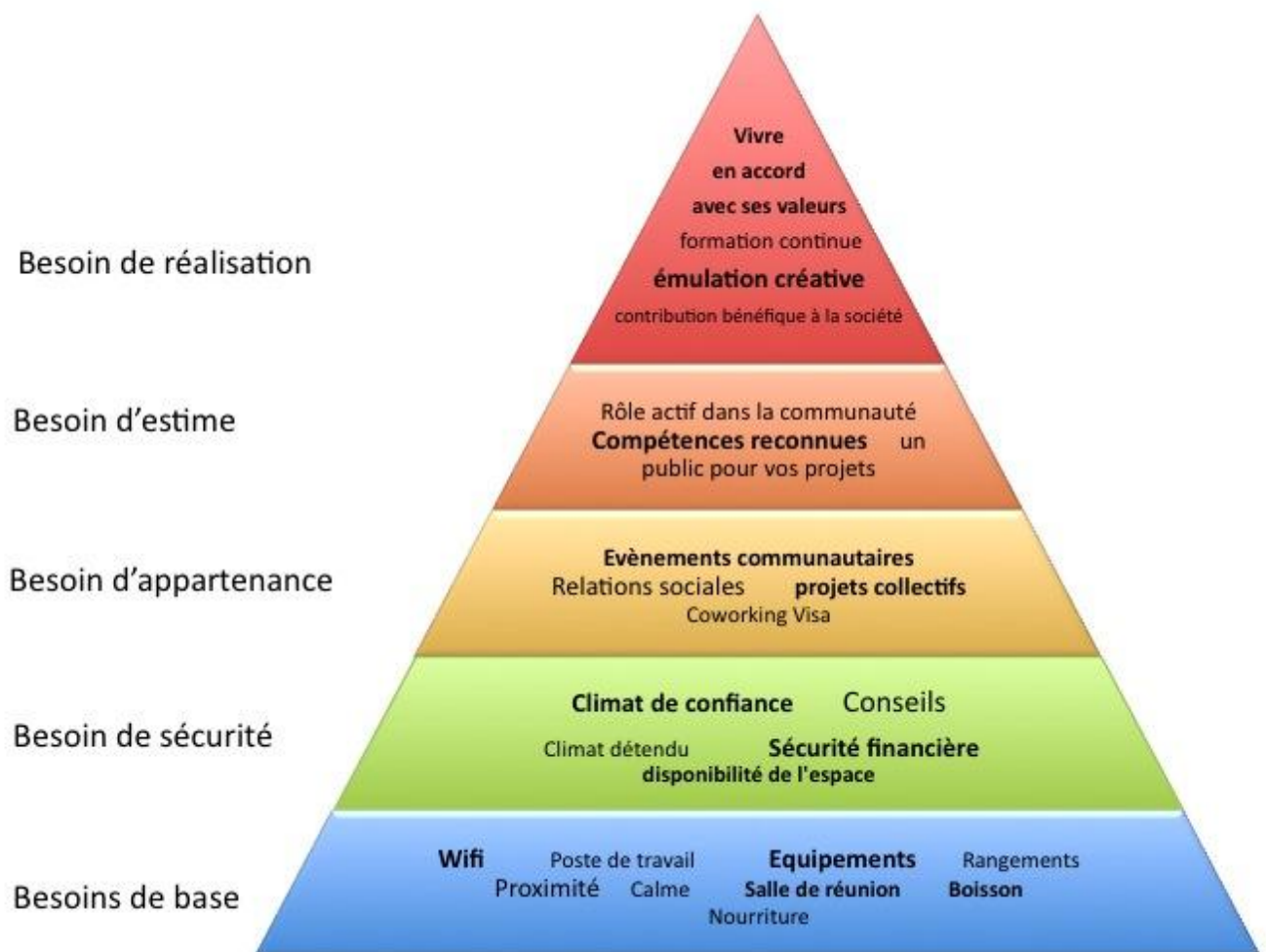


Fig 02 : L'évolution de la pyramide de Maslow

Source : <http://www.google.fr/search?q=filetype:pdf>



## 2. L'espace entre besoin et usage

La conception de l'espace et par conséquent du logement implique une bonne connaissance des besoins des usagers ; mais « de la façon de vivre des gens est conditionnée par des facteurs qui sont déterminés, permanents et universels, et d'autres qui sont indéterminés, constamment changeantes (temps) et différents suivant les milieux sociaux et naturels (lieu) ». Donc nous pouvons classer les besoins en deux tranches :

La prise en considération des besoins a été recherchée dès les logements HBM ou ceux des ouvriers, l'architecte Plumet reconnaît au début du XXe siècle

Les usages de l'espace sont primordiaux à considérer dans la conception architecturale, mais ce qui fait les usages c'est le rapport entre l'utilisateur et l'espace. Donc, les besoins fabriquent le contenu de l'espace : les usages. Mais qu'est ce qui peut être considéré comme usage ? Léger précise « *tous les gestes de la vie quotidienne ne sont pas des usages, ils doivent être significatifs* ». L'usage est, donc un geste significatif provenant d'un usager qui a sa propre culture, un niveau socio-économique, des caractéristiques et traits psychologiques.

L'espace est défini par trois dimensions, qui sont importantes mais pas toujours primordiales.

Par contre un espace sensible « peut avoir une ou plusieurs dimensions. Leur nombre et leur genre dépendent tout aussi bien de l'origine culturelle, de l'apprentissage individuel que des goûts personnels de chacun ». Par conséquent ces dimensions sont celles d'une architecture sensible.

Pour cousin, l'espace peut être positif, négatif, dynamique, statique, c'est par rapport à notre appréciation. « *Nous voudrions insister sur cette distinction des espaces ; il nous semble en effet qu'étant la plus élémentaire, la mieux ressentie dans l'enfance ou à l'aube de l'humanité, elle contribue dans une large mesure à notre appréciation des espaces, à notre vision intime de l'architecture* ». (COUSIN. J, 1980)

La définition de l'espace qui nous importe le plus ici est celle qui constitue le logement, c'est-à-dire qu'en plus d'une définition mathématique de l'espace, ce sont des situations concrètes qui nous intéressent, puisque cet espace de logement est censé être conçu pour accueillir notre vie quotidienne.

### Les besoins relatifs à l'habitation

Selon C.De Lauwe, Les besoins relatifs à l'habitation sont physiologiques, psychologiques, et culturels, nous rencontrons des besoins d'obligation, des besoins de détente, des besoins d'aspiration. Toutefois, le logement doit aussi

répondre à des aspirations, soit d'extension de la famille, soit d'amélioration matérielle, soit de développement intellectuel, soit d'épanouissement affectif et spirituel.

Les besoins ne sont pas stables dans le temps, mais subissent une dynamique. A chaque fois, qu'un niveau de besoin est atteint, on réclame un autre. Ce qui donne l'aspect d'un processus de changement des fonctions dans l'habitat. Les besoins sont en mouvance permanente. L'individu est à la recherche de besoins nouveaux. Le passage d'un niveau à un autre provoque donc cette évolution qu'on constate, qu'on observe dans l'habitat. La stagnation naturelle ou imposée dans un niveau par un habitat non flexible ne permet pas ce passage sans heurts, d'un niveau à un autre. (Bakhti .DJ, 2005).

### **1. Besoins des habitants**

Pour matérialiser encore les besoins des habitants vis à vis de leur espace logement, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur, nous nous sommes référées à l'étude faite par Rut Ledge en 1976 qui définit la relation de l'homme à son espace logement, répartie en trois catégories:

1-La relation physiologique: Elle est liée à l'environnement thermique, lumineux et acoustique.

2-La relation physique ou relation de l'espace et qui concerne le dimensionnement de celui-ci afin qu'il puisse contenir la ou les activités projetées.

3-La relation psychique: C'est la relation de l'homme avec son espace.

**Claude Lamure** dans son ouvrage « adaptation du logement à la vie familiale » dégage des facteurs, selon lesquels les familles apprécient leurs espace logement, ces facteurs sont considérés comme des systèmes de valeur familiaux adaptés aux problèmes d'habitations, ceux-ci sont exprimés en neuf valeurs:

1-Economique .....	Coût
2-Unité familiale .....	Family centrism
3-Santé physique.....	Effet sur santé physique
4-Esthétique.....	.. Ordre, harmonie et beauté
5-Loisir .....	Activités diverses
6-Liberté.....	Indépendance personnelle
7-Egalité.....	Respect d'autrui
8-Santé mentale.....	Sécurité psychologique
9-Prestige.....	Considérations sociales.

## 2. Les besoins au niveau des espaces extérieurs

Dziri Farid, dans sa recherche sur les espaces urbains publics (2001) affirme que les besoins fonctionnels évidents de tout habitant sont d'habiter, travailler, se distraire et consommer différemment des autres selon sa personnalité, sans qu'il y ait de rupture, mais ces besoins ne sont pas suffisants pour dire que la conception d'un logement est une réussite, il faut les compléter par la sécurisation, la protection sur le plan physique que moral, la flexibilité des relations intérieures-extérieures, l'expression et la personnalisation et enfin la variété formelle.

La sensibilité immobilière de quelques individus se définit par leurs mouvances, leur exaltation ou leur vulnérabilité, elle suscite de ce fait quelques actions qui peuvent produire de graves dysfonctionnements onéreux même pour la collectivité.

La connaissance des aspirations accompagnée de l'observation des comportements forme les mécanismes essentiels avec lesquels le concepteur

répondrait aux besoins sociaux, bien avant les questions esthétiques, c'est son expérience de ces organismes qui distingue un vrai concepteur d'espace public. Chaque individu ou groupe de personnes a besoin de la présence de certains critères que doit présenter l'espace extérieur pour satisfaire ses désirs, parmi ceux ci, nous trouverons:

**a- Confort et confiance**

- Un minimum de confort matériel:
- Ne pas risquer de tomber à tout moment ;
- Ne pas être gêné par les véhicules ou par des bruits désagréables ;
- Les sols inconfortables et inégaux ;

La confiance n'implique pas seulement de se sentir en sécurité, bien éclairé ou entouré de policiers. Etre en confiance, c'est ressentir un sentiment de «**chez-soi**».

Le citoyen a besoin d'un minimum de confort matériel, au niveau des paysages, des traversées, des rues etc. Il y a aussi besoin d'un autre genre de confort qui a rapport avec l'aspect culturel: familiarité culturelle, présence de gens, présence d'odeurs et de bruits et même de couleurs qui nous sont familières, aussi le besoin de se sentir en sécurité afin d'éviter tout accident ou agression physique ou autre.

**b- Le besoin d'espace**

Le besoin le plus connu est la satisfaction visuelle. Il est malheureusement comblé le plus souvent par la création de vides moins chers, mais très mal ressentis par les usagers.

**c- Le besoin de la présence de la nature**

Il nous faut des repères par rapport aux saisons et au temps qui passe, c'est beaucoup plus le rôle de la végétation qui devient une nécessité dans nos villes. (Dziri Farid, 2001).

### 3. Les besoins de l'utilisateur à travers une vision du coût globale

#### DEFINITIONS ET ENJEUX

Jean-Jacques NAVARRO dans une illustration sur l'approche du coût globale dans le bâtiment, les besoins humains ici se différencient par le comportement quotidien de l'utilisateur et les pratiques sociales économiques et environnementales.

Dans nos décisions quotidiennes d'achat de produits, de biens ou de services, différents comportements peuvent être adoptés :

#### COMPORTEMENTS DE BASE :

##### a) Choix du "moins cher"

- même bien ou produit parmi des fournisseurs différents,
- le produit "le moins cher" de sa catégorie chez un fournisseur - produits dits « génériques » ...

##### b) Choix du "meilleur rapport qualité/prix"

- j'accepte de payer plus cher pour une qualité que j'estime meilleure
- j'accepte de payer plus cher un produit « de marque » ...

#### COMPORTEMENTS PLUS ÉLABORÉS :

##### c) Prise en compte des "risques de panne"

- choix d'un bien présentant la **garantie fabricant la plus longue** (fiabilité présumée),
- souscription d'un **contrat "pièces et main-d'œuvre" au-delà de la garantie fabricant** (appareils ménagers),
- souscription d'un **contrat "garantie totale"** (chaudières).

##### d) Prise en compte (partielle) du « coût global »

*Exemple typique du choix d'un véhicule automobile*

- essence /diesel et maintenant... hybride ou électrique
- consommation, pièces de rechange
- assurance,
- prix de revente...

Critères économiques auxquels se substituent souvent « in fine » des critères qualitatifs, subjectifs et... le talent du vendeur !

## **Les trois approches en coût global**

En référence à ce que nous avons vu sur l'exemple de l'automobile, on peut distinguer **3 approches**

- Le coût global « élémentaire » ou « technique »
- Le coût global « élargi »
- Le coût global « généralisé »

### **1. Le coût global « élémentaire » ou « technique »**

Intègre, au-delà des coûts d'investissement, les coûts techniques différés: entretien-maintenance, fluides...ainsi que la maintenabilité des installations techniques et les coûts de gros entretien renouvellement (GER)...

### **2. Le coût global « élargi »**

Intègre, au-delà du coût global élémentaire, les impacts sur la (qualité de) vie des utilisateurs: risques sanitaires, sécurité, syndrome du SBS, les « coûts induits »: services publics, coûts des déplacements ainsi que les « bénéfices induits »: confort d'usage, productivité, valeur d'actif, ...

### **3. Le coût global « généralisé »**

Intègre, au-delà du coût global élargi, l'impact du projet sur l'environnement (au sens large) pendant tout son cycle de vie, de la conception à la démolition

## **L'enjeu de Développement Durable dans le secteur immobilier**

### **1. Enjeux « élémentaires » économiques**

- Les coûts d'exploitation et de maintenance technique annuelle
- La «qualité» du bâtiment
- la performance énergétique

### **2. Enjeux « élargis » aux aspects sociaux: maîtrise des risques et qualité d'usage : risques, qualité, efficacité et rentabilité :**

- EX : Des mesures de concentration de polluants **en intérieur** ont révélé des valeurs supérieures de **10 à 100 fois supérieures à celles mesurées**

**en extérieur** alors que nous y passons en moyenne plus de 75% de notre temps (*Enquêtes OPQAI*)

### **3. Enjeux « généralisés » aux aspects environnementaux**

Enjeux environnementaux : émission de gaz à effet de serre, Les déchets, Les rejets, Les risques de pollution

### **4. Les enjeux climatiques : évolution prévisible de la température**

- En Algérie, loi du 28 juillet 1999 relative à la maîtrise de l'énergie (*et notamment les articles 10, 11 et 12 relatifs à l'isolation thermique des bâtiments neufs et article 20 relatif à l'audit énergétique des établissements grands consommateurs d'énergie dont tertiaire*)
- Décret du 26 décembre 2005, relatif à l'audit énergétique obligatoire et périodique des établissements grands consommateurs d'énergie
- Documents Techniques Réglementaires
  - DTR C 3.2 de décembre 1997: règles de calcul des déperditions calorifiques d'hiver pour le logement (aspect chauffage)
  - DTR C3.4 d'août 1998: règles de calcul des apports calorifiques pour les logements (aspect climatisation)
  - DTRC3.3.1 d'avril 2006: ventilation naturelle des locaux à usage d'habitation

***DEFINITIONS ET ENJEUX DU COÛT GLOBAL***

***Jean-Jacques NAVARRO***

*19 avril 2012*

#### **4. LE BESOIN DE TRANSFORMER**

La notion de besoin est liée à un grand nombre de processus sociaux, les besoins des habitants ne sont que l'expression du mode vie, de groupes ou de classes sociales et ces modes de vie évoluent sans cesse, parfois rapidement. Pour donner une définition matérielle des besoins, il est nécessaire de se référer à une base matérielle objective.

L'utilisateur exprime leur besoin par le biais des transformations qu'il pratique, la plus importante modification que l'on constate est le cloisonnement des balcons par des vitres ou des barreaux, pour quelques-uns, la raison en est le renforcement de la sécurité contre les cambriolages, surtout pour les habitants des étages inférieurs (c'est à dire le besoin de sécurité), pour d'autres, cette modification est une manière de gagner un espace intime supplémentaire qui peut servir à des usages divers (besoin d'intimité). (Mezrag Hadda, 2001)

Le sentiment d'être à l'aise dans une cité est un élément important de la satisfaction du logement et concevoir un logement, c'est former un mode de vie, des relations sociales, fréquenter les gens laisse chez l'homme une source de plaisir nécessaire à l'équilibre psychique de l'utilisateur. Le besoin de sécurité, le sentiment du beau est aussi un besoin indispensable à l'équilibre et au bonheur de l'homme.

#### **5. LE BESOIN COMME INDICATEUR DE SATISFACTION**

Dans l'habitat collectif, il existe très souvent un écart, une distance entre les propositions techniques, les réalisations concrètes des constructions et la manière dont les habitants vivent ces constructions.

Plusieurs contraintes se dressent à la satisfaction de l'utilisateur. Granai Georges dans son enquête auprès des habitants de trois grands ensembles Marseillais conclut que la satisfaction tient, non plus au volume de la famille dans son



rapport avec la cellule, mais bien plutôt à la relation qualitative qui s'instaure entre l'utilisateur et son appartement et qui est fonction de ses habitudes de vie.

Des habitudes de vie qui définissent le style de l'existence quotidienne des individus et des familles sont éminemment variables. Ni l'architecte, ni le constructeur ne sauraient les prendre réellement en considération.

L'insertion des habitudes particulières dans la situation normalisée offerte à l'utilisateur ne peut plus se réaliser sans gêne pour lui, naît l'insatisfaction qui s'exprime par une critique de la conception de la cellule et de son environnement. L'utilisateur projette sur cet objet qu'est l'appartement, l'insatisfaction qui provient non pas de l'objet lui-même, mais bien du rapport particulier qu'il entretient avec lui. Il projette aussi son mécontentement sur l'architecte et sur le constructeur, rendus responsables de la gêne ressentie.

L'uniformité des fonctions arbitrairement arrêtées par le concepteur ne peut pas répondre à la diversité des habitudes sociales et à la diversité des aspirations qui demandent à trouver leur cadre dans la diversité correspondante de l'agencement intérieur de l'habitat. La critique finale de l'utilisateur résulte, en effet de cette inadéquation entre des normes rigides et des modes de vie multiples et spécifiques. (Granai Georges & Idiart Pierre, 1964)

## **6. Le besoin de l'utilisateur comme acteur d'interaction**

Un dialogue difficile entre l'utilisateur et le professionnel, deux acteurs qui souvent présentent un conflit continu. L'utilisateur a une certaine compétence en tant qu'utilisateur, il lui manque quantité d'éléments, de compétence technique, cette incompetence se manifeste en premier lieu par un défaut de vocabulaire, les mots utilisés sont souvent chargés d'ambiguïté entraînant des risques d'incompréhension considérable.

## 7. Les aspirations des usagers

**Chombart de Lauwe**, distingue le terme « besoins-aspiration » et « besoins-obligation » comme suit.

Les besoins-aspiration sont ceux qui peuvent être satisfaits dans un avenir plus ou moins proche et permettent à l'individu dans une certaine mesure de s'élever au dessus de sa condition présente, quant aux besoins-obligation, ce sont ceux qui résultent de la reconnaissance sociale des besoins-aspiration, dès qu'un besoin-obligation s'est fixé, il tend à être dépassé par l'apparition d'une nouvelle aspiration qui déclenche de nouveau le même processus. Les besoins sont donc liés à des pulsions venant de l'individu lui-même et des pressions venant de la société. (Chombart de Lauwe, 1970, P.24).

Pour Tenfour Mohamed, les aspirations correspondent à des fins, à des buts. Ces buts sont poursuivis en fonction, à la fois des conditions économiques imposées, d'ensemble de représentations, de système de valeurs et d'idéologie. Les aspirations des usagers dépendent donc des conditions sociales et se modifient en fonction de multiples facteurs ou processus de plus en plus liés entre eux: Urbanisation, industrialisation, information...etc.

L'utilisateur dans son espace habitable envisage plusieurs types d'aspirations

### ▪ **Des aspirations sensorielles et psychologiques**

Les aspirations sensorielles et sociologiques devront receler un sentiment de bien être dans les lieux fréquentés journallement et temporairement qui peut faire partiellement oublier beaucoup de morosité, cette aspiration comporte:

- Le plaisir urbain s'opposant à une monotonie fastidieuse et à une grisaille visuelle, cet impératif implique un minimum de confort matériel ;
- Le sentiment de sécurité et de confiance ;
- Le confort naissant de la sensation d'une certaine familiarité culturelle et de la présence des gens que l'on aime voir ;
- La satisfaction sonore par des sons attrayants, spatiale par la capacité de mouvance personnelle et de dépenses physiques, naturelles par l'animation

des espaces et esthétiques par la belle composition paysagère accentuée par un contraste de forme et de matériau. (Hall Edward) in (Dziri Farid, 2001).

- **Aspirations afférentes aux liens sociaux**

L'espace extérieur peut amener à un sentiment de fraternité débouchant de nombreux bavardages et rendez-vous, il est en outre, un lieu d'apprentissage et source d'information

- **Aspirations relatives aux déplacements**

C'est des aspirations liées aux déplacements, comme la rue qui est presque l'unique besoin auquel l'espace extérieur a véritablement tenté de répondre.

- **Aspirations à des relations sociales**

On a toujours besoin d'échanger de contact, des idées, de converser avec d'autres personnes. L'espace extérieur est un espace de sociabilité. Cette activité peut être exécutée chez soi, dans des lieux publics ouverts ou dans les espaces extérieurs. Toutes les activités des espaces publics, source de communication et de culture, lieu d'apprentissage pour les jeunes, pour la promenade, la flânerie, l'observation

- **Aspiration et satisfaction résidentielle**

C'est un concept de satisfaction résidentielle, lié lui aux besoins. Ce concept correspond à une évaluation à la fois objective et subjective de l'environnement résidentiel par l'individu selon la présence ou l'absence de certains attributs (le logis comme le quartier). Les attributs évalués seront de nature physique, psychologique, sociale, sociétale, économique et culturelle (Francescato, 1997, Taylor, 1995).

Le sentiment de satisfaction résidentielle évolue selon la perception des besoins comblés et par le type de relation que peut offrir un milieu résidentiel à celui qui l'habite (proximité, tranquillité, occasion de socialisation, etc.).

En conséquence, une personne satisfaite de sa situation résidentielle la maintiendra tant qu'elle répondra à ses besoins.

A l'inverse, un sentiment d'insatisfaction impliquera, soit un ajustement ou une réorganisation de la situation actuelle

### 8. Performance et satisfaction résidentielle

L'environnement conçu définit par l'espace intérieur et l'espace extérieur immédiat est un cycle vital qui peut être réparti en deux phases:

1-La production où il est introduit les stades de la planification, conception et réalisation (courte durée).

2-L'usage (longue durée) où il est introduit l'usage, l'environnement social et son efficacité se mesure par la satisfaction des usagers dans leurs logements.

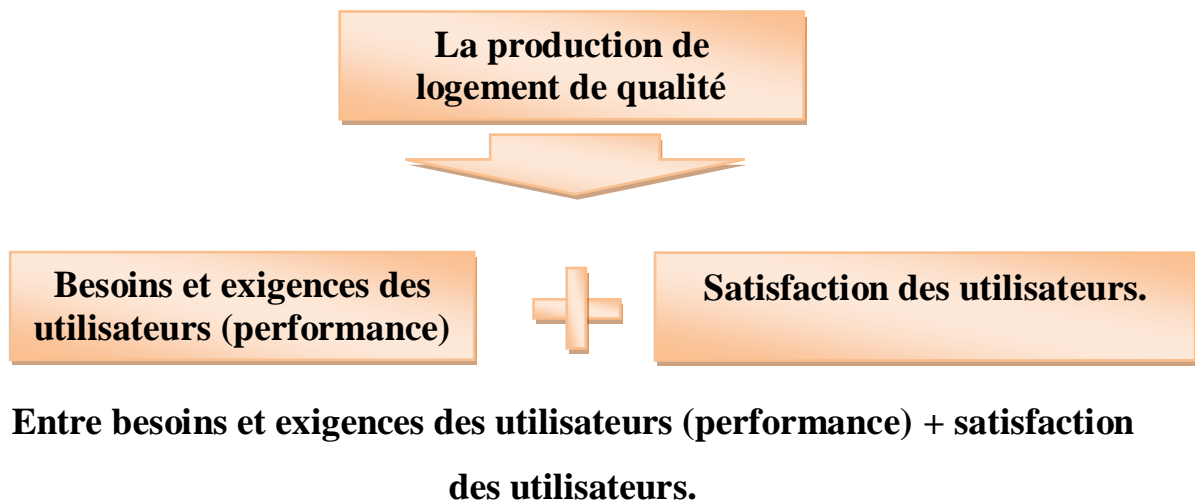


Fig N°03 : Schéma entre besoin, performance et satisfaction

Source Auteur 2017

La satisfaction peut être utilisée par la revendication des problèmes existants dans le logement. Les variables de satisfaction des utilisateurs sont dans l'ordre décroissant d'importance:

- 1- Le manque d'espace pour les activités familiales.
- 2- Les pièces et les matériaux qui facilitent la maintenance.
- 3- L'acoustique, le visuel de la vie privée en rapport avec le voisinage.
- 4- La vie privée.
- 5- Agréable climat intérieur.
- 6- Apparence extérieure attractive du logement.

En traitant le logement comme **production**, la performance doit prendre en compte des exigences minimum **d'habitabilité** pour ses utilisateurs à un niveau compatible avec ses **fonctions** et prendre en compte les critères de performance tels que (sécurité, sécurité contre incendie, sécurité dans l'utilisation, contre intrusion aux gaz ( liquides ou solides), un certain confort hygrothermique (température, humidité de l'air et des murs), un confort tactile (texture, humidité, température des surfaces), un confort antrope-dynamique (hygiène, maintenance, durabilité et économie)

### **Conclusion**

L'espace doit être aménagé en fonction des besoins, et ces besoins se diffèrent selon les sociétés, un besoin est satisfait, un autre apparaît et la chaîne continue.

## **II. LES TRANSFORMATIONS DANS L'HABITAT**

### **Introduction**

Les transformations dans notre recherche signifie; toutes les modifications pratiquées par les usagers aux niveaux de leurs espace logement, que ce soit au niveau de l'espace intérieur ou extérieure Selon **Mazouz.S** « *la transformation est considérée comme un processus de forme sous l'effet de contraintes internes ou externes* » (Mazouz.S, 2004).

C'est aussi une action matérielle de s'approprier un espace construit ; les occupants le transforment pour l'adapter à leurs besoins.

Les transformations représentent le côté physique, palpable des appropriations .qu'elles soient légales ou non, elles sont une forme de résistance interne ou externe des occupants.

Les notions transformation, mutation et appropriation sont aussi omniprésentes dans notre étude et vont être traités pour montrer, d'une part, la valeur d'appropriation comme élément fondateur de l'habiter et d'autre part, pour révéler l'ampleur de dégradation de l'habitat planifier et l'espace logement.

## **Notion liées a l'action de transformation dans l'habitat**

### **1. Mutation**

Le dictionnaire Larousse définit Mutation comme synonyme de transformation, Mais dans un sens plus approfondi, la mutation qui nous intéresse est celle liée à l'architecture et l'urbanisme

Le terme de « mutations » suppose un nombre de mots et notions associés ; le changement, la transformation, l'évolution pour ne citer que ceux-là. Et dans quel sens l'entendre? De quel ordre seront ces mutations?

« La mutation urbaine ». L'encyclopédie UNIVERSALIS (2000), définit cette dernière comme : « *un phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son organisation, son paysage urbain, son architecture, et notamment sur la qualité de la vie d ses habitants* ».

De ces deux définitions, on peut tenter de cerner le sens de la mutation urbaine comme étant un phénomène qui agit sur un espace urbain en lui introduisant un certain remodelage et une nouvelle configuration de son entité urbaine. La mutation ne se limite pas à l'espace physique, mais peut également s'étaler sur le plan social, économique,...Elle peut induire ainsi, une nouvelle composition sociale avec de nouvelles pratiques sociales, des fonctions différentes de celles qui lui étaient attribuées précédemment ou encore avec des fonctions supplémentaires résultant de la conjoncture économique existante.

Le terme de « mutations » implique donc un changement, en l'occurrence celui de l'espace urbain. Également la notion de transformation, qui plus est de transformation « en cours », et prenant en compte l'état d'origine de son sujet.

#### **a. La mutation physique ou morphologique**

C'est une mutation qui entraîne des changements dans l'aspect physique ou morphologique d'une ville ou d'une partie de ville, en touchant à son organisation spatiale (tracé des voiries, formes des îlots et découpage des parcelles, espaces bâtis au sol et espace libres,...). Elle s'étale sur le cadre bâti et entraîne ainsi des changements sur ses formes et ses volumes ainsi que ses hauteurs et ses façades, et elle peut s'étendre même jusqu'aux matériaux de construction utilisés.

#### **b. La mutation fonctionnelle**

La mutation fonctionnelle implique des changements dans les fonctions remplies par un espace urbain, il s'agit de l'introduction supplémentaire de fonctions la réduction de certaines d'entre elles, comme il s'agit parfois, du changement pour une dominance en faveur de certaines fonctions au détriment d'autres, ce qui génère une tendance de spécialisation et de sélection des activités assurées par cet espace urbain. La mutation peut s'opérer à une échelle plus étalée, celle d'une ville ou à une échelle plus réduite celle d'une partie de ville et les changements qu'ils subissent peuvent être la résultante d'un processus d'évolution urbaine ou celle d'une action volontariste, afin de donner à une ville ou à l'une de ses entités une vocation déterminée.

#### **c. La mutation sociale**

Un changement dans la composition sociale de la population, par ses pratiques et son mode de vie, peut remodeler l'espace et le façonner à la

manière qui répond à ses besoins. L'espace urbain a été toujours, le support de la projection des pratiques de la société qui l'occupe, de ce fait, une mutation de la société peut entraîner une mutation de l'espace.

Les différentes mutations peuvent alors, avoir lieu en même temps ou l'une d'entre elles peut être la résultante de l'autre. On peut prendre l'exemple de la mutation urbaine qui n'a été dans l'histoire de beaucoup de villes que la conséquence logique d'une mutation socio-économique

## 2. L'appropriation

« la production des logements sociaux collectifs a subi de la part des nouveaux propriétaires des transformations et des modifications engendrées par une opposition entre une conception techniciste de prototypes sociaux et économiques influencés par des contraintes économiques et une utilisation par le propriétaire influencée par son mode de vie hérité ». (Ben Slimane Moncef, 1984, P.235).

**Henri Raymond** définit l'appropriation « ....ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité, cet ensemble de pratiques permet d'identifier le lieu, ce lieu permet d'engendrer des pratiques ». (Raymond .H, 1976).

**Eurique Barileu** conçoit l'appropriation comme « (...) fait psycho social qui comprendrait la totalité des conduites d'usages particuliers dans la demeure qui nous permettraient de transformer l'espace virtuel en espace concret personnalisé. » (Barileu.E, 1976).

D'après **F.Choay** ; l'appropriation est une action consistant à prendre possession d'un objet physique ou mental, au sens juridique l'appropriation peut être légale ou illégale, tolérée ou réprimée, entreprise de façon individuelle ou collective. (Choay .F, 1988).

Pour le Corbusier « il s'agit de s'approprier un milieu, de se le rendre propre par la manière de l'habiter ».



Pour **Duplay Michel et Claire**, l'appropriation est « *un phénomène conscient ou inconscient, ressentie ou réelle, entre un milieu construit et les besoins de ses habitants* » (Duplay. M et C, 1982). L'appropriation est donc les interactions entre les besoins des occupants, dans le temps avec leur espace habité ; selon les mêmes auteurs l'appropriation se présente sous trois grandes formes. Pour **Duplay Michel et Claire**, dans leur livre intitulé «*Méthode illustrée de création architecturale* », classifient les appropriations suivant trois catégories :

Pour **Haumont.N** ; l'appropriation de l'espace logement se fait selon deux grands axes : L'organisation du logement et son marquage. (Haumont.N, 1985). Ainsi, selon Haumont.N, chacun organiserait l'espace de son logement d'après des modèles culturels communs, lorsque l'organisation du logement prévue par l'architecte ne permet pas à l'habitant une appropriation en fonction des modèles décrits précédemment, il y a lieu souvent à des transformations du logement. (Haumont.N, 1985). La deuxième modalité d'appropriation de l'espace du logement est le marquage qui est une activité de personnalisation de l'espace variant avec chaque individu, par exemple l'entretien est un moyen de marquage de l'espace ; c'est une manière de s'approprier l'espace par exemple pour les femmes en le marquant de propre.

L'usager restructure l'espace et manifeste sa relation privilégiée au lieu dans lequel il se trouve même provisoirement. Cette emprise peut être très profonde, elle se traduit par une **appropriation juridique**, par la délimitation de l'espace, par le fait d'aménager celui-ci en y posant ses objets, en l'imprégnant de sa marque, elle se traduit aussi par la familiarisation avec l'espace et son exploration.

**a. L'appropriation : une notion juridique**

Avoir les clés de son logement, l'usager acquiert une qualité particulière, celle du goût de propriété, ou se mêle aux aspects sentimentaux.

La durabilité du bâti est un caractère particulier à l'appropriation juridique.

L'importance « sentimentale » de l'appropriation juridique peut avoir des conséquences négatives comme les habitudes culturelles relatives aux besoins d'individualité d'une personne ou d'un groupe, ou matériaux agressives

Lors de la planification urbaine, l'appropriation juridique prend en considération, le statut des bâtiments, l'évolution possible des tissus urbains et l'amélioration possible apportée.

**b. L'appropriation sentimentale**

Avoir un ensemble de caractéristiques morphologiques qui les rendent qualifiables, et repérables, l'appropriation sentimentale peut être favorisé par

- la personnalité de l'architecture,
- les réminiscences culturelles.
- L'unicité du cadre de chacun.
- La mise en scène de l'environnement.
- La complexité des espaces.

**c. L'appropriation créatrice**

Lors de la réalisation, l'homogénéité et l'hétérogénéité de la maîtrise d'ouvrage, les systèmes d'éléments combinatoires, sont utilisés à des degrés différents de détermination.

Les choix peuvent porter sur des éléments plus ou moins fondamentaux ou secondaires, des éléments verticaux d'ossature, à la clôture passante par le type de couverture, les remplissages, le cloisonnement. Chacun de ces choix peut être soit fermé soit ouvert, offrir un nombre limité de possibilités pré indiquées à l'intérieur d'un système ou bien supporter des réponses libres à l'initiative de chacun. L'appropriation créatrice métamorphose les bâtiments ;

la contrainte créée par un élément fort, peut être le support d'une nouvelle utilisation. C'est une situation intermédiaire entre deux situations extrêmes : le fonctionnel et le polyvalent. On peut distinguer plusieurs niveaux d'interventions.

- Actions d'appropriations individuelles.
- Actions d'appropriations par un petit groupe.
- Actions d'appropriations collectives.
- Actes d'histoire urbaine.

### 3. La flexibilité

Selon **J.N.Habraken** est l'habilité de changer ou de faire bouger les objets selon la demande (Bakhti.DJ. 2005). Selon **Merlin .P et Choay.F**, la flexibilité est « *l'aptitude d'un bâtiment à subir une transformation des dispositions de plan après le premier achèvement* » (Merlin .P et Choay.F, 1988). Donc, c'est le degré de flexibilité qui donne à un espace construit l'adaptabilité à accueillir de nouvelles fonctions. Donc à contenir des transformations, suivant l'évolution des besoins des occupants.

### 4. L'adaptabilité

Selon **J.N.Habraken**, l'adaptation implique l'habilité de transformation d'espace ; qui est fondamentale pour le changement selon les circonstances de la vie. (Bakhti .DJ, 2005).

La manière de comprendre la relation à l'espace est de partir de la façon dont l'homme utilise un lieu, dont il le traite, il s'agit d'un espace vécu, c'est-à-dire investi par une expérience sensori-motrice, tactile, visuelle, affective et sociale qui produit à travers les relations établies avec lui, un ensemble de significations chargées des valeurs culturelles propres. Lorsqu'on organise l'espace, on agit d'une certaine façon sur le comportement et les relations. Il y

a donc une manière de considérer l'espace à travers les relations fonctionnelles que l'on établit avec lui et ceci à partir des besoins humains considérés par ailleurs comme universels.

Plusieurs questions concernant les pratiques socio-spatiales des habitants ont été posées afin d'identifier l'habiter et connaître l'adaptabilité de ces espaces aux modes d'habiter des ménages.

### 5. Le marquage :

Le marquage représente toujours des actions matérielles qui s'inscrivent dans la durée et laissant une trace ; il peut être matériel ou symbolique :

Matériel à travers la présence des corps et des traces, ou symbolique à travers le marquage des esprits par la présence des groupes sociaux ou des institutions.

Nous pouvons parler de transformation de configuration matérielle de l'espace, plus ou moins durable à des fins signifiantes, symboliques, à savoir manifester l'appropriation de l'espace. Le marquage est **la matérialisation de l'appropriation** de l'espace ou comme le vecteur (matériel) de légitimation d'une appropriation de l'espace. (Veschambre.V, 2000).

Il n'y a pas d'appropriation sans marquage de l'espace, la disposition des objets ou les interventions sur l'espace habité ; le marquage est ainsi l'aspect matériel le plus important de l'appropriation (Veschambre.V, 2000), il accompagne toutes les formes d'appropriations, des plus symboliques au plus matérielles.

### III. Les transformations état de l'art

#### a. Les niveaux de transformation

L'utilisateur s'approprie l'espace, pour le rendre adéquat à leur activité. Lorsque leur moyen économique le permet, il modifie certaines parties de leur habitation.

Ces interventions diffèrent selon des degrés, allant parfois de simples marquages à des modifications importantes. C'est-à-dire, passant des fois des déplacements ou des transpositions à des changements et des transformations.

Les niveaux de transformations dans l'habitat, où l'utilisateur participe à ces dernières, et où elles sont apparentes. Partant du changement d'aménagement du mobilier et du cloisonnement, jusqu'aux surélévations, et les démolitions, on peut convenir que les processus de transformation affectent l'habitat sous divers niveaux :

#### a. Transformation formelle

Ce sont des transformations topologiques relatives aux changements volumétriques, ou des transformations des façades comme la suppression ou rajout des éléments de façade ; tels que fenêtres, portes, balcons et loggias, les entrées, les retraits et les encorbellements..... Ceci dit tout ce qui affecte l'enveloppe extérieure et la volumétrie.

- **Transformation formelle topologique:**

C'est une transformation dangereuse, qui endommage non seulement le bâti mais également son environnement.

Deux formes de changement volumétrique peut apparaître:

- L'augmentation du volume en hauteur et en saillies
- L'occupation des espaces libres affectés typologiquement à la maison

Ceci n'est pas sans effet, sur le niveau d'équipement, les infrastructures, la qualité du voisinage et la qualité de vie.

- **Transformation formelle de la façade**

Ces transformations affectent la façade et sa composition, l'équilibre originel des pleins et des vides, .....

Ces interventions peuvent défigurer complètement la typologie.

Ceci découle des motivations suivantes :

- L'adéquation des surfaces ouvertes aux besoins en aération et en éclairage naturel.
- L'exploitation des espaces semi ouverts, pour les intégrer à l'espace intérieur dans le but d'augmenter sa surface.

Toutes ces transformations qui apparaissent en façades proviennent, par conséquent, des interventions sur les espaces intérieurs.

**b. Les transformations fonctionnelles**

Ce sont des changements qui affectent l'intérieur du logement et sa fonctionnalité. Ceci peut-être à l'échelle des changements dans l'aménagement du mobilier, jusqu'aux démolitions des parois internes ; et les réaffectations des espaces à d'autres fonctions.

Nous retrouvons ces transformations aussi bien dans l'habitat en tant que produit que l'habitat en tant que processus.

Au niveau des aménagements intérieurs ce type de transformation est pour obtenir une nouvelle organisation de l'espace habité, dont les motivations peuvent être diverses :

- Modification des surfaces des espaces existants (division ou réunion des pièces)
- Multiplication des logements.
- La création des pièces inexistantes (salle de bain, cuisine,...).
- Intériorisation des espaces extérieurs ou semi extérieurs (cour, patio, jardin,...).

- Réaffectation des espaces.

Ce phénomène peut être interprété comme :

- Une adéquation aux nouveaux besoins familiaux et sociaux.
- Une stratégie de spéculation immobilière, en augmentant la surface et les unités de location dans un même volume. (Collectif Corpus, 2002)

Au niveau de la structure, les transformations formelles représentent des interventions radicales, aux conséquences typologiques très graves ; étant donné, qu'elles modifient la structure portante, et les communications verticales, elles altèrent non seulement l'organisation intérieure, mais également les relations et la hiérarchie de l'espace.

Plusieurs motivations peuvent être décelées :

- L'obtention d'un volume utile, comme améliorer la rentabilité du bâtiment, par la création des locaux commerciaux.
- L'agrandissement de l'espace par l'utilisation des franchissements moins encombrants, ou démolition partielle des poutres pour coller une autre structure en utilisant un adjuvant.
- Le réaménagement des niveaux, (l'aménagement fréquent de la cour en rez-de-chaussée en garages et magasins.

Ces transformations peuvent impliquer des changements des ouvertures en façade. Elles font perdre les éléments les plus essentiels des typologies d'habitat au quartier.

### **c. Transformation évolutive**

Elle se présente sous forme d'extensions, soit verticales dans le cas de rajout d'un étage, ou de surface dans le cas de rajout de véranda. On retrouve ce type de transformation, dans l'habitat en tant que processus, bien qu'on le retrouve aussi dans le cas du produit fini.

**d. Transformation relationnelle**

Généralement c'est le rapport de l'intérieur avec l'extérieur ; (introversion/ extroversion), et les éléments de transition, c'est-à-dire, le passage du public / semi public vers le privé, comme l'entrée. Cette dernière n'est la conséquence que du niveau précédent (spatio- formelle) en prenant en considération les éléments de façade comme des espaces de communication entre l'intérieur et l'extérieur.

**e. Les démolitions**

Elle constitue l'envers du marquage de l'espace. Bien souvent, on y opte pour ériger une nouvelle construction ; donc pour un nouveau marquage souvent plus approprié.

Elle représente l'occasion de produire de nouveaux espaces, avec de nouveaux procédés, et de nouvelles formes d'appropriations. (Veschambre.V, 2000). Lorsque le bâtiment ne peut pas contenir des transformations ;(faute de son inadaptabilité ou son caractère non évolutif dû aux matériaux et aux systèmes constructifs utilisés) ; les occupants trouvent alors plus judicieux de démolir les constructions anciennes et utiliser l'assiette pour de nouvelles constructions.

**f. Les transformations des matériaux et des techniques de construction**

Plusieurs facteurs impliquent ce type de transformation, la préférence pour les nouveaux matériaux, la simplicité d'usage, le coût de la main d'œuvre, et le temps nécessaire de la construction ont baissé considérablement. Ces derniers exigent moins de savoir faire pour leur utilisation. Ainsi, on assiste à l'abandon progressif des matériaux et des techniques traditionnelles ; le bois, la pierre, la terre furent remplacés par de nouveaux matériaux industrialisés tels que : la brique, les agglomérés de ciment, dont le béton occupe une place privilégiée.



Il est à signaler également, le dernier type de ces transformations: **la démolition**; elle n'est pas sans importance dans ce type d'habitat. Cette disparition n'est pas toujours liée aux actions des propriétaires qui recherchent un cadre de vie meilleur et jouir de la vie modernisée, mais elle peut être liée à des conjonctures politiques

## **2. Mutation des villes et transformation de l'espace urbain**

Les mutations de l'espace urbain, les transformations du bâti, qu'elles soient à petite ou grande échelle, sont un phénomène essentiel des transformations du territoire, ce depuis le XIXe siècle et la première Révolution industrielle. Depuis les soixante dernières années, et d'une manière de plus en plus radicale à mesure que le temps passe, ce phénomène s'est intensifié.

Les villes se développent, se transforment, la population qui les accompagne également. Et les changements sur l'espace se progressent

On peut considérer que la ville est un élément en **perpétuelle mutation**, et l'intérêt sera de repérer les éléments et moments précis qui constituent celle-ci. En effet un certain nombre de facteurs, notamment l'augmentation de la population habitant en ville, sont à l'origine de cette transformation, tels que l'exode rural, le changement des types d'emplois avec une augmentation croissante des métiers de service et qui forment le secteur tertiaire.

Ce que nous entendons par espace urbain et la manière dont s'organisent ses mutations, qui sont nombreuses, tel est l'enjeu principal de cette recherche.

Le terme de « mutations pose à son tour question. Il suppose nombre de mots et notions associés : le changement, la transformation, l'évolution .....

Et la question sera toujours dans quel sens l'entendre? De quel ordre seront ces mutations?

Le terme de « mutations » implique donc un changement, en l'occurrence celui de l'espace urbain.

Egalement la notion de transformation, qui plus est de transformation «

en cours », et prenant en compte l'état d'origine de son sujet.

- **Les transformations du tissu urbain**

Alain Remy nous donne un aperçu des différents types de transformation auxquels l'espace urbain est confronté. Il en existe de plusieurs sortes. Celles-ci varient dans le temps, dans leur durée, dans le processus de transformation, et dans leurs origines.

Pourquoi transformer la ville, ou pourquoi la ville se transforme-t-elle ? Nous ne parlerons pas ici des mutations violentes engendrées de manière directe par une guerre ou une catastrophe naturelle, qui entraînent la destruction violente du tissu urbain. Nous traiterons ici des mutations planifiées par l'homme. Il ne s'agit pas bien sûr d'oublier que toute volonté est soumise à des facteurs conjoncturels qui structurent et dirigent son action, mais simplement de mettre de côté l'événement extérieur qui suppose la reconstruction immédiate. Nous nous attacherons donc aux mutations entendues comme une transformation volontaire de l'espace.

- **Les transformations en Algérie**

Les villes algériennes comme dans les villes du Maghreb a connu au lendemain de l'indépendance une forte métamorphose aussi bien au niveau de la répartition de la population qu'à celui de l'espace urbain, les migrations de la population vers les villes en quête de revenus et de meilleures conditions de vie et la concentration de celle-ci dans les espaces périphériques urbains ont entraîné entre autres une occupation illégale de l'espace urbain. Face à cette situation, l'état a été contraint d'intervenir afin de tenter de maîtriser cette croissance en lançant d'importants programmes de logements sociaux.

Nous essayerons de jeter la lumière sur ce phénomène qui ne fait que durer dans nos « cités inhumaines », phénomène qui théoriquement paraît simple, mais qui est difficile à maîtriser pratiquement.

La situation en Algérie est critique sans doute pas meilleure, à l'expansion démographique et économique de l'après indépendance, correspond le boom

de la demande de logement.

A cause des besoins énormes, le recours à l'industrialisation du bâtiment apparaîtrait comme étant la seule solution au problème de la crise de l'habitat, justifié essentiellement par la production des logements sociaux à un rythme accéléré.

Dans les années cinquante et soixante, l'industrialisation de la construction, l'aide publique et l'urbanisme semblent aller permettre de dégager des solutions globales et durables pour l'ensemble des populations et de ce fait la qualité de l'habitat, son confort, la surface habitable par habitant se sont améliorés dans des proportions considérables, mais dès la fin des années soixante et le début des années soixante-dix, ces solutions nouvelles se sont révélées non seulement insuffisantes, mais insatisfaisantes. A nouveau, il fut question de crise (Haumont Nicole et al, 1986, P.264). Et comme disait Heckmann, « les familles n'ont pas pu trouver dans l'urbanisme nouveau les facteurs permettant de trouver un équilibre entre la promiscuité et l'isolement » (Heckmann Dominique, 1987, P.89)

**Conclusion :**

Les besoins sont illimités, car on constate au fur et à mesure qu'un besoin est satisfait, un autre apparaît et la chaîne continue. Seules les sociétés primitives se contentaient de satisfaire leurs besoins primaires, nos sociétés ont créé d'autres besoins, d'autres envies qui augmentent perpétuellement sans connaître de limite.

Il s'agit d'être logique, pratiques et utilitaires, l'un des meilleurs points de départ pour étudier les besoins des familles en matière de logement est d'observer leur façon d'organiser l'espace dont elles disposent en relation avec l'organisation de leur temps et l'organisation de leur budget.

Il s'agit aussi de comprendre le vécu des gens pour transformer, adapter et planifier l'espace afin qu'il réponde aux besoins des personnes qui l'habitent et l'utilisent quotidiennement.

Ce chapitre a mis en évidence le signifié du terme besoin comme élément essentiel à la conception, comme cause des transformations, comme indicateur et aussi comme donnée de base pour évaluer pratiquement les besoins des usagers à l'intérieur et à l'extérieur des logements à enquêter.

**Chapitre 3**  
**L'habitat entre usage et politique de**  
**production.**

## INTRODUCTION

### I. Les pratiques socio spatiales et culturelles de l'habitat

L'habitat a retrouvé toutes ses dimensions socioculturelles avec l'apparition de l'habiter dans les discours et les approches des sociologues, des chercheurs et des philosophes (Henri Lefebvre, Christian Norberg Schulz, Gaston Bachelard, Heidegger) pour ne citer que ceux là, apportèrent une autre dimension à l'habitat en rappelant la valeur considérable de l'habiter ». (Abbaoui et Djemili, 2008). Les définitions des autres auteurs permettront de mieux nous éclairer sur ce concept.

#### 1. Le concept de l'habiter

Le concept de l'habiter est né dans les années soixante grâce aux travaux d'Henri Lefebvre. Pour cet auteur, l'habiter relève d'un système total appréhendable à travers plusieurs niveaux, notamment sémiologique (système des objets contenus dans l'habitation) et sémantique (les activités qui se déroulent dans l'habitation). En droite ligne de cette approche, Haumont et Raymond abordent l'habiter en tant que produit de l'habitant s'élaborant en référence à des modèles culturels qui impliquent à la fois une pratique et une symbolique (Raymond Henri, 1974).

L'émergence de l'espace de l'habitation en tant qu'espace pratiqué, l'espace cellule s'appréhende donc en tant qu'espace conçu, produit, organisé, utilisé. L'habiter est constitué par l'appropriation et l'utilisation d'un espace à des fins précises. Cette appropriation peut être physique ou reste au stade de l'exploitation.

Nous allons montrer que le logement est la projection de la société dans l'espace, pour cela l'étude du logement, c'est l'étude de son espace et son environnement.

L'étude de l'usage est un ensemble d'expériences qui composent un mode de vie: **Habiter, Rencontrer, Utiliser, Participer.**

L'étude du logement dans un cadre matériel et juridique inspire largement l'environnement construit et tout ce qui lui donne forme (lois, standards, traditions architecturales, action publique...etc.)

## **2. Habitat et usage de l'environnement construit**

La question de l'habiter renvoie à celle de l'expérience sensible de l'environnement construit. Cette dimension sensible a acquis ces dernières décennies une place importante dans les politiques urbaines (Genard, 2008 ; Blanc, 2008). Elle se lit en particulier à travers la multiplication des conflits liés à l'aménagement du territoire où l'expérience esthétique joue un rôle de plus en plus important (patrimonialisation du cadre bâti, préservation du paysage, aménagement des espaces publics). L'importance accrue de ces questions se traduit aussi par l'introduction dans le vocabulaire des sciences sociales et de l'urbanisme de notions comme celle d'« ambiance » qui permettent de prendre en considération l'importance des dimensions sensibles dans ce qui constitue la qualité de l'environnement construit

Notre environnement construit ne se réduit toutefois pas seulement à un usage familial. Bien souvent, on cale nos activités sur une utilisation fonctionnelle des éléments de notre environnement. Ce rapport fonctionnel nous offre les bases pour planifier les activités et les projets qui tissent notre quotidien (aller faire des achats, se faire à manger, partir en vacances, etc.). La distinction à l'intérieur de l'usage entre un rapport familial aux choses et leur utilisation fonctionnelle permet de mieux comprendre les tensions entre un traitement formel du logement (plans de l'architecte, normes techniques et juridiques) et l'expérience intime et sensible de ce dernier (Breviglieri, 2007).

L'habiter doit être pensé en lien avec une forme spécifique d'usage: Un usage familial des choses qui nous entourent. Cet usage familial permet à la personne de se sentir à l'aise dans les lieux où elle vit et, par là, de trouver dans son rapport à l'environnement les bases de son maintien de soi et de son identité l'habiter nous invite à considérer une modalité du rapport au monde qui dépasse le seul lieu où l'on loge. On peut ainsi habiter un lieu de travail, un espace public, un transport en commun. Ce qui est en jeu, c'est la possibilité de se sentir à l'aise et en sécurité dans les différents lieux que l'on fréquente au quotidien ainsi que de s'y attacher et de forger une identité.

## **3. Habiter et pratique de l'espace**

Pour Marc Breviglieri L'habiter doit être pensé en lien avec une forme spécifique d'usage : un usage « familial » des choses qui nous entourent. Cet usage familial permet à la personne de se sentir à l'aise dans les lieux où elle vit

et, par là, de trouver dans son rapport à l'environnement les bases de son maintien de soi et de son identité. Comme il le fait remarquer encore, il ne faut toutefois pas croire que l'on habite seulement son logement. Au contraire l'habiter nous invite à considérer une modalité du rapport au monde qui dépasse le seul lieu où l'on loge. On peut ainsi habiter un lieu de travail, un espace public, un transport en commun. Ce qui est en jeu, c'est la possibilité de se sentir à l'aise et en sécurité dans les différents lieux que l'on fréquente au quotidien ainsi que de s'y attacher et de forger une identité. Cette question est centrale dans un monde où la personne est amenée à être de plus en plus mobile et à vivre dans des lieux différents. Où puise-t-elle alors les éléments de stabilité – de sécurité ontologique (Giddens, 1987) – qui auparavant étaient étroitement attachés au logement et à l'existence d'un univers contigu à ce dernier, stable et familial.

Le fait d'habiter se caractérise par une forte interactivité entre les acteurs et l'espace dans lequel ils évoluent. En outre, les êtres humains n'habitent pas seulement lorsqu'ils résident, n'importe quelle pratique des lieux contribue à l'habiter. Les modes d'habiter intègrent les comportements, les manières de faire et les représentations des individus et des groupes sociaux. ((LADYSS): Laboratoire, dynamiques sociales et recomposition des espaces).

Pour Mathis Stock, habiter, c'est « faire avec de l'espace ». En effet, l'un des aspects fondamentaux de l'habiter réside dans la dimension pratique qui va au-delà des seuls rapports aux lieux. Si l'on définit « habiter » comme le fait de pratiquer un ensemble de lieux géographiques, se pose la question de savoir comment concevoir le fait que les individus pratiquent les lieux.

Les individus dans leurs pratiques prennent en compte l'espace, les constituent en problèmes, c'est-à-dire comme ressource et condition de l'action, c'est cela faire avec de l'espace. Cette approche se focalise plutôt sur les activités concrètes des hommes: Travailler, loger, se recréer, circuler, etc. ; sans considérer pleinement les rapports dialectiques qui existent entre pratiques, perceptions et représentations spatiales.

#### **4. Habiter en société : cohabiter**

L'espace habité est donc un produit social, le fruit de choix politiques et économiques, la résultante du jeu des acteurs locaux, sa gestion implique la participation des citoyens



Chacun a du lieu dans lequel il vit, que l'on soit jeune ou âgé, touriste ou résident permanent, riche ou pauvre. Non seulement une pratique, mais une représentation qui peut aussi varier avec l'âge, la profession, les choix de vie, les centres d'intérêt. Le même lieu n'est en outre pas habité aujourd'hui de la même manière qu'il le fut hier, le lieu habité nous habite aussi, de manière différenciée: Dimension sensible, esthétique, voire affective de l'habiter ». (Lévy Jacques & Michel Lussault, 2007).

La manière dont s'agence autour du logement la relation à autrui que ce soit à l'échelle du logement lui-même (cohabitation) ou à celle d'un ensemble de logements (voisinage). Les formes du logement « et plus largement de l'habitat ont toujours dépendu des modèles de relation sociale propres à une société » (Rapoport, 2003), c'est-à-dire la manière dont on tolère la promiscuité, dont on conçoit la structure familiale et le rapport aux autres, etc. La distinction entre le privé et le public est un exemple frappant de ce lien entre modèle de société et modèle architectural

## **5. La dimension spatiale de l'habiter**

Pour Hérouard La dimension spatiale exprime l'être-là qui est au monde naturel et social, c'est à dire l'homme en relation avec lui même et avec l'environnement, le rapport de l'homme et de l'espace n'est rien d'autre que l'habiter pensé dans son essence.

L'habiter exprime et constitue l'être des individus, si le corps est la centralité de l'habiter. Le logement est l'espace où le corps est le plus présent. Le sommeil fait demeurer l'individu au sein du logement environ un tiers de la journée. D'autres activités domestiques rallongent ce séjour, si bien que le logement peut être à son tour considéré comme le point central de l'habiter,

L'habiter est donc un fait socio-spatial et doit donc être appréhendé comme collectif. Le bien être des habitants sera mise en œuvre pour faire ressortir les éléments communs qui seraient liés à l'habiter.

Le nombre de personnes rencontrées dans le cadre d'une étude sur l'habiter, doit donc être suffisant pour atteindre la saturation d'information recueillie. C'est-à-dire le point où les discours et les observations se recourent et ne fournissent plus de nouvelles informations déterminantes.

Habiter, c'est aussi se positionner dans l'espace, ce bien être se construit sur trois niveaux différents mais complémentaires:

- Le bien-être matériel (le confort)
- Le bien être moral (la paix intérieure)
- Le bien être social (la reconnaissance des autres)

## **6. L'habiter : Acte de bâtir et modifier**

L'acte de bâtir est un trait fondamental de la condition humaine. La conception la plus répandue, la plus acceptée et la plus familière en architecture est celle qui interprète l'habiter comme séjour de l'homme dans l'espace et comme rapport de l'homme aux choses.

L'acte de bâtir se présente habituellement comme un chemin ou une voie au bout de laquelle commence l'habiter: La fin du processus du bâtir annonce alors le début de l'habiter dans l'espace bâti et parmi les choses produites. Une seconde conception différente, mais complémentaire de l'habiter est celle de l'habiter

Dans cette vision, l'acte de bâtir est envisagé comme une des manifestations (ou un des lieux de manifestation) de l'habiter de l'homme parmi ses semblables (il s'agit du rapport des bâtisseurs aux autres personnes impliquées dans et par l'acte de bâtir). (Bousbaci Rabah, 2009)

Pour Marie Christine L'habiter c'est d'abord choisir un lieu de résidence défini par ses caractéristiques sociales, c'est-à-dire « par qui il est habité.

Si les ménages ne cherchent plus un logement pour la vie, ils cherchent néanmoins un logement qui doit satisfaire à un désir d'ancrage dans un lieu. L'habiter pour un ménage, c'est disposer d'un logement de qualité, pourvu de tous les attributs du confort, mais aussi disposer de ce logement dans un environnement choisi, c'est-à-dire un lieu et les ressources qu'il offre.

(Jaillet Marie Christine, 2004).

## 7. Habiter une dimension participative de l'utilisateur

*«La participation ou metixis, désigne le rapport des choses sensibles aux idées, qui sont le fondement de leur être et de leur intelligibilité, et des idées entres elles »*

*Platon.*

### A. La participation des usagers dans l'habitat collectif

La participation des usagers dans la réalisation de leurs habitations paraît en un premier lieu comme un élément positif et primordial pour créer le cadre de vie adéquat, dans lequel ils peuvent manifester leurs aspirations comme le préconisent J.F Turner, et Habraken. Cependant, cet aspect de soutien communautaire se trouve souvent mal exploité les gouvernements.

A cet effet, il ressort du constat au niveau national, que la participation des usagers distinctement lisible au niveau des types d'habitats dits évolutifs a donné souvent des résultats médiocres. Ceci clairement est ressenti sur le plan de finition, de l'aspect architectural et d'utilisation des matériaux de construction.

En somme, les différents modes d'organisation spatiales urbaines enregistrent un manque de prise en charge des espaces extérieurs. Nous notons en particulier, les espaces de jeux d'enfants, de regroupement et les parkings, qui se présentent comme « no men's land ». Comme ils constituent aussi une image d'une médiocrité répandue dans les quartiers populaires à travers toute l'Algérie, comme il le spécifie F.Benatia

Les différents niveaux aux quels l'utilisateur doit participer et peut intervenir pour réussir à créer un cadre de vie adéquat sont.

- 1- une participation au niveau de phase de programmation
- 2- une participation au niveau de phase de conception
- 3- une participation financière au niveau des différentes phases financement
- 4- une participation physique aux niveaux des phases de réalisation
- 5- une participation dans la gestion du cadre de vie et principalement la gestion des espaces communautaires dans le cadre du mouvement associatif.

### B. La participation à l'échelle de la gestion économique et sociale

La participation des individus ou des groupes à la production et gestion de leur cadre de vie apparaît comme une nouvelle approche des réalités

urbaines, qui apporte plusieurs solutions à différents niveaux. Ainsi elle peut être à la fois :

- *instrument d'intégration psychologique*, notamment des minorités ethniques et des catégories sociales défavorisées, ou d'habitants de quartiers marginalisés.
- *et un outil économique* pouvant contribuer à résoudre les problèmes concernant le cadre de vie des populations.

Désormais les relations entre les individus, les groupes sociaux, les associations, les institutions officielles et les pouvoirs publics doivent être renouvelées, selon de nouveaux principes qui attachent une importance centrale aux valeurs d'usage et à l'appropriation des espaces par l'usager. En effet, « *la participation fût bien cette prise en compte de la particularité des gens et de leur cadre de vie* » (confirme Bruno Queysanne)

### **C. L'approche participative à l'échelle d'un projet urbain**

La participation est l'action de prendre part. Ce terme est surtout utilisé par la réflexion politique pour différencier, selon les régimes, les niveaux d'implication des citoyens dans la décision politique, en matière de gestion urbaine. La notion de participation a connu un style considérable dans les années 60, ou elle est apparue dans le double contexte des études et des luttes urbaines, répondant à la critique des modes de production urbaine ainsi qu'à leurs effets sur l'environnement.

### **D. L'introduction de la participation dans un projet urbain**

L'introduction de la participation dans le processus d'élaboration des projets urbains, favorise la mise en place de modes de gestion, souples et décentralisatrices, qui ne se laissent pas enfermer dans un cadre contraignant et défini.

Toute décision urbanistique doit faire référence aux valeurs des habitants concernés afin de reconquérir l'identité locale des populations, « les gens dépossédés de leur droit de contrôle sur leurs conditions de vie, retrouvent par le moyen de la participation la maîtrise de leur existence ».

## II. L'habitat comme politique et production

### Introduction

Les politiques sociales relatives à l'habitat peuvent être divisées en deux groupes : celles concernant le logement social et celles concernant le vivre ensemble. Chacun de ces registres politiques traite d'une autre facette du logement.

La politique de l'habitat est une réplique publique à une commande sociale, celui d'un logis adéquat. Cette politique est appelée à enrôler toutes ses potentialités à savoir, financières et foncières, pour loger tous les demandeurs dans des logements convenables en quantité et en qualité de typologies distinctes dans des quartiers dissemblables.

La politique de la ville assure l'inscription des quartiers d'habitat, leurs habitants et usagers dans un urbain, égal, efficient et attractif, qui offrant la mixité sociale et fonctionnelle, respectant son environnement, avec la possibilité d'accéder au logement et aux services, en réduisant les déplacements surtout en circulation douce ou piétonne. Le transport en commun non polluant est Bien soutenu pour une mobilité urbaine durable.

Les politiques répondent à des besoins sociaux, interprétés dans la législation et la réglementation sont:

**Le premier est social** incité par la nécessité de répondre a une demande quantitative et qualitative de logement.

**Le second est la requalification des quartiers** en difficulté d'usage quotidien d'un environnement urbain mal conçu et d'une lutte contre une exclusion urbaine multiple.

La question sur les deux besoins renvoie à la difficulté d'inscrire la politique d'habitat dans la politique de la ville, tend à l'incommodité entre eux sur un territoire alloué.

## 1. La politique de l'habitat dans le monde

La politique de l'habitat dans le monde est exprimé par les politiques sociales relatives à l'habitat, et qui peuvent être divisées en deux groupes : celles concernant le logement social et celles concernant le vivre ensemble. Chacun de ces registres politiques traite d'une autre facette du logement. **Le logement social**. Les politiques relatives au logement social se préoccupent des conditions de production et d'accès à des logements de qualité. De manière générale, le débat autour de ces problématiques a oscillé entre la question de la distribution de logements locatifs bon marché et celle de l'accession facilitée à la propriété. Toutefois, de nouvelles formes de logement « social » apparaissent et qui laissent entrevoir des modalités intermédiaires où la question de l'appropriation du logement passe moins directement par celle de la propriété privée mais plus par l'organisation de formes institutionnelles variées.

La production de l'habitat dans les quarante dernières années a connu une évolution importante à un rythme similaire à la modernisation économique et technologique

Toutes les villes européennes s'est considérablement transformé. Cette transformation a laissé son empreinte sur les manières de penser et de produire l'habitat.

L'Europe à connu dans les années 70 une crise d'identité culturelle correspond à l'émergence des valeurs individualistes et à l'extension sans limite de lotissements, de maisons individuelles à la périphérie des cités. La nécessité de maîtriser cette consommation galopante et anarchique du territoire aux alentours des grandes métropoles a donné naissance au concept de villes dite nouvelles.

La création de la ville nouvelle était sans continuité avec la ville historique, reposait sur l'abandon du principe urbain, de mixité des fonctions au profit d'un urbanisme de zoning ou la connexion de l'habitat, du lieu de travail ou des espaces de loisirs passent par l'usage intensif de la voiture.

Dans les années 80 et 90 c'est la crise d'identité urbaine de l'Europe face à ce développement chaotique ou fonctionnaliste des villes. La question du logement, si elle a trouvé une réponse quantitative, n'a pas été réglée de façon convaincante sur le plan culturel, le marché du logement en Europe s'est rétréci

et continue à produire massivement des modèles inadéquats (Arlette Herat, 2005, P.11).

- **En France** dans les années 1920 1950, la grande guerre introduit une innovation considérable. Un moratoire sur les loyers pour les mobiliser, avec indemnisation pour les propriétaires bailleurs. Différentes lois-en 1919, 1921, 1922, 1925 vont codifier les règles de production des HBM (habitations à bon marché en 1894) et les bases de leur financement.

La loi Loucheur de 1928 qui établit un programme de construction de 260 000 logements. Ils seront édifiés sur la base d'une intervention active des collectivités locales comme la ville de Paris pour les ensembles de logements de la ceinture des maréchaux ou le département de la Seine pour les grandes cités-jardins construites à la périphérie de Paris.

La période de production intense des logements entre 1950 et 1977, qui atteint son maximum en 1972 avec près de 550 mille logements construits dans l'année, dont 176 000 logements sociaux stricto sensu, des habitations à loyer modéré (HLM). Avec la croissance économique, l'industrialisation de la construction se généralise, l'état organise et centralise la planification de la production du logement et des équipements dans une volonté d'aménagement du territoire qui restructure les bassins d'emplois et d'habitat.

En 1977, la crise du logement est passée, mais la conjoncture économique se dégrade. L'état se désengage de la politique d'aide à la pierre, telle que conduite dans la période précédente. Cette réforme institue de nouvelles formes de financement (prêt d'accession à la propriété, prêt locatif aidé, prêts conventionnés), la production globale du logement baisse jusqu'à rester en dessous de la barre des 300 000 logements par an.

A partir de 1990 la France à introduit le droit aux logements (la loi Besson), laisse comme exigence de solidarité nationale au profit des plus déshérités. Mais la production de logements stagne. En 1993 et 1994 une aide nouvelle de l'état pour l'accession à la propriété de la résidence principale en créant le prêt à taux zéro. Depuis ces dernières années, l'action des pouvoirs publics porte moins sur la production de logements neufs que sur les aides à la réhabilitation du parc de logements sociaux

Par ailleurs, étant donné que plus des trois-quarts de la population française réside en milieu urbain, la politique du logement et la politique de la ville seront nécessairement de plus en plus liées par une approche plus globale.

Au cours de ces dix dernières années, la société française a connu de profondes transformations et des alternances politiques de forte ampleur. La promotion du logement social comme outil d'intégration des nouvelles couches sociales urbaines se justifiait alors dans un contexte précis: Arrivée récente des populations d'origine rurale ou étrangère dans les villes, liée à leur prolétarianisation dans des emplois industriels et tertiaires. D'une part; stabilité de l'emploi pour tous, garantissant la permanence d'un revenu qui assure la solvabilité des familles dans leur recherche de logement, de l'autre, aujourd'hui, les choses ont bien changé, les grands mouvements démographiques ont cessé; la généralisation du salariat à tous les travailleurs est achevée; le plein emploi n'est plus la règle, pas plus que ne l'est la garantie de l'emploi à vie.

Le gouvernement se contenté pour assurer la gestion de l'existant sans prendre en compte les nouvelles formes de demande de logements qui émergeaient.

La production du logement social reste 54 000 mises en chantier prévue en 2003, mais ce qui est réalisé dans les faits est totalement insuffisant pour répondre à 1,64 millions de demandes en attente.

Une part importante des logements sociaux réalisés sont du type «Habitat intermédiaire », trop cher pour les catégories sociales au revenu le plus faible, enfin, on poursuit la résorption de la part la plus dégradée du parc de logements sociaux, ce qui diminue d'autant sa capacité d'accueil. Ce désengagement des pouvoirs publics a pour corollaire l'afflux d'une demande renouvelée dans le secteur privé, il s'ensuit une flambée des prix dans tous les secteurs du logement. L'accession à la propriété devient de plus en plus difficile. (Salanski Jean Michel, 1997).

Dans chaque situation une répétition de l'apparition d'un problème du logement ou des masses affluent dans les cités et tout aussi répétitive l'application d'une solution rapide liée à ces situations d'urgence, de précarité, concentration urbaine non maîtrisée.

L'étude des formes d'habitat prend trop souvent le chemin d'une recherche urgente de solutions aux crises, un lieu de prendre le temps, de faire la



sociologie et la psychologie des époques et situations où le problème du logement ne s'est pas posé.

Le concept du logement social apparaît au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle lorsqu'il a été clair pour les gouvernements que le problème de l'habitation saine et confortable ne serait résolu par l'initiative des propriétaires immobiliers attachés au logement marchandise subissant les fluctuations de l'offre et de la demande et malgré tout ce temps, le logement collectif n'a pas évolué et les problèmes que connaissent les habitants ne font que s'empirer.

- **Le logement social H.L.M**

Née dans les années 60, les cités HLM étaient le fruit d'une pensée nouvelle de l'urbain, avec notamment l'idée de créer un espace fonctionnel supprimant la rue, les faubourgs et les quartiers seraient rassemblés dans ces nouvelles cités. A l'origine de cette pensée, l'idée de le Corbusier était de loger en hauteur pour fournir aux habitants à des prix acceptables un confort suffisant, en économisant sur le prix du terrain et sur les équipements collectifs.

Les familles maghrébines ont bénéficiés de cette stratégie de regroupement familial, progressivement puis, massivement ils ont accédé aux HLM et leurs enfants ont grandi dans ce contexte en développant des identités d'appartenance fortes à ces cités, mais à la fois, dès les années 70, la crise économique et le chômage entamèrent dans ces cités périphériques un processus de fracture social.

Au début des années 80, l'utopie du grand ensemble générant des modifications dans les rapports de classes, effaçant les distances sociales et favorisant un élargissement de la mobilité, n'est plus de mise. Les cités HLM ne générèrent plus qu'une image d'un espace sous équipé où frappe le chômage, la délinquance et où s'expriment les formes les plus récentes de la violence urbaine. (Pascotto Slim, 1994, PP.1-2).

- **L'habitat participatif en Europe :**

- Une participation active des habitants**

Depuis le début des années 2000, des collectifs d'habitants animés par la volonté de vivre « autrement » se constituent, afin de concevoir et de gérer un immeuble au sein duquel ils disposent d'un logement privatif et partagent des espaces tels que salle commune, buanderie, jardin...

Plusieurs expressions sont employées pour qualifier ces démarches (habitat groupé, coopératives d'habitants, autopromotion, habitat coopératif...)

L'habitat participatif est basé sur des objectifs communs et un contrôle des ressources séparé. Des expériences, qui reposent sur une participation active des habitants, ont pour caractéristique commune d'être issues d'un mouvement ascendant (Gontcharoff, 1999), rappelant les mobilisations associatives des années 1960-1970 dans le cadre des « luttes urbaines » (Hatzfeld, 2005) ; la différence toutefois étant qu'elles se construisent parallèlement à des formes institutionnalisées de participation de la société civile.

Leur caractère expérimental et spontané n'en limite pas pour autant les effets sur ceux que je nommerai les acteurs institutionnels de la production de l'habitat : collectivités locales et promoteurs, soit les organismes d'HLM.

Une perspective qui s'intéresse aux effets de la participation sur les habitants/association.

Une autre qui s'intéresse aux effets de l'habitat participatif sur les acteurs dits institutionnels.

Dans le cas de l'habitat participatif, et contrairement aux dispositifs de participation institutionnalisés, ce sont les habitants qui définissent le cadre de leur relation avec ces acteurs.

Les acteurs institutionnels – ou « partenaires » – sont susceptibles d'être interpellés sur le plan de leur culture de la participation. Si la participation est érigée au rang d'un impératif, elle n'est pas nécessairement bien maîtrisée ou du moins reste assez convenue

Les collectivités notamment sont le plus souvent les chefs d'orchestre de dispositifs participatifs institutionnalisés et ne sont pas nécessairement outillées pour recevoir une demande habitante qui sort de ce cadre.

D'autre part, l'identité dont est porteur le groupe, pour les collectivités comme pour les organismes d'HLM, est délicate, puisqu'il ne s'agit pas toujours d'une association, ni d'habitants individuels, agissant en leur nom propre.

Le choix de se structurer en association est souvent fait par les groupes d'habitants. Ceux-ci considèrent en effet que la structuration est un gage de légitimité et de reconnaissance, la multiplicité des interlocuteurs auxquels ils sont susceptibles d'être confrontés constituant une de leur réserve vis-à-vis de l'habitat participatif

La structuration est aussi décrite comme un vecteur par lequel ils peuvent intervenir, sur le plan financier notamment. En tout cas, le volontarisme des porteurs de projet peut se heurter à certaines réticences de la part des acteurs institutionnels, dont certains peuvent être emprunts d'une conception de la démocratie plus élitiste que délibérative.

Concernant plus spécifiquement le logement, des dispositifs de participation à la gestion existent, que ce soit dans le cadre des syndicats bénévoles pour les copropriétés ou des conseils d'administration et associations de locataires pour les organismes d'HLM. Toutefois, ces derniers déplorent le plus souvent le manque d'investissement de leurs locataires, qui se traduit notamment par un faible taux de participation aux élections des administrateurs locataires.

Dans le domaine du logement, la participation est institutionnalisée très majoritairement de façon postérieure à l'aménagement, ce qui conduit à considérer les porteurs de projet d'habitat participatif comme « atypiques ».

- **L'habitat coopératif ou autopromotion en France:**

Un champ d'innovations architecturales, urbaines et environnementales pour la production du logement. **Pour** Eric Ruiz, Le processus de production du logement social en France est extrêmement encadré du point de vue réglementaire, administratif et financier. Cela permet la réalisation de logements destinés à la location ou l'accession selon un nombre important de variables, liées aux niveaux de revenus des bénéficiaires et au prix de vente dans le cas de l'accession.

Autant de modalités de financements, subventionnées par l'État et les collectivités locales, qui vise à permettre une diversité de produits logements utilisés dans le cadre des politiques nationales ou locales de l'habitat, pour répondre à la diversité de la demande en matière de logement.

Au-delà du logement « labellisé » social, il y a le logement privé dit « libre », locatif ou d'accession, qui vient élargir le spectre. Entre ces deux mondes cloisonnés, il y a une place pour des initiatives collectives qui tentent de proposer un modèle, des produits alternatifs, à ces deux polarités. Cet espace intermédiaire vise à fonder une production du logement sur un modèle de fonctionnement issu de l'initiative collective et citoyenne. Ce mode de production permet à la maîtrise d'ouvrage de s'émanciper potentiellement des normes et du marché, offrant ainsi un champ d'innovations dans les champs architecturaux, environnementaux et urbains. La recherche vise à mesurer et qualifier l'innovation générée par ce type de production du logement.

## **2. La politique de l'habitat en Algérie**

### **• Introduction**

L'Algérie a connu une politique urbaine qui réside dans l'adoption des approches urbaines non-appropriées aux besoins locaux. Se qui désintègre l'identité socioculturelle et urbaine nationale. En ce sens, l'Algérie a reconduit la France en matière de production de logement; les ZHUN remplaçaient un instrument français qui est la ZUP de 1958.

L'habitat en Algérie est à l'apogée d'une crise multidimensionnelle, en conception, réalisation, financement, gestion, etc... Séquelle d'une politique d'urbanisation incohérente et aux objectifs mal cernés. C'est ainsi que le développement urbain en Algérie s'est opposé aux difficultés majeures. L'accroissement démographique élevé, le flux migratoire rural-urbain, surtout pendant les décennies 60-70-90. L'inefficacité des institutions étatiques chargées de la définition, orientation et application de la politique d'urbanisation.

L'Algérie hésite à s'engager véritablement dans le développement urbain durable. L'Algérie s'engageait dans la politique de l'urgence et de quantité. L'incommodité de cette politique urbaine réside dans l'adoption des approches urbaines non-appropriées aux besoins locaux. Elle a «importé et importe» les grands ensembles résidentiels et d'habitat de style international et d'outils d'urbanisme que les pays développés ont eux-mêmes abandonné. Tant que le processus d'importation continue en produit urbain, l'identité socioculturelle et urbaine nationale se désintègre. (Foura Mohamed)

- **Les grands ensembles en Algérie**

Les premiers grands ensembles en Algérie ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logements qui touchait à l'époque les populations européennes, mais surtout algériennes, dès le début du siècle.

La période (1950-1962) en Algérie, est marquée par le processus de construction en urgence des grands ensembles en quantité et standardisation, principalement pour ceux destinés aux Algériens. Le logement dit «million» remplace le logement «évolutif» de la période précédente sur des normes beaucoup plus rigoureuses.

À l'indépendance, les grands ensembles décorent avec les couleurs de ségrégation, d'exclusion et de relégation étendues la périphérie des grandes villes qui, dès les années 1930, s'est développée sur le mode dualiste.

- **La période Post-indépendance**

À partir de 1962, année de l'indépendance, l'état algérien faisait face à un territoire vaste et contrasté. Il était estimé que le parc logement existant libre et l'achèvement des chantiers laissés par les colons suffisaient à abriter les familles algériennes arrivées en ville, suite à un exode rural résultant des effets de la guerre. L'état s'occupant de production en logement, reste l'unique pourvoyeur de fonds - jusqu'en 1996, où le logement était considéré comme une activité économique régie par des règles commerciales.

Une réforme du financement de l'habitat s'est mise en application, accompagnée de la restructuration de certaines institutions et la création d'organismes nouveaux appelés à jouer un rôle fondamental dans le nouveau dispositif « OPGI... ». L'Algérie a continué les mêmes expériences importées de l'Occident à travers des prototypes, des techniques de construction préfabrication lourde semi préfabriquée et traditionnelles des années 50. Ces ensembles de logements collectifs furent répartis à travers tout le territoire algérien. En 1975, l'Algérie commence la production en masse des grands ensembles de tours et de barres. Inspirée des ZUP de 1958 en France, la ZHUN était destinée aux banlieues et aux périphéries et était un outil d'extension urbaine à plus au moins grande échelle.

Ce modèle a provoqué l'émergence d'un ordre urbain constitué d'une succession d'espaces collectifs, démunis de tous les critères d'habitabilité. Cette politique d'habitat vise à «loger tout le monde » dans les logements

collectifs sociaux loin des critères du tissu social algérien et de la taille des ménages qui se composait à l'époque en moyenne de 8 à 9 personnes.

- **Zone d'Habitat Urbain Nouvelle « ZHUN »**

Dans les années 70, les opérations ZHUN sont lancées avec les mêmes conceptions et normes européennes avec tout ce qu'elles peuvent comporter comme défauts. Les actions définies par le Ministère de l'Habitat ont permis l'émergence d'une nouvelle stratégie de l'habitat basée sur certains principes:

Les cités des logements réalisées par cette politique ressemblent à ceux des HLM, malgré que ces dernières aient connu l'âge de déclin. Inspirées des ZUP (zone à urbaniser par priorité) française 1975. La formule ZHUN inaugurée à la faveur d'une nouvelle politique de l'habitat, période où on estimait déjà le déficit du parc immobilier à deux millions d'unités.

La ZHUN avait pour objectif la réalisation à travers le pays d'ensembles d'habitation "types" portant sur la réalisation de centaines de milliers de logements sociaux collectifs pour tous les Algériens.

Nos villes souffrent en premier lieu de défaillance au plan de l'urbanisme et de l'architecture et de la maladie des grands ensembles, mais ces éléments ne sont pas les seuls facteurs aggravants de la situation.

- **Le logement collectif; politique et production**

Le logement collectif, na cessé de connaître des transformations en termes de typologie, des modes de financement, des modes d'appropriation et de style architectural dans un but d'une meilleure amélioration et afin de répondre à des besoins variés et à des catégories sociales différentes. Le besoin quantitatif, la croissance démographique, le manque des moyens financiers, le manque d'une réglementation fiable qui a fait que ce type de logement soit inadapté aux aspirations des habitants.

- **La politique du logement social**

Les logements sociaux collectifs en Algérie, en tant que produit planifié reflète clairement le conflit et la contradiction entre l'évolution du mode de vie et la stabilité de la conception de l'espace logement.

Après l'indépendance le boom de la demande de logement en tant que moyen nécessaire à la reconstitution élargie de la force de travail. A cause des besoins énormes, le recours à l'industrialisation du bâtiment apparaissait alors comme étant la seule solution au problème de la crise de l'habitat justifiée

essentiellement par la production de logements sociaux à un prix réduit (ce qui n'est pas nécessairement vrai) et à un rythme accéléré, les grands ensembles et en un temps record tel était l'objectif de l'état en adoptant le principe de l'industrialisation.

L'urgence des besoins, l'insuffisance criante des forces productives et les contraintes budgétaires entraînent une disposition à reléguer au deuxième plan les soucis d'ordre architectural, urbanistique et sociologique et à encourager un habitat mal adapté aux valeurs culturelles et au mode de vie des populations concernées. Cet état de chose n'a pas disparu malgré les dénonciations innombrables dont il est l'objet depuis plusieurs années, c'est que nul n'a encore découvert de recette universelle pour construire vite, en masse, à bon marché tout en faisant œuvre d'architecture et en anticipant les besoins futurs et le confort des usagers.

### • **La crise de logement en Algérie**

La crise de logement fut aussi l'occasion d'accélérer la mise en œuvre de la politique coloniale, politique qui a déstabilisé un équilibre économique précaire, imposé une transformation de l'habitat en milieu rural et urbain, et ce, dans l'optique d'une assimilation ou tout au moins d'une acculturation des peuples algériens aux valeurs et aux coutumes françaises et occidentales [Bourdieu et Sayad, 1964; Bourdieu, 1977; Rocard 2003 (1959)]. La guerre d'indépendance fut aussi le moment où se sont produits un déplacement forcé et un exode de la moitié de la population rurale algérienne de l'époque, c'est-à-dire environ trois millions de personnes. On a pu y observer plusieurs transformations sociales et culturelles, notamment au niveau des habitudes migratoires, et un afflux massif de la population rurale dans les grandes villes algériennes, mais aussi de France et d'Europe. Ce mémoire abordera donc les thèmes anthropologiques de l'influence de l'organisation de l'habitat et des espaces de vies privées et collectives sur les populations et les sociétés concernées.

La production du logement dépendait, jusqu'aux années 1980, des ressources financières et matérielles de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement, l'Etat a avoué son incapacité à répondre, seul, à cette demande

La crise de logement constitue un des phénomènes complexes dans ses manifestations: faiblesse du parc immobilier existant, insuffisance de l'offre de logements, pénurie des matériaux et matériels de construction. A partir de l'année 70 ; époque des grands ensembles comme solution d'urgence,

L'Algérie commença à se dessiner une politique d'habitat, basée surtout sur

la nécessité d'atténuer la distorsion et le déséquilibre entre l'offre et la demande. Pour stopper cette crise de logement, le gouvernement à lance a partir de 1975 d'importants programmes d'habitat en formule (ZHUN) exprimée en cette expression «des logements sans la ville»

### **3. La nouvelle politique de l'habitat en Algérie**

Après l'échec des politiques visant à freiner l'exode rural, l'Algérie connaît actuellement un taux d'urbanisation de l'ordre de 54% et verra selon certaine prévisions à l'horizon 2010 son taux d'urbanisation atteindre les 75%. L'explosion démographique s'est faite au détriment de la vie rurale. La croissance démographique urbaine et telle qu'aucune ville ne peut plus répondre aux nouveaux besoins, en logements et en infrastructures.

La volonté de l'état d'organiser l'espace et de, consommer rationnellement le sol, par la loi 90-29, qui apporte deux instruments d'urbanisme; le PDAU qui se substitue au PUD et au PUP et le POS. Le PDAU consacre la rupture avec l'urbanisme bureaucratique et propose un urbanisme de participation et de concertation<sup>2</sup>. Cette loi a pour objectif:

- D'organiser la production du sol urbanisable
- La gestion économique du sol pour formation et transformation du bâti
- La recherche d'équilibre entre habitat/agriculture/industrie / préservation de l'environnement....selon la politique nationale d'aménagement du territoire.

Selon ONS, 58,3% des algériens vivent en ville en 1998. Ils étaient 40% en 1977 et 33% en 1966 à vivre en ville. Sur les 5,1 millions de familles recensées en 1998, 3,1 millions résident en zone urbaine avec une prédominance des familles de deux à six personnes. Le taux d'urbanisation entre 1977 et 1987 est passé durant cette période de 40 à 50%, alors qu'il n'a enregistré de 1987 à 1998 qu'une hausse de 8,3%. La dernière vague de migration s'est effectuée suite à l'insécurité des régions rurales. Depuis quelques années, le mouvement migratoire, tout en restant en majorité urbain, tend de plus en plus a se déployer vers l'intérieur du pays a cause de la saturation des grandes villes qui n'offrent plus aucune possibilité de travail et de logement. Ainsi, le nombre d'agglomérations urbaines s'est considérablement développé ces dernières années, passant de 95 a 211 entre 1966 et 1977, a 447 en 1987 et pour atteindre 579 en 1998.



## **4. L'habitat collectif en Algérie caractéristique et dysfonctionnement**

### **• Sur le plan urbain**

Dans toutes les régions d'Algérie, l'adoption d'un même type d'urbanisation a conduit à un processus d'uniformisation des villes et de l'habitat, dont nous constatons aujourd'hui les dégâts sur le double plan fonctionnel et surtout esthétique. Ainsi, l'urbanisation bureaucratique s'est soldée par l'uniformisation en supprimant les particularismes locaux.

L'espace uniforme engendré ne laisse aucune place à la diversité et à l'originalité, au nom de l'ordonnancement urbain et de l'éradication du désordre et de l'anarchie. Rares sont les agglomérations à avoir conservé un semblant d'originalité.

Les ZHUN ont vite envahi le paysage urbain, en périphérie de la ville, qualifiées de zones d'habitat monotones de mal de vivre, sous-équipées et isolées. Aujourd'hui, elles constituent des cites offrant un paysage anonyme et diffusent froideur et monotonie telles quelles n'ont jamais pu recueillir l'approbation des usagers. «Le chaos n'est pas du désordre mais un ordre différent, moins schématique, doté de complexité et pour cela de mystère.» M. FFUKSAS. L'uniformité des constructions qui reflète une monotonie du paysage urbain. La typification des immeubles et leur alignement le long des voies de circulation provoquent un sentiment de rejet vis-à-vis de ces lieux. «Dans les grands ensembles justement, il est souvent difficile d'avoir une vraie connaissance du lieu, de ses origines, de son histoire, de sa culture. Or ces éléments sont indispensables car ils resurgissent toujours et c'est à partir d'eux qu'on peut fabriquer du sens.» Antoine Grumbach.

L'absence de l'espace public, la crise dans l'appropriation de l'espace et le fonctionnement de l'habitat est perçue à tous les niveaux. Les espaces extérieurs dans les ensembles d'habitat collectif, ce sont des entités pauvres en espaces réellement publics et où les malfaçons sont extrêmement fréquentes sur l'ensemble des lieux qui pourraient être traités d'espaces publics. Les espaces extérieurs à proximité des immeubles d'habitation constituent de simples espaces résiduels de dessertes ou de séparation. L'espace public constitue le cadre spatial des relations sociales et de voisinage. L'espace public est le prolongement du logement.

- **Sur les valeurs culturelles**

L'habitat collectif est surtout le produit de contraintes constructives et normatives au détriment des valeurs socioculturelles qui ont été ignorées dans la production du logement. Ainsi, décideurs et concepteurs ont produit un habitat étranger, inadapté au mode de vie et aux modèles culturels de la famille algérienne contraignant l'utilisateur à entreprendre des transformations à l'intérieur et à l'extérieur afin de parvenir à une meilleure appropriation et donc à la création d'un "chez soi". Par conséquent, le type de logement offert est très contraignant, obligeant l'algérien à s'adapter à une organisation spatiale normalisée imposée par des considérations de prix exorbitants, inadaptés à la composition de la famille algérienne, son origine, son mode de vie et son modèle culturel.

Un cadre de vie inconfort, difficile à rendre "habitable". La réalité des logements livrés est décevante, d'une qualité médiocre et mal travaillées. S'ajoute le flou où les bénéficiaires de ces logements "sociaux ne sont pas forcément des cas sociaux"

- **Carence en vie sociale**

Quand a la vie sociale, a l'extérieur d'une " cité" d'habitat collectif la vie collective n'existe pas et il n'en demeure pas moins que des espaces de stationnement et de vastes étendues anonymes, des terrains vagues sources d'une multitude de pratiques illicites. Il n'existe pas de lieux de sociabilité générateurs d'équilibre socio-psychologique et de vie communautaire pouvant créer une urbanité réelle. Les espaces extérieurs ne représentent pas un prolongement du logement et ne constituent pas vraiment un lieu privilégié pour les jeux des enfants, des lieux de rencontres entre habitants, donc les lieux de sociabilité et de convivialité. Les espaces extérieurs ne contribuent en rien dans le fonctionnement de la vie urbaine.

- **Sur la notion du quartier**

Un quartier est déterminé par l'existence de plusieurs caractères distinctifs relevant du type de bâti, de décoration, d'activités, de classes sociales et de races c'est la force thématique des différents quartiers qui constitue l'élément fondamental de l'image de la ville, suppléant l'absence de clarté de la voirie et assurant le bien-être des gens.

L'Algérie a connu une défaillance en notion de quartier avec l'expérience ZHUN et l'importation d'outils et de savoirs sur les grands ensembles d'habitation et leurs méthodes de conception (plan de masse type, cellule type,

standardisation, préfabrication etc...) avant et après l'indépendance. En effet, la notion de plan-type est une illustration parfaite de la logique bureaucratique, normative et réglementaire.

La formule des ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle), inaugurée à la fin des années 1970 à la faveur de l'adoption d'une nouvelle politique de l'habitat, avait pour objectif la réalisation à travers le pays d'ensembles d'habitation "types" portant sur la réalisation de centaines de milliers de logements collectifs sociaux pour tous les Algériens est mise en œuvre.

Généralisé à l'échelle nationale, le modèle ZHUN visait à créer de nouveaux ensembles d'habitat loin de la notion de quartier, le plus souvent à la périphérie des anciens noyaux urbains, supposés être dotés (sur le plan théorique) de tous les équipements socio-éducatifs, infrastructures sportives, de santé, grandes surfaces commerciales, etc), souvent sans voiries, imposant ainsi aux habitants un véritable calvaire, notamment en hiver.

Les ZHUN, surtout pendant les premiers temps de leur occupation, ressemblent beaucoup à un dortoir à une échelle urbaine qu'à un nouveau quartier où l'habitant devrait trouver tout ce qui est nécessaire à ses activités quotidiennes. La mono fonctionnalité est à l'origine de l'échec. Elle est la négation de la ville, lieu d'échanges, de confrontation et de diversité.

La démarche "Projet Urbain" installe la diversité et la mixité à l'échelle du quartier. La désillusion en ZHUN est grande surtout sur le plan physique! Un affligé sort est vécu aujourd'hui par tous ses habitants souffrent de défaillance en transport, d'équipements de première nécessité, ainsi que de finition et traitement des espaces extérieurs. Ces ennuis sont autant de facteurs appauvrissant l'image et l'apparence de la ZHUN; et qui en conséquence amoindrit le degré de "fierté" de l'habitant de vivre dans cette cité, et de là son sentiment d'appartenance à ce grand dortoir. Le chaos dans les ZHUN est sans conteste les logements. Sans oublier, l'aspect architectural, l'organisation spatiale, la distribution intérieure, l'orientation, l'isolation phonique et thermique souvent inappropriés au mode de vie et besoins des habitants.

La démarche du projet urbain adopte la mixité comme principe, stratégie et objectif.

Malgré la programmation conjointe des logements et des équipements qui doit faire de la ZHUN un quartier à part entière, la pénurie de moyens, l'absence de coordination entre les intervenants et la priorité donnée au logement font des ZHUN d'immenses cités dortoirs toujours en chantier, où les équipements sont

insuffisants, les espaces libres des « no man's land », l'énormes excroissances sans autre lien avec la ville que le réseau d'autoroutes. Ce sont les occupants qui, ici ou là, par l'adjonction d'éléments décoratifs (grilles de fer forgé, carreaux de céramique...) ou encore par la plantation d'arbres ou de fleurs en pied d'immeuble, ont tenté de personnaliser leur quartier.

Il s'agit d'un contexte qui semble aujourd'hui inadapté aux exigences du développement durable, suite à l'absence de la démarche "Projet Urbain"

- **Typification du logement**

«En reconnaissant les immenses progrès apportés par le mouvement moderne à l'habiter surtout du point de vue de l'hygiène, il faut reconnaître aussi que l'habitat est devenu de la mise en boîte et l'architecture l'art de l'emballage et ce, du fait de cette prétention à la rendre universelle c'est-à-dire internationale et en fait, livrée aux mécanismes du capital international. Ainsi, l'architecture déracinée, délocalisée du point de vue de son rapport au site et de ses références historiques, en voulant être de partout, est devenue une architecture de nulle part. En Algérie, si nous regardons nos périphéries, que ce soit au Nord ou au Sud, à l'Est ou à l'Ouest, nous pouvons affirmer que nous avons réalisé notre unité nationale. En effet, en traversant le territoire national, on n'a aucune impression d'avoir voyagé.

Tout le paysage urbain est le même partout à l'exception des anciennes médinas et des centres du 19<sup>ème</sup> siècle et début du 20<sup>ème</sup> siècle qui ont incontestablement un caractère contextuel... ». Hamid Ougouadfel

## **5. L'habitat collectif comme formules de production**

A partir des années 1990 et l'avènement de la Mondialisation, les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique, celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile. La constitution d'un véritable partenariat entre le secteur privé et le secteur public devrait permettre la gestion décentralisée, des projets et des difficultés rencontrées sur le terrain.

Cette stratégie met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'habitat ; elle vise, dans une deuxième phase, à améliorer la qualité du logement, la qualité de la vie, en y introduisant, en temps voulu, d'autres moyens, cette stratégie devrait permettre de renforcer la stabilité et l'équilibre de la société.

La participation du demandeur au financement de son logement est requise, en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché et activer l'épargne.

Le système bancaire longtemps exclu du financement du logement est appelé à intervenir en force dans ce nouveau processus.

L'état pour sa part se désengage totalement de la réalisation mais continuera à financer le logement social destiné aux catégories les plus démunies.

Les couches moyennes qui ne pouvaient accéder ni au logement social ni au logement promotionnel du fait de son coût élevé, se sont ruées sur les nouvelles formules qui sont le logement social participatif LSP et le logement en location vente LV.

### **5.1. Les différentes formules de logements en Algérie**

- **La formule LAAP « logement en Accession Aidée a la Propriété »**

L'état Algérien n'a pas pu assumer la charge accablante du financement du secteur de l'habitat d'un côté, et d'aider la population à faible et moyen revenu d'acquiescer un logement de l'autre, l'Etat, par la formule de la location- vente et du logement en Accession Aidée a la Propriété (L.A.A.P) est venu insuffler une nouvelle dynamique au secteur par l'intégration des individus dans le processus financier. Cette nouvelle formule « location- vente » s'inscrit dans le cadre de la politique d'aide de l'Etat à l'accession à la propriété.

Les textes de références du programme destiné à la location-vente sont:

- Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.
- Décret exécutif n° 91- 145 du 12 mai 1991 portant statuts de la Caisse Nationale du Logement, modifié et complété par le décret exécutif n° 94- 111 du 18 mai 1994.
- Décret exécutif n°91- 148 du 12 mai 1991 portant statuts de l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.
- Arrêté ministériel du 17 juillet 2001 portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surfaces et de confort applicables aux logements destinés à la location- vente.
- Décision ministérielle n°08 /SPM du 01 juillet 2001 portant désignation de l'AADL en qualité de promoteur du programme de logements destinés à la location- vente.

Les logements réalisés sont de type F3 et F4 dont les proportions sont de 50% et les surfaces habitables sont 70 M2 et

L'état reste le principal et l'unique pourvoyeur de fonds. Mais depuis l'année 1996, l'habitat n'est plus considéré comme affaire sociale, il est devenu une activité économique régie par les règles commerciales. Cette approche permettra à l'Etat de:

- Prendre en charge et d'aider, par des moyens multiformes (aide au loyer, aide a la propriété, etc...) les populations a faibles revenus à accéder au logement.

- Répondre à la demande des catégories sociales qui se trouvent exclues par le système d'attribution actuel.

- Influencer les ménages qui ne disposent pas de ressources financières immédiates suffisantes.

- Inciter le système bancaire jusque-là exclu du financement du logement, à intervenir en force dans la production d'habitat.

### • **Le dispositif CNL**

La caisse nationale du logement créée par le décret exécutif n°91,146 du 19 mai 1991. La CNL a en charge la mobilisation des ressources nécessaires à la couverture financière du programme. Le rôle d'AADL est la gestion financière, et le contrôle des aspects techniques des travaux. Mais sur terrain, ce secteur a

connu des différents problèmes liés à la gestion, à l'exploitation et à l'entretien des logements, de manque de coordination entre les intervenants dans le secteur, et pour régler ces problèmes des ateliers sont organisés avec la participation des locataires, ces ateliers feront des propositions sur lesquelles se pencheront des services du ministère de l'Habitat. Aussi, une commission d'audit a été mise dans ces quartiers pour identifier les problèmes et leur apporter les solutions.

- **La formule de l'habitat participatif**

La mise en œuvre de vastes programmes de logements promotionnels à caractère social destinés à l'accession à la propriété a réorienté l'intervention de l'Etat en assurant une transition opportune du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée.

Particulièrement économique dans leur contenu. Ce nouveau mode de production du logement LSP sera décortiqué aussi bien dans sa dimension architecturale, social et surtout économique par rapport à toutes les réglementations qui régissent ses montages financiers, leurs contenus, leurs objectifs, leurs limites et enfin son impact sur la qualité architecturale des logements.

Ce dispositif va permettre aux demandeurs de logements de bénéficier simultanément de l'aide de l'Etat à l'accession à la propriété et d'un crédit immobilier accordé par une banque selon des conditions d'éligibilité fixées par la réglementation.

L'aide à l'accession à la propriété du logement instituée par le décret exécutif n°94-308 du 04 octobre 1994 vise à accroître les capacités financières des citoyens désireux de construire ou d'acquérir un logement familial. Aussi, l'appellation Programmes de logements en Accession Aidée à la Propriété permet de différencier ces programmes des Programmes des logements Aidée « PLA », initiés au début des années 90 'correspond a ce qui a été dénommé au cours de ces dernières années «logements RHP», «logements évolutifs», «logements socio-participatifs».

Les textes législatifs applicables dans ce domaine sont:

- L'arrête ministériel n°38 du 21 septembre 1998 portant création d'un comité de wilaya chargé de la répartition par commune des programmes de logements et des aides publiques en matière d'habitat;

- L'arrêté ministériel n°39 du 21 septembre portant création d'un comité communal chargé de la localisation des programmes de logements et des aides publiques.

- L'instruction ministérielle n°01/SPM du 08 Avril 1997 relative aux modalités de mise en œuvre de l'aide de l'Etat à l'Habitat- cas des programmes de logements évolutifs.

- La CNL signe avec les wilayas (DLEP ou DUC) une convention d'attribution du programme d'aides de l'Etat.

L'aide de l'Etat est fixe selon le SNMG et a connu tout un processus de développement selon l'augmentation des salaires. Les logements aidés au sens de ces dispositions sont exclusivement destinés à la vente aux postulants remplissant les conditions requises pour bénéficier de l'AAP et retenus par la commission de la wilaya.

La valse des modes de production ne profite pas non plus à l'habitat, au contraire la multiplication des expériences sans enseignement ne fait qu'aggraver la situation. En une décennie le secteur est passé du vide et de clos à l'évolutif, de l'évolutif au participatif, du participatif au locatif. Ces derniers sont encore au stade d'expérimentation Nacira Meghraoui Chouguiat, (2006), P191

### • **Le Logement Public Locatif (LPL) ou SOCIAL**

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).

Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires ou insalubres.

Qui peut postuler à un logement public locatif ?

Ne peut postuler à l'attribution d'un logement public locatif, la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.



- **Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) Ex Logement Social Participatif LSP**

Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Le logement promotionnel aidé (ex LSP) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des demandeurs éligibles à l'aide de l'État Algérien.

Ce segment de logements s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide non remboursable de l'État.

Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé?

Ne peut prétendre au Logement Promotionnel aidé la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

- **La formule ADDL**

Le gouvernement a trouvé une parade pour atténuer la pression sur la demande de logement : il va inventer une nouvelle formule pour permettre aux citoyens ayant un haut revenu d'accéder à des logements publics.

Selon des sources du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, la nouvelle offre concerne les citoyens dont le salaire varie entre 10 fois et 20 fois le Salaire minimum garanti (SNMG, 18000 DA). Le ministre de l'Habitat, Abdelmadjid Tebboune qui aurait lui-même proposé cette option veut ainsi éloigner les brebis galeuses de l'administration qui, faute de s'inscrire dans une promotion privée, se rabattent sur les formules de logement social, initialement destinés aux revenus plus modestes.

Par ailleurs, le ministère de l'Habitat compte supprimer le Logement promotionnel aidé, héritier du LSP (Logement social locatif). Il sera remplacé par la formule Promotion-vente de l'AADL. Cette offre concerne apparemment tous les revenus allant de 18000 à 100 000 DA. Elle touchera donc toutes les couches sociales, contrairement au LSP qui visait en principe la seule couche moyenne dont le revenu oscillait entre le double et 6 fois le SNMG.

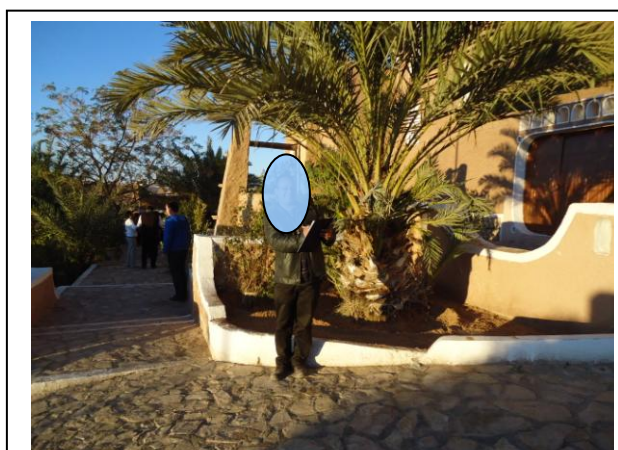
En revanche, le gouvernement, qui est entrain de signer des contrats avec des entreprises étrangères en vue d'accélérer la réalisation de nouvelles unités de logements n'a pas encore fixé de prix pour les appartements AADL. Une commission est en entrain de travailler sur le sujet au ministère des Finances

- **Le promoteur privé dans le programme participatif a Ghardaia**

### **Le projet Tafilelt : Une cité de plus de 1000 Logements**



**Photo 01** : Le projet Tafilelt a Ghardaia  
Source : Auteur 2011



**Photo 02** : Le projet Tafilelt a Ghardaia  
Source : Auteur 2011



**Photo 03** : Le projet Tafilelt a Ghardaia  
Source : <http://portail.cder.dz>

Un programme LSP social a une dimension quasi humanitaire et caritative, où le promoteur Ahmed Nouh avec des jeunes architectes ont donné une alternative à la crise du logement qui frappe durement toute la vallée du M'zab

Cette nouvelle cité qui répond aux besoins des demandeurs de logements, basée, d'abord, sur une philosophie citoyenne où les valeurs du civisme sont érigées en un véritable code de conduite. Inspirée de l'art ksourien. Avec des ruelles étroites qui s'entrecroisent pour se protéger contre les vents chauds.... La cité se compose de maisons construites avec de la pierre, de la chaux et du plâtre ainsi que de matériaux locaux

Cette cité comprend aujourd'hui plus de 1 000 maisons. Des maisons grandes, petites et moyennes qui correspondent aux besoins de diverses familles **grâce à un dispositif d'autofinancement.**

Le montage financier de ce programme se base sur des institutions sociales traditionnelles, une célèbre pratique de la société mozabite qui a fait recourir à l'entraide sociale :

- Des prêts sans intérêts ont été accordés pour qu'un grand terrain soit acheté en mars 1997
- Le bénéficiaire remet un apport personnel initial qui ne dépasse guère les 150 000 dinars algériens
- l'aide de la caisse nationale du logement, estimée à 700 000 dinars algériens
- Le bénéficiaire, pour sa part, s'engage à s'acquitter du prix restant du logement le temps d'un échéancier fixé selon les besoins personnels de chaque bénéficiaire
- Des prêts sans intérêts sont débloqués par des notables généreux qui soutiennent la fondation fondée par Ahmed Nouh.

Une commission sociale qui sélectionne les bénéficiaires des futurs logements sociaux triés selon des critères suivants

. Il faut être marié, jeunes couples, ne jamais avoir bénéficié d'un logement auparavant ou d'une quelconque aide de l'Etat. Les femmes veuves qui ont à leur charge des enfants sont également soutenues.

### **III. La qualité de production de l'habitat collectif**

La qualité architecturale des ensembles d'habitat, qu'il s'agit des logements collectifs urbains ou bien celui des lotissements étatiques auto construit ne peut se concrétiser sans le recours nécessaire d'une législation urbaine conforme et adaptée au contexte social, culturel et environnemental.

L'article 5 de la loi n° 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme indique que le projet architectural comprend non seulement les plans et les documents, renseignant aussi sur l'implantation des ouvrages leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades mais aussi le choix des matériaux et des couleurs qui mettent en relief les spécificités locales et civilisationnelles de la société algérienne.

Ceci introduit nécessairement le critère de variabilité des plans de logements qui répond aux modifications et évolutions de la situation familiale et à leurs exigences d'habitabilité. La variabilité d'un logement deviendrait, dans le cas d'un marché équilibré, un critère de qualité décisif.

Dans un domaine aussi contraint, en termes de programme, de réglementation et de coût, le logement et la réflexion technique est déterminant pour la qualité finale d'une opération. La conception au chantier, le concepteur doit bien être conscient des implications architecturales des solutions constructives envisagées... et ne pas oublier de prendre en compte la vie future.

Les nouvelles tendances de la conception de l'habitat à l'échelle mondiale prévoient notamment plusieurs étapes pour l'amélioration qualitative et l'optimisation du logement

Il paraît évident que l'amélioration qualitative de l'habitat en Algérie ne peut avoir lieu que dans le cadre du logement promotionnel. L'influence de l'architecte sur la qualité des logements est souvent surestimée. Que ce soit l'état ou le privé, le promoteur est au premier plan à résoudre l'équation dialectique qui s'établit entre la qualité et le prix du logement offert.

En conclusion on pourrait dire que les principaux facteurs qui influent sur l'amélioration de la qualité architecturale de l'habitat urbain notamment :

- Le prix de revient du logement, des modes de financement et de construction.

- L'extension de la surface habitable en fonction de la taille du ménage , des pratiques sociales de l'habitant , des caractéristiques démographiques et structurelles de la famille et son évolution dynamique .
- La variabilité typologique des bâtiments utilisés dans une composition architecturale et urbaine élaborée relativement au site et son environnement.
- L'utilisation de plusieurs catégories entrant dans un même type de logement par exemple (Logement Type F3 – Catégories : A-économique ; B-amélioré ; C-haut standing).
- Le degré de modernisation des réseaux et installations divers, de l'appareillage hygiénique et sanitaire.
- L'utilisation rationnelle de matériaux de construction et de revêtement de qualité appropriée dans les intérieurs, et les façades.
- L'intégration des équipements publics et l'habitat comme éléments structurants de l'espace urbain ; la recherche en perspective, d'une architecture urbaine qui est la synthèse a la fois, de composition et de variation du cadre physique, d'ambiance et d'environnement.

Le traitement des espaces limitrophes extra logements (espaces verts, espaces récréatifs, parcs urbains), avec l'apport d'un mobilier urbain conséquent.

A.Goubaa, et AL, 2013

## Constat sur la politique actuel de production

Le logement collectif est un adjuvant essentiel de l'économie nationale, par l'importance des dépenses engagées pour sa production et sa gestion « Quand le bâtiment va, tout va », dit-on: « Le logement tire l'économie, comme il est tiré par elle ». (Salanski Jean Michel, 1997)

Le secteur de l'habitat ou de logement en Algérie aujourd'hui tarde à sortir de la crise et n'est pas arrivé à assurer un logis à tous les citoyens « *malgré la disponibilité des moyens et le lancement de plusieurs grands projets de construction de logements. Les divers diagnostics font apparaître un rythme de production nettement insuffisant de logement et une dégradation accélérée du parc existant* » (Rapport du CNES relatif au secteur de l'habitat en Algérie, 1995 «strategie de l'habitat en Algérie».).

Ce constat mérite d'être problématisé face à l'enjeu de résoudre la crise qui sévit dans le secteur du logement depuis plus de trois décennies et d'améliorer la situation. Cette amélioration doit se faire dans le but d'arriver au même stade que les pays industrialisés en matière de production de logements avec une capacité de livraison presque égale à cent quarante logements par mille habitants et un taux d'occupation par logement de cinq personnes (T.O.L= 5) KHALEFALLAH. B.

Ce taux est devenu aujourd'hui l'objectif majeur de l'Etat en matière de logement social collectif, par le lancement du programme d'un million de logement.

C'est une volonté du Président de la République, la réalisation de un million d'unités pour le quinquennal (2004, 2009) suppose une production moyenne de 200 000 logements par an. Pour l'exécution de cet ambitieux programme, les sites nécessaires ont été identifiés pour l'implantation des programmes, des programmes des logements et des équipements à travers l'ensemble du territoire, ainsi qu'une évaluation quantitative des besoins en matériaux de construction. A partir de ce constat, le programme du gouvernement a été consolidé par les objectifs suivants: 120000 logements sociaux locatifs; 80000 destinés à location- vente; 215000 logements sociaux-participatifs, 275000 logements ruraux.

L'état a confié la réalisation de ce programme aux promoteurs publics qui représentent les intervenants étatiques comme l'OPGI et l'AADL et privés comprenant également les entreprises étrangères. Dans le programme quinquennal 2004/2009; les quartiers des ZHUN seront remplacés par la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat (document dans lequel sont recensés les besoins en logements de chaque collectivité territoriale).

### **Conclusion :**

D'après cette analyse on constate que les règlements d'urbanisme et les concepteurs qui ont régi et orienté la conception de cet habitat se sont beaucoup préoccupés des espaces habitables du logement, des blocs géométriquement implantés et des parties communes au détriment des autres aspects fondamentaux notamment ceux des espaces extérieurs, en tant que cadre de vie collective, de sociabilité et de convivialité. Cette situation doit nous pousser à penser autrement la planification des cités d'habitat social collectif au sens où l'on respecte la vraie signification de la notion « habiter ».

Par cette vision globale sur l'évolution de l'habitat en Algérie, et les différentes techniques et décisions politiques utilisées dans la construction du logement et leur impact sur la qualité du logement,

Les procédés de construction utilisés sont loin de croître aux rythmes souhaités. Une problématique majeure de notre pays face à une telle réalité aux interférences multiples.

## **Deuxième partie: Partie pratique**



# **Chapitre 4**

## **Etat de l'art et recherche épistémologique**

## **I. Le choix d'une méthode d'analyse**

A la recherche d'une meilleure évaluation de notre cas d'étude, et pour permettre de définir avec précision les différents niveaux de transformations, et évaluer le cadre d'étude selon les données du site. Une volonté de chercher sur différentes approches qui ont une relation directe avec le sujet.

Ces approches sont une étape nécessaire dans le processus de conception de l'analyse.

Nous allons montrer aussi quelques expériences et modèles étrangers et locaux qui ont émergé des études précédentes et qui ont été appliqués pour contrôler et évaluer les transformations des usagers dans leurs logements.

Les études précédentes représentent un atout très fort pour nous, et les résultats obtenus serviront de ligne directrice pour positionner notre recherche et soulever des points de convergence et de divergence entre ces recherches et la notre. Ces approches sont les suivantes:

- 1. Approche de la psychologie environnementale**
- 2. Approche de la psychologie sociale**
- 3. L'approche systémique**
- 4. EPO**

### **1. La psychologie environnementale**

#### **• L'homme et son environnement**

La psychologie environnementale repose sur une meilleure compréhension et prise en compte des relations et interrelations complexes qui se tissent entre l'individu et son environnement, qu'elles soient conscientes ou non. Ce principe relationnel décliné en termes d'interaction ou de transaction, fournit le cadre d'analyse. En tant qu'acteur, l'individu perçoit, ressent, se représente et se projette dans son environnement de manière positive ou négative selon les cas. Cet environnement avec ses particularités réelles ou fantasmées, la manière dont il est investi et façonné par l'individu participe de l'identité de l'individu et d'un groupe et donne signification à leur comportement.

L'individu mobilise un cadre référentiel d'évaluation fait de cognitions, de préférences, de valeurs et de significations qu'il attache au milieu physique et social dans lequel il vit. Ces interactions relèvent du domaine

de la psychologie environnementale qui considère que l'environnement physique et sociale est la scène que l'individu perçoit et sur laquelle il déploie ses comportements.

L'environnement n'est pas ici considéré comme un simple décor environnant l'individu ou le groupe, ni même uniquement comme source de services écologiques. Il n'est pas uniquement composé d'éléments matériels, l'individu y est continuellement présent que ce soit de manière effective ou virtuelle.

*([www.fr.wikipedia.org/wiki/Psychologie-environnementale](http://www.fr.wikipedia.org/wiki/Psychologie-environnementale))*

La perception de l'environnement est soumise à une double logique cognitive et sociale qui forme le support de sa représentation. Celle-ci est un mécanisme psychologique qui résulte de processus cognitifs et affectifs d'interaction avec lui, à partir desquels se construit une signification.

Appliquer la théorie des représentations sociales au champ de l'environnement, nécessite de définir le cadre épistémologique qui servira de sous-bassement au développement théorique et méthodologique à effectuer.

La perception fonctionne comme un agent médiateur au sein de la relation homme-environnement, elle génère une image de l'environnement. Cette image est une représentation cognitive de l'espace.

### • **Rôle de la psychologie environnementale**

Les rôles fondamentaux de la psychologie environnementale s'articulent autour de:

- Comment l'environnement peut influencer notre comportement, notre humeur, notre santé physique et mentale ? L'objectif est de réduire ces nuisances.
- Quelles sont les conséquences que peuvent avoir nos comportements sur l'environnement ?

Pour ce la, la psychologie environnementale a deux rôles principaux:

- 1- Identifier les processus d'interaction entre l'homme et son milieu.
- 2- Expliquer les processus d'interaction entre l'homme et son milieu.

Les éléments d'interaction se résument sur:

- La perception visuelle, auditive ou tactile
- Les émotions mal à l'aise ou bien être.
- Les attitudes (négatives, positives ou neutres).
- Les représentations.
- Le comportement.

[www.uni-metz.fr/sha/psychologie/.../psycho\\_environnementale.pdf](http://www.uni-metz.fr/sha/psychologie/.../psycho_environnementale.pdf)

#### • Les niveaux de la relation homme et son environnement

La mise en évidence de la relation homme-environnement fait intervenir des problématiques de nature différentes selon le type et l'étendue de l'espace concerné. Elle fonctionne, ainsi, à plusieurs échelles de référence spatiale.

Quatre niveaux, impliquant des aspects physiques et sociaux particuliers, peuvent être distingués (Tableau 4.1). Cette distinction permet d'analyser la relation individu-environnement, en termes de rapport à l'environnement dans ses dimensions physiques. (Moser et Weiss; 2003, p.17).

	Aspect physique de l'environnement	Aspect social de l'environnement	Type d'espace et contrôle
<b>Niveau 1</b>	Micro-environnement Espace privé/habitat Espace de travail	Individu Famille	Espaces privatifs
<b>Niveau 2</b>	Environnements de proximité, voisinage Espaces ouverts au public	Interindividuel Communauté Usagers, clients	Espaces semi-public Contrôle partagé
<b>Niveau 3</b>	Environnements publics Villes villages	Habitants Agrégats d'individus	Espaces publics Contrôle médiatisé
<b>Niveau 4</b>	Environnement global	Société Population	Pays, nation, planète Contrôle hypothétique

**Tableau 4.1:** Aspects physiques et sociaux des différents niveaux d'environnement. Source : Moser et Weiss (2003,p.17)

- **La démarche méthodologique de la psychologie environnementale**

La psychologie environnementale a développé ses propres outils d'investigation pour appréhender la relation entre l'individu et son environnement physique et social, et entre individus et groupes dans un contexte particulier.

Les méthodologies mises en œuvre sont souvent éclectiques et portent aussi bien sur l'individu que sur l'environnement, incluant la description subjective et/ou objective de l'environnement. Les données sont recueillies in situ en multipliant les approches, procédure peu coutumière à la psychologie traditionnelle, que ce soit dans l'environnement réel ou à travers des dispositifs de simulation. Le terrain étant non seulement unique en tant que tel, mais aussi fort complexe, plusieurs approches sont mises en œuvre simultanément sur un même site pour aborder des concepts spécifiques et/ou travailler à plusieurs niveaux (habitat/quartier/ville, par exemple).

Les analyses en termes de « site comportemental » ou la « transaction individu-environnement » sont des approches théoriques propres à la psychologie environnementale. De même, elle a élaboré de nombreux concepts spécifiques tels que « cognition environnementale », « carte mentale », « privacité », `histoire « résidentielle », « identité environnementale » ou « sentiment d'entassement » (crowding).

## 2. Approche de la psychologie sociale

la psychologie sociale est un domaine d'étude scientifique qui analyse la façon dont notre comportement est influencé par les autres, par nos composantes psychologiques et par les divers stimuli environnementaux, cette approche paraît très importante pour l'étude du comportement social des individus et ne peut en aucun cas nous permettre d'atteindre notre objectif qui est celui d'analyser l'influence de la conception, de l'aménagement de l'espace logement sur le comportement et la satisfaction des utilisateurs. L'étude du comportement social peut être l'un des éléments que l'on doit étudier d'une manière implicite, mais ce n'est pas l'élément fondateur de notre recherche.

- **Les théories de la psychologie sociale**

La psychologie sociale repose sur plusieurs théories parmi lesquelles, nous citerons:

- **Les théories cognitives**

Elles sont basées sur l'étude des processus mentaux en œuvre dans les interactions sociales. Il s'agit d'analyser l'effet des connaissances (pensée) et de leurs significations (interprétation) sur l'activité sociale. Elles visent à décrire et à expliquer le rôle des processus intérieurs sur l'attitude d'une personne.

- **Les théories de l'interaction symbolique**

Les théories de l'interaction symbolique Elles ont retenu l'idée qu'une situation donnée en relation avec la personnalité des individus concernés exerce une influence sur les comportements sociaux adoptés. Elles peuvent être définies comme une étude de la dynamique des systèmes culturels. Elles montrent comment à travers les normes, les traditions et les valeurs, ces systèmes sont utilisés ou interviennent comme facteurs d'influence des comportements.

[www.ecogest.ac\\_grenoble.fr/index.php?tg=fileman&id](http://www.ecogest.ac_grenoble.fr/index.php?tg=fileman&id)

### 3. L'approche systémique

#### 3.1. L'analyse systémique

C'est une analyse relationnelle entre les différents acteurs et concepts qui ont poussé à la progression des transformations. Cette démarche va adopter une approche systémique qui sera un issu de cette enquête.

L'usage de l'espace habitable présenté par les pratiques sociales, et le mode d'habiter et s'appropriier l'espace, avec l'analyse de l'évolution des transformations, font l'objet de cette analyse.

C'est une vision diachronique décrit les usages et les modes d'appropriation spatio-fonctionnelle et saisit leurs mutations.

C'est une partie qui traite le mode d'habiter et de transformer l'espace a la lumière d'un besoin relationnel

#### 3.2. L'aspect structural d'un système

La structure d'un système est l'organisation spatiale de ses composants. En général, elle représente la partie stable du système. On la qualifie souvent d'invariante.

L'objectif de développer une méthode d'élaboration de systèmes d'indicateurs à partir des représentations **observable cognitives** que se construisent **les acteurs de mutation**, en vue **de comprendre les actes** de l'usager dans la réalisation et la transformation de son logement

Le système de phénomènes de transformations se présente sous la forme d'un modèle causal.

L'interprétation de ce modèle permet de mettre en évidence les phénomènes critiques en considérant les cheminements causaux préférentiels, et de faire ressortir les enjeux défendus par l'acteur.

L'acteur s'affirme dans son individualité. Il peut ensuite débattre et discuter avec d'autres acteurs ayant eux aussi construit leur propre représentation. « La corrélation avec d'autres acteurs »

#### 3.3. L'analyse

Des systèmes d'indicateurs sont proposés à partir des groupes de représentation. Les indicateurs sont sélectionnés afin de traduire d'une part les convergences sur les principaux phénomènes identifiés sur terrain, d'autre part les relations causales pour lesquels de fortes divergences de transformations existent, et ce la par le billet de l'enquête .

### Le système d'usage et transformation

Les indicateurs dans l'analyse systémique peuvent contribuer à résoudre une partie du problème sur le quel des transformations se fait, et on apportant d'autres outils pour approfondir la recherche des besoins de l'utilisateur, et la performance dans leur logement.

Les indicateurs sont élaborés en utilisant les opérateurs spatio-thématiques d'un système spatio-fonctionnel

C'est un concept d'interface proposé pour faciliter la communication de systèmes d'indicateurs

Pour appuyer notre raisonnement, nous avons illustré et appliqué la méthodologie de modélisation systémique des phénomènes des mutations à travers une enquête pilote et entretiens individuels, avec des gens du quartier 500 logement.

### 3.4. Le système de transformation dans l'habitat

#### Du besoin à l'interaction

La relation interactive entre acteurs et dimensions, et entre les actes de transformation est une relation causale

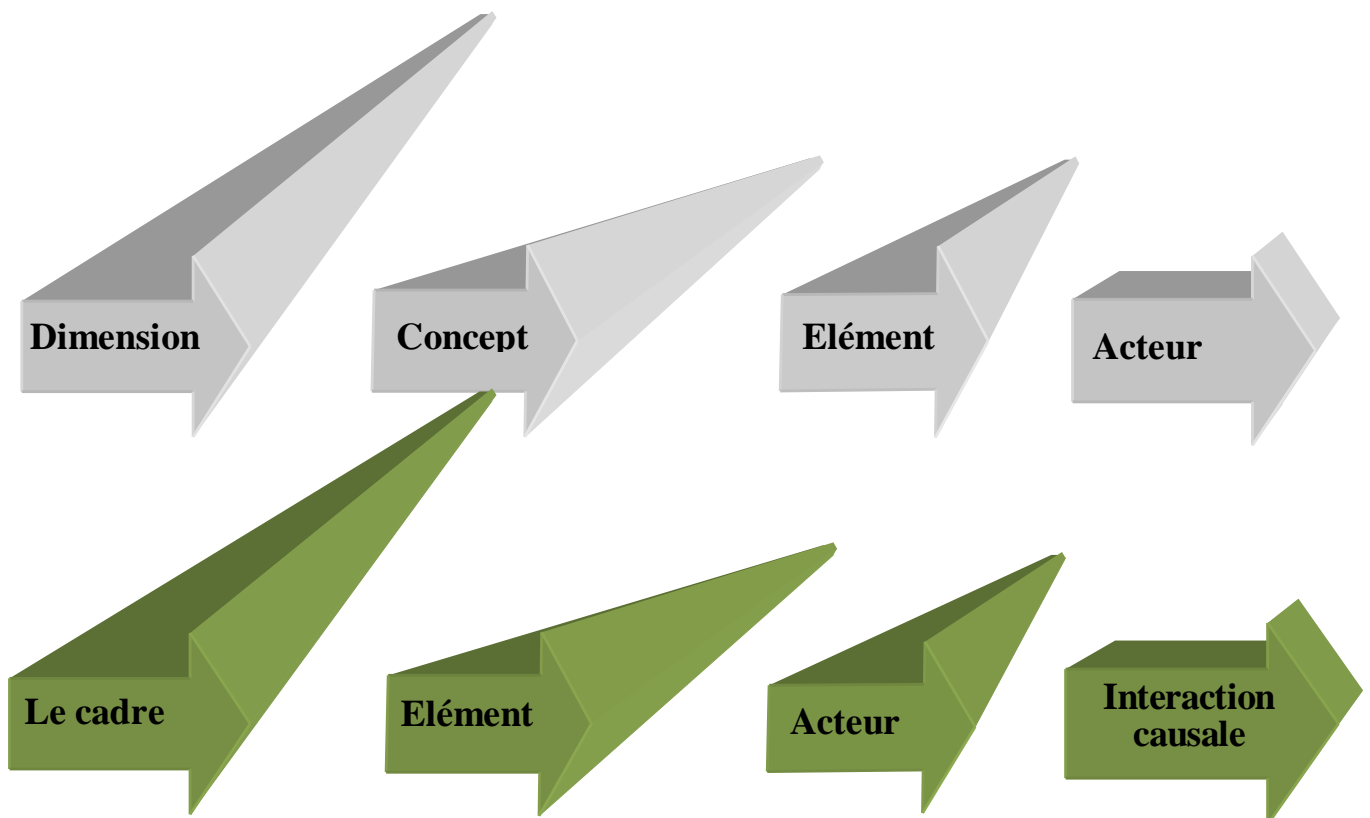


Fig N°4.1 Source Auteur 2015



## 4. L'APPROCHE D'ÉVALUATION POST OCCUPATIONNELLE

### «EPO»

#### Un outil diagnostique de la performance du logement

C'est un processus d'évaluation post occupationnelle systématiquement structuré peut répondre à plusieurs questions importantes telles que: si le logement construit fonctionne t-il comme prévu ? Sinon, quels sont les mesures nécessaires appropriées? Et Comment peut-on mieux construire les logements dans l'avenir ?

Il est généralement admis qu'un bâtiment est un abri dans le sens le plus strict du terme conçu pour:

- Protéger les occupants et les équipements contre les éléments naturels (chaleur, pluie, neige).
- Fournir un environnement propice et du confort pour le déroulement des activités pour lesquelles il a été conçu (humidité, température, bruit).
- Distribuer toutes les infrastructures nécessaires à son fonctionnement (eau, électricité).

*S. MAZOUZ, H. MEZRAG*

- **Le rôle de l'approche d'évaluation post occupationnelle (EPO)**

Le rôle important de l'approche d'évaluation post occupationnelle (EPO) comme outil d'évaluation de la performance du logement et l'évaluation de la satisfaction des usagers en se basant essentiellement sur les impressions et la perception des utilisateurs sur leur espace de vie ou de travail.

- **Les objectifs de l'approche d'évaluation post occupationnelle (EPO)**

Le diagnostic des logements existants est un moyen d'obtenir divers types d'informations qui peuvent être classées en trois séries : La première série concerne les données spécifiques «Data» liées à un logement donné et des

groupes d'utilisateurs afin d'étudier le fonctionnement et l'utilisation de ce logement, la seconde série est le « Feedback data» qui permet à l'architecte et au client d'évaluer dans quelles mesures l'environnement conçu répond aux intentions et aux exigences établies dans l'énoncé de conception. La troisième série concerne les données provenant des contextes spécifiques qui peuvent être comparés avec les évaluations des autres logements servants à la même fin. Elles permettent la formation des informations spécifiques généralisées du contexte et selon les informations obtenues, les résultats de l'approche d'EPO peuvent être «Feedback », « Feed-Forward », «lessons learned » aux projets d'architecture. En anglais trois termes sont employés pour parler des objectifs de POE: Feedback, Feedforward et lessons learned.

- **Les niveaux d'évaluation post occupationnelle**

L'évaluation post occupationnelle est un processus formel, standardisé et systématique, utilisé pour évaluer la performance des logements. Elle est effectuée dans les logements neufs ou rénovés après leur occupation, elle peut intervenir à différents niveaux d'effort, fondé sur la quantité du temps, les ressources, le personnel et la profondeur et l'ampleur d'évaluation, trois niveaux d'EPO peuvent être distingués : indicative ; d'investigation (une enquête d'investigation peut être effectuée sur un logement en se basant sur les conclusions de l'EPO indicative) et diagnostique. (Preiser et autres, 1988).

Dans notre recherche on va adoptée cette approche pour évaluer la satisfaction dans les logements sociaux participatives de Chetma. Cette évaluation va prendre un processus systémique qui intègre un groupe d'acteurs fixée pour objectif de développer une méthode d'élaboration de systèmes d'indicateurs.

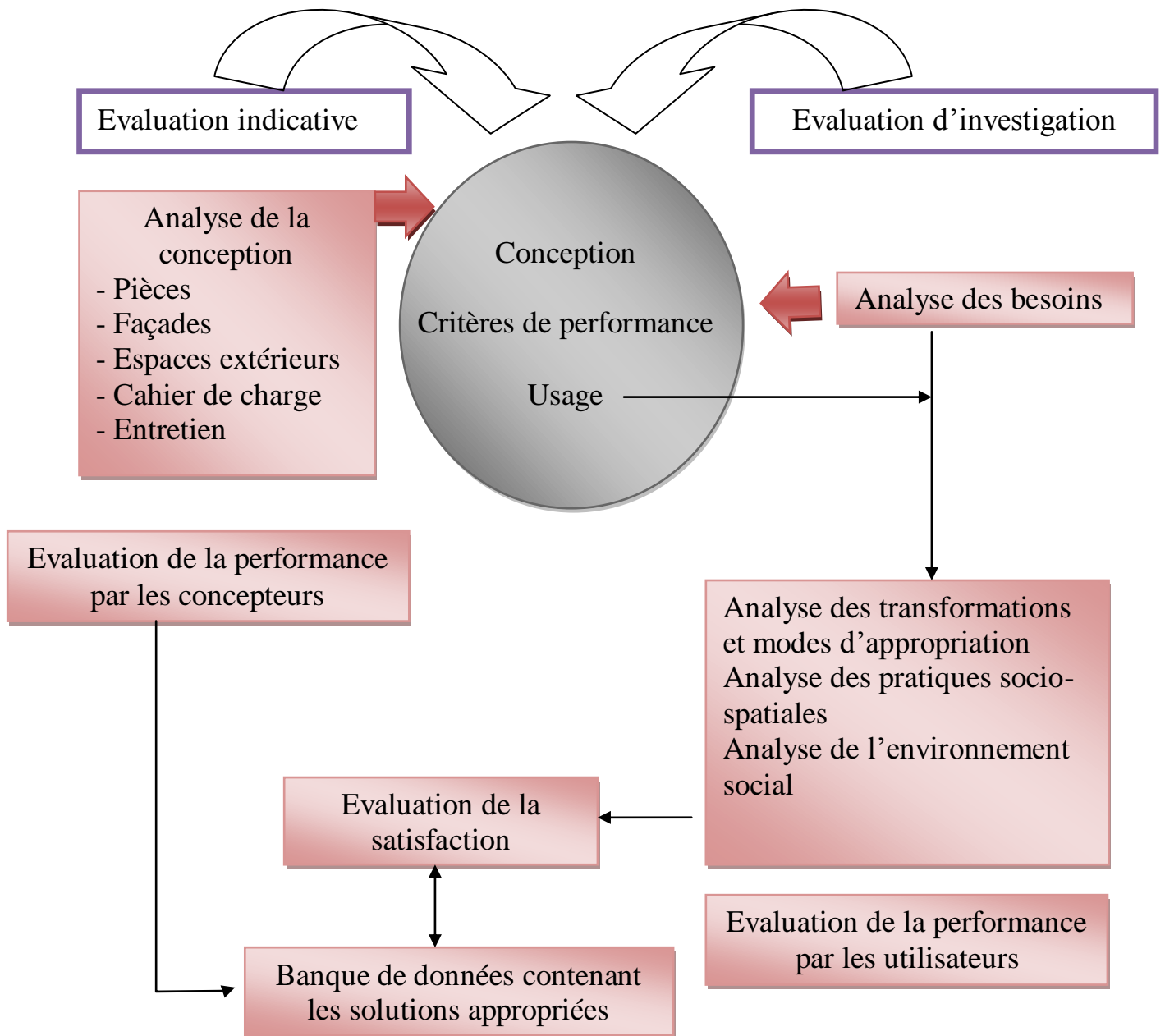


Fig 4.2 Modèle d'analyse EPO

Source : Mezrag Hadda 2015

- **Conclusion**

Les différentes approches étudiées en ce chapitre nous ont permis d'élaborer un modèle d'analyse que nous allons adopter pour l'évaluation des transformations dans la cité 500 logements de Chetma

Ce modèle s'inspire d'une méthode **d'investigation sur terrain** pour évaluer les transformations extérieures. Ensuite par le biais d'une enquête **d'entretien et le questionnaire** on va évaluer un **système relationnel basé sur les acteurs de la transformation**, et sur les relations causales.

En utilisant plusieurs outils tel que **les méthodes d'enquêtes quantitatives et qualitatives** et en utilisant différentes techniques telles que, l'observation, le questionnaire et l'entretien.

On va analyser d'une part, les critères de conception (dimensionnement et fonctionnement de l'espace conçu) et d'autre part, d'analyser l'organisation, les besoins, les modes d'appropriation et les pratiques des usagers.

Pour toutes ces raisons, l'engagement dans une recherche sur le terrain nécessite une phase préalable de diagnostic où le chercheur aura à :

Fixer l'objet de la recherche qu'il souhaite mener.

Choisir un modèle théorique.

User d'une méthodologie.

## **Présentation de cas d'étude**

## INTRODUCTION

Après avoir cerné en profondeur la notion d'habitat, et mis en évidence sa situation en Algérie, et en même temps. délimiter les concepts et méthodes d'analyses que, nous envisagerons à utiliser dans notre recherche que nous aborderons ce chapitre.

Ce dernier tend à clarifier en détail les différentes données de notre contexte d'étude. à savoir la région de Biskra.

Cette zone régionale permettra nous l'espérons, d'assise à notre analyse typologique de l'habitat dans ce contexte, afin de saisir la situation du cadre bâti et le sens de son évolution.

Par conséquent, il s'avère qu'un aperçu historique de la ville, de ses caractéristiques physiques, socio-économique et administratives, ainsi que la situation son parc d'habitat urbain et de ses équipements intégrés est nécessaire.

Nous essayerons en parallèle de présenter les conséquences des mutations et le mode d'occupation de l'espace urbain par les différents secteurs économiques (agriculture, industrie, habitat), pour définir précisément l'aire de notre secteur d'analyse.

## 1. DONNEES GENERALE

### 1.1. Aperçu historique:

Avant d'aborder la présentation des composantes de notre contexte d'étude, Il serait important de faire revivre brièvement une image de son glorieux passé, afin de montrer le rôle important assumé par cette ville depuis les civilisations de l'antiquité.

Biskra semble avoir subi l'influence de plusieurs civilisations. De l'empire numide où elle porta le nom de GETTULE Biskra subit une conquête romaine en 395 (a j) et musulmane en 680 ( d'après IBN KHALDOUN).

En 1541, les Othmons guidés par hacen agaha assiègent a leur tour la région des zibans et firent de la ville de Biskra siège de leur administration en installant un fort turc au sud de la palmeraie. Durant cette période et précisément en 1675 ce fort fut abandonné à cause d'une épidémie de peste entraînant la création d'autres groupements humains au semi de la palmeraie qui sont l'origine des sept villages de la ville traditionnelle connue sous les noms de (M'cid, Bab darb, Bab el feth, Gueddacha, Ras el guerria, Medjniche et korra)<sup>1\*</sup>

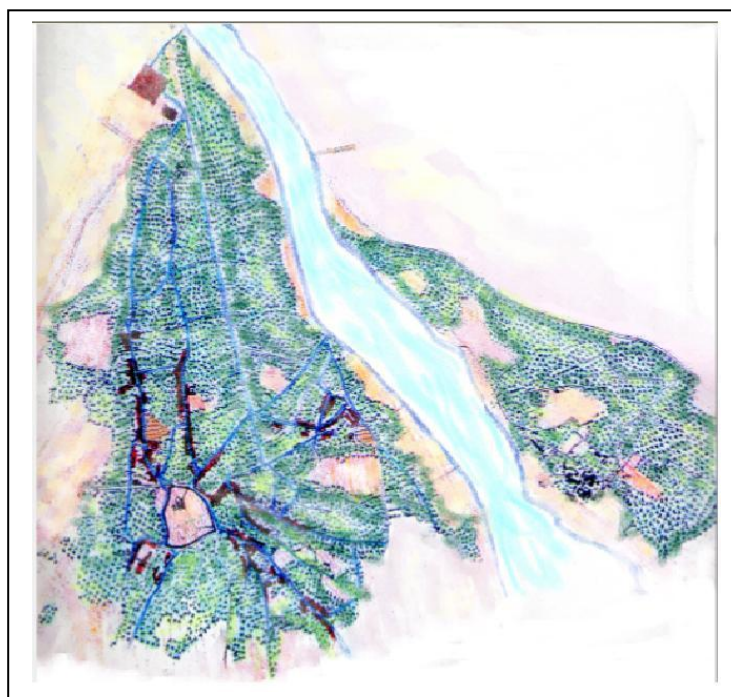


Fig. 4.3: Schématisation du tissu urbain de Biskra  
Epoque turque II (1680-1844)

Source : SRITI Leila 2013

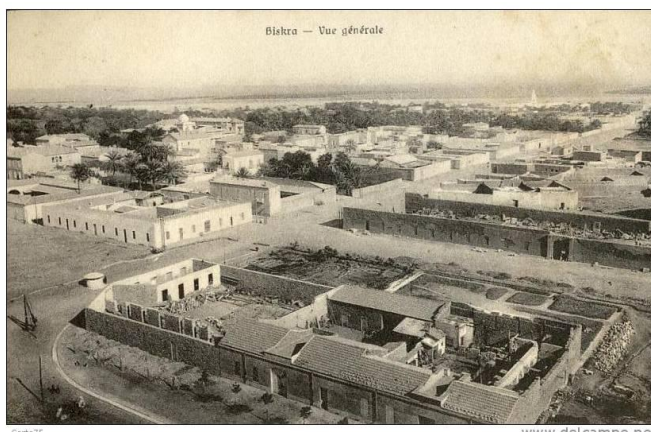
L'occupation française ne devint effective qu'après l'arrivée du DUC d'Aumale en 1848 qui déclara Biskra comme zone militaire et la rattacha aux territoires occupés du Sahara du nord africain.

<sup>1</sup>Les noms populaires des quartiers traditionnels

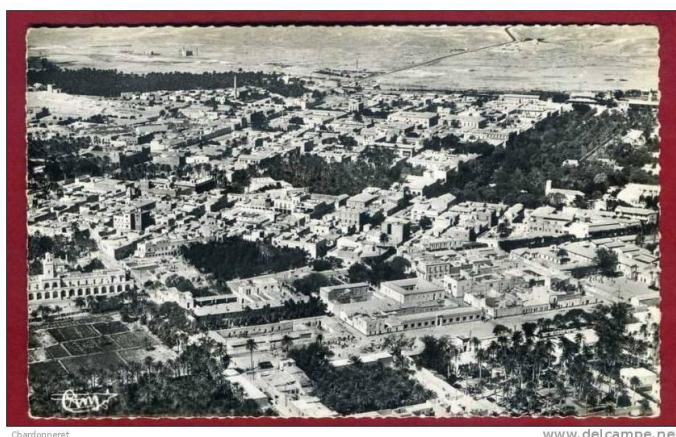
Biskra connaîtra sa première promotion de commune civile qu'en 1878 où elle reste rattacher au territoire du Sahara, faisant alors partie du département de Tougourt.

En 1957 la commune de Biskra jouira d'une deuxième promotion d'où elle se fait rattacher au département des oasis faisant partie de l'Algérie française.

**Photo.4.1** : vue sur Biskra  
Source: Archive, Auteur.



**Photo.4.2:** l'hôtel SAHARA , Biskra  
Source: archive, Auteur.



**Photo.4.3** : Vue sur Biskra  
Source: archive, Auteur.

Il est important de noter que cette ville et sa région ont connu plusieurs soulèvements dans cette époque, tel celle des Zaatcha en 1849 et de la révolution de libération nationale en 1954.



**Photo.4.4** La rue Baudet .  
Biskra  
**Source:** archive, Auteur.



Après l'indépendance, Biskra est déclaré oasis bénéficiant du statut administratif de sous préfecture rattachée à la wilaya des Aurès, et enfin promu en wilaya après le découpage administratif de 1974.

La surface de la cette wilaya est considérablement rétrécie après le découpage administratif de décembre 1984.

## **I-2 PRESENTATION DE LA WILAYA DE BISKRA**

Par sa situation charnière entre deux zones totalement distincte, Biskra fut un centre d'échange économique, culturel et touristique, par ses richesses naturelles et sites pittoresques qui englobent les oasis, monuments historiques et les dunes sable.

Cette wilaya couvre une superficie totale de 21671 Km<sup>2</sup> répartie sur 12 dairates totalisant 33 communes, avec une population estimée à 430202 habitants tirés des résultats préliminaires de RGPH<sup>1</sup> 87. Sa population atteint les 515816 habitants au 31.12.93., soit une densité de 29 hab./KM<sup>2</sup>.

Située au sud est du pays, la wilaya de Biskra est considéré alors, comme partie intégrante du sud Algérien comme le définit le S.N.A.T.<sup>2</sup> \*.

Elle est limitée au nord par la wilaya de Batna, au nord-est par la wilaya de Khenchela, au sud par la wilaya d'El oued, au sud-ouest par la wilaya de Djelfa et au nord-ouest par la wilaya de M'sila.

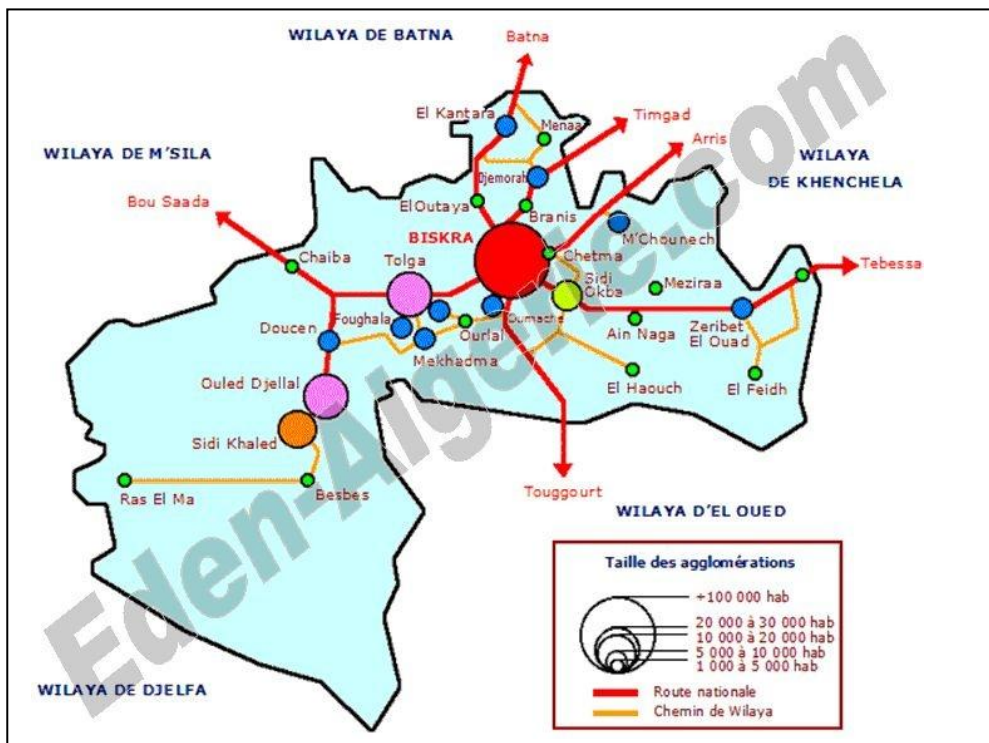


Fig.4.4.: Carte de la wilaya de Biskra.  
Source: DPAT.Biskra,2005

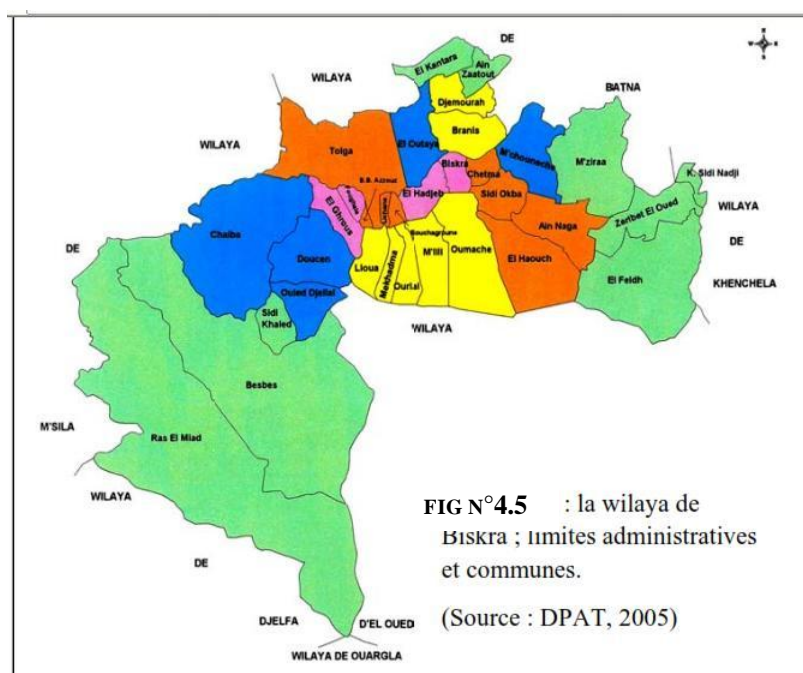
La wilaya de Biskra est caractérisée par une forte croissance démographique avec un taux de croisement naturel de 2,99% et un exode rural accentué vers le chef lieux de la wilaya considéré comme une métropole de sa région. Vue sa richesse en plaines, en sources hydrauliques et plantation de palmier la wilaya de Biskra est considérée comme une région agro-pastorale par excellence.

Son parc immobilier totalise 72597 logements tous types confondus natifs de plusieurs cadres et époques distinctes. La wilaya de Biskra dispose de d'un contexte naturel spécifique, caractérisé par la particularité de ces données physiques, climatologiques, socio-économiques et historique. Cela nécessite une préoccupation particulière et des interventions appropriées pour sauvegarder son statut de métropole régionale et d'oasis naturelle.

## 2. DONNEES PHYSICO NATURELLES

### 2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La région de Biskra se situe géographiquement entre deux zones totalement distinctes, et plus précisément au pied sud de la chaîne montagneuse de l'atlas saharien qui constitue la limite naturelle entre deux zones distinctes climatiquement et géologiquement. Cette région est constituée d'un bassin de zones de dépressions d'altitude moyenne de 88 m par rapport à la mer. Elle est définie aussi par la latitude 34.48 au nord et la longitude de + 5.44.(12) carte situation géographique



### 2.2. DONNEES MORPHO GEOLOGIQUES

Le bassin géologique argileux contenant le site de Biskra est assiégé par un chaînon de montagnes rocheux de Boumenghouch du côté nord, le massif rocheux de Hmar khadou faisant partie de la chaîne de l'atlas saharien et du côté ouest par le massif rocheux des hauts plateaux qui s'étalent le long de la daïra de Tolga. Par contre, la partie sud de ce bassin composée d'un sol argileux et sableux s'étale vers la zone des dépressions de chott molghigh.



Fig.4.6 : Carte de la wilaya de Biskra; vue Google Earth.

Source : Google Earth. 2013

En revanche, ce bassin contient quelques rares cours d'eaux à caractère cruel et saisonnier, comme oued Biskra qui traverse ce bassin du nord au sud vers les chotts de melghigh, celui d'oued zmor. Ainsi qu'oued abdi et oued labiode qui délimitent le côté nord et versent dans le barrage de foug El ghourza qui présente le seul plan d'eau permanent de ce bassin.

### **2.3. DONNEES CLIMATOLOGIQUES :**

#### **2-3-1-Aridité climatique:**

La moyenne annuelle de l'indice d'aridité de De Martonne, pour la dernière décennie est égale à :  $I = 4.43$ , indiquant une aridité absolue (hyper aridité). Alors que la moyenne annuelle de l'indice d'aridité (P/ETP) est de l'ordre de 0.105 pour la période 1970-1990, plaçant la région dans la zone aride à hiver tempéré où l'indice d'aridité est compris entre les valeurs 0.03 et 0.2, avec une température moyenne du mois le plus froid de  $11.5^{\circ}\text{C}$  pour Janvier (ANAT, 2003).

#### **2-3-2-Température de l'air:**

Les séries chronologiques des températures de l'air font paraître

- Un grand écart saisonnier, pouvant atteindre  $47^{\circ}\text{C}$ .
- Un écart de température journalière estivale minimale:  $15^{\circ}\text{C}$  seulement.

- Les températures moyennes maximales annuelles dépassent les 43°C dans la plupart des cas (moyenne décennale 45.80°C)

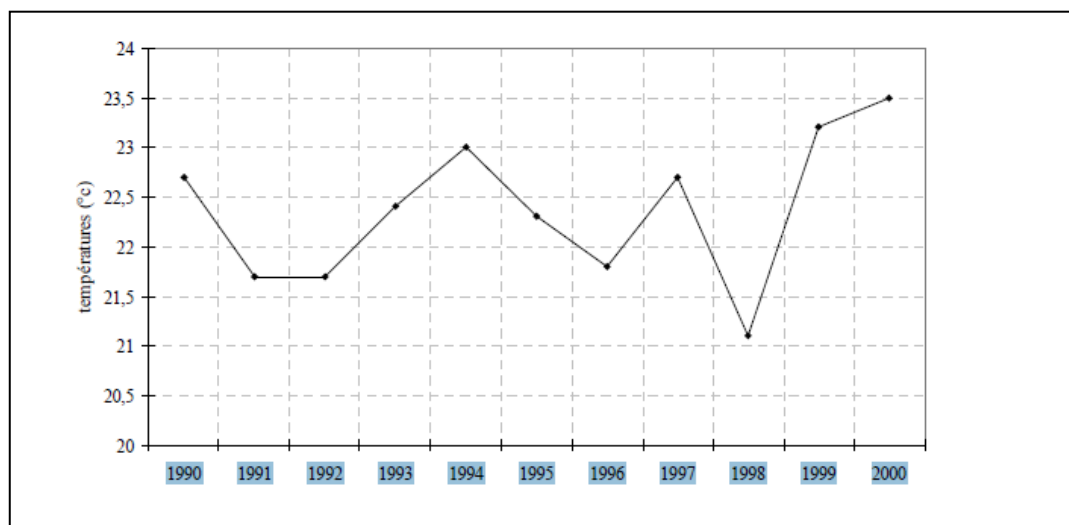


Fig.4.7 : Évolution des températures moyennes annuelles durant la décennie 1990-2000. (Source : Seghirou, 2002)

A cet égard, Biskra est l'une des zones les plus menacées par la poussée du désert d'après l'étude établie par le commissariat de la préservation des steppes (Seghirou, 2002).

		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Température	Minimale	2,8	2,5	1,5	3,4	2,6	1,1	0,4	2,8	1,4	0,8	1,7
	Maximale	43,6	46,7	43,1	47,3	46	45,5	47,5	47	45,2	47,2	44,7
	Moyenne	22,7	21,7	21,7	22,4	23	22,3	21,8	22,7	21,1	23,2	23,5

Tab 4.2: Évolution des températures de l'air durant la décennie 1990-2000. (Source: Seghirou, 2002)

### 2.3.3. Humidité:

L'humidité reste généralement faible, entre 10 et 50% :

- **L'évaporation:** est important, elle atteint les 2600mm comme moyenne annuelle. Au cours de l'année elle peut atteindre 500 à 660mm en juillet, et à peine 36 à 85mm en janvier/décembre. Elle varie aussi d'une année à l'autre.

- **L'évapotranspiration** : Ses valeurs journalières sont élevées en été, pour les mois de juin 12.82mm/jour, juillet 12.45mm/jour, alors qu'elles sont relativement faibles en hiver, où le calcul donne pour décembre 3.57mm/jour, et 3.98mm/jour pour janvier (ANAT 2003, Seghirou, 2002).

**-Les précipitations:**

Les précipitations sont rares, faibles et irrégulières. La dernière décennie connaît des hivers plus pluvieux, mais le printemps est nettement plus sec qu'au cours de la période étudié par Seltzer.

Mois	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Série de Seltzer(25ans)
Quantité	194	133	201	103	156	90	153	155	51	190	156	156
N de jours	51	42	45	28	33	33	41	47	23	51	35	-

Tableau 4.3 : Évolution des précipitations durant la décennie 1991-2000.  
(Source : ANAT 2003)

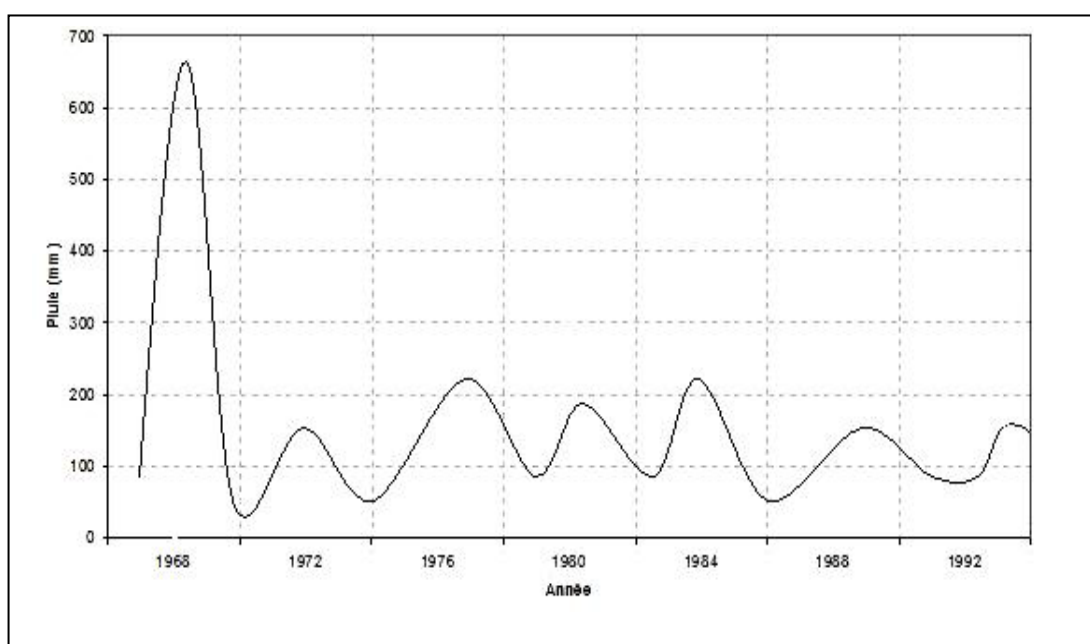


Fig.4.8: Variation interannuelle des pluies à Biskra entre 1968-1991.  
(Source : Reproduit par l'auteur, d'après ANAT, 2003)

**2-3-4 .Les Vents :**

**- Vitesse des vents :**

Les vents de sable sont fréquents pendant le printemps et l'été. En période hivernale, les vents Nord-Ouest sont les plus dominants. La

vitesse maximale des vents s'observe au mois d'Avril atteignant 7.7 m/s, par contre la vitesse minimale est de 2 m/s au mois d'Août

Mois	J	F	M	A	M	J	JUI	A	S	O	N	D	Moy
Vitesse Maximale (m/s)	7	6,1	6,6	7,7	7,4	6,1	5,8	5,1	5,7	5,4	5,4	5,4	6.14
Vitesse Minimale (m/s)	5,6	3,4	2,9	4,8	3,7	2,9	2,8	3	3,3	2	3,4	3	3.4
Vitesse Moyenne (m/s)	4,2	4,18	4,3	5,52	5,27	4,19	4,06	3,72	4,04	3,46	3,79	3,5	4.77

Tab.4.4: vitesse des vents pendant la période (1996 -2005).

Source: Station météorologique de Biskra.

## 2.4. Classification du climat:

### Diagramme ombro-thermique de Gaussen :

D'après ce diagramme, la période sèche s'étale sur toute l'année. Dans cette période, la courbe de pluviométrie passe au dessous de celle de la température.

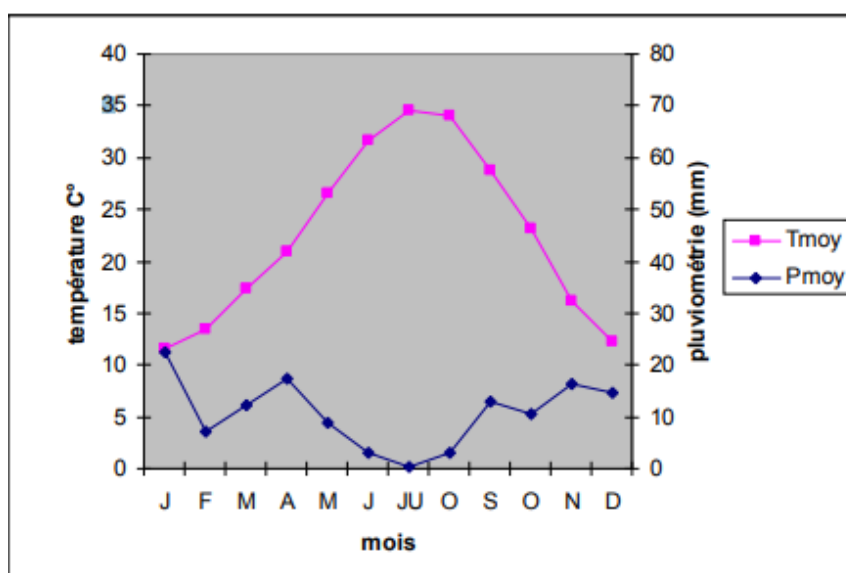


Fig.4.9: Diagramme ombro-thermique de Gaussen, période (1996-2005).

Source: Station météorologique de Biskra.

## 2.5. COUVERTURE VEGITALE:

A l'exception de quelques oasis des palmiers, le bassin naturel de ce contexte se trouve dépourvu de toute couverture végétale. La surface couverte ne dépasse pas les 5% de la surface totale. Ce qui fait augmenter le taux d'évaporation, de réflectives de chaleur et il accélère la désertification, a cet égard Biskra est l'une des zones les plus menacés par la poussée du désert. D'après l'étude établie par le commissariat de la réservation des steppes.

### 2.5.1. INTERPRETATION:

La compilation de ces données climatiques nous permet de classer le climat de la région de Biskra parmi les climats chauds et secs les plus rigoureux des zones arides et semi-arides d'après les zones climatiques définies par V. OLGAYAY.

Ainsi que, le diagramme pluviométrique de d'AMBERGER qui se base sur les quantités de précipitation, on utilisant l'équation empirique suivante.

$$Q=1000P/2(M+m)(M-m).$$

Q= coefficient pluviométrique

p= moyenne des précipitations

M,m = respectivement les moyennes maximales et minimales des températures des saisons les plus chaudes et plus froides pour une durée moyenne de 180 mois .

Cela nous permet de porter plus de spécificité, d'où Biskra se trouve classer dans la zone de climat saharien. Par contre, Biskra se trouve classée dans la zone à climat aride d'après la classification établie par MARC COTE dans son livre intitulé les mutations rurales en Algérie. portant une carte bioclimatique de l'est Algérien.

## 3. LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE:

La ville de Biskra qui constitue le chef lieu de wilaya, de daïra, et de la commune, s'étale sur une superficie de 127.55 km<sup>2</sup>, avec une population de 163207 habitants à la fin de l'année 1993 soit une densité de 1190 habs/km<sup>2</sup>. Elle est dotée d'un parc de logement totalisant 21806 logements. Sa commune se limite administrativement du côté sud par la commune d'Oumeche, au nord par la commune de Branis, à l'est par la commune de Chetema, de l'ouest par la commune d'Hadjeb.

En effet, cette commune qui ne s'étale que sur le 1/16 de la surface totale de la wilaya héberge presque la moitié de sa population totale, et contient plus du un tiers 1/3 des équipements et des services.



Son histoire, ses données climatiques, sa situation géographique, en plus son rôle de métropole de la région, ont lui affecté une situation socio-économique particulière, que nous essayerons de présenter dans la section suivante.

### **3.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET POPULATION - DE 1845 A 1954**

Au cours de sa prospection dans le territoire du Sahara en 1845, le colonel Dumas avait estimé Biskra, composée de ses sept villages à 4000 habitants arabes.

Cette population passe en 1893 à 7000 hab. natifs, 11000 hab. européens et 1000 militaires d'après Lambert.

Or que juste avant la déclaration de la guerre de libération nationale Biskra totalise 50000 hab. d'après les chiffres du sénatus consult.

#### **- DE 1966 A 1993**

Par contre, cette population qu'on a estimée à 163207 hab en fin de l'année 1993 par la D.P.A.T<sup>2</sup>, par extrapolation des résultats du R.G.P.H 87. Cette population recensée à trois reprises à partir de 1966 a presque doublé dans cette période, avec un taux d'accroissement parmi les plus élevés au monde. Le taux d'accroissement de la plus par du pays est inclus entre (0,7 et 2,4), or que celui de l'Algérie atteint 3,2 et celui de Biskra est de 2.8. Cette croissance alarmante est le résultat de certains phénomènes et facteurs socio-économiques. Telle que l'explosion démographique d'après indépendance, l'exode rural accentué vers les grandes villes qui présente le lieu d'espoir de la population rurale. Cela est aggravé par d'autres causes locales telles la sédentarisation des nomades et la dévalorisation de l'activité agro-pastorale.

En effet, on peut déduire plusieurs synthèses à partir de la lecture comparative de l'accroissement de la population de Biskra et celle de l'Algérie.

---

<sup>2</sup>D.P.A.T=Direction de la planification et de l'aménagement du territoire.

	EVOLUTION DE LA POPULATION				POPULATION ATTENDUE	
	1966	1977	1987	1998	2010	2020
ANNEE						
POPULATION	52519	76988	128281	177038	235000	280900

Tableau.4.5 : Evolution de la population de la ville de Biskra

(Source : ANAT, 2003)

La lecture critique en détail de l'accroissement de la population de Biskra à partir de la pyramide des âges, avec l'étalement vers la base et le rétrécissement vers le sommet, qui concrétise une démographie galopante. Ce phénomène implique l'augmentation quantitative et qualitative de cette population. Ce qui laisse présager pour le futur des problèmes, qui risquent de dépasser les capacités de la ville, tant du point de vue spatial qu'organisationnel, surtout en matière de la demande d'emploi et du logement. Cette situation nous pousse à étudier quelques phénomènes qui ont aggravés cette situation, tels que l'exode et l'emploi d'une Part. Et à faire une évaluation quantitative et qualitative de l'habitat et du parc de logement de cette ville et déterminer le taux de son occupation d'autre part dans la section suivante.

### 3.2. L'EXODE RURAL

Ce phénomène de déplacement non contrôlé de la population surtout après l'indépendance dans le cas de Biskra, du milieu rural vers un autre urbain avec un nouveau mode vie a constitué un solde positif de population migrante de l'ordre de 95800 hab d'après les résultats de R.G.P.H 87. Cette situation a posé un problème d'adaptation et d'intégration, de cette population qui c'est organisée également en dehors des structures officielles de l'espace urbain, provoquant la naissance des cadres de vie insalubres qualifié d'habitat informel faisant l'image de plusieurs ville d'Algérie comme le souligne A Hafiane.

Or que « *l'exode rural, hérité du système est le moteur de une croissance urbaine contrôlée* ». Ceci a donné l'apparition à des groupements de maisons villageoises dans le village de M'chounech<sup>1</sup>, comme premier centre de concentration de la région d'une part.

Cependant, il a laissé apparaître des quartiers de l'habitat de recasement dans le milieu urbain de la ville de Biskra d'autre part. Si les causes du déplacement de cette population, à l'époque coloniale restent d'ordre politique, alors les causes du déplacement de l'époque post indépendance peuvent être reliées à la recherche de l'emploi stable et de la scolarisation des enfants.

#### **4. SITUATION DES INFRASTRUCTURES ET DES EQUIPEMENTS DE LA VILLE:**

A partir, des données du R.G.P.H actualisées dans l'annuaire statistique de la wilaya année 93, et des chiffres avancés dans la phase deux du P.U.D<sup>1 3</sup> 89, on fait ressortir que la situation des infrastructures du parc de l'habitat urbain à Biskra se résume comme suit:

1- Au niveau des branchements en eaux usées, plus de 40% des branchements sont illicites et 15% de maisons du cadre informel ne sont pas branchées et font leurs évacuations par des seguias. Ce qui provoque la prolifération des épidémies et la pollution d'eau d'irrigation de la palmeraie.

2- Ce parc de logement est alimenté 93% en électricité, dont 10% sont branchés illicitement.

3- Or que l'alimentation en gaz naturel se trouve rétréci à 57%. Par contre, les infrastructures hydrauliques, se trouvent dans une situation délabrée, quoique, Biskra dispose d'une réserve importante en eau sous souterraine.

En effet, Biskra dispose actuellement de 17 forages issus d'oued el haï et la nappe de Tolga, Avec un débit moyen de l'ensemble des forages de 600L/H/J(28), qui dépasse théoriquement de loin les exigences du confort moyen estimé à 120L/H/J, d'après les recommandations du ministère d'hydraulique.

Malheureusement, plus de 30% de ce débit est considéré comme un déficit hydraulique provoqué par la vétusté et la dégradation des réseaux et des infrastructures.

Ajouter à cela, une grande quantité de cette production en eau considérée potable est utilisée informellement dans l'irrigation des

<sup>1</sup> M'chounech= premier lieu de regroupement des indigènes de la régions du sud des aures

<sup>1</sup> P.U.D= Plan D'urbanisme Directeur

palmiers et pour des besoins industriels d'une manière anarchique. Nous précisons à ce niveau que les besoins d'un seul palmier dattier est d'environ 20000m<sup>3</sup>/an, plus un besoin climatique supplémentaire de 20000m<sup>3</sup>/ha/an.

Cette situation critique fait que la plus part des usagers du parc du logement de la ville et particulièrement ceux de l'habitat collectif font recours à des pompes personnelles, pour se subvenir a leurs besoins en eau, surtout en été.

## **5. LA SITUATION ADMINISTRATIVE**

La situation administrative de Biskra est, id évoquée du fait de ses répercussions sur la croissance urbaine de la ville, et sur son mode d'urbanisation. En effet, conformément à la hiérarchie urbaine algérienne, Biskra ce que l'on pourrait appeler, une ville moyenne 1. Promue wilaya a la suite du découpage administratif de 1974, elle fut des lors dote d'une infrastructure conséquente qui devait lui permettre d'exercer, au niveau micro régional.

A la faveur de son nouveau statut administratif. Biskra se volt, notamment, dote de deux ZHUN et d'un programme industriel consistant, mais son ascension dans la hiérarchie urbaine lui vaudra, surtout, un accroissement de son activité tertiaire. Le rôle de centre administratif et de prestataire de service que Biskra a toujours tenu dans La région comme toute, s'affirme avec cette promotion administrative et devient la vocation de la ville. Cette situation est confirmée par les données du RGPH de 1987 et celui de 1998 qui révèlent que plus des 2/3 du total de la population active totale sont employés dans le secteur tertiaire.

	1966	1977	1987	1998	2010
Population	59258	90471	128924	172905	280900
Taux de croissance	-	3.92	3.60	2.70	-
Solde migratoire	-	7.698	10.387	8.735	-
Population active occupée	4383	9239	24854	35595	91872
Actifs employés dans le secteur 1	1914	2827	1653	1202	7221
Actifs employés dans le secteur 2	536	1132	7692	11016	33991
Actifs employés dans le secteur 3	1933	3280	15509	23377	29856

Tableau.4.6 : La répartition d'employés par secteur.

(Source : DIE, 2006).

## 6. LES EQUIPEMENTS:

Du fait que la plus part des approches de définitions de l'habitat considèrent que les équipements de première nécessité constituent une partie intégrante de l'habitat. En effet, ces derniers constituent l'objet simulant de l'exode rural, qui provoque à son tour l'augmentation de la demande et la naissance de certains types d'habitat illicites. Par conséquent, il serait nécessaire de donner un bref aperçu sur la situation de ces équipements.

## 6.1 LES EQUIPEMENTS EDUCATIFS:

La commune de Biskra dispose du 1/3 des équipements de la wilaya repartis sur les différents paliers d'enseignement fondamental, technique, secondaire et formation professionnelle, comme le récapitule le tableau suivant. :

Palier	Nature d'équipement	Nbs Salles	Nbs équipement
Fondamental	école fondamentale	685	52
Secondaire	lycée et Technicum	192	09
Formation P	C.F.P.A	54	03

Tab4.7: Les équipement éducatifs de Biskra  
Source : direction d'éducation et de la formation 1993

Ajouter à cela, d'autres équipements de formation d'un niveau universitaire, tels que, centre universitaire, I.T.E et un centre de formation paramédical, qui couvrent les besoins à une échelle régionale.

### 6.1.1.LES EQUIPEMENTS SANITAIRES:

Quoique, les équipements sanitaires ne constituent pas un élément important dans la morphogénèse ou dans la structuration de l'habitat dans notre contexte. Pour cela, nous les aborderons sommairement pour déterminer le degré d'équipement de notre contexte en matière d'équipement de support.

A cet égard Biskra dispose de trois hôpitaux, avec une capacité de 624 lits soit un lit pour 322 habitants.

En conclusion, les équipements éducatifs et sanitaires se trouvent émergés à l'intérieur des tissus d'habitat, sans aucune logique de desserte ou de répartition par rapport aux différents quartiers qui constituent le cadre urbain de la ville.

### 6.1.2.LE COMMERCE:

Biskra dispose de sept(07) grandes surfaces éparpillées sur toute la surface de la ville, alors le commerce qui constitue l'objet de notre analyse c'est celui intégré dans les habitations et les immeubles. IL constitue le support actuel de l'habitat urbain, et il s'est perpétué à la place de la palmeraie qui connaît disparition graduelle.

## 7. PARC D' HABITAT URBAIN ET SON EVOLUTION:

La première remarque que nous notons a ce niveau avant d'aborder l'évaluation quantitative de l'habitat urbain à Biskra, que cette composante urbaine connaît une grande mutation, et cela à partir de l'indépendance.

En effet, Biskra disposait de 2453 habitations en 1945, réparties comme suit: 516 habitations coloniales et 1937 habitations indigènes en toubes tines, soit un total de 2453 habitations.

Or que de 1945 à 1966, soit dans un espace de 21 ans, le rythme d'évolution en matière d'habitat à Biskra était d'environ 170 unités par an comme le précise des archives de l'A.P.C<sup>1</sup> de Biskra. Le résultat que Biskra compte à ce jour 6053 habitations tous types confondus, dont 2210 en toubes tines et le reste du colonial, du collectif et de l'individuel en dur.

Le niveau de confort et d'équipement de ce parc de logement à cette date était d'un niveau très bas.

En résumé, ceci revient à dire qu'en 1966, seuls 8% de ce parc est considéré comme logement équipé de tout confort d'après les critères dégagés par le R.G.P.H 66.

Cependant, la commune de Biskra dispose d'un parc de logements qui a été estimé à 21806 logements d'après les résultats du R.G.P.H 87 tous types confondus. Par contre, dans les six dernières années, le parc de logement est évalué en fonction des chiffres livrés annuellement par la D.U.C.H<sup>2</sup> et qui sont exprimés dans le tableau suivant. :( Logts sociaux et promotionnels

---

<sup>1</sup> A.P.C= Assemblée populaire communale

<sup>2</sup> D.U.C.H= Direction d'urbanisme et de la construction et de l'habitat

Nature	Inscrit	Achevé	En cours	Observation
Urbain				
Habitat social locatif	11671	10541	1226	Dont 1000 programme 200
Habitat promotionnel CNEP et privée	1009	732	228	Dont 58 abandonné par SPIE SETIF
Habitat promotionnel autres « APC , MDN	264	176	88	
Social évolutif	3100	3100	-	
Participatif	100	-	100	
Autres programme « FN POS SUD)	200	48	152	
Habitat rural	5997	5383	614	(année entre 93/2000)

TABLEAU N° 4.8 SITUATION PHYSIQUE DE L'HABITAT DE LA WILAYA DE BISKRA

SOURCE : DLEP DE LA WILAYA DE BISKRA 2000.

Cela fait un total de 3754 de logements sociaux et promotionnels livrés dans les sept dernières années. Or que l'autoconstruit qui est constitué en premier lieu des constructions réglementées par les textes de l'ordonnance des réserves foncières de l'année 74. Son évaluation se fait à base des permis de construire délivrés par les services techniques de la D.U.C.H.. Dans notre cas ce secteur est composé de 07 lotissements totalisant 2510 lots, de 49 coopératives constituées de 2550 lots.

En effet, cette méthode d'évaluation pendant la période 87/94 nous donne le chiffre de 3954 permis livrés considérés comme unités de logement d'après l'hypothèse avancée par la D.U.C.H.. Quoique la plus par de ces maisons ne se trouvent pas réellement sur terrain. Car les bénéficiaires ne peuvent pas construire leurs maisons dans les délais de trois ans définis par le règlement du permis de construire. Ce phénomène



s'explique par la crise des matériaux de construction. Alors que, cette méthode d'évaluation ne prend pas en considération les logements produits dans le secteur informel d'autre part. Car leur cadre de production anarchique qui se base essentiellement sur la spéculation foncière échappe à toute évaluation officielle.

En résumé, si ces méthodes d'évaluations nous emmènent à définir un chiffre global du parc immobilier de Biskra de l'ordre de (25274) logements à la fin de l'année 1993.

Par contre, les outils d'évaluations qualitatifs prescrivent une crise en matière de logement plus alarmante, due à la vitesse de prolifération des constructions illicites et à la vétusté du parc traditionnel. Ajouter à cela le taux d'occupation du logement, qui reste un critère de l'évaluation quantitative et qualitative de cette crise.

### 7.1. TAUX D'OCCUPATION DE LOGEMENT:

Le degré d'occupation de logement présenté par les chiffres des trois dernières Décennies et comparé la situation de l'occupation du parc national nous laisse déduire que la ville de Biskra n'est pas épargnée d'une crise d'ordre nationale. Cette situation connaît une certaine régression qui suppose une amélioration des conditions de vie pendant la décennie 77/87. Cela s'explique par la réalisation des programmes de logement collectif alloués à Biskra, durant sa promotion au rang de chef lieu de wilaya. Or que la période de 87/93 se caractérise par une augmentation du T.O.L de Biskra de l'ordre de 0.2, mais 'il reste toujours au-dessous du T.O.L<sup>1</sup> moyen national.

Année	Population	Parc Logts	T.O.L Biskra	T.O.L National
1966	59561	8966	6.6	6.7
1977	938300	14092	6.6	7.8
1987	128924	20806	6.1	6.7
1993	163207	23174	6.3	7.2

TAB.4.9: T.O.L DE BISKRA COMPARE AU T.O.L NATIONAL (66/93)  
SOURCE: R.G.P.H 66.77.87. D.P.A.T DE BISRA janvier 1994

cette augmentation prédite l'aggravation de la crise du logement causée par le retard très sensibles dans la réalisation des programmes de logements sociaux durant la période de 87/93 conjugué à l'accroissement

<sup>1</sup> T.O.L= Taux d'occupation de logement

naturel de la population très élevé, en plus l'exode rural accentué vers cette ville considérée comme la métropole de région.

A cet égard, il serait important de noter que le T.O.L est calculé à partir d'une hypothèse d'une moyennes généraliser qui ne peut présenté la situation critique du parc immobilier s'impose, comme une partie des maisons traditionnelles sont déclarées vétustes d'après l'enquête établies par l'U.R.BA.<sup>2</sup> dans le cadre d'un avant projet de rénovation et de restructuration de des enceins noyaux urbains de Biskra.

cette enquête déclare 2584 maisons vétustes à démolir et 3025 maisons incommodes qui nécessitent une intervention pour réhabilitation.

Cependant, cette crise affiche aussi à travers la lecture des tableaux des nombres postulant aux logements sociaux auprès de l'O.P.G.I.<sup>3</sup>. Dans ces demandes, une grande partie provient des habitants des habitations en terre. De l'année 1985et non satisfaites à ce jour.

Année	85	86	87	88	89	90	91	92	93
Demandes	3329	3839	4075	2054	2760	1667	1219	1057	953

TABLEAU N°4.10 : DEMANDES DE LOGEMENTS 1985-1993

SOURCE : OPGI DE BISKRA

En effet, cette situation de crise est clairement lisible par le chiffre de 6.3 indiquant le T.O.L de Biskra qui reste parmi les plus élevés des grandes villes de l'Algérie, ainsi que celles des pays du tiers monde, comme le spécifie N.Benmati.

Ville	Biskra	Alger	Constantine	Oran	Béjéia	Mostaganim
T.O.L	6.3	7.6	7.2	6.5	6.1	6.0

TABLEAU N°4.11 : T.O.L COMPARE A DES PRINCIPALES VILLES D'ALGERIE

SOURCE O.N.S. 1992

Cette situation annonce un surpeuplement ajouté à la vétusté et la précarité, ainsi que l'inadaptation de la plus grande partie de ce parc de logement à ce contexte. Et en conséquences des mutations des différents secteurs économiques qui ont provoqué des bouleversements dans le mode de l'occupation de l'espace et dans la manière de produire l'habitat, et par conséquent engendrant la morphogenèse de nouveaux types d'habitat dans ce contexte. L'abandon du système de production de l'habitat et des pratiques de l'espace perpétué dans cette ville depuis plusieurs centaines d'années est témoin de ces mutations.

<sup>2</sup>UR.BA=Urbanisme de Batna Ex CADAT<sup>3</sup> O.P..G.I.= Office de Promotion et Gestion immobilière

## 7.2. LES EFFETS DES MUTATIONS

Les activités économiques constituent un apport important à l'habitat dans une région et ils peuvent lui affecter un aspect ou un autre, comme le précise P.Géron dans sa définition de l'habitat.

Dans notre cas les activités économiques à Biskra se trouvent dominer par le secteur industriel et les services offrant 85 % d'emplois.

Jusqu'alors Biskra avait dans le passé une vocation agricole et touristique, comme le souligne J MARC Cote. Or que cette mutation commence à être ressentie à partir de l'indépendance après le départ des colons français et les propriétaires des palmeraies vers la France et les grandes villes de l'Algérie au temps. Les mesures d'expropriations des grands propriétaires des palmeraies, en plus des perspectives de développement économiques national ont privilégié les secteurs, industriel, les services et le bâtiment et travaux publiques dont les rentes sociales et l'offre de l'emploi sont plus stables, ce qui explique l'exode de la main d'œuvre du secteur primaire vers les secteurs secondaire et tertiaire.

## 8. LA PALMERAIE:

Ce secteur présente essentiellement par l'hémoculture et les oasis de palmeraie qui constitue un vrai support de production de l'espace bâti depuis le passé lointain, par son apport climatique et de fourniture des matériaux de construction. La manière de la disposition de ses seguias et la nature foncière patriciale ont participé à la génération d'un schéma d'organisation de l'habitat à l'intérieur de cette enveloppe bioclimatique .

En réalité, Biskra a connu sa prospérité et son image d'oasis grâce au support de la palmeraie. Elle a incité aussi la sédentarisation d'une grande partie de la population nomade et pastorale qui ont construit leurs habitations en terre dans l'enceinte de la palmeraie.

Cette dernière présente pour ces natifs un lieu de production et de consommation et de régénération. Par contre, ce support a subi une dégradation alarmante cette décennie due à sa concurrence par d'autres secteurs encouragés par l'Etat. Ces mutations ont fait passer cette société de son caractère agraire vers un autre industriel. Ce passage a bouleversé les pratiques économiques, provoquant le rétrécissement de la surface de la palmeraie. Le nombre de palmiers qui faisait 250.000 palmiers pour une population de 50.000 habitant, donnant un ratio de 5 palmiers / hab. Par contre, on n'enregistre actuellement 140.000 palmiers face à une population de 163.207 habitants donnant un ratio de 0.8 palmiers / hab.

## 9. OUTILS DE REALISATION DE L'HABITAT:

Les mutations socio-économiques de la société ont provoqué à leur tour, la manière de produire l'habitat dans ce contexte qui, se basait essentiellement au temps passé sur les techniques traditionnelles et les touizas<sup>1</sup> dans la réalisation de toute construction.

Or actuellement l'habitat est produit de plusieurs outils de réalisations qui se base Principalement sur les techniques de construction non appropriées à ce contexte.

Ces outils font généralement partie des procédés généralisés par l'état par l'intermédiaire des entreprises et souvent reprises par une imitations aveugles dans le secteur privés dans l'habitat auto construit.

Ceci dit que la production du logement est assurée actuellement à Biskra par des entreprises d'envergure nationale.

Telle que la SONATIBA qui produit le logement par des procédés industrialisés, donnant un type d'habitat collectif non appropriés au contexte.

L'unité de l'E.C.O<sup>1</sup> ex(d.n.c) qui produit le logement dans ce contexte par des procédés conventionnels. A cet égard, nous notons l'expérience lancée dans le domaine de construction de logements à base des matériaux locaux .l'expérience est lancée a base de bloc de plâtre.

Enfin, nous enregistrons l'existante de dix-sept entreprises locales de moyennes et de petites envergures qui participent à la réalisation du logement dans la commune et la wilaya de Biskra avec des procédés et techniques à base de béton.

La participation des entreprises privées et des auto-constructeurs dans le cadre réglementaire ou informel reste considérable.

Toutes ces entreprises de réalisation confrontées à des pénuries de matériaux de construction, à l'approvisionnement non stable en ciment et en acier à majorité importée. En plus, l'état de la défaillit financière et le manque de métrise des technologies importées aggravent d'avantage la crise.

---

<sup>1</sup> Touizas= Participation communautaire en volontariat dans la réalisation du cadre de vie

<sup>1</sup> E.C.O= Entreprise de construction de Ouargla

**Conclusion :**

Ce chapitre a identifié le contexte de l'étude, il a, également, caractérisé le cadre bâti résidentiel des nouvelles cités planifiées relativement à ce contexte.

Pour commencer, la ville de Biskra a été appréhendée à travers sa situation géographique et administrative. Son histoire urbaine a été retracée et les particularités de sa composante humaine ont été présentées.

Son cadre urbain a, ensuite, été soumis à une analyse rétrospective qui a reconstitué le processus historique de son évolution. Cette étape a servi de préliminaire à l'étude du cadre bâti résidentiel et ses mutations.

# Chapitre 5

# ANALYSE

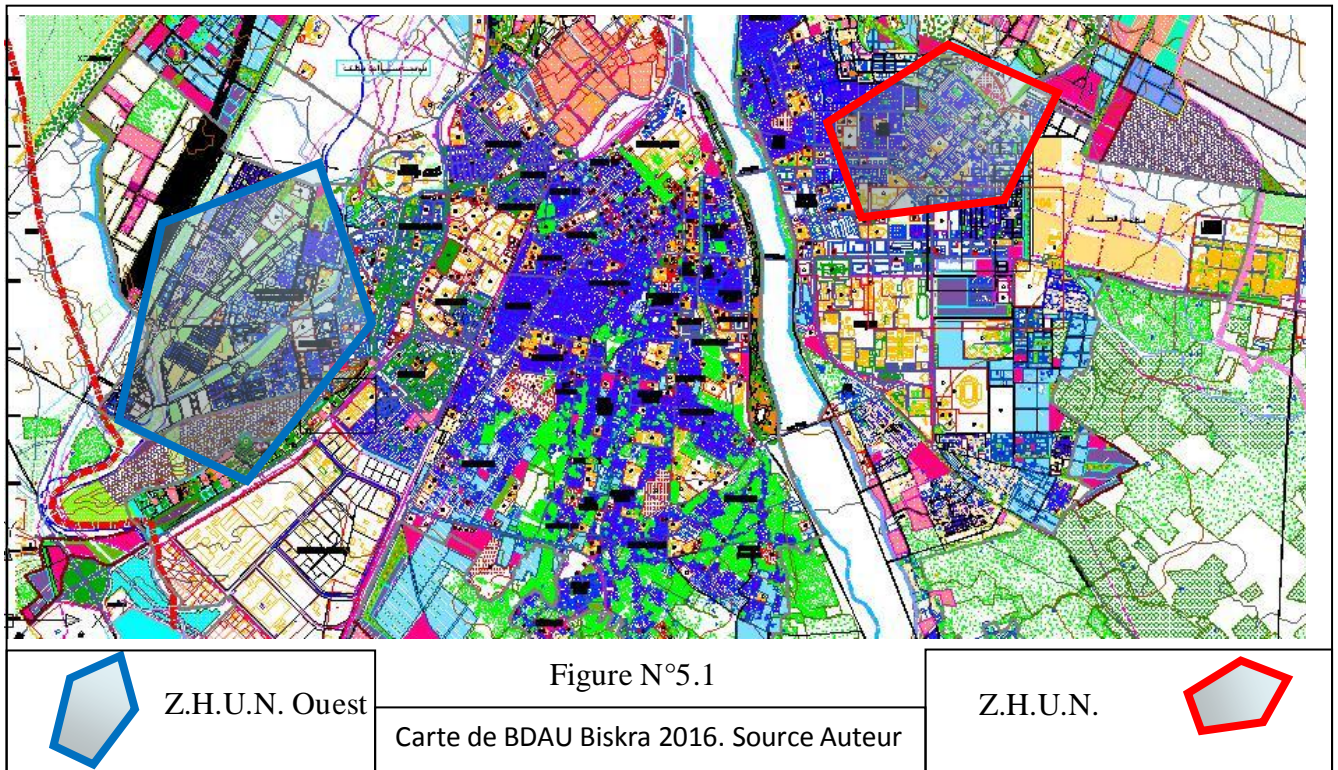
## I. Présentation de la cite d'étude :

### 1. Critères de choix de la cité d'étude

La production de logement interroge les modalités de production de la ville, notamment dans les pays en développement. Dans cette recherche on va montrer le cas d'une cité de 500 logements participatif où les logements sont achevés, outre des mutations, des transformations sur plusieurs niveaux sont effectuées. L'image d'une cité complètement transformé.

Face aux transformations de l'habitation, et vu la richesse en matière de production de logement Une enquête sur **les différentes cités collectives dans la ville de Biskra**, nous mène ver un procédé d'investigation sur les zones d'habitations nouvelles ZHUN Est et Ouest. Comme ces cités présentent des critères différents sur l'aspect extérieur de point de vue transformations, mutations et appropriations des espaces extérieures. Nous allons commencer l'enquête par les cités collectives de la ZHUN Ouest où le degré de transformations est important, ensuit les cités collectifs de la ZHUN Est, où la situation au niveau des transformations est un peut métriser.

### 2. Les zones d'extensions nouvelles de l'habitat



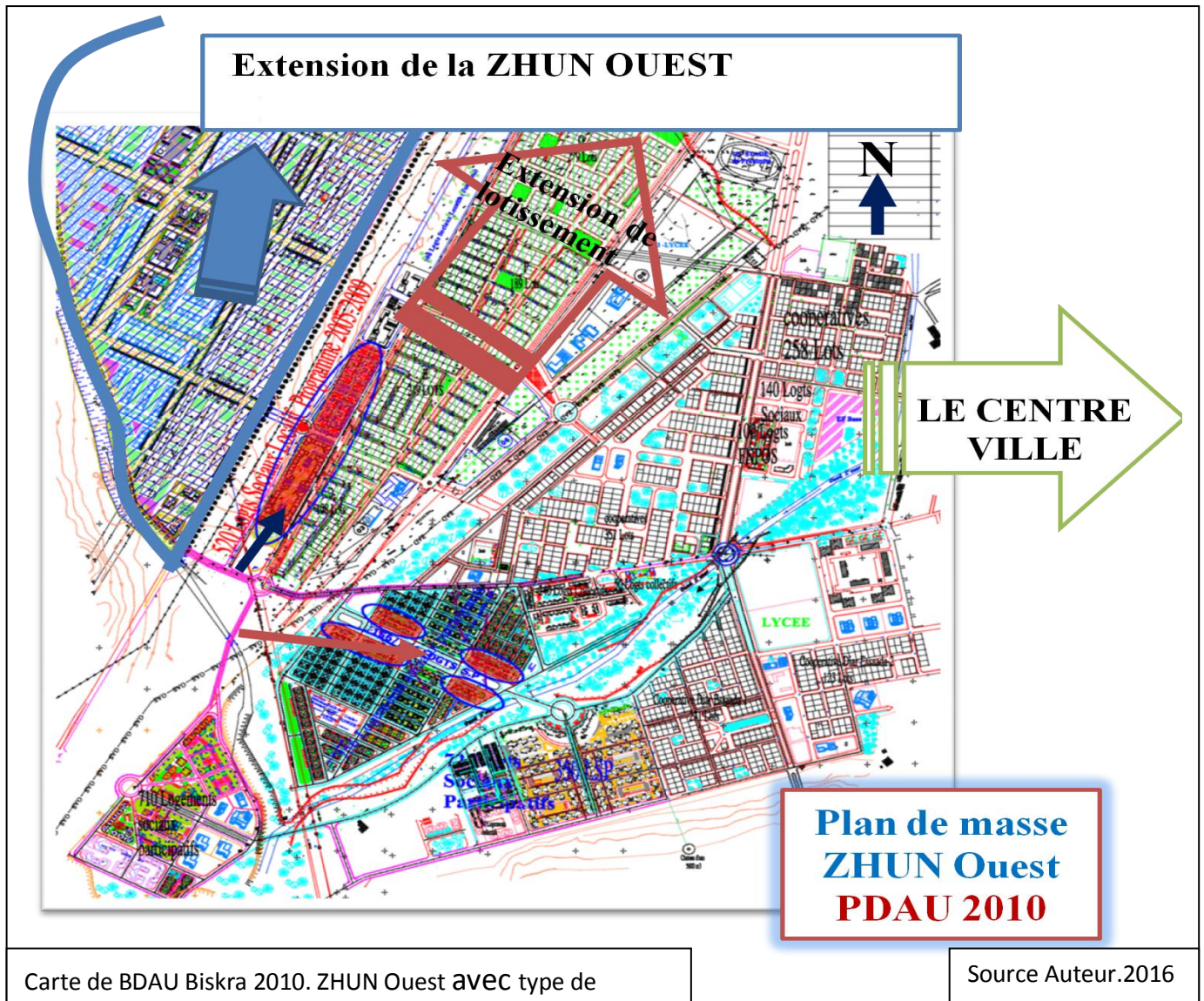
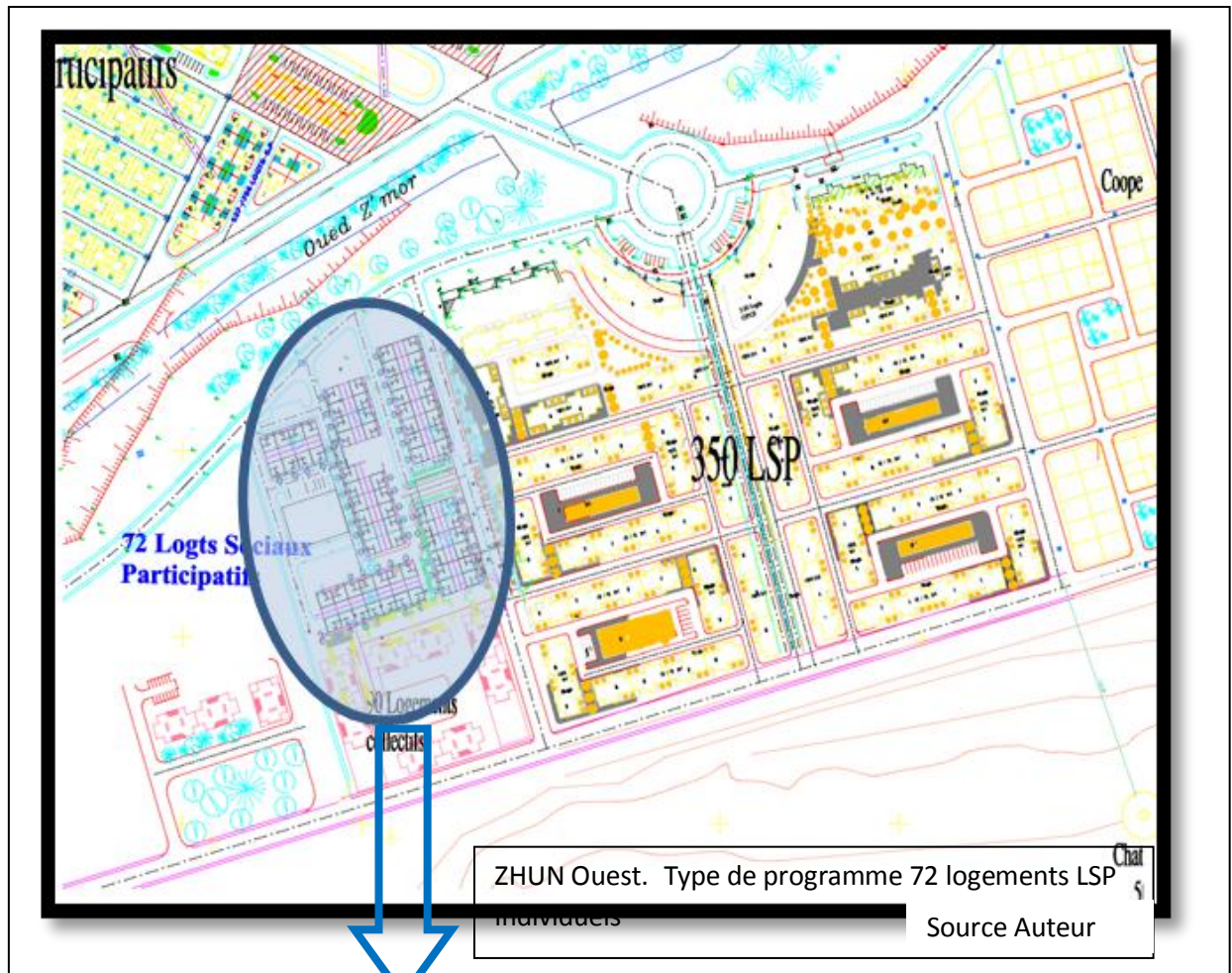


Figure N°5.2





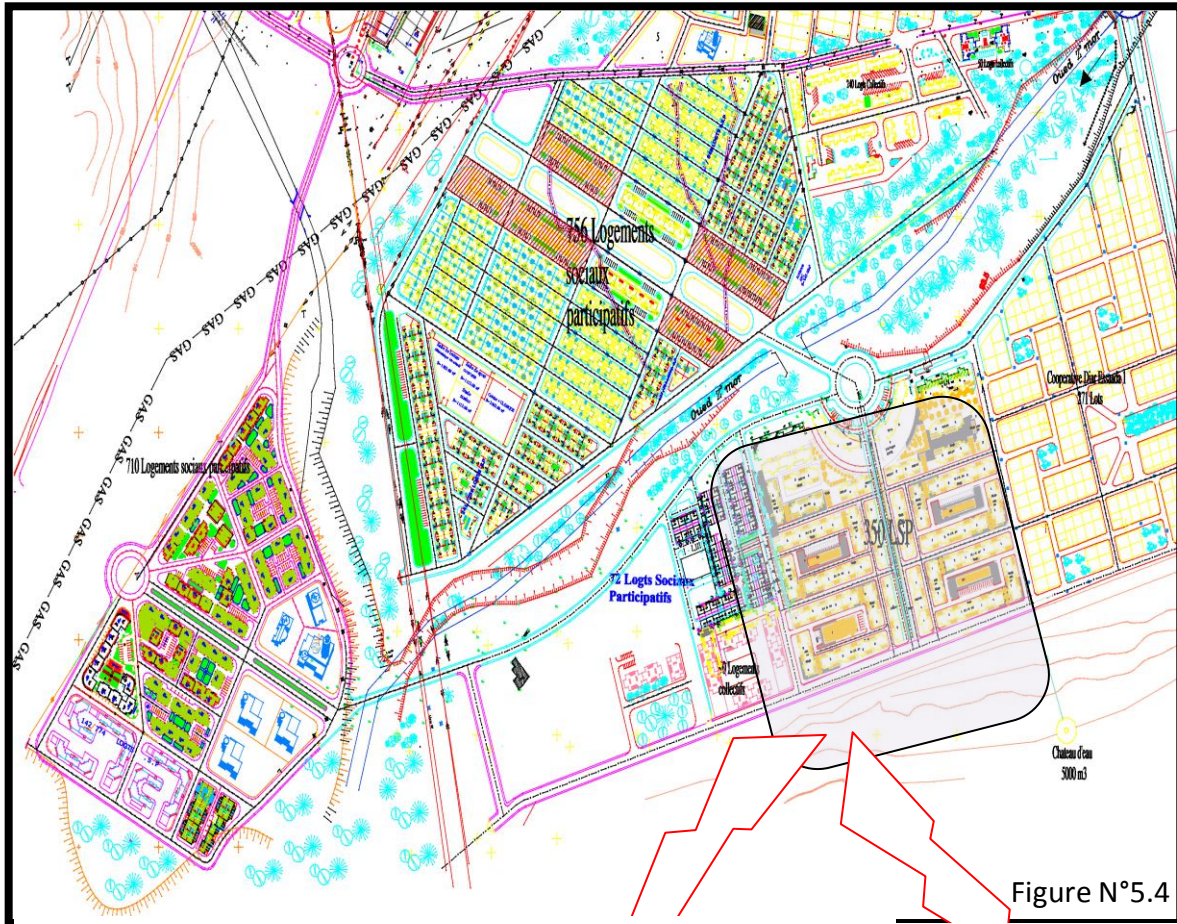
Source Auteur 2016

Figure N°5.3



Photo N°5.1: 72 logements LSP individuels

Source Auteur 2013



ZHUN Ouest. Type de programme 350 logements LSP semi collectif

Source Auteur 2016



Photo N°5.2: 350Log LSP ZHUN Ouest

Source Auteur 2015



Photo N°5.3 : 350Log LSP ZHUN Ouest

Source Auteur 2015

Plusieurs transformations ont touché l'aspect physique du logement (espace intérieur et façade) et son espace extérieur immédiat. Ces modifications sont très variées en nombre et en degré et à différents endroits, à titre d'exemple

**756 logements LSP individuels**

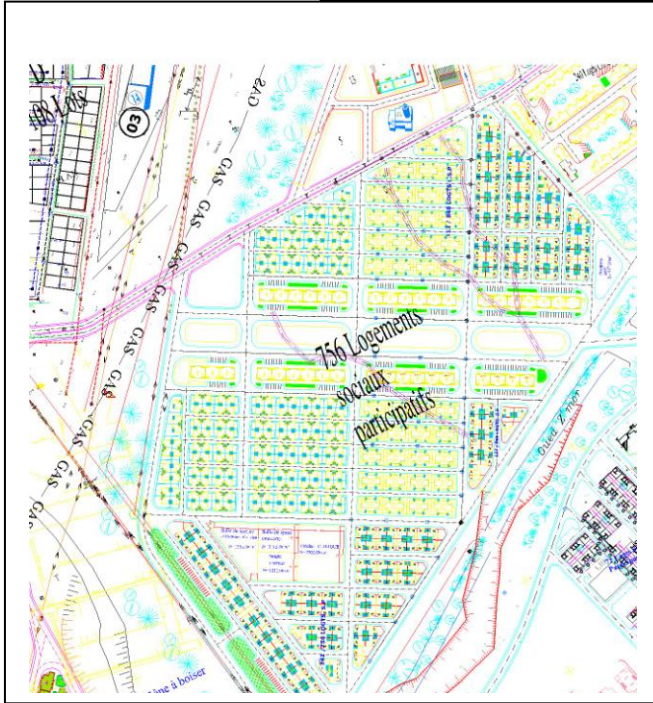
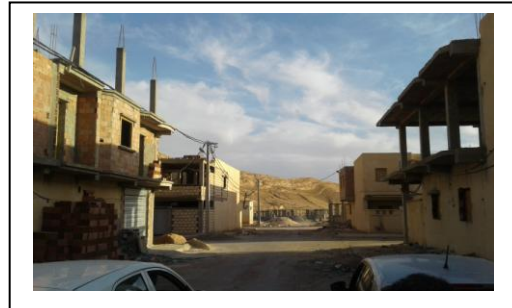


Figure N°5.5 ZHUN Ouest. Type de programme 756 logements LSP individuels

Source Auteur 2015



Ph. N° 5.4 :756 logs LSP individuels  
Source Auteur 2015



Ph N°5.5:756 logs LSP individuels  
Source Auteur 2015



Ph N°5.6:756 logs LSP individuels

Source Auteur 2015



Ph N°5.7:756 logs LSP individuels

Source Auteur 2015

La ZHUN ouest l'ensemble des citées avec ses formules, programmes, type de logements et le promoteur. Une analyse sur la production récente du logement, des espaces ont été refermés, des terrasses recouvertes de toit, les entrées principales des blocs ont été changées, les aires de stationnement sont devenues des lieux de regroupement). Toutes ces transformations suscitent des interrogations sur le devenir de la production récente du logement.

### 3. Cas d'étude CHETMA :

Nous prolongeons notre investigation sur les cités collectifs vers l'Est, juste après la limite urbaine entre Biskra et la commune de Chetma, ce situe la cité de 500 logements participatifs. Cette dernière est classé dans le programme LSP OPGI 2004 / 2006, un programme dit de type individuel, mais en réalité c'est le collectif horizontal.

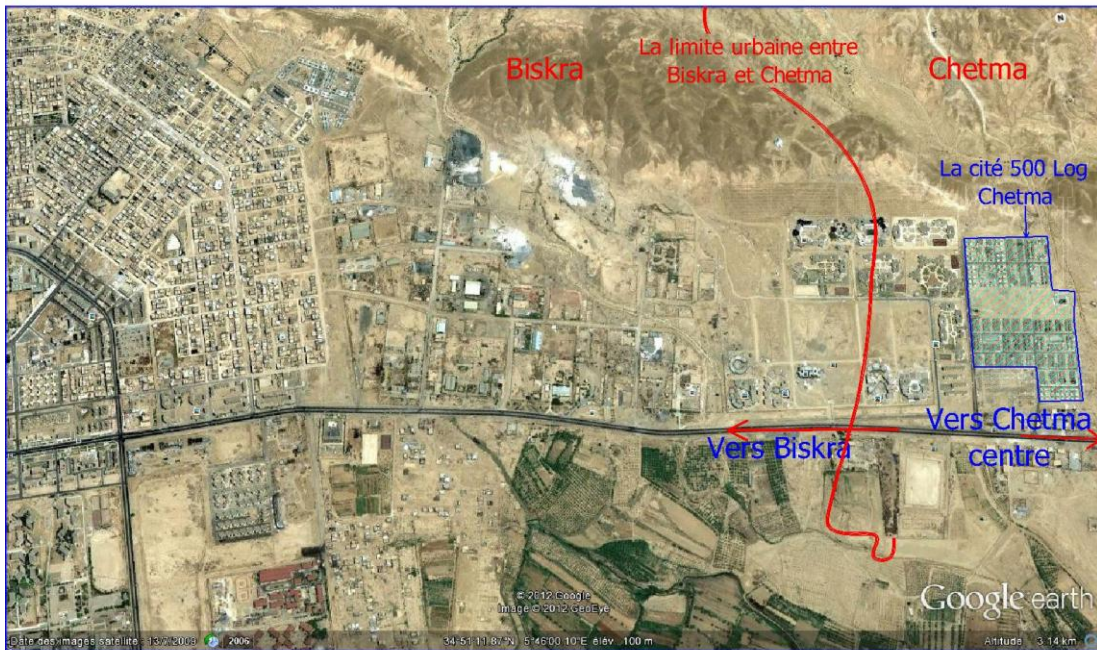


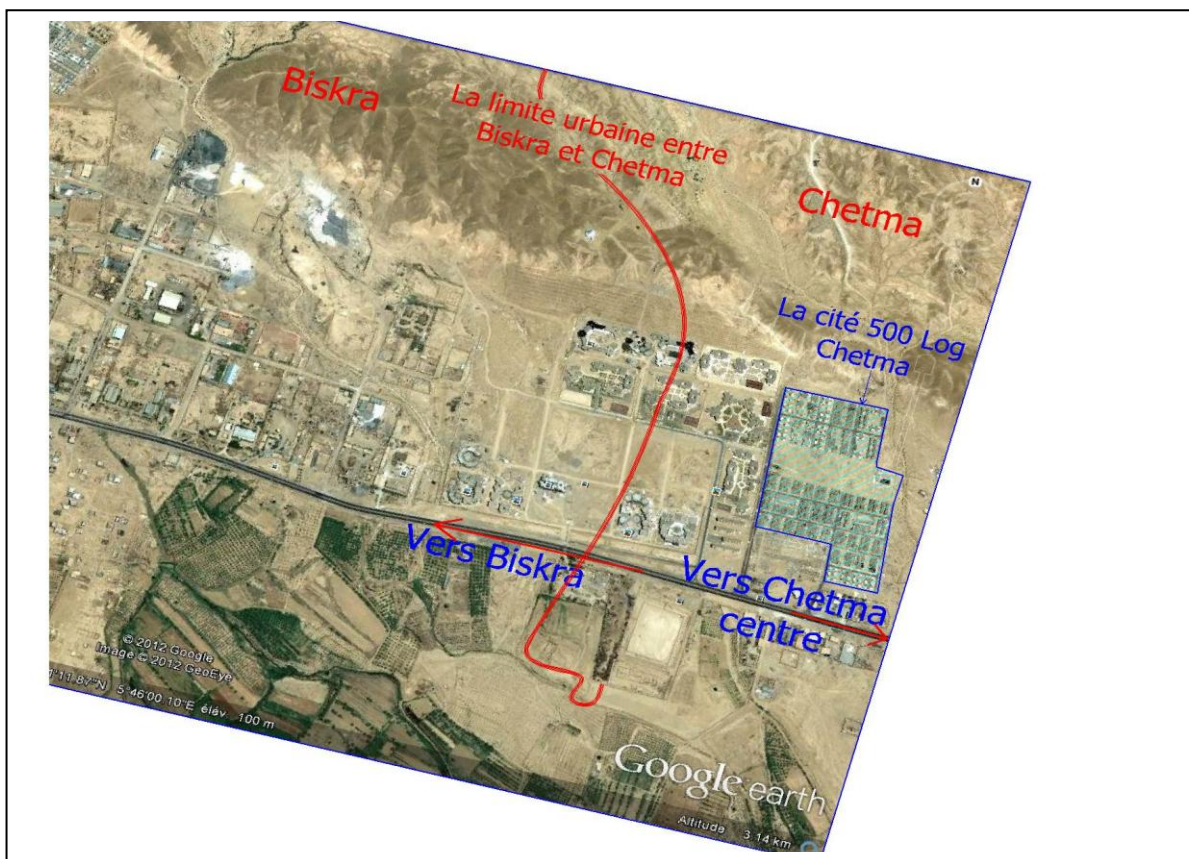
Figure N°5.6

Carte Google Earth délimitant la zone d'étude

Source Auteur .2016

La commune de Chetma est en conurbation avec Biskra chef lieu est reliée avec le nouveau pôle universitaire, ce dernier qui est partagé par les deux communes.

Notre cas d'étude a été porté sur la cité des 500 logements LSP de Chetma vu les importantes transformations progressives qu'a connu cette cité, elle représente une synthèse de toutes les conditions recherchées ; ce sont des logements sociaux participatifs individuels, qui ont tous subi des transformations.



Carte Google Earth délimitant la zone d'étude

Source Auteur.2016

Figure N°5.7

## II. Analyse exploratoire

### Les actes de transformations et modes d'appropriation de l'espace extérieur

#### 1. L'extension une opération à faire à tout prix

##### 1.1. Extension verticale

Les occupants s'approprient sur un espace extérieur, et d'une manière horizontale ou verticale ils interviennent par une extension, les interventions sont différentes que l'on soit propriétaire ou locataire :

Étant locataire, on constate l'absence de transformation ou si l'on trouve, elles ne dépassent pas des réaffectations des espaces ou la réalisation d'une clôture en Zimmerman.



Photo N°5.8

Source Auteur 2015



Photo N°5.9

Source Auteur 2015



Photo N°5.10

Source Auteur 2015

Les transformations des habitations par les surélévations des constructions sur plusieurs niveaux.

La densification et l'occupation totale de la parcelle.

Étant propriétaire, l'occupant a toute la liberté de porter des modifications.



Photo N°5.11 Source Auteur 2015



Photo N°5.12

Changement du parcellaire (jumelage de 2 parcelles)

Être locataire dans la cité devient un frein devant toute opération d'appropriation ou de transformation.



Photo N°5.13

Source Auteur 2015

## 1.2. Appropriation de surface

Ces transformations provoquent la densification du quartier et créent des rues d'une forme organique (en serpentín) et irrégulière



Photo N°5.14 Source Auteur 2015

Les habitants ont clôturé des surfaces extérieures dans le créneau du marché illicite

Les habitants trouvent un moyen de s'étaler en surface au détriment des espaces verts, trottoirs, air de jeux....



Photo N°5.15 Source Auteur 2015

Les rues sont devenues plus étroites



Photo N°5.16 Source Auteur 2015

Une grande liberté que procurent les habitants sur l'appropriation des terrains vierges



## 2. Les transformations et les facteurs de risque dans la structure

La mitoyenneté des poteaux communs présente un grand danger, où les habitations se trouvent le moyen d'inventer des solutions techniques qui présentent un risque important sur la stabilité de la structure.

Ces risques se présentent parfois en laissant des bars d'attente pour les poutres du voisin, pour qu'il puisse lui aussi couler la dalle.

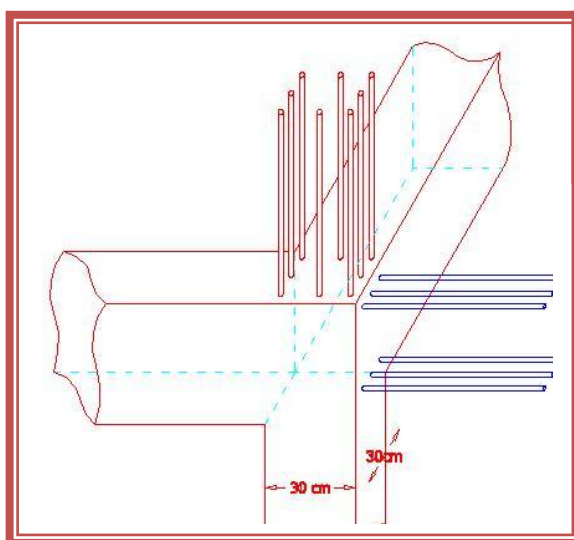


Schéma de la structure nouvelle avec réservation de bars d'attentes horizontales pour le voisin.

Figure N°5.8 Source Auteur 2015



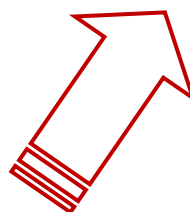
Photo N°5.17

Source Auteur 2015



Photo N°5.18

Source Auteur 2015



Un autre risque par l'occupation de la moitié du poteau, le premier qui fait l'extension sa dalle s'appui sur la moitié des poteaux de rive, et l'autre moitié pour le voisin.



Photo N°5.19

Source Auteur 2015

Schéma de la structure nouvelle avec réservation de bars d'attentes verticales pour le voisin.

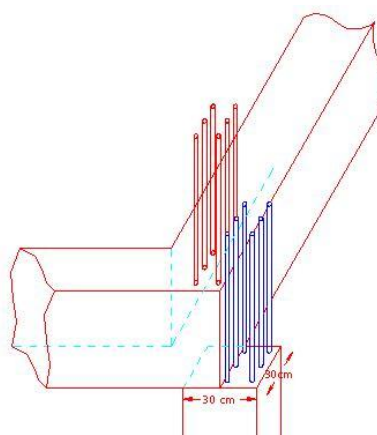


Figure N°5.9

Source Auteur 2015

Dans d'autre cas, on ne pence jamais du voisin, celui qui commence les travaux en premier paralyse son voisin a ne jamais faire une autre dalle comme lui



Photo N°5.21

Source Auteur 2015



Photo N°5.20

Source Auteur 2015



Photo N°5.22

Source Auteur 2015

Une extension verticale en dur avec une structure nouvelle qui ne répond pas aux normes techniques.

La mitoyenneté de la structure forme un obstacle devant les habitants qui ne trouve le moyen de s'étaler beaucoup plus en surface.

Une extension horizontale sur un terrain qui contient le réseau GAZ, et qui provoque un grand risque.



Photo N°5.23

Source Auteur 2015



Photo N°5.24

Source Auteur 2015



Photo N°5.25 Source Auteur 2015



Photo N°5.26 Source Auteur 2015



Photo N°5.27

Source Auteur 2015

Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en  
dure et le joindre a la maison

**3. Morphogenèse des quartiers et processus d'évolution :**

Les transformations des habitations et les surélévations des constructions sur plusieurs niveaux.

Ces transformations provoquent la densification des quartiers et créent des îlots linéaires d'une forme organique (en serpentin) et irrégulière.

Les rues sont devenues plus étroites, les parcelles sont souvent plus grandes, ceci résulte de la grande liberté que procure les habitants sur l'appropriation des terrains vierge

### III. L'enquête par entretien

L'enquête se base sur un entretien avec les acteurs des transformations, une catégorie d'acteurs des données qualitatives basées sur une méthode de l'entretien dans un système de représentation (par les pensées construites), et les pratiques sociales (les faits expériences).

Ce système permet d'analyser le sens que les acteurs donnent à leurs pratiques, de mettre en évidence les systèmes de valeurs et les repères normatifs à partir desquels ils s'orientent et se déterminent (aspect idéologique), comme il permet par « les faits expériences » non pas de faire décrire, mais de faire parler sur une pratique. (Blanchet Alain & Gotman Anne, 1992).

La méthode consiste à faciliter l'expression de l'interviewé en l'orientant vers des thèmes jugés prioritaires pour l'étude, tout en lui laissant une certaine autonomie.

En effet, nous souhaitons influencer le moins possible les réponses et obtenir les réponses au plus près.

Nous allons opter pour un type d'entretien libre ou non directif, ce type d'entretien lorsque l'interviewer n'intervient pas ou peu sur le récit de l'interviewé.

Nous avons formulé dans nos principaux thèmes d'entretien des questions en rapport direct avec le thème

#### Les acteurs ciblés pour l'entretien

1. **Le service technique de l'APC de Chetma** : comme un premier responsable du contrôle et suivie des transformations.
2. **L'OPGI** : Comme organisme promoteur et maitre d'ouvrage représenté par le BET comme maitre d'œuvre et acteur principale de la conception
3. **Le BET** : Comme maitre de l'œuvre, promoteur de l'architecture et assurant de suivie et la conformité.

### 1. Le service technique de l'APC de Chetma

L'APC de Chetma, présenté par le service technique de l'urbanisme est responsable d'assuré tout infraction de loi concernant la cité de 500 logement. L'entretien s'est basé sur les infractions qui se présentent comme suit

- Une appropriation de surface sur un terrain semi collectif, un trottoir ou espace vert .....
- Une extension verticale suivie par une démolition et renouvellement de la structure périphérique, et cela après avoir le certificat de conformité du logement

L entretien avec le service de l'APC

Cette évolution s'est déroulée dans une période politique favorable; l'intervention de l'état présenté par le service technique de l'APC, ce résume par une enquête sur terrain, ensuite faire des PV d'arrêt des travaux, par la suite une sortie sur site avec la gendarmerie pour que l'usager soit informer officiellement par le pouvoir étatique.

Ces PV avec la collaboration de la gendarmerie n'ont pas fait aucun cas de démolition, et les actes de dépassement se progressent.

Ces actes de dépassement ou de transformations se varient comme suit

- Une extension verticale en dur avec une structure nouvelle qui ne répond pas aux normes techniques.
- L'appropriation d'un terrain qui contient le réseau GAZ, et qui provoque un grand risque, on le transformant a une chambre ou garage
- Appropriation du trottoir, espace vert, ou aire de jeux en un espace intérieur habitable ou une propriété personnelle (jardin, garage,...)

Ces PV avec la collaboration de la gendarmerie n'ont pas fait aucun cas de démolition, et les actes de dépassement se progressent.

L'action qui manque dans cette chaine d'événement pour éviter ces actes de transformations est « **l'exécution d'une décision de démolir ou un arrêt des travaux** »

La raison de ce silence est d'évité une révolution des habitants. C'est une raison politique nommée sous un « printemps arabe »

D'une autre part l'utilisateur se trouve dans une situation favorable.

## 2. L'OPGI

Promoteur et maître d'ouvrage « office de promotion et de gestion immobilière ».

L'entretien mené avec un responsable, Chef service d'architecture et membre d'évaluation de cet office, les questions ont tourné autour des axes suivants :

- 1- Cette multitude de types de logements qui se varient entre un F3 RDC sans véranda, sans garage, avec un couloir de distribution et un autre type F4 duplex avec garage, halle de distribution, véranda. Y'a-t-il une raison voulu de cette différence dans un programme participative aidai par de l'état qui assemble un type de logement purement sociale mais individuel et un autre type promotionnel plus adéquat aux besoins de l'utilisateur et dans la même assiette. y'a-t-il des styles architecturales ou des modèles culturels dictaient a cette appelle d'offre.
- 2- Y'a-t-il un cahier des charges type pour l'habitat participatif ?
- 3- Qu'elles sont les critères de base dans une conception de logement ?

### Les réponses

Les réponses c'étaient comme suit:

Q1 : « On a fait un concours d'idée qui a fait ressortir quatre bureaux d'études. »

C'était une réponse claire, pas de plus, l'évaluation des offres de bureaux d'études sont basés sur une analyse purement économique qui



comporte en premier lieu le prix unitaire de réalisation en M2 et qui définis par la suite le prix de l'étude de l'architecte.

Pour ce qui est des modèles culturels et du style architectural, « chaque architecte injecte un style architectural », donc y a pas un style architectural bien défini.

Q2 : « On a un cahier des charges type qui est applicable au niveau national et chaque maître d'ouvrage et maître d'œuvre doit le respecter »

Q3 : « On basant toujours sur les surfaces et le model fourni par la direction générale de l'OPGI, un document en annexe du mémoire montre les modalités des surfaces définie par la direction générale de l'OPGI, concernant la surface utile construite ainsi que celle relative au terrain d'assiette.

### **3. Le BET :**

- 1- La conception d'un projet de logement social participatif est basée sur des quantités, des modèles culturels ou bien des styles spécifiques ?
- 2- Les besoins des utilisateurs sont ils present en charge lors de la conception ?
- 3- Comment assurer un bon fonctionnement du logement ?

#### **Les réponses**

« On cherche tout ce qui est simple et beau et facile à réaliser »

« Car un surcoût du projet et il est voué à l'échec et notre offre sera refusé».

#### IV. Le questionnaire

Après avoir formulé le questionnaire nous avons lancé une enquête pilote sur site pour mieux adapter les questions au sujet et objectives voulu, nous avons trouvé des contraintes qui influence sur les résultats de l'analyse, parmi ces contrainte on site :

- Nous n'avons pas pu utiliser le questionnaire vu l'échantillon restreint sur le quel nous devrions l'utiliser, alors que le travail a était effectué sur tout la cité pour mieux cerner les actes de transformations.
- Suite aux réclamations de quelques habitants pour les appropriations des espaces extérieurs qui les gênes et pour plusieurs formes d'agressions des espaces extérieurs communs, ce qui a poussé l'intervention des collectivités locales, ces interventions n'on pas dépassé des menaces verbales ou un ordre de démolition qui reste toujours verbale, a cause de cela les gens n'acceptent pas de répondre au questionnaire et par conséquences l'accessibilité aux personnes enquêtés devient difficile voir impossible.
- Je site la première personne que j'ai abordé avec le questionnaire, après avoir discuté sur le sujet et j'ai lui montré et expliqué les questions, il me répond, « oui je te donnerai demain les réponses », jusqu'au ce jour j'ai rien reçu de lui.

Le formulaire de questions

## V. Conclusion et bilan de la situation

Cadre	Eléments	Acteurs	Interaction
Sociale	Mode d'habiter et s'approprier l'espace.	La transformation Le besoin sociale d'élargir la famille Pensée aux enfants Modifier selon un besoin sociale (intimité, plus pratique, culture propre....)	Le besoin et la cause S'approprier a un espace de plus Changer selon des pratiques sociales
Economique	Mode d'acquisition de logement Financement des travaux de transformations	Cout d'investissement Cout des matériaux Les espaces et surfaces ajoutés	Le rapport cout d'investissement et les espaces supplémentaires
Architecturale	La façade, l'espace extérieur,	Extension horizontale ou verticale	Les techniques de construction Le savoir faire,
Politique	L'appropriation des espaces extérieurs Le rôle de l'état	Le service technique de l'APC et les PV d'arrêt Le maitre de l'ouvrage et le certificat de conformité	Croissance progressive des transformations sur l'habitat Ignorance et délaissement de pouvoir politique

Tableau N° 5.1 : Les acteurs de transformations par une relation causale. Une lecture a travers une approche systémique.

Source Auteur 2015

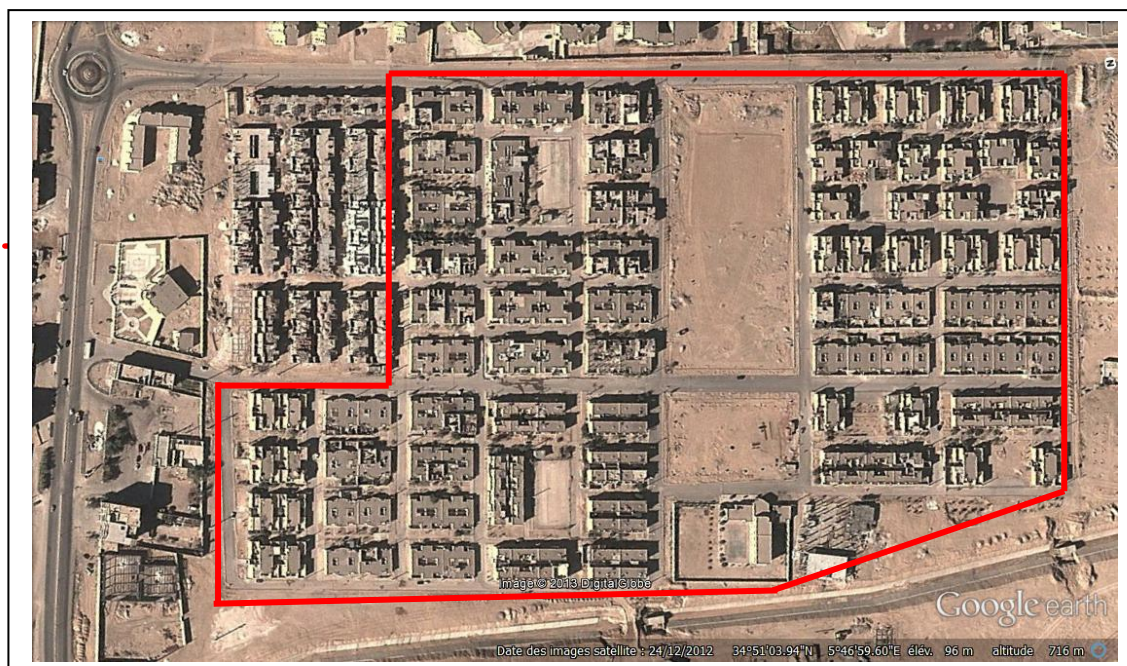
### Synthèse de l'analyse d'investigation et préparation de l'enquête

Le système de transformation dans la cité 500 logements est analogiquement un **système ouvert, en état d'évolution**.

Le comportement des habitants, ainsi que la manière d'intervenir est désormais être décrit comme des «tentatives d'évolution et d'amélioration du cadre de vie» d'un ensemble familial trop peu flexible pour supporter le changement.

## VI. Analyse des modes d'appropriation de l'espace extérieur

D'après l'enquête pilote menée dans le quartier, on va classer les transformations selon le type de maison, le degré de transformation et la quantité des maisons touchés par les transformations



Source : (Photo satellite, Google 24/12/2013 )

Figure 5.10 : La cité 500 Logements Chetma.

Source Auteur

La cité 500 logement se compose de sept types de logements individuels. Chaque type a ses caractéristiques techniques, fonctionnelles et autres qu'on va l'analyser par la suite.

La cité est divisée en deux parties, la première est située au nord (la partie intérieure), et la deuxième au sud (la première tranche) ; pour sa situation à côté de la route nationale et l'entrée de la cité. Ces deux parties sont séparées par une aire de jeux (un stade et aire de jeux non aménagé).

La disposition des blocs sous forme barre, une répétition d'un plot de quatre logements d'une manière linéaire.

Entre les barres des espaces non aménagés selon le besoin de l'usager ; inaccessible par véhicule, et les aires de stationnements, on peut dire qu'il y a un manque énorme en la matière, ce qui encourage les habitants de créer des aires de stationnements illégaux des voitures, par appropriation d'espace extérieur ou transformation de la cour en garage.

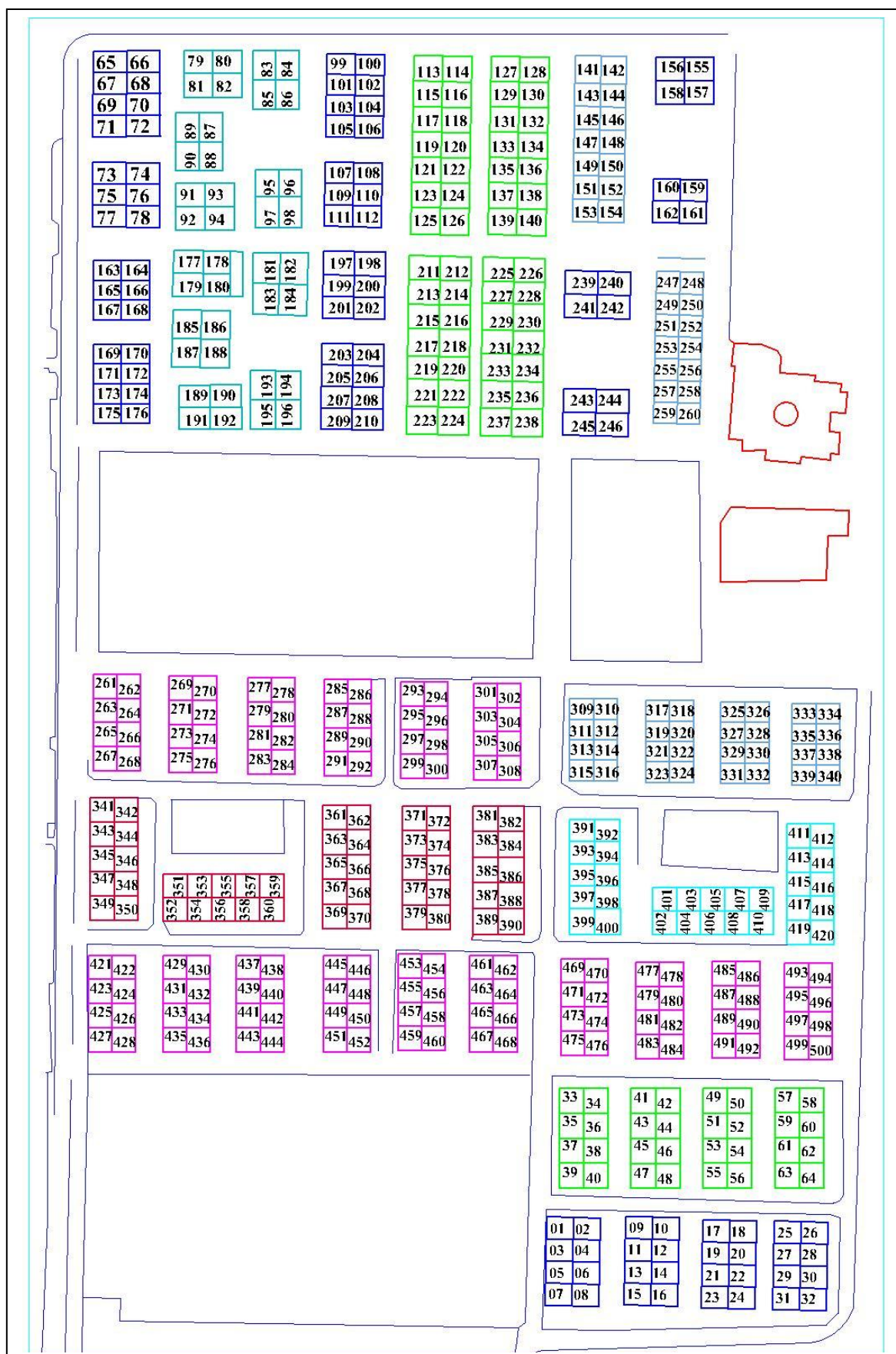


Figure N°5.11 : Plan parcellaire de la cité 500 Logs.

Source Auteur

Pour cette analyse on va baser sur les grandes transformations et les appropriations flagrantes effectuées par l'utilisateur.

### 1. Classement des transformations selon le type et l'acte de transformation.

Acte N°	Transformation horizontale	Observation
	<b>Appropriation de surface extérieure</b>	
Acte01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimmerman, pour créer un espace vert	
Acte02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda	
Acte03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture	
Acte04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture	
Acte05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dur sur un ou plusieurs niveaux.	
Acte06	transformation de la cour intérieure en magasin.	
Acte07	transformation de la cour intérieure en garage.	
Acte08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre à la maison	
Acte09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abri léger pour voiture	
Acte10	Transformation d'une chambre en garage	
	<b>Extension verticale</b>	
Acte11	terrasse à l'étage totalement couvert	Dalle en béton
Acte12	terrasse à l'étage partiellement couvert	Couvert en tuile
Acte13	surélévation des murs de la terrasse	
Acte14	un autre niveau totalement couvert	
Acte15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	
	<b>Divers</b>	
Acte16	finition de façade après transformation	
Acte17	Transformation totale démolition et reconstruction	
Acte18	travaux non finis après transformation	
Acte19	Création de cage d'escalier à l'intérieur de la maison	
Acte20	aucune transformation	

Tableau N° 5.2 : Classement des transformations selon le type et l'acte de transformation.

Source Auteur 2015

L'étude a été partagée sur quatre bureaux d'étude comme suite :  
**SETEB bureau d'étude étatique**  
**B.E.T TIAR**  
**B.E.T MEGHERBI**  
**B.E.T HARBOUCHE**



**B.E.T TIAR :**

**Type 1 :** F3 en R+1 avec véranda et coure. 104 Logs

**Type 2 :** F4 en R+1 même conception que Type 1. 40 Logs

**B.E.T MEGHERBI :**

**Type 3 :** F3 en RDC avec petite coure seulement. 88 Logs

**SETEB bureau d'étude étatique :**

**Type 4 :** F3 en RDC avec véranda et cour. 138 Logs

**Type 5 :** F4 en R+1 avec véranda, cour et garage. 40 Logs

**B.E.T HARBOUCHE :**

**Type 6 :** F3 en R+1 avec coure. 30 Logs

**Type 7 :** F4 en R+1 même conception que Type 6. 60 Logs

Figure N°5.12 Plan parcellaire contenant les sept types de logements de la cité.

Source Auteur

## 2. Inventaire des transformations selon le type de logement, situation et le type de transformation.

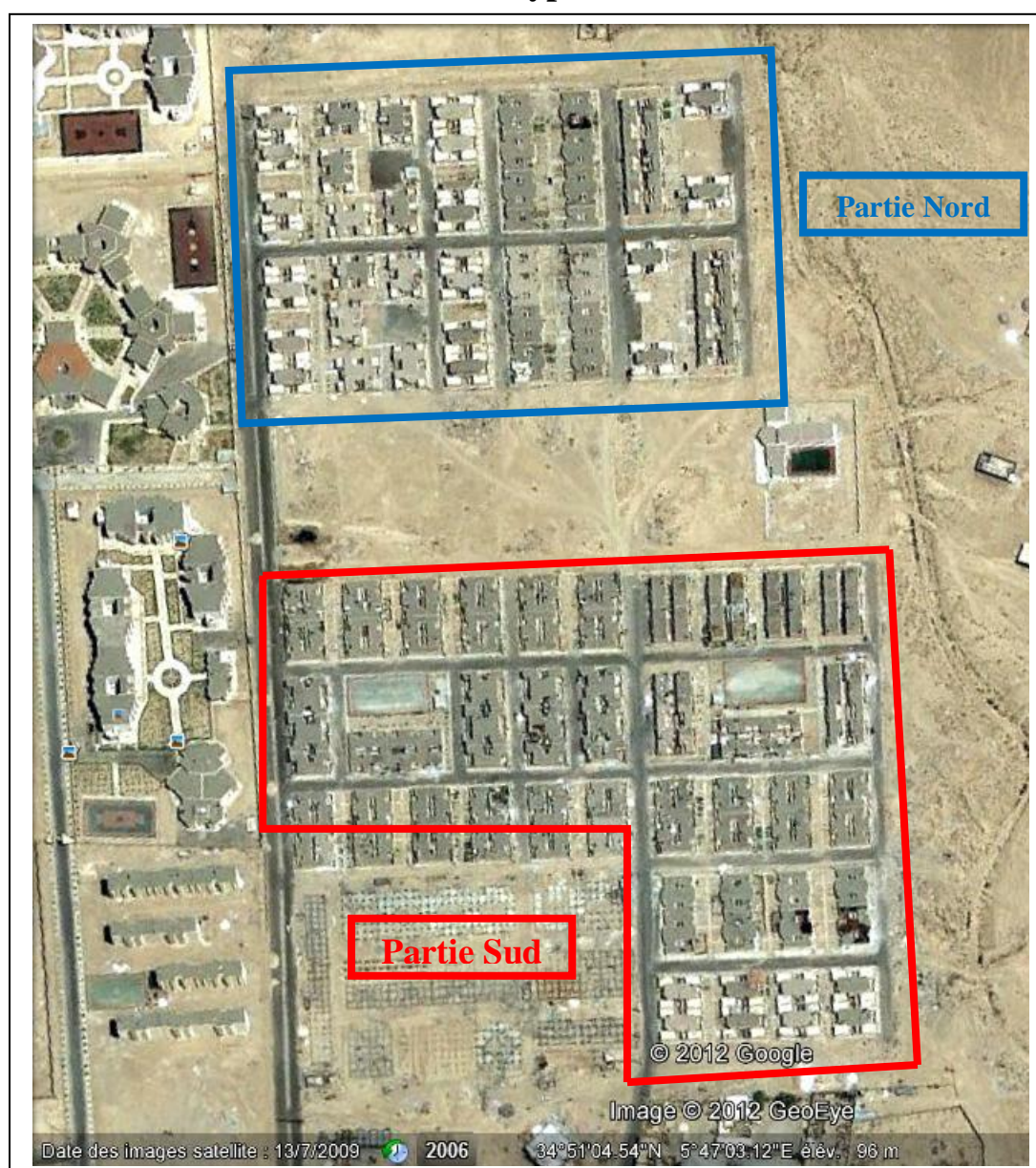


Figure N°5.13 : Image satellite le 3 07 2009. Délimitant les 2 parties de la cité.

Source Auteur

En 2009, trois ans après le début de remise des clés aux acquéreurs, c'était un début très timide des transformations. Sur cette photo satellite prise en juillet 2009 quelques taches apparaissent, qui montre souvent un début des transformations.

Comme le montre ces deux photos dans la figure N°14, des transformations par appropriation de surface extérieure et extension verticale, on remarque aussi le début des travaux d'enlèvement d'étanchéité qui prépare a une extension verticale.



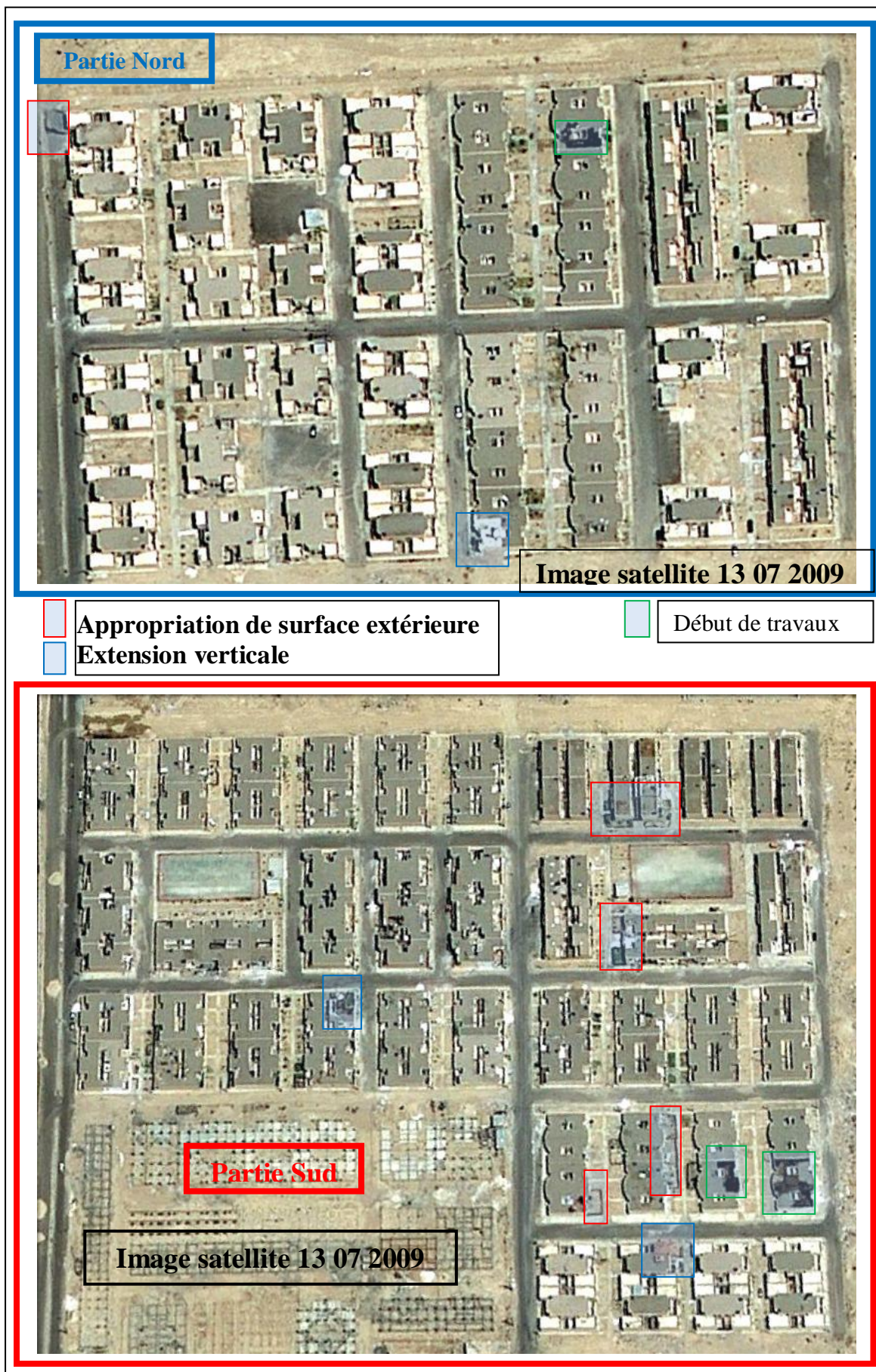


Figure N°5.14

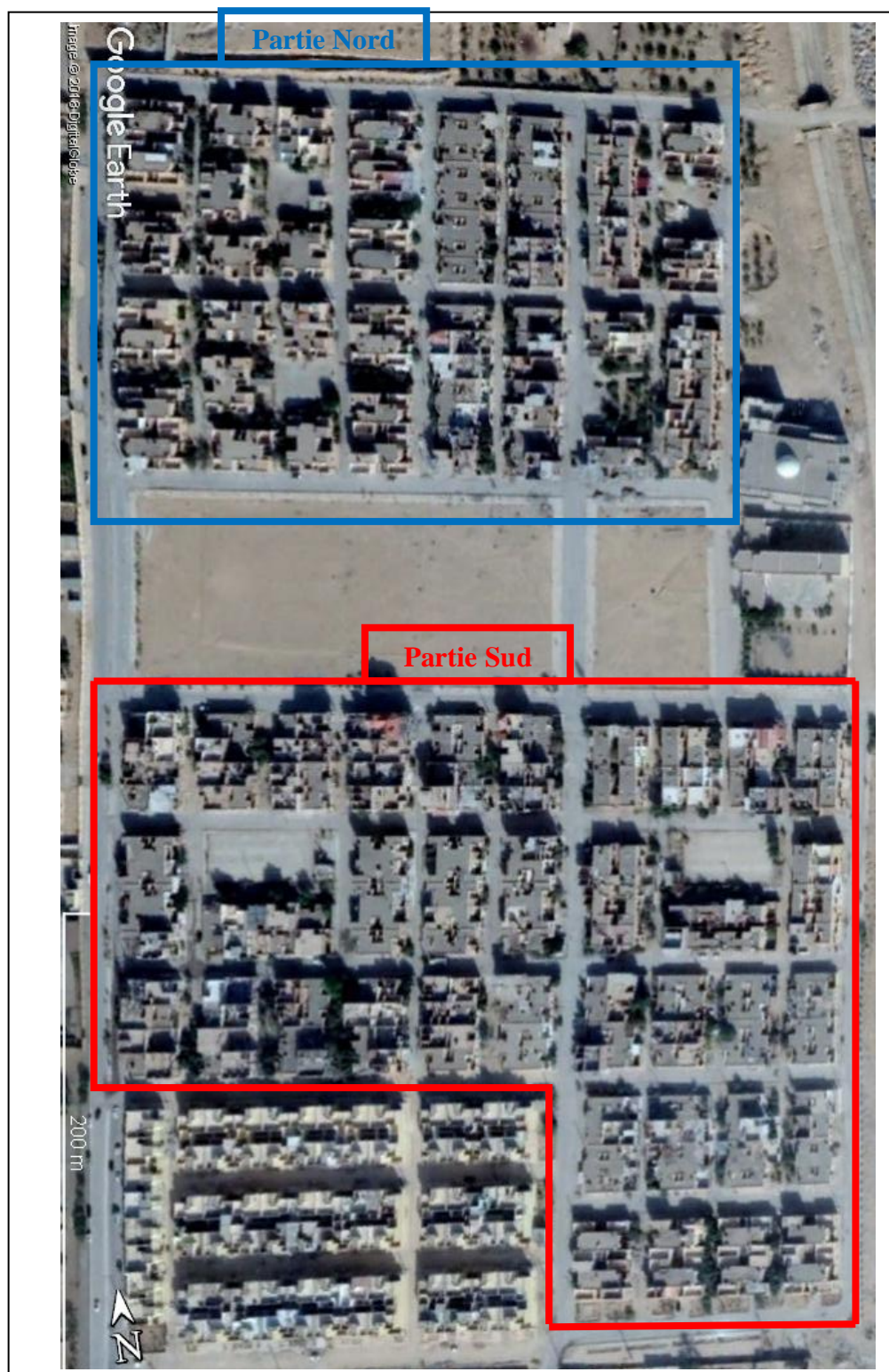


Figure N°15

**Image satellite 2018**

Source Auteur

En 2018, neuf ans après, la photo N° montre une transformation apparente du plan de masse des maisons.



**Partie Nord**

**Image satellite 2018**

Photo N°5.28

Source Auteur



**Partie Sud**

**Image satellite 2018**

Photo N°5.29

Source Auteur

Les photos N°: 28, 29 montrent de grandes transformations qui nécessitent une étude analytique plus approfondie.

### **3. Conclusion**


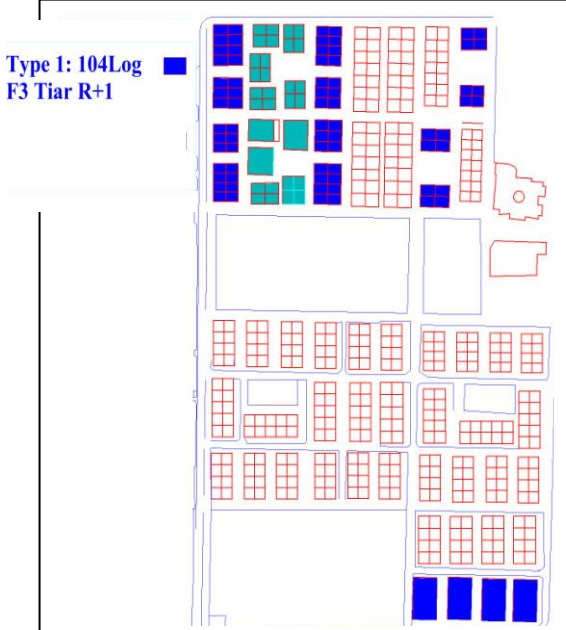



Durant les quatre premières années après l'installation des usagers dans la cité 500 logements, on enregistre de rares transformations. Vu la date d'installation des habitants qui est assez récente, les enquêtés affirment qu'ils pensent déjà aux transformations, mais le temps et les moyens ne les permettent pas, donc tout ce qu'on a remarqué sont de simples modifications qui concernent : un début des travaux d'enlèvement d'étanchéité qui prépare à une extension verticale, des appropriations de surface timides par quelques maisons ou projetant à une extension verticale par la suite.

## **Chapitre 6**

# **Analyse et interprétation des données**

**I. Inventaire des transformations selon le type de logement, situation et le type de transformation.**

**1. Type 1**

Nombre de logements <b>104/500</b>		Localisation	
			
Maitre d'ouvrage	OPGI		
BET	TIAR		
Nombre d'étage	R+1		
Type	F3		
N°	Transformation horizontale	Nbr	
	<b>Appropriation de surface extérieure</b>		
Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimerrane, pour crée un espace vert	6	
Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda	0	
Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture	6	
Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture	1	
Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.	0	
Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.	0	
Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.	17	
Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison	6	


Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture	0	
Acte 10	Transformation d'une chambre en garage	3	
	<b>Extension verticale</b>		
Acte 11	terrasse à l'étage totalement couvert	17	
Acte 12	terrasse à l'étage partiellement couvert	2	
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse	24	
Acte 14	un autre niveau totalement couvert	5	
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	5	
	<b>Divers</b>		
Acte 16	finition de façade après transformation	12	
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction	0	
Acte 18	travaux non fini après transformation	4	
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison	3	
Acte 20	Aucune transformation	32	

Tableau N°6.1

Source : Auteur 2017

**F3 TIAR. R+1. 104/500 Logs**

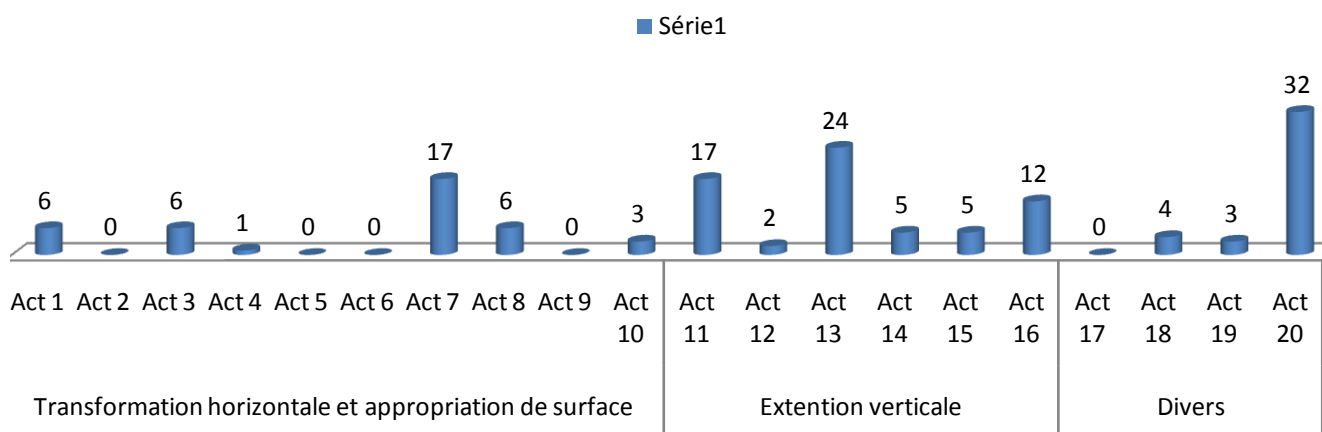


Fig N°6.1

Source Auteur 2017

L'acte N° 7 qui correspond à la transformation de la cour intérieure en garage, concerne les logements a deux façades, la ou se trouve la possibilité de créer un garage, le nombre de ces logement dans ce type est 64 logements, ce qui donne un pourcentage de 26.56%

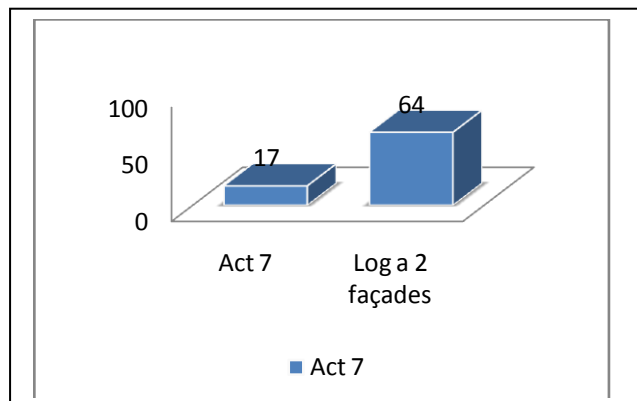


Fig N°6.2

Source Auteur 2017

L'acte N°20 qui correspond à aucune transformation sur un pourcentage de 30.76%, ce qui présente une certaine satisfaction.

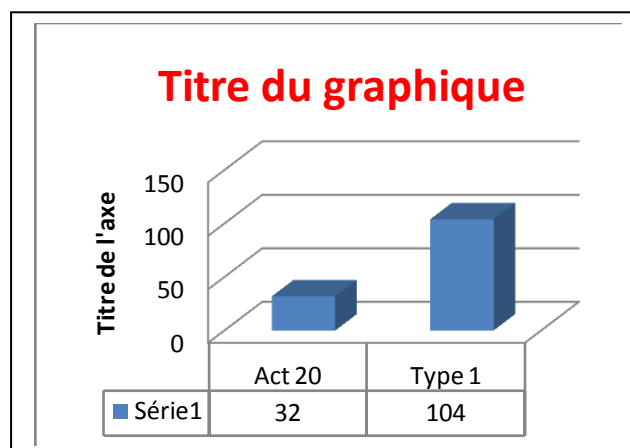


Fig N°6.3

Source Auteur 2017

Les actes de transformation les plus dominants dans ce type de logement sont les actes d'extension verticale, ce qui reflète un besoin de s'étaler verticalement en transformant la terrasse en chambre (acte 11 et 12) et même par la création d'un autre niveau (acte 14 et 15).

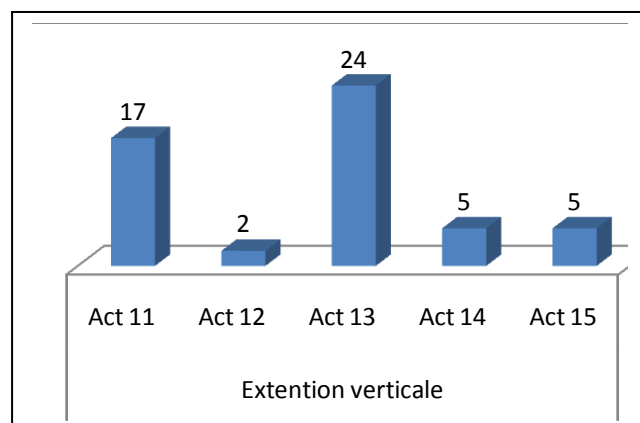


Fig N°6.4

Source Auteur 2017



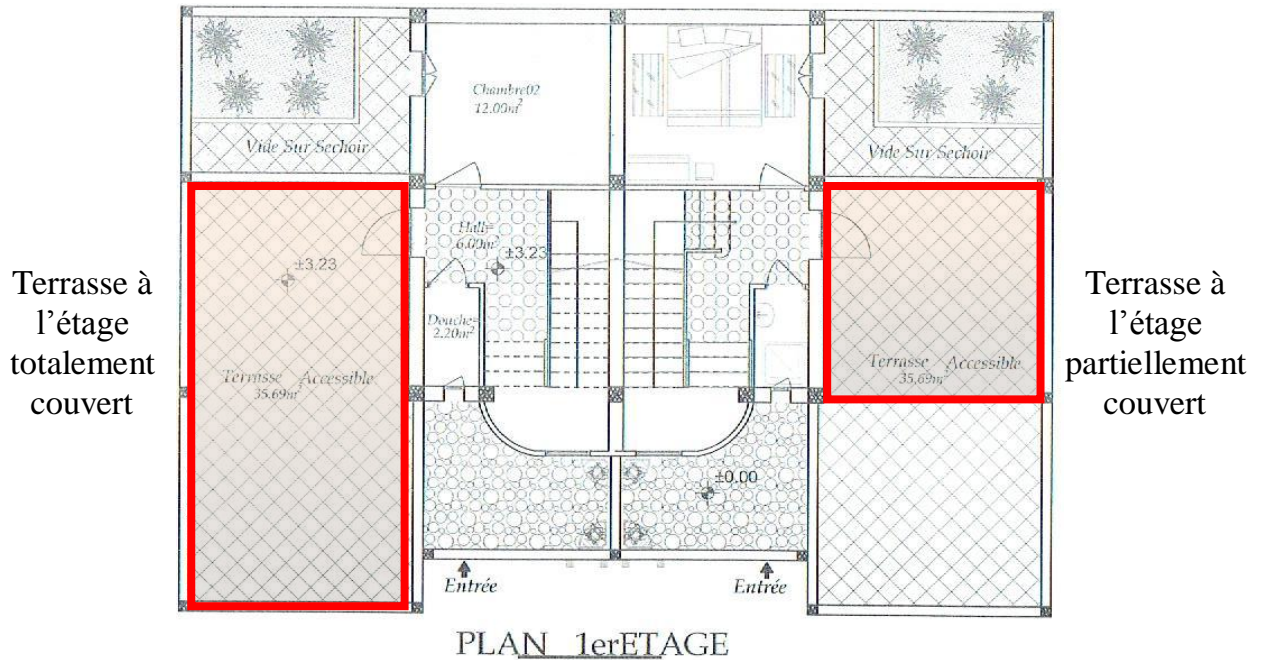
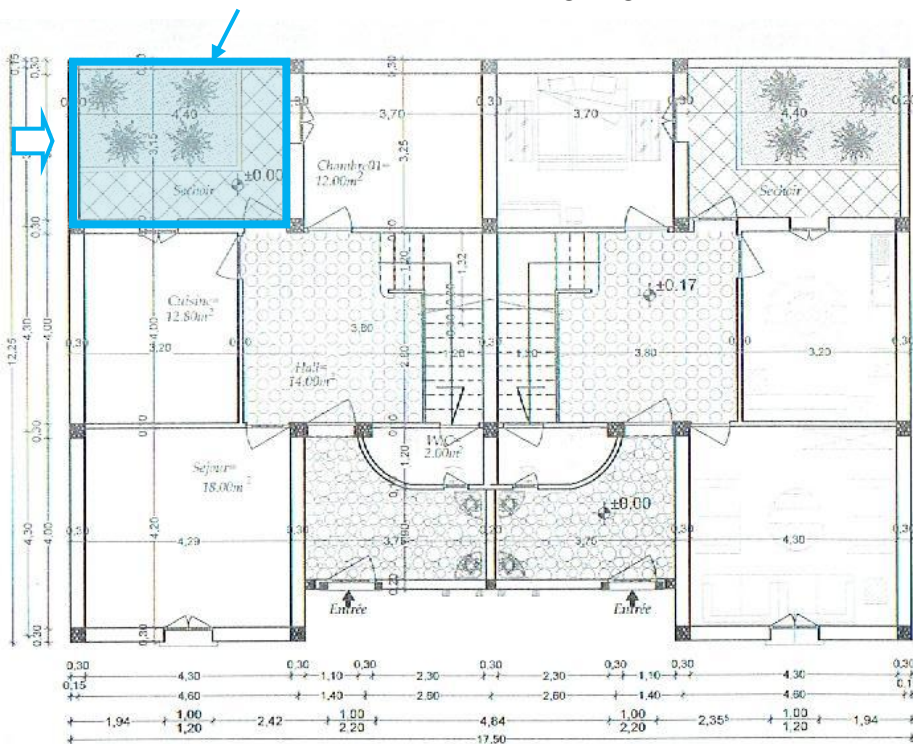


Fig N°6.5

Source Auteur 2017

Transformation de la cour intérieure en garage.



PLAN R.D.C

Fig N°6.6

Logement individuel F3:	
SURFACE HABITABLE:	79.00m <sup>2</sup>
SURFACE TOTALE:	81.33m <sup>2</sup>
<b>R.D.C:</b> 58.80m <sup>2</sup>	
Sejour	18.00m <sup>2</sup>
Cuisine	12.80m <sup>2</sup>
Chambre01	12.00m <sup>2</sup>
W.C	2.00m <sup>2</sup>
Hall	14.00m <sup>2</sup>
Sechoir	13.86m <sup>2</sup>
Veranda	8.67m <sup>2</sup>
<b>1er ETAGE:</b> 20.20m <sup>2</sup>	
Chambre02	12.00m <sup>2</sup>
Douche	2.20m <sup>2</sup>
Hall	6.00m <sup>2</sup>
Terrasse Accessible	35.69m <sup>2</sup>

Source Auteur 2017

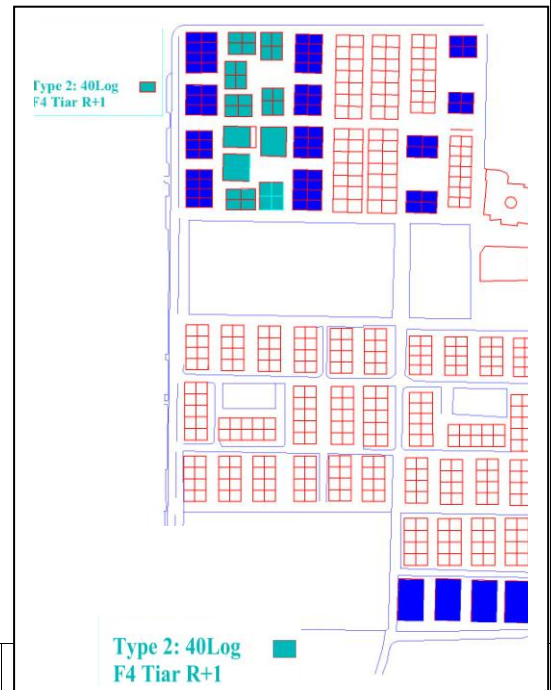
2. Type 2

Nombre de logements

40/500



Localisation



Maitre d'ouvrage	OPGI
BET	TIAR
Nombre d'étage	R+1
Type	F4

**Transformation horizontale**

**Appropriation de surface extérieure**

Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimermame, pour crée un espace vert
Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda
Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture
Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture
Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.
Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.
Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.
Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison
Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture




Acte 10	Transformation d'une chambre en garage	
	<b>Extension verticale</b>	
Acte 11	terrace à l'étage totalement couvert	
Acte 12	terrace à l'étage partiellement couvert	
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse	
Acte 14	un autre niveau totalement couvert	
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	
	<b>Divers</b>	
Acte 16	finition de façade après transformation	
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction	
Acte 18	travaux non fini après transformation	
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison	
Acte 20	Aucune transformation	

Tableau N°6.2

Source : Auteur 2017

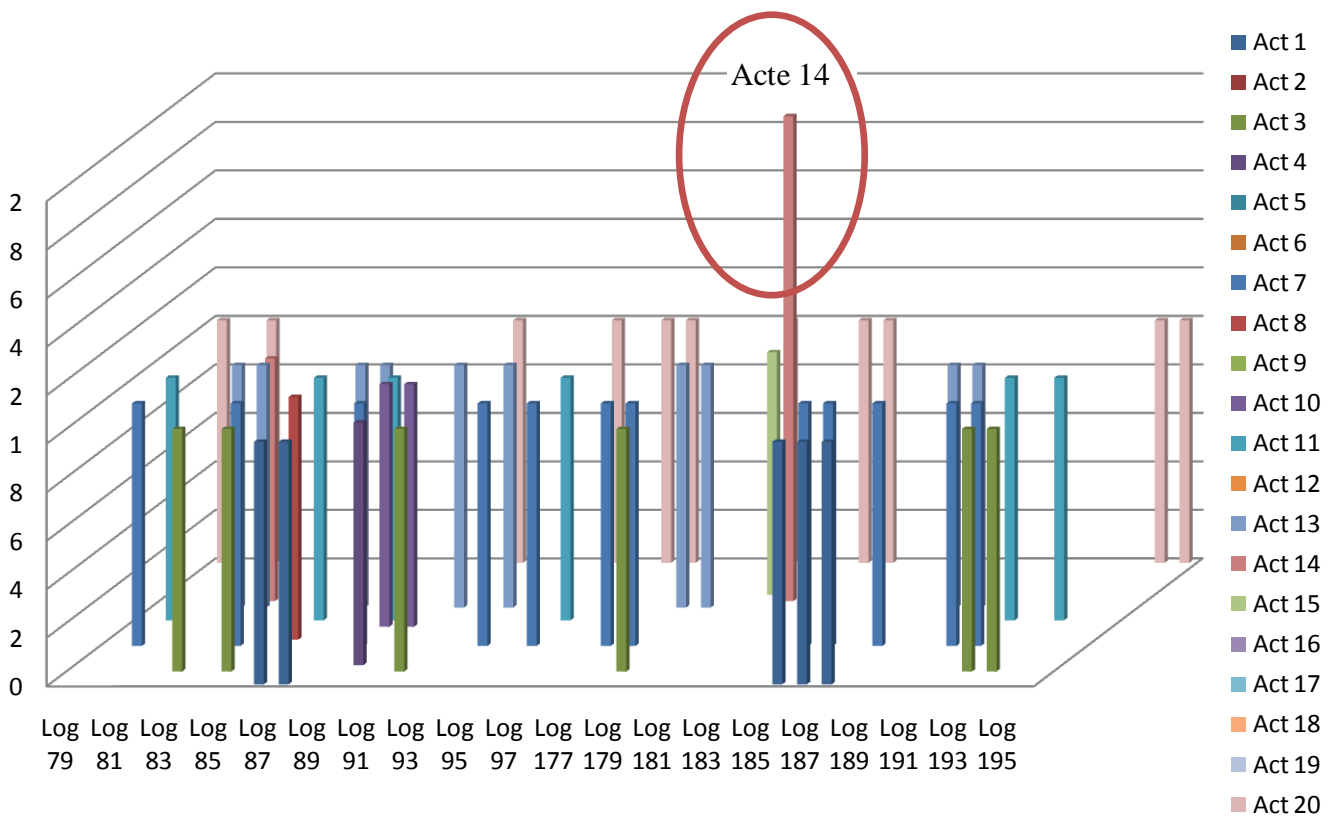


Fig N°6.7

Source Auteur 2017

En remarque un nouveau acte d'extension verticale (Acte 14) contrairement au type 01, la création d'un autre niveau totalement couvert malgré que ce type de logement est un F4 duplexe, et ce qui a encourager l'utilisateur de s'étaler vers la hauteur est l'emplacement de la maison un peut cacher dans la partie nord.

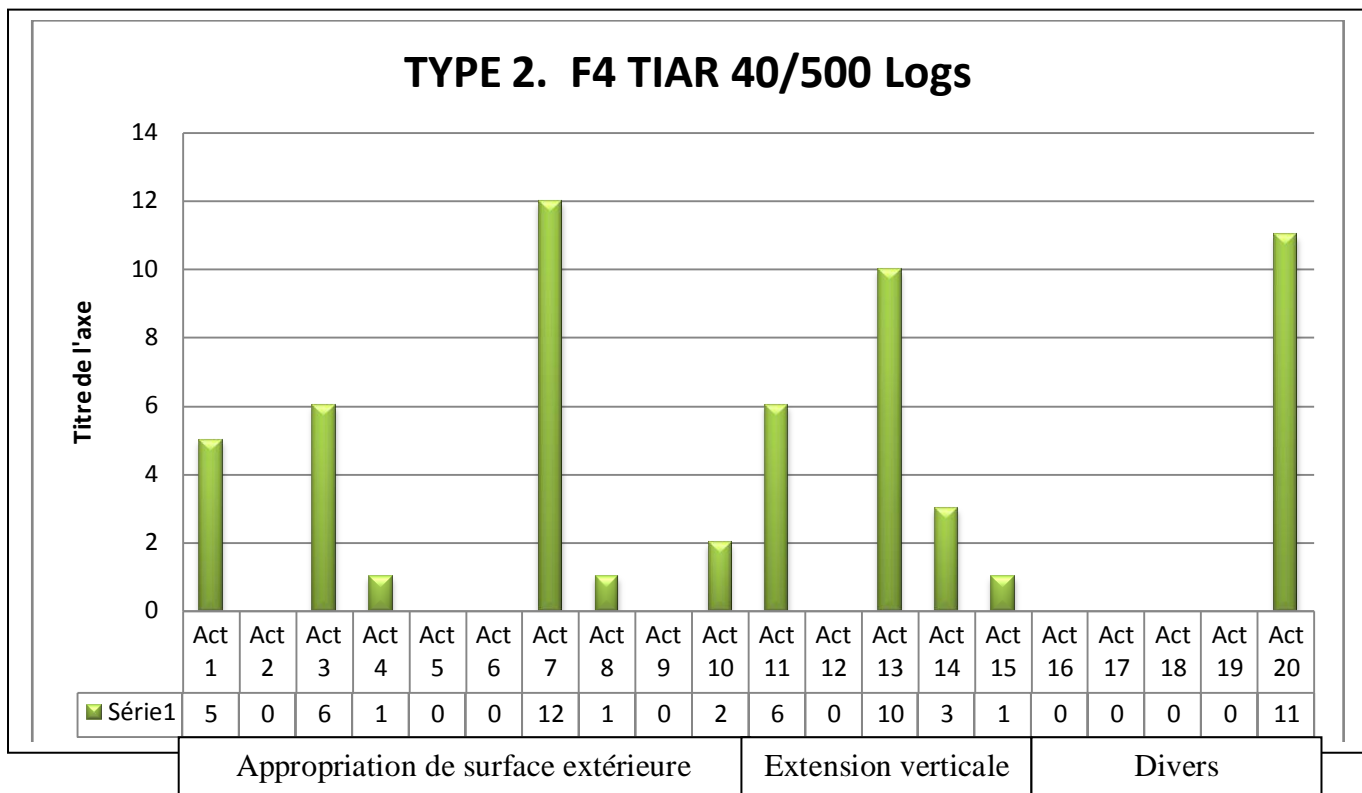


Fig N°6.8

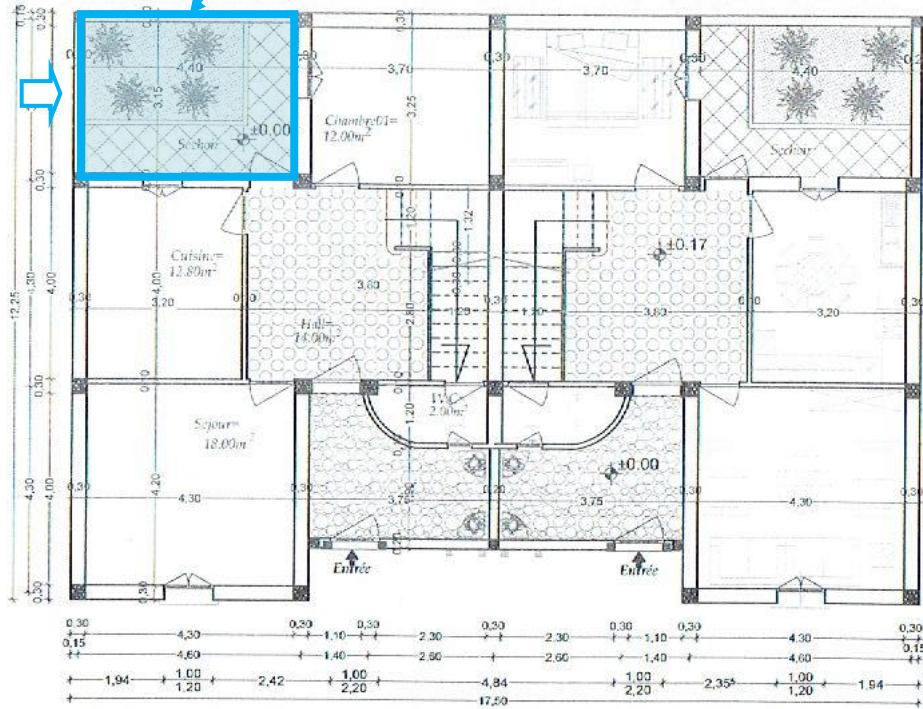
Source Auteur 2017

Ce qui diffère le type (2) au type (1) est l'occupation partielle de la terrasse par une chambre, ce qui rend l'acte 12 inexistant, et malgré sa en remarque 6 actes d'occupation totale de la terrasse sur 40 logement (acte 11), ce qui montre le besoin d'avoir un espace de plus.

L'acte N° 7 qui correspond à la transformation de la cour intérieure en garage est toujours présent 12 sur 40 logements, un pourcentage de 30% assai important par rapport le type 1

L'acte N°20 qui correspond à aucune transformation sur un pourcentage de 27.50%, ce qui présente une certaine satisfaction.

Transformation de la cour intérieure en garage.



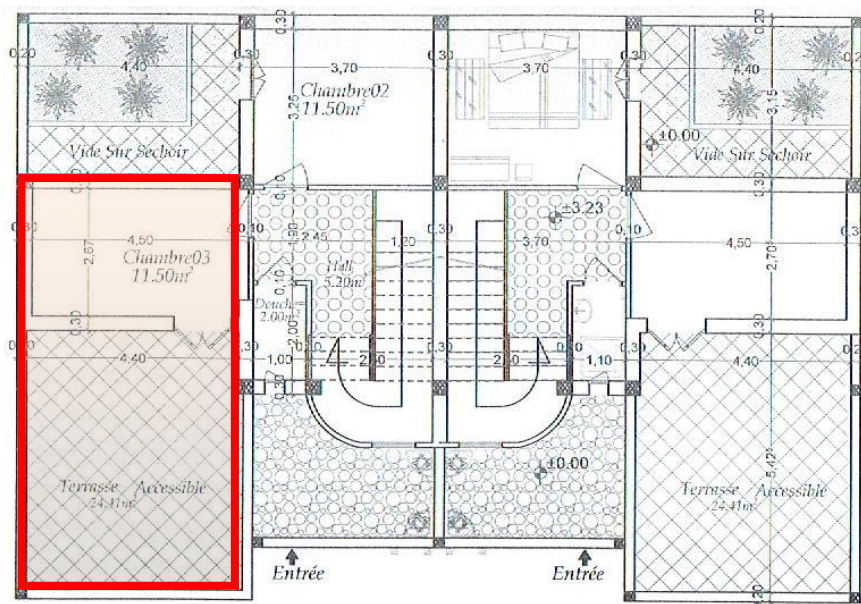
<b>Logement individuel F4:</b>	
SURFACE HABITABLE: 89.0	
SURFACE TOTALE: 88.31m <sup>2</sup>	
<b>R.D.C:</b> 58.80m <sup>2</sup>	
Sejour 18.00m <sup>2</sup>	
Cuisine 12.80m <sup>2</sup>	
Chambre01 12.00m <sup>2</sup>	
W.C 2.00m <sup>2</sup>	
Hall 14.00m <sup>2</sup>	
Sechoir 13.86m <sup>2</sup>	
Veranda 8.67m <sup>2</sup>	
<b>1er ETAGE:</b> 30.20m <sup>2</sup>	
Chambre02 11.50m <sup>2</sup>	
Chambre03 11.50m <sup>2</sup>	
Douche 2.00m <sup>2</sup>	
Hall 5.20m <sup>2</sup>	
Terrasse Accessible 24.41m <sup>2</sup>	

PLAN R.D.C

Fig N°6.9

Source Auteur 2017

Terrasse à l'étage totalement couvert



PLAN 1er ETAGE

Fig N°6.10

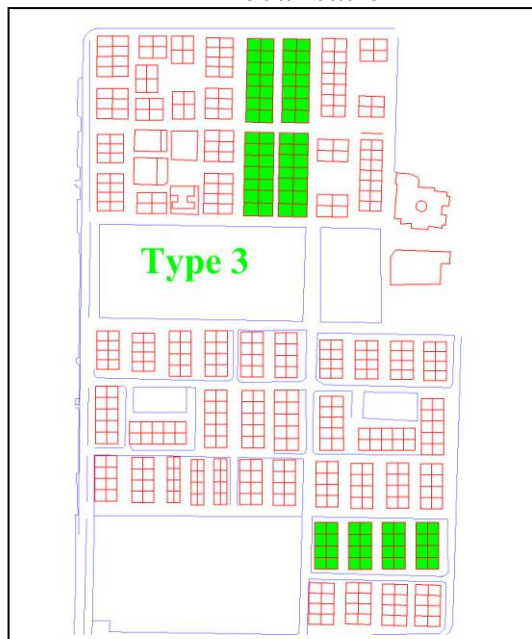
Source Auteur 2017

### 3. Type 3

Nombre de logements **88/500**



Localisation



Maitre d'ouvrage	OPGI
BET	MEGHERBI
Nombre d'étage	RDC
Type	F3

N°	Transformation horizontale	Nbr
	<b>Appropriation de surface extérieure</b>	
Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimermane, pour crée un espace vert	  
Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda	
Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture	
Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture	
Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.	
Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.	
Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.	
Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison	
Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture	


Acte 10	Transformation d'une chambre en garage	
	<b>Extension verticale</b>	
Acte 11	terrasse à l'étage totalement couvert	
Acte 12	terrasse à l'étage partiellement couvert	
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse	
Acte 14	un autre niveau totalement couvert	
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	
	<b>Divers</b>	
Acte 16	finition de façade après transformation	
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction	
Acte 18	travaux non fini après transformation	
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison	
Acte 20	Aucune transformation	

Tableau N°6.3

Source : Auteur 2017

### Type 3 .F3 MEGHERBIE.RDC. 88/500 Logs

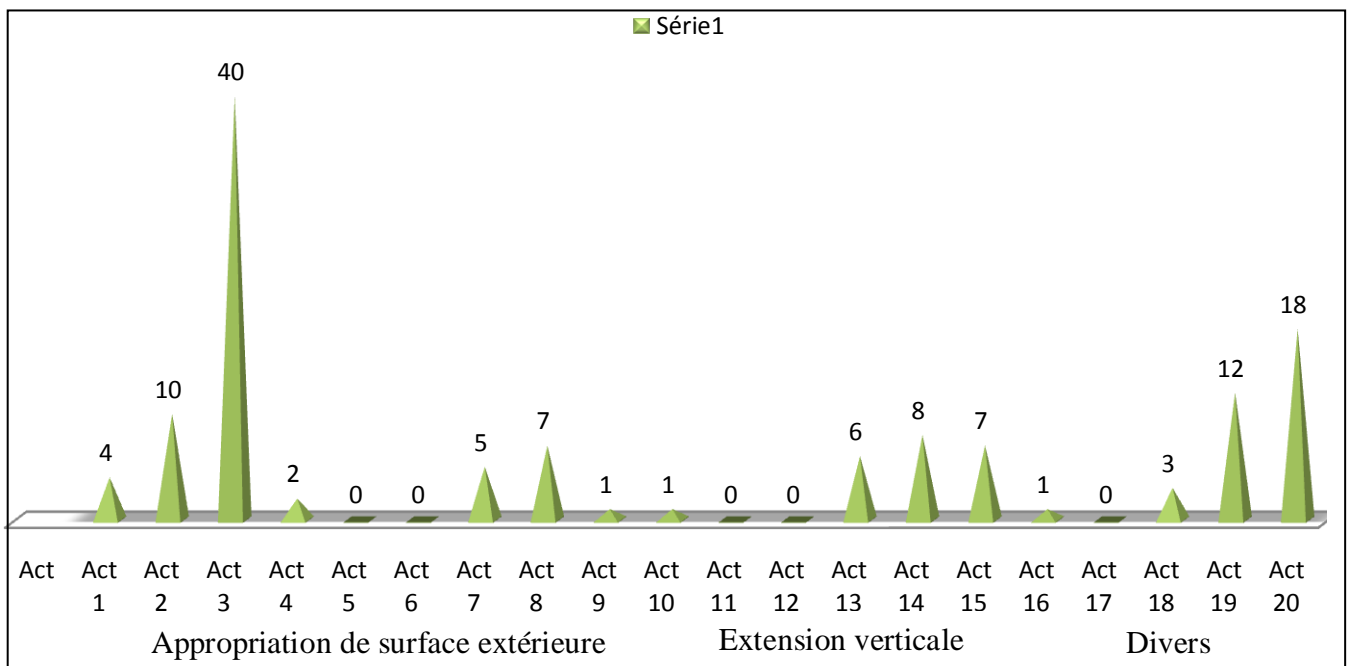


Fig N°6.11

Source Auteur 2017

20.45% non pas fait de transformations, un chiffre qui a baissé par rapport les types 1 et 2, ce qui montre une certaine liberté et besoin.

Ce type de logement F3 réalisé en rez de chaussé seulement, sans garage et sans véranda a poussé les habitants de s'étaler en surface, 63.63 % c'est le chiffre d'appropriation d'un espace extérieure pour véranda, espace vert, garage de voiture...(acte 1,2,3,4).

Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture est l'acte le plus dominant par un pourcentage de 45.45%, le stationnement et la sécurité est un besoin indispensable, et l'usagé se trouve le moyen entre les ruelles larges par rapport les autres types dans la cité.

L'acte 14 et 15 qui correspond a un autre niveau totalement couvert ce présente par 17% une grande volonté de construire sur un ou plusieurs niveaux avec la contrainte de voisinage et le savoir faire.

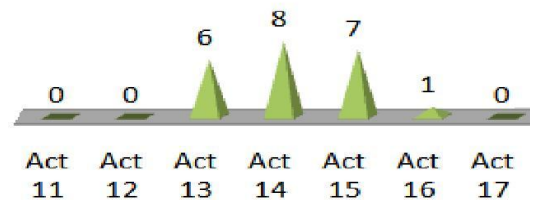


Fig N°6.12

Source Auteur 2017

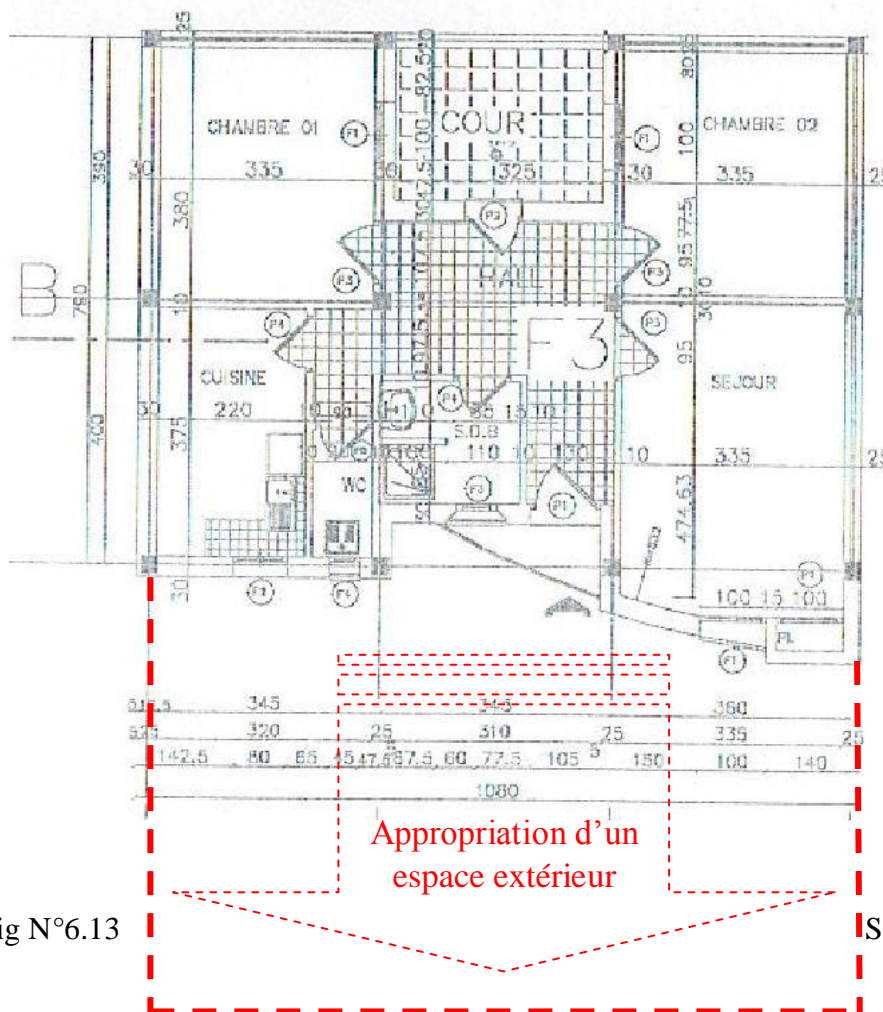


Fig N°6.13

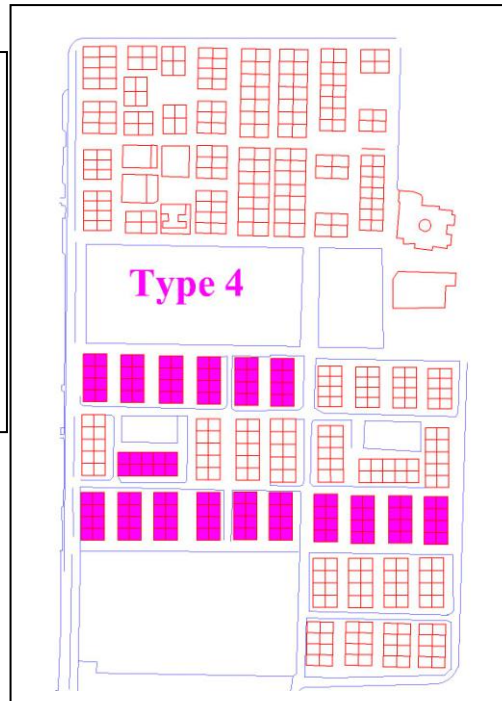
Source Auteur 2017



**4. Type 4**

Nombre de logements **138/500**

**Localisation**



Maitre d'ouvrage	OPGI
BET	SETEB
Nombre d'étage	RDC
Type 4	F3

N°	Transformation horizontale	Nbr
	<b>Appropriation de surface extérieure</b>	
Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimmerane, pour crée un espace vert	
Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda	
Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture	
Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture	
Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.	
Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.	
Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.	
Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison	




Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture		
Acte 10	Transformation d'une chambre en garage		
	<b>Extension verticale</b>		
Acte 11	terrasse à l'étage totalement couvert		
Acte 12	terrasse à l'étage partiellement couvert		
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse		
Acte 14	un autre niveau totalement couvert		
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon		
	<b>Divers</b>		
Acte 16	finition de façade après transformation		
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction		
Acte 18	travaux non fini après transformation		Log 286
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison		
Acte 20	Aucune transformation		

Tableau N°6.4

Source : Auteur 2017

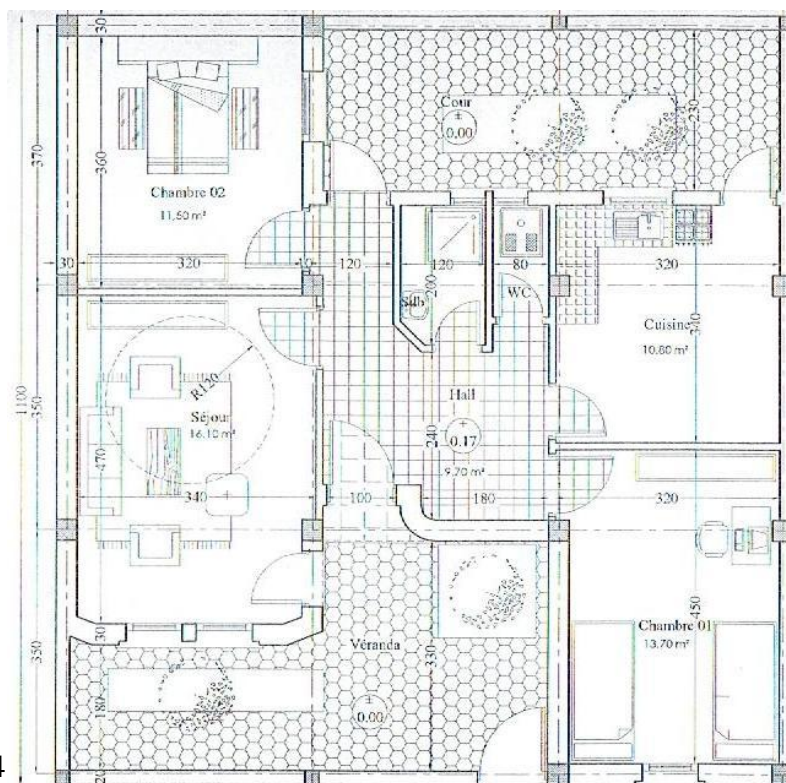


Fig N°6.14

Source Auteur 2017

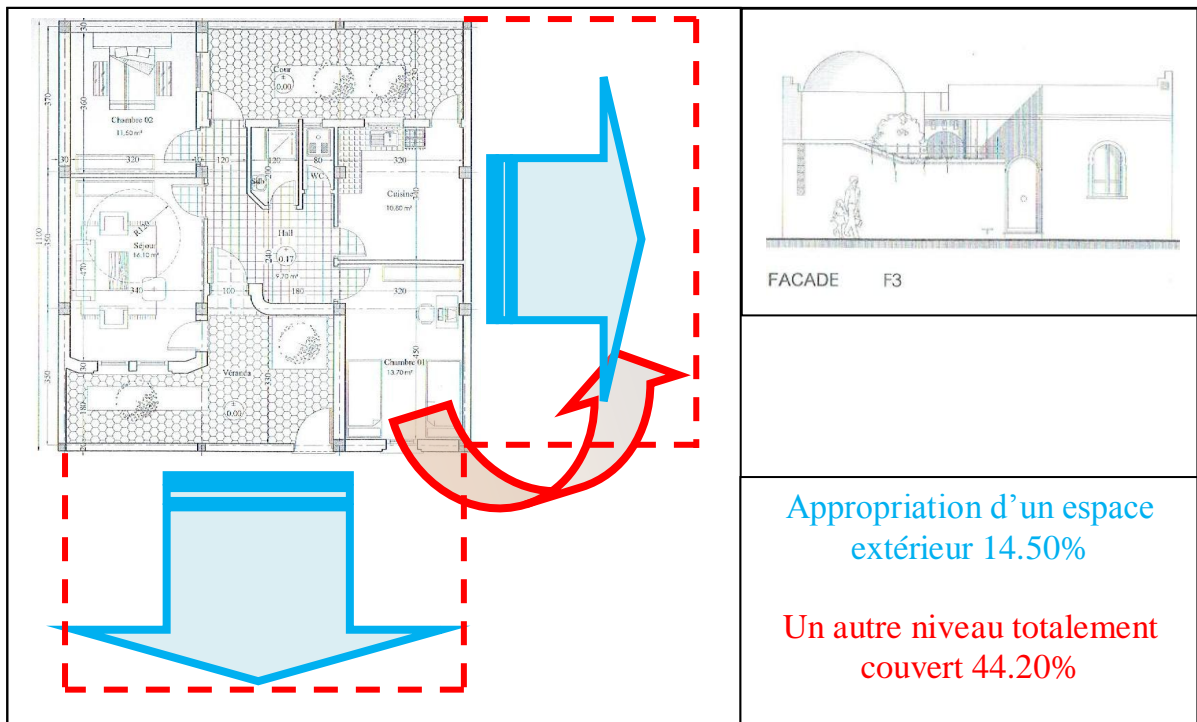


Fig N°6.15

Source Auteur 2017

### Type 4 F3 RDC SETEB 138/500 Logs

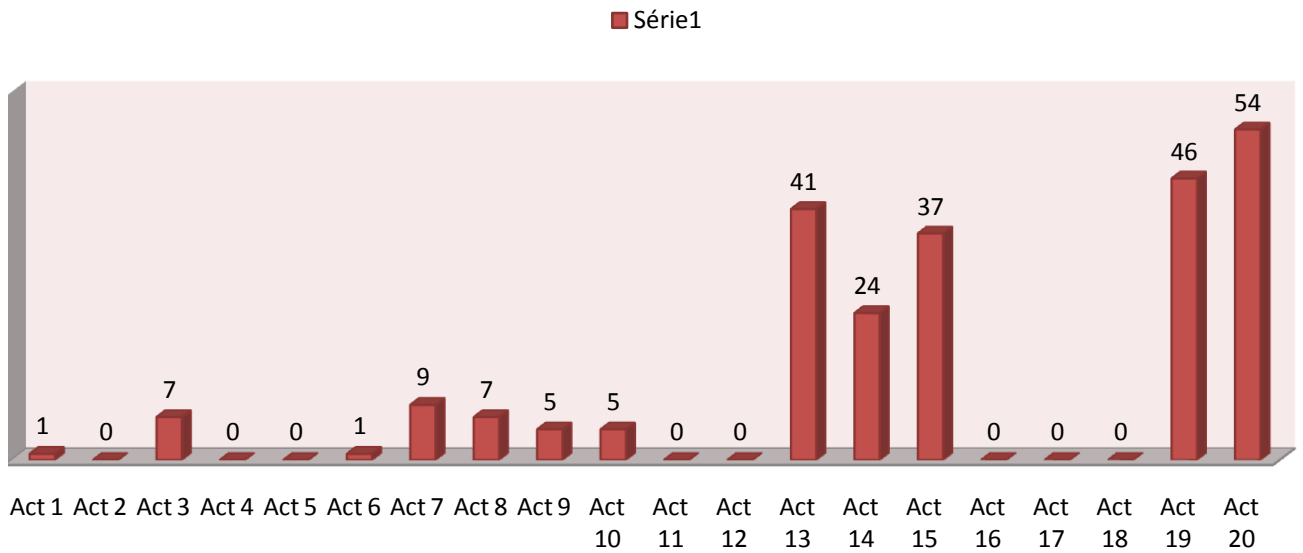


Fig N°6.16

Source Auteur 2017

Dans ce type F3 SETEB RDC qui possède une véranda, l'utilisateur se trouve dans la transformation verticale contrairement au type 3, ce qui confirme l'importance de la véranda comme acteur agissant aux transformations.

L'acte 14 et 15 qui correspond a un autre niveau totalement couvert ce présente par 44.20% un grand pourcentage des actes d'extension verticale suivi par la création de cage d'escalier



Photo N°6.1 Source Auteur 2018

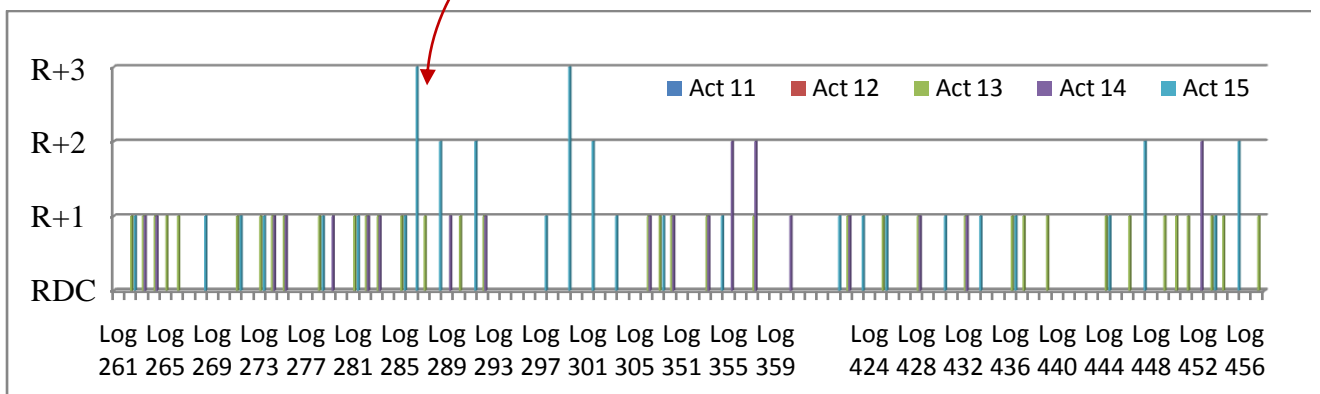


Fig N°6.17

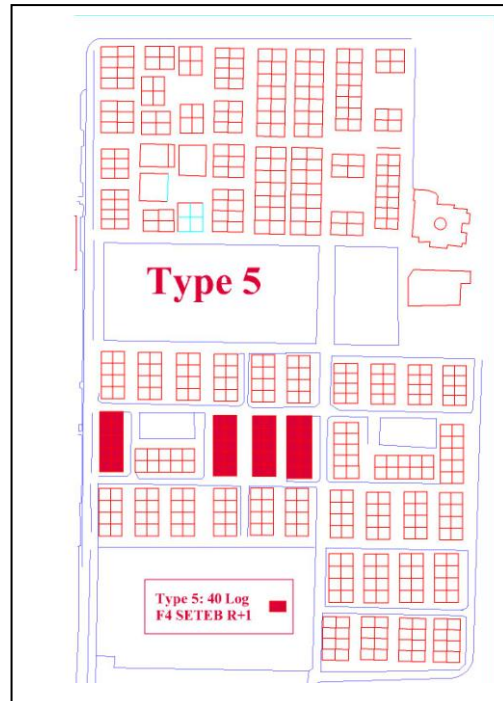
Source Auteur 2017

Ce graphe montre l'extension verticale par niveau, une grande volonté de construire sur un ou plusieurs niveaux avec la contrainte de voisinage et le savoir faire.

**5. Type 5**

Nombre de logements **40/500**

**Localisation**



Maitre d'ouvrage	OPGI
BET	SETEB
Nombre d'étage	R+1
Type 5	F4

N°	Transformation horizontale	Nbr
	<b>Appropriation de surface extérieure</b>	
Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimermane, pour crée un espace vert	
Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda	
Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture	
Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture	
Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.	
Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.	
Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.	
Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison	




Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture	
Acte 10	Transformation d'une chambre en garage	
	<b>Extension verticale</b>	
Acte 11	terrasse à l'étage totalement couvert	
Acte 12	terrasse à l'étage partiellement couvert	
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse	
Acte 14	un autre niveau totalement couvert	
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	
	<b>Divers</b>	
Acte 16	finition de façade après transformation	
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction	
Acte 18	travaux non fini après transformation	
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison	
Acte 20	Aucune transformation	

Tableau N°6.5

Source : Auteur 2017

### Type 5.F4.SETEB.R+1 Avec Garage 40/500 Logs

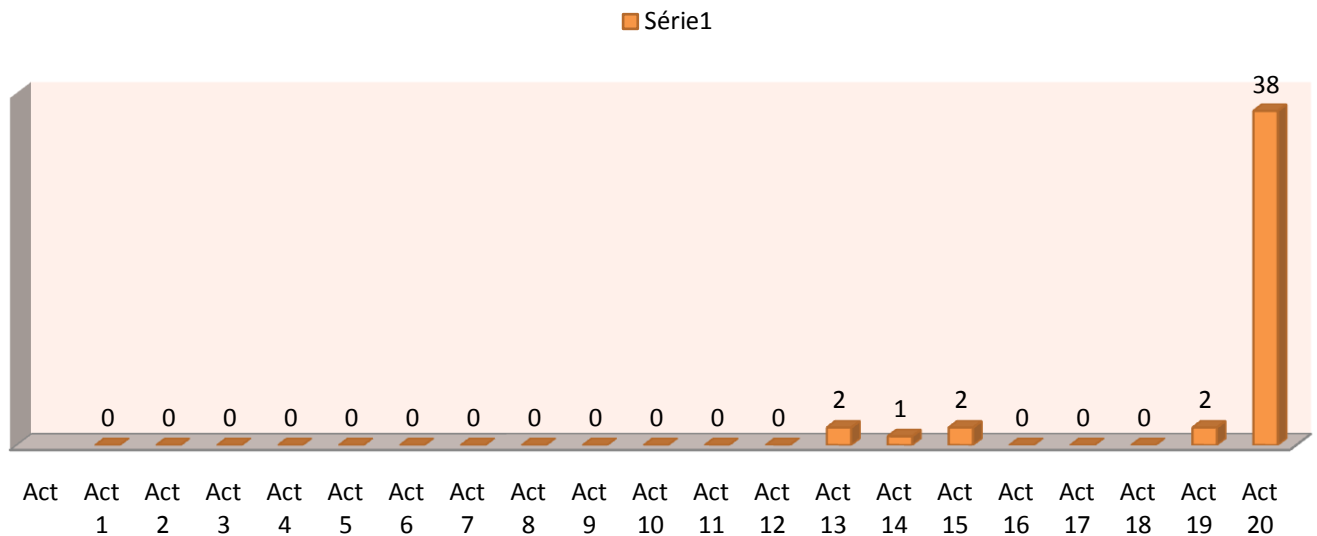


Fig N°6.18

Source Auteur 2017

Pas de transformations dans les 38 Logements sur 40 logements, 02 logements seulement qui ont subies d'extension verticale avec création de cage d'escalier. C'est le type F4 SETEB duplex avec garage et véranda. La on peut dire qu'il y a une grande satisfaction sur la majorité des habitants de ce type de logement.

Autre chose très importante qui caractérise ce type de logement, est la bonne initiative de l'usager par l'embellissement de la façade et la plantation d'arbres et espaces verts.



Photo N°6.2 Source Auteur 2018



Photo N°6.3 Source Auteur 2018

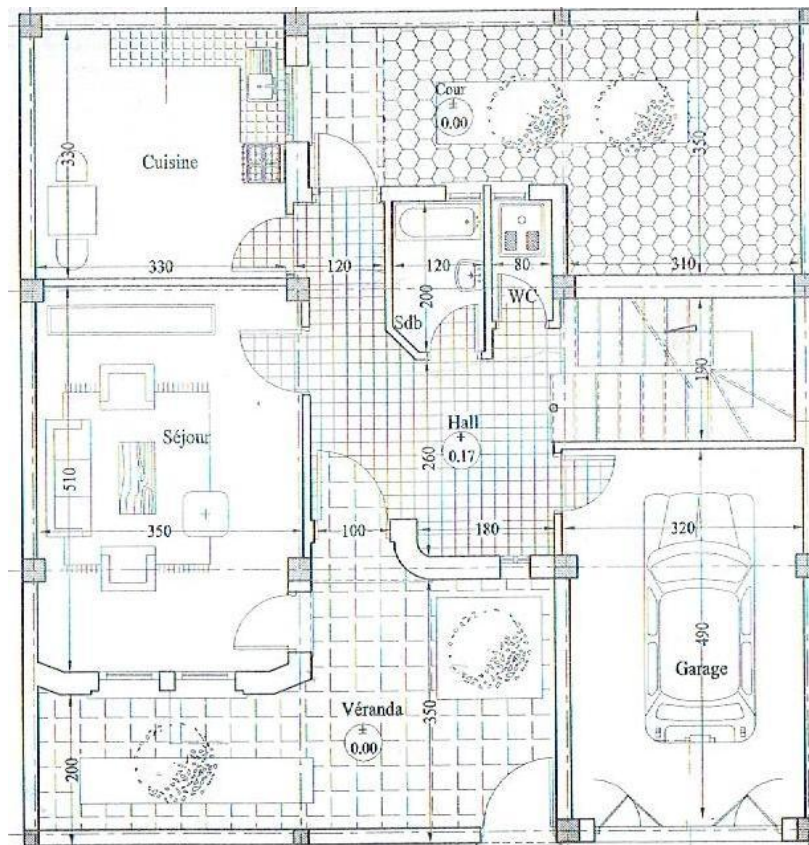
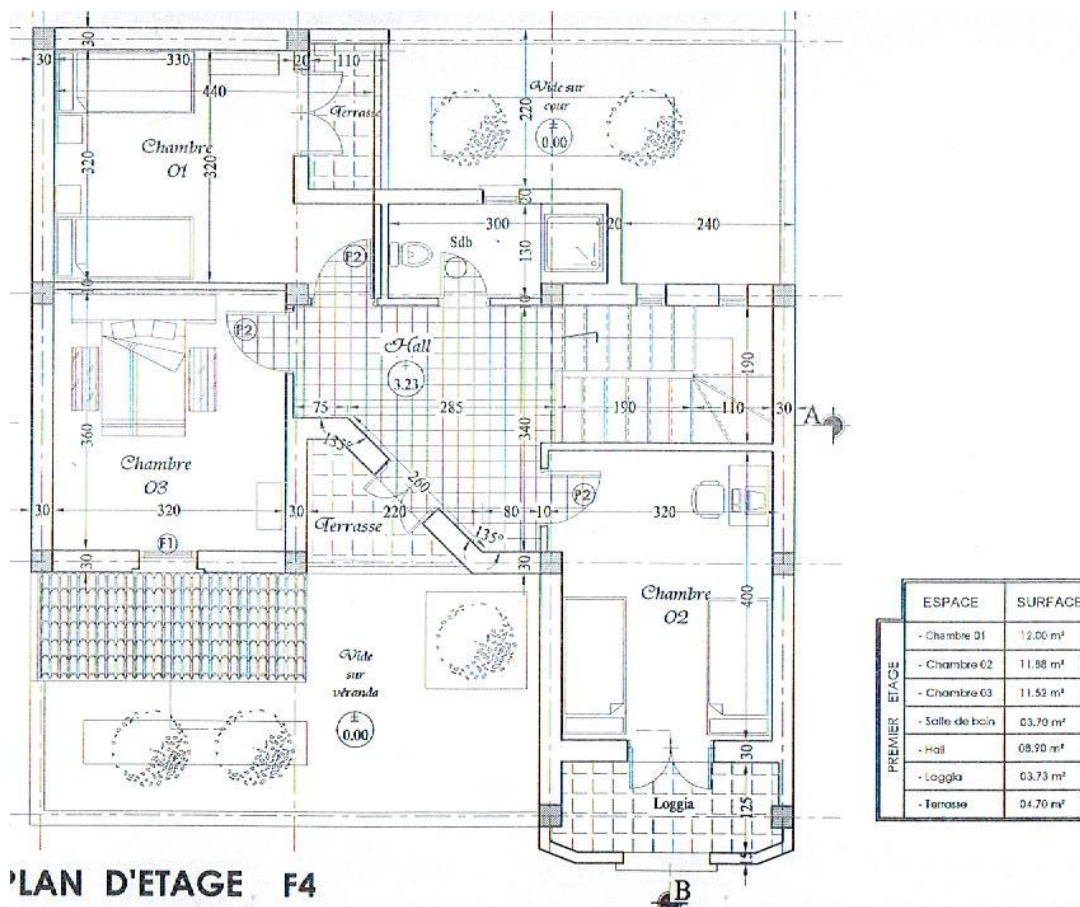


Fig N°6.19

Source Auteur 2017



PLAN D'ETAGE F4

Fig N°6.20

Source Auteur 2017


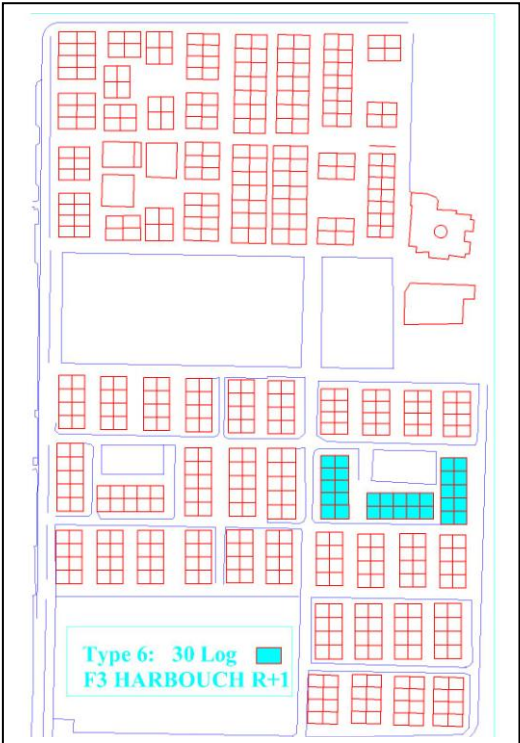





Fig N°6.21

Source Auteur 2017



**6. Type 6**

<p>Nombre de logements <b>30/500</b></p>		<p>Localisation</p>	
			
Maitre d'ouvrage	OPGI		
BET	HARBOUCHE		
Nombre d'étage	R+1		
Type 6	F3		
N°	<b>Transformation horizontale</b>	Nbr	
	<b>Appropriation de surface extérieure</b>		
Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimerrane, pour crée un espace vert		
Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda		
Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture		
Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture		
Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.		
Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.		
Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.		

Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison	
Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture	
Acte 10	Transformation d'une chambre en garage	
	<b>Extension verticale</b>	
Acte 11	terrasse à l'étage totalement couvert	
Acte 12	terrasse à l'étage partiellement couvert	
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse	
Acte 14	un autre niveau totalement couvert	
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	
	<b>Divers</b>	
Acte 16	finition de façade après transformation	
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction	
Acte 18	travaux non fini après transformation	
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison	
Acte 20	Aucune transformation	

Log 402

Tableau N°6.6

Source : Auteur 2017

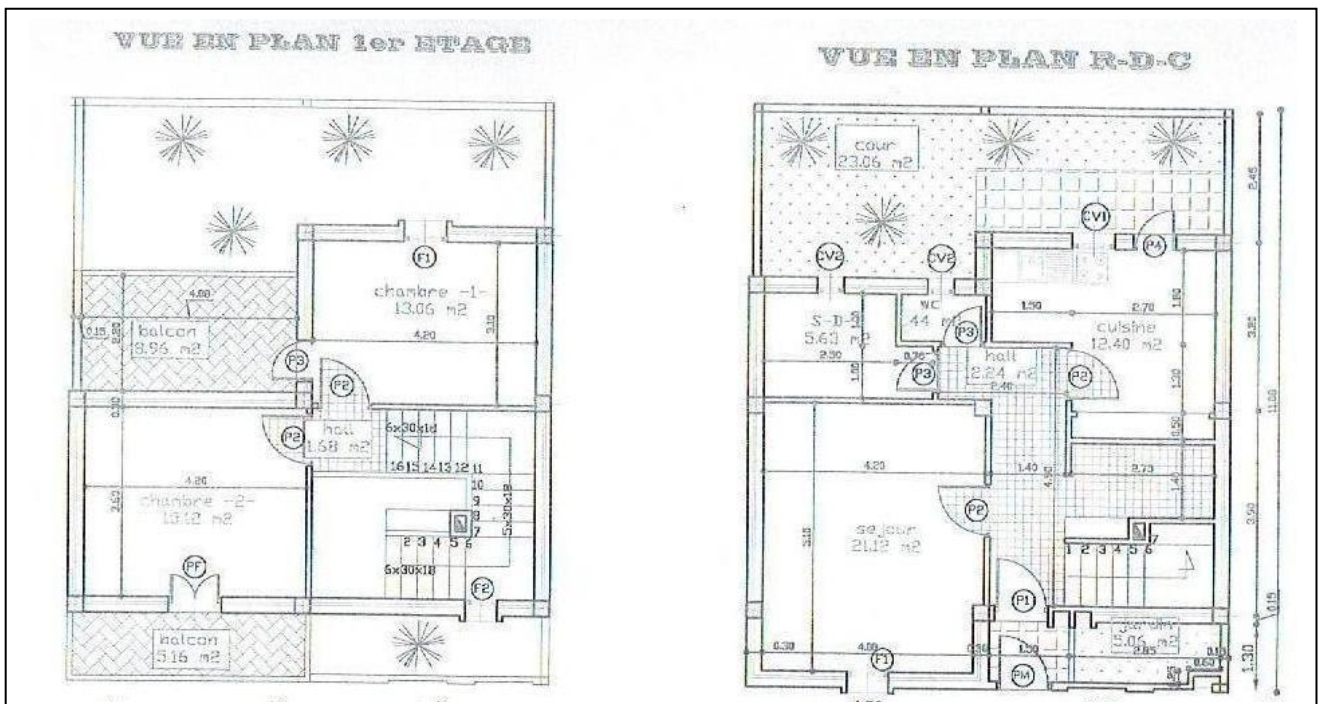


Fig N°6.22

Source Auteur 2017

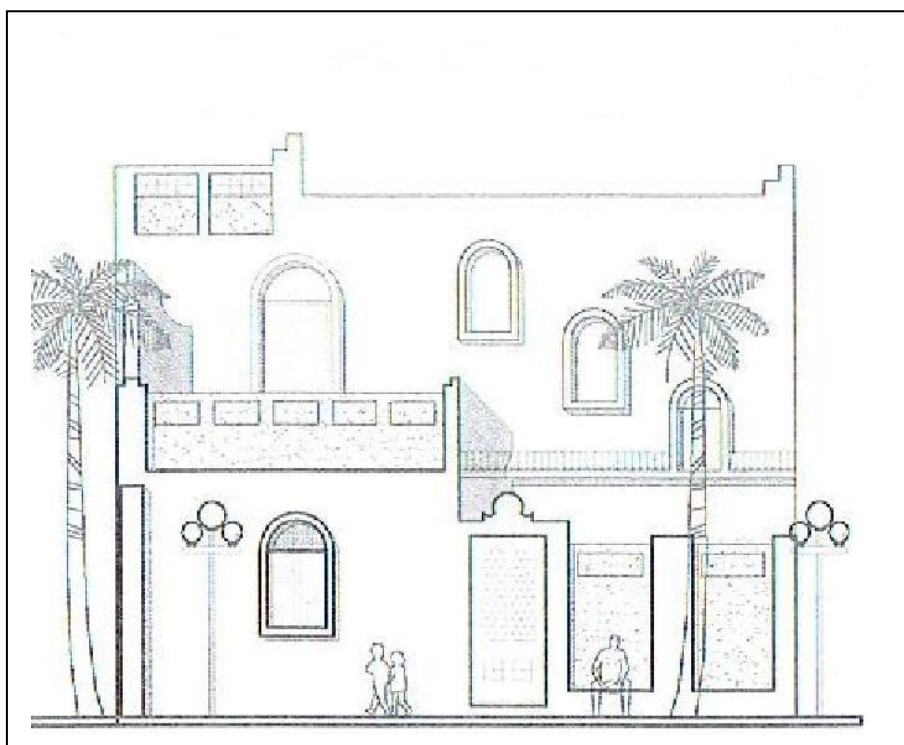


Fig N°6.23

Source Auteur 2017

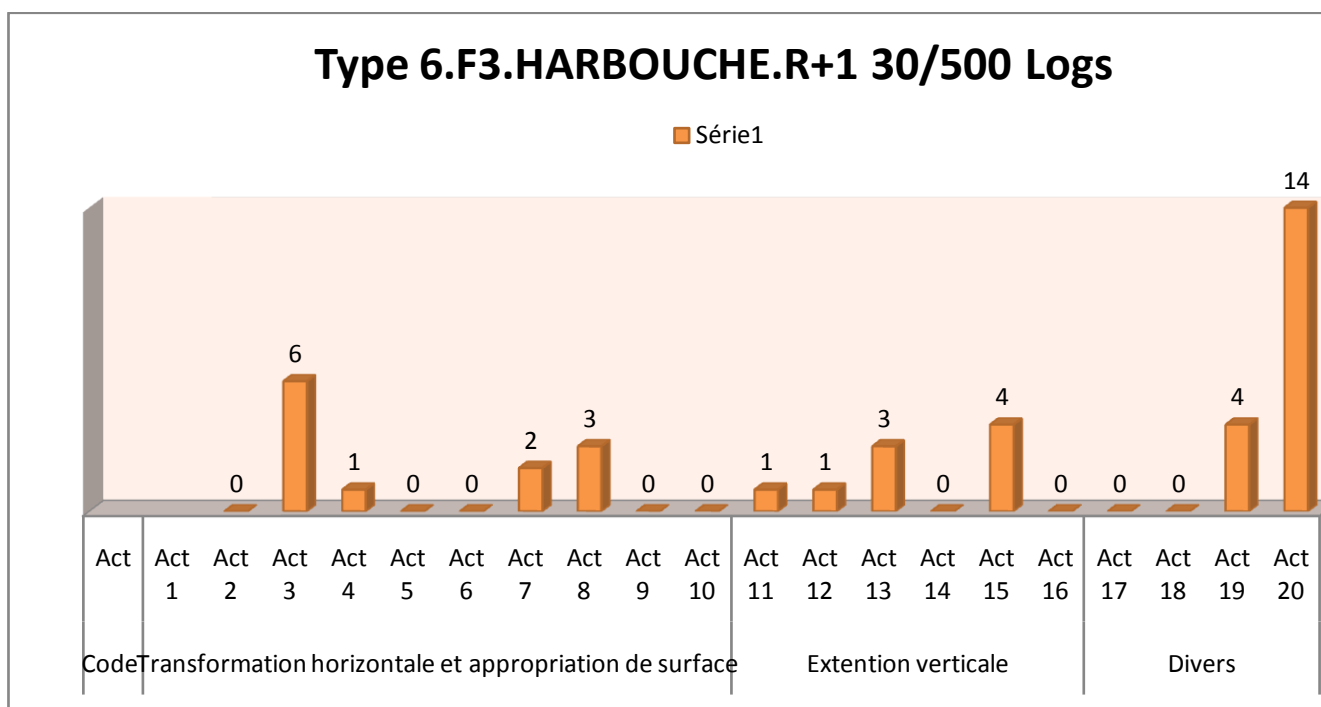


Fig N°6.24

Source Auteur 2017

Le type 6 réalisé par l'architecte HARBOUCHE est un F3 duplex sans garage, les transformations ont touché 53.33% de l'ensemble des 30 logements, et reste toujours le besoin d'un garage et le besoin d'élargir verticalement la cause de ces transformations.



Photo N°6.4

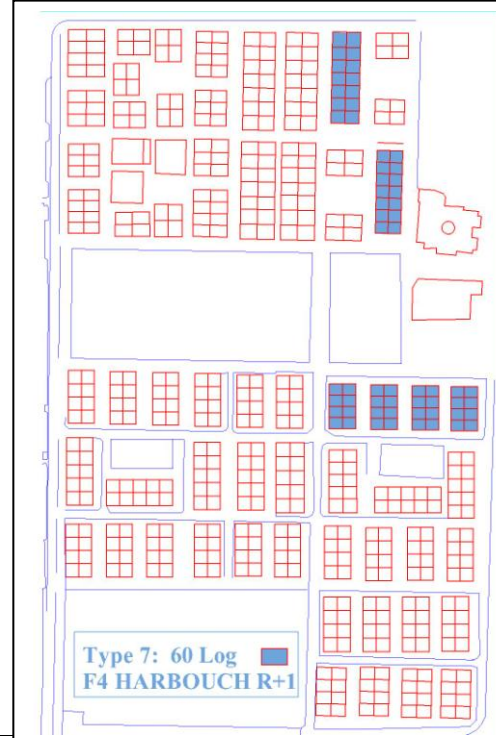
Source Auteur 2018

**7. Type 7**

Nombre de logements **60/500**



**Localisation**



Maitre d'ouvrage	OPGI
BET	HARBOUCHE
Nombre d'étage	R+1
Type 7	F4

N°	Transformation horizontale	Nbr
----	----------------------------	-----

	<b>Appropriation de surface extérieure</b>	
--	--	--

Acte 01	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en zimmerane, pour crée un espace vert	
---------	---	--

Acte 02	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda	
---------	--	--

Acte 03	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en véranda et garage de voiture	
---------	---	--

Acte 04	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et dalle en béton pour garage de voiture	
---------	--	--

Acte 05	Appropriation d'un espace extérieur limitrophe et construire en dure sur un ou plusieurs niveaux.	
---------	---	--

Acte 06	transformation de la cour intérieure en magasin.	
---------	--	--

Acte 07	transformation de la cour intérieure en garage.	
---------	---	--

Acte 08	Appropriation d'un espace limitrophe (trottoir) en dur et le joindre a la maison	
---------	--	--





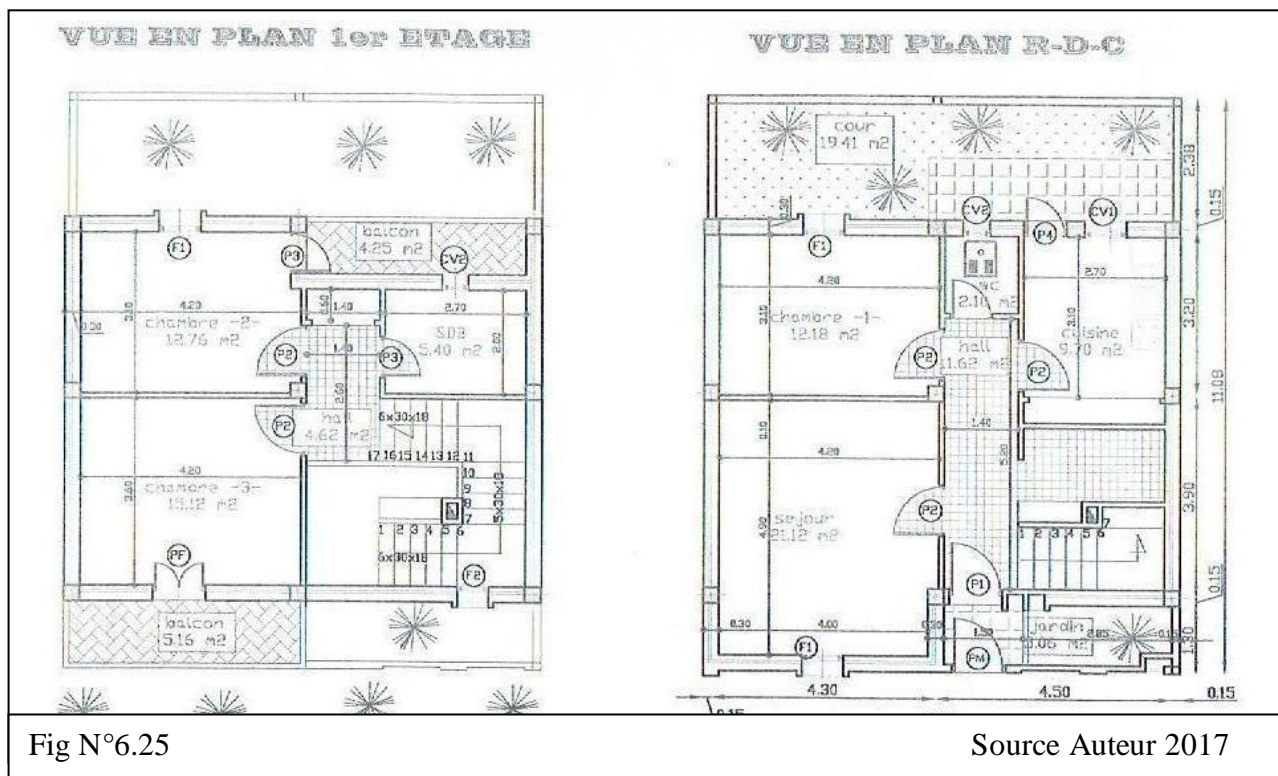
Acte 09	Appropriation d'un espace limitrophe pour un abrie léger pour voiture	
Acte 10	Transformation d'une chambre en garage	
	<b>Extension verticale</b>	
Acte 11	terrasse à l'étage totalement couvert	
Acte 12	terrasse à l'étage partiellement couvert	
Acte 13	surélévation des murs de la terrasse	
Acte 14	un autre niveau totalement couvert	
Acte 15	un autre niveau totalement couvert avec débordement de balcon	
	<b>Divers</b>	
Acte 16	finition de façade après transformation	
Acte 17	Transformation totale démolition et reconstruction	
Acte 18	travaux non fini après transformation	
Acte 19	Création de cage d'escalier a l'intérieur de la maison	
Acte 20	Aucune transformation	

Tableau N°6.7

Source : Auteur 2017



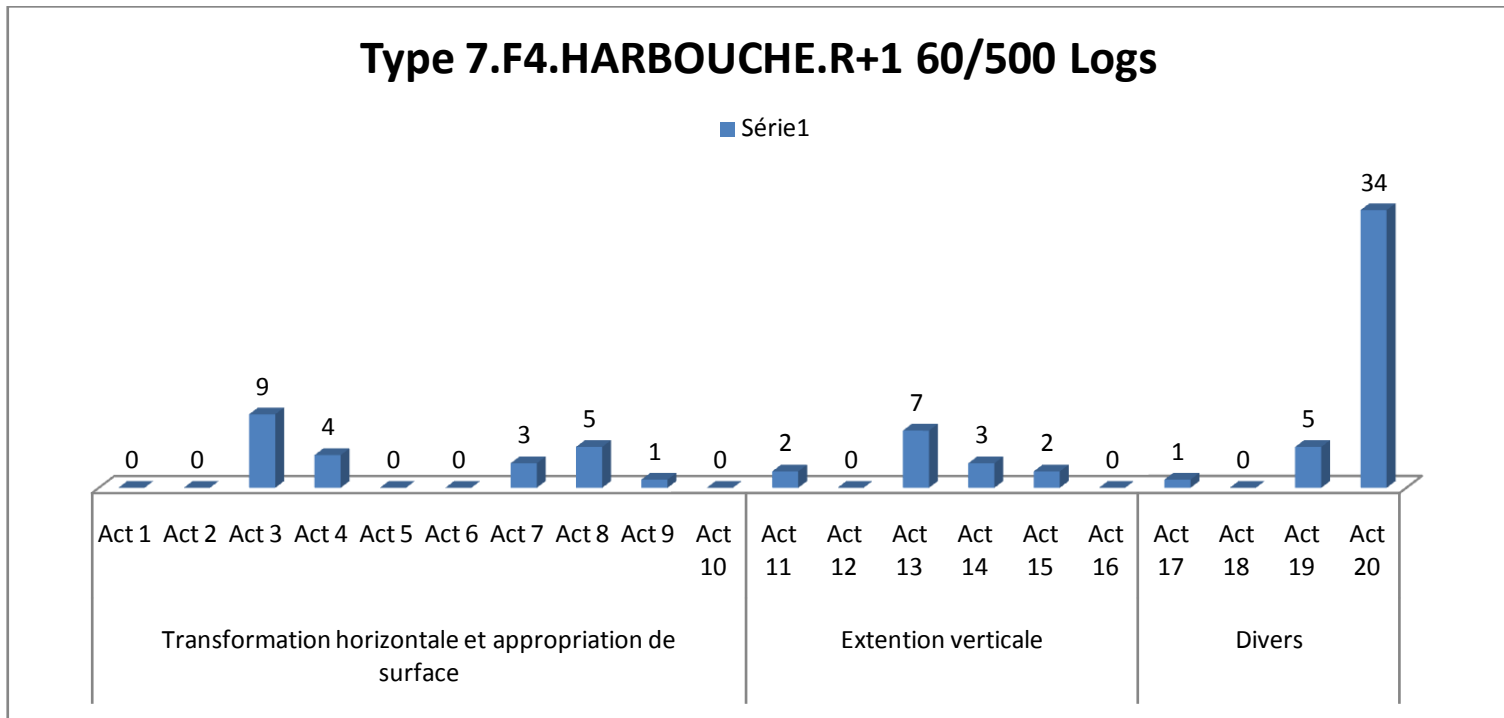


Fig N°6.26

Source Auteur 2017

Le type 7 réalisé aussi par l’architecte HARBOUCHE est un F4 duplex sans garage, les transformations ont touché 43.33% de l’ensemble des 60 logements, moins de 10% du type 6, même architecte et la même façade presque, l’usagé se trouve dans une satisfaction un peut plus Reste toujours le besoin d’un garage et le besoin d’élargir en surface et verticalement la cause de ces transformations.  
Ce qui est diffèrent dans ce type est le mode d’approprier le trottoir et le joindre a la conception,



Photo N°6.5

Source Auteur 2018



Photo N°6.6

Source Auteur 2018

**II. Inventaire des transformations sur toute la cité 500 Logs**

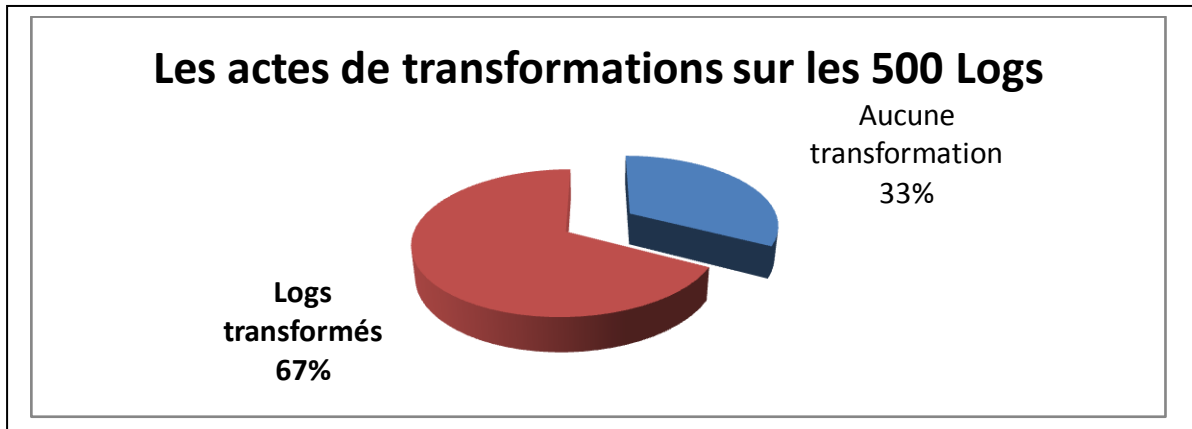


Fig N°6.27

Source Auteur 2017

67 % de logements ont subi des grandes transformations extérieures, un pourcentage assai élevé qui répond aux questions de recherche posés préalablement.

En effet, l’usager exprime leur insatisfaction par l’étalement en surface et verticalement toute en cherchant un espace de plus. Notre synthèse d’analyse sur les 500 logements se situe à trois niveaux

1. Sur les actes de transformations de surface, l’usager se trouve beaucoup plus sur les appropriations des espaces extérieurs limitrophes ; espace vert ou trottoir, pour une raison principale est le besoin d’un garage pour voiture, parfois c’est le besoin d’un espace de plus qui le pousse à joindre cet espace à leur maison et élargir l’assiette par une clôture ensuite une dalle et extension verticale.

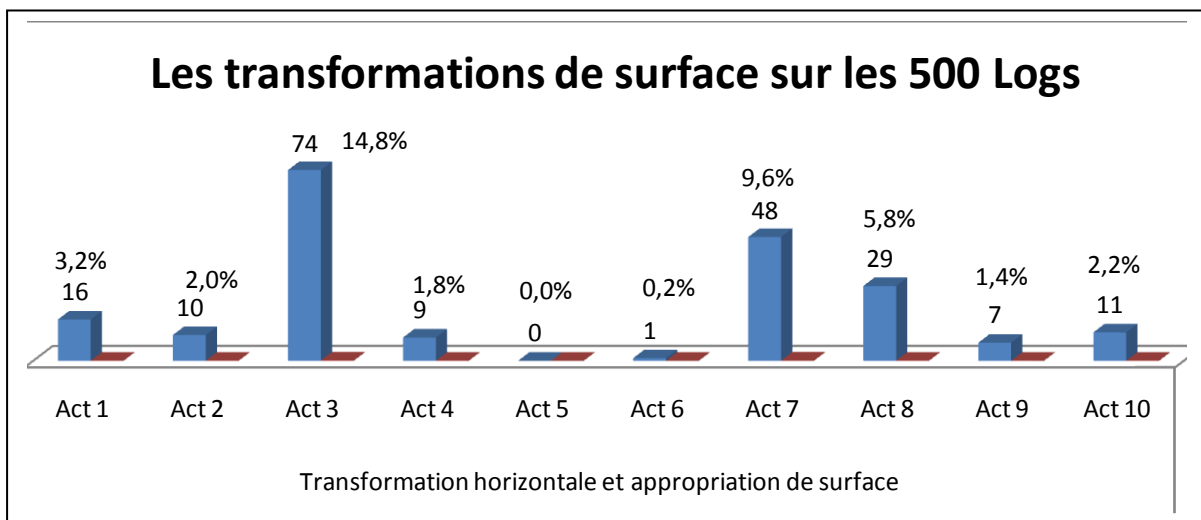


Fig N°6.28

Source Auteur 2017



2. Les transformations verticales sont aussi dominées par le rajout d'un autre niveau totalement couvert, l'utilisateur veut par tous les moyens s'étaler verticalement.

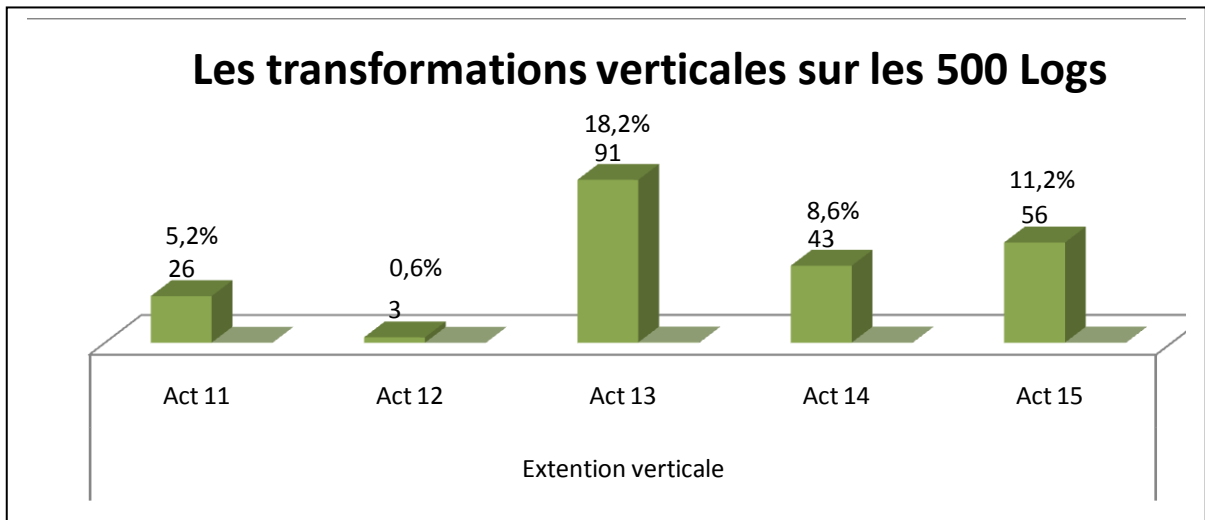


Fig N°6.29

Source Auteur 2017

### Rapport entre les transformations de surfaces et l'extension verticale

Entre appropriation de surface et extension verticale un rapport très proche, ce qui explique que, l'utilisateur exprime son insatisfaction par l'étalement en surface et verticalement toute en cherchant un espace de plus.

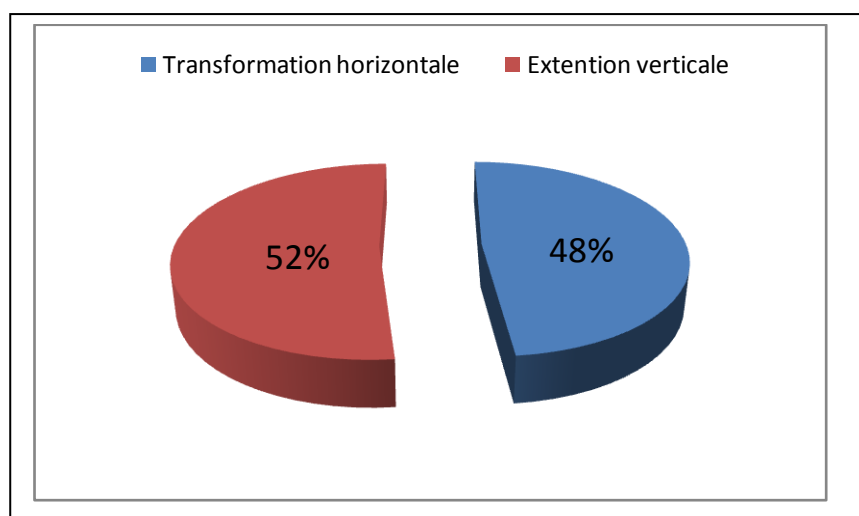


Fig N°6.30

Source Auteur 2017

3. 32.6 % des logements sur tout les 500 logements de la cité n’ont pas subit des grandes transformations extérieurs, un logement sur quatre qui n’a pas était objet de transformations.

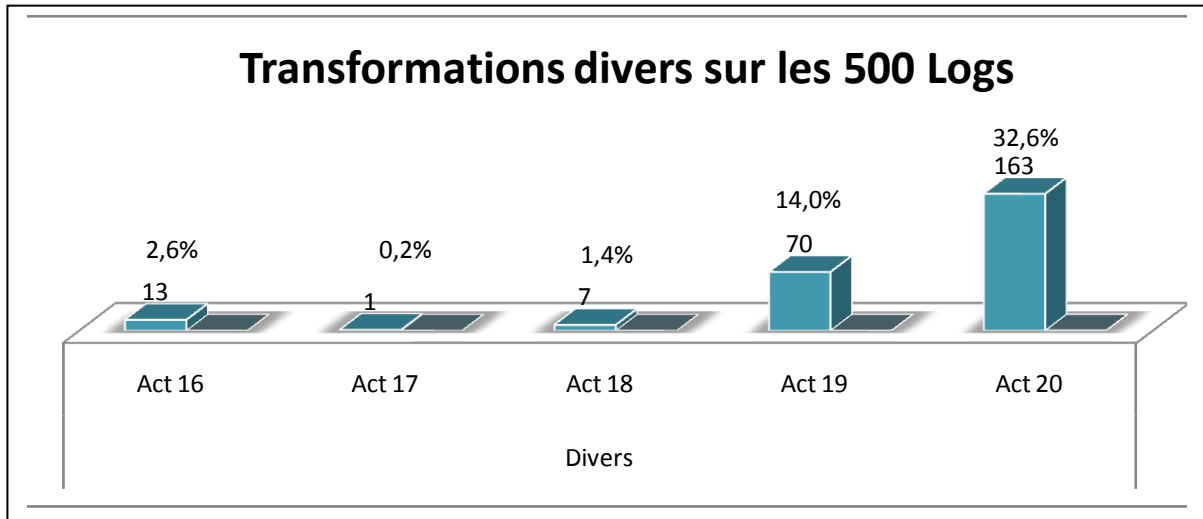


Fig N°6.31

Source Auteur 2017

Ce pourcentage si on le compare avec le type 5 seulement (un F4 duplex avec garage et véranda), les résultats se transforme complètement. Ce qui explique que la satisfaction de l’usager de son habitation est un facteur essentiel de stabilité. En effet, l’adaptation du logement aux besoins divers des usagers diminue parfaitement les transformations.

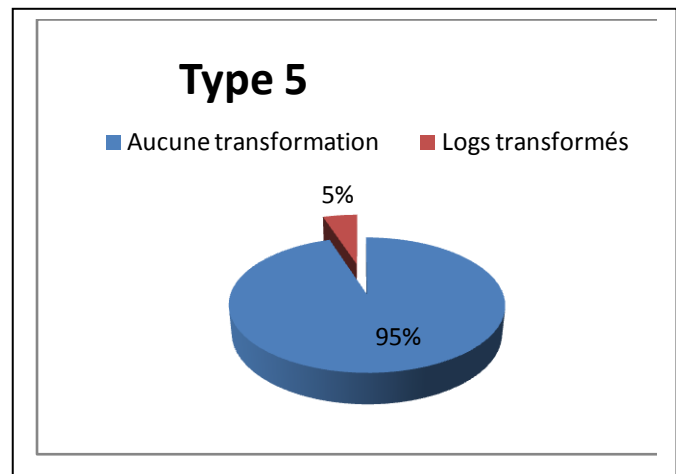


Fig N°6.32

Source Auteur 2017

## Conclusion de l'analyse

D'après les résultats de cette analyse les principaux besoins exprimés par les usagers sont fortement liés aux aspects fonctionnels, notamment les modifications et l'appropriation des espaces extérieurs, et l'aspect spatiale surtout le besoin de s'étaler en surface et verticalement.

L'aspect technique négligé souvent dans ces transformations pose un grand risque sur la bâtisse et provoque parfois un conflit entre les habitants de voisinage.

Les habitants de type 5 (type5 dans l'analyse), un F4 duplex avec garage, ce model reflet une satisfaction de l'usager ; Pas de transformations dans les 38 Logements sur 40 logements, 02 logements seulement qui ont subies des extensions, ce qui encourage l'appropriation de l'espace par l'usager, et favorise par conséquent l'identification à cet espace.

La satisfaction de l'usager de son habitation explique un facteur essentiel d'appropriation de l'espace, a fin de s'identifier a son espace.

La réponse a notre première hypothèse qui veut que :

« A fin de pouvoir répondre aux conditions de mode de vie et satisfaire les exigences culturelles, les transformations effectuées dans un quartier planifié sont liées à des transformations progressives du mode de vie et des normes culturelles, et l'usager est a la recherche d'un espace qui convient à leur mode de vie.

Dans le type 3, un logement F3 réalisé en Rez de chaussé seulement, sans garage et sans véranda a poussé les habitants de s'étaler en surface, un chiffre de 63.63 % d'appropriation des espace extérieure pour véranda, espace vert, garage de voiture...(acte 1,2,3,4).

Dans le type 4, un F3 réalisé en Rez de chaussé qui possède une véranda, l'usager se trouve dans la transformation verticale contrairement au type3, avec 44.20% pour les actes « Un autre niveau totalement couvert » et 14.50% pour les actes de « Appropriation des espaces extérieurs » ce qui confirme l'importance de la véranda comme acteur

agissant aux transformations, comme ils montrent par ces transformations le refus des usagers à l'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs.

Par conséquent, l'utilisateur exprime son insatisfaction par l'étalement en surface et verticalement tout en cherchant un espace de plus.

C'est une confirmation aussi de la deuxième hypothèse qui veut que « C'est une inadéquation du logement aux besoins divers des usagers, qui a provoqué le besoin de s'approprier à un espace de plus ».

En effet la partie analytique a bien illustré notre problème de recherche et a donné des éléments de réponse aux questionnements que nous avons posés. L'analyse exploratoire et l'enquête par entretien nous a permis de valider les hypothèses énoncés au début de notre recherche.

---

## CONCLUSION GENERALE

Ce travail intitulé « Genèse des transformations de l'habitat dans les quartiers planifiés » a traité l'image d'une cité de 500 logements participatifs qui a subi des transformations accélérées sur le cadre bâti et qui suscitent des interrogations sur le devenir de ce quartier menacé.

Dans un premier temps et par l'idée de répondre à nos questionnements énoncés en début de travail, nous avons procédé en deux étapes.

La première étape qui contient les chapitres théoriques, nous avons étudié dans le premier chapitre quelques notions pour la clarification préliminaire indispensable des concepts. Les définitions prises pour chaque notion nous ont permis de mieux se situer par rapport aux hypothèses utilisées et cette vision globale sur les mots clés de la recherche, nous a permis aussi de mettre en rapport les objectifs visés au préalable avec les différents rubriques utilisés dans notre enquête afin d'arriver à des résultats fiables unissant théorie et pratique.

Nous avons aussi cherché dans le deuxième chapitre la signification du terme besoin comme élément essentiel à la conception, comme cause des transformations et indicateurs et aussi comme données de base pour évaluer pratiquement les besoins des usagers à l'intérieur et à l'extérieur des logements à enquêter.

Par la suite et pour enchaîner avec la deuxième partie, un troisième chapitre a été élaboré qui traite l'habitat entre usage et politique de production, une vision globale entre habiter et pratique l'espace construit et entre l'évolution de l'habitat en Algérie et les différentes techniques et décisions politiques utilisées dans la construction du logement et leur impact sur la qualité du logement. Ce chapitre vise à faire le lien entre usages, pratiques et politique actuelle de production.

Dans un deuxième temps, nous avons étudié la partie pratique, un quatrième chapitre qui traite l'état de l'art, entre les méthodes d'analyses et des recherches déjà faites et entre la présentation de cas d'étude, cela à bien

permis par les différentes approches étudiées dans ce chapitre d'élaborer un modèle d'analyse que nous avons adopté pour l'évaluation des transformations dans la cité 500 logements de Chetma. Comme il a bien identifié le contexte de l'étude et a caractérisé le cadre bâti résidentiel de la cité planifiée.

Enchaîné par le cinquième chapitre qui prépare l'enquête menée dans ce travail par une analyse exploratoire et des investigations sur terrain pour élaborer en premier temps une analyse des modes de transformations et d'appropriations de l'espace extérieure bâtis, et faire par la suite un classement des transformations selon le type de logement, situation et le type de transformation.

Il est apparu, que sur les sept types de logement et tous les 500 logements de la cité, l'enquête menée a été faite maison par maison, il fallait généraliser l'échantillon pour que les résultats soient représentatives.

L'interprétation des données montre que le manque d'espace est perçu par l'ensemble des habitants comme une contrainte importante. En effet, cette contrainte oriente l'occupation verticale de l'espace logement ou l'appropriation horizontale de l'espace extérieure dans la mesure où la liberté d'extension non contrôlée par les services techniques locales. Ces transformations non contrôlées sur un quartier planifié et achevé, même si elles présentent un intérêt pour l'habitant, s'accompagnent de nombreux inconvénients, nous avons constaté un manque de finition dans la plupart des interventions décidées par l'habitant. Ceci est dû le plus souvent à l'absence de connaissance du procédé de fabrication. De plus, la façon dont l'individu apprécie son lieu de vie résidentielle passe par des transformations et des modifications, qui sont déterminées par des désirs de remodeler l'organisation intérieure et extérieure du logement et par le gain d'espace qui est favorablement vécu par les habitants.

Cette image, à la fois alarmante et désolante, donnée par la description de l'aspect extérieur des maisons une transformation de l'image de la cité qui ne doit pourtant pas nous surprendre.

## Recommandations

A travers cette étude concrète de l'ensemble de logements de la cité, le but était de me positionner en situation réelle, de mettre en pratique un certain nombre d'éléments essentiels appliqués par ces transformations et par là de comprendre et de mesurer ces actes et ces écarts entre un logement souhaité par l'utilisateur et le logement conçu dans une politique appelé « participative ».

Le logement a caractère sociale ou promotionnel là où la participation de l'utilisateur est démise, il faut insister sur **comment faire participer l'utilisateur** dès les premières actions d'initiation de projet, en matière de choix de terrain, choix de type de logement, au niveau même de l'esquisse, pour arriver au montage financier et donner l'appellation « participative » à la participation financière de l'état comme une aide sociale.

Il faut insister aussi sur **la qualité des logements**, sur la qualité des espaces, sur la qualité d'usage car la qualité se définit par et pour un usage. Toute démarche de qualité implique une écoute des usagers, celle-ci permet de connaître le niveau de satisfaction des usagers pour chaque type de logement. C'est pour cela on recommande de tester la satisfaction de l'utilisateur sur un autre niveau de recherche et faire ressortir les points forts et les points faibles des logements perçus par les usagers à travers le spectre de leur subjectivité.

C'est par l'analyse des résultats qui fera apporter des solutions aux besoins et attentes des usagers. A notre sens, développer la communication entre concepteur, décideur et usager pour déterminer les différents besoins des usagers par des référents pour éviter la plupart des insatisfactions.

Instaurer une démocratie en donnant le droit à l'utilisateur d'accéder à l'information et voir sur le produit architecturale, et que le produit architecturale sera conçu selon les besoins de l'utilisateur et leur aspiration, notamment le moyen financier, par l'intégration des banques dans les moyens de financement d'une manière aisée et cela pour donner la possibilité à l'utilisateur de réaliser leur logement d'une manière correcte, car un prêt bancaire synonyme de suivi, de contrôle technique et de savoir faire.

Développer l'approche participative comme il le doit même si elle était ratée dans les phases précédentes, la on parle dans la phase post occupationnelle où on doit intégrer le contrôle et le suivie d'une manière rigoureuse et correcte, car les appropriations des espaces extérieurs d'une manière arbitraires provoquent des problèmes entre les voisins et crée même parfois un risque important comme le GAZ.

Instaurer des brigades de contrôle continuel pour battre en brèche toutes infractions et assurer une bonne gestion des espaces communautaires même par l'intégration du mouvement associative.

Donner le droit aux usagers de porter des modifications, mais qu'elles soient bien contrôlés et bien gérés par les services techniques et cela par le billet d'un permis de construire de modification.



## Bibliographie

### Ouvrage :

- **ABDELHAMID. BRAHIMI:** « Le Maghreb a la croise des chemins, a l'ombre des transformations mondiales. » Hoggar 08.1996.
- **Amos Rapoport** « pour une anthropologie de la maison" Dunod Paris 1972.
- **André Leroi-Gourhan :** Professeur au Collège de France, dans Milieu et Techniques (1943-1945),...édition ALBIN MICHEL 1945 et 1973 Paris.
- **André Ravereau** "le m'zab une leçon d'architecture, édition Sindbad, paris 1981.
- **Arnold Françoise** (1996), le logement collectif, collection techniques de conception, édition le moniteur, Paris.
- **Benmaatti. N. Abdullah.** L'habitat du tiers monde : cas de l'Algérie, édition SNED, Alger 1982.
- **Bernard Nicolas & Mertens Charles** (2005), Le logement dans sa multi-dimensionnalité, une grande cause régionale, direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, région Wallonne, Namur.
- **Boubekeur sid.** « L'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles ».édition OPU, Alger 1986.
- **Brahim Benyoucef,** Analyse Urbaine élément de méthodologie, OPU, 1994
- **Charles JENCKS,** « Mouvement moderne en architecture », Editeur Pierre Mardaga, rue de la Province, 1000 Bruxelles, 1977.
- **Cote Marc** "mutations rurales en Algérie : le cas des hautes plaines de l'est, édition OPU, CNRS, CRESM, ALGER 1980.
- **Cote Marc** « la ville et le désert, le bas Sahara algérien » Edition Karthala et IREMAM, Paris 2005.
- **De Radkowski Hubert Georges** (2002), anthropologie de l'habiter (vers le nomadisme), édition PUF (presses universitaires de France), Paris.
- **DJAMEL CHABANE,** « La théorie du Umran chez Ibn Khaldoun », OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSITATRES ? place centrale de Ben Aknoun (Alger).

- **Duplay Claire & Duplay Michel** (1982), méthode de création architecturale, édition Moniteur, Paris
- **EWA BEREZOWSKA- AZZAG** « Projet Urbain », Guide Méthodologique, Connaitre le contexte de développement durable, Editeur SYNERGIE, 2011.
- **Fisher Gustave-Nicolas** (1980). La Psychologie de l'espace. Edition PUF,Paris,.....
- **Flamand Jean Paul, 2004, P.524**, l'abécédaire de la maison, école d'architecture de Luminy, édition la villette, Marseille
- **Hamidou Rachid** « le logement un défi »co- édition : ENAL, ENAP, OPU, Alger 1989.
- **Hassan Fathi** «construire avec le peuple "la bibliothèque arabe Sindbad Paris 1985.
- **Haumont Nicole & Raymond Henri** (1979), l'habitat pavillonnaire, édition L'Harmattan, Paris.
- **Haumont Nicole** (1986), concevoir et habiter: L'espace de la veranda, édition L'Harmattan, Paris.
- **Jacques LUCAN**« Composition, non-composition »Architecture et théories, XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2009.
- **Laborde Pierre (1989)**, les espaces urbains dans le monde, édition Nathan, Paris III.
- **Leonardo BENEVOLO**, « Histoire de l'architecture moderne 2 ». Avant- garde et mouvement moderne (1890-1930), Berger-Levrant, 1984.
- **le Corbusier** –les unités d'habitation en france.-Gerard Monnier.
- **le Corbusier** –textes choisis-Jacques Guiton.
- **(Lefebvre Henri, 1991, P.11)** in **(Paquot Thierry et al, 2007, P.15)** Paquot, T., Lussault, M., et Younes, C., (2007). *Habiter pour exister pleinement*. Habiter, le propre de l'humain (Ouvrage collectif). Edition La Découverte « Armillaire », Paris, pp. 5-16.
- **Lévy Jacques & Cerisy et al, (2000)**, Logiques de l'espace, esprit des lieux, géographie, édition Belin, Paris.

- **Lévy Jaques & Lussault Michel (2000)**, logiques de l'espace, esprit des lieux (géographies à Cerisy), édition Bellin, Paris.
- **Maldiney Henri Younes & Philippe Nys et al (1996)**, l'architecture au corps, collection recueil, édition Ousia.
- **Marc Olivier (1972)**, psychanalyse de la maison, édition du Seuil, Paris.
- **Maria Gravier-Barbas** « Habiter le patrimoine » enjeux - approches – vécu. Editeur: presses universitaires de Renne Mai 2005
- **Mazouz Said** « éléments de conception architecturales » édition OPU, Alger ,2004
- **Merlin Pierre & Choay Françoise (1996)**, dictionnaire d'urbanisme, PUF, Paris.
- **(Moser Gabriel et al, 2003, P.34)...** Moser Gabriel & Weiss Karine (2003), espace de vie (aspect de la relation homme-environnement), édition Armand Colin, Paris.
- **Norbert tschulz**, La signification dans l'architecture occidentale-
- **Palmade Jacqueline**, (1995. p. 44), le problème du logement, approche psychosociologique in Palmade, Guy, l'économie et les sciences humaines, tome 2, Dunod.
- **Pinson Daniel** « modèles d'habitat et contre types domestiques au Maroc » 1992.
- **Salanskis Jean Michel (1997)**, dans Heidegger, édition belle lettres, collection figures du savoir.
- **Segaud Marion**, 2002, P.42 Segaud Marion & Brun Jacques et al (2002), dictionnaire critique de l'habitat et du logement, édition Armand Collin, Paris.
- **Stébé et Mathieu-Fritz : 2001. p. 68** : Architecte, urbanistique et société. Idiologies et représentations dans le monde urbain. Editions l'Harmattan, collection Villes et entreprises.

### Les revues

- **Bousbaci Rabah** (2009), l'habiter ou le bien de l'architecture in revue CREUM, revue multidisciplinaire sur les enjeux normatifs des politiques publiques et des pratiques sociales, volume 4, n°1, Montréal.
- **Breviglieri Marc** (2007), la décence du logement et le monde habité, une enquête sur la position du travailleur social dans les remous affectifs de la visite, édition L'aube, Paris.
- **Francescato, 1997, Taylor, 1995** « La mesure de la satisfaction résidentielle a le potentiel de fournir un critère utile et socialement acceptable pour l'évaluation du logement ». (Francescato et al, 1977).
- **Haumont Nicole**. Sociologue. (1968), Habitat et modèles culturels, revue Française de sociologie in Remy Jean.
- **Hamid Ougouadfel**. «A la recherche d'une modernité», in Habitat, Tradition. Modernité, Algérie 90 ou l'architecture en attente», revue d'architecture et d'urbanisme, ARCCO, Alger, octobre 1993, N°1; p.
- **Jaillet Marie Christine (2004)**, « que nous disent les spécialistes ? », prospective ville, n°2.
- **Raymond Henri** (1974), habitat, modèles culturels et architectures ; revue architecture d'aujourd'hui, n°174.
- **Sayad Abd el Malek** (1980), Les effets naturels du relogement in Sciences Sociales Panorama, numéro n° 4-5, édition SNED, Alger.
- **Sayad et Bourdieu**, 1964; Bourdieu, 1977; Rocard 2003 (1959)

### Mémoires et thèses:

- **Adad Med Cherif** « participation des usagers défavorisés dans la production d'un habitat accessible : cas de Biskra et la vallée du M'zab » Constantine 2004.
- **Agli Nadia** : « Biskra analyse et extension du centre de la ville », mémoire DEA en urbanisme. Paris Villemin 1988.
- **Alkama.Djamel** " analyses typologiques de l'habitat –cas de Biskra-" thèse de magister université de Biskra 1995.
- **Bakhti Djaafar** 2005 « les transformations dans l'habitat collectif : appropriations informelles entre besoins et infractions. Cas d'étude : ville de Bechar.2005
- **Courtilot (J.P)** « croissance urbaine de Biskra », in AMC N°48, Paris 1979.

- **Dali A** 2001 « étude de valorisation du patrimoine architectural de terre, cas de ksour dans le sud algérien » mémoire de magistère, Biskra 2001.
- **Gilles DESTHIEUX** « Approche systémique et participative du diagnostic urbain ». ÉCOLE POLYTECHNIQUE FÉDÉRALE DE LAUSANNE. pour l'obtention du grade de docteur ès sciences. Lausanne, EPFL 2005
- **Hafiane Abderrahim** (1983), dynamique urbaine et planification (l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine), thèse de doctorat de 3ème cycle en urbanisme, institut d'urbanisme, Grenoble.
- **Judith Bormand** : Section photographie 2006/2009. La représentation des mutations de l'espace urbain dans la photographie européenne contemporaine. Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de l'ENS Louis-Lumière.
- **L'étude de M.Mauss** (1974) consacré aux eskimos, les travaux de C.Lévi-Stauss (1966) sur les populations amazoniennes
- **Mezrag Hadda** Le logement social collectif : Entre la conception et l'usage. cas de la ville de Msila. Thèse de doctorat 2014 2015
- **Madani Mohamed** "l'habiter : contrainte ou liberté? Une recherche sur la maison oranaise " in insanyat n°02 "espace habité -vécu domestique et formes d'urbanité-"CRASC Alger 1997.
- **Mazouz Said** « éléments de conception architecturale » Editions : OPU, Alger, 2004.
- **Pascotto Slim** (1994), monographie d'un espace différencié (cas de la cité HLM de Guynemer), mémoire de maîtrise de sociologie, Aix en Provence.
- **Rouidi Tarek** (2011), les pratiques sociales et leurs impacts sur l'espace de l'habitat individuel en Algérie, cas du lotissement Bourmel, mémoire de magister sous la direction de Meghraoui nacira, Jidjel
- **Siriti Leila** L'architecture domestique en devenir .Formes, usages et représentations. Le cas de Biskra Thèse de doctorat 2012 2013

## **Séminaires, Articles et Colloques**

- **Abbaoui Messaoud & Djemili A/Rezak** (2008), une démarche écologique pour produire de l'habitat: La boucle verte.
- **Camille DEVAUX**, Lab'Urba, Université Paris Est Créteil.  
Habitat participatif et acteurs institutionnels de la production de l'habitat : quels effets ?
- **Choay Françoise** (1988).conclusion. Acte de colloque d'Arc-et-Senance « Morphologie urbaine et parcellaire», Presses Universitaires de Vincennes, Paris, pp : 145-161.
- **Jean-Jacques NAVARRO**. *DEFINITIONS ET ENJEUX DU COÛT GLOBAL* Jean-Jacques NAVARRO 19 avril 2012
- **Mme REGAYA Imen et Professeur ZEROUALA Mohamed Salah**  
ARCHITECTURE DOMESTIQUE ET ASPIRATIONS DES HABITANTS  
Journée d'études : Habitat : Etat des lieux et perspectives, ENSA (Ex Epau) le 18 Janvier 2010
- **Mme SERRADJ Fella** : L'HABITAT EN ALGERIE EN TANT QUE PROBLEMATIQUE URBAINE. *Journée d'études : Habitat : Etat des lieux et perspectives, ENSA (Ex Epau) le 18 Janvier 2010*
- **S. MAZOUZ, H. MEZRAG**: L'APPROCHE D'EVALUATION POST OCCUPATIONNELLE : UN OUTIL DIAGNOSTIQUE DE LA PERFORMANCE DU LOGEMENT. *Courrier du Savoir – N°15, Mars 2013, pp.87-95*
- **Turner John** (1986), housing as people mattered, London.

### **DOCUMENTS OFFICIELS :**

RGPH 66/77

RGPH 98

Journal officiel 28/05/1983.

Journal officiel 14/08/1985.

PDAU 1997

## **Sitographie:**

### **Sites officiels**

- **www.urbamag.net/sommaire.php?id=82**  
Colloque APERAU-Maghreb, 11, 12 et 13 décembre 2003, INAU Rabat.  
Article. Le modèle médinal dans la production des cités et du logement social à Tunis  
1 - Les médinas et ksours dans la recherche universitaire Sommaire ...  
Mme Olfa ben medien, Enseignante chercheur, ENAU Tunis
- **Mazlow Abraham** « la pyramide des besoins »  
[http://www.google.fr/search?q=filetype:pdf:Maslow.Abraham : la pyramide des besoins.](http://www.google.fr/search?q=filetype:pdf:Maslow.Abraham:la+pyramide+des+besoins)  
L'article où Maslow expose sa théorie de la motivation en 1943  
ABRAHAM MASLOW un psychologue qui a inventé La **pyramide des besoins** « *A Theory of Human Motivation* en [1943](#) »
- **Zucchelli.Alberto 1984:** . <https://lib.ugent.be/en/catalog/rug01:001648407>
- **Site web pédagogique :** <http://www.uqac.ca/jmt-sociologue/>  
Une collection développée en collaboration avec la Bibliothèque Paul-fmile-Boulet de l'Université du Québec ^ Chicoutimi
- **Debarbieux B. et Vanier M., 2002,** Les représentations à l'épreuve de la complexité territoriale : une actualité ? une prospective ?, In : Ces territoires qui se dessinent, Debarbieux B. et Vanier M. (eds.), éditions de l'Aube Datar.
- [www.fr.wikipedia.org/wiki/Psychologie-environnementale.](http://www.fr.wikipedia.org/wiki/Psychologie-environnementale)

### **Liens d'internet:**

- CRISCO'. 2003 Dictionnaire électronique de Synonymes. Centre de recherche inter-langue sur la signification en contexte, Laboratoire de linguistique, Université de Caen-Basse-Normandie, Paris, CNRS, disponible en ligne à l'adresse : <http://elsapl.unicaen.fr>
- ([www.fr.wikipedia.org/wiki/Psychologie-environnementale](http://www.fr.wikipedia.org/wiki/Psychologie-environnementale))
- [www.uni-metz.fr/sha/psychologie/.../psycho\\_environnementale.pdf....104](http://www.uni-metz.fr/sha/psychologie/.../psycho_environnementale.pdf....104)
- <http://www.strasbourg.eu/urbanisme/histoire-de-la-ville-et-des-quartiers/accueil?ItemID=4043782679>
- Le projet de révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Strasbourg
- Analyse-fonctionnelle-Systemes-constructifs(pdf)

- Loi sur les démolitions, transformations et ... - Etat de Genève.  
[www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg\\_15\\_20.html](http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_15_20.html)
- Logement les transformations. [www.ufc-quechoisir-var-est.org/logement-les-transformations....](http://www.ufc-quechoisir-var-est.org/logement-les-transformations....) - France
- ([www.ecogest.ac\\_grenoble.fr/index.php?tg=fileman&id](http://www.ecogest.ac_grenoble.fr/index.php?tg=fileman&id))



# ANNEXES