



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة باتنا 1 - الحاح الأخضر - معهد الهندسة المعمارية والعمارة

People's Democratic Republic of Algeria
Ministry of Higher Education and Scientific
Research - University of Batna 1
Institute of Architecture and Urbanism



THÈSE

Présentée en vue de l'obtention du
Diplôme de Doctorat en Sciences

Option : ville et société

Thème :

Le logement collectif

**Impact du changement d'usage sur l'identification
et le degré d'attachement au logement**

Cas des logements collectifs publics à la ville de Constantine

Présenté et soutenu publiquement par :

FILALI Mohamed

Devant le jury :

| | | | |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|
| NACEUR Farida | Professeur | Université de Batna 1 | Présidente |
| DIB Belkacem | Professeur | Université de Batna 1 | Rapporteur |
| MEDERAG NAROU Boubir Hana | Maître de conférences A | Université de Batna 1 | Examinatrice |
| BOUZAHER Soumia | Professeur | Université de Biskra | Examinatrice |
| ALKAMA Djamel | Professeur | Université de Guelma | Examinateur |
| BOUADAM Roukia | Maître de conférences A | Université de Constantine 3 | Examinatrice |

Soutenu le 16 / 03 / 2023

REMERCIEMENTS ET DEDICACE :

Il est toujours délicat de remercier l'ensemble des personnes qui ont contribué à l'aboutissement de ce travail de recherche. Que ceux qui ne sont pas mentionnés ne m'en tiennent pas rigueur.

Mes remerciements seront sans doute peu éloquents, mais denses et sincères, ils vont à mon directeur de thèse professeur DIB belkacem, pour ses encouragements, pour son aide précieuse et ses orientations éclairées. Je le remercie pour le temps qu'il m'a consacré, pour la qualité de ses remarques, critiques et suggestions scientifiques et méthodologiques, je lui témoigne d'une profonde gratitude pour la confiance qu'il m'a accordé et je suis très honorée de le voir juger mon travail.

Je suis extrêmement reconnaissant aux membres du jury, d'avoir bien voulu accepter d'y participer, de contribuer à débattre et à améliorer cette réflexion.

Cette thèse n'aurait pu aboutir sans la précieuse aide de plusieurs personnes et des responsables à l'O.P.G.I, D.U.C, URBACO, D.L, O.N.S, D.D.S, Direction du commerce, C.N.R.C, Direction des impôts et bureaux d'étude. Je remercie Monsieur ; FILALI Nourredine, KARRA Zouheir, BOUSHALA Oualid, MASALI et Mme BEHNES Asma, qui m'ont ouvert les portes et mon facilité l'accès à l'information dans de meilleures conditions.

Mes grands remerciements à mes amies, notamment FARSADO Sokrat, DELIOU Allaa Eddine et INOUCHE Fateh.

Une enquête de terrain suppose toujours une part d'incertain et d'aventure, c'est pourquoi nous tenons à remercier chaleureusement les habitants qui ont accepté de nous ouvrir les portes de leurs logements, de nous y recevoir et de nous dévoiler une partie de leur existence, nous espérons qu'ils se reconnaîtront dans les propos de cette recherche. Nous remercierons à ce titre : Sofiene, Toufik, Yazid, Pipo, Djamel, Fatouh, Mohcen,

Je dédie ce travail :

À la mémoire de mon père, à ma Mère, mon Frère et mes Sœurs. Autant de phrases aussi expressives soient-elles ne sauraient montrer le degré d'amour et d'affection que j'éprouve pour vous. En ce jour mémorable, reçoit ce travail en signe de ma vive reconnaissance et ma profonde estime.

RESUMÉ :

Le choix judicieux des activités commerciales et professionnelles à intégrer dans un ensemble d'habitat, en se basant sur leur degré de compatibilité avec l'usage résidentiel des lieux, contribue largement à l'amélioration de la qualité de vie, l'attractivité, l'animation et la sécurité au sein du quartier. La structure économique tertiaire à la **zone d'habitat urbaine nouvelle** de Daksi était pour longtemps insuffisante, en raison des priorités accordées à la construction des logements, a priori les **logements collectifs public**. Pour répondre à la demande naissante et pressente, les autorités publiques ont fait recours au début des années 70, aux procédés de préfabrication et d'industrialisation, d'où la répétitivité à outrance des formes et des volumes. Ces zones d'habitat se sont renforcées graduellement par un réseau de petit commerce et services de proximité, qui n'étaient pas seul œuvre des instances de l'État ; les déficits sont de plus en plus comblés par les initiatives multiformes des acteurs privés.

Toutefois, le développement de la structure économique n'a pas souvent pris en considération l'architecture et le paysage urbain existants, surtout s'il y a **changement d'usage** des unités d'habitation. Insérer des commerces, services et professions dans des immeubles collectifs publics, bien qu'en faveur de l'**identification des logements** et l'amélioration du système de repérage local, était le plus souvent mal opérée ; l'architecture des bâtiments était dégradée et polluée visuellement. Dans un cadre marqué par un laxisme dans l'application des lois et des règlements, cloisonnement entre les services compétents et contrôle déficient des organismes habilités de l'État, des auteurs de changements d'usage ont adopté des pratiques, dans lesquelles l'insouciance s'est parfois combinée avec des dépassements démesurés (des remaniements physiques). En dépit des avantages évoqués, faire coexister des fonctions diverses à l'échelle des immeubles, n'a pas été sans conséquence sur la vie résidentielle, au sein des espaces communs et dans le voisinage immédiat. Les **troubles d'usage** émergeant de la co-localisation forcée entre activités diverses a influé l'**attachement** de certains ménages à leurs logements.

Mots clés : *zone d'habitat urbaine nouvelle, logements collectifs public, changement d'usage, identification des logements, troubles d'usage, attachement.*

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS ET DEDICACEI
RÉSUMÉII
TABLE DES MATIERESIII
LISTE DES FIGURESX
LISTE DES PLANSXIV
LISTE DES TABLEAUXXV
LISTE DES ABREVIATIONSXVI

Introduction générale.

Introduction2
1- D’où provient le dysfonctionnement dans les Z.H.U.N à Constantine ?3
2- Problématique5
3- Intérêt de la recherche9
4- Hypothèses10
5- Objectifs de la thèse10
6- Échelle d’intervention et choix de la zone d’étude11
7- Approche méthodologique12
7.1- Observations et visites de la Z.H.U.N17
7.2- Recueil des données et des documents officiels19
7.3- Méthodes et techniques mobilisées20
7.4- Taille et représentativité de l’échantillon21
7.5- Saisie, contrôle des données et élaboration des synthèses21
8- Structure de la thèse22

PREMIERE PARTIE : APPROCHE THEORIQUE.

CHAPITRE I : Attachement au lieu de résidence ; influences, outils de mesure et implications.

Introduction26
I.1- Attachement au lieu27
I.1.1- Évolution du concept d’attachement au lieu27
I.1.2- L’attachement au lieu ; une approche multidimensionnelle28
I.2- Facteurs influençant le développement de l’attachement au logement29
I.2.1- Éléments propres à l’environnement résidentiel30
I.2.2- Éléments propres à l’individu30
I.2.3- Éléments propres au logement31
I.2.4- Éléments propres au statut d’occupation et aux enjeux financiers.....32
I.3- Échelles de l’attachement au lieu32

| | |
|---|----|
| I.4- Outils d'évaluation et de mesure de l'attachement au lieu | 33 |
| I.4.1- Outil de mesure des dimensions physiques et sociales | 33 |
| I.4.2- Outil de mesure des composantes sociales et affectives | 34 |
| I.4.3- Outil de mesure de l'attachement en tant que lien affectif | 34 |
| I.5- L'attachement au logement et ses implications | 35 |
| I.5.1- Satisfaction résidentielle | 35 |
| I.5.2- Implication et engagement envers le lieu de résidence | 43 |
| I.5.3- Résistance au changement | 47 |
| Conclusion | 49 |

CHAPITRE II : Rapprochement domicile/emploi ; une nouvelle politique de l'habitat urbaine.

| | |
|--|----|
| Introduction | 52 |
| II.1- Le zonage ; en faveur de la régulation du désordre urbain | 53 |
| II.2- Nouvelle politique de l'habitat urbain | 54 |
| II.2.1- Déclin de l'urbanisme et de l'architecture moderne | 54 |
| II.2.2- Reconfiguration urbaine construite sur le rapprochement Domicile / Emploi | 57 |
| II.2.3- Densifier et diversifier pour un équilibre Emploi / habitat | 59 |
| II.3- Échelles spatiales de la mixité fonctionnelle | 61 |
| II.3.1- Diversification horizontale à l'échelle du quartier | 62 |
| II.3.2- Diversification verticale et émergence des bâtiments mixtes | 63 |
| II.4- Diversification de l'espace résidentiel et troubles d'usage | 66 |
| II.4.1- Proximité spatiale ; vecteur de relations conflictuelles | 66 |
| II.4.2- Comportements des ménages entre : repli, sociabilité réduite ou engagement | 69 |
| II.4.3- Conflits d'usage, initiateurs à l'innovation dans le territoire | 72 |
| II.4.4- Résolution des conflits : de la négociation à la procédure judiciaire | 72 |
| II.5- Marquage physiques ; expression d'un attachement au lieu | 75 |
| II.5.1- Marquer et délimiter un espace | 75 |
| II.5.2- Construire un espace personnel | 76 |
| Conclusion | 76 |

CHAPITRE III : Politique des Z.H.U.N en Algérie et modalités d'insertion des activités économiques Tertiaires.

| | |
|---|----|
| Introduction | 79 |
| III.1- Politique des Z.H.U.N comme outil de la croissance urbaine | 80 |
| III.1.1- Définition de la procédure de la Z.H.U.N | 80 |
| III.1.2- Objectifs de la Z.H.U.N | 81 |
| III.1.3- Procédure d'élaboration et de financement de la Z.H.U.N | 82 |
| III.1.4- Réalisation de la Z.H.U.N | 84 |

| | |
|---|-----|
| III.1.5- Typologies de la population de la Z.H.U.N | 84 |
| III.2- Facteurs régissant la genèse de la typologie du logement public | 85 |
| III.2.1- Enjeux sociopolitiques | 85 |
| III.2.2- Règles de l'offre et de la demande | 85 |
| III.2.3- Esprit d'égalitarisme et fondements d'un droit égal pour tous | 86 |
| III.2.4- Contraintes administratives et rationalité économique | 86 |
| III.2.5- Impératives fonctionnelles et techniques | 87 |
| III.3- Insertion des activités économiques ; nature et compatibilité avec l'habitat..... | 88 |
| III.3.1- Insertion des activités selon le zonage environnemental | 89 |
| III.3.2- Critères d'appréciation des localisation économiques | 90 |
| III.3.3- Entreprises relevant de secteurs compatibles avec l'habitat | 92 |
| III.3.4- Conditions liées à l'exercice de certains commerces et services | 94 |
| III.4- Intervenir sur l'existant pour répondre aux attentes de la collectivité | 95 |
| III.4.1- Intensifier, réhabiliter et diversifier ; des réponses pertinentes et innovantes | 95 |
| III.4.2- Changement d'usage ; alternatif pour diversifier la zone d'habitat | 96 |
| Conclusion | 106 |

DEUXIEME PARTIE : PARTIE ANALYTIQUE.

CHAPITRE IV : Procédure des Z.H.U.N à Constantine et la Z.H.U.N de Daksi comme cas d'étude

| | |
|--|-----|
| Introduction | 109 |
| IV.1- Présentation de la Z.H.U.N de Daksi | 110 |
| IV.1.1- Données générales sur la ville | 110 |
| IV.1.2- Aperçu sur l'évolution urbaine de la ville avant la procédure des Z.H.U.N | 111 |
| IV.2- Procédure des Z.H.U.N à travers la ville de Constantine | 112 |
| IV.2.1- Réalisation des Z.H.U.N | 113 |
| IV.2.2- Typologie de la population dans les Z.H.U.N | 115 |
| IV.2.3- Toponymie et adressage officielle des bâtiments, rues et territoires urbains | 115 |
| IV.3- Changement d'usage des logements public à travers les Z.H.U.N de Constantine | 118 |
| IV.4- 20 Août 55 et Boussouf ; deux cités représentatives pour les Z.H.U.N de la ville | 120 |
| IV.4.1- 20 Août 55 ; Z.H.U.N de la première génération des années 70 | 120 |
| IV.4.2- Boussouf ; Z.H.U.N de la seconde génération des années 80 | 123 |
| V.5- La Z.H.U.N de Daksi, comme Corpus d'étude | 125 |
| IV.5.1- Origine toponymique | 126 |
| IV.5.2- Situation du quartier | 126 |
| IV.5.3- Site d'implantation et nature juridique du sol | 127 |
| IV.5.4- Évolution urbaine de la Z.H.U.N | 128 |
| IV.5.5- Accessibilité et structuration du quartier | 131 |

| | |
|---|-----|
| IV.5.6- Typologies et programmes de logements | 132 |
| IV.6- Insertion des activités économiques tertiaires | 134 |
| IV.6.1- Modes opératoires de l'insertion des activités économiques | 134 |
| IV.6.2- Insertion des équipements publics | 135 |
| IV.6.3- Insertion des commerces et des services | 136 |
| IV.6.4- Insertion des professions libérales | 137 |
| IV.7- Changement d'usage ; initiatives privées ou publiques pour diversifier la Z.H.U.N | 137 |
| IV.8- Parc public ; le standard, paramètre déterminant pour répondre à la demande | 139 |
| IV.8.1- Principe d'aménagement ; unités bâties en forme éclatée | 140 |
| IV.8.2- Environnement immédiat ; pieds d'immeubles et voisinage | 141 |
| IV.8.3- Espaces intermédiaires | 142 |
| IV.8.4- Plans des appartements ; excessive répétitivité d'un modèle type | 144 |
| IV.8.5- Ossature du bâtiment ; la trame mode opératoire de la production | 146 |
| IV.8.6- Façade du logement ; expression de l'industrialisation | 147 |
| Conclusion | 148 |

CHAPITRE V : Approche méthodologique ; méthode, outils de mesure et population cible.

| | |
|---|-----|
| Introduction | 150 |
| V.1- Procédure et méthode d'enquête | 151 |
| V.1.1- Enquête par questionnaires (entretiens semi-directifs) | 151 |
| V.1.2- Enquête par entretiens non-directifs | 160 |
| V.2- Saisie, contrôle des données | 161 |
| V.2.1- Méthode par questionnaire..... | 161 |
| V.2.2- Méthode par entretien | 163 |
| V.3- Analyse des contenues et élaboration des synthèses | 163 |
| V.3.1- Déterminer les modalités de réponses | 164 |
| V.3.2- Déterminer les formes d'analyse | 165 |
| V.4- La méthode ACP (Analyse des Composantes Principales) | 167 |
| V.4.1- Déterminer l'objet de l'analyse | 167 |
| V.4.2. Générer les items des variables | 168 |
| V.4.3- Déterminer le format de mesure | 168 |
| V.4.4. Vérifier la clarté des items et réaliser un prétest | 168 |
| V.4.5- Valider l'instrument de mesure | 169 |
| V.5- Choix du modèle et test de l'hypothèse | 172 |
| V.5.1- Test de normalité | 172 |
| V.5.2- Test de l'hypothèse | 173 |
| V.6- Analyse de variance pour le modèle non paramétrique | 173 |

| | |
|--|-----|
| V.7- Principaux acteurs des conflits d’usage dans le parc du logement public | 174 |
| V.7.1- Ménages qui occupent les logements publics | 175 |
| V.7.2- Auteurs des détournements d’usage des logements | 175 |
| V.7.3- Clients attachés aux commerces et services intégrés | 175 |
| V.7.4- Organismes habilités de fournir les autorisations et les agréments | 175 |
| V.8- Identification de l’échantillon d’étude | 176 |
| V.8.1- Profil des ménages enquêtés | 176 |
| V.8.2- Profils des auteurs des changements d’usage | 180 |
| Conclusion | 183 |

CHAPITRE VI : Changements d’usage des logements publics ; prolifération et caractéristiques

| | |
|---|-----|
| Introduction | 185 |
| VI.1- Avantages de la coexistence de fonctions diversifiées sur un territoire | 186 |
| VI.1.1- Avantage de l’ordre d’utilité | 186 |
| VI.1.2- Avantage de l’ordre d’animation | 187 |
| VI.1.3- Avantage de l’ordre de la convivialité | 187 |
| VI.1.4- Avantage de l’ordre de la vitalité / sécurité | 188 |
| VI.1.5- Avantage de l’ordre du repérage / identification | 188 |
| VI.2- Travail à domicile ; manifestation passive du changement d’usage | 189 |
| VI.2.1- Nature des activités compatibles avec la vie à domicile | 189 |
| VI.2.2- Travail à domicile ; avantages et inconvénients | 189 |
| VI.3- Facteurs incitant à la prolifération des changements d’usage | 190 |
| VI.3.1- Rapprocher la sphère résidentielle de la sphère professionnelle | 191 |
| VI.3.2- Rechercher la proximité de la clientèle visée | 191 |
| VI.3.3- Pouvoir attractif du quartier | 192 |
| VI.3.4- Approche économique relatif aux charges locatives | 193 |
| VI.3.5- Augmentation de la valeur vénale des logements à la Z.H.U.N | 194 |
| VI.3.6- Cloisonnement et conflits de compétences entre services | 196 |
| VI.3.7- Laxisme dans l’application des lois et des règlements | 198 |
| VI.4- Facteurs agissant en faveur de la régression des changements d’usage | 200 |
| VI.4.1- Enjeux d’obtenir un logement et absence de compensation | 201 |
| VI.4.2- Respecter l’usage exclusif résidentiel du logement | 201 |
| VI.4.3- Conception inadaptée à l’usage commercial ou professionnel | 202 |
| VI.5- Insertion des activités économiques au détriment des logements publics | 202 |
| VI.5.1- Travail à domicile ; forme passive pour détourner l’usage du logement | 203 |
| VI.5.2- Choix de localisation et classification des activités | 205 |
| VI.6- Modalités et caractéristiques des changements d’usage | 210 |

| | |
|--|-----|
| VI.6.1- Distribution verticale des changements d’usage à l’échelle de l’immeuble | 210 |
| VI.6.2- Taille des logements transformés | 210 |
| VI.6.3- Intensité des changements d’usage | 211 |
| VI.6.4- Façades d’ouverture | 212 |
| VI.6.5- Usage en groupe d’un logement | 212 |
| VI.6.6- Dimension temporelle des changements d’usage | 213 |
| VI.7- Changement d’usage et pratiques transformatrices | 214 |
| VI.7.1- Qualités réversibles des changements d’usage | 214 |
| VI.7.2- Ampleur des transformations spatiales | 215 |
| VI.8- Apposer des plaques et enseignes ; manifestation d’une anarchie incontrôlée | 222 |
| Conclusion | 223 |
| CHAPITRE VII : Changements d’usage ; partie intégrante du système de repérage de la Z.H.U.N | |
| Introduction | 226 |
| VII.1- Z.H.U.N de Daksi ; lieu de résidence anonyme où il est difficile de se repérer | 227 |
| VII.1.1 - Tailles des programmes de logements ; données souvent confuses | 228 |
| VII.1.2- Réseau viaire dépourvu de toute dénomination | 229 |
| VII.1.3- Caractère stéréotype des projets de logements | 230 |
| VII.1.4- Imbrication des programmes ; des projets aux contours souvent flous | 230 |
| VII.1.5- Plaques d’identification ; répétitivité, lecture confuse ou détérioration | 231 |
| VII.2- Stratégies de dénomination à Daksi ; volonté de personnaliser les lieux en dépit des appellations officielles | 232 |
| VII.3- Détournements d’usage ; adaptation et dégradation | 233 |
| VII.3.1- Réaliser des marches ou des estrades devant l’entrée | 234 |
| VII.3.2- Augmenter la surface utile des locaux au rez-de-chaussée..... | 234 |
| VII.3.3- Aménager des vitrines ; atteintes à l’ossature préfabriqué | 235 |
| VII.3.4- Créer un nouvel accès ; en quête d’autonomie | 236 |
| VII.3.5- Apposer des enseignes et des plaques professionnelles..... | 237 |
| VII.3.6- Mise en place des dispositifs de protection | 238 |
| VII.4- Système de repérage ; en faveur de l’amélioration de l’identification | 239 |
| VII.4.1- Personnalisation du logement | 240 |
| VII.4.2- Éléments de repère dans le lieu de résidence | 240 |
| VII.4.3- Se référer à une fonction exogène à l’usage résidentiel | 242 |
| VII.4.4- Influence des changements d’usage sur l’identification des logements | 247 |
| VII.5- Emboîtement d’activités diverses et émergence des troubles d’usage | 250 |
| VII.5.1- Aspirations divergentes dans l’appropriation des espaces | 251 |
| VII.5.2- D’un événement singulier insignifiant à une répétitivité troublante | 253 |

| | |
|--|-----|
| VII.5.3- Éléments déclencheurs pour la situation conflictuelle | 253 |
| VII.5.4- Engagement des acteurs et transformation des liens de tensions en conflits | 254 |
| VII.5.5- Attitudes à l'égard des troubles liés aux changements d'usage des logements | 255 |
| VII.5.6- Tentatives de régulation de la par des auteurs des changements d'usage | 256 |
| VII.6- Sentiment de détachement ; manifester le désir de quitter le logement | 258 |
| VII.6.1- Logement inadapté ; expression d'un mode d'acquisition imposé | 259 |
| VII.6.2- Améliorer le cadre d'habitat ; ambition légitime pour les résidents | 259 |
| VII.6.3- Augmentation de la valeur vénale du logement public | 259 |
| VII.6.4- Refus de la co-existence imposée avec des usages autres que résidentiel | 259 |
| VII.6.5- Statut de locataire ; désintéressement et absence de motivation | 260 |
| VII.6.6- Accès à l'habitat individuel ; de l'aspiration à l'obsession | 260 |
| VII.7- Destinations envisagées par les ménages enquêtés | 262 |
| Conclusion | 261 |

CHAPITRE VIII : Émergence des troubles d'usage et attachement des ménages aux logements

| | |
|---|-----|
| Introduction | 264 |
| VIII.1- Troubles d'usage et de voisinages générés par les changements d'usage | 265 |
| VIII.1.1- Fiabilité des questions pour la variable indépendante | 265 |
| VIII.1.2- Crédibilité interne des questions | 265 |
| VIII.1.3- Analyse statistique descriptive | 266 |
| VIII.1.4- Test de normalité pour la variable indépendante..... | 273 |
| VIII.2- Fiabilité et crédibilité interne des variables dépendantes | 273 |
| VIII.2.1- Satisfaction à l'égard du logement | 273 |
| VIII.2.2- Implication et engagement envers le lieu de résidence | 275 |
| VIII.2.3- Résistance des ménages aux changements d'usage des logements | 276 |
| VIII.3- Analyse statistique descriptive des variables retenues | 277 |
| VIII.3.1- Analyse statistique descriptive de « <i>la satisfaction à l'égard du logement</i> »..... | 277 |
| VIII.3.2- Analyse statistique descriptive de « <i>l'implication et engagement envers le lieu</i> »..... | 278 |
| VIII.3.3- Analyse statistique descriptive de « <i>la résistance aux changements d'usage</i> »..... | 285 |
| VIII.4- Vérification de la nature de la distribution pour les réponses retenues | 293 |
| VIII.4.1- Test de normalité pour la « <i>satisfaction à l'égard logement</i> »..... | 293 |
| VIII.4.2- Test de normalité pour l'« <i>implication et engagement envers le lieu</i> » | 293 |
| VIII.4.3- Test de normalité pour la « <i>résistance aux changements d'usage</i> » | 293 |
| VIII.5- Vérification de l'hypothèse | 293 |
| VIII.5.1- Test du Khi-deux pour la variable « <i>satisfaction à l'égard logement</i> »..... | 294 |
| VIII.5.2- Test du Khi-deux pour la variable « <i>implication et engagement envers le lieu</i> » | 295 |
| VIII.5.3- Test du Khi-deux pour la variable « <i>résistance aux changements d'usage</i> » | 295 |

| | |
|--|-----|
| VIII.6- Analyse de variance | 296 |
| VIII.7- Sentiment d'attachement ; manifester un désir de se maintenir à domicile | 297 |
| VIII.7.1- Échelles d'attachement au lieu de résidence | 298 |
| VIII.7.2- Attachement au logement ; perdre au-delà des conflits d'usage | 298 |
| Conclusion | 302 |
| CONCLUSION GENERALE | 305 |
| REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES..... | 316 |
| ANNEXES | 326 |

LISTE DES FIGURES :

| | |
|--|-----|
| Figure 01 : Analyse conceptuelle du changement d'usage du logement..... | 14 |
| Figure 02 : Analyse conceptuelle de l'identification du logement..... | 14 |
| Figure 03 : Analyse conceptuelle des troubles d'usage et de voisinage..... | 15 |
| Figure 04 : Analyse conceptuelle de l'attachement au logement..... | 17 |
| Figure 05 : Échelles de la mixité fonctionnelle au sein de la Z.H.U.N | 22 |
| Figure 06 : Les éventuels impacts des troubles d'usage sur l'attachement au logement | 22 |
| Figure 07 : Structure de la thèse | 23 |
| Figure 08 : Approche multidimensionnelle de l'attachement au lieu | 28 |
| Figure 09 : Immeubles de rapport à St-Michel 5 ^{ème} arrondissement | 64 |
| Figure 10 : Façade et coupe transversale d'un immeuble à loyer à bon marché, de la Ville de Paris | 64 |
| Figure 11 : Façade et coupe du Downtown Athletic Club Building - Manhattan, Washington Street - | 65 |
| Figure 12 : Vecteurs de la proximité spatiale entre usage résidentiel et usage économique | 68 |
| Figure 13 : Mode d'interférence de la proximité spatiale entre des usages divers | 69 |
| Figure 14 : Émergence des liens de tensions ou de conflits et modes de régulation | 74 |
| Figure 15 : Procédure technique et administrative de la Z.H.U.N | 83 |
| Figure 16 : Intensité des changements d'usage des logements | 97 |
| Figure 17 : Détournements d'usage : procédure, effet et sanction | 105 |
| Figure 18 : Vues d'ensemble sur quelques Z.H.U.N de la ville de Constantine | 114 |
| Figure 19 : Détournement d'usage des logements à travers les Z.H.U.N de Constantine | 119 |
| Figure 20 : Toponymie, situation et vues d'ensembles sur de la Z.H.U.N du 20 Août 55 | 121 |
| Figure 21 : Toponymie, situation et vues d'ensembles sur de la Z.H.U.N de Boussouf | 123 |
| Figure 22 : Toponymie, situation et vues d'ensembles sur de la Z.H.U.N de Daksi | 126 |
| Figure 23 : Vues sur les barrières physiques (naturelles et artificielles) de la Z.H.U.N de Daksi | 128 |
| Figure 24 : Vues sur les voies de circulation desservant le quartier | 132 |
| Figure 25 : Typologies des logements à la Z.H.U.N de Daksi | 133 |
| Figure 26 : Opérations de densification et de substitution au niveau de la Z.H.U.N de Daksi | 134 |
| Figure 27 : Équipements publics à forte attractivité dans la Z.H.U.N de Daksi | 136 |
| Figure 28 : Immeubles collectifs à rez de chaussée commercial à la Z.H.U.N de Daksi | 137 |
| Figure 29 : Changements d'usage sur l'ensemble des projets de logements à Daksi | 138 |

| | |
|---|-----|
| Figure 30 : Logement collectif public où étaient installés les services de l'O.P.G.I | 139 |
| Figure 31 : État de l'environnement limitrophe des logements publics | 142 |
| Figure 32 : Configuration spatiale des halls d'entrée à travers les projets de logements | 143 |
| Figure 33 : Configuration spatiale des paliers communs entre appartements | 143 |
| Figure 34 : Qualité des portes palières sur les seuils des appartements publics étudiés | 144 |
| Figure 35 : Traitements des façades des logements publics étudiés | 147 |
| Figure 36 : Questionnaire adressé aux habitants des projets de logements | 153 |
| Figure 37 : Questionnaire adressé aux auteurs des changements d'usage dans les projets de logements | 157 |
| Figure 38 : Grille d'entretien pour les acteurs publics intervenant dans la genèse de la zone d'habitat | 161 |
| Figure 39 : Saisie des données du questionnaire (A) sur le logiciel (IBM.SPSS version 22) | 162 |
| Figure 40 : Saisie des données de du questionnaire (B) sur le logiciel (IBM.SPSS version 22) | 163 |
| Figure 41 : Types des variables à considérer pour l'étude | 165 |
| Figure 42 : Niveaux de relations possibles entre les variables | 167 |
| Figure 43 : Étapes pour l'analyse des composantes principales (A.C.P) | 174 |
| Figure 44 : Âge du chef du ménage | 176 |
| Figure 45 : Emploi chef du ménage | 176 |
| Figure 46 : Type du ménage | 177 |
| Figure 47 : Taille du ménage | 177 |
| Figure 48 : Étage du domicile | 177 |
| Figure 49 : Taille de logement | 178 |
| Figure 50 : Durée d'occupation du logement | 178 |
| Figure 51 : Logements occupés à la cité Daksi | 178 |
| Figure 52 : Premier acquéreur du bien | 179 |
| Figure 53 : Accession à la propriété | 179 |
| Figure 54 : Statut d'occupation du logement | 179 |
| Figure 55 : Ancienneté dans la profession ou le métier | 180 |
| Figure 56 : Lieu de résidence de l'auteur du changement | 180 |
| Figure 57 : Projets de logements affectés | 181 |
| Figure 58 : Durée d'exercice dans le logement | 181 |
| Figure 59 : Ancien lieu de travail | 181 |
| Figure 60 : Situation de l'ancien lieu de travail | 182 |
| Figure 61 : Typologie abritant l'ancien lieu de travail | 182 |
| Figure 62 : Statut d'occupation du local | 182 |
| Figure 63 : Avantages de la présence des activités économiques dans le quartier selon les résidents | 186 |
| Figure 64 : Avantages de la présence des activités économiques dans le quartier selon les acteurs d'activité...186 | 186 |
| Figure 65 : Nature des activités adaptées au logement | 189 |
| Figure 66 : Avantages du travail à domicile | 189 |
| Figure 67 : Inconvénients du travail à domicile | 190 |
| Figure 68 : États des lieux des changements d'usage des logements entre 2010 et 2018 | 190 |
| Figure 69 : Critères d'appréciation pour exercer une activité à la Z.H.U.N de Daksi | 191 |

| | |
|---|-----|
| Figure 70 : Concentration des équipements phares en limite de la Z.H.U.N de Daksi | 193 |
| Figure 71 : Travaux d'aménagement et d'embellissement à l'intérieur des appartements | 195 |
| Figure 72 : Raisons pour ne pas changer l'usage du logement | 201 |
| Figure 73 : Ampleur du changement d'usage à l'échelle des bâtiments, blocs et appartements | 202 |
| Figure 74 : Activités à domicile ; des pratiques à caractère artisanal, intellectuel ou commercial | 205 |
| Figure 75 : Répartition des changements d'usage par projets, par groupes et natures d'activité | 205 |
| Figure 76 : Appartements utilisés pour des fins commerciales et de services | 206 |
| Figure 77 : Répartition des changements d'usage par nature d'activité commerciale | 206 |
| Figure 78 : Répartition des changements d'usage par nature de professions libérales | 208 |
| Figure 79 : Détournements d'usage des appartements au profil des professions libérales | 209 |
| Figure 80 : Changement d'usage et étage d'implantation | 210 |
| Figure 81 : Identification des étages d'installation des professions dans les immeubles | 210 |
| Figure 82 : Changements d'usage par taille de logements | 211 |
| Figure 83 : Changement d'usage et intensité de changement | 211 |
| Figure 84 : Changements d'usage et façades d'ouverture | 212 |
| Figure 85 : Usage en groupe de logements par des commerces et professions médicales | 213 |
| Figure 86 : Locaux de commerces et de services objets de délocalisation ou cession d'activité | 213 |
| Figure 87 : Commerces et service ; création de nouveaux locaux et changement d'activité | 214 |
| Figure 88 : Changements d'usage accompagnés par des transformations extérieures intensives | 215 |
| Figure 89 : Vues intérieures d'un cabinet de médecin spécialiste en Pneumo allergologie | 216 |
| Figure 90 : Vues intérieures d'un bureau de notaire | 217 |
| Figure 91 : Vues intérieures d'un bureau d'étude technique | 218 |
| Figure 92 : Vues intérieures d'un local pour l'apprentissage de la conduite | 219 |
| Figure 93 : Vues intérieures d'un cyber café | 220 |
| Figure 94 : Vues intérieures d'un local d'alimentation générale | 221 |
| Figure 95 : Plaques et enseignes publicitaires sur la façade ou détachées de l'enveloppe du bâtiment | 222 |
| Figure 96 : Immeuble objet d'extension dans le projet des 448 logements | 229 |
| Figure 97 : Typologies des façades pour le parc de logements public | 230 |
| Figure 98 : Limite ambigu entre les projets des 352 et des 198 logements | 231 |
| Figure 99 : Numérotage des blocs d'habitations entre absence, détérioration et confusion | 232 |
| Figure 100 : Types de transformations opérés par les auteurs des changements d'usage | 234 |
| Figure 101 : Création des marches à l'entrée des locaux intégrés aux logements des R.D.C | 234 |
| Figure 102 : Occupation d'une portion du domaine public par les acteurs d'activités | 235 |
| Figure 103 : Devantures pour des commerces et des services issus de changement d'usage | 236 |
| Figure 104 : Aménagements de nouvelles portes sur les différentes façades des logements collectifs | 237 |
| Figure 105 : Supports utilisés pour soutenir les plaques d'information des professions | 238 |
| Figure 106 : Dispositifs de protection pour des notaires exerçant dans des appartements | 239 |
| Figure 107 : Identification et repérage du logement | 239 |
| Figure 108 : Actions pour personnaliser le logement | 240 |
| Figure 109 : Types de repère pour localiser des logements | 240 |

| | |
|---|-----|
| Figure 110 : Repérer par des éléments dans le milieu urbain | 241 |
| Figure 111 : Repérer par des particularités architecturales | 241 |
| Figure 112 : Repérer par un contenu socioprofessionnel | 242 |
| Figure 113 : Éléments de repère mobilisés par un habitant pour identifier une adresse dans la zone d'étude ... | 243 |
| Figure 114 : Itinéraires proposés par un habitant pour deux professions de même nature (O.R.L) | 244 |
| Figure 115 : Exploitation des changements d'usage pour localiser un appartement à vendre | 245 |
| Figure 116 : Activités professionnelles objets d'éléments de repère dans la zone d'étude | 246 |
| Figure 117 : Activités commerciales objets d'éléments de repère dans la zone d'étude | 247 |
| Figure 118 : Choix de la cohabitation logements et activités à l'immeuble selon les résidents | 251 |
| Figure 119 : Cohabitation logements et activités à l'immeuble selon les acteurs des activités..... | 251 |
| Figure 120 : Avantages de la cohabitation logements et activités à l'immeuble selon acteurs des activités.... | 252 |
| Figure 121 : Inconvénients de la cohabitation logements et activités à l'immeuble selon acteurs des activités | 252 |
| Figure 122 : Difficultés inhérentes à l'aménagement des logements pour des fins professionnelles | 253 |
| Figure 123 : Nature des activités intégrées aux logements | 255 |
| Figure 124 : Attitudes à l'égard des troubles d'usage que génèrent les changements d'usage de logements...255 | |
| Figure 125 : Moyens pour atténuer la fréquentation en masse au sein et aux abords des bâtiments | 257 |
| Figure 126 : Règles d'usage à communiquer aux clients attachés aux locaux d'activités..... | 257 |
| Figure 127 : Appartements proposés à la vente ou à la location dans les projets de logements étudiés | 258 |
| Figure 128 : Raisons poussant les ménages enquêtés à déménager de la Z.H.U.N de Daksi | 258 |
| Figure 129 : Logements de destination | 261 |
| Figure 130 : Nuisance générées par les substitutions fonctionnelles des logements | 266 |
| Figure 131 : Principales sources génératrices des bruits | 267 |
| Figure 132 : Périodes d'émission des bruits | 267 |
| Figure 133 : Fréquentation excessive près des halls entrés et aux abords immédiats des bâtiments | 268 |
| Figure 134 : Encombrement des halls entrés de certains blocs d'habitation | 268 |
| Figure 135 : Salle d'eau (S.D.B et W.C) interdite à l'usage pour patients ou clients | 269 |
| Figure 136 : Usage d'équipements inappropriés et actes d'incivilité comme sources de nuisances olfactives.. | 270 |
| Figure 137 : Conditions d'attente et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite | 270 |
| Figure 138 : Intensité d'usage des aires de stationnement à proximité des logements à usage professionnel ... | 271 |
| Figure 139 : Jeunes de quartier proclamant illégalement le droit d'usage des parkings | 271 |
| Figure 140 : Contraintes d'approvisionnement et marquage illicite des aires de livraison | 272 |
| Figure 141 : Problèmes techniques et image dégradée | 272 |
| Figure 142 : Satisfaction des ménages à l'égard des éléments du quartier | 274 |
| Figure 143 : Satisfaction des ménages à l'égard des éléments du logement | 274 |
| Figure 144 : Implication et engagement envers le lieu de résidence | 275 |
| Figure 145 : Matérialité de la résistance Formes de réaction au changement d'usage | 276 |
| Figure 146 : Qualité des relations avec voisins | 279 |
| Figure 147 : Raisons de ne pas connaître tous les voisins | 279 |
| Figure 148 : Fréquentation des commerces et des lieux de service dans les projets de logements étudiés | 280 |
| Figure 149 : Raisons et travaux de réaménagement à l'intérieur et sur la façade du logement | 281 |

| | |
|--|-----|
| Figure 150 : Embellissement du hall d'entrée, de la cage d'escalier et des seuils des appartements | 283 |
| Figure 151 : Moyen de participation dans l'embellissement des lieux attenants aux blocs d'habitations | 284 |
| Figure 152 : Investissement des lieux de détente à la Z.H.U.N de Daksi | 284 |
| Figure 153 : Raisons d'opposition aux changements d'usage | 286 |
| Figure 154 : Raisons de non opposition aux changements d'usage | 286 |
| Figure 155 : Contrôler l'usage des parties communes | 286 |
| Figure 156 : Dispositifs de protection pour récupérer le contrôle du seuil et l'usage de la cage d'escalier ... | 287 |
| Figure 157 : Notes adressées aux clients des professions au sein des parties communes | 288 |
| Figure 158 : Natures des réclamations reçues de la part de certains occupants de l'immeuble | 289 |
| Figure 159 : Privatisation ou requalification des espaces à proximité des logements collectifs | 289 |
| Figure 160 : Privatisation illégale (collectif) d'une aire de stationnement aux pieds d'immeubles | 291 |
| Figure 161 : État de dégradation des murs dans les parties communes des blocs d'habitations | 292 |
| Figure 162 : Échelle d'attachement des habitants | 298 |
| Figure 163 : Réactions à des actes d'incivilité au sein de la cage d'escalier | 299 |
| Figure 164 : Opérations urbaines dans le cadre de la réhabilitation de la Z.H.U.N de Daksi | 300 |
| Figure 165 : Écrits à caractère passive à l'égard des auteurs des troubles à la cage d'escalier | 301 |
| Figure 166 : Écrits à caractère agressive à l'égard des auteurs des troubles à la cage d'escalier | 302 |
| Figure 167 : Procès verbal de conformité pour un local destiné à l'exercice d'une profession médicale | 330 |
| Figure 168 : Décision juridique relatif à un conflit en lien avec une action de changement d'usage | 331 |

LISTE DES PLANS :

| | |
|---|-----|
| Plan 01 : Situation géographique (région/pays) de la wilaya de Constantine | 110 |
| Plan 02 : Répartition des quartiers urbains dans la ville de Constantine | 111 |
| Plan 03 : Plan d'aménagement général de la Z.H.U.N du 20 Aout 1955 | 122 |
| Plan 04 : Plan d'aménagement général de la Z.H.U.N de Boussouf | 125 |
| Plan 05 : Répartition des districts sur l'ensemble de la Z.H.U.N de Daksi | 127 |
| Plan 06 : Plan d'occupation des sols de la Z.H.U.N de Daksi en Juin 1998 | 130 |
| Plan 07 : Plan d'occupation des sols de la Z.H.U.N de Daksi en Décembre 2011 | 131 |
| Plan 06 : Typologies des logements collectifs existantes à la Z.H.U.N de Daksi | 133 |
| Plan 07 : Typologies des équipements publics existantes à la Z.H.U.N de Daksi | 135 |
| Plan 08 : Intégration des locaux commerciaux dans le projet des 1148 logements | 136 |
| Plan 09 : Division de la zone d'étude en districts | 140 |
| Plan 10 : Projets de logements sélectionnés pour échantillon | 140 |
| Plan 11 : Plans d'aménagement des projets de logements étudiés | 141 |
| Plan 12 : État des lieux des plans-types dans les projets des 252 et des 448 logements | 145 |
| Plan 13 : État des lieux des plans-types dans les projets des 352 et 198 logements | 146 |
| Plan 14 : Localisation des logements ayant changés d'usage dans les projets de logements étudiés | 203 |
| Plan 15 : Localisation des logements ayant changés d'usage au profit des commerces et des services | 207 |
| Plan 16 : Localisation des logements ayant changés d'usage au profit de professions libérales | 209 |
| Plan 17 : Intensité du changement d'usage entre partiel ou total | 212 |

| | |
|---|-----|
| Plan 18 : Cabinet d'un médecin spécialiste en Pneumo allergologie (projet des 352 logements) | 216 |
| Plan 19 : Bureau d'un notaire (projet des 252 logements) | 217 |
| Plan 20 : Bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme (projet des 352 logements) | 218 |
| Plan 21 : Auto école (projet des 252 logements) | 219 |
| Plan 22 : Cyber café (projet des 448 logements) | 220 |
| Plan 23 : Épiciers (projet des 352 logements) | 221 |
| Plan 24 : Identification des projets et adressage des logements | 228 |
| Plan 25 : Réseau viaire interne dépourvu de toute toponymie | 230 |
| Plan 26 : Principales activités faisant partie du système de repérage local | 242 |

LISTE DES TABLEAUX :

| | |
|---|-----|
| Tableau 01 : Les secteurs urbains de la ville de Constantine en 2008 | 111 |
| Tableau 02 : les Z.H.U.N proposées par le P.U.D 82 de Constantine | 114 |
| Tableau 03 : Données démographiques sur les secteurs urbains de la ville de Constantine en 2008 | 115 |
| Tableau 04 : L'état d'occupation des quartiers urbains de la ville de Constantine en 2008 | 119 |
| Tableau 05 : Données statistiques relatives à la Z.H.U.N de Daksi | 127 |
| Tableau 06 : Opérations dans le cadre de l'élaboration des P.O.S à Constantine depuis 1998 | 130 |
| Tableau 07 : Évolution du parc de logements à Daksi (période 1962-2012) | 132 |
| Tableau 08 : Répartition des professions juridiques et techniques | 137 |
| Tableau 09 : Répartition des professions médicales | 137 |
| Tableau 10 : Données statistiques relatives à la Z.H.U.N de Daksi | 140 |
| Tableau 11 : Taille et typologie des logements visés par l'étude | 140 |
| Tableau 12 : Répartition des surfaces par taille de logement | 146 |
| Tableau 13 : Projets de logements écartés du présent champ d'étude | 158 |
| Tableau 14 : Taux de retour et questionnaires retenus | 159 |
| Tableau 15 : Tailles effectives des logements et changements d'usage par projet de logements | 160 |
| Tableau 16 : Force de la relation conformément aux balises se COHEN | 166 |
| Tableau 17 : Type de variables, items et format de mesure | 169 |
| Tableau 18 : Formules de calcul des coefficients de fiabilité α de Cronbach et KR20 | 170 |
| Tableau 19 : Prix de location de logement calculé selon la date d'occupation | 193 |
| Tableau 20 : Échelles approximatives sur les loyers pratiqués dans un cadre spéculatif | 194 |
| Tableau 21 : Échelles approximatives sur les prix de vente pratiqués dans un cadre spéculatif | 196 |
| Tableau 22 : Activités réglementées du secteur des activités de services | 197 |
| Tableau 23 : Dénomination des bâtiments des projets de logements visés | 228 |
| Tableau 24 : Tableau croisé changement d'usage des logements et identification du logement..... | 248 |
| Tableau 25 : Tableau croisé changement d'usage au profit de commerces et identification du logement..... | 249 |
| Tableau 26 : Tableau croisé changement d'usage au profit de professions et identification du logement..... | 249 |
| Tableau 27 : Déménagement envisageable par les ménages enquêtés | 258 |
| Tableau 28 : Test de fiabilité avec le coefficient KR20 (Kuder Richardson) | 265 |
| Tableau 29 : Corrélation bilatérale entre items et la variable «troubles générés par les changements d'usage»265 | |

| | |
|---|-----|
| Tableau 30 : Analyse descriptive pour la variable « <i>troubles générés par les changements d'usage</i> »..... | 266 |
| Tableau 31 : Test de normalité pour les troubles d'usage | 273 |
| Tableau 32 : Test de fiabilité avec le coefficient (α) de Cronbach | 274 |
| Tableau 33 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « satisfaction au logement »..... | 275 |
| Tableau 34 : Test de fiabilité avec le coefficient (α) de Cronbach | 275 |
| Tableau 35 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « implication et engagement envers le lieu »..... | 276 |
| Tableau 36 : Test de fiabilité avec le coefficient (α) de Cronbach | 276 |
| Tableau 37 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « résistance au changement d'usage »..... | 277 |
| Tableau 38 : Analyse descriptive pour la variable « satisfaction au logement »... .. | 277 |
| Tableau 39 : Analyse descriptive pour la variable « implication et engagement envers le lieu »..... | 279 |
| Tableau 40 : Typologie des clients et des patients | 280 |
| Tableau 41 : Réaménager et embellir le logement | 281 |
| Tableau 42 : Raisons pour ne pas réaménager le logement | 281 |
| Tableau 43 : Nettoyage des parties communes et moyen de participation | 282 |
| Tableau 44 : Réfection de l'étanchéité et moyen de participation des ménages | 282 |
| Tableau 45 : Mise à niveau technique de l'immeuble et moyen de participation des ménages | 283 |
| Tableau 46 : Analyse descriptive pour la variable « résistance au changement d'usage »..... | 285 |
| Tableau 47 : Moyens de revendication des résidents | 290 |
| Tableau 48 : Test de normalité pour la satisfaction à l'égard du logement | 293 |
| Tableau 49 : Test de normalité pour l'implication et l'engagement envers le lieu | 293 |
| Tableau 50 : Test de normalité pour la résistance aux changements d'usage | 293 |
| Tableau 51 : Modèles et tests adoptés pour la vérification de l'hypothèse..... | 294 |
| Tableau 52 : Test du Khi-deux pour la variable dépendante « satisfaction au logement »..... | 294 |
| Tableau 53 : Test du Khi-deux pour la variable dépendante « implication et engagement envers le lieu »..... | 295 |
| Tableau 54 : Test du Khi-deux pour la variable dépendante « résistance au changement d'usage »..... | 295 |
| Tableau 55 : Analyse de variance d'après les tests de Wann-Whitney et Kruskal-Wallis | 296 |
| Tableau 56 : Désir de se maintenir à domicile par les ménages | 297 |
| Tableau 57 : Croisement entre projet de logement et échelle d'attachement | 298 |
| Tableau 58 : Identification des programmes de logements dans la zone d'étude | 326 |
| Tableau 59 : État des lieux des logements à usage économique dans la zone d'étude | 327 |
| Tableau 60 : Conditions et modalités d'implantation des commerces, services et professions | 329 |

LISTE DES ABREVIATIONS

- A.C.P.** : Analyse des Composantes Principales
A.N.I.R.E.F. : Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.
A.P.C. : Assemblée Populaire de Commune
B.E.T. : Bureau d'Etude Technique
B.T.P. : Bâtiment et Travaux Publics
B.U.M. : entreprise allemande de construction
C.A.DA.T. : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire

C.A.L.P.I.R.E.F : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation du Foncier

CAS.NO.S : Caisse Nationale de sécurité Sociale des Non Salariés

C.C.H : Code de la Construction et de l'Habitation

C.E.M : Collèges d'Enseignement Moyen

C.I.A : Compagnie Immobilière Algérienne

C.L.O.A : Ordre Local des Architectes

C.N.E.G : Centre régional de l'Enseignement Général à distance

C.N.E.P : Caisse Nationale d'Épargne

C.N.E.R.U : Centre National d'Études et de Réalisation en Urbanisme

C.N.R.C : Centre National du Registre du Commerce

C.P.A : Crédit Populaire d'Algérie

C.T.C : Contrôle Technique des Constructions

D.D.S : Direction de la Santé

D.E.P : Direction des Equipements Publics

D.H.E : Direction de l'Hydraulique Est

D.L : Direction du Logement

D.R.A.G : Direction de la Réglementation et des Affaires Générales

D.U.C : Direction de l'Urbanisme et de Construction

ECO.TEC : Bureau d'Études Économiques et Techniques

E.P.A.U : École Polytechnique de l'Architecture et de l'Urbanisme

E.S.T.E : Entreprise Socialiste des Travaux de l'Est

E.F.E : École Fondamentale Élémentaire

F.L.N : Front de Libération Nationale

H.B.M : Habitat à Bon Marché

H.L.M : Habitat à Loyer Modéré

J.O.R.A.D.P : Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire

M.H.U.C : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Construction

M.H.C : Ministère de l'Habitat et de la Construction

O.N.S : Office National des Statistiques

O.P.G.I : Office et Promotion de Gestion Immobilière

P.C.M : Plan communal de modernisation

P.D.A.U : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

P.K : Point kilométrique

P.M.R : Personnes à Mobilité Réduite

P.M.U : Plan de Modernisation Urbain

P.O.S : Plan d'Occupation au Sol

P.T.T : Poste de Télécommunication et de la Téléphonie

P.U.D : Plan d'Urbanisme Directeur

P.U.P : Plan d'urbanisme provisoire

- P.U.P.E.** : Police d'Urbanisme et de la Protection de l'Environnement
R.G.P.H. : Recensement Général de la Population et de l'Habitat
R.H.P. : Résorption de l'Habitat Précaire
R.N. : Route Nationale
S.A.A. : Société Algérienne des Assurances
SO.NA.T.I.BA. : Société Nationale des Travaux et Infrastructures du Bâtiment
S.P.S.S. : Statistical Package for the Social Sciences
S.T.E. : Société Technique des eaux
T.I.C. : Technologie de l'Information et de la Communication
T.O.L. : Taux d'Occupation par Logement
T.O.P. : Taux d'Occupation par Pièce
URBA.CO : Centre d'étude et de réalisation en Urbanisme de Constantine
V.R.D. : Voirie et Réseaux Divers
Z.H.U.N. : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle
Z.I. : Zone industrielle
Z.U.P. : Zone à Urbaniser en Priorité

Introduction générale

Introduction :

De l'indépendance du pays à nos jours, Constantine a connu une expansion considérable et de profondes mutations politique, économique et sociologique, qui ont secoué le développement urbain de la ville. Amélioration du cadre de vie, conditions d'accueil et de travail acceptables ainsi qu'un encadrement médical convenable ; autant de facteurs qui ont attiré les ménages issus des milieux ruraux marginalisés. Combinés avec un accroissement de la population urbaine, ces facteurs ont fait accélérer l'urbanisation du tissu, et ont contribué à déstabiliser des secteurs clés, en particulier le secteur d'habitat et du logement. État de fait qui a induit à l'expression quantitative de la demande en logement au détriment des aspects qualitatifs ; réaliser en masse, dans des délais réduits et à moindre coût.

Impératifs du développement socio-économique, implantations lourdes en appareil industriel avec ses effets pervers d'exode rural et de la pénurie en logements, ont initié à de nouvelles formes d'occupation qui ont rompu avec le cadre existant. Le résultat, éclatement spatial des agglomérations urbaines, notamment par les transactions spéculatives des sols, immobiliers et non-consistance d'application des règlements. Ceci a entraîné à la dégradation des ensembles résidentiels et la prolifération des bidonvilles et de l'habitat précaire, etc. Des dispositions urbaines, d'habitat et de la construction ont été instaurées dans le cadre du plan d'urbanisme directeur (P.U.D) ; instrument de base de la planification urbaine et un moyen juridique et technique qui traduit les orientations de l'aménagement et de développement de la ville.

Cette procédure dont le but était de maîtriser l'urbanisation et ses prévisions, s'est traduite par la programmation et la planification d'un nouveau modèle de croissance d'ordre opérationnel, à savoir : la procédure de la Z.H.U.N. Pour répondre à des besoins accrus en logements, une correspondance avait été adressée le 19/02/1975, par le ministère des travaux publics et de la construction, direction de la planification et de l'urbanisme, à tous les walis concernés avec objet : le lancement des Z.H.U.N. Par la promulgation du circulaire ministériel n° 00 355 /PU du 19-02-1975, elles sont considérées comme une procédure technique et administrative, qui a pour objectif de réaliser des programmes en habitat collectif, des équipements publics et des services d'accompagnement, qui s'étalent sur des réserves foncières importantes et adoptent les principes d'industrialisation comme procédés constructifs» (LAKABI M. S. et DJELAL N. 2011). Cette circulaire a venue remplacer le décret exécutif n° 58-1464 du 31/12/1958 rendu applicable par décret n° 60-960 en date du 06/09/1960, prévoyant la constitution des Z.U.P.

Le modèle des Z.H.U.N était censé traduire les orientations et les intentions publiques émises par le P.U.D en actions sur le terrain. Pour atteindre les objectifs assignés dans des délais courts, les autorités publiques ont adopté pour la réalisation des Z.H.U.N, des stratégies et des procédés privilégiant les aspects économiques et la construction de logements en hauteur. Ce mode, selon les responsables du secteur de l'habitat, possède trois vertus : « *il est moderne (la silhouette de quelques immeubles donne un cachet d'urbanisme à la moindre bourgade), il est socialiste (habitat collectif), il peut être rapidement mis en œuvre (contexte de crise du logement)* » (CÔTE M., 1993, p 266). Il ne faut pas s'étonner donc, si la taille des programmes à réaliser et le modèle architectural à choisir pour ce type de logement est en rapport avec le coût.

Ce mode d'habitat a été choisi donc dans le souci d'économie de : main-d'œuvre, matériaux, terrains et temps, ainsi à son caractère progressiste et les énormes besoins en logements. À Constantine, à l'instar des villes du pays ; la grande capacité des programmes à réaliser à nécessité de faire appel à des techniques modernes. Désormais, la quantité prime sur la qualité, la normalisation et la standardisation sont des principes générateurs du processus de production du logement public. Pour construire en masse et dans de brefs délais, les sociétés nationales et étrangères faisaient recours à des systèmes constructifs basés sur les procédés de préfabrication (lourde ou légère) et d'industrialisation.

Le résultat, des tissus urbains qui ont présenté des monolithismes sur la quasi-totalité de la ville ; offrant « *une collection d'objets que l'on manipule comme des briquets sur un présentoir* » (CASTEX J. & al, 1980, p 132). Après les réformes de 1986, en l'occurrence la loi sur l'activité immobilière, la ville a connu le désengagement progressif de l'État dans la production de l'habitat social standardisé ; et l'émergence du logement promotionnel par des opérateurs publics et privés. La politique des Z.H.U.N a été abandonnée au début des années 90, au profit de nouveaux instruments d'urbanisme, en l'occurrence le PDAU et le POS ; dispositifs qui prennent désormais en charge la régulation du secteur de l'habitat et de la construction.

1- D'où provient le dysfonctionnement des Z.H.U.N à Constantine ?

Selon Marc CÔTE, la pratique du zoning a dissocié entre les fonctions urbaines de la ville et a offert un cadre rigide dans lequel : Z.H.U.N, équipements, zone industrielle et lotissement sont plaqués ici et ailleurs. Au lieu de créer des ensembles de logements dotés de tous les services nécessaires à la vie du citoyen, le programme des Z.H.U.N a créé « *des pseudo-villes nouvelles, mal intégrées à la ville ancienne, standardisées, à l'aspect jamais achevé* » (CÔTE M., 1993, p 225). Cerner les origines du dysfonctionnement au niveau des zones d'habitat n'est pas facilement à

atteindre, en raison de la complexité du phénomène, des nombreux facteurs qui s'y impliquent et dont chacun n'est pas déterminant en soi.

Les Z.H.U.N de la ville souffrent aujourd'hui de nombreux maux dont les impacts sont néfastes sur la configuration urbaine de leurs tissus urbains et leurs contenus sociaux. Les problèmes apparents de la qualité des aménagements dans les lieux publics et les abords d'immeubles, en sont l'exemple. Ces espaces paraissent abandonner et donnent lieu à la prolifération de maux : insalubrité, insécurité, etc. Quelques facteurs semblent induire à ces dysfonctionnements :

a- Sur le plan urbanistique et architectural :

Ces zones d'habitats réalisées dans la rapidité, avec des qualités de finition souvent mal opérées, localisations en marge des centres urbains et des contraintes de sous équipements, ont provoqué des sentiments d'isolement et de mal vie chez les résidents. La conception architecturale régie par des impératives d'industrialisation était contraignante pour les maîtres d'œuvre, qui n'avaient comme issus que de reproduire des plans-types dans toutes les ZHUN. Il s'agit de la répétitivité des milliers de logements en forme de barres réduites, disposés librement sur de vastes surfaces foncières sans liens avec le contexte bâti existant.

Des logements en béton lisse rythmés par des fenêtres, rendues anonymes par une géométrie répétitive qui cristallise le rejet d'une production urbaine contemporaine (GUY T., 2014). Des alors, apparition des dénominations numériques en lien avec les tailles des projets réalisés (*1600, 900 et 400 logements, etc.*) ; ou avec les entreprises de réalisation (B.U.M, SO.NA.T.I.BA, S.T.E, etc). Le traitement à l'identique des plans et panneaux des façades, légitimés par des critères technico-économiques, a renvoyé à l'uniformité et la monotonie de l'architecture et du paysage urbain, d'où les difficultés de lisibilité et de repérage dans les tissus résidentiels.

b- Sur le plan économique :

La structure économique des Z.H.U.N des années 70 était pour longtemps insuffisante, surtout au début de leurs créations ; ces ensembles d'habitats étaient réceptionnés sans équipements et sans aménagement approprié pour les espaces extérieurs (BENIDIR F., 2007). Les carences en logements ont poussé les pouvoirs publics à l'époque à adopter une approche rationaliste pour subvenir à la forte demande de la population. Désormais, la quantité primait sur la qualité, la normalisation et la standardisation sont des principes générateurs du processus de réalisation, imprimant les Z.H.U.N d'un « *cachet de cité dortoir* » (FOURA Y., 2007, p 200). Ces zones étaient renforcées au cours des années 80 et 90 par un réseau commercial tertiaire et une base d'équipements de nature diversifiée.

Par des opérations de densification qui ont permis de mixer l'économie des Z.H.U.N, donc de subvenir aux besoins variés des ménages qui y résident. L'épanouissement économique n'est pas seul œuvre des organismes de l'État, il s'agit aussi des initiatives privées qui introduisent des commerces de proximité, services ou professions libérales, surtout par les changements d'usage des logements. Ces actions sont favorisées par des potentiels exploités au profit des usages privés : des espaces publics indéfinis, des aires de stationnement mal agencées, des espaces limitrophes des bâtiments dépersonnalisés et un appareil commercial insuffisant, etc.

c- Sur le plan juridique :

Aujourd'hui, ces Z.H.U.N relèvent un nombre de problèmes d'ordre gestionnaire. Sur le plan juridique, elles étaient créées avant la transformation de l'organisation et le fonctionnement des O.P.G.I par le décret exécutif n° 85-270 du 05/11/1985 ; qui en dehors de leurs missions étaient chargés de gérer le parc public à usage locatif. Cet organisme, qui se dote d'une autonomie financière qui lui permet de réaliser des programmes de logements, a connu quelques difficultés financières après 1986, conséquences d'un nombre de facteurs dont les faibles loyers appliqués, l'augmentation des taux des loyers impayés, en plus d'un sensible ralentissement des opérations d'investissement financées par la C.N.E.P.

Pour régler les problèmes de gestion, de nouvelles dispositions législatives et réglementaires ont été adoptées au profit d'un désengagement progressif de l'État par rapport à la prise en charge des déficits manifestés. À ce fait, la loi sur la copropriété, précédée par la loi 81.01 du 07 février 1981 modifiée et complétée et suivi par le décret exécutif n°03-269 du 07 août 2003 sur l'accession à la propriété. Désormais, l'État n'est plus propriétaire exclusif des logements publics, d'où la gestion partagée des lieux de résidence.

2- Problématique :

À l'instar des autres villes du pays, les Z.H.U.N de la ville de Constantine étaient organisées en forme d'îlots résidentiels ou d'immeubles d'habitation qui tendent à être de dimensions importantes et monofonctionnelles. Pourtant, dès leur planification, ces ensembles d'habitats étaient censés enfermer les commerces et les services nécessaires aux besoins courants de la population qu'y réside, et doivent par ailleurs se suffirent à elles-mêmes. Ils avaient en effet comme objectif ; d'offrir des équipements publics au même titre que des logements, afin de garantir une certaine autonomie et d'éviter le risque qu'ils deviennent dépendant du centre-ville ou des quartiers environnants.

Pour pallier la crise de logement, les pouvoirs publics ont choisi de réaliser des programmes importants qui dépassent les milliers d'unités. La diversité des fonctions urbaines était modeste et peu visible ; ces tissus étaient largement sous-équipés et présentant un éventail d'activité qui s'est limité à des commerces et services de premières nécessités, ainsi une base d'équipements de proximité. Ce réseau était conçu dans le cadre de faibles mobilités pour les habitants de la Z.H.U.N, avec minimum de concurrence extérieure. Résultat, de véritables cités-dortoirs, en raison de leur localisation en périphérie, sans recevoir des services suffisants.

Outre que la priorité accordée à l'édification des logements, dès le peuplement des Z.H.U.N, de sévères critiques ont émergé quant à la mauvaise image que présente leur paysage urbain. L'image dégradée ne résulte pas uniquement de la vétusté avancée de la bâtisse ou de la dégradation visible des façades, mais aussi d'un conformisme très poussé aux idées et aux préjugés sur les H.L.M : monotonie et pauvreté des formes architecturales, caractère répétitif et dimensions qui reflètent une production de masse, à haut rendement technique et un rapport qualité-prix minimal (MOLEY Ch., 1978). Traits de spécialisation fonctionnelle, dimensions peu variables en volumes et uniformité des bâtiments, ont marqué ces ensembles d'habitats. L'homogénéité formelle du dessin architectural, tel que décrite par BRICOCOLI M. & Al. (2012), tend à diminuer l'identification et la visibilité extérieure des fonctions en dépit du marquage chromatique des immeubles par l'application des couleurs différentes sur les façades.

Dés alors, le contexte socio-économique des Z.H.U.N a largement évolué et les services urbains proposés se sont révélés inadaptés, surtout de par la nouvelle politique urbaine qui favorise la diversification des fonctions urbaines, en conformité avec les recommandations du développement durable. Avant d'atteindre un niveau satisfaisant en réseau économique, les résidents étaient durant des années pourvus des services nécessaires, ainsi soumis aux contraintes d'isolement et à l'absence des effets d'animation souhaités. L'insertion des activités économiques ne s'est pas limitée à l'échelle du quartier ou de l'îlot résidentiel, mais à toucher à des niveaux plus fins ; réalisation des équipements publics de proximité et des logements collectifs à rez-de-chaussée commercial dans les poches vides du tissu.

Les déficits en activités commerciales et en service d'accompagnement étaient comblés par les initiatives multiformes des opérateurs (LAMINE R., in Cahiers d'EMAM n°18, 2009). La faible proportion en activités économiques tertiaires pour des ménages faiblement motorisés, a favorisé leur développement informel dans les espaces publics et au sein des logements (DUHAU E. et JACQUIN C., 2008). Certains lieux affectés au préalable à la fonction résidentielle se voyaient détourner de leurs usages. Résidents ou personnes de l'extérieur du quartier ont

changé l'usage d'un nombre de logements à des fins économiques. En dépit de l'utilité des commerces et des services pour la vie des ménages, et que le choix du lieu de travail est une liberté fondamentale pour tous citoyens, mais *dans quelle direction devons-nous impulser ces actions ?* Surtout qu'elles portent parfois des atteintes à l'architecture des logements et au paysage urbain, tout en provoquant des conflits d'usage autour des lieux communs.

Mettre la lumière sur le détournement d'usage des logements s'attache, à notre avis aux :

a- Difficultés inhérentes à l'identification et le repérage dans les Z.H.U.N :

Regards discrets par la fenêtre, mise en place des pots de fleurs au balcon, reconnaître son logement à partir de l'extérieur sont des conditions de base aux pratiques d'appropriation, désormais impossibles dans les grands ensembles à vocation fonctionnelle pure (LARCENEUX F., 2011). La répétitivité d'un module de base pour réaliser les logements était régie par des impératifs techniques liés au système constructif. Cette zone est devenue réceptacle des formes préétablies ; sous des configurations spatiales pré-requises et monotonie consternante sans grande variété. Les entrées des blocs n'ont pas été marquées par un traitement particulier ou des matériaux prononcés. Le manque des éléments de perception a posé des difficultés quant à l'orientation des usagers et la lisibilité des façades au sein du tissu urbain.

Réaliser de grandes opérations en logements, adopter un aspect architectural uniforme et une standardisation très poussée, a donné lieu à des surfaces planes sans richesse, une répétitivité à l'identique des ouvertures et des textures dont l'incidence minime sur la personnalisation des bâtiments. Les toitures à silhouette horizontale sans rythme ont appauvri davantage l'ambiance visuelle. Les regards des usagers de l'espace résidentiel ne peuvent s'attacher à aucun logement ; ils se sentent désorientés dans l'étendue anonyme de la Z.H.U.N. Le moyen officialisé de l'État pour distinguer entre les différents logements se limite à l'identification par numérotage, chiffré ou des lettres. C'est en fait, à l'égard de l'appropriation de l'espace qu'ont été critiquées l'uniformité et la répétitivité massive des immeubles : *« le problème posé était celui de leur identification, de leur approche, du repérage de leurs entrées, autrement dit de leur abord, question qui impliquait de revoir la conception de leurs abords »* (MOLEY Ch., 1978, p 138).

b- Difficultés inhérentes à l'intensité des changements d'usage :

Sous prétexte d'exercer un commerce ou une profession, des opérateurs privés exploitent des logements publics en dépit de la pénurie existante et des règlements qui régulent les modalités de délivrances des autorisations pour exercer une activité. Les Z.H.U.N ont connu de ce fait, l'augmentation sensible des taux de fréquentation par une population consommatrice et non

résidente dans les lieux. Au-delà des espaces publics, passant par les abords des bâtiments jusqu'aux seuils des appartements ; ces Z.H.U.N ne sont plus désormais, faites uniquement pour ceux qui y vivent. Elles sont devenues des quartiers fast-foods et espaces de côtoiement de populations diversifiées quant à leur origine, niveau socio-économique, âge et sexe, etc. (NAVEZ-BOUCHANINE F., 1997).

c- Difficultés inhérentes aux transformations opérées sur les logements :

Le manque patent en activités commerciales et en service de proximité au sein de la ZHUN a suscité des comportements correctifs de la part des acteurs privés (les habitants de la cité ou des autres quartiers de la ville de Constantine), qui ont passé outre des règlements et des lois pour subvenir à des besoins quotidiens pour la vie des ménages ; les détournements d'usage à l'échelle des logements collectifs publics. Installer un commerce ou une profession libérale au détriment du lieu de résidence, dont les qualités sont souvent figées, nécessite parfois de mettre en place des dispositifs spatio-fonctionnels adaptés.

Pour certaines activités économiques, des remaniements physiques ont été opérée sur la configuration spatiale du logement que sur son ossature. Qui, en affectant le système porteur, peuvent fragiliser la bâtisse et mettre en péril la vie des personnes qui l'occupent. Même effet engendré quant à l'image architecturale du bâtiment qui se trouve largement dégradée par : les modifications des ouvertures (élargissement, réduction, suppression ou création) ; l'utilisation anarchique des enseignes et des plaques professionnelles. Ces actions semblent se dérouler en dépit des lois et des dispositifs règlementaires, sans réactions des services habilités de l'état qui sont censées veiller à la gestion et au contrôle du parc de logements public.

d- Difficultés inhérentes à la détérioration du bien-être à y vivre :

La proximité spatiale avec des usages autres que résidentiel, semble provoquer des sentiments de malaise chez certains ménages. En raison des liens de tensions et l'intimité des ménages souvent perturbés par l'empiétement massif des personnes non résidentes à l'immeuble ; le logement est devenu un moyen d'exprimer une mise à distance. Attitude qui ne semble pas le fait de la présence des activités en tant que telles, mais au caractère récurrent des nuisances qui dépasse le seuil admissible par les ménages. Ces derniers, s'estiment lésés par la proximité imposée, et dont les impacts paraient négatifs sur l'appréciation de ce bien immobilier.

Pour conserver l'intégrité du ménage, des stratégies d'évitements et de contournements ont été développées. Repli sur les espaces privatifs du logement, appropriation minimaliste des lieux communs et des espaces limitrophes des bâtiments ; sont des moyens pour se soustraire

d'un milieu physique marqué par une dimension socio-économique auquel on se défend d'appartenir. Les liens de tension émergeant ne sont pas toujours stationnaires, mais peuvent se développer en rapports conflictuels qui prennent parfois des allures plus violentes (insultes, intimidations voire échanges de coups).

Les considérations évoquées, faisaient émerger des interrogations quant aux effets de la coexistence de fonctions diverses à l'échelle de l'immeuble collectif sur l'identification des logements et les liens affectifs que détiennent les ménages à l'égard de ce cadre bâti.

- 1- *Quels impacts pour les changements d'usage sur l'identification des logements et le repérage des habitants, en raison de l'aspect semblable et stéréotype du cadre bâti dans la Z.H.U.N ?*
- 2- *La coexistence forcée entre des lieux de résidence et des lieux de travail à l'échelle du logement public, va t'elle satisfaire l'attachement au logement ou au contraire, pousse les ménages à projeter leurs futurs en dehors de ce cadre de vie ; un ailleurs résidentiel à venir ?*

En d'autres termes ; *les troubles d'usages que provoque la proximité imposée avec des usages autres que l'habitation ; sont' ils révélateurs des signes d'attachement au lieu que les habitants ne souhaitent pas modifier et surexploiter. À contrario, expriment des intentions de départ dans un futur à venir ?*

3- Intérêt de la recherche :

Vivre en milieu résidentiel sécurisé, serein et adapté aux besoins et aspirations des usagers est un droit pour tous les citoyens. Le choix du thème était motivé par la particularité que détient le logement aux yeux des habitants ; il était dicté par les considérations suivantes :

- ***L'homogénéité formelle du dessin architectural qui tend à diminuer l'identification et le repérage des logements*** : pouvoir repérer son domicile repose sur ce que BLACHÈRE G. (1968, 121) a qualifié de *l'intelligible du plan*. Il pense que la facilité de s'y repérer dans un lieu est une qualité de la ville ; non pas à cause de la commodité que cela peut procurer, mais plutôt en vue du sentiment de sécurité qui en résulte. C'est en effet, chose agréable de savoir intuitivement, à chaque moment, l'endroit où l'on se trouve, comment on est orienté ; sans se sentir perdu. De même que le découvert, sans contrainte, de l'itinéraire par où atteindre chaque point que l'on peut percevoir ; sinon, on se sent angoisser de l'effet de labyrinthe.

- ***L'intensité des changements d'usage qui tend à détériorer le bien-être à y vivre pour les occupants des lieux*** : il ne s'agit pas d'une action isolée ou attrait à la seule Z.H.U.N de Daksi, les détournements d'usage sont constatés dans plusieurs quartiers de la ville de Constantine. Les zones d'habitats, des années 70 et 80, connaissent des mutations économiques à l'image des champignons qui poussent à grande vitesse dans les périphéries des tissus urbains.

L'emboîtement d'activités diverses peut induire à des troubles d'usage anormaux qui rendent l'investissement des lieux communs délicats pour les ménages, réduisent ou font disparaître les territoires de sociabilité. En revanche, les liens d'attachement qui se développent du fait d'un climat favorable à l'épanouissement et le bien-être du ménage sont porteurs de réconfort et de sentiment de sécurité, donc stabilité résidentielle et ancrage dans la vie communautaire.

- L'ampleur des transformations spatiales qui tend à mettre en péril la stabilité du bâtiment et la vie des résidents : dans la mesure où les changements d'usage opérés par les gérants des activités s'accompagnent parfois par de graves dépassements, qui peuvent porter atteinte aux éléments porteurs du bâtiment.

4- Hypothèses :

Selon N'Da Paul, (2015, p 65), l'hypothèse est; « *une supposition ou une prédiction fondée sur la logique de la problématique et des objectifs de recherche définis* ». Pour la présente recherche, à la lumière du raisonnement développé, deux hypothèses sont à émettre :

*a- Il existe une influence significative entre les **changements d'usage** à l'échelle du logement collectif public et l'**identification du logement**.*

*b- Il existe une influence significative entre les **troubles d'usage** issus des changements d'usage à l'échelle du logement collectif public et l'**attachement au logement**.*

Concernant ces deux énoncées, il est important de signaler que la mise en relation entre attachement au logement et identification des logements dans le présent travail, s'est appuyé sur l'énoncé de Christian NORBERG-SCHULZ, (1985, p 12) ; « *habiter signifie s'attacher à un lieu donné, et l'homme habite lorsqu'il arrive à s'orienter et s'identifier à ce lieu* ».

5- Objectifs de la thèse :

L'objectif de la recherche n'est pas de définir les mécanismes par lesquels se développent l'attachement au logement ou de dégager ses déterminants. Plutôt de jeter quelques jalons autour des troubles d'usage naissant de la proximité spatiale entre des activités diverses à l'échelle des logements publics, et les impacts sur l'attachement des ménages aux logements. Il s'agit aussi de mettre la lumière sur les modes de résolution des troubles générés que les acteurs impliqués ont adoptés, en faveur de l'amélioration de l'attachement au logement.

a- Objectif général de la thèse : identifier les facteurs poussant des opérateurs économiques privés à installer des commerces, services ou professions libérales dans un cadre résidentiel, ainsi les raisons qui favorisent l'acceptation ou le rejet de ces activités de la part des acteurs

sociaux. Il s'agit aussi d'analyser l'impact du développement de l'identité socio-économique à l'échelle de l'immeuble collectif public sur l'identification du logement en se basant sur la présence d'un changement d'usage. D'un autre côté sur l'attachement du logement, en se basant sur les troubles d'usage naissant du rapprochement spatial des usages divers.

b- Objectif spécifique : explorer les possibilités d'une meilleure valorisation du logement pour rendre compatible l'atmosphère résidentielle et l'intensité urbaine (commerce, service, loisir, etc.) dans un quartier. Il s'agit d'un effort de conformation à des actes d'appropriations, valeurs et violences symboliques ou physiques sur l'espace habité, en l'occurrence sur le parc de logements public. Si l'objet est de mieux comprendre comment les rapports qu'un individu entretient avec son cadre de vie favorisent l'acceptation ou le rejet d'une infrastructure ; il était motivé par les travaux de recherche récents qui ont montré que les conflits d'usage sont des supports importants pour observer la stabilité résidentielle dans un territoire donné.

6- Échelle d'intervention et choix de la zone d'étude :

Les zones d'habitat urbaines nouvelles (Z.H.U.N) constituent un champ d'investigations très sollicités par les chercheurs qui se préoccupent des questions architecturales, sociologiques et psychologiques, notamment l'attachement des habitants au logement ou quartier de résidence. Ce constat était dégagé en raison du nombre important des études élaborées au cours de ces dernières années en lien direct avec le contexte de l'habitat et du logement. Toutefois, le sentiment d'attachement n'est pas toujours égal pour toutes les échelles d'application et ne se développe pas de la même manière ; il est capable de naître et de se développer différemment selon les spécificités du milieu résidentiel étudié.

Pour observer l'impact des changements d'usage des logements au profil des activités économiques sur l'identification et l'attachement au logement, l'échelle d'application paraît très déterminante. *Le choix n'est pertinent que sur des territoires relativement restreints : à l'échelle de l'urbanisme opérationnel du quartier*, le niveau de détail permet de percevoir les rues, les cheminements piétonniers, la taille de l'îlot et les aménagements limitrophes des immeubles. Alors que sur des échelles plus étendues, la ville par exemple, la forme urbaine ne peut être perçue que de manière sommaire. Il est important de tenir compte également de l'organisation verticale des activités (superposition) et leur développement dans le temps.

Au-delà des fortes similitudes typo-morphologiques entre les zones d'habitat de la ville de Constantine, *le choix s'est porté sur la Z.H.U.N de Daksi*. Datant des années 70, c'est le second grand ensemble construit à la ville après la cité du 20 août 1955 par la société SO.NA.T.I.BA,

qui a utilisé le système Pascal de préfabrication lourde comme procédé de réalisation. Cet ensemble était conçu selon une approche qui prônait la standardisation et la production en série des logements, au nom du fonctionnalisme et selon le chemin de la grue. À l'instar des autres Z.H.U.N, elle était conçue pour pallier un déficit en logements, selon un échancier de temps très court et à valeurs marchandes réduites.

Jouissant d'une position légèrement excentrée à l'Est du centre-ville, c'est l'un des noyaux du grand Sidi Mabrouk qui s'étale sur 70 hectares. Daksi enferme des logements collectifs, semi-collectifs et individuels, dont 3272 du type collectif public qui s'organisent sous forme de projets numériques (198, 252, 320, 143 et 1148 logements, etc.). Le quartier dispose d'une base d'équipements publics à l'échelle du groupement (école, polyclinique, marché couvert, centre culturel, etc), ou d'un rang plus important (siège de la wilaya, clinique rénale, centre des sourds muets et O.N.S, etc). Le tissu urbain de la Z.H.U.N a connu la prolifération de quelques groupements de bidonvilles, éradiqué dans le cadre des programmes de la R.H.P.

Le choix de ce champ d'étude était régi par les critères d'ordre objectif suivants :

- Zone d'habitat constituée en majorité de logements collectifs public ; ce qui correspond aux visées de l'étude qui traitent le changement d'usage dans cette typologie.
- Mono-fonctionnalité de la Z.H.U.N au début de son peuplement, avec quelques commerces et équipements de proximité qui se sont révélés insuffisants, d'où les tentatives de satisfaire les besoins des ménages par les initiatives privées (changement d'usage).
- Nouvelle centralité dont jouissait désormais la cité Daksi, conséquence de la concentration des équipements publics à forte attractivité.
- Parc immobilier qui s'est réalisé dans l'essentiel par des procédés d'industrialisation et de préfabrication lourds. Résultat : unités de logements à caractère stéréotype et standard.
- Ampleur des détournements d'usage des logements, en dépit des lois et des règlements qui régissent ce parc public, en l'occurrence le plan d'occupation au sol (P.O.S).

D'autres considérations d'ordre personnel relèvent de la familiarité avec la Z.H.U.N d'étude, et qui semble bénéfique pour le déroulement de l'enquête sur terrain.

7- Approche méthodologique :

Élaborer une problématique, encadrer théoriquement les concepts traités et choisir les outils techniques pour une analyse appropriée, étaient soutenus par une exploration approfondie de la bibliographique et des discussions avec des enseignants-chercheurs qui activent dans le domaine. Des entretiens préliminaires avec des résidents de Daksi et des expériences qui

partent d'un vécu personnel, étaient bénéfiques à cette étape de travail. On s'est basée sur une démarche, souvent utilisée en sciences humaines et sociales ; la démarche **hypothético-déductive**, qui se base sur l'analyse statistique et l'analyse du contenu de même que des instruments qui seront mobilisés pour la collecte des informations.

Ce travail à débiter par l'analyse conceptuelle des deux hypothèses, afin de rendre l'étude *opérationnelle* (N'Da Paul, 2015). C'est en effet par un processus graduel visant à concrétiser ce qu'on veut réellement observer, en mettant au début la lumière sur les concepts inclus dans les énoncés des hypothèses. Pour se pencher ensuite sur la décomposition des concepts dégagés en quelques dimensions ou variables, tout en distinguant entre les variables dépendantes et indépendantes. Chacun de ces attributs du phénomène étudié, sera traduit en fin par des indicateurs observables et mesurables (ANGERS M., 1996). Cette phase d'opérationnalisation, est importante, d'où l'intérêt d'augmenter le nombre des indicateurs de chaque variable, afin de mieux traduire et encadrer les appréciations subjectives de la recherche.

Les deux hypothèses de l'étude sont bivariées du fait que chacune d'elles annonce un lien entre deux concepts. La première entre le *changement d'usage du logement* et l'*identification du logement*. Alors que la seconde entre les *troubles d'usage* que génèrent les changements d'usage à l'échelle de l'immeuble public et l'*attachement au logement*. Pour atteindre les objectifs assignés, il était nécessaire de procéder au :

- **Décryptage de la dynamique du changement d'usage :**

Il s'agit de dégager le contexte favorisant l'émergence ou la prolifération des détournements d'usage dont subissent les logements du parc de public ; du point de vue politique, urbaine, architecturale, socio-économique, juridique et réglementaire.

- *Définir les contextes des changements d'usage* ; le cadre général (architectural, urbain et réglementaire) qui a favorisé l'émergence de ces formes de pratiques économiques.

- *Identifier la localisation des logements détournés* ; les déterminants (urbains, économiques, organisationnels) qui régulent la distribution des unités transformés.

- *Repérer la matérialité des changements d'usage* ; de part leurs supports et caractéristiques.

- *Déterminer les caractères des changements opérés* ; quant à leur caractère passif (réversible) ou accompagné de remaniements physiques sur le cadre du logement.

- *Dégager la présentation des activités* ; l'image que les locaux de commerce et de profession manifeste dans le paysage urbain et architectural du quartier.

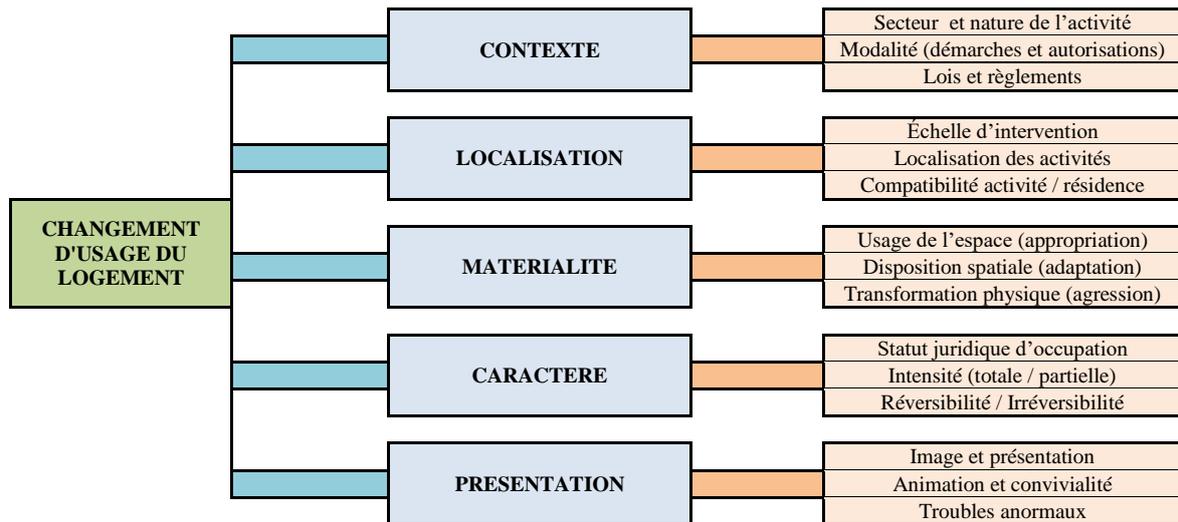


Figure 01 : Analyse conceptuelle du changement d'usage du logement

Source : Schéma établi par l'auteur

• **Décryptage de la dynamique de l'identification du logement :**

Pouvoir identifier son logement dans l'étendue du tissu est important à tout citoyen. Action qui n'est pas souvent facile pour les usagers de la Z.H.U.N de Daksi, dont le parc public est imprimé d'un cachet uniforme qui rend indétectable toute diversité typologique. Ainsi, pour comprendre les mécanismes que les habitants ont mobilisé, il paraît nécessaire de :

- Repérer la matérialité de l'identification : les composants visuels du système de repérage local : éléments de repère (bâti ou non bâti), caractéristiques typos-morphologiques et actions de personnalisation sur le logement.
- Identifier la toponymie de l'identification : il s'agit des stratégies déployées par les services de l'État et par les citoyens pour identifier les lieux et les bâtiments : adressage, dénominations officielles et appellations populaires.
- Dégager les valeurs symboliques de l'identification : de par les valeurs de citoyenneté, d'identité et d'apparence qu'elles incarnent.

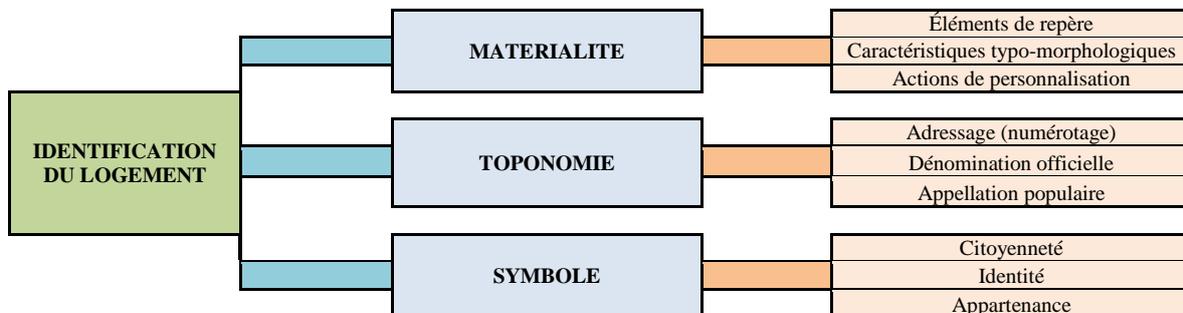


Figure 02 : Analyse conceptuelle de l'identification du logement

Source : Schéma établi par l'auteur

• **Décryptage de la dynamique du processus conflictuel :**

Pour comprendre l'impact des troubles d'usage sur l'émergence des liens tensions ou conflits, il était nécessaire de décrypter : les conditions qui ont contribué à leur émergence, l'évolution, la matérialité dans l'espace et les mécanismes mobilisés pour leurs régulations. Les travaux sur les conflits et les modes de régulation, ont dégagé cinq (05) étapes pour l'analyse :

- *Définir le contexte des conflits d'usage* : identifier les facteurs qui régissent le cadre spatiale, socio-économique et réglementaire des Z.H.U.N. Ce qui donne aperçu sur l'espace résidentiel, support de tension voire de conflits entre résidents et auteurs des changements d'usage.
- *Identifier les acteurs des conflits d'usage* : déterminer les profils des acteurs impliqués ; analyser les comportements et les interactions qui ont découle, pour dégager des pistes explicatives sur la nature des oppositions et les enjeux de la coexistence de fonctions diverses.
- *Déterminer les origines des conflits d'usage* : détecter le facteur déclencheur pour pouvoir typifier les conflits d'usage et décrypter leurs caractéristiques. Ce qui permet de mobiliser les moyens d'intervention adéquats pour leurs résolutions.
- *Observer l'évolution des conflits d'usage* : définir le processus de conflit dans la durée, mode d'expression (individuelles, collectif, associatif, médiatisation ou démarche juridique). De même que son ampleur (mobilisation, impacts sociaux et environnementaux).
- *Analyser les modalités de régulation des conflits d'usage* : identifier les stratégies déployées par les acteurs concernés, pour gérer et réguler les conflits d'usage ou de voisinage émergent de la proximité spatiale entre des usages divers au sein d'un projet d'habitat.

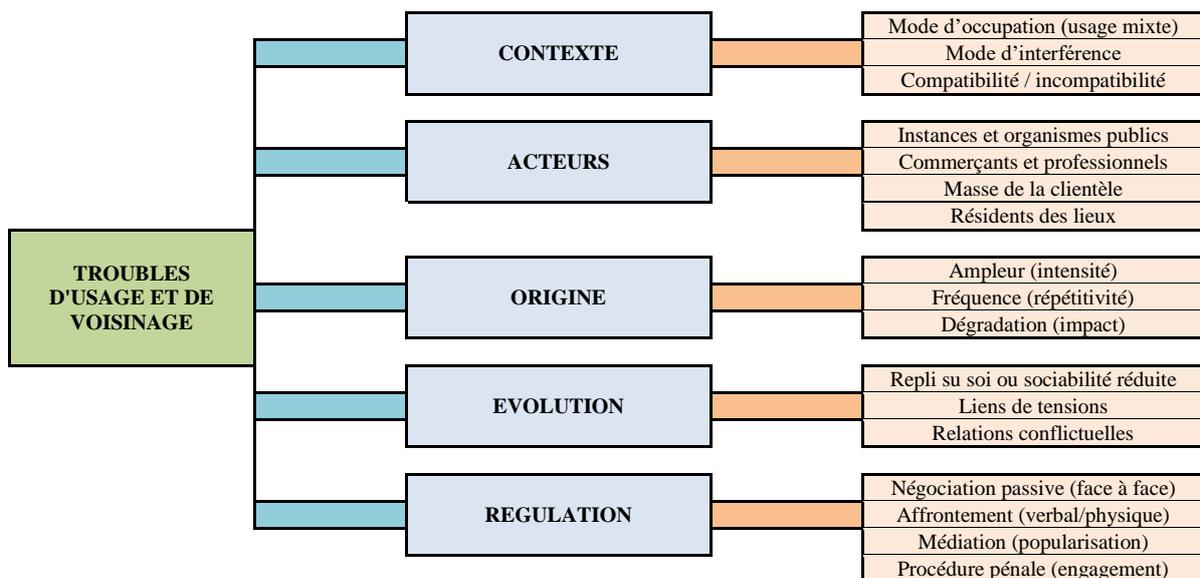


Figure 03 : Analyse conceptuelle des troubles d'usage et de voisinage

Source : Schéma établi par l'auteur

- **Décryptage de la dynamique de l'attachement au logement :**

L'évolution du concept d'attachement au lieu était marquée par la progression des démarches empiriques, qui opèrent par des techniques d'investigation d'ordre quantitatif et qualitatif. Ces travaux se sont focalisés sur le contexte résidentiel avec des champs d'applications selon des échelles graduellement variées, qui partent du logement ; passant l'îlot ou quartier), pour élargir le champ sur des territoires plus étendus (ville ou agglomération). Toutefois, il est important de *savoir si le mesurage de l'attachement procède d'une démarche rationnelle ?* En raison que l'opération de mesurage relève d'une démarche objective et qu'il est difficile d'atteindre le subjectif. En d'autres termes ; *y a-t-elle une démarche scientifique pour mesurer l'attachement ?*

La signification du verbe *mesurer*, relève de la définition du mot *grandeur* ; l'attachement au lieu peut être réfléchi comme étant une grandeur qui peut être mesurée de façon ordinale ; en comparant les intensités (plus que, moins que) ou par une échelle d'appréciation construite à cette fin. Dans le cadre de la présente recherche, le *questionnaire* est l'outil d'investigation qui permet de développer une science, à travers laquelle nous pouvons tirer des réponses et des conclusions sur les questions posées.

Plusieurs travaux de recherche attirent aux outils de mesure de l'attachement au lieu à travers ses différentes dimensions : Gerson, Stueve et Fischer In FISCHER C. S., & al (Eds.) (1977), Riger et Lavraskas (1981), Austin et Baba (1990), Lalli (1992), Bahi-Fleury (1996), McAndrews (1998), Mesch et Manor (1998), Hidalgo et Hernandez (2001). Une approche qui paraît à notre avis intéressante à adopter par de nombreux travaux recherche portant sur ce sentiment : c'est appréhendé l'attachement au logement à partir de ses implications. Ces par l' :

- ***Aptitude et capacité à s'orienter et à s'identifier au lieu*** ; un quartier nommé ou doté de points de repère suffisants n'a comme finalité que l'amélioration de la qualité de la vie résidentielle.

- ***Appréciation positive des qualités urbaines et architecturales du lieu*** ; la satisfaction que dégage un ménage envers le lieu qu'il occupe, améliore son attachement à ce cadre de vie ou, au contraire le pousse à manifester le désir de changer le lieu de résidence.

- ***Implication et engagement envers le lieu*** ; si l'expérience vécue dans un lieu donné peut contribuer à l'attachement, elle doit s'accompagner, selon GERSON & AL., In (FISCHER C. S. & AL (Eds), 1977), d'un engagement social en lien avec les institutions, implications dans les activités sociales, comme l'adhésion à une association et en développant des relations amicales.

- ***Développement des mécanismes de défense dans le lieu (résistance aux changements)*** ; il s'agit de résister aux troubles que génèrent les détournements d'usages dont fait objet les logements.

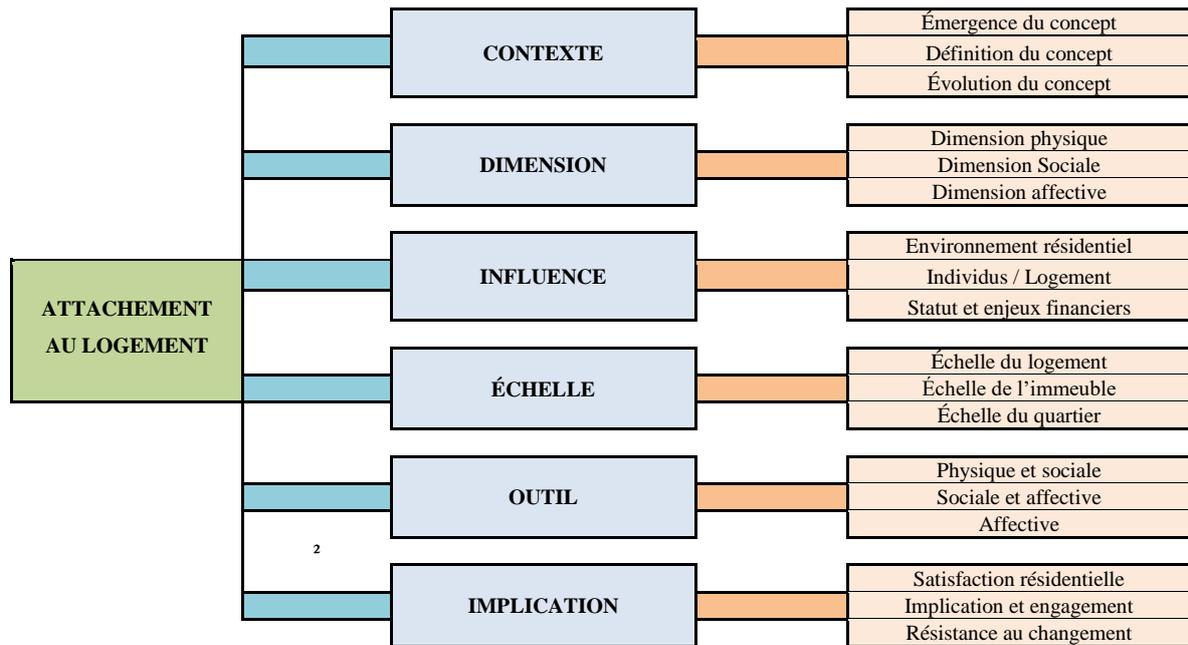


Figure 04 : Analyse conceptuelle de l'attachement au logement

Source : Schéma établi par l'auteur

7.1- Observations et visites de la Z.H.U.N :

L'observation directe des lieux est une étape cruciale pour le déroulement de l'enquête. Les premières visites dans les projets visés ont permis de se familiariser avec le contexte socio-économique de la Z.H.U.N ; constater l'ampleur des changements d'usage sur les logements ; dégager les stratégies que les ménages ont déployées à l'égard des troubles d'usage, ainsi de décrypter les raisons à l'origine de leur prolifération. Pour conserver une traçabilité écrite et pour pouvoir l'utiliser lors des traitements des données, il était nécessaire de constituer un journal de bord des opérations faites, ainsi l'ouverture d'un fichier de traitement de texte afin d'y reporter les informations récoltées par les supports d'observation. (CIBOIS Ph., 2014)

a- Importance de l'image : l'image occupe une place importante le long du processus de la recherche. Elle constitue un support d'information et l'un des moyens d'expression graphique le plus prononcé, qui intervient fréquemment en parallèle à l'évolution du travail. Les prises des photos ont permis de constater les différentes actions opérées (personnaliser, transformer et détourner), ainsi de saisir la matérialité de la résistance, l'implication et l'engagement des ménages envers les lieux occupés. Donc, de détecter les signes visibles de l'attachement ou le désir de déménager des lieux détachement, qui sont transcrits dans l'espace.

b- Importance du relevé : les logements publics à usage d'habitation, commercial ou professionnel, constituent des supports importants qui permettent de comprendre les aspects inhérents aux notions étudiées. Il s'agit dans un premier temps d'identifier les logiques fonctionnelles, morphologiques et organisationnelles du logement public. En second temps,

de mettre en évidence les stratégies déployées par les auteurs des détournements d'usage pour adapter le logement, souvent de conception figée, aux besoins des activités exercées. C'est-à-dire, de savoir si les substitutions fonctionnelles sont d'ordre passif (réversibles), ou apportant des transformations spatiales voire structurelles (irréversibles).

c- Importance de l'observation non découverte : vise à garantir plus de fiabilité et de crédibilité aux informations récoltées, sans éveiller la curiosité des habitants. Cette stratégie est adoptée afin d'éviter que la présence de l'enquêteur influe sur l'attitude de l'enquêtée (résident, commerçant et professionnel) ou sur la nature des informations divulguées. Elle était indispensable pour se baigner dans la réalité vécue de la Z.H.U.N de Daksi.

L'observation s'est attachée aux trois volets qui forment les hypothèses de l'étude :

- **Volet « changement d'usage » :** au début de l'enquête, on n'a pas dévoilé notre identité ni l'intérêt de l'étude ; occasion saisie pour acheter un produit chez ce commerçant ou pour consulter ce médecin. Cela a permis de constater les transformations des lieux, ainsi de se mettre à la place des personnes fréquentant ces activités à l'échelle des immeubles. Croiser les résidents à proximité ou au sein des parties communes du bâtiment, a permis aussi de ressentir une partie de leurs réactions à l'égard de l'empiétement sur les lieux par une personne non résidente. Ces expériences étaient consolidées par des prises de photos et la réalisation de quelques relevés, en compagnie d'agents immobiliers activant dans la cité.

- **Volet « identification du logement » :** on demande à des habitants du quartier ou à des gérants de commerces et service de nous orienter vers un domicile donné, en utilisant le nom de famille ou l'adresse officielle du logement visé. Cette étape a permis d'identifier quelques éléments du système de repérage que les habitants ont mobilisé pour guider un usager à sa destination. Cette expérience a donné idée sur les efforts déployés par les résidents afin de nous orienter à l'adresse visée, voire nous rapprocher au maximum.

- **Volet « attachement au logement » :** saisir les liens unissant un ménage au logement qu'il occupe n'était pas mince tâche. Ce volet a pris plus de temps et d'énergie que les deux précédents, en raison des multiples variables influant. En se focalisant sur l'état de propriété des espaces limitrophes ; conditions d'usage du parking ; investissement des lieux ; travaux d'embellissement sur les bâtiments, nous avons essayé de décrypter des signes pour un éventuel attachement au logement ou des intentions pour quitter le lieu de résidence.

7.2- Recueil des données et des documents officiels :

La consultation de plans et documents officiels était impérative à ce stade de la recherche : carte des secteurs de la ville de Constantine, P.D.A.U, P.O.S de la Z.H.U.N Daksi, plan cadastral, documents statistiques, techniques et juridiques. Ces matériaux étaient obtenus auprès des maîtres d'ouvrage et des bureaux d'études engagés dans la production des logements. Pour les plans et la cartographie ; on a consulté la direction de l'URBACO, D.U.C et services du cadastre. Pour les données du logement, équipements publics et population ; on s'est adressé à la D.L, D.E.P, O.P.G.I et O.N.S. Pour les commerces et services, on s'est orienté vers la direction du commerce, C.N.R.C et inspection des imports. Les statistiques sur les professions libérales de tous secteurs confondus ; étaient sollicitées auprès des organismes et services concernés ; ordre des médecins, ordre des avocats, ordre des architectes, etc.

En avançant dans le travail, un manque patent en informations sur le listing et la répartition géographique des activités économiques tertiaires a été ressenti. Ce constat était soulevé par MERENNE-SCHOUMAKER B. (1982), dans son travail qui traite les méthodes d'analyse des localisations commerciales. Il a évoqué le manque de données statistiques officielles dont il est confronté tout travail de recherche sur les localisations commerciales. De même que la difficulté d'exploiter les répertoires disponibles, en raison que les informations qui s'y trouvent sont difficilement utilisables pour des analyses très fines : à l'échelle de la rue, d'un quartier ou d'un noyau commerçant. Ce travail pénible, qui a largement influé le planning prévisionnel de l'enquête, était le résultat de certaines considérations :

- ***Pertinence des concepts étudiés*** ; aborder la question du détournement d'usage dont fait objet les logements publics était difficile en raison de la sensibilité des informations qui s'y attachent, surtout en relation avec des transformations spatiales souvent effectuées en dehors du cadre règlementaire et juridique. Dans un contexte de pénurie du logement, le parc existant se voit affaiblir de plus en plus au profit des usages économiques, en dépit des obligations de conformer les zones d'habitat urbaines nouvelles aux dispositions de la loi n° 90-29 du 01 Décembre 1990 sur l'aménagement et l'urbanisme.

- ***Difficulté pour quantifier le changement d'usage*** ; à notre connaissance, il n'existe pas un listing détaillé sur les activités économiques qui exercent dans des logements. D'où le travail de longue haleine pour récolter les informations nécessaires (constituer un fichier à partir d'un état des lieux des logements dont l'usage étaient détournés). Dès lors, recourir à l'étude de terrain est pour la majorité des chercheurs, un « *pré-requis indispensable à tout travail de*

qualité » (Loc, cite). Des fiches d'information ont été dressées ; dans laquelle sont identifiées les localisations des locaux ; la nature de l'activité exercée ; la taille des logements exploités ; l'intensité de l'action et l'étage d'implantation ; etc.

- ***Caractère informel de certaines activités*** ; la première approche du champ d'étude a révélé que certains auteurs des détournements d'usage ne disposent pas de registres de commerce ni d'agrément justifiant l'exercice de leurs tâches commerciales ou professionnelles. On cite à titre d'exemple les métiers de coutumes, les coiffures dames, les cours de soutien aux élèves scolarisés, etc. État de fait qui nous a poussé à multiplier les efforts dans l'intention de collecter des informations relatives à la domiciliation informelle du travail.

- ***Caractère non sédentaire des activités*** ; de l'enquête, des commerces et des professions ne figuraient pas à l'adresse déclarée auprès des organismes concernés. Les statistiques obtenues ne permettent pas de cerner avec précision les mutations de la structure économique tertiaire, qui change fréquemment de nomenclature ou d'espace. Ceci peut s'expliquer par la cession de l'activité, création de nouveaux locaux et changement d'affectation, en raison de facteurs liés à la : conjoncture économique (problème financier, charge locative, etc.) ; disponibilité des clients ; attractivité des équipements publics ; expiration du bail de location ; recherche de nouvelles localisations qui reflètent mieux l'image de l'entreprise ou effets de mode (tendances). Des allers et retours étaient nécessaires pour mettre à jour les données récoltées.

- ***Appréhendé l'attachement à partir d'appréciations souvent subjectives*** ; l'opération de mesure étant effectuée par l'homme, donc dépend de l'aptitude de fournir des réponses et de la capacité linguistique qu'il présente. On s'interroge lors d'un entretien, en quoi le fait qu'un enquêté peut répondre soi-même par des paroles ou des écrits à partir des formulaires de questions, dirigées ou libres, permet de déterminer son degré d'attachement au logement.

7.3- Méthodes et techniques mobilisées : (voir détails au chapitre V)

Cette étude consiste à analyser l'impact des troubles d'usage voire des conflits d'usage, naissant de la proximité spatiale entre des lieux de résidence et des activités économiques tertiaires, sur l'identification du logement et l'attachement des habitants à ce lieu. La problématique engagée et les objectifs à atteindre, ont mené à choisir avec minutie la méthode de recherche. Il convient de mentionner que les anglo-saxonnes, ont souvent utilisé les techniques d'enquête par questionnaire dans leurs travaux sur l'attachement au lieu. Ils se sont appuyés sur des données quantitatives pour calculer les différentes corrélations qui confirment ou infirment les hypothèses énoncées. La présente méthode associe :

- *Observations in-situ* par des techniques architecturales ; *photos, croquis et relevés*.
- *Statistiques*, pour mettre en place une base de données.
- Outils propres aux sciences humaines ; *entretiens semi-directifs et questionnaires*.

Afin de détecter la matérialité de l'attachement au logement, il convient de repérer des signes visibles par lesquels se manifestent les oppositions et les dimensions de l'attachement ; de déterminer les modalités par laquelle les acteurs impliqués agissent pour la résolution des conflits. En raison des risques d'occulter ce qui ne relève pas de l'attachement des ménages ; des observations, des entretiens in situ et des états des lieux apporteront plus de précision. Cette étape alternera des phases de traitement, synthèse et rédaction.

7.4- Taille et représentativité de l'échantillon :

Comme il est souvent difficile de travailler sur toute la population, un sous-ensemble pour enquête a été sélectionné afin de constituer un modèle de référence, à partir duquel il est possible de généraliser sur l'ensemble du champ d'études. La Z.H.U.N de Daksi enferme un parc total de logements de **3920** unités, dont **3223** de type collectif public (O.N.S, R.G.P.H, 2008). L'objectif de la recherche étant d'analyser les détournements d'usage qui affectent le parc public des années 70 et 80 ; on a jugé rationnel d'écarter du champ d'études, les typologies qui n'entrent pas dans ce cadre. Ainsi, le nombre total des logements à retenir est de **1322** unités¹, qui se répartissent entre quatre (04) projets de logements (352, 198, 448 et 252 logements).

La taille de l'échantillon, évalué à (**10 %**), est de **120** logements, alors que la représentativité des auteurs des changements d'usage s'élève à **15** interrogés, ce qui donne un nombre global de **135**. Pour garantir un taux acceptable de représentativité, l'échantillonnage s'est appuyé sur une technique, très répandue en matière des échantillons non probabilistes (ou empiriques) : *l'échantillon par quotas*. Il s'agit de déterminer « *des strates (ou sous-groupes) en fonction de certaines caractéristiques pour être représentées dans l'échantillon, dans les mêmes proportions qu'elles apparaissent dans la population* » (N'Da Paul, 2015, p 105). On retient à ce fait, un nombre de caractéristiques tel l'âge, la taille du ménage, le profil du chef de ménage, etc.

7.5- Saisie, contrôle des données et élaboration des synthèses :

Des analyses quantitatives et qualitatives sont effectuées en utilisant un logiciel de statistiques approprié à ce type de recherche. Les données numériques ont été représentées selon des systèmes graphiques, en exploitant le logiciel : **IBM.SPSS version 22**.

¹ Le nombre effectif dans les projets logements étudiés est de 1342 unités, dont on a extrait les vingt (20) appartements utilisés par les services de l'office de la promotion et de la gestion immobilière (OPGI) dans le projet des 252 logements.

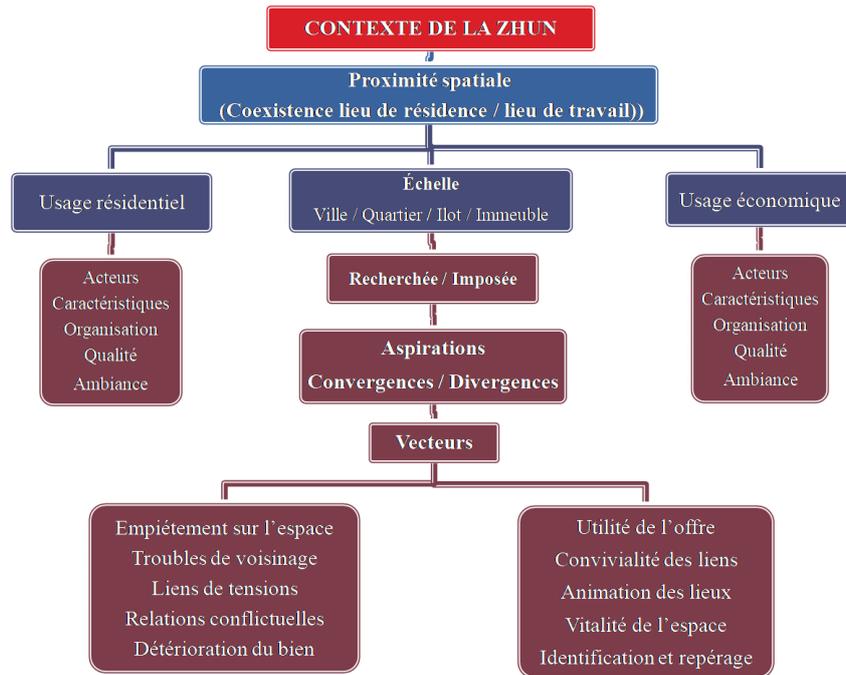


Figure 05 : Échelles de la mixité fonctionnelle au sein de la Z.H.U.N

Source : Schéma établi par l'auteur

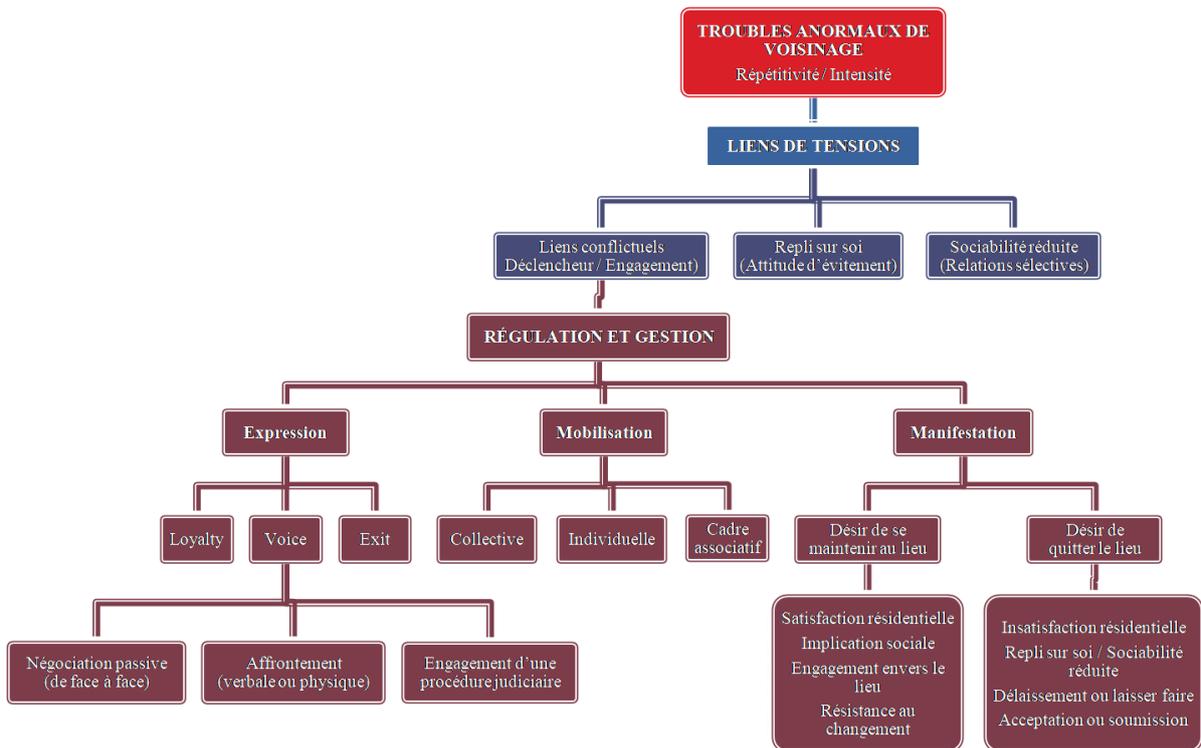


Figure 06 : Les éventuels impacts des troubles d'usage sur l'attachement au logement

Source : Schéma établi par l'auteur

8- Structure de la thèse :

L'*approche théorique* s'articule autour de trois (03) chapitres : le premier traite l'évolution du concept d'attachement au lieu : dimensions ; influences ; échelles ; outils de mesure et implications. Le deuxième évoque le principe de zoning comme régulateur du désordre urbain, les nouvelles réorientations de la politique de l'habitat, ainsi les impacts des troubles

d'usage qui naissent de la proximité spatiale entre des activités diverses. Le troisième, donne aperçu sur la politique des Z.H.U.N comme outil de la croissance urbaine de la ville ; les facteurs régissant la genèse du parc de logements et les mécanismes d'insertion des activités économiques et leurs compatibilités avec le milieu d'habitat.

L'*approche analytique* : le premier axe en deux (02) chapitres ; identifie les Z.H.U.N de la ville de Constantine et notamment le Corpus d'étude « cité Daksi » ; caractéristiques du parc public et de la structure économiques. Le second expose l'approche méthodologique et identifie la population cible. Le deuxième axe est réservé aux analyses et aux discussions des résultats en trois (03) chapitres : avantages de la coexistence de fonctions diverses dans un lieu ; facteurs incitant à la prolifération des changements d'usage ; les logiques d'implantation et les principales caractéristiques. Ensuite, les impacts de la présence du changement d'usage sur l'identification des logements et les facteurs initiant au détachement des ménages du lieu de résidence. Enfin, l'(A.C.P) qui permet de vérifier l'impact des troubles que génère l'exercice des commerces et services à l'échelle de l'immeuble sur l'attachement du logement.

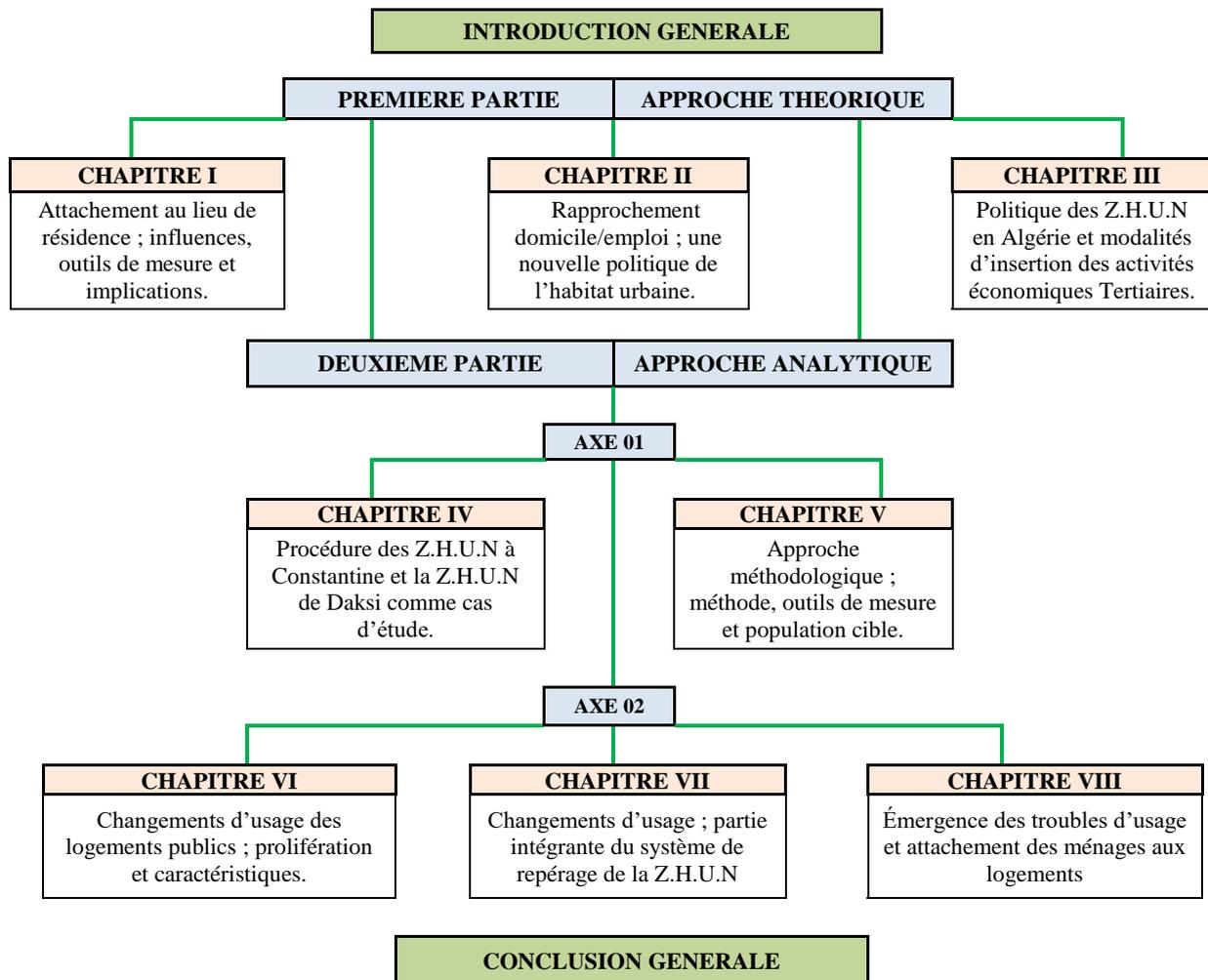


Figure 07 : Structure de la thèse

Source : Schéma établi par l'auteur

Première partie

Approche théorique

Chapitre I :

**Attachement au lieu de résidence ;
influences, outils de mesure et implications.**

Introduction :

De nombreux travaux portant sur l'attachement d'un individu à un lieu donné ont vu le jour jusqu'à présent. Tout en mettant la lumière sur les significations du concept, ces recherches étaient amenées à définir les caractéristiques du milieu environnemental, et les facteurs socio-démographiques qui peuvent influencer l'attachement d'une personne à un lieu. De manière générale, ces travaux s'accordent à identifier ce sentiment en tant que lien affectif positif que dégage un individu envers des lieux particuliers, ou à l'égard de certains aspects du cadre de vie résidentielle, restreint (logement) ou élargi (quartier).

Dans un premier axe, on va aborder l'évolution du concept d'attachement au lieu à travers ses dimensions constitutives (physique, sociale et effective), notamment en ce qui concerne les liens avec le logement. Pour évoquer par la suite, les différentes échelles auxquelles une personne ou un groupe de personnes peuvent s'attacher : le logement, le voisinage immédiat, le quartier ou la ville ; ainsi les différents outils d'évaluation et de mesure que préconisent les chercheurs qui investissent ce domaine d'étude.

Dans un deuxième axe, on s'intéresse à la satisfaction résidentielle comme l'un des signes de l'attachement au logement, de par les caractéristiques et les qualités du lieu (architecturales, urbaines, commodités d'usage ; techniques, urbaines et environnementales). On traite à cette occasion, les repères conceptuels de l'habitat dont l'impact sur le degré d'appréciation et l'intensité de l'attachement au lieu ; repères urbains, architecturaux, sociaux et appartenance communautaire. Il s'agit aussi de mettre la lumière sur les facteurs qui agissent en faveur de la création d'un système d'identification de qualité, en dépit de l'anonymat que peut présenter le cadre d'habitat : durée de résidence, mobilisation des éléments de repérage, recours à des appellations populaires et personnalisation des logements, etc.

On se focalise en fin du chapitre, sur l'attachement au logement comme expression de l'implication des habitants et leurs engagements envers les lieux de résidence. Implication qui se manifeste par l'autofinancement de quelques travaux d'aménagement à l'intérieur du domicile et sur son enveloppe extérieur. Ainsi, la mobilisation des ressources financières dans le quartier, qu'il s'agit des initiatives individuelles ou des actions qui relèvent d'un cadre associatif. On expose aussi les formes par laquelle se manifeste la résistance des ménages à l'égard des troubles générées, et ce dans le but de protéger leur cadre de vie de tout usage abusif ou incompatible ou des changements pouvant l'atteindre.

I.1- Attachement au lieu :

I.1.1- Évolution du concept d'attachement au lieu :

En littérature, les travaux de Fried & Gleisher (1961) sont évoqués comme premiers référence classique abordant les liens entre un individu et le lieu qu'il occupe. Par des études portant sur un quartier populaire de la ville de Boston, les auteurs ont étudié les sentiments exprimés par les habitants envers leur quartier. Le résultat, des sentiments dont les intensités sont variables, de la satisfaction au développement d'un sentiment d'appartenance au quartier. Ils ont conclu que la forte satisfaction des résidents renvoyait à un attachement conséquent au quartier. Deux ans plus tard, Fried (1963) a analysé l'impact d'un départ infligé aux habitants d'un faubourg de Boston, en utilisant un outil de mesure basé sur la technique d'entretien en deux étapes.

La première était réalisée avant le relogement des résidents alors que la deuxième, deux ans après leur installation au nouveau quartier. L'étude a permis de constater des réactions chez les habitants assimilées à celles ressenties chez une personne venant de perdre un être cher. Il a admis qu'obliger les gens à quitter leur lieu de résidence à provoquer des troubles dans leur sentiment de communauté, qui ont déstabilisé leur identité spatiale et groupale. Ce travail a suscité par la suite l'intérêt des chercheurs autour du concept d'attachement sur des échelles diverses : attachement au logement (Canter, 1977 ; Sixsmith, 1986 ; Giuliani, 1991), attachement au quartier (Riger & Lavrakas, 1981) et l'attachement à la ville (Cuba & Hummon, 1993).

En parallèle de l'évolution des terminologies relatives au concept d'attachement, l'usage du terme approprié et les méthodes de recherche à mobiliser pour cerner ses dimensions, ont suscité quelques confusions et ambiguïté. Ce qui semble induire à des formes de blocages qui entravent le déroulement de ce champ d'études (Lalli, 1992). Pour désigner l'attachement en littérature, les chercheurs font souvent recours à des notions qui se versent dans le même sens, quitte à utiliser des synonymes. On cite à titre d'exemple : l'*Attachement communautaire* (Kasarda et Janowitz, 1974), la *dépendance vis-à-vis du lieu* (Stokols et Shumaker, 1982) ou l'*identité de lieu* comme évoqué par (Proshansky, Fabian & Kaminoff, 1983), etc.

À la fin des années 80, un consensus général sur le concept d'attachement au lieu commence à se développer. Pour Hummon (1992), l'attachement exprime l'*implication émotionnelle dans un lieu donné*. En se basant sur la théorie d'attachement au lieu émise par Schumaker & Taylor (1983) et développée par Giuliani (1991), ALTMAN & LOW (1992), Bonnes & Secchiaroli (1995), le concept désigne la composante affective du lien unissant un individu et un endroit donné. D'autres études telles que d'Ainsworth, Blehar, Waters & Wall (1978), a stipulé que le désir de

maintenir de la proximité à l'objet d'attachement est la caractéristique principale du lien de l'attachement. Cela se traduit essentiellement par un rapport affectif positif qui se développe entre l'individu et l'endroit où il vit, et pouvant s'appréhender par un nombre d'actions pour personnaliser ce lieu en question.

I.1.2- L'attachement au lieu ; une approche multidimensionnelle :

Le concept d'attachement au lieu exprime un rapport affectif positif entre une personne et un lieu donné, dont la caractéristique principale est la tendance de l'individu à vouloir se maintenir à proximité de ce lieu (HIDALGO M. C. & HERNANDEZ B., 2001, 273-281). Il est issu du contact fréquent entre l'individu et le contexte qu'il occupe et au sein duquel il évolue. Chargé de significations pour les individus et les groupes sociaux (GUSTAFSON P. E. R, 2001), l'espace au-delà des caractéristiques spatiales et fonctionnelles qu'il présente, porte également certaines valeurs culturelles et dégage une charge émotionnelle à laquelle une personne peut s'identifier et s'y attacher.

L'ensemble des chercheurs investissant sur ce thème, attribuent un cadre pluridimensionnel (tridimensionnel) au concept d'attachement, tel que SCANNELL L. & GIFFORD R. (2010). Les dimensions dégagées (physique, sociale ou affective), présentent des intensités variables. En effet, la majorité des travaux de recherche sur ce concept mettent l'accent sur les aspects sociaux (en considérant son support spatial) plutôt que sur l'espace physique en question. En effet, « *l'aspect physique du territoire est en effet rarement considéré comme un objet d'étude indépendant mais fait sens en tant que support de relations sociales, entité socialement construite* » (SEBASTIEN L., 2016, p 25).

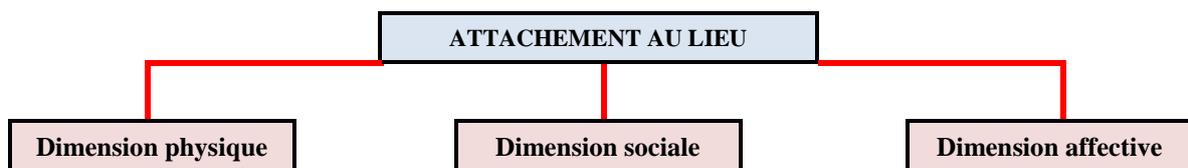


Figure 08 : Approche multidimensionnelle de l'attachement au lieu

Source : Schéma établi par l'auteur

I.1.2.1- Dimension physique ; c'est l'un des composants de la structure tridimensionnel de l'attachement, qui se rapporte essentiellement sur les aspects physiques et les caractéristiques morphologiques du lieu concerné, en dépit de l'étendue spatiale qu'il présente. C'est une dimension qui concerne a priori, l'ensemble des éléments physiques participant au modelage de la perception de l'environnement par un individu ou un groupe d'individus.

I.1.2.2- Dimension sociale ; se traduit par les liens de proximité qu'associait un individu à un lieu, de part l'héritage culturel, l'histoire personnelle ou les expériences vécues des personnes auquel il appartient. Ces individus sont attachés à la qualité des relations sociales naissant de l'interactivité avec le lieu plutôt qu'au lieu en question (LOW S. & ALTMAN I, In ALTMAN & LOW, 1992). Dans la mesure où les relations sociales sont fortement développées et estimées dans la vie d'une personne ou d'un groupe, elles favorisent l'émergence de liens affectifs avec le lieu. En revanche, si les relations sociales entretenues présentent de faibles intensités et sont dévalorisées dans la vie des résidents, cela influe certainement l'attachement au quartier qui diminue par conséquent. (BROWN & al, 2003, in GRILLON G. & al, 2009)

I.1.2.3- Dimension affective ; étant donné que c'est un phénomène complexe, l'attachement s'énonce aussi par le biais des rapports cognitifs, comportementaux et symboliques qui se dégagent autour d'un lieu donné. Ces liens affectifs, qui renvoient à l'une des dimensions de l'attachement, peuvent varier d'intensité ; ils peuvent évoluer dans le temps et se renforcer davantage ou au contraire, s'affaiblir et se déstabiliser au fur et à mesure de l'occupation du lieu par les usagers. D'où l'intérêt de la littérature sur l'importance du facteur temps, en particulier pour les études qui s'intéressent à l'attachement au lieu de résidence.

I.2- Facteurs influençant le développement de l'attachement au logement :

Les recherches sur l'attachement mettent en avant plusieurs paramètres qui peuvent interférer pour générer l'attachement chez un individu à l'égard de son lieu de résidence ; il marque un lien affectif fort, ou au contraire, éprouve un faible attachement. En effet, on interrogeant des personnes si elles sont attachées ou non à leurs logements, les réponses obtenues seront probablement assez diversifiées. Pour un groupe, il aime y habiter pour une longue durée et souhaiterait ne jamais être contraint de quitter cet endroit, alors que d'autres gens, bien qu'ils occupent effectivement les lieux, ils dégagent des sentiments d'affection négatifs et se sentent obligés d'y vivre pour des raisons qui diffèrent d'une personne à l'autre.

Les déterminants de l'attachement au lieu peuvent concerner la vie de l'individu (situation familiale, âge et emploi, etc.), de ses proches ou de l'ensemble des personnes qu'il a côtoyé ; de par l'origine de provenance, souvenirs d'enfance au sein du logement, événements vécus, histoire personnelle et familiale. D'autres critères relèvent des aspects de l'environnement résidentiel, en ce qui concerne les spécificités naturelles, historiques et culturelles, les conditions climatiques prédominantes, les localisations prestigieuses et avantageuses, les aménagements spécifiques dans la sphère publique et le cadre privé du logement, etc.

De manière générale, plusieurs variables peuvent contribuer, positivement ou négativement, à l'instauration d'un sentiment d'attachement au lieu. Elles peuvent se regrouper en quatre catégories principales dont : les éléments propres à l'environnement résidentiel (au milieu de vie) ; les éléments propres aux habitants (aux occupants du lieu) ; les éléments propres au logement (au cadre physique de la vie) ; ainsi les éléments propres au statut d'occupation (propriétaire / locataire) et les enjeux financiers qui ont découlent.

I.2.1- Éléments propres à l'environnement résidentiel :

Le milieu de la vie résidentielle (voisinage ou quartier), est d'une importance cruciale dans le renforcement de l'attachement des individus envers le lieu. En particulier de la qualité des liens de voisinage et de la puissance des relations sociales qui s'y tissent entre habitants et usages de l'espace résidentiel. Des critères relatifs à la localisation du projet d'habitat et son impact sur les conditions d'accessibilité à domicile, ainsi l'identification du logement par l'ensemble des usagers. De même pour le bien-être qui résulte de la présence des activités commerciales et des services de proximité, ainsi les apports positifs que peuvent engendrer, de par les liens de convivialité et d'animation qu'ils procurent pour les membres de ménage.

D'après quelques travaux sur l'impact d'un climat de sécurité sur le développement et l'évolution de l'attachement chez les habitants ; dans le milieu résidentiel qui présente un taux élevé d'incivilités, de délinquances et de fléaux sociaux, l'attachement des résidents se voit bas. Ces derniers tendent à adopter certains comportements qui traduisent de faibles rapports avec les composants du quartier, qui sont jugés difficilement appropriable. Par conséquent, les résidents concernés expriment des liens d'attachement beaucoup plus profonds au logement, que ceux développés à l'égard de leur quartier (BROWN & al, 2003, in GRILLON G. & al, 2009).

I.2.2- Éléments propres à l'individu :

L'âge est l'un des facteurs socio-démographiques à prendre en compte pour comprendre la qualité des interactions que manifeste un individu envers son lieu de résidence. Le désir de se loger dans un logement pour une longue durée du fait d'être âgée que le risque de changer de domicile, semble alimenter le sentiment d'attachement chez certains individus. L'importance du cadre de vie pour les personnes âgées vivant dans le quartier résulte de la stabilité résidentielle qui a pris plusieurs décennies ; durée suffisante pour développer un ensemble de repères physiques, sociologiques et psychologiques. L'attachement des usagers se dégage à l'égard des endroits qui correspondent à l'essentiel de leurs besoins et au sein de lesquels, ils se sentent à l'aise. L'ancrage dans un territoire est susceptible de garantir certaine autonomie,

accès aux activités urbaines en toute facilité, climat de sécurité propice à l'épanouissement de la vie urbaine pour les membres du ménage, en particulier les personnes âgées.

Le revenu et le niveau d'instruction sont également deux éléments qui renvoient à la catégorie socio-professionnelle des résidents. Étant élevés, sont évoqués comme initiateurs à un rapport élevé d'attachement (Fried, 1982), bien que les conditions socio-économiques ne soient pas toujours considérées en tant que « *variables significatives ayant un impact dans le développement de l'attachement* » (HIDALGO M. C. & HERNANDEZ B., 2001, 273-281). Afin de mettre la lumière sur les opinions divergentes (degré d'attachement / qualité de vie) à l'égard des logements, il est impératif de prendre en considération le degré de difficultés que soulève chaque individu ou groupe d'individus en matière de logement. En interrogeant les classes populaires, elles s'expriment en termes de contraintes : « *Il importe d'être logé* », « *il y a tellement de gens mal logés* », alors que les classes moyennes sont plutôt très critiques et répondent par des mots tels que : « *caserne* », « *lieu sinistre* », « *dortoir* » ou « *cage à lapin* » » (GUY T., 2014, p 32).

I.2.3- Éléments propres au logement :

Les appréciations positives que détient un habitant envers les caractéristiques typologiques et organisationnelles de son logement, peuvent expliquer une partie des rapports affectifs qu'il éprouve à son égard. À l'opposé, un sentiment de détachement peut être le résultat d'une appréciation négative à l'encontre des composants et conditions du cadre bâti, bien que ce sentiment ne soit pas déterminant pour qu'un individu quitte définitivement son domicile. Le lien affectif à ce dernier renvoie à plusieurs facteurs dont : une offre généreuse en surface, une qualité architecturale très manifestée pour les façades, un agencement de qualité pour le plan intérieur du logement et une ambiance de confort favorable à l'épanouissement du ménage.

La durée de résidence dans un logement est un facteur essentiel pour qu'un attachement à ce bien naisse et se développe. Le temps de vie dans un quartier relie le passé, au présent et au futur, et participe par ailleurs à renforcer des liens affectifs avec le lieu ; c'est sur la durée qu'une personne acquit ses habitudes et développe des liens avec le lieu. Les significations qui s'y associent sont l'objet de changements continus, à l'image des espaces qui ne sont pas statiques. Cela paraît puiser source du dynamisme du vécu, qui se traduit par le cumul des expériences et des souvenirs du passé en lien avec la vie au présent. Certains chercheurs ont montré que la durée de résidence dans un endroit est corrélée positivement avec le degré d'attachement à ce dernier ; l'attachement est plus fort au fur et à mesure que la durée est plus longue. (Brown B., Perkins D, Brown B., 2003 ; Hernandez, Hidalgo, Salazar-Laplace, Hess, 2007)

I.2.4- Éléments propres au statut d'occupation et aux enjeux financiers :

Quelques travaux de recherche ont fait émerger le constat suivant : étant propriétaire de son logement est un critère qui joue en faveur de la stabilité et de l'ancrage dans un lieu, donc au développement de l'attachement au lieu (MESCH G. S. & MANOR O., 1998 ; BROWN & al, 2003). En effet, comparé aux attitudes des locataires² souvent appelés à quitter leurs logements dès la fin du bail de location ou en raison de leurs incapacités à supporter les charges locatives et les enjeux financiers qui en découlent, « *les familles propriétaires de leurs logements sont donc supposées y résider à vie et tisser des liens sociaux forts avec leur voisinage* » (RIDHA L., in Cahiers d'EMAM, 2009, p 59). De ceci, il paraît logique que le statut de locataires soit considéré comme un facteur potentiel qui constitue des candidats au déménagement.

Détenir un statut de locataire implique de verser constamment des sommes d'argent au bailleur du bien (public ou privé). Ce bail locatif constitue une charge financière considérable pour des ménages défavorisés ou à faibles revenus, qui s'efforcent péniblement à rechercher un logement décent et à loyer modéré. Alors que le statut de propriétaire permet de jouir de plus de garantie et de maintien dans les lieux, constituant ainsi un facteur important de la stabilité résidentielle. Ce statut motive les ménages à s'intéresser davantage à la conservation et la mise en habitabilité du logement, donc à engager un volume d'investissement financier conséquent. Bien que ceci ne soit pas une règle générale ; certains propriétaires sont peu attachés au logement qui n'est pas fin en soi, alors que des locataires manifestent des signes d'attachement en exprimant un désir à y demeurer pour longtemps logement loué.

I.3- Échelles de l'attachement au lieu :

Le sentiment d'attachement au lieu s'opère à des niveaux différents ; il concerne à la fois tous les types de lieux : des milieux immenses et étendues que des endroits restreints et de petite taille ; des paysages naturels ou construits, des espaces à caractère privé ou jouissant d'un statut public, des lieux à forte ou faible intensité de fréquentation, etc. Dans une étude menée par HIDALGO M. C. & HERNANDEZ B. (2001) autour de l'attachement des résidents, ils ont montré que le logement, le quartier et la ville sont concernés par le lien d'attachement.

La dimension physique apparaît comme très déterminante à la progression de l'attachement au quartier, alors que la dimension sociale est qualifiée comme pertinente à l'échelle du logement. L'étude en question soulève un faible attachement au quartier, contrairement à ce qui est admis en général. Le travail de SCANNELL & GIFFORD (2010) a révélé que la dimension

² Par locataires ; nous visant les ménages qui disposent d'un contrat de location l'OPGI, ou dans le cadre des sous location avec des ménages qui n'ont pas encore accédé à la propriété de leurs biens.

physique est privilégiée pour expliquer l'attachement à la ville, alors que la dimension sociale est favorable pour des échelles plus réduites : résidence et voisinage proche.

Le quartier résidentiel constitue un champ d'investigations très sollicité par un nombre important de chercheurs qui se préoccupent du concept d'attachement au lieu, du fait de nombreuses études qui étaient élaborées ces trois dernières décennies en rapport avec ce contexte. L'attachement qui varie en fonction de la taille du champ d'application et se développe de manière inégale, est susceptible de naître et d'augmenter dans n'importe quel environnement, pourvu qu'il dispose du strict minimum de variables et des caractéristiques requises à son développement. Du quartier, à l'îlot résidentiel jusqu' à l'unité de base où vivent les membres d'un ménage (le logement), ces lieux ne doivent pas être considérés seulement comme des biens physiques, mais également une source d'émotions, de projection de soi et d'organisation de la vie (LARCENEUX F., 2011).

I.4- Outils d'évaluation et de mesure de l'attachement au lieu :

Avant de s'étaler davantage sur les outils de mesure de l'attachement au lieu, il est nécessaire de signaler que la construction des échelles de mesure était conditionnée par la définition ambiguë au début des investigations sur ce concept. Bien que l'évolution des notions liées à l'attachement au lieu fût suivie par une progression des recherches empiriques, qui opèrent par des techniques d'investigation basées sur les méthodes quantitatives. Ces études se sont focalisées en majorité, sur le contexte résidentiel avec des approches sur des échelles graduelles qui partent du cadre privatif restreint « le logement » ; à l'échelle intermédiaire « quartier de résidence » ; pour étendre le champ d'étude sur un territoire plus vaste « ville ». Les outils mobilisés par l'ensemble des chercheurs pour évaluer l'attachement, en prenant en considération ses dimensions diverses, peuvent se présenter comme suit :

I.4.1- Outil de mesure des dimensions physiques et sociales :

Pour mesurer l'attachement au quartier, RIGER S. & LAVRASKAS P. J. (1981) ont élaboré un questionnaire, considéré comme l'un des premiers formulaires à utiliser pour évaluer ce type de lien. Il était formulé en deux indicateurs comportant six items à réponses fermées (oui / non) ; le premier traite l'attachement social alors que le second évalue l'enracinement ou l'attachement physique. Des années plus tard, les deux composantes étaient confirmées par les travaux de TAYLOR R. B., GODDFREDSON S. D. & BROWER S (1984). L'index d'attachement au quartier que ces chercheurs ont adopté, accordait plus d'importance à la dimension sociale.

Par un seul item, CUBA L. & HUMMON D. M. (1993) ont considéré le fait d'être chez-soi comme source d'attachement à la maison, au quartier ou à la ville. Récemment, ce cadre comparatif était soulevé par HIDALGO M. C. & HERNANDEZ B. (2001) sur un échantillon qui s'élève à 177 individus à la ville de Santa Cruz de Tenerife en Espagne, et dont l'objectif était de mesurer leur attachement à l'égard du domicile, au quartier et à la ville, en se reportant sur les dimensions physique et sociale.

I.4.2- Outil de mesure des composantes sociales et affectives :

Ces composants de l'attachement ont été appréhendés dans les travaux de GERSON K., STUEVE C. A. & FISCHER C. S. in FISCHER C. S. & Al (Eds) (1977), en quatre dimensions indépendantes. Les trois premières relèvent des liens institutionnels, activités sociales et relations locales. Ils correspondent à l'attachement social et sont évaluées selon treize (13) items. La quatrième dimension est exprimée par la satisfaction à l'égard du quartier, qui revoie à l'attachement affectif et se mesure selon deux (02) items. L'étude de BAHI-FLEURY G. (1997), sur l'identité résidentielle et son lien avec l'attachement au quartier était évaluée pour un échantillon de population à Paris. Le questionnaire était structuré en indicateurs d'investissement affectifs selon trois (03) items, alors que les indicateurs d'investissement social selon six (06) items. Les deux groupes sont évalués sur des « échelles de Likert » sur trois (03) ou cinq (05) points.

I.4.3- Outil de mesure de l'attachement en tant que lien affectif :

LALLI M. (1992) et MCANDREWS F. (1998) ont identifié ce sentiment comme une composante affective du lien qui unit un individu à un espace donné. Lalli a monté un outil d'évaluation unidimensionnelle de cinq (05) items, selon lesquels l'attachement est évalué en tant que relation affective d'un individu à sa ville, et a pris comme cas d'étude la ville d'Heidelberg. Mc Andrews s'est appuyé quant à lui sur la notion d'enracinement au demeurant, qu'il a considéré comme synonyme à l'attachement. L'outil propose une structure bipolaire ; d'une part le désir de changement qui s'illustre à travers six (06) items, et d'autre part la satisfaction en liaison avec la demeure et la famille qui se propose en quatre (04) items.

AUSTIN D. M. & BABA Y. (1990) et MESCH G. S. & MANOR O. (1998) ont étudié l'attachement au quartier en évaluant le bien-être ou la fierté d'y habiter, associé au souci d'être obligé de le quitter un jour. BONAIUTO M, AIELLO A., PERUGINI M., BONNES M, & ERCOLANI A. P. (1999), ont élaboré une échelle d'attachement au quartier d'ordre unidimensionnelle qui se présentent en quatre (04) items, et renvoient aux impacts de l'attachement au quartier, alors que deux (02) autres items se réfèrent au processus en question.

I.5- L'attachement au logement et ses implications :

L'attachement au logement est influencé par de nombreux facteurs, dont le contexte spatial (le milieu environnant, la localisation du logement, le panorama et le paysage urbain, etc.), l'environnement social (le voisinage, les relations humaines, les services dans le quartier, etc.) et les commodités du logement (la qualité d'usage, les performances acoustiques, thermiques et visuelles, etc). La performance des éléments évoqués agit sur l'attachement d'une personne à son domicile et participe par ailleurs à considérer ce bien immobilier comme un chez soi ou au contraire ; seulement un lieu de passage. La dimension sociale est importante pour développer de l'attachement au lieu, sans que cela dispense du rôle primordial que jouent les éléments physiques de l'environnement.

Avant d'aborder les trois formes principales par laquelle s'opère l'attachement au lieu, sur laquelle porte l'intérêt de la recherche, il est utile de préciser que la stabilité résidentielle pour certains habitants revient seulement au fait des difficultés inhérentes à l'achat d'un logement décent voire de standing acceptable (incapacités financières). Cependant, la littérature sur l'attachement que détient une personne à l'égard du logement qu'elle aspire à protéger de toutes atteintes, procède par les trois formes suivantes :

I.5.1- Satisfaction résidentielle :

L'attachement au lieu s'opère par une appréciation positive des qualités architecturales et urbaines de ce lieu, ainsi par un inter-échange intense des rapports sociaux. Les premiers travaux sur la notion, ont révélé des variations significatives dans l'intensité du sentiment que détiennent les habitants envers les lieux qu'ils investissent. De la simple évaluation subjective de la qualité de vie (*satisfaction résidentielle*) au sentiment d'appartenance (RIOUX L., 2006). La satisfaction est qualifiée comme « *une expérience de plaisir ou de gratification, provenant d'un endroit spécifique dans lequel on vit* » (BONAIUTO & al, 2003, p 42).

Ce sentiment ne dépend pas uniquement des variables attrait à l'environnement physique (naturelle, construite) : les caractéristiques du logement (taille, niveau de confort, valeurs esthétiques adoptées et statut juridique d'occupation, etc.), la facilité d'accès au service de proximité, la présence des commodités urbaines, l'ambiance acoustique et l'image du quartier, etc. La satisfaction relève également de l'environnement social dont ; le niveau de vie des habitants, l'intimité du ménage, les rapports sociaux dans le voisinage immédiat et le sentiment de sécurité (HERTING J. R. & GUEST A. M., 1985).

AMERIGO M. & ARAGONES J. I. (1997) ont étudié les liens d'interaction entre les individus et le cadre physique qu'ils occupent, en se focalisant sur les processus cognitifs, comportementaux et affectifs qui participent dans l'émergence de ces relations. Ils ont estimé qu'une part de la satisfaction chez les individus est issue des perceptions subjectives naissant de l'appréciation des attributs objectifs de l'environnement. La transition de l'objectivité à la subjectivité est régie par des critères sociodémographiques propres à chaque personne, mais aussi en fonction de « patterns de qualité résidentielle », qui constituent un cadre normatif auquel l'individu se réfère pour établir une comparaison entre le milieu résidentiel vécu et auquel il aspire.

En état de cause, toutes les appréciations négatives qui se dégagent à l'égard de certains composants et conditions de vie dans le logement ou le quartier, relatent le repli sur l'espace domestique, éloignement spatial et social, nuisances (du simple gêne aux troubles anormaux), confits d'usage et de voisinage. Et de manière générale, un mal vie et un détachement par rapport au cadre de vie restreint ou étendu. « *L'absence d'attachement aux lieux est explicite ou exprimé indirectement par l'obligation de résider quelque part. Quelques-uns rejettent plus ou moins violemment le quartier et l'envie de déménager est affirmée* » (PAN KÉ SHON J.-L., 2005, p 8).

I.5.1.1- Qualités attirent à la dimension physique et environnementale :

En parallèle de l'évolution économique d'une société, les exigences et les conditions d'habitat se transforment. Les conditions qui relèvent de la qualité du bâti et du milieu d'insertion, influent sur la qualité de la vie des résidents, us et valeurs culturelles de la communauté. Les attentes qualitatives évoluent en fonction des progrès techniques et des déterminants socio-économiques, qui s'associent au développement des types d'habitats et des modes de vie qui s'y attachent. Évoqué les qualités environnementales, urbaines et architecturales, visent à donner les motifs pour lesquelles une personne souhaite rester à son domicile.

I.5.1.1.1- Qualité urbaine et architecturale :

- **Insertion urbaine :** FURET C. (1998), s'est interrogé sur la manière de rassembler de manière harmonieuse tous les intérieurs privés, pour former une société où pourront se nouer des rapports autres que les contraintes ou les indifférents qu'impose la juxtaposition. Cette configuration doit aussi, à l'échelle de l'immeuble, refléter une unité externe qui prend place au sein de la société urbaine, pour développer des liens de civilité avec la ville, à l'image des relations entretenues au-dedans. Par un modelage des parties communes de l'immeuble et un marquage des limites entre (dedans / dehors), que les logements pouvaient s'accrocher à son milieu (facilité d'accessibilité, fluidité de desserte, disponibilité de parkings, etc).

- **Bonne localisation** : l'implantation d'un projet d'habitat doit s'opérer selon des critères liés au logement, doit se référer aux qualités du contexte urbain et naturel, ainsi aux conditions d'accessibilité aux lieux de travail et services de proximité. L'ensemble doit être soutenu par une infrastructure viaire bien structurée et un parc suffisant en moyens de transport, tout en offrant des alternatives diverses, en particulier en ce qui concerne le transport en partie.
- **Voisinage agréable** : selon GUY T. (2014), autant de facteurs sont prise en considération lors du choix d'un lieu de résidence : la disposition des bâtiments, la qualité de la couverture végétale et la propreté des lieux font l'objet d'attention particulière de la part des habitants. D'autres actions peuvent surgir au cours d'usage : le maintien en bon état des bâtiments et des infrastructures, la minimisation des nuisances, la facilité d'accès aux jardins et aux aires de jeux, l'adaptation des équipements aux besoins des résidents, etc.
- **Bonne apparence** : par des expressions volumétriques innovantes qui animent les parcours des usagers, qualité des matériaux et harmonie des couleurs appliquées au profit d'une image architecturale contemporaine et d'une ambiance urbaine de qualité. Cette qualité pourra être obtenue aussi par le respect du site en conformité avec l'identité locale, les travaux d'entretien et d'embellissement sur le bâtiment et ses abords affectent la qualité d'image.

I.5.1.1.2- Qualité d'usage et commodités de l'agencement intérieur :

La qualité d'usage d'un logement ne doit pas se construire seulement à partir des impératives techniques et normatives, mais doit répondre à des besoins spécifiques aux occupants en tant qu'entité humaine et sociale. Elle est régie par des critères liés à la qualité de la construction, l'ambiance dégagée par l'agencement du mobilier et la fonctionnalité du plan (relations spatiales, facilité d'accès, adaptabilité aux PMR, etc). En raison de la longévité du logement, souvent supérieure à la vie de l'acquéreur, il est nécessaire de réfléchir la conception selon une démarche temporelle qui intègre : évolution des besoins, aspirations des habitants et caractéristiques socio-économiques des ménages (taille, composition et moyens financiers). Ainsi de garantir aux ménages la possibilité d'adapter le logement à leur mode de vie.

I.5.1.1.3- Qualité technique et environnementale :

- **Sécurité et stabilité** : ce point couvre l'ensemble des critères relatifs à la protection contre les risques d'incendies, les agressions, les vols et les autres aléas naturels, tels que le séisme, les inondations et les glissements de terre, etc³. Une sensibilité qui peut s'interpréter par les retombées économiques mesurables, en particulier pour les logements localisés aux pieds des

³ Les résidents aient pris souvent l'habitude d'écarter de tels risques de leurs premiers soucis, et sont plutôt sensibles aux fléaux sociaux.

immeubles, étant donné que ce niveau reçoit des dispositifs de protection physiques sur les ouvertures extérieures, en raison qu'ils sont plus soumis aux risques de cambriolages.

- **Performance énergétique** : les dimensions environnementale et écologique, sont des critères très appréciés par les occupants des projets d'habitat. Récemment, se manifeste un intérêt pour une meilleure maîtrise des éléments du climat, qui agissent sur la qualité des ambiances urbaines et architecturales (soleil, vent, humidité, etc). Plusieurs objectifs sont à atteindre en combinant plus d'efficacité énergétique et l'emploi des procédés d'isolation, d'étanchéité, de chauffage et de ventilation. L'objectif est de garantir une bonne qualité d'air, diminuer le taux d'humidité, se protéger contre les bruits, capter le maximum d'ensoleillement favorable, etc.

I.5.1.2- Qualité attrait à la dimension culturelle et sociale :

La satisfaction se manifeste par la qualité des liens de voisinage, consistance des rapports sociaux dans le quartier ; fluidité de la circulation et de l'accessibilité ; standing et diversité des services de proximité, etc. L'homme, à travers l'histoire, a toujours recherché un habitat qui répond à ses besoins et se conforme à ses aspirations. Des besoins qui ne relèvent pas du seul fait des subsistances matérielles ; les typologies adoptées pour les logements se réfèrent à des facteurs variés et complémentaires, en lien avec l'homme et son milieu de vie. L'espace habité n'est pas neutre ni homogène, mais exprime plutôt des significations en relation avec des aspects multiples qui se rapportent à l'existence de l'habitant (MUMFORD L., 1964).

La culture est déterminante dans la vie des hommes et la façon dont' ils conçoivent leur cadre de vie. RAPOPORT A. (1972, p 64), a considéré la réalisation d'un logement comme *un phénomène culturel*. Du fait, « *sa forme et son aménagement sont fortement influencés par le milieu culturel à laquelle elle appartient* ». La religion est un autre repère que les habitants s'en servent pour produire leur maison. Elle se manifeste par la hiérarchie des espaces, degré d'ouverture du logement, exigence de distinguer les espaces sacrés des autres lieux du domicile, etc. Selon MELIOUH F. & AOUL K. T., (2001), la tradition et la religion ont un rôle majeur, en dictant aux usagers des règles à respecter et à ne pas enfreindre. L'exemple de l'habitat traditionnel, où la question de la préservation de l'intimité en particulier l'intégrité féminine, apparaît en forte adhésion avec les textes coraniques et les instructions religieuses et à la tradition.

Le milieu social est un composant à lequel l'habitant fait référence pour modeler son logement, afin de rechercher un équilibre entre le milieu physique qu'il occupe, la famille à laquelle il appartient et la communauté dans laquelle il évolue. Cette dimension couvre l'ensemble des systèmes sociaux qui relèvent de la vie en collectivité : hiérarchie sociale,

relations intrafamiliales et système économique adopté pour subvenir aux besoins courants. Le logement peut manifester la hiérarchie sociale de ceux qui l'occupe ; de par la qualité d'ameublement, formes et matériaux utilisés. La situation économique des ménages est un paramètre dont l'influence est importante, car la maison est fréquemment utilisée, à des fins autres que résidentiel, notamment pour des commerces à caractère artisanal. (Ibid., 2001)

I.5.1.2.1- Connaissance et respect du patrimoine architectural existant :

Toute ville inclut des éléments de patrimoine qui constitue un héritage chargé d'histoire des générations passées, et renvoient des signes qui servent de support pour la mémoire collective de la ville. Le repérage dans les lieux et les cheminements se trouvent renforcer en présence des composantes du patrimoine. Ces traces visibles du passé, tout en témoignant d'un temps écoulé, expriment l'identité urbaine et architecturale, donnent aperçu sur les changements que subit la ville et les évolutions des modes de vie des citoyens. Créer de nouveaux projets d'habitat ou transformer le parc existant doit valoriser le contexte d'insertion et participer par ailleurs, à la mise en valeur de l'héritage local et non pas à le cacher, le dissimuler ou affaiblir son impact. C'est-à-dire : maintenir un dialogue cohérent et harmonieux de l'ensemble.

I.5.1.2.2- Valeurs esthétiques (unité architecturale et harmonie visuelle) :

Les logements collectifs doivent exprimer une cohérence et une continuité de la composition architecturale et urbaine. Ils doivent tenir compte des gabarits des constructions existantes : de la largeur adoptée, de la hauteur tolérée et du rapport recommandé entre les différents bâtiments. Les matériaux utilisés, les textures et les teintes choisis, l'équilibre des proportions entre plein et vide, sont également des pistes à explorer par les concepteurs pour garantir une harmonie visuelle, une homogénéité et une continuité dans l'ensemble du tissu résidentiel. Dans la mesure du possible, recourir à un langage architectural qui intègre la dimension locale ou régionale du lieu ; les formes adoptées doivent s'insérer dans le respect des règles générales de l'art et des valeurs esthétiques recherchées.

I.5.1.2.3- Vie communautaire et sentiment d'appartenance :

Les règles de la vie en collectivité ne sont pas des faits biologiques de naissance, mais évoluent avec la croissance de l'être humain, qui doit acquérir des informations sur la société dans laquelle il est amené à vivre. Pour atteindre un niveau satisfaisant de cohésion sociale et de vie communautaire, chacun doit se mettre en accord avec certaines valeurs collectives qui constituent un modèle de conduite : égalité, liberté et honnêteté, etc. De même que le partage

des normes communes dont le rôle est de réguler les comportements positifs des individus ou groupe d'individus : respect d'autrui, politesse et aide des personnes âgées, etc.

Les espaces susceptibles d'accueillir des pratiques de sociabilité doivent être soigneusement conçus ; jouissant d'une position stratégique et d'une répartition judicieuse dans le tissu. Le but étant, de faciliter l'accessibilité à tous les citoyens et d'éviter un surplus d'effort inutile, donc un gain de temps conséquent. Ces lieux doivent être suffisamment dimensionnés, pour faciliter la *cohabitation pacifique* (sans conflit) entre usages : des aires de jeux pour enfants sous la surveillance des parents, des lieux de détente pour adultes, des parties de foot pour les jeunes enfants et les adolescents, etc. Il est judicieux de proposer des traitements et des ambiances variées en jouant sur les matériaux de construction, l'ouverture des espaces, la différence de niveau et le mobilier urbain approprié.

L'appartenance à un quartier relève de l'appréciation positive de certains lieux. Il s'exprime par l'usage intense des espaces publics, évolution des taux de rencontres entre les résidents, convivialité des relations sociales et investissement du temps et d'argent au profit du quartier. Il se traduit par « *un lien fonctionnel fort avec des points précis de cet espace et notamment avec des espaces de commerces et d'activité* » (NAVEZ-BOUCHANINE F., 1997, p 45). Durant les conflits aménagistes, l'emploi dans les discours des habitants des adjectifs possessifs, *chez moi, chez nous, mon* ou *notre*, peuvent exprimer l'appartenance à un lieu. Par ces expressions, ils se sentent en droit de préserver et protéger le cadre de résidence de tout atteinte.

I.5.1.2.4- Relations de voisinage :

Le projet d'habitat est un cadre favorable pour l'émergence, volontaire et sans imposition, de certaines pratiques et liens de voisinage. Selon GUY T. (2014), ces derniers ont été toujours considérés comme régulateurs qui agissent sur les attitudes, de par leur capacité intégratives et leurs expressions de l'identité collective d'un groupe. Toutefois, en raison que chacun veut se maintenir en retrait et garder une certaine distance avec autrui pour préserver son intime et ne pas se sentir opprimé, ces rapports se sont transformés et sont devenus ambigus.

Pour faciliter la cohabitation entre les voisins, le projet de logement doit être organisé de manière à mettre l'accent sur la lisibilité et la hiérarchisation des lieux, tout en préservant la vie privée des ménages. La cohérence de l'ensemble doit être encouragée par l'intégration des activités et des services au profit de la collectivité, et dans l'esprit de promouvoir des vécus a partagé : activités culturelles, sportives, etc.

L'acte de voisiner conduit à se partager des lieux, vivre plus largement dans une proximité qui favorise les liens de voisinage ; échange verbal amical et actes de solidarité qui se manifeste par des aides réciproques entre ménages. « *Ces éléments d'insertion relationnelle locale sont ressentis et identifiés par les habitants comme une composante importante de leur qualité de vie* » (PAN KÉ SHON J.-L., 2005, p 17). Ces contacts peuvent évoluer à des visites mutuelles de courtoisie au sein des appartements lors des événements particuliers : des fêtes de mariage ou des décès. Ces échanges entre ménages sont menés presque exclusivement par les femmes, bien que le chef de famille affiche une position plus normative et plus réservée, il accepte et tolère généralement ce type de rapports (NAVEZ-BOUCHANINE F., 1997).

I.5.1.2.5- Intimité du ménage :

L'intimité exprime un besoin vital de s'approprier un lieu privé, en mettant des frontières physiques et psychologiques entre l'intérieur et l'extérieur. Ce marquage des limites traduit une volonté de prendre du recul et de contrôler les relations avec le milieu physique et social environnant. Il s'agit de satisfaire le besoin de communiquer avec autrui, tout en garantissant la protection de l'intégrité du ménage. Gérer son intimité relève d'enjeux sociaux et psychologiques : plus en y pénètre en profondeur dans le logement en se rapproche des zones intimes qui indiquent les limites d'hospitalité. Alors que l'absence d'intimité revient à exposer le ménage aux regards d'autrui et à dévoiler les actes personnels aux autres.

I.5.1.2.6- Identification du logement :

C'est une qualité très appréciée par l'ensemble des résidents des projets d'habitat. S'identifier à un lieu donné est synonyme, selon NORBERG-SCHULZ Ch., (1985, p 12), à la notion d'habiter qui à son tour est une manifestation d'un au sentiment l'attachement. De cet énoncé, identifier un logement dans un milieu résidentiel qui présente de faibles contrastes, incite à faire appel aux caractéristiques typos-morphologiques du bien immobilier et à des éléments dans son environnement. Il s'agit en effet des attributs intrinsèques qui caractérisent un objet (couleur, forme, etc.) et de la position qui détient dans un arrangement. Cette dernière propriété extrinsèque relève de la géométrie qui définit l'objet par rapport à d'autres éléments ou autres cadres de référence. (BULLOT N. J., & Al. in THINUS-BLANC C. (dir.) & Al., 2005).

Par un traitement architectural qui se détache des bâtiments voisins, le logement devient plus facile à identifier. Les compositions par l'alternance des pleins et vides, jeu rythmé du dessin architectural et richesse des éléments de détails, faisaient varier le paysage dans le projet d'habitat et améliorent le repérage. Reconnaître la façade de son appartement et l'approprier

par le regard est présenté comme antidote à l'anonymat des grands ensembles (ELEB-VIDAL M. & AL. 1988). L'identification du logement prendrait place dans un système qui exploite des objets physiques et des configurations spatiales qui appartiennent au milieu environnant. Plusieurs facteurs y agissent en faveur d'un repérage de qualité :

- ***Enracinement dans les lieux*** : de plus en plus les habitants sont enracinés dans le quartier, leur capacité de perception se trouve sensiblement améliorée, en dépit de l'anonymat qui caractérise les lieux. Les impressions éprouvées à leurs premiers temps d'arrivée ne sont pas les mêmes que celles dégagés après des années de résidence. (BAILLY A., In BAILLY A. & AL., 1992). Les anciens ont pris un temps suffisant pour constituer des repères auxquels peuvent s'identifier facilement, circuler librement et localiser des endroits que les nouveaux arrivants. Le contact fréquent pour une longue durée, permet de mieux encadrer et se familiariser avec les lieux, bâtiments, etc.

- ***Création d'un système de repérage*** (LEDROUT R., 1973, p 105) : l'un des facteurs qui améliorent l'identification dans milieu d'habitat. Cet auteur a classé les éléments de repère en deux groupes qui peuvent se soutenir mutuellement, à savoir : les *éléments urbanistiques* (îlots, voies, nœuds et jardins publics, etc) et les *éléments urbains qui ponctuent l'espace*, a priori objets physiques (établissement public, immeuble et boutique, etc) , que certains possèdent la qualité « *d'être vus sous de nombreux angles et à des distances variées, dépassant le sommet des éléments plus petits, et servant de points de référence radiale* » (LYNCH K., 1998, p 56). Les habitants font aussi appel à des objets plus fins (arrêts de bus, vitrines de commerces, détails du paysage) ; informations plutôt d'utilité locale. L'ensemble des repères sont souvent accompagnés par des sous désignations d'orientation (à droite, en haut, etc).

- ***Recours aux appellations populaires*** : en parallèle à des dénominations officielles, les habitants faisaient souvent appel à des désignations variées pour identifier les lieux qu'ils investissent. Elle relève a priori d'une affectation de sens par les populations, et des schémas mentaux qui se construisent par le tri des informations recueillies à travers l'observation et la perpétuelle interaction avec contexte vécu et les événements qui se déroulent postérieurement à sa constitution. (SAUNIER, 1996 in ALPHONSE B., AMOUGOU M., 2013)

- ***Personnalisation du logement*** : architecture qui permette une maniabilité facile du domicile est fortement appréciée ; pouvoir le modeler en cohérence avec leurs modes de vie, est l'une des qualités proclamées par les habitants. Le logement est le lieu où l'occupant doit pouvoir se sentir chez lui ; en prend possession et y exprime sa personnalité ; donc s'y identifier de façon optimale (FROMMES B., 1980). Les interactions entre habitants et domicile, peuvent se

matérialiser par des actes de marquage, qui visent à exprimer une partie de leur image à autrui et à donner un cachet personnel à la façade.

- Appropriation des lieux sur façade ; par des pratiques ménagères ou des tâches dérisoires (séchage de linge, entreposer des objets, etc.) dans les lieux de transition, chaque ménage aspire à distinguer son logement de ceux des voisins. Ces objets sur la façade présentent des informations significatives sur le ménage aux usagers du quartier, d'où des murs identifiés par leurs objets (Lê Minh NGÔ, 2005).
- Embellissement du bâtiment et ses prolongements immédiat ; par l'appropriation des espaces limitrophes ; la réfection des murs de la façade et l'embellissement des parties communes ; qui les occupants des lieux aspirent à donner une image architecturale appréciable à leurs lieux de vie, à l'égard des personnes qu'y pénètrent.
- Transformation de la façade ; compte tenu de sa vocation protectrice et expressive, la façade est l'un des éléments qui connaissent le plus d'interventions. En intégrant la loggia à l'espace habitable, en plaçant des dispositifs de protection sur les ouvertures, en créant un accès autonome ou en s'accaparant de l'espace attenant au logement ; actions qui induisent au remodelage du plan intérieur et de la configuration des façades.

I.5.2- Implication et engagement envers le lieu de résidence :

Parmi les réponses comportementales de l'attachement au lieu, l'implication et l'engagement envers le lieu sont mises en avant dans les travaux de (WAKEFIELD & al., 2001). Ces auteurs ont montré qu'un individu qui est attaché au lieu qui l'occupe (logement, immeuble, voisinage ou quartier), tend à manifester des comportements qui partent en faveur de la collectivité dans laquelle il évolue. Il manifeste également plus de civisme et comportement soutenable (GUARDIA & POL, 2002 ; POL, 2002 ; UZZELL, POL & BADENAS, 2002) ; des attitudes qui peuvent s'associer à de multiples actions qui relèvent de la participation aux différentes activités et événements civiques de la collectivité, ainsi que certains comportements d'ordre écologique, qui se trouvent progressivement améliorées (VORKINN & RIESE, 2001).

Dans un premier temps, il est important de mettre la lumière sur les notions d'implication et d'engagement. Dans le vocabulaire de psychosociologie : une personne impliquée dans son travail, dans une affaire, dans une action d'intérêt individuel ou collectif, signifie qu'elle se sente concernée, ou qu'elle y met beaucoup de soi à accomplir ses tâches. C'est un sentiment qui réfère à l'engagement, relève du sens de la responsabilité et évoque la volonté d'un choix libre et subjectif, sans imposition. D'un point de vue étymologique, « *c'est à la racine grecque*

plek (plier) que renvoie l'implication, racine que l'on retrouve dans le verbe latin implicite (dérivé de plicare : ici aussi, plier) ». (BARUS-MICHEL J. & al, 2002, p 367)

Les deux notions peuvent se traduire par un degré d'investissement conséquent dans le logement, afin d'apporter quelques modifications : améliorer les qualités d'habitabilité dans le logement et d'en assurer plus de longévité. L'entretien de rapports amicaux avec les voisins, ainsi la participation dans certains événements à caractère communautaire dans le quartier, tels que l'organisation de compagnes de nettoyage et de plantations dans les abords des immeubles d'habitation. Ces actions, moments forts de sociabilité durant lequel les résidents se rencontrent dans les lieux publics, peuvent refléter des signes d'attachement au lieu. L'investissement et la fréquentation des commerces et des lieux de services dans le quartier, peuvent être révélateurs aussi d'un attachement au lieu de résidence.

I.5.2.1- Investir dans l'aménagement et l'embellissement du logement :

Mobiliser les efforts et les ressources financières pour rénover et la moderniser le logement se présente comme l'un des facteurs qui peuvent expliquer l'attachement d'un ménage à son cadre de vie, de même que les raisons techniques, esthétiques ou relatives à des signes de prestige social. L'intérêt à l'investissement s'exprime par la qualité des matériaux employés, le soin apporté aux espaces intérieurs du logement et à son apparence. Toutefois, le statut du propriétaire est un facteur déterminant pour renforcer l'appréciation positive du logement, ainsi d'expliquer les sommes d'argent importants qu'un ménage dépense sur son logement. Des travaux qui portent principalement sur l'amélioration de la qualité de l'espace domestique et l'embellissement de certains éléments, en utilisant de la peinture et de la décoration.

Afin d'obtenir un lieu de vie agréable et confortable, parmi les travaux⁴ engagés par les ménages, ceux qui concernent la réfection des fissures apparentes sur les murs, remplacement de certaines installations défectueuses, pose de doubles vitrages, de volets roulants ou grilles métalliques sur les fenêtres qui donnent sur l'extérieur, ainsi la mise en place de nouveaux revêtements au sol dans la cuisine et la salle de bain (des carreaux de faïence ou des dalles de sol). Ceci ajouté à l'ensemble des travaux de mise à niveau technique et les différentes interventions pour réparer les réseaux d'électricité, de gaz, de la plomberie sanitaire, des conduites d'assainissement et d'évacuation des eaux usées et vannes.

À l'extérieur du logement, les travaux engagés se matérialisent souvent par : la réalisation d'une terrasse délimitée par de la maçonnerie ou en fer Forget ; réfection ou placage de

⁴ Certaines modifications sont opérées sans obtenir une autorisation de la par des sévices habilités de l'état, telles que la démolition d'un mur, la création ou la suppression d'une ouverture, l'annexion de l'espace attenant au logement du rez-de-chaussée, etc.

carreaux en pierre sur les façades, etc. En plus des raisons liées à l'attachement au logement, les investissements que les habitants avaient opérés ont pour but d'améliorer les conditions d'habitabilité du domicile ; de retrouver des aspects de la vie dans une maison individuelle et de garantir plus de longévité au cadre bâti. Ces travaux d'embellissement et d'aménagement, bien qu'ils soient minimes, peuvent être judicieux en cas d'une éventuelle transaction immobilière en raison qu'ils engendrent une augmentation de la valeur vénale du bien.

I.5.2.2- Autofinancer des travaux d'aménagements dans les parties communes :

Face à des carences financières auxquelles est confronté le secteur de l'habitat et de la construction ; le coût élevé des opérations de réhabilitation, la lourdeur et la complexité des démarches opérationnelles pour de tels projets, certains voisins d'immeuble se mobilisent pour autofinancer des travaux d'aménagement de proximité, a priori celle appartenant à la propriété commune. Sous les effets des aléas climatiques ou des conséquences de l'action humains, les façades des bâtiments s'usent avec le temps et dont la peinture est de plus en plus abîmée. Le ravalement de cet élément de représentation pour les occupants de l'immeuble n'implique pas seulement de rénover la peinture, mais il s'agit également de remettre en état les revêtements, l'étanchéité de la terrasse et des joints, etc.

De même pour les espaces de proximité, qui bien que les enveloppes financières engagées ne suffisent pas pour réaliser des aménagements selon les normes, les actions de bénévolat se multiplient pour combler les trous dans la chaussée, nettoyer un espace libre délaissé, planter un terrain nu, etc. Les initiatives déployées, par cotisations financières, par mains d'œuvres ou par prise en charge totale, avaient pour but de valoriser l'image du bâtiment. Les efforts déployés par les résidents d'un immeuble dénotent, selon LAKEHAL A., (2013) de la culture citadine des usagers et de leur capacité à prendre en charge la gestion de l'espace. Ils renvoient également des signes sur un désir commun de se maintenir dans les lieux pour une longue durée, donc un attachement au lieu.

I.5.2.3- Fréquenter et mobiliser des ressources financières dans la cité :

L'environnement résidentiel (le voisinage immédiat et le quartier) dans lequel s'inscrit l'unité d'habitation de base (le logement), est souvent perçue comme une extension spatiale du « chez soi » et un support pour les pratiques et les liens d'interaction entre les habitants, d'où l'intérêt que doit détenir la genèse des lieux qui le forme. Ces espaces, situés à des distances variables par rapport aux domiciles, englobent tout ce qui est attrait aux fonctions urbaines vitales pour la vie des membres d'un ménage : des activités de loisirs et de jeux pour les

enfants du quartier, des aires de détente que les habitants fréquentent de manière régulière ou occasionnellement, ainsi les services et les commerces de proximité nécessaires à la vie courante des occupants des lieux, etc.

À ce fait, les résidents mobilisent une partie de leurs ressources financières et temps dans le quartier : en fréquentant les commerces afin de satisfaire des besoins quotidiens ; de même que certains lieux de consommation : cafés, fast-foods et restaurants, etc. Il s'agit également pour les membres des ménages d'investir les lieux de détente et de loisirs pour pratiquer quelques activités sportives et ludiques. Ce mode d'implication à l'échelle du quartier de résidence, peut se manifester à des niveaux plus fins : au sein de l'immeuble par exemple.

En effet, au même titre que les activités détachées des logements (en plein air ou dans des bâtiments dédiés à cette fin), les ménages s'intéressent davantage aux produits et aux services proposés par les commerçants et les professionnels qui activent dans les soubassements ou dans les étages supérieurs des immeubles (intégrés en amont de la réalisation ou issus des changements d'usage des logements). Mobiliser des ressources financières peut s'étaler pour certains résidents à l'investissement dans un projet économique (détenir un local commercial dans leur propre domicile ou dans un autre local au sein du quartier).

I.5.2.4- Adhésion à un comité d'immeuble ou association du quartier :

Comités ou associations doivent détenir le rôle de consultants auprès des autorités publiques, en ce qui concerne la politique urbaine de la ville ; pour des opérations d'aménagement, de réhabilitation ou d'amélioration urbaine, etc. Ces formations jouissent d'un statut juridique qui les associe aux décisions et les implique dans des démarches de concertation préalables. Ils sont censés jouer le rôle d'interlocuteur entre habitants et pouvoirs locaux, en l'occurrence les services de l'assemblée populaire communale (A.P.C), notamment lorsqu'il s'agit de gérer des affaires d'intérêt public ou des projets de proximités collectivité⁵.

La création du comité d'immeuble, groupe d'immeubles ou association du quartier renforce l'interconnexion entre les résidents eux-mêmes, et entre les usagers et leur milieu de vie. Ces mouvements relèvent du sens de citoyenneté, de la culture citadine et de l'implication dans la vie urbaine de la cité. Leurs rôles ne portent pas uniquement sur des aspects socioculturels, mais de contribuer par ailleurs à la gestion des espaces communautaires du quartier. Ils sont censés sensibiliser, orienter des doléances et participer à la régulation des conflits émergents

⁵ Ces organismes voient leurs champs d'action sensiblement réduits, pour se limiter en réalité à prendre en charge voire à signaler des problèmes relatifs au manque des commodités : alimentation en eau, assainissement, éclairage public, nettoyage, etc.

entre les acteurs de la vie urbaine. S'impliquer par l'activisme associatif lors d'un processus de contestations, renforce aussi le lien d'attachement.

Pour qu'ils parviennent à concrétiser des opérations de remise en état de qualité, ces organisations, a priori celles qui activent dans un cadre réglementé, doivent réussir à collecter les financements nécessaires de la part des pouvoirs publics. Auxquels on ajoute les sommes d'argent récolté par les cotisations des adhérents concernés par les différentes actions (à l'échelle de l'immeuble, voisinage immédiat ou quartier). Ce qui n'empêche que de temps en temps, des opérations de bénévolat entre les voisins d'immeuble ou groupe d'immeubles se tiennent en dehors du cadre réglementaire et institutionnel.

I.5.3- Résistance au changement :

L'attachement à un lieu s'exprime également par une tendance de la part des résidents de développer des mécanismes de défense, qui visent à **résister** à toute tentative infligeant des **changements**, minimaliste ou importante, et portant atteinte à leur cadre de vie. Ceci a été évoqué d'ailleurs dans les travaux de (JOSEPH & CHALMERS, 1995 ; MESCH & MANOR, 1998). Dans ce contexte, on cite à titre d'exemple l'opposition de certains habitants à la mise en proximité spatiale de leurs habitations avec des usages autres que résidentiel, notamment des activités économiques. Ce rapprochement peut induire de leurs points de vue à des liens de tensions voire des conflits, qui émergent autour de l'exploitation de certains équipements et infrastructures spatiales qui relèvent de la propriété commune.

En effet, la vivacité et la forte réactivité des habitants pour conserver leur cadre bâti, lors des contestations envers la proximité spatiale directe (par continuité, par superposition ou par voisinage) avec des usages autres que l'habitation, peut-être révélatrice de quelques signes d'attachement, bien que le vocabulaire utilisé ouvre la voie à toute interprétation. Il convient ainsi de rester très prudent quant à l'interprétation des multiples actes d'opposition, du fait qu'elles peuvent probablement exprimer la peur d'autrui, ou manifester la crainte de voir certains usages et pratiques de l'espace disparaître, sans que ces réactions soient en relation directe avec les liens d'attachement au lieu.

Comme les deux précédentes notions, il convient de définir le « changement ». RHÉAUME Jacques. in (BARUS-MICHEL J., & AL., 2002, p 65) admettait que ce mot puisait son origine du terme latin *cambiare* qui signifie : « *échanger, substituer une chose à une autre* ». Alors qu'en psychosociologie : « *c'est le passage d'un état x, défini à un temps t, vers un état x1 à un temps t1, où x et x1 peuvent représenter un être humain ou un milieu social qui, après « changement », devient à la fois*

autre chose et le même ». Dans ce contexte, l'enjeu identitaire qui relève du cadre personnel ou social, est pour cet auteur, au cœur de la notion de changement. Évoquons par ailleurs, « *toute la gamme ou les nuances possibles quant à l'ampleur ou à la profondeur des changements que suggèrent des termes comme déplacement, mouvement, altération, ajustement modification, évolution, développement, réforme transformation, mutation, révolution, rupture, métamorphose* ».

Lorsqu'il est planifié, le changement relève d'« *une volonté et d'une intention d'en arriver à un nouvel état souhaité, individuel, groupal ou organisationnel* » (Ibid., 2002, p 66). Ce concept est étroitement lié à la résistance et la défense ; selon BAREIL C. (2004, p 02) : « *qui dit changement, dit résistance au changement* ». L'importance de ce phénomène s'exprime par la richesse des écrits et les nombreuses recherches qui se sont acheminées vers le traitement du sujet. La résistance au changement était abordée d'abord par Coch et French, dans un article publié à la revue Human Relations en 1947, s'intitulant « *Overcoming resistance to change* ». Dès alors, plusieurs auteurs se sont lancés dans l'étude du phénomène.

De l'exploration linguistique et documentaire, le mot « *résistance* » puise son origine du Latin « *resistere* » qui veut dire s'arrêter. En sciences physiques, il exprime « *le phénomène physique qui s'oppose à une action ou un mouvement. Le fait de résister, c'est d'opposer une force à une autre et de ne pas subir les effets d'une action* ». Alors qu'attaché aux individus, renvoie à « *la qualité physique par laquelle on supporte aisément la fatigue ou les privations et qui permet de soutenir un effort intense ou prolongé* » (Ibid., p 03). Les définitions qu'on vient d'annoncer dégagent plutôt un sens positif. C'est-on se penchant sur le domaine des sciences humaines que le terme relève du sens négatif. Résister à un ordre renvoie à l'opposition et à la désobéissance. C'est « *l'action par laquelle on essaie de rendre sans effet une action dirigée contre soi* » (Loc, cit), ce qui renvoie à des réactions de défense (COLLERETTE P. & al, 1997).

BAREIL C. (2004), a évoqué quelques facteurs causals pour la résistance au changement:

I.5.3.1- Des facteurs liés à l'individu :

Ce dernier agit souvent de manière inconsciente à l'égard de toutes les menaces auxquelles il pourra être exposé, de manière directe ou indirecte. Les mécanismes de défense sont aussi mis en œuvre si l'individu est impliqué dans un conflit entre se qui relèvent de ses propres besoins aspirations et, ainsi les exigences qui découle des effets effectifs du changement.

I.5.3.2- Des facteurs liés au collectif et au système social :

La résistance au changement peut émaner des groupes d'individus ; qui estiment avoir perdu quelques droits acquis et privilèges : besoin de reposer, de stationner et d'approprier librement

un espace, etc. COLLERETTE P & al. (1997) ont inclus la conformité aux normes sociales qui se nouent dans un système donné, sa cohérence, le maintien des intérêts acquis, la dimension sacrée et rituelle de certains éléments. Rejeter tout ce qui leur semble étranger, voire perçu comme menaçant à l'ensemble système. Dans un cadre résidentiel, un excès d'investissement ou un abus d'usage dans les parties communes est mal perçu par les occupants de l'immeuble d'habitation. « *Cette excessive présence est dénoncée par le(s) cohabitant(s) à partir de l'induction d'un accaparement des choses communes : encombrement des parties communes, mainmise sur les équipements collectifs, empiètement sur les règlements, etc.* » (BREVIGLIERI Marc & PATTARONI Luca, in HAUMONT B. (dir.) & MOREL A. (dir.), 2005, p 284).

I.5.3.3- Des facteurs liés à la mise en œuvre du changement :

Ils sont attirés à la manière dont les changements sont opérés. Un changement déficient peut constituer la cause majeure qui soulève de la résistance de la part des destinataires. Lorsque les conditions requises pour réussir une démarche du changement soient absentes (faible sensibilisation, absence de la consultation et non implication des gens, etc.), peuvent pousser les destinataires à opposer au changement. En d'autres termes, s'il n'y a pas préparation en amont, s'il n'y a pas acceptation préliminaire du changement de la part des personnes ou groupes sociaux concernés, il est fort probable que ces derniers manifestent de la résistance. Jugeant que le changement est inapproprié à mettre en œuvre dans leur territoire, se sentant que le changement leur est imposé ; évaluant qu'il y a manque d'informations, elles peuvent facilement refuser toute initiative.

Conclusion :

L'usage de termes appropriés et méthodes judicieuses pour cerner le concept d'attachement au lieu et ses dimensions constitutives, a suscité quelques confusions au début. En parallèle de l'évolution de la littérature sur ce thème, un consensus général commence à se développer sur le concept. Il exprime dans l'ensemble, l'implication émotionnelle d'un individu à un lieu donné. C'est en effet, le rapport effectif positif qui se développe entre l'individu et l'endroit où il vit. Explorer la littérature autour de ce lien a fait ressortir un cadre tridimensionnel par laquelle il s'exprime : dimension physique, sociale et affective.

Plusieurs paramètres peuvent interférer pour générer le sentiment d'attachement. Les éléments de l'environnement, de par les spécificités naturelles, historiques, culturelles, localisation et aménagement prestigieuse. Ils peuvent concerner les interactions de l'individu de par l'origine familiale, âge, revenu et niveau d'instruction. Les éléments propres au logement sont évoqués

comme initiateurs à un rapport élevé d'attachement, tel que l'offre généreuse en surface, qualité architecturale de la façade, qualité d'agencement du plan du logement et ambiance du confort. Les éléments propres au statut d'occupation et les enjeux financiers découlant, jouent aussi en faveur de la stabilité et de l'ancrage.

L'attachement s'opère à différents niveaux ; logement, immeuble, quartier et ville. Les études ont qualifié la dimension sociale de pertinente pour expliquer l'attachement au logement ; alors que la dimension physique apparaît déterminante à la progression de l'attachement à l'échelle du voisinage, quartier et ville. L'évolution des notions liées à l'attachement au lieu était suivie par une progression des recherches empiriques, qui opèrent par des techniques d'investigation basées sur les méthodes quantitatives. Ces études, focalisées en majorité sur le contexte résidentiel avec des approches sur des échelles graduelles, ont mobilisé comme outil principal d'investigation : « le questionnaire ».

Pouvoir s'identifier à son logement à une influence sur le développement de l'attachement effectif. Cela passe par la recherche d'un mode habitat qui répond aux besoins des usagers et se conforme à leurs aspirations ; des besoins qui ne relèvent pas uniquement du seul fait des subsistances matérielles. La qualité du milieu physique et social, agit positivement ou de manière négative sur l'attachement au logement. Elle contribue à une stabilité résidentielle ou au contraire, ce cadre sera considéré comme lieu de vie provisoire. L'appréciation du cadre de vie influe par ailleurs sur l'implication des résidents et leurs engagements envers le lieu ; en valorisant le logement et ses abords immédiats ; en mobilisant des ressources financières dans le quartier et en adhérant à un cadre associatif, etc.

Autre forme par laquelle se manifeste le sentiment d'attachement : la résistance à tous les changements pouvant surgir sur le lieu. Parmi les facteurs causals pour le phénomène de résistance au changement : des mécanismes de défense qui sont mis en œuvre par l'individu impliqué ; des facteurs liés au collectif des habitants et au système social, en vue de maintenir les droits et les privilèges acquis (repos, stationnement et appropriation), ainsi des facteurs liés à un changement déficient (faible sensibilisation, absence de la consultation et non implication des gens, etc).

Chapitre II :

Rapprochement domicile/emploi ; une nouvelle politique de l'habitat urbain

Introduction :

La planification urbaine a redécouvert la notion de la mixité fonctionnelle ; nouvelle approche qui a remis en cause le découpage de la ville en zones monofonctionnelles et distinctes. Elle préconise plutôt la répartition de fonctions diversifiées sur un territoire donné, selon des déterminants socio-économiques et de manière à assurer une certaine équilibre. Ce mélange entre les activités apporte de nombreuses vertus positives, en vue qu'il permet de rationaliser les usages des lieux, des services et des équipements, ainsi de multiplier les possibilités de rencontres et d'échanges entre les différents usagers de l'espace. Qu'il s'agit de l'échelle du quartier, de l'îlot ou de l'immeuble, insérer des activités économiques est une opération qui induit à un urbanisme de proximité à courtes distances ; véritable enjeu du développement local et facteur d'attractivité et d'animation.

Rapprocher la zone d'habitat des lieux de travail facilite la desserte et la mobilité au sein de l'aire urbaine, tout en répondant aux besoins des habitants. Par ailleurs, pour qu'un quartier puisse retenir ses résidents et attirer de nouveaux ménages, il doit se doter d'un minimum d'équipements, en particulier des secteurs : éducatif, sanitaire et commercial. L'attractivité résidentielle permet de mixer les usagers dans les milieux en forte mutation, a priori par des opérations de réhabilitation, construction neuve, etc. Les activités économiques projetées devront être choisies de manière à participer à l'amélioration de l'image du quartier.

La mixité fonctionnelle à l'échelle de l'immeuble est parfois remise en cause par les usagers ; coprésence de fonctions diversifiées sur un territoire n'est pas facilement maîtrisable et donne lieu à des conflits d'usage. Le degré de compatibilité de certaines activités économiques avec le cadre résidentiel semble contradictoire dont l'aboutissement, des résultats parfois inverses à ceux attendu du point de vue social. La dimension temporelle est un aspect sur lequel il est important de réfléchir, surtout le développement des potentialités économiques et l'emploi, qui changent constamment selon la conjoncture économique, l'influence du marché d'emploi et les orientations économiques du pays.

Il s'agit aussi d'étudier la proximité spatiale, subie ou recherchée, entre lieux d'habitat et lieux de travail, comme initiateur à des rapports de tensions voire de conflits, en raison des aspirations divergentes dans l'appropriation des lieux. Ainsi, les comportements adoptés par les habitants à l'égard des troubles que génèrent cette proximité : repli, sociabilité réduite ou engager dans des conflits, et dont la résolution se manifeste par la négociation, l'affrontement verbal ou physique ou l'entame d'une procédure judiciaire.

II.1- Le zonage ; en faveur de la régulation du désordre urbain :

De manière générale, la ville traditionnelle a adopté pour sa croissance urbaine, une structure monocentrique. Les transformations qui ont surgi sur le plan institutionnel, évolution de l'appareil commercial et industriel ont largement remodelé sa morphologie urbaine. Au début du XIX^{ème} siècle, les axes de communication vont contribuer à structurer les territoires. Pour remédier aux problèmes d'urbanisation des villes industrielles, les urbanistes ont préconisé la séparation entre les réseaux de communication et les unités bâties, la densification des tissus en divisant entre les activités humaines, ce qui a initié à la réalisation des grands ensembles.

Opter pour ces derniers, s'explique selon STEBÉ J. M. & Al. (2016), par deux éléments qui dénotent d'une vision politico-urbanistique. L'un se décline des idées fonctionnalistes initiées par la Charte d'Athènes (1934), qui stipule que chaque fonction sociale doit se doter d'un espace qui lui est dédié. Les grands ensembles ont obligé le monde dès 1950 à les considérer comme référence pour planifier et aménager les villes. L'autre élément se penche sur les logiques de rationalités technico-économiques. Pour réaliser ces projets, les pouvoirs publics ont fait appel à des procédés de construction massive et des groupes d'entreprises activant dans les secteurs de bâtiments et des travaux publics (B.T.P).

Le zoning fonctionnel est apparu aux États-Unis, pour s'étendre dans les villes du monde avec des tendances conceptuelles différentes. Il a initié à des opérations de *table rase*, du fait qu'il a remis en cause les approches formelles et structurelles à l'origine du fondement des villes anciennes. Il s'agit de découper la ville en territoire distincts, clairement identifiées par des limites physiques. Le découpage administratif n'est pas forcément détecté par les habitants ou les usagers, qui passent d'une zone à l'autre sans se rendre compte qu'ils ont franchi une frontière. Le zonage ne s'évoque pas seulement en tant qu'action de cloîtrer un lieu, il s'agit de distinguer entre des fonctions diverses (habiter, travailler, se distraire et se déplacer). Donc, mettre en évidence un lieu par rapport à d'autres en les attribuant des activités différentes.

Le zonage selon LE CORBUSIER (1971), est une opération dont le support d'action est le plan de la ville. Elle a pour objectif d'attribuer à chaque fonction urbaine et à chaque personne sa juste place dans l'étendue du territoire. Il permet la discrimination entre activités humaines en attribuant à chacune l'espace approprié : habitation, commerces, industrie ou lieux de loisirs. Ce principe devra aboutir à délimiter des territoires qui recevaient des populations, activités, logements et équipements publics de façon équilibrée (NOVARINA G., 1999), ce qui permet de mieux maîtriser le développement et la gestion de la structure sociale.

Pour comprendre l'intérêt de diviser la ville en zones distinctes, il est nécessaire de cerner les motifs qui ont présidé l'adoption du zoning, étant considéré comme résolution aux problèmes induits par des choix urbains à l'ère industrielle. Au début de l'industrialisation, les pouvoirs publics ont mis comme priorité le contrôle de l'afflux massif des ouvriers et la maîtrise du territoire urbain, en marquant chaque portion de l'espace par une fonction. Il fallait regrouper les activités industrielles dans un lieu afin de rationaliser l'usage du foncier et augmenter la capacité productive des acteurs économiques. Donc, concentrer les activités industrielles en zones spécifiques vastes et rationaliser les infrastructures de communication.

Le succès du zonage fonctionnel à l'ère moderne, si l'on se réfère à l'analyse de GAUDIN J. P. (1986), tient beaucoup plus de l'efficacité opérationnelle et gestionnaire qu'il a suscitée, qu'à la dimension doctrinale qu'il présente. Selon l'auteur, le zoning est un instrument qui permet de rationaliser et gérer le marché foncier, tout en maîtrisant les liens qui peuvent surgir entre capitaux fonciers et constructeurs d'une part, et pouvoirs publics d'autre part.

II.2- Nouvelle politique de l'habitat urbain :

I.2.1- Déclin de l'urbanisme et de l'architecture moderne :

L'architecture moderne, notamment dans les grands ensembles, s'est caractérisée souvent par l'uniformité de son urbanisme et la monotonie de ses réalisations. Dès la fin des années 1960, les grands ensembles, synonyme au gigantisme et à l'isolement, perdront rapidement, leurs défenseurs en raison que tous les équipements programmés en amont ne sont pas réalisés, ainsi à cause des multiples nuisances que génère cette forme d'habitat : des troubles sonores, des difficultés dans l'appropriation des espaces et un manque patent des lieux de rencontre et d'échange (STEBÉ J. M. & Al., 2016). Ces projets ont suscité en effet de sévères critiques d'un nombre croissant de théoriciens et d'architectes tels que : Lewis MUMFORD, Jane JACOBS ou Hassan FATHY, qui remettaient en cause la banalité et la répétition mécanique des formes architecturales et des paysages urbains dans ces ensembles.

Au cours des années 60 et 70, deux tendances se sont affronté pour trouver des remèdes à la crise de la société dans ses liens avec l'architecture qu'elle approprie. Le premier groupe de pensée était imprégné d'optimisme technologique qui s'est matérialisé par la propagation des mégaprojets. Le second courant, était soutenu par quelques hommes de l'art, de lettre et des architectes qui souhaitaient rompre avec les approches modernistes et les opérations de réalisation de grande envergure, au profit d'un urbanisme et architecture plus respectueuse aux valeurs sociétales et aux pratiques traditionnelles.

Certains historiens ont émis des discours alarmistes sur les villes. MUMFORD L., (1960), a qualifié les grandes opérations de construction de nouvelles formes de destruction. Il a dénoncé l'anarchie urbaine que vivait la ville, l'abandon des valeurs qui se sont attachées à la ville traditionnelle, perte de la mémoire sociale collective et déshumanisation provoquée par les changements d'échelle. Jane Jacobs (1961) a évoqué l'aspect sécuritaire et la mobilisation des efforts pour lutter contre les fléaux sociaux qui envahissent la ville. Il s'est référé aux rues anciennes bordées de petits magasins et constructions, dans une continuité urbaine en faveur du bien-être et sécurité. Hassan Fathy a tenté d'apporter sa contribution à la réhabilitation des valeurs traditionnelles. Il estime que la tradition n'est pas forcément ancienne, mais connaît des cycles de haut et de bas ou peut se constituer récemment. L'idéal de la vie ne provient pas obligatoirement de la modernité ou du changement (HASSAN F., 1970, 1996).

Les grands ensembles ont montré leurs inefficacités ; le paysage urbain s'est dégradé par des réalisations grandioses en réseaux routiers sous l'effet du trafic motorisé, d'où l'utilisation extravagante des énergies sans se préoccuper des atteintes à l'environnement. En 1972, le « Pruitt-Igoe », un grand ensemble édifié dix-sept ans auparavant à Saint-Louis aux États-Unis, était démoli. Événement, rapporté par Jane Jacobs dans son livre et repris par Charles Jencks dans son livre : le langage de l'architecture postmoderne (1979, 1985), annonçant la mort de l'architecture et l'urbanisme moderne au moment de son dynamitage.

De MAISONSEUL J. in (BADUEL P. R. (Dir), 1988), a donné comme solution pour que la ville récupère sa fonction comme support aux échanges humains et à l'implication dans la vie de la communauté, loin de toute ségrégation sociale et cloisonnement d'espace urbain : supprimer le zoning et mixer les fonctions afin de créer un tissu organique et vivant.

II.2.1.1- Effets néfastes du zoning fonctionnel sur le paysage urbain et environnemental :

Ce principe signifie que les activités urbaines, auparavant entremêlées, sont espacées. D'où, l'émergence des zones spécialisées : habitat, commerces ou industries. Le zoning fonctionnel qui a ordonné l'aménagement des villes modernes était accusé, surtout en France, d'être l'une des causes de la ségrégation socio-spatiale dans le milieu résidentiel. Alors, dans des pays voisins, l'Allemagne par exemple, l'accent était mis sur la séparation excessive entre activités et l'impact négatif d'un usage accru des moyens de transport motorisés sur l'environnement, notamment augmentation des émissions de gaz, d'où les effets de réchauffement climatique. Adopter une structure fragmentée pour aménager les villes a généré quelques atteintes sur la nature, disparition de la cohérence globale et régression de la qualité de vie.

- **Contribution du zonage dans l'étalement urbain** : zonage, évolution des modes de vie, intensification des mobilités et croissance de la population ont participé à l'étalement urbain. Les avancées sur la périphérie sont recherchées pour des déterminants du marché immobiliers, qui poussent à s'intéresser aux terrains à bâtir de faible valeur économique. La croissance, éclatée et éparse, augmente les distances à parcourir au quotidien, surcharge les transports en commun, et se fait au détriment des espaces agricoles, du paysage et de la biodiversité, etc.

- **Éclatement de la structure monocentrique des villes** : la séparation des fonctions a favorisé la création de nouvelles zones attractives en dehors des centres-villes et l'éclatement de la structure des villes du moyen Âge. Les cycles migratoires (périphérie-périphérie) avaient graduellement remplacé les liaisons (périphérie-centre). Ces centres perdent en effet de leurs attractivités par l'engorgement qu'ils subissent et les prix élevés du foncier, à l'image des agglomérations en France, où la majorité des migrations quotidiennes ont comme origine et destination à l'extérieur de la ville (AGUILERA, A., 2005).

- **Allongement des distances domicile – lieu de travail** : étalement sur des emprises au sol étendues, ouverture progressive de l'espace de pratiques des habitants (EMELIANOFF C., 1998), on assiste à la reconfiguration des rapports spatiaux dans la ville, où chaque noyau tend à gagner plus d'autonomie et d'hyperspécialisée. En raison de la déconcentration des tissus urbains dans les villes, dont l'impact sur l'augmenter des distances et des temps à parcourir, les moyens de transport motorisés sont devenus ordonnateurs de liaisons entre zones.

- **Fragmentation de la ville et contraction des espaces de vie du quotidien** : on assiste à la transformation de la ville d'hier cohésive, dense, mixte et continue, vers une aire urbanisée éparse, divisée, éclatée, fracturée (GENESTIER Ph., In Navez-Bouchanine F., 2002). Les visions fonctionnalistes ont enclenché la division de l'espace de la ville en secteurs voués à l'échelle de l'automobile (MANGIN D., 2004). La fragmentation est liée à l'étalement ; la spécialisation des territoires et la contraction de l'espace vécu ; chaque fragment (lieux de résidence / lieux de travail) était exploité en strict limite de l'activité qui lui est affectée.

- **Retombées financières et incidences sur la part modale** : NEWMAN & KENWORTHY (1989) dans leur étude sur dix métropoles américaines, ont constaté que la consommation est corrélée positivement avec le taux de possession automobile dans les agglomérations denses. MIGNOT & al. (2009) ont observé à Lille, Lyon et Marseille en France que, bien que les déplacements par le transport en commun s'effectuent en majorité des pôles vers le centre, les déplacements en périphérie moins denses sont dominés par l'usage de l'automobile.

II.2.1.2- Accélération de la ségrégation socio-spatiale entre quartiers résidentiels :

Imposé des caractéristiques pour chaque zone (hauteur, usage du sol,...), ont influencé la différenciation sociale (culture, conditions sociales,...) et la ségrégation spatiale (quartiers de villas, quartiers d'H.L.M ou zones de production agricole, etc.). Associés aux prix élevés des terrains au centre-ville, elles ont contribué à repousser les couches sociales modestes vers la périphérie. Du fait, certains quartiers ont connu une dévalorisation relative. La configuration fragmentée ne procure pas une distribution équilibrée, développement équitable des services urbains (sociaux, sanitaire) et accès au moyen de transports (EMELIANOFF C., 1998).

II.2.1.3- Aspect hémogénique et monofonctionnel de l'architecture moderne :

Le mouvement moderne était en faveur de l'épanouissement d'une architecture de masse plutôt qu'une architecture élitiste ; d'où la production en série de logements qui a substitué les bâtiments classiques. La répétition sera donc la valeur architecturale qui s'impose. Selon PINSON D., (1996), l'urgence et les besoins en quantité étaient exploités pour justifier la standardisation et l'adoption des procédés d'industrialisation et de préfabrication, qui élève la production en série au rang des raisons esthétiques. Bien que l'homogénéisation et l'aspect monofonctionnel étaient condamnés par des théoriciens et architectes, tel que MUMFORD Luis.

II.2.2- Reconfiguration urbaine construite sur le rapprochement Domicile / Emploi :

Cette politique repose sur une approche fonctionnelle en faveur de la mise en proximité des lieux de résidence de la population active et leurs lieux de travail :

II.2.2.1- Qu'es que le rapprochement lieu de Travail – lieu d'habitat ?

Remonte à l'ère industrielle quand les employeurs ont construit des logements près des usines pour leurs mains-d'œuvre. Fait apparition ensuite au 19^e et le 20^e siècle à travers des réalisations d'architectes et d'urbanistes, tels que Ebenezer Howard. C'est à la ville du Colorado en 1970 que le concept contemporain naît ; avec objectif de faciliter la mobilité des employés en leur permettant de résider à côté des établissements touristiques où ils travaillaient. Dès alors, le rapprochement a pris de l'ampleur dans le monde, notamment en Amérique du Nord. Là où la majorité des travailleurs était obligée d'habiter en périphérie, étant difficile de trouver un logement décent à une distance raisonnable du lieu de travail. Ainsi, la population active se voit subir les désagréments du va-et-vient au quotidien et sur de longues distances, d'où, augmentation des coûts de transport, perte de temps, altération de la qualité de vie, atteintes à la nature et des effets négatifs sur les forces vives et les rendements des employeurs.

II.2.2.2- Pourquoi cette nouvelle réorientation ?

- **Organisation du travail à l'ère de la mondialisation** : la mondialisation a participé au modelage des centres urbains en créant de nouvelles formes d'organisation spatiale en matière de mobilité, flexibilité et compétitivité. Motivant les investisseurs économiques à y installer des infrastructures, et les citoyens à y échanger des services ou à y effectuer des transactions, etc. Selon SASKIA S. (1999), le succès d'une ville s'attache au nombre d'individus souhaitant y vivre et travailler, bien que la dynamique de valorisation n'a pas été sans effets néfastes sur l'économie urbaine. On voit souvent des boutiques et restaurants chics adaptés à une classe sociale à hauts revenus, viennent remplacer des magasins adaptés aux besoins de proximité.

- **Changement des relations habitat / travail** : les études sur la localisation d'établissements économiques s'interrogent sur : le mode d'accès des ménages à l'emploi ; dépendance à l'automobile et recherche d'alternatives aux allongements des distances. Les ménages ne cherchent pas tant à se trouver près du lieu de travail qu'à résider dans un périmètre qui permet, à un budget-temps, de rejoindre leur poste. L'étude d'AGUILERA A. (2006) sur l'aire de Paris, a montré que la dissociation emploi-résidence qui se vérifie en banlieue entre 1975-1999, tient à l'augmentation de la proportion des non-résidents dans les actifs d'un pôle donné. Selon Orfeuil (2003), cité par WENGLANSKI (2006, pp. 103-127), « *la localisation des résidences et des services est de plus en plus dictée par le comportement des catégories moyennes et supérieures pour lesquelles l'usage de la voiture ne pose pas de problème* ».

- **Insertion dans la thématique de la ville durable** : en diversifiant les fonctions, on cherche à intensifier les usages et à donner une dimension durable à la ville. La Charte d'Aalborg (1994) a été mise pour promouvoir une approche durable au développement des villes ; en les recadrant, les inscrire dans la vision de l'évolution mondiale et en intégrant les facteurs environnementaux. L'évolution des nouvelles chartes d'Athènes (1996, 1998 et 2003), confirme l'intérêt qui porte sur la promotion de la culture urbaine, le passage d'une vision urbanistique progressiste à une autre durable et imprégnée d'enjeux écologiques. Il s'agit de garantir un urbanisme respectueux de l'humain, en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle qui valorise les spécificités locales.

II.2.2.3- Apport de la nouvelle réorientation ?

- **Impacts sur la productivité des employés et le développement de la ville** : la présence de la main-d'œuvre à proximité des zones d'activités, joue en faveur du développement de la capacité productive. Garantir un temps d'accès raisonnable aux lieux de travail, contribue à

améliorer la compétitivité et l'attractivité d'un territoire. Pour qu'une zone d'activités soit un levier du marché d'emploi ; les secteurs denses et peuplés doivent voisiner avec les nœuds et les axes de communication importants. Le rapport de LAZAROVIC R. (2009), sur les impacts du rapprochement travail-domicile, a soulevé les atouts suivants :

- Facilité pour les employeurs à recruter et à maintenir les employés à leurs postes de travail.
- Amélioration de la compétitivité des villes et chez les employeurs.
- Augmentation du rendement des employés et diminution du taux d'absentéisme, ce qui influe sur l'efficacité du fonctionnement des entreprises, ainsi des gains économiques par la réduction de l'effectif du personnel.
- Performances environnementales ; conséquence de la proximité des lieux de résidence qui implique l'usage intense des moyens de transport actifs et collectifs.
- Épanouissement et amélioration du niveau de vie des employés.

- ***Retombée économique pour les habitants*** : dans un quartier, elle implique qu'une part des services et richesses produites à son niveau est captés à son profit et au profit des résidents. Diversifier l'offre commerciale et dynamiser les échanges, renvoie à la consommation des salariés sur place et la disponibilité des services liés aux personnes. Dont l'effet est d'animer le lieu, améliorer la qualité des formes architecturales et urbaines et a adopté.

II.2.3- Densifier et diversifier pour un équilibre Emploi / Habitat :

II.2.3.1- Mixer les fonctions ; quelle place pour l'économie dans la ville ?

Inscrite dans un cadre réglementaire et juridique, c'est une démarche qui a été mobilisée pour s'opposer au zoning de l'urbanisme moderne et à l'utilisation intense de la voiture, etc. Ce principe s'est largement propagé en France aux années 60, surtout à travers les Z.U.P à vocation résidentielle. La ville contemporaine a rompu avec le zoning et a favorisé la mixité des fonctions à l'échelle de la ville, du quartier voire de l'édifice. Cela avait comme objectif de réduire les distances à parcourir au quotidien et de faciliter l'interactivité entre les usagers, donc s'insérer dans le cadre du développement durable. La mixité exprime l'action de mélanger, que préconisent les autorités publiques dans les politiques de l'habitat et de l'urbanisme. (LELÉVRIER, Ch., GUIGOU B., In : HAUMONT B., Morel A., 2005)

Préoccupations d'ordre climatique, chocs pétroliers, croissance des taux de chômage, manque d'équipements socioculturels, etc. Autant de facteurs qui ont poussé les autorités publiques à revoir les stratégies d'aménagement des villes, améliorer les techniques de construction en adoptant de nouveaux procédés. L'approche techniciste consistait au début à utiliser la façade

double peau et le vitrage isolant. Elle « *s'est rapidement enrichie d'initiatives architecturales, de dispositifs de construction inédits et d'approches sociales novatrices, autant d'innovations annonçant les principes de la ville durable : sobriété énergétique, gestion des filières de construction, éco-habitat partagé, mixité urbaines et sociale, etc* ». (STEBE J. M. & Al., 2016, pp 43-44).

L'intérêt renouvelé à la mixité est une manière de s'interroger sur la place que doivent tenir les activités économiques dans la ville de demain. La dénonciation de la mono-fonctionnalité des tissus résidentiels a fait surgir de nouveaux objectifs quant à l'insertion des activités économiques, en favorisant la mixité sociale et la diversification des usagers.

II.2.3.2- Objectifs de la diversification des fonctions :

- ***Remédier à la pratique du zoning*** : la mixité fonctionnelle a été instaurée pour résoudre des problèmes d'ordre hygiéniste, s'opposer aux désordres de l'étalement urbain, à l'arrivée en masse de la population et à l'usage intensif des moyens de transport motorisés. Diversifier les fonctions vise à mettre fin au découpage du territoire en zones autonomes ; à promouvoir le secteur social et économique en diversifiant l'offre de chaque entité (habitat, commerce et service). On distingue la mixité urbaine, des usages et des fonctions. Cette dernière, souvent reprise pour rompre la notion de la mono-fonctionnalité et lutter contre l'uniformisation des fonctions (NOYÉ Ch. in LE LEVRIER Ch., NOYÉ Ch. (dir.), 2009).

- ***Résoudre le problème de la mobilité*** : face à la congestion du réseau viaire par l'usage intensif de la voiture, épuisement des ressources en énergie fossile, réduire les distances à parcourir au quotidien et développer d'autres modes de transport est crucial. L'organisation de la ville doit s'appuyer sur une structure de polarité, dont chacune détient une intensité urbaine et autosuffisance en activités urbaines nécessaires à la vie courante des citoyens.

- ***Renforcer l'attractivité du quartier*** : la mixité fonctionnelle joue en faveur de l'animation et de l'attractivité, dès qu'elle réfléchit à faire coexister, de façon cohérente, harmonieuse et sans conflictualité, les usages du quartier. Implanter des commerces ou équipements dont le rayon d'influence est important, incite à la fréquentation des lieux par des populations diversifiées qui dépassent les résidents de la zone. Les activités qui génèrent un grand flux d'usagers, structure sanitaire ou administration clé, favorisent l'épanouissement socio-économique et la création d'une nouvelle centralité. Les activités de taille moindre, commerces concentrés à proximité ou blocs d'habitations compacts, produisent des effets similaires.

- ***Redonner vie aux espaces urbains*** : le zoning a donné lieu à des tissus spécialisés qui ne sont animés qu'une partie du jour ; les zones résidentielles prennent l'aspect de cités dortoirs

déserts en pleine journée et les zones d'activités sont vides en dehors des heures de travail. Diversifier les fonctions est préconisé pour mixer les usages des lieux et les étaler sur toute la journée. Les commerces profiteraient ainsi de l'ensemble des usagers ; les places de parking pourraient être échangées et non pas strictement réservées à l'une des deux populations.

- **Avancer vers des quartiers durables** : les critiques des nouvelles politiques urbaines, envers la spécialisation des fonctions qui s'est pour longtemps attaché à des liens nostalgiques aux tissus traditionnels, ont fait de la mixité un principe fondateur (PERNELLE J., 1993). D'autres arguments étaient avancés : répondre à la perte de liens sociaux, enjeux environnementaux et paysagers. La Charte d'Aalborg +10 (2004) a incité à l'usage mixte des bâtiments, des secteurs aménagés et à un équilibre des fonctions urbaines.

- **Arrêter l'étalement urbain** : ce phénomène a suscité l'inquiétude des pouvoirs publics, et a sollicité l'intérêt des chercheurs en matière de planification et d'aménagement des villes. Cas des villes Algériennes qui selon Marc CÔTE (1993, p 225), étaient éclaté par l'urbanisation spontanée et l'urbanisme de zoning. Il estime qu'aujourd'hui se dessine une réaction dans les orientations du ministère de l'habitat, qui vise « à valoriser les tissus urbains existants, à occuper les vides interstitiels, à densifier, à restructurer les vieux centres, de façon à réduire les poussées périphériques et à redonner à la ville son unité » Diversifier les fonctions permet de diminuer les distances à parcourir, rationaliser l'usage des sols et limiter les besoins en surface.

- **Changer l'image du quartier** : l'appareil économique est censé participer à l'amélioration de l'image des ensembles d'habitats. En plus de son utilité, il est vecteur pour l'animation des voies, la structuration des lieux publics et le renforcement de la centralité du quartier. Certains projets s'affirment de par leurs formes contemporaines, alors que le logement paraît se verser dans une logique opposée. Se manifeste par des unités plus réduites, nombre élevé et implantations banalisées (alignement sur rue, forme stéréotype, uniformité des façades, etc).

II.3- Échelles spatiales de la mixité fonctionnelle :

Le changement d'échelle a été évoqué par BRICOCOLI M., & Al., (2012), comme enjeu de la mixité des fonctions. Ils ont estimé que l'impact de la mixité est perceptible dans les anciens quartiers, où se tient un mélange homogène et cohérent entre logements et petits commerces. Dans les grands ensembles, les petits magasins sont souvent remplacés par des structures de tailles plus importantes, tout comme les taux des échanges qui se sont transformés. L'image de la rue avec petits magasins est moins visible, laissant place à de nouvelles infrastructures commerciales. Il faut donc tenir compte des changements d'échelle et vérifier s'il est possible

de garantir les apports social et environnemental que préconise la mixité : échange entre modes de vie, chevauchement de secteurs et climat favorable à la vie en collectivité.

Les professions libérales pouvaient s'exercer en toute fluidité dans des petits bureaux ou des grands appartements, étant formés souvent de cinq à dix employés. Elles sont intégrées aux bâtiments, en continuité avec des lieux de résidence ou autres fonctions. Les professionnels peuvent ainsi tisser des liens avec des commerces spécialisés ou des services, pour satisfaire des besoins et assurer le déroulement des tâches de l'entreprise. Aujourd'hui, les bureaux et les cabinets sont organisés en compagnies de 100 à 500 employés. Leur cohabitation avec d'autres activités dans un immeuble est difficile ; seul recours, des infrastructures autonomes pouvant inclure d'autres services (restaurants, activités ludiques, surfaces d'achat, etc.).

Juxtaposer des bâtiments et des endroits à usage diversifiés, n'est pas garant pour créer de la mixité fonctionnelle. Elle dépend de la modalité d'organiser les fonctions, d'équilibrer les activités existantes et de considérer l'échelle adéquate. Au centre-ville, la mixité diffère que celle du quartier périphérique ; l'intensité tend souvent à diminuer en s'éloignant du centre, bien que la planification urbaine à nos jours tende à diversifier les quartiers périurbains.

LUCAN J. (2012), distingue deux formes de mixité fonctionnelle : verticale ou horizontale, selon que les usages sont superposés ou sont adossés les uns à côté des autres. Elle s'accompagne de la mixité sociale (typologie de logements, mode d'accession) et la mixité morphologique (formes bâties et hétérogénéité des constructions). Toute ville est mixte, les quartiers le sont mais à moins d'intensité. À l'immeuble, la superposition des activités ne se fait que rarement. Prendre en compte la transition d'échelle est très important ; à l'agglomération seront traités les axes majeurs de la planification et l'aménagement urbain. Alors qu'à l'échelle de la programmation urbaine et de la planification opérationnelle du quartier, que l'analyse de la mixité est pertinente. (BECUE V. & AL., 2004)

II.3.1- Diversification horizontale à l'échelle du quartier :

Le tissu urbain est une échelle qui permet de percevoir les détails, à l'opposé de la dimension régionale où la forme urbaine n'est pas clairement lisible. Le tracé des rues est facilement perçu, la taille des îlots est identifiée et les bâtiments offrent une lecture nettement améliorée que dans des échelles étendues. Ces dernières posent des difficultés quant à l'identification de la troisième et la quatrième dimension de la mixité ; dans les tissus urbains denses, les fonctions peuvent s'organiser verticalement sur la même parcelle. Pour mesurer la mixité, il est impératif de prendre en compte la superposition des activités : *mixité verticale* (3D).

L'intensité des fonctions est liée aux flux des individus attachés aux services et commerces existants, ainsi à la variation de la densité des secteurs urbains. L'échelle temporelle (4D) est à considérer, si nous voulons mesurer la mixité dans un quartier. Elle implique que l'occupation de certains lieux est intense la journée, alors que la fréquentation diminue ou cesse d'exister le soir et le week-end. Les établissements culturels et éducatifs qui sont mobilisés les soirées et durant les week-ends pour accueillir quelques festivités, d'où l'usage intense des lieux. Une répartition harmonieuse entre les lieux de résidence et les lieux de travail est garante pour une meilleure qualité de vie, tout en permettant d'éviter que des quartiers résidentiels soient totalement désertés de leurs usagers, la journée comme le soir. (Ibid., 2004)

II.3.2- Diversification verticale et émergence des bâtiments mixtes :

À l'échelle de l'immeuble, la diversification des fonctions est exprimée par la mixité verticale ; soubassement exploité par des commerces, services et espaces de consommation pour profiter des accès publics directs, alors que les étages sont dédiés à l'usage résidentiel (logements et annexes). Intervenir sur une échelle restreinte est une opération très délicate ; MIALET F. (2011), à conditionner la réussite d'une mixité à l'échelle d'un bâtiment par la mise en conformité aux règlements le plus contraignant des programmes concernés, en particulier s'il s'agit d'associer bureaux et logements.

Plusieurs formes urbaines à usage mixtes se sont développées, avec une légère préférence à la superposition des locaux professionnels et logements. Ce modèle qui s'est imposé à travers les villes, se justifie par les fortes densités qu'il génère, surtout dans les contextes présentant des réserves foncières limitées et une pression démographique. Dans ces bâtiments hybrides, les logements occupent des endroits calmes où l'on retrouve moins de nuisances sonores, alors que les zones bruyantes et fortement fréquentées dans le soubassement sont réservées à des programmes plus animés et exposés au large public.

II.3.2.1- Îlot haussmannien et immeuble de rapport :

Aux 18^{ème} et 19^{ème} siècles, que des immeubles traitant pour la première fois de la mixité fonctionnelle et sociale apparaissent dans les îlots pré-haussmanniens et haussmanniens ; des immeubles de rapport apparus après 1770 ou habitations collectives privées. Ces immeubles étaient soumis à une mixité par couches : mixité qui regroupe des programmes de logements, commerces, bureaux ou ateliers, tout en assurant une visibilité de l'extérieur. Ces bâtiments « *fonctionnent avec un rez-de-chaussée commercial, des activités libérales ou tertiaires sur deux niveaux au dessus, et des logements en partie supérieure* » (MIALET F. (2011, p 7).

L'exemple est l'immeuble du boulevard Saint-Michel (1860). Les commerces et les ateliers au R.D.C étaient largement vitrés et ouverts sur la rue, les étages nobles au centre, comportaient plus d'ornements avec des balcons très larges. Les derniers étages dont les combles, étaient réservés et loués à des personnes à faibles revenus.

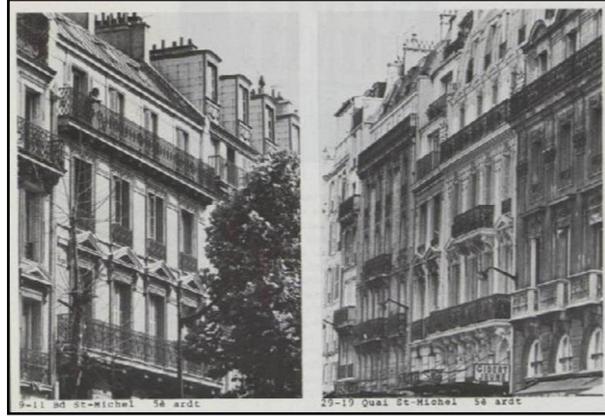


Figure 09 : Immeubles de rapport à St-Michel 5^{ème} arrondissement
Source : LOYER F., 1981, p 166

II.3.3.2- Habitation bon marché (H.B.M) :

La mixité des fonctions ne s'est pas limitée aux pieds des immeubles qui donnent sur rue. Les locaux dédiés aux commerces et services commencent à prendre de l'importance et à adopter des formes variables dans le bâtiment. L'habitation bon marché (H.B.M) d'Henri Sauvage à Paris (1922-1927), s'est dotée d'une piscine intérieure dans une organisation pyramidale. La typologie en gradins permet de mieux gérer les programmes de la piscine et des logements, qui disposaient chacune d'accès autonome offrant des circuits d'utilisateurs distincts. La piscine constitue un socle pour les appartements et joue le rôle d'une cour hygiénique surélevée.

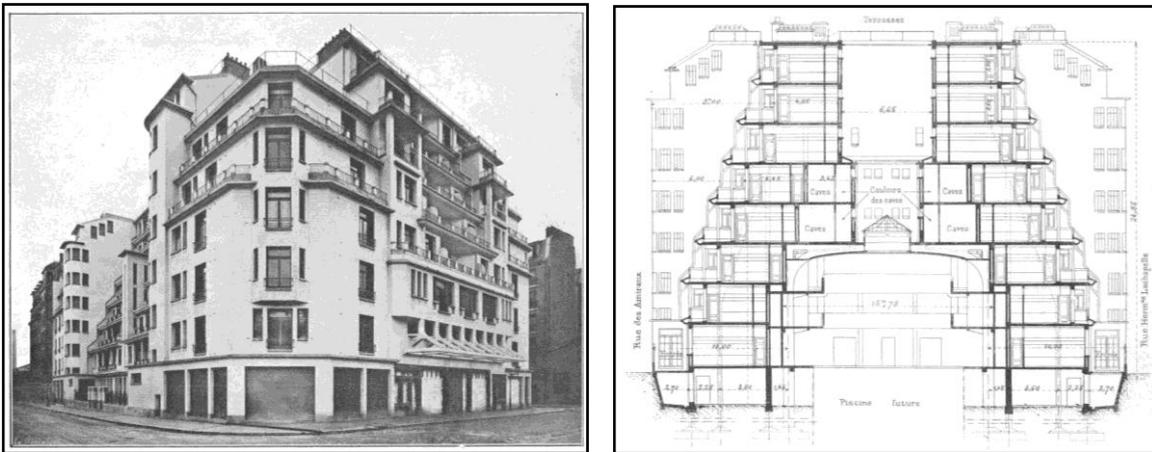


Figure 10 : Façade et coupe transversale d'un immeuble à loyer à bon marché, de la Ville de Paris

Source : BIDAULT DES CHAUMES A., 1926, pp 301-302

II.3.3.3- Downtown Athletic Club :

Ce gratte-ciel des architectes Starrett et Van Vleck et l'architecte associé Duncan Hunter est construit en 1931 à Manhattan. Il était caractérisé par une mixité fonctionnelle forte, dont le programme, principalement lié au thème du sport, était réparti sur les trente-huit étages. Tous les loisirs sont condensés verticalement au fur et à mesure de l'ascension du building ; de la salle de sport commune pour le handball jusqu'aux pièces du bien-être du corps (massage,

bain turc, etc.). Le bâtiment jouit d'un terrain de golf au septième étage, piscine au douzième étage et cinq niveaux réservés à la détente. Des restaurants, bibliothèque, piste de danse au dix-septième étage avec toiture-terrasse, et un hôtel du vingtième au trente-cinquième étage.

KOOLHAAS R. (2002) a considéré ce bâtiment comme condensateur social constructiviste, du fait qu'il a intensifié les modes de rapports humains les plus appréciables. Bien qu'il ne fonctionne que partiellement en tant que tel ; les gens se rencontrent par étage sans qu'il y ait de réelles relations entre les couches de programmes, excepter le croisement au niveau des nœuds verticaux. Connu par la superposition des couches et fonctions diverses, cette d'architecture, est appelée *hybride métropolitain* (AURORA F. Per, & Al., 2011). Certes, elle a réussi à mixer les programmes et activités mais, en matière d'échange entre personnes de natures différentes, il était pauvre.

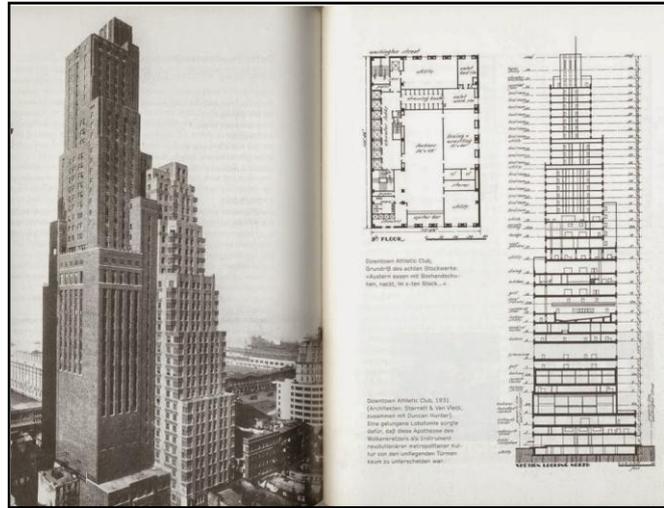


Figure 11: Façades et coupe du Downtown Athletic Club Building - Manhattan, Washington Street -

Source : KOOLHAAS R., 2002 p 157

I.3.3.4- Nouvelle génération de tours ; plus multifonctionnelle et plus urbaine :

Au début du XXI^{ème} siècle, les États-Unis et la Chine en particulier, ont connu l'émergence du *bâtiment multifonctionnel ou Hybrid*. Qui, de par la forte densification qu'il a engendrée, a permis d'économiser les assiettes foncières, très rares dans les centres urbains des villes. Il offre la possibilité de la coprésence d'un nombre important d'activités dans un bâtiment gigantesque, dont l'échelle est contrastée avec les proportions de la ville traditionnelle. À la différence des pionnières des années 1960-1970 ; elle propose une mixité de fonctions dans des tours qui s'intègrent dans le contexte physique et le paysage visuel de la ville.

Ce principe de mixité à l'échelle du bâtiment rejoint le concept de *ville verticale* ou *ville dans la tour* ; plus humaines, plus vivable et dont la liaison au sol et au quartier est particulière. Elles présentent la particularité de mixer des fonctions urbaines reliées entre elles par des espaces ouverts au public dans le sol ou en hauteur (atrium au R.D.C, jardin suspendu et rue dans le ciel), et similaire à celui de la ville traditionnelle (POMEROY, 2007; YEANG, 2002). La tour vit 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, elle propose des *espaces mutualisés* accueillants, confortables, en interaction directe avec le sol et les espaces publics de la ville traditionnelle.

II.4- Diversification de l'espace résidentiel et troubles d'usage :

La proximité spatiale entre des activités diverses permet de la complémentarité fonctionnelle, la concurrence économique et la mobilité des usagers. Toutefois, déployer des usages variés sur un territoire restreint en garantissant la bonne fonctionnalité ; s'assurant de la concordance des objectifs assignés et se confortant aux règles d'usage, n'est pas facile à réaliser.

II.4.1- Proximité spatiale ; vecteur de relations conflictuelles :

Une terminologie variée est adoptée pour qualifier les liens de conflits naissant entre habitants et acteurs économiques exerçant à proximité : des conflits d'implantation, de localisation ou d'usage, etc. Il s'agit de s'intéresser à ce dernier, qui est : « [...] le résultat des insatisfactions d'une partie de la population quant à des actions entreprises ou projetées par leurs voisins, par des institutions privées ou par les pouvoirs publics. Ils sont le révélateur des innovations en cours dans les territoires et des résistances qu'elles suscitent. » (TORRE A & Al., 2010, p 3).

Emboîter des activités diverses est parfois porteur de tensions qui peuvent se développer en conflits entre les usagers de l'espace ; constat établi par KIRAT T., TORRE A. & Al. (2008) dans leur travail sur les territoires de conflits, et par TORRE A. & Al., (2006) dans leur analyse sur les conflits et tensions d'usage. Les résultats obtenus ont montré que la proximité géographique peut induire à des relations qui influent sur l'émergence des tensions et des conflits, en vue des dispositions en superposition, en contiguïté ou en voisinage entre des espaces qui accueillent les pratiques individuelles ou collectives des usagers.

Les études mettent l'accent sur l'espace physique comme déterminant dans l'émergence et le déroulement de conflits. Il constitue un support sur lequel se matérialisent les conflits, que l'espace soit destiné à l'usage de la collectivité (jardin public, voie ou parking), réservé à un groupe d'usagers (hall d'immeuble, palier) ou à l'usage exclusif du ménage (logement). Dans les zones urbaines denses, les conflits se déroulent aussi autour des supports non matériels ; air pollué et odeurs générés par des commerces ou des services (restaurant, boulangerie, etc.). Pour se soustraire des impacts négatifs de la proximité, certains ménages se replient sur soi, délocalisent leurs domiciles par rapport à la source de conflits ou quittent les lieux.

II.4.1.1- Localisation résidentielle et implantation économique :

Notre intérêt porte sur les conflits qui se déroulent entre des acteurs rapprochés dans l'espace et se partagent un bien immobilier, mais qui ne s'accordent pas forcément sur l'usage des lieux communs ou limitrophes. Certains les voudraient plus animer par les commerces et services, alors que d'autres préfèrent l'usage résidentiel exclusif. La localisation résidentielle

et le choix d'une implantation économique peuvent induire à des proximités géographiques, qui selon TORRE A. & CARON A. (2005), sont soit recherchées ou subies. Dans les deux cas ; les biens supports en commun sont initiateurs de tensions ou de conflits. Le même acteur peut se basculer d'un état à l'autre : proximité recherchée, puis subie, ou l'inverse.

Proximité recherchée ; des habitants choisissent d'habiter volontairement dans un bien pour répondre à des besoins de proximité. De même que des acteurs veulent profiter de la présence de la masse clientèle, infrastructures et moyens logistiques nécessaires à l'exécution de leur travail. Par ce rapprochement, ils aspirent à satisfaire des liens de proximité avec les acteurs économiques ou sociaux, dont l'objectif est de diminuer le coût de transport et d'amortir les pertes de temps qui en découlent en raison des distances longues à parcourir au quotidien.

Proximité subie ; les conflits naissent du fait que des acteurs se trouvent obligés à cohabiter dans le même endroit et prétendent à des types d'usage qui ne s'accordent pas souvent, voire concurrents (TIR J. & DIEHL P.F., 2002). Le cas des résidents qui subissent les effets négatifs des nuisances émanant des commerces et des services au sein ou dans le voisinage de leurs immeubles. Les métiers qui produisent des troubles (sonores, visuels et olfactifs), ou des difficultés d'accès par des usagers divers, d'autant que le lieu en question ne supporte pas l'intensité de fréquentation ou l'usage multiple qui se révèle difficilement gérable.

II.4.1.2- Conflits d'usage et conflits de voisinage :

Il est important de préciser que le mot « *conflit* » est utilisé pour qualifier des situations dans laquelle une manifestation de protestation ou d'opposition est constituée. Cette dernière « *peut prendre la forme d'une stratégie de médiatisation, de dénonciation publique, d'actes de désobéissance civile, de troubles à l'ordre public et/ou de recours juridiques, autant de moyens de publicisation, constitution ou modification d'un rapport de force* » (MELÉ P. In MELÉ, Patrice (dir.) & Al., 2004, p16). Les conflits d'usage et de voisinage présentent de forts liens avec l'espace, en raison qu'ils se déclenchent entre des acteurs qui se partagent les lieux.

Ces acteurs qui se voient dans l'espace, ont des besoins et préférences souvent divergentes en matière de localisation, qualités d'usage ou modes d'appropriation. D'où des tensions qui peuvent se développer en conflits autour de l'usage des lieux. En raison que le cadre bâti est soumis à des dispositions juridiques et règles d'usage que ces acteurs doivent respecter, toute infraction sera sanctionnée par la loi. Les conflits peuvent être gérés par la collectivité locale, en engageant des experts juridiques compétents. Selon TORRE A. & CARON A. (2005), les conflits suscités reposent sur la dimension spatiale, dans la mesure où il naît autour des

biens supports dans un territoire donné ; de même que sur un cadre institutionnel dans lequel il s'inscrit, du fait qu'il est régi par les jeux et les règles introduite par les instances locales.

II.4.1.3- Aspirations divergentes dans l'appropriation des espaces :

Rapprocher des fonctions diverses peut induire à des troubles dans le quartier. En effet, cette proximité est « porteuse de tensions parce qu'elle impose une superposition, une contiguïté ou un voisinage des espaces sur lesquels des agents ont des projets ou des intentions d'usages, ou se livrent à des actions individuelles ou collectives antagonistes » (Loc. cit.). Les troubles peuvent être accentués si les logements sont détournés de la vocation originale à des fins professionnelles, ce qui pourra provoquer des désaccords qui nuiront aux liens de sociabilité et entraveront à la bonne gestion du territoire de proximité (SEMMOUD B., 2009).

Le ménage aspire à vivre dans un milieu sain, sécurisé et favorable son épanouissement. L'auteur d'activité donne priorité à promouvoir son investissement ; augmenter la capacité de production et de vente. Le conflit de voisinage est le « résulte de la mise en concurrence de droits ou d'intérêts contradictoires : le droit du voisin de jouir d'un environnement calme et le droit de l'auteur du trouble à user lui-même de sa propriété ou à exercer librement son activité professionnelle dans le respect de la loi » (DOUSSAN I., 2002. In STEICHEN Pascale, 2011, p 394). Les ambitions et les modes d'occupation divergentes peuvent détériorer les liens ; la faible capacité des parkings affectés au logement, en présence des commerces et des équipements à proximité, augmente de manière singulière les conflits d'usage entre les clients des commerces et les résidents ; les premiers empiètent fréquemment sur les aires de stationnement des seconds (GUY T., 2014).

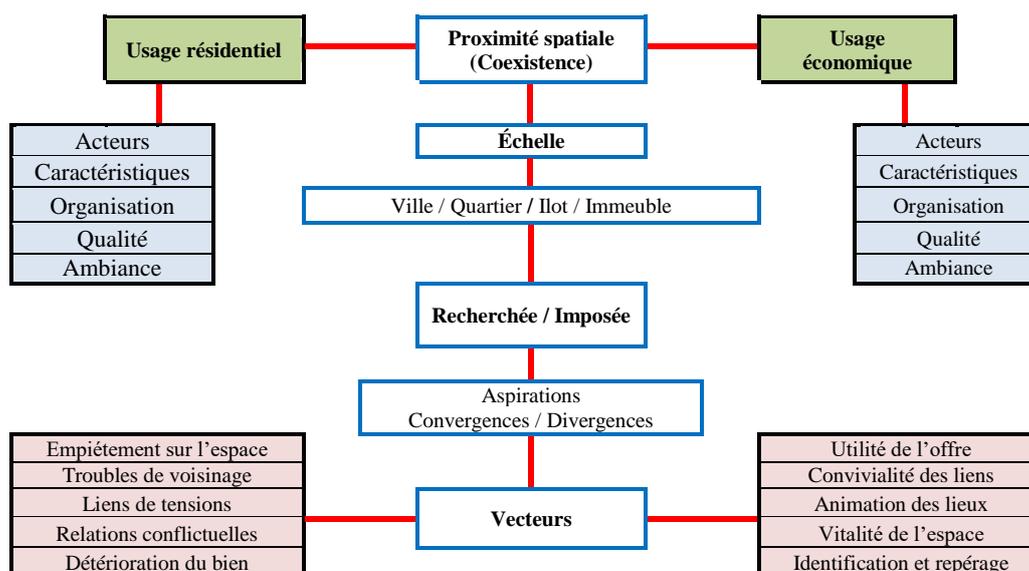


Figure 12 : Vecteurs de la proximité spatiale entre usage résidentiel et usage économique

Source : Schéma établi par l'auteur

II.4.1.4- Modes d'interférences de la proximité spatiale :

Deux caractéristiques se dégagent pour les conflits d'usage et de voisinage. Leur inscription dans le lieu physique ; se déclenchent autour des biens matériels ou immatériels localisés, se déroulent entre voisins et s'inscrivent dans un cadre institutionnel que fixe les jeux et les règles des instances. La seconde concerne leur matérialité ; au contraire des conflits sociaux ou de personnes, qui ne s'attachent pas forcément à des références spatiales, les conflits d'usage sont liés à l'existence d'actes réalisés ou anticipés. Les oppositions entre personnes ou groupes se réfèrent à des objets, à des actes techniques en cours d'accomplissement ou projetés à l'avenir, et se traduisent par des actions réelles (TORRE A. & AL., 2016).

Sur ce contexte, TORRE A., CARON A., (2005) ont dégagé trois modes d'interférence :

- **Par superposition** : les acteurs prétendent à des pratiques divergeant au sein du même lieu ; personnes voulant exploiter un lieu à l'usage commercial ou professionnel et d'autres pour des fins résidentiels. Ainsi lorsque l'accès à des typologies d'usagers divers induit à quelques problèmes (interdiction ou restriction d'accès...).
- **Par contiguïté** : les acteurs adossés les uns aux autres, ne s'accorde pas sur les frontières, limites de la propriété ou les servitudes de passages qui sont dédiées à l'ensemble des usagers.
- **Par voisinage** : des troubles anormaux du voisinage (olfactifs ou sonores) se propagent par la voie des airs ou à cause des agents qui se situent dans un périmètre proche.

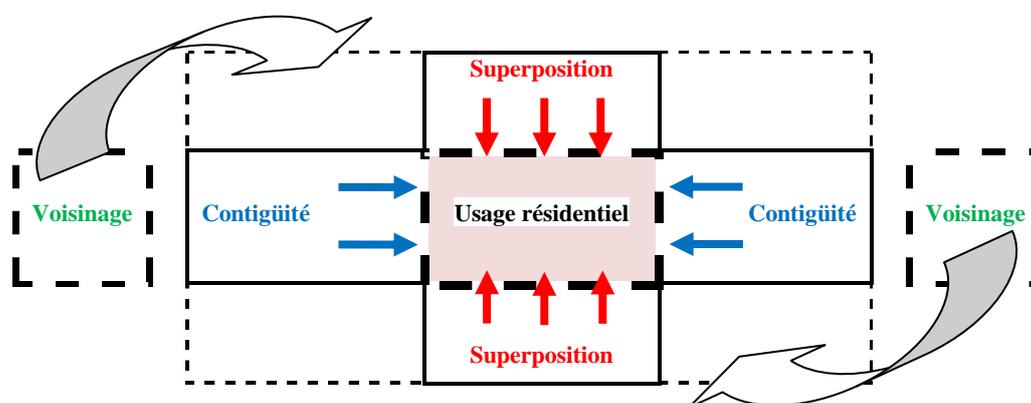


Figure 13 : Mode d'interférence de la proximité spatiale entre des usages divers

Source : Schéma établi par l'auteur

II.4.2- Comportements des ménages entre : repli, sociabilité réduite ou engagement :

Certains habitants n'ont comme choix que de s'attacher au logement en dépit des conditions incommodes dont' ils sont soumis ; s'échapper par voie de la mobilité qui permet de prendre distance (délocalisation par rapport à la source du conflit), ou quitter les lieux en définitive. Le choix entre les trois alternatifs est conditionné par la disponibilité des ressources (financières et matérielles), qui peuvent entraver le projet de déménagement.

II.4.2.1- Repli sur soi et attitude d'évitement :

Le resserrement imposé à des ménages, par des acteurs économiques, ne partageant pas les mêmes besoins et aspirations, n'est pas garant pour que des liens cohérents s'établissent entre usagers. Selon STEBÉ J. M. & AL., (2016, p 84) : « *le regroupement dans un grand ensemble de populations hétérogènes inscrites dans des trajectoires de vie différenciées se traduira par des replis individuels et des relations conflictuelles* ». Constat qui, de notre avis, sera accentué en présence des commerces et services en proximité directe avec le logement. Exploiter mutuellement des parties communes était déterminante pour que des ménages choisis de s'isoler, rechercher un climat de solitude et manifester le besoin de recul par rapport à autrui. Ces attitudes expriment des « *symptômes d'abstraction et de mise à distance du social* » (GUY T., 2014, p 61).

II.4.2.2- Opté pour des relations sélectives ou sociabilité réduite :

Étudier les rapports de voisinage, c'est évoquer avec nostalgie des aspects de la société traditionnelle. Les occasions de rencontre et d'entraide entre voisins étaient par excellence des moments forts de discussion, de convivialité et d'échange. Dépassant la simple répartition des efforts physiques entre bénévoles, vers une dimension communautaire qui renforce la cohérence sociale. L'intensification des relations diminue le sentiment de méfiance chez les habitants et favorise le tissage des liens d'amitié entre voisins.

Dans le nouveau mode d'habitat, les conflits entre les habitants et les acteurs des activités affaiblit certaines pratiques suscitant la mobilisation des voisins, et ont développé des attitudes individualistes qui rompent les principes d'entraide entre les membres de la communauté (CÔTE M., 1993). Constat relevé chez les ménages qui préfèrent vivre en anonymat et posent des strictes limites dans la gestion des liens de voisinage. Des liens qui sont sélectifs ; se connaître tous n'impliquent pas systématiquement de se fréquenter tous. L'anonymat est recherché en adhérant à des relations formelles de courtoisie avec les usagers de l'espace résidentiel, par le désir d'évitement ou la volonté de se replier sur l'espace domestique. Un repli affirmé par des motivations qui s'articulent autour des risques qui alimentent l'intérêt grandissant que les ménages accordés à l'aspect sécuritaire (BARTHEL P. A., 2006).

Les habitants qui optent pour des contacts sélectifs, se tournent souvent vers les lieux à faible mixité sociale (voisins immédiats). Leurs liens s'expriment par des échanges verbaux, de services et de visites ; surveillance mutuelle des enfants et des appartements en l'absence de l'un d'eux. « *La possibilité de sélectionner ses voisins, de contrôler des espaces de proximité permet ainsi de protéger sa sphère intime* » (GUY T., 2014, p 57).

II.4.2.3- Engagements des acteurs et développement des tensions en conflits :

Les tensions se réfèrent à un sens large alors que les conflits expriment le passage à un seuil qualitatif. Les premières surviennent couramment lors des liens interpersonnels, humains ou des relations entre groupes d'acteurs. Pouvant surgir à n'importe quel moment, les tensions sont plus modérées que les conflits en raison de leur déroulement sans effets dommageables, ni apparition d'une crise. Pour différencier entre les deux notions, les recherches se basent sur l'engagement, qui consiste à fournir, par une face à face, un signal clair aux acteurs impliqués d'être disposé à coopérer, ou à l'opposé de s'engager dans une confrontation active. Le lien de tension signifie de s'opposer sans engager, par contre le conflit se distingue par un acte technique qui traduit le passage d'un état de dysfonctionnement ou difficultés d'échange à une forme caractérisée par l'opposition frontale. (TORRE A. & CARON A., 2005)

Le climat de tension n'est pas toujours stationnaire, il peut se transformer à des conflits dès l'engagement de l'une des parties, a priori les habitants qui se sentent lésés et subissent les effets néfastes de la proximité. Ces réactions qui renvoient à plus de contrôle et d'emprise sur le voisinage, s'articulent en trois modes d'actions : celles qui visent la régulation de la circulation, celles vouées au réaménagement des zones et enfin les actions qui entraînent à la dégradation des biens et des infrastructures matériels, laissant ainsi des traces visibles pour les confrontations engagées entre acteurs (DARLY S., 2008, p 143). Notant que parfois, les opposants se manifestent à travers les médias (écrits ou oraux) ou par des actions en justice dans le but d'obtenir la cessation de l'activité, objet de désaccord.

Il s'agit de déposer des recours sur certaines autorisations que les pouvoirs publics avaient fournies à des acteurs privés pour exercer des commerces ou professions au sein du logement. Plutôt d'attendre la concrétisation du projet en question, ces opposants anticipent l'action et se mobilisent pour empêcher l'acte dont ils désapprouvent la teneur. Passer à l'action, paraît un acte préventif pour éviter de s'y retrouver au futur face à des situations de négociation infructueuses, ou d'adhérer à des solutions de nature coopérative (TORRE A. & Al. 2006). Les habitants ont anticipé par crainte de subir des désagréments (olfactifs, sonores ou visuels) au cours d'usage, qui peuvent altérer le mode de vie et la valeur du patrimoine immobilier (JEANNEAUX Ph. & DARE W., 2012).

Les habitants tendent à réunir leurs forces, en surmontant les clivages entre eux, pour peser dans les conflits qui les opposent contre tout fait : une décision, un projet ou des agents polluants, notamment les détournements d'usage des logements. Former un front commun exprime la disparition des signes d'individualités et peut marquer un fort attachement au lieu.

II.4.3- Conflits d'usage, initiateurs à l'innovation dans le territoire :

Régi par des interactions complexes et en continuelle expansion, le projet d'habitat est un récipient à partir duquel les intervenants dans le secteur du logement (pouvoir public, acteurs privés et spécialistes) venaient puisaient de ses ressources. Les analystes en économie et de sociologie urbaine préconisent aux gestionnaires de l'habitat de ne pas considérer les conflits d'usage comme anomalie à extraire ou à éliminer. Plutôt des réactions de la part des usagers du lieu, qui expriment leurs préférences sur la nature des affectations ou activités humaines qui leurs y envoisinent. Pour DARLY S. (2008), les actes d'opposition que manifeste un conflit, posent des interrogations quant à l'efficacité du cadre règlementaire existant, à prévenir les antagonismes d'usage dans un lieu donné.

En acceptant l'idée que les conflits révèlent un lien spatio-fonctionnelle inapproprié ; mise en garde envers des liens inadmissibles et alerte sur des troubles de voisinage intolérable, il est judicieux de les étudier et de se focaliser sur leurs significations. Les conflits permettent selon TORRE A. & Al. (2016), de formuler des indicateurs sur les nouveautés ou la résistance au changement. En analysant les périodes de conflictualité durant lesquelles les changements se manifestent et les états d'équilibres se bousculent. Par des meetings, de nouveaux acteurs apparaissent ; de nouveaux groupes se réintègrent et des solutions innovantes immergent. Des recompositions sociales et des changements à caractère technique ou juridique caractérisent ainsi les phases de conflits. Les conflits peuvent, « être dotés de la capacité d'améliorer des projets de faire émerger de nouvelles solutions, de susciter une meilleure prise en compte de l'environnement et des relations avec les populations » (MELÉ P. In MELÉ, P. (dir.) & Al., 2004, p22).

II.4.4- Résolution des conflits : de la négociation à la procédure judiciaire :

Co-localiser des activités incompatibles génère des nuisances et des fréquentations intenses, d'où l'encombrement des lieux communs souvent de surfaces exigües. Ce qui met parfois, les résidents, commerçants et professionnels en confrontation. La résolution des conflits d'usage, semble attacher aux motifs précédents à leur mise en œuvre. Les acteurs insatisfaits envers des autorisations que les services compétents ont fournies, ne réagissent pas forcément la même façon pour réguler les conflits. Plusieurs modes peuvent être engagés (de manière simultanée ou alternée) : se replier sur soi ; négocier passivement en face à face ; s'affronter verbalement ou physiquement ; produire des signes (barrières et plaques d'interdiction, etc.). D'autres choisissent de recourir aux instances juridiques ; à la publicisation (porté le conflit devant les services publics habilités) et médiatiser le conflit.

L'analyse des travaux de Hirschman (1970, 1995) in TORRE A. & CARON A., 2005, permet de définir des issues aux tensions, notamment la gestion des contraintes de la co-localisation forcée entre des opérateurs économiques et des acteurs sociaux. Il est utile de préciser :

- La solution adoptée ne permet pas forcément d'atteindre un niveau satisfaisant pour tous les opposants ; les tensions demeurent souvent et font l'objet de d'autres contestations.
- Le conflit rebondi et connaît parfois de nouveaux élans après une phase de latence, en raison de la durabilité dans le temps des conflits qui alternent des pics de conflictualité, des phases de repos et des périodes de négociation.
- Deux modes de gestion pour des issues provisoires ou définitives aux conflits ; ils peuvent se mener en parallèle, rallient l'ouverture lors des phases de la négociation et la rigueur en reportant les conflits devant les tribunaux.

II.4.4.1- Solution dite de « loyalty » :

Consiste à se soumettre aux décisions prises en silence, même si elles ne coïncident pas avec les intérêts et les attentes de l'une des parties contestées. En d'autres termes ; il s'agit de l'acceptation des options édictées par la voie démocratique ou par la voie de la hiérarchie, sans qu'il soit une suite aux jugements que l'instance juridique a émis.

II.4.4.2- Solution dite de « voice » :

À titre individuel ou collectif, dans un cadre institutionnel ou non, cette solution permet de réorganiser les interrelations et remettre en cause les règles d'usage, surtout par l'expression publique et la médiatisation du problème. Elle permet à l'opposant de se maintenir dans le lieu objet de revendication sans renoncer à défendre ses préférences, donc préserver dans l'avenir, le droit de tenter une nouvelle fois. Les actions peuvent prendre la forme de :

- **Négociation passive de face à face** : consiste à s'opposer à une action privée ou décision émanant des pouvoirs publics ou de se donner la parole. Les acteurs impliqués négocient la nécessité d'adhérer à un comportement compatible avec la vocation du lieu, puis de limiter l'entrée à des typologies d'usagers. Ils engagent des discussions amicales « *de face à face* » ou mobilisent des outils de communication : objets, signes pour résoudre le micro-conflit.

- **Affrontement verbal ou physique** : le conflit prend un aspect violent qui peut toucher aux individus et aux biens matériels. Pour donner plus de poids à leurs contestations, les conflits seront traités en collectif ; l'union pour l'intérêt du groupe est le point fort de la résolution. Parfois, les concernés impliquent les services habilités de l'État ou médiatisent les conflits (écrits ou visuels), afin de l'exposer à l'opinion publique et rendre la lutte plus populaire.

- **Engagement d'une procédure judiciaire** : une fois un jugement favorable sera obtenu, les acteurs concernés vont s'en servir pour se prévaloir un droit, qui constitue l'une des étapes du processus d'évolution des liens de tensions. CARON & TORRE (2002) ont qualifié l'engagement dans une procédure judiciaire comme échec de la solution passive et coopérative. Le jugement émis par l'instance pénale ne met pas forcément fin au conflit ; la résolution édictée peut ne pas être acceptée par l'un des acteurs. Parfois, la partie se sentant lésée, fasse appel et porte le conflit auprès d'une instance supérieure. Si une décision définitive a été tranchée, après épuisement des recours, les conflits peuvent reprendre sous d'autres modes.

II.4.4.3- Solution dite d'« exit » ou manifestation du désir de quitter les lieux :

Quitter son domicile, que le preneur de la décision est un propriétaire ou locataire, revient selon (GUY T., 2014, p 132), à de multiples raisons : les motivations familiales (divorce, création d'un ménage et naissance des enfants). Ainsi à des arguments liés à l'ambiance générale du quartier (éloignement du lieu de travail, proximité des écoles et jardins publics, accessibilité au moyen de transports collectifs). Les liens de tensions avec les voisins, la fin du bail de location ou la vente de l'appartement sont également évoqués. Avec les conjonctures tendues du marché immobilier, la valeur vénale se révèle comme décisive ; il est difficile de se loger, en particulier dans le secteur privé dont les prix d'achat ou de la location sont prohibitifs au regard du standing ou du confort proposés.

Cette solution se traduit par la délocalisation du lieu concerné. Bien que, cette mobilité n'est pas facilement réalisable en raison des couts élevés qu'elle engendre. Les ménages qui optent pour cette solution, doivent mettre en balance le déménagement avec les désagréments subis en se maintenant dans le lieu. De même que s'éloigner du lieu de travail, changer d'emploi, ou rompre avec le milieu d'insertion, famille, amis voire lieu où l'attachement ancestral.

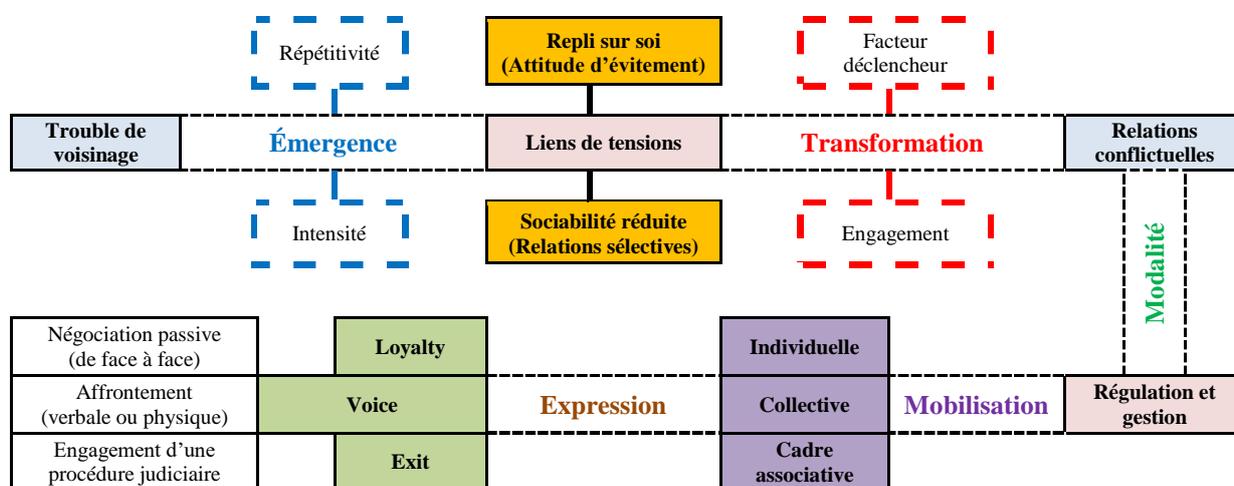


Figure 14 : Émergence des liens de tensions ou de conflits et modes de régulation

Source : Schéma établi par l'auteur

II.5- Marquage physiques ; expression d'un attachement au lieu :

Les réactions lors des contestations d'ordre aménagiste dans le lieu de résidence se diffèrent d'un habitant à l'autre et d'un ménage à l'autre. C'est à travers l'inscription de quelques éléments physiques, des signes et des symboles : bacs à fleurs, plantes d'agrément, brise-soleil, étendage de vêtements et enseignes des boutiques, que ces résidents transmettent leur contrôle sur l'espace (FISCHER G. N., 1983).

II.5.1- Marquer et délimiter un espace :

Marquer l'espace objet de contestation d'un cachet particulier qui exprime que l'accès à cet endroit est contrôlé ; en plaçant des objets solides ou en utilisant des bornes physiques ou symboliques pour la délimiter les lieux. Bien que les espaces objet de marquage relèvent souvent de la propriété collective, à travers des objets déposés sur place, les auteurs des actes aspirent à transmettre quelques signaux aux autres usagers du milieu résidentiel, que ces espaces sont soumis à leur emprise. Par conséquent, toucher à l'un des éléments ou changer leurs emplacements, revient en quelque part à provoquer la personne possesseur.

Selon Goffman, in (FISCHER G.-N., 1978), les objets exploités se classent en trois groupes : les *marqueurs centraux*, en plaçant les objets au milieu de l'espace pour annoncer la contestation. Les *marqueurs frontières*, en utilisant des éléments (murs en maçonnerie, grilles métalliques et écrans végétaux) pour séparer entre deux lieux adjacents ou clôturer un espace pour en faire un endroit personnel. Ensuite, les *marqueurs signets* qui constituent de véritables signatures, tels que l'écriture des noms sur ou dans les prolongements du bâtiment. En plus d'occuper effectivement le lieu : en temps, par des actes d'appropriation et par l'entassement d'objets personnels et faisant référence à l'auteur de l'acte.

Dans le cadre des conflits d'usage qui opposent des formes d'appropriation diverses, l'espace est souvent de façon directe ou indirecte, à l'origine des tensions voire du déclenchement de certains conflits. Dans le but de sécuriser, approprier et marquer les limites, des résidents optent pour la fermeture des lieux. GUY T. (2014, p 175), a qualifié ces pratiques de « *havres de paix, isolats sociologiques ; d'autres une forme nécessaire pour hiérarchiser les usages des espaces urbains* ». Selon l'auteur, si les actions relèvent d'un consensus commun, elles visent à limiter les passages traversants et les empiétements sur les lieux privés ; contrôler l'usage des aires de stationnement (parkings) ; à mettre en place des filtres et des barrières et à redéfinir des frontières selon leurs propres besoins. En conséquent, un contrôle progressif s'exerce à l'égard des non-résidents : infirmiers, médecins, etc.

II.5.2- Construire un espace personnel :

Il s'agit de transformer l'espace en lieu personnel en accumulant des objets qui s'identifient à l'auteur de l'acte. C'est une manière d'aménager les espaces fonctionnels à partir duquel la personne assure son emprise sur le lieu dans lequel elle évolue ; s'installer en injectant des significations privées dans l'espace. La manifestation d'une esthétique personnalisée permet de créer une ambiance personnelle, qui peut témoigner d'un intérêt particulier et un rapport affectif que porte l'individu au lieu. Selon FISCHER G.-N, remplir l'espace par des objets est un élément par lequel une personne exprime son attachement au lieu qu'elle investit. Les actions de marquage, de mise en place de frontières ou d'entassement des objets « *laissent ainsi notre trace comme autant de points d'appui dans l'espace ; à travers elles, l'espace s'inscrit dans la personnalité de chacun comme un lieu d'identité* ». FISCHER G.-N. (1978, p. 415),

En quête d'affirmer leurs emprises sur les lieux, certains habitants agissent différemment. Le maintien dans les lieux sans recourir à des objets marqueurs, exprime une volonté de résister en dépit des contraintes et conflits émergents. Ce langage silencieux à l'égard des troubles, peut se manifester par un retrait sur l'espace privatif et un rejet de toute action de volontariat dans l'intérêt du voisinage ou de la communauté. La résistance passive aurait souvent comme effets d'affaiblir le lien de l'individu avec son espace ; de fragiliser ses rapports avec le voisinage et ses relations sociales à l'échelle du quartier. En revanche, d'autres se montrent parfois plus actives en adoptant des attitudes offensives voire imprévues, qui marquent une nette rupture avec leur attitude générale (à caractère passif). Il s'agit dans ce cas de vérifier le facteur déclencheur qui a entraîné à cette forme de contestation.

Conclusion :

Pour remédier aux problèmes d'urbanisation que vivaient les villes à l'ère industrielle, les urbanistes ont préconisé la séparation entre axes de communication et unités bâties, ainsi la densification des tissus en se basant sur le zoning. Ce dernier stipule que chaque fonction doit se doter d'un espace qui lui est dédiée : construire des zones industrielles vastes, concentrer les fonctions dans des zones spécifiques et rationaliser les infrastructures de communication. Le zonage fonctionnel exprime la tendance globale de la société industrielle à rationaliser l'espace et à regrouper séparément les activités humaines.

Figures de gigantisme, les grands ensembles se sont caractérisés par un urbanisme uniforme et une architecture monotone. On constatant les nuisances de ce type d'habitat (bruit, difficulté d'appropriation, répétitivité de formes, etc.), que de sévères critiques ont émergé. Un paysage

urbain dégradé par des réalisations grandioses en réseaux routiers, une structure fragmentée de l'espace urbain ; ont entraîné à la perte de la cohérence globale, diminution de la qualité de vie et atteintes au cadre naturel et environnemental, notamment par les émissions des gaz vers l'atmosphère en raison de l'usage intensif de l'automobile.

La fin des années 70, déclin de l'urbanisme moderne au profit d'une politique, basée sur la proximité entre lieux de travail et lieux résidence. La mondialisation a participé au modelage des centres urbains, en imposant de nouvelles configurations basées sur la mobilité, flexibilité et compétitivité. Les recherches sur la localisation des établissements économiques ont mis en avant les modes d'accès des ménages à l'emploi et services, dépendance à l'automobile et recherche d'autres alternatives. La Charte d'Aalborg en 1994 et les nouvelles chartes (1996, 1998 et 2003), ont confirmé l'intérêt de promouvoir la culture urbaine, passé d'une vision urbanistique fonctionnaliste à un autre durable et imprégnée d'enjeux écologiques. Par un urbanisme respectueux de l'humain, des spécificités locales et en faveur d'une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de l'immeuble et territoires plus étendus (quartier / ville).

Ainsi, de nouvelles formes d'occupation émergent en projetant des usages divers, qui en dépit des apports positifs qu'elles produisent, induisent parfois à des tensions qui naissent de la proximité spatiale peu compatible. La situation n'étant pas toujours stationnaire, les liens de tensions gagnent de l'ampleur et se transforment en conflits ; passage qui semble provoqué par l'engagement de l'un des acteurs impliqués. L'opposition des habitants se justifie par les troubles que peuvent produire de tel rapprochement sur le bien-être des ménages : au sein du logement, dans les parties communes de l'immeuble ou dans les lieux publics. En dépit que les fonctions introduites participent à satisfaire des besoins de quotidien, certains ménages préfèrent de s'en passer, ou de se déplacer vers des zones plus éloignées pour y avoir accès.

Les réactions des habitants à l'égard des troubles d'usage se manifestent différemment ; repli sur soi et attitudes d'évitement semblent des moyens, permettant à certains de se soustraire d'un environnement jugé hostile. Opter pour des relations sélectives et une sociabilité réduite est préconisé par d'autres, pour maintenir des rapports harmonieux avec le voisinage. Des résidents ont choisi de réagir pour récupérer l'emprise sur leurs espaces, en s'adressant aux acteurs d'activités et leurs clients et en régulant la circulation dans les parties communes de l'immeuble. Les réactions sont parfois plus violentes : privatiser illicitement des portions des espaces publics. Ces derniers, peuvent exprimer l'attachement au lieu de résidence, alors que ceux qui n'adhèrent pas à ce partage ont choisi de le quitter.

Chapitre III :

Politique des Z.H.U.N en Algérie et modalités d'insertion des activités économiques tertiaires

Introduction :

À l'instar des autres villes du pays, remarquablement touchées par des opérations massives de relogement, la ville de Constantine faisait appel, dans un souci de rapidité et d'économie, à des procédés de production mécaniques et simplifiés qui visent l'industrialisation du secteur de bâtiment et de la construction. Ces procédés étaient largement expérimentés à travers la création des Z.H.U.N en périphérie du vieux rocher, et dont les programmes ont fait profiter en grande partie la population sinistrée de la ville. Toutefois, le sous-équipement des Z.H.U.N, notamment qui datent des années 70, était à l'origine de quelques dysfonctionnements. Le manque en infrastructures commerciales, éducatives et socioculturelles était malaisément vécu par les résidents, en particulier au début. Les quelques activités économiques réalisées avaient pour but de satisfaire des besoins de quotidiens (épicerie, boulangerie, pharmacie).

Des alors, la taille de l'appareil économique n'a cessé de se développer : on assiste à l'évolution des commerces et des services, qui s'adaptent rapidement avec les exigences du marché, le changement des typologies de consommateurs et le développement des modes de distribution. Plutôt que de vivre dans des cités résidentielles dépourvues de toutes activités économiques, on s'oriente vers des tissus diversifiés. Cette nouvelle stratégie permet de rapprocher les résidents des fonctions fréquemment utilisées ; de diminuer les distances à parcourir chaque jour ; de favoriser l'accessibilité à pied à partir des logements plutôt que d'encourager l'usage de la voiture. À ce titre, l'hypermarché largement répondu autrefois perd de son attractivité pour laisser place à de petits commerces de proximité.

En dépit des bienfaits que pourraient procurer la mixité de fonctions : interaction entre usages, échanges entre acteurs (habitants, commerçants, entreprises et instances publiques) et captage d'une partie des richesses produites dans le quartier à son profit et au profit des ménages qui l'occupent. Mais l'insertion des activités économiques sans prise compte de leur degré de compatibilité avec le milieu résidentiel, pouvait entraîner des nuisances permanentes ou occasionnelles qui entrave le déroulement naturel de la vie des habitants. Avant de s'étaler davantage sur les modalités d'insertion des activités économiques tertiaires. Il semble nécessaire de donner d'abord un aperçu global sur la croissance urbaine de la ville, en particulier la politique des Z.H.U.N.

III.1- Politique des Z.H.U.N comme outil de la croissance urbaine :

Ayant pris assaut par la population rurale, manque de structures d'accueil appropriées aux débuts de l'indépendance et le passé colonial des villes, la planification urbaine a été négligée (BRULÈ J. & FONTAINE C. J., 1986). À partir des années 70, les pouvoirs publics se sont mis à structurer et à redonner à la planification du territoire la place méritait dans les stratégies de développement urbain et économique. En effet, le désordre de la croissance urbaine, la prolifération des bidonvilles et l'absence d'un cadre législatif pour régulation de l'habitat et l'urbanisme, ont incité à la mise en place des instruments de la planification urbaine, en occurrence le plan d'urbanisme directeur (P.U.D).

Chaque ville, grande ou moyenne, était dotée d'un P.U.D qui traduit les orientations de la politique urbaine et identifie les besoins prévisionnels en infrastructure. Ce document relève selon ZUCHELLI A. (1984), du cadre juridique, normatif et technique, qui vise à encadrer les actions nécessaires au contrôle des constructions et terrains, ainsi à la préservation des terres agricoles. En parallèle, des plans d'extensions urbaines devaient être élaborés en considérant les besoins émergents en habitat et emploi, les contraintes que peuvent rencontrer les futures extensions et les priorités que les pouvoirs publics ont assignées au développement de la ville.

L'application des directives du P.U.D était opérée par le plan communal de modernisation (P.C.M), qui a dégagé les budgets financiers nécessaires pour exécuter les opérations que définit le P.U.D. Dans les agglomérations au-delà de 2000 habitants, un plan d'urbanisme provisoire (P.U.P) précède l'élaboration du P.U.D. Ces plans étaient renforcés entre (1975-1976), par l'« *établissement d'instrument d'urbanisme opérationnel et de détails, pour des zones spécifiques* » (DELUZ J.-J., p 211, In SAIDOUNI M., 2010), largement adopté par la suite : aménagement des zones industrielles (Z.I), des unités de productions industrielles de plus de 1000 emplois et des Z.H.U.N dont la capacité est supérieure à 1000 logements.

III.1.1- Définition de la procédure de la Z.H.U.N :

Le P.U.D identifie la Z.H.U.N comme un nouveau modèle de croissance urbaine potentielle. Ce « *n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative* » (Loc. cit.). Elle s'est imposée comme un chemin incontournable pour la maîtrise de la croissance urbaine, et dans l'ambitieux de loger une population ne pouvant pas vivre dans des conditions décentes. C'est un programme préconisait par la politique officielle de l'époque, établi dans un contexte d'urgence, issu des actions volontaristes pour moderniser le cadre de vie du citoyen. Ce qui rejoint la définition de MEBIROUK H. & al (2005, pp 59-77) : « *une*

zone d'habitat planifié conçue sous la forme de « ville nouvelle », circonscrite dans un périmètre défini, et devant obéir à des normes et à une réglementation »

Ces zones d'habitat ont fortement remodelé le paysage urbain, en raison qu'elles regroupent plusieurs cités sur la même assiette. Souvent en périphérie, elles forment de véritables masses par leur capacité (5000 à 12000 logements). Le choix de réaliser des Z.H.U.N, était consolidé par les avantages qu'elles présentaient : économie, rationalité et satisfaction de besoins en logements, etc. selon cet auteur, l'habitat qu'elles enferment possède trois vertus : moderne étant réalisé dans des pays développés ; rapidement exécuté à l'aide des techniques modernes, ainsi en raison de son caractère social.

Instituée par le circulaire n° 355 du 19/12/1975 du MHC, la Z.H.U.N est une procédure qui était conçue dans l'objectif de concrétiser le modèle de développement urbain que préconisent les directives du P.U.D. Elle devait a priori « répondre à l'énorme besoin en logements, pour héberger particulièrement les travailleurs exposés à une intense mobilité géographique » (NEMOUCHI H., 2008, p. 92). Au regard du même circulaire, la Z.H.U.N est un projet d'urbanisme opérationnel qui, par son niveau de détails, peut devenir un outil efficace de la mise en application des directives du P.U.D. Les approbations définitives des études d'aménagement de la Z.H.U.N et les budgets financiers qui en découlent relèvent du ressort des ministères de l'urbanisme et de l'habitat, ainsi le ministère de la planification.

III.1.2- Objectifs de la Z.H.U.N :

Ces zones d'habitat étaient appelées à traduire les intentions en matière d'aménagement et de développement de la ville en actions sur le terrain. Comme programme, son objectif général « était de répondre à une politique d'urbanisme adaptée à l'échelle nationale pour résorber la crise du logement » (ICHEBOUDENE L., p 48, in Vies de villes, 2005, 82 p). Cette procédure prévoyait de :

- ***Produire un nombre important de logements publics et tous les équipements nécessaires.***
- ***Développer les capacités de la ville en structure d'accueil ;*** en réalisant des infrastructures, en repérant les assiettes foncières adaptées à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans des extensions que définit le P.U.D et en débloquant les transactions foncières.
- ***Coordonner la planification des investissements ;*** entre dans le cadre du plan de modernisation urbain (P.M.U) : viabilisation (V.R.D), superstructure et établissements de services.
- ***Intégrer le projet d'habitat dans le contexte socio-physique existant ;*** par le choix judicieux des localisations pour les équipements projetés, dont le rôle est de rééquilibrer l'espace urbain.

Ainsi, l'adoption d'une structure qui optimise les relations entre les fonctions urbaines et la programmation en infrastructure qui prend en charge les zones limitrophes.

- **Qualifier les opérations de production** ; afin d'atteindre les objectifs assignés, des mesures doivent être prises au préalable : instaurer un processus de gestion administrative pour réguler les tâches des intervenants locaux (autorités politiques et gestionnaires), ainsi qu'une approche méthodologique relative aux études et suivis des travaux. (ZUCHELLI A., 1984)

III.1.3- Procédure d'élaboration et de financement de la Z.H.U.N :

L'élaboration des Z.H.U.N a appelé la mobilisation des efforts : maîtres d'ouvrage : ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction (M.H.U.C) ou les collectivités locales, l'O.P.G.I ; maître d'œuvre : caisse algérienne d'aménagement du territoire (C.A.D.A.T) et entreprises de réalisation (nationales ou étrangères). La promulgation du décret n°80-275 du 22/11/1980, avait comme effet la dissolution de la C.A.D.A.T en 1982, dont l'appellation était changée au centre national d'études et réalisation en urbanisme (C.N.E.R.U). La restructuration du C.N.E.R.U en 1983, a permis la création de huit (08) organismes régionaux : centres d'études et de réalisation en urbanisme (U.R.B.A). La production s'est développée comme suit :

- **Phase d'analyse** ; la décision de la création était basée sur l'étude préliminaire qui enferme : le bilan des programmes de logements ; les besoins en surfaces du périmètre d'intervention et le site d'implantation. Sont déterminées aussi les opérations à réaliser en travaux de V.R.D (tracés, dimensions et installations) ; en habitat (programmes, typologies et fonciers à consommer) ; en équipements (nature, nombre et surfaces foncières à consommer). Dès alors, un schéma de principe d'aménagement de la Z.H.U.N est établi (les idées directrices, les options d'organisation et la structuration spatiale).

- **Phase de synthèse** ; on y précise la proposition du schéma d'aménagement en termes d' : organisation, structuration de l'espace urbanisé, dispositions techniques et normatives.

- **Phase d'exécution** ; concrétisation effective du plan d'aménagement en conformité avec l'étude définitive, qui comporte le schéma d'aménagement définitif, le programme général d'aménagement et le planning prévisionnel des travaux.

Les programmes de logements étaient financés par le trésor public, avec un remboursement qui s'étale sur 40 ans et un taux d'intérêt de 1%. La mission de la gestion était confiée à des organismes publics que sont l'O.P.G.I et la compagnie immobilière algérienne (C.I.A).

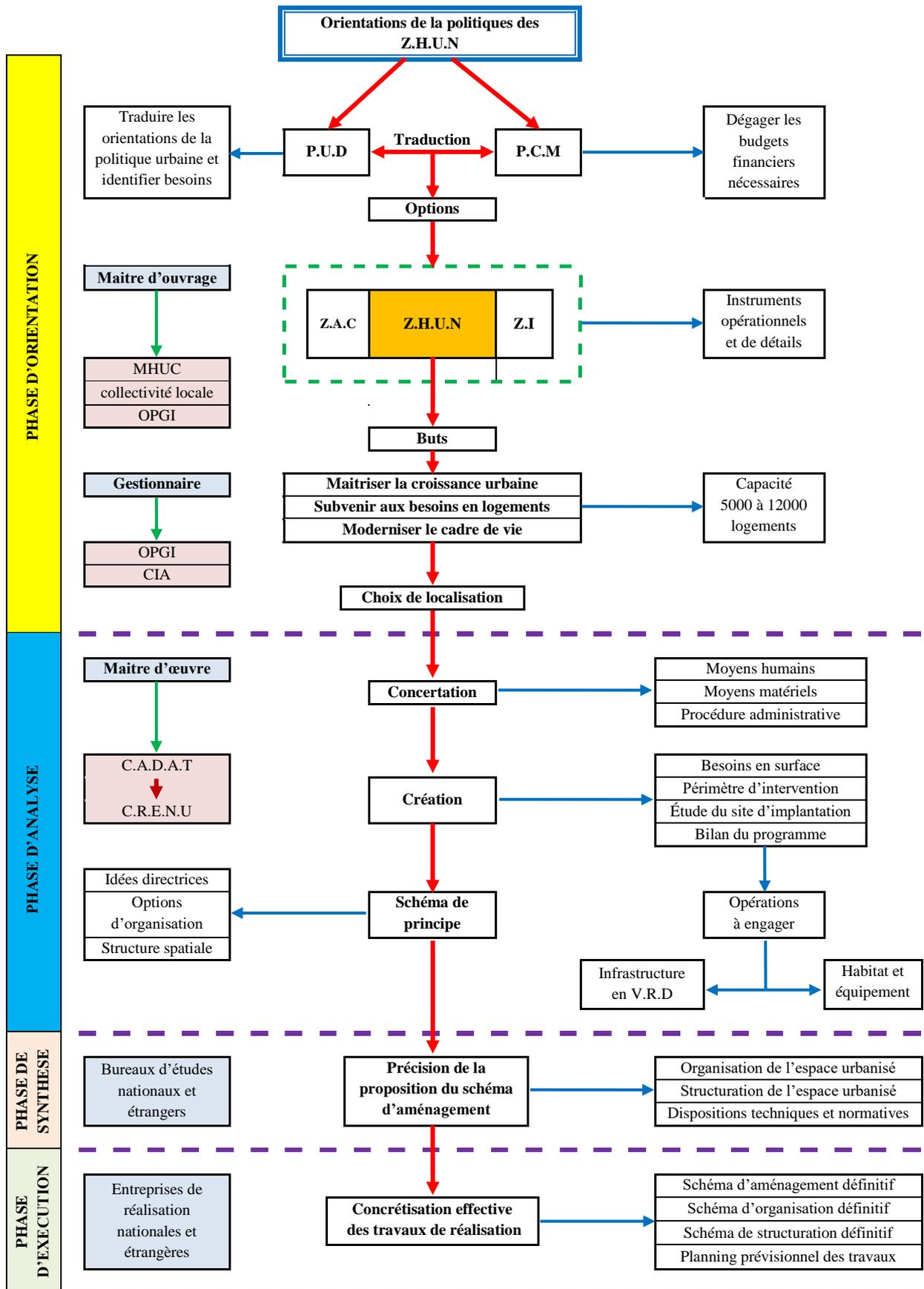


Figure 15 : Procédure technique et administrative de la Z.H.U.N

Source : Schéma établi par l'auteur

III.1.4- Réalisation de la Z.H.U.N :

En raison de la grandeur des programmes de logements à réaliser⁶, il était nécessaire que les sites sélectionnés pour recevoir l'opération, disposent de grands potentiels en terrains libres. Pour remédier à des éventuelles contraintes pouvant entraver l'application des instruments d'urbanismes, des dispositifs juridiques et réglementaires sur le statut foncier des assiettes ont été instaurés. Dont, l'aboutissement « *une sorte de municipalisation des sols, la maîtrise foncière devant être ainsi le support de la maîtrise urbanistique* » (CÔTE M., 1993, p 224). Pour les pouvoirs publics, il était impératif de garder l'œil sur le patrimoine foncier et de le protéger de toute spéculation ou gestion anarchique. Ils ont adopté des formes d'habitats selon des modèles préétablis, donnant priorité à la construction à grande échelle, à la rationalité technique et à l'architecture stéréotype des plans⁷ (ALLAIN R., 2004).

Ces Z.H.U.N se sont propagées à l'image des champignons, en rupture avec la structure du noyau urbain existant. La multiplicité des opérateurs a induit dans le temps, aux décalages entre la livraison des logements et l'achèvement des équipements publics (techniques et sociaux) ; d'où la qualification de cités dortoirs qui impriment ces zones d'habitat. Résultat, ces Z.H.U.N deviennent des dépendantes des centres-villes même pour l'approvisionnement des produits de premières nécessités et des besoins élémentaires (SEMMOUD Bouziane. In BADUEL P. R. (Dir), 1988). État de fait qui s'est alourdi par des impacts d'ordre social ; « *le logement, sans les équipements résidentiels, c'est la clochardisation de l'individu et de la famille : c'est former des parias en marge de la ville, c'est une autre forme de ségrégation en amplifiant toutes les contradictions urbaines* ». (De MAISONSEUL Jean. In BADUEL P. R. (Dir), 1988, p 151)

III.1.5- Typologies de la population de la Z.H.U.N :

Ces zones d'habitat urbaines nouvelles étaient connues par une population diversifiée (des jeunes, des adultes et des personnes âgées), dont les profils socio-économiques sont variés. D'une manière générale, les premiers ensembles résidentiels étaient destinés en premier lieu à l'accueil des personnels des sociétés nationales et des organismes de l'État, de différentes origines. Ensuite, sont privilégiés les foyers les plus démunis ou ceux qui occupent des habitations menacées de ruine. Enfin, ces logements du parc public ont été attribués aux épargnants et à l'ensemble des citoyens de la ville qui sont inscrits dans les listes d'attente des entreprises nationales.

⁶ Le P.U.D de 1982, avait programmé des opérations Z.H.U.N pour une consommation foncière totale de 1.167 hectares ; qui devaient accueillir une capacité théorique totale de 46.300 logements, pour une population de 291.027 personnes.

⁷ Cette conception qui puisait ses ressources de la charte d'Athènes, basée sur l'homme type dont les besoins sont universels et standard

La politique d'attribution du logement public a fait l'objet de quelques critiques, notamment le fait qu'elle a favorisé la ségrégation sociale. En raison que les transactions foncières et immobilières étaient interdites par les collectivités locales à cette période, a favorisé la prolifération des échanges clandestins entre habitants. Un nombre d'acquéreurs ont cédé discrètement leurs logements à des proches, amis ou autres. Ces actes illicites en dépit des règlements existants, expliquent l'hétérogénéité sociale dans les Z.H.U.N. Situation rendue critique par l'application de la loi de 1981 qui ouvrait droit aux locataires d'accéder à la propriété. Cette loi a fortement bouleversé la signification du logement et à donner lieu à la prolifération des agences immobilières. Ce logement public qui est attribué gratuitement se revendait sur le marché, de par la spéculation immobilière, à des sommes importantes.

III.2- Facteurs régissant la genèse de la typologie du logement public :

Au regard de l'article 32 du décret exécutif n°91-175 du 28/05/1991, sont des bâtiments d'habitation : « *les locaux qui servent à l'habitation de jour et de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie commune, tel qu'hôtels, internats, hôpitaux, asiles, écoles et locaux destinés à la vie professionnelle, lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale* » (CODE DE L'URBANISME, 2014, p 60). La réalisation du parc public au niveau des Z.H.U.N était régie par des :

III.2.1- Enjeux sociopolitiques :

Les impacts socio-économiques qu'il engendre dépassent l'échelle des collectivités locales et les intérêts des particuliers. La signification que les citoyens y portent, fait que les grandes opérations sont décidées par le conseil des ministres. Le logement est « *un objet de promesses en Algérie, rapporte Naima Chemrouk, enseignante à l'école polytechnique de l'architecture et de l'urbanisme (EPAU), mais elles ne sont jamais concrétisées* » (BELMESSOUS H., n°306, 1999, p 34). Sa généralisation est « *le résultat d'une politique de construction de logements sociaux où le souci de quantité, de rapidité d'exécution, de productivité, d'industrialisation du bâtiment ont pris le pas sur la recherche de qualités architecturales, urbaines et techniques, n'ont pas toujours permis d'offrir un habitat adapté aux diverses exigences des locataires* » (DAHMANI K. & MOUDJARI M., 2013, p 61).

III.2.2- Règles de l'offre et de la demande :

La demande en logement public obéit à des mécanismes complexes liés à l'accroissement démographique ; la structure des ménages et l'évolution de leur niveau de vie, etc. Bien que l'attachement aux valeurs ancestrales demeure encore, apparaît une volonté chez les ménages de vivre de manière indépendante. Le secteur du logement qui s'est caractérisé par des

besoins croissants qui dépassent le rythme annuel de la production, a poussé les pouvoirs publics à réfléchir sur des mécanismes susceptibles de réduire l'écart, en conjuguant : emploi de formes simplistes, rationalité des surfaces et rapidité d'exécution. Ce parc est « *un empilement de cellules conçu pour satisfaire au moindre coût et dans les meilleurs délais les nombreuses demandes de logement* » (MOLEY Ch., 1978, p 28). Le résultat : « *un logement d'urgence en béton, à faible valeur d'usage et à faible valeur technique* » (SEGAND M. & Al., 1998, p34).

III.2.3- Esprit d'égalitarisme et fondements d'un droit égal pour tous :

La conception à l'identique des logements s'inscrit dans un cadre institutionnel national qui consolide le droit de tout citoyen à un logement égal, homogène, de qualité équivalente pour un même rapport à l'espace. Un cadre de vie où « *les spécificités culturelles et la diversité sociale devaient s'effacer derrière des façades uniformément blanches* » (FORTIN J-P., 2005, p 116). La charte nationale de 1976 et ses principes d'égalité et de justice sociale, semblent à la base de la généralisation des Z.H.U.N ; programmes de logements lourds au profit d'une masse populaire hétérogène. Dans une logique de distribution équitable, les logements sont en majorité des parallélépipèdes dont les façades similaires. Le modèle obtenu devient dès lors un produit interchangeable : surface de référence et équipements fixés selon des normes identiques.

III.2.4- Contraintes administratives et rationalité économique :

La construction des logements publics était soumise au marché immobilier et aux conditions fluctuantes du marché économique. Les autorités publiques ont pris par des démarches administratives et réglementaires, la tutelle de toutes les tâches ; maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et entreprise de réalisation. La marge de manœuvre des architectes était « *extrêmement limitée. L'emplacement, le nombre, et la surface des logements à construire lui sont, le plus souvent imposés. Il n'a qu'une influence partielle sur le choix des types et formes des bâtiments, des types et plans de logements* » (DEILMANN H. & Al., 1973, p15). Ce bien était régi par des prescriptions administratives et des documents contractuels décrivant les attentes du maître d'ouvrage, les conditions auxquelles le maître d'œuvre doit faire face et les besoins auxquels doit répondre.

Par rationalisation du travail et production en série, il s'agit de pousser en avant le processus de réalisation et augmenter la capacité des entreprises à construire des logements, permettant par ailleurs aux pouvoirs publics d'imposer des prix bas dans le bail de location⁸. Loyers bas impliquent de petites surfaces pour des locataires de moins en moins solvables. La tendance

⁸ Selon l'Art.467 de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975 portant code civil modifiée et complétée par la loi n° 07-05 du 25 du 13/05/2007, le Bail est « *un contrat par lequel le bailleur donne en jouissance une chose au locataire pour une durée déterminée en contrepartie d'un loyer connu. Le loyer peut être fixé en espèces ou en toute autre prestation* ».

pour concevoir des logements aboutissait à la réduction des tailles de la salle d'eau et de la cuisine, qui se compense par un équipement accru et une organisation appropriée des pièces. (CHOMBART DE LAUWE P.H., 1967) Logement tenu par des prix plafond, a contribué au développement d'une standardisation poussée, que l'État imposera jusqu'aux dimensions des fenêtres, portes et serrures. Résultat, des cellules identiques en confort, surfaces et prix.

III.2.5- Impératives fonctionnelles et techniques :

Parc public dont les prescriptions technico-fonctionnelles sont génératrices de plans et formes architecturales ; ils étaient régis par des principes conceptuels restrictifs de la notion d'habiter, en évacuant sa dimension psychique (MOLEY Ch., 1978). La standardisation a généralisé des plans-types, qui posent des difficultés quant à l'adaptation à la diversité des modes de vie des futurs occupants. La production du logement s'est inscrite dans une démarche de règlements techniques qui vise à assurer plus d'économie dans la réalisation et plus de rationalité d'usage de l'espace. Elle enferme des mesures pour la localisation, desserte, raccordement aux réseaux, disposition des bâtiments et les reculs par rapport à la rue. Il conditionne le volume, hauteur, aspect extérieur et matériaux de construction. Ce logement, encadré par des chiffres et des seuils minima, devient un fait marquant du processus de production, que les éléments de détails d'une construction ne sont pas écartés (MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2014).

III.2.5.1- Normalisation du bâtiment :

Elle n'aura pas uniquement comme but la simplification des tâches pour les entreprises et les industries, en vue d'une typification nationale de certains éléments, mais elle vise à alléger les investissements, donc amortir et simplifier la gestion des industries (HAMIDOU R., 1989). La normalisation concerne les règles techniques qui émergent d'un consensus commun entre les partenaires du processus de la construction (administrateur, industriel, producteur ou usager). Gros-œuvres, travaux de menuiserie et de la plomberie, s'attachent à trois principaux aspects : les dimensions, les matériaux et les modèles. Encadré par une normalisation poussée, ce parc public traduit dans l'espace des conditions d'hygiène et des besoins corporels vitaux : manger, dormir, se laver, etc. Réduisant la notion d'habiter à une vision simpliste et banalisée, telle que qualifiée par LE CORBUSIER « machine à habiter » (MOLEY C., 1978).

III.2.5.2- Fabriquer des éléments identiques en série :

Pour réaliser de grands programmes en logement public, les entreprises de l'époque faisaient appel aux procédés d'industrialisation, en raison qu'ils conjuguent coût bas, délai rapide et capacité importante de production. Un processus par lesquels les méthodes traditionnelles,

étaient substituées par de nouveaux procédés industriels, et dont la mécanisation a touché l'organisation et l'exécution des travaux sur chantier (SOCOLESCU M.A., 1977, p 29, traduction in H et C, n° 7, 2000). L'industrialisation du bâtiment ; est synonyme à la préfabrication, la standardisation et la rationalisation (STÉBÉ J. M. & Al., 2016).

Selon HAMIDOU R. (1989), à travers ce principe, on tente d'adapter les chantiers de construction à des méthodes industrielles ; en optant pour une organisation plus poussée du travail, particulièrement par les procédés de la fabrication en série qui touche aux éléments identique. Il s'agit aussi de diminuer la qualification exigée de la main-d'œuvre et de réduire les effectifs d'ouvriers demandés. L'apport dans le bâtiment, des éléments de construction préfabriqués en usine a pu atteindre des seuils très significatifs au cours des années 60-70, ce qui a participé dans la réduction des déficits en logement (PINSON D., 1996).

Divers procédés existaient : préfabrication d'éléments de petite taille (poutrelles de planches ou agglomérée) et des gammes plus volumineux (pièces complètes, pans entiers de façade, cloisons ou planchers). Utilisation du béton banché⁹ ou association des deux procédés. Certaines conditions doivent être réunies pour conférer à l'industrialisation plus de précision et d'efficacité : adaptation du projet (trame régulière, hauteurs d'étages invariables, éléments de détails simples et sans décrochements) ; nécessité de programmes minima pour amortir l'opération et la collaboration bilatérale (architecte – entreprise) dès les phases d'études.

III.3- Insertion des activités économiques ; nature et compatibilité avec l'habitat :

Le développement de l'appareil économique influe sur le fonctionnement d'un quartier, à travers l'organisation des déplacements qui s'y déroulent, création des postes d'emplois en faveur de l'économie locale, animation des lieux, etc. En intégrant des activités économiques dans un tissu résidentiel, un obstacle pouvait surgir : incompatibilité de certaines fonctions (génératrices de pollution ou de bruit) avec la proximité de l'habitat. Du fait, les règlements de planification et d'aménagement doivent instaurer des mécanismes qui permettent d'exclure l'implantation de toutes les activités incompatibles avec le milieu résidentiel, et de soumettre certaines fonctions à des conditions de localisation. En revanche, sont admises les activités qui correspondent aux besoins quotidiens des ménages et au bon déroulement de la vie au quartier (commerce de proximité, services médicaux, etc), non bruyantes et non polluantes.

⁹ Ossature constituée de murs porteurs, réalisés après coulage du béton entre deux coffrages parallèles, et dans lesquels des ouvertures étaient réservées préalablement)

Diversifié les fonctions à l'échelle du bâtiment n'est pas garant que les habitants qui résident le quartier aller forcément travailler dans ces locaux : il se peut qu'ils travaillent plus loin. De même, mélanger des activités diverses ne va pas garantir une complicité d'association. L'opération pourra induire à des effets inverses ; les usagers du quartier, plutôt que de côtoyer ces lieux de travail et tisser des liens sociaux, se replient à l'intérieur de leurs logements.

III.3.1- Insertion des activités selon le zonage environnemental :

Intégrer des activités économiques dans un tissu urbain est régie par des impératives spatiales, fonctionnelles, techniques et environnementales. L'objectif est d'aboutir à une morphologie urbaine qui favorise la complémentarité et la compatibilité entre fonctions. Cette démarche basée sur les attributs environnementaux, vise à garantir des distances admissibles entre les activités urbaines génératrices de nuisances et les milieux naturels et environnementaux sensibles, des distances qui changent selon l'intensité des nuisances générées. La proximité ne doit pas induire à des troubles mutuelles, mais participe plutôt à l'épanouissement de la vie résidentielle et à l'expansion de la structure économique.

Dans l'Article 08 de la loi n° 90-29 du 1/12/1990 relatif à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par le décret législatif n° 94-07 du 18/05/1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte et la loi n° 2004-05 du 14/08/2004, « *les installations en construction à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter d'effluents polluants et toutes nuisance au delà des seuils réglementaires* ». Son article 11 avance que les instruments d'aménagement et d'urbanisme, ont pour rôle : « *de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels et technologiques* ».

Les articles 24 et 25 de la loi n° 04-08 du 14/08/2004 relatives aux conditions d'exercice des activités commerciales, précisent que l'exercice de toute activité ou profession réglementée obéit à des règles particulières définies par les lois. Il est conditionné par l'obtention de l'intéressé, d'une autorisation ou agrément délivré par les services habilités. Les conditions d'implantation et d'organisation des activités visent à protéger l'environnement, monuments et sites historiques, santé et sécurité des citoyens, ainsi le respect de l'ordre public.

Dans l'Article 27 de la loi suscitée : « *Sans préjudice des dispositions de la loi n° 90-29 du 14 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, l'implantation des activités commerciales fournissant des marchandises et des prestations visant à porter préjudice à la santé et à la sécurité de la population et/ou à l'environnement, n'est autorisée que dans les zones industrielles ou dans des espaces d'activités retenus à cet effet et se situant dans des zones urbaines ou semi-urbaines d'habitation uniquement* ». Alors que dans

l'Article 28 : « *les activités commerciales de détail et les prestations de services communément appelées commerces de proximité peuvent être exercées au niveau des zones d'habitation* ».

Dans l'Article 2 du décret exécutif n° 09-182 du 12/05/2009, fixant les conditions et les modalités d'implantation des espaces commerciaux et l'exercice de certains commerces, l'implantation de l'espace commercial devra se soumettre aux conditions suivantes :

1/ Être approuvée par la commission chargée de l'aménagement et l'implantation des espaces commerciaux qui devra être créée au niveau de chaque wilaya ;

2/ Être réalisée conformément au P.D.A.U et au P.O.S retenus dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire adopté au titre du développement durable ;

3/ Les activités de distribution de biens et de services susceptibles de générer des nuisances aux riverains, à la santé et à la sécurité des résidents ainsi qu'à l'environnement ou aux monuments et sites historiques, ne peuvent être implantées et exercées à l'avenir que dans des espaces aménagés à cet effet, dans le cadre des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

III.3.2- Critères d'appréciation des localisations économiques :

Trouver un local adéquat pour domicilier son activité relève d'un intérêt majeur pour les acteurs publics ou privés, en vue que la localisation donne une image préalable de l'entreprise aux clients et aux partenaires commerciaux. Le local doit être implanté de manière à assurer certaine durabilité dans le temps (sédentarité) et ne pas changer d'adresse chaque fois, afin de réduire les frais (prix de déménagement, information des clients et nouveaux documents, etc.). Chaque implantation est régie par des facteurs d'appréciation (quantitatifs ou qualitatifs), qui peuvent intervenir simultanément ou à des moments différents du processus de la prise de décision : sélectionner-les entre les alternatives présentes, comparer entre elles et établir le choix final. Ce dernier est le résultat d'un compromis parmi ces facteurs ; « *On choisit ce qui convient le mieux à partir de ce que l'on veut et en fonction de ce qui est disponible* » (MERENNE-SCHOUMAKER, 2003).

LABORDE P. (1992), a distingué trois types de facteurs :

- **Facteurs géographiques** : s'expriment par le pouvoir des pôles existants (hôpital, école, etc.) à attirer la masse clientèle. De même que les nœuds de communication (gares, voies, places, etc.) qui participent dans la structuration du réseau commercial et à la création des points de rassemblement de valeur.
- **Facteurs socio-démographiques** : se manifestent par le seuil d'apparition de chaque type de commerce, dont la dimension en liaison avec la ville, la zone à desservir et le niveau de vie

des citoyens à satisfaire. Ensuite, l'augmentation du nombre des consommateurs par la densité des quartiers en population et la création des nouvelles zones d'habitat.

- **Facteurs techniques** : relatifs au rapprochement entre commerces de tailles et de spécialités variables, d'où le renforcement mutuel qui conduit à plus de concurrence. Les clients y trouvent de meilleures offres ; qualités soignées et prix modérés. Les produits de quotidien tendent à se rapprocher des clients ; ceux dont le rythme d'achat est occasionnel (habillement, ameublement, etc.) tendent à s'implanter dans des quartiers que d'autres.

L'enquête réalisée par le laboratoire d'économie des transports sur la localisation des activités et mobilité à la ville de Lyon (AGUILERA-BELANGER & al, 1999), a dégagé les critères suivants :

- **Critères relatifs à la disponibilité des terrains et des locaux :**

Les acteurs économiques ont des exigences grandissantes en espaces et en surfaces. Leurs préférences se penchent sur les terrains les mieux viabilisés, de prix peu élevés et de qualités environnementales appréciables. Les bâtiments disponibles constituent des alternatives pour des éventuelles localisations pour les activités économiques.

- **Critères relatifs aux conditions économiques :**

Les incitations financières sont des critères très appréciés pour qu'une entreprise s'implante dans un quartier ou non. Elles interviennent sur les coûts des biens produits, honoraires des services offerts et modalités de compensation des surcoûts d'investissement pour l'entreprise. Ces derniers vont concilier localisation adaptée aux besoins de l'activité, stratégies de travail adoptées et prix générés (prix du foncier nu, prix du local construit au mètre carré ou coût de location). Les unités immobilières dont les surfaces importantes ont des conséquences sur les coûts de location, et donc sur les coûts de gestion. (BRICOCOLI M., & Al., 2012)

Coût bas de l'offre immobilière et loyers légèrement inférieurs à la moyenne des prix exercés sur marché, sont parmi les raisons qui motivent les opérateurs économiques à s'installer dans un quartier. Ils encouragent à y demeurer pour longue durée, surtout les professionnels de la santé qui tentent souvent à se sédentariser dans le même local. Du fait, les démarches et les frais qu'implique une délocalisation se trouvent limiter. Les aides financières sont perçues comme décisifs dans le choix, autant que la simplification des procédures administratives : exonérations fiscales, loyers minorés, subventions et prêts à des taux privilégiés.

L'importance du marché de consommation est appréciée par les entreprises qui progressent en lien direct avec la demande. Le cas des commerces de détail alimentaires et non alimentaires,

activités du bâtiment ou services pour personnes, qui tendent à se disperser en milieu résidentiel ou à se regrouper en entité économique pour attirer les clients. D'autres facteurs : proximité de la résidence des personnels, des fournisseurs, de la main-d'œuvre qualifiée, etc.

- **Critères relatifs à l'accessibilité au lieu de travail :**

Accessibilité, disponibilité d'aires de stationnement et dessertes par les moyens de transport en commun, sont des critères primordiaux. En revanche, les problèmes d'accessibilité et de livraisons, les contraintes de la mobilité au cœur des tissus denses, le positionnement inadapté des parkings, sont des facteurs d'handicap pour la fluidité et l'échange commercial.

- **Critères relatifs à la qualité de l'environnement :**

Les qualités physiques (sonore, visuelle, etc), sociales ou culturelles sont déterminantes pour créer un climat favorable au déroulement des tâches professionnelles et commerciales. Ces qualités permettent aux acteurs économiques de s'immerger dans la vie du quartier, ainsi de développer un rapport étroit avec les habitants. En revanche, un quartier dont le climat est insécurisé, dégage une image négative qui suscite l'inquiétude des opérateurs et leurs clients. L'image du quartier et l'aspect architectural du bâtiment sont importants ; l'entreprise doit rechercher une offre adaptée à ses besoins avec un meilleur rapport services / qualité / prix.

- **Critères relatifs à la qualité des locaux :**

Les qualités architecturales et spatiales d'un local (surface, agencement intérieur et matériaux de construction), sont importantes. Certaines activités sont plus sensibles aux possibilités d'une future extension, donc attirées par les locaux évolutifs. D'autres aux possibilités de stockage ; les locaux qui disposent de surfaces suffisantes et d'annexes sont sollicités. Selon, TANNIER C. (2003), émettre des règles de la localisation des commerces relève de l'interaction de deux groupes. Le premier est lié à des aspects internes à l'établissement commercial ; comportements et aspirations envers la localisation, indépendamment du contexte. Le second réunit les éléments externes qui influent sur le choix : structure commerciale, population résidentielle, décideurs publics et éléments de l'environnement, etc.

III.3.3- Entreprises relevant de secteurs compatibles avec l'habitat :

Les activités économiques compatibles avec un voisinage résidentiel relèvent des secteurs qui génèrent de faibles nuisances : émissions réduites des bruits, encombrement minimal des lieux lors des livraisons, ainsi qu'une faible pollution du processus de production. Certains secteurs d'activité sont voués à l'usage de bureaux et se prêtent mieux pour convoiter sans

conteste le centre urbain de la ville. Néanmoins, les localisations peuvent être conditionnées par l'importance de l'activité à intégrer ou la taille de l'entreprise à engager, qui au-delà de certains seuils devient une source de nuisances pour le voisinage résidentiel. Ces secteurs peuvent être regroupés comme suit :

- **Commerces de proximité :**

Au sens de l'Article 28 de la loi n° 04-08 du 14/08/2004 relatives aux conditions d'exercice des activités commerciales : « *les activités commerciales de détail et les prestations de services communément appelées commerces de proximité peuvent être exercées au niveau des zones d'habitation* ». Ces commerces se développent en lien direct avec les habitants du quartier comme clientèle immédiate, sans exclure d'éventuelle demande plus large. Ils doivent correspondre à des besoins vitaux (en quantité et en qualité) pour la vie des ménages et le fonctionnement du quartier. La proximité spatiale implique le ravitaillement fréquent des ménages en produits et services de première nécessité. Ces activités englobent : commerces d'aliments, commerces spécialisés, papeteries et pharmacies, etc. D'autres à caractère artisanal (boulangerie, pâtisserie, etc.) ; intéressent l'économie résidentielle (textiles, habillement, fruits, légumes et viandes, etc.) ; services de consommation (cafés, restaurants, etc.) ou liés aux personnes (coiffeurs, pressings, etc.).

- **Professions libérales :**

La qualité d'un professionnel libéral est attribuée à toute personne titulaire d'une qualification appropriée, à titre individuel, sous leur propre responsabilité, exerçant en toute autonomie, en proposant des services intellectuels au profit des clients. Ces professionnels, dont le temps de travail est souvent flexible, sont soumis à des règlements internes qui occasionnent des visites de contrôle par les services habilités. Ils sont tenus d'exercer dans le respect des lois et du code de la déontologie qui régissent ces métiers. Elles sont caractérisées par un caractère :

- *Caractère intellectuel* : les professionnels ne peuvent se dispenser d'un travail de réflexion. Pour accomplir leurs tâches et leurs missions : architectes, avocats ou autres ne peuvent se dessaisir de l'imagination, des lois, des règlements et des doctrines, ainsi de l'usage fréquent des outils informatiques et des matériels techniques.

- *Caractère d'indépendance* : le professionnel exerce en toute liberté, sans s'attacher à aucun contrat de subordination. Bien que ceci n'épargne pas la responsabilité déontologique.

- *Caractère personnel* : le professionnel exerce en personne toutes ses tâches, sans pour autant recourir à d'autres personnes qui portent un profil similaire pour exécuter la même tâche.

Les professions libérales englobent les catégories suivantes :

- *Professions médicales* : médecins spécialistes et généralistes, dentistes, vétérinaires, etc.
- *Professions judiciaires* : avocats, notaires, huissiers de justice, commissaires-priseurs, etc.
- *Professions techniques* : experts comptables, architectes, conseillers juridiques et fiscaux, etc.

III.3.4- Conditions liées à l'exercice de certains commerces et services :

L'immatriculation au registre du commerce est soumise à des autorisations délivrées par les services habilités, en se conformant à l'Article 25 de la loi n° 04-08 du 14/08/2004, modifiée et complétée, portant conditions d'exercice des activités commerciales.

- **Ancrage juridique** : avant, il suffisait pour certaines activités de fournir un dossier pour obtenir un registre de commerce pour exercer dans le local et recevoir le public. Dès l'année 2007, de nouvelles règles ont été instaurées ; l'autorisation d'exploitation est délivrée cette fois par les services de la D.R.A.G. Ceci en complément à la loi en date de 2005¹⁰, qui impose aux exploitants de fournir un dossier qui contiendrait en plus, le permis de construire de la construction cible délivré par l'organisme compétent, faute de quoi, le dossier serait rejeté.

- **Demande d'autorisation** : déposée le dossier contre récépissé¹¹ auprès des services de la D.R.A.G de la wilaya, après vérification de la conformité des documents fournis.

- **Procédure d'enquête publique préalable** : a pour but de mesurer l'impact de tel usage sur le voisinage en termes de : tranquillité, sécurité, moralité et hygiène, etc. Elle s'agit d' :

a- *Ouvrir l'enquête publique par le wali* : par voie d'arrêté, il précise l'objet de l'enquête ; date de démarrage et d'achèvement de l'enquête ; modalités du déroulement (lieux de réception du public, registre des doléances, etc). Il désigne le commissaire enquêteur¹² qui devra mener l'enquête (nom, prénom et qualité) ; localisation de l'établissement visé et périmètre où il sera soumis à l'avis des citoyens par voie d'affichage.

b- *Transmettre le dossier administratif et technique* : y compris la demande, pour examen à tous les services concernés : direction de la protection civile, services de la D.U.C, commune du lieu d'implantation, santé, commerce, environnement, jeunesse, sûreté ou gendarmerie.

¹⁰ Décret exécutif n° 05-268 du 25/07/2005 modifiant le décret exécutif n° 05-207 du 04/06/2005 fixant les conditions et modalités d'ouverture et d'exploitation des établissements de divertissements et de spectacles.

¹¹ Le récépissé de dépôt ne vaut pas autorisation d'exploitation.

¹² Le (les) commissaire (s) enquêteur (s) désigné (s) par le wali parmi les fonctionnaires classés au moins à la catégorie 15 du statut-type des travailleurs des institutions et administrations publiques.

c- *Émettre les avis à l'autorité habilitée de délivrer l'autorisation* : dans un délai n'excédant pas trente (30) jours. Une fois le délai expiré sans qu'une réponse ne soit parvenue, faute de réponse, leur avis est considéré favorable et sans réserves.

d- *Procéder à l'inspection de l'établissement objet de la demande* : tous les services suscités doivent constater le lieu, notifier à l'exploitant les lacunes soulevées et fixer un délai pour la levée des réserves. Le délai d'un mois, émis au préalable, est suspendu dans ce cas.

III.4- Intervenir sur l'existant pour répondre aux attentes de la collectivité :

Parvenir à des réponses pertinentes et innovantes aux attentes du milieu urbain s'oppose à des alternatives de choix complexes ; densifier le tissu, réhabiliter le parc existant, diversifier les fonctions ou changer l'usage des activités. Autant de réponses aux préoccupations de la collectivité locale et aux attentes des citoyens. La rareté des réserves foncières constructibles dans certains tissus oblige les services compétents à procéder par densification ; construction en hauteur ou transformation des bâtiments vacants. Il ne s'agit pas seulement de réaliser davantage mais, d'adopter une stratégie opportuniste pour freiner la cadence de l'étalement urbain, minimiser la durée d'intervention et économiser les coûts des opérations. Créer des commerces ou professions via le changement d'usage des logements permet de rapprocher entre lieux de travail et lieux de résidence, donc amélioré l'animation du quartier.

III.4.1- Intensifier, réhabiliter et diversifier ; des réponses pertinentes et innovantes :

BLACHÈRE G., a signalé une erreur dont les conséquences sont graves, à savoir : la non-prise de l'administration de mesures positives en faveur du parc logement social. On oublie d'une part, les commerces et les activités de distraction et on se lance dans la production des grands ensembles. D'autre part, le mélange des variétés des promoteurs et des architectes a été interdit. « *On ne fait pas de villes agréables avec seul type de tissu urbain. Au contraire il faut panacher* » BLACHÈRE G. (1968, p 67).

Selon cette perspective, les pouvoirs publics ont impulsé des mesures pour développer de nouvelles activités économiques, renforcer des services publics et créer de nouveaux postes d'emplois, etc. De multiples choix sont à leurs dispositions pour répondre aux attentes du territoire urbain, où il ne s'agit pas uniquement de produire de nouveaux bâtiments mais, de réinventer ce qui existe dans les tissus urbains. Dès lors, *pourquoi ne pas exploiter le potentiel du parc existant pour densifier et diversifier l'offre en fonctions urbaines ?*

III.4.1.1- Densifier le tissu urbain :

Les activités commerciales et les services participent à l'étalement urbain, à la consommation foncière, aux enjeux environnementaux et paysagers, etc. Ceci a interpellé les collectivités locales pour adopter de nouvelles stratégies, qui préconisent une meilleure exploitation des parcelles urbaines ; notamment densifier les tissus par l'occupation des poches vides et l'optimisation des hauteurs de bâtiments. Ces dernières se présentent comme moyen approprié pour faire intense, en rassemblant plusieurs activités sur une surface foncière réduite.

III.4.1.2- Réhabiliter pour des fins de préservation :

Préconisée dans les tissus qui disposent de bâtiments désaffectés (manufactures abandonnées, sièges administratifs inoccupés, etc). Ces bâtisses appartenant au patrimoine de la ville, d'où l'intérêt de les restaurer et de conforter leurs rôles de repère urbain. Une action envisageable est d'y installer un service, ce qui permet de préserver une partie de l'identité architecturale locale, tout en redonnant plus de vie et dynamisme au milieu urbain. Exploiter la salle omnisports d'une école en dehors des heures de classe par la collectivité du quartier, tout comme les amphithéâtres la soirée ou les jours de week-ends pour accomplir des festivités.

III.4.1.3- Diversifier et par la même penser aux changements d'usage :

La mixité se manifeste par la présence sur lieu de diverses activités : résidentielle et socio-économique. L'« *un des moyens les plus immédiats, au jour le jour, pour lutter contre ces nouvelles formes de zonage réside dans une pensée substitutive. Celle-ci permet d'envisager les changements d'activités et d'échelles sans bouleverser pour autant les systèmes qui peuvent exister entre le tissu urbain et l'introduction des nouvelles activités* » MANGIN D. & PANERAI Ph. (2002, p 136). Diversité par changements d'usage permet d'optimiser l'usage de l'espace en réappropriant des terrains ou des locaux délaissés. Elle s'entend sur l'assiette (mixité horizontale) ou se développe au sein de l'immeuble (mixité verticale). Le moyen aisé pour intégrer une activité économique dans un bâtiment est de réserver le R.D.C aux commerces ou services. Donc redonner vie à la rue publique et l'effet de vitrine commerciale augmente la profondeur de l'espace urbain.

III.4.2- Changement d'usage ; alternatif pour diversifier la zone d'habitat :

L'aménagement des Z.H.U.N était régi par le principe de « zoning », qui a induit à la mono-fonctionnalité des tissus et a donné lieu à de faibles proportions en commerces et service de proximité, nécessaire pour des ménages faiblement motorisés. Résultat systématique, selon DUHAU E. & JACQUIN C. (2008) ; développement informel des activités dans l'espace public et dans les logements privés, encourageant l'appropriation chaotique des lieux et la saturation

des usages. Pour (NAVEZ-BOUCHANINE F., 1997), des lieux affectés en amant à des fonctions précises, se voient exploiter pour d'autres usages, dont l'impact a marqué les formes qui se voient transformées et réappropriées. Les interventions en masse et de manière régulière annulent tout caractère d'individualité ou de phénomène isolé, laissant déduire que ces pratiques ne sont pas des bricolages anarchiques, mais plutôt à caractère collectif, social.

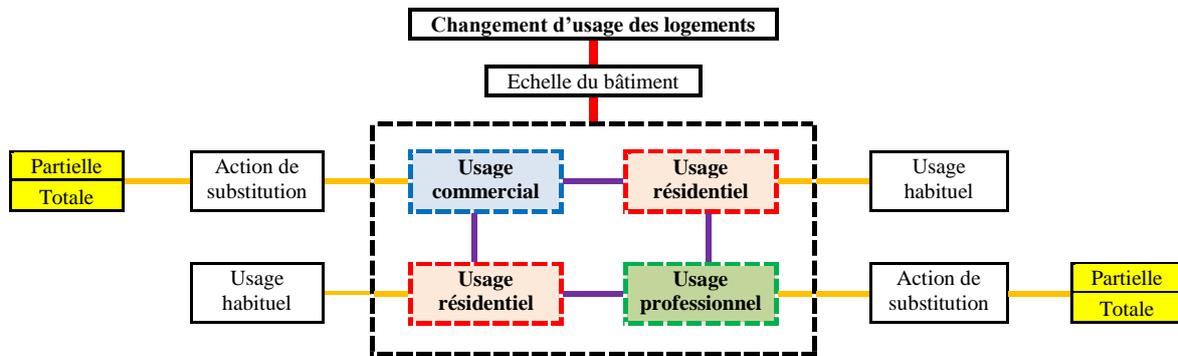


Figure 16 : intensité des changements d'usage des logements

Source : Schéma établi par l'auteur

III.4.2.1- Changement d'usage, d'affectation et de destination ; des notions confuses :

Le plus souvent, les trois notions se confondent en raison de leurs usages courant dans le langage et la multitude des références en science humaine et sociale.

- **Changement d'usage** : c'est l'« ensemble de pratiques spatialisées et temporalisées, sur les ressources menées par un acteur ou un groupe d'acteurs identifiés » (TILLIER I., 2011, p 09). Le changement d'usage¹³ suppose la transformation de la vocation d'un lieu ; remplacer un logement existant par un commerce ou service. Pour exercer dans un logement, les auteurs de l'acte doivent obtenir des autorisations, fournies à titre personnel et s'annulent d'effets dès la cession de l'activité. Elles peuvent être conditionnées par une compensation¹⁴.

- **Changement d'affectation** : relève d'un caractère contractuel et signifie : de passer d'un usage à un autre en respectant les lois d'urbanisme et de l'habitat. Elle était remplacée par le terme « usage », étant souvent confus avec la notion de destination.

- **Changement de destination** : relève de la dimension urbaine, doit fait l'objet d'un permis de construire et se distingue par neuf (09) formes : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, agricole, entrepôt et constructions nécessaires aux publics.

¹³ Cette expression est admise uniquement dans le sens de l'habitation vers une autre activité et pas l'inverse.

¹⁴ La compensation signifie : de récupérer le local d'une autre destination au profil du parc d'habitation.

III.4.2.2- Changements d'usage des logements en France :

À la fin de la 2^{ème} guerre mondiale, les autorités Françaises se sont mobilisées pour protéger le parc de logements existant. Des mesures ont été prise, dont l'ordonnance du 11/10/1945 qui stipulait que : toute action visant le changement d'affectation du logement pour d'autres fins que celles fixées initialement doit se soumettre à une autorisation préalable. Le contrôle en amant était affirmé suite à la promulgation de la loi de 1948, qui a donné lieu à l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Cet article a demeuré maître mot sans subir des modifications notables, jusqu'aux réformes du régime d'autorisation de changement d'usage à la ville de Paris : ordonnance du 08/07/2005 et la loi (L. n° 2008-776 du 04/08/2008, Article 13) sur la modernisation de l'économie. Ce dernier, ayant comme objectif « *de freiner et encadrer les transformations de logements dans la Ville* » (PLOTTIN F., 2015, p 77).

III.2.2.2.1- Présentation et champ d'application des dispositifs de l'article L.631-7 :

Concerne les communes dont la population dépasse 200 000 habitants, ainsi les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne, pour s'étaler ensuite à d'autres communes en référence à l'article L.631-9 du C.C.H. Les fonctions n'appartenant pas à cette destination ne sont pas concernées par l'application de l'article L.631-7. Dans les communes concernées, l'immeuble d'habitation ne peut changer d'usage qu'après autorisation préfectorale, alors que les constructions à usage autre que résidentiel sont libres de changer d'affectation. Deux groupes persistent : usage d'habitation et les autres usages.

III.4.2.2.2- Modalités d'établissement de la qualification des locaux :

Pour dégager la qualification des locaux, le permis de construire va trancher sur l'usage à retenir après le 01/01/1970. Avant, c'est l'affectation à la date du 01/01/1970 qui doit être retenu en vue de l'article L.631-7 du C.C.H, dont l'énoncé requiert une simple prise de photo de l'état de l'immeuble visé à la date citée, sans avoir besoin de recourir à la chaîne des baux comme exigeait auparavant. Pour confirmer la qualification, la préfecture pourra consulter le fichier immobilier, les titres de propriété de l'époque, les relevés de taxes professionnelles ou le dépouillement sur le paiement de la taxe d'habitation avant la date en référence.

Dès l'ordonnance du 08/07/2005, les praticiens interrogent les fichiers des services fiscaux pour connaître l'état à la date suscitée. Après la vérification que l'immeuble visé n'a pas fait objet de permis de construire pour changement de destination, on dégage l'autorisation qui s'accompagne de compensations et prendra le caractère réel (n'est valable que si l'action est opérée après le 10/06/2005). Sans compensation, l'autorisation aura un caractère personnel.

III.4.2.2.3- Régimes spéciaux des autorisations :

Le régime général des autorisations de changement d'usage, avec ou sans compensation, est défini par l'article L 631-7-1 du C.C.H. À Paris, l'octroi de l'autorisation est régi par les visées de la mixité sociale, équilibre habitat-emploi, caractéristiques du marché local de logement et l'intérêt de ne pas alourdir la crise de logements (Ibid., 2015). On distingue :

- *Usage mixte* : vu l'article L.631-7-2 du C.C.H, le préfet a l'habileté d'autoriser sans obligation de compensation l'exercice d'une activité autre que commerciale, en exploitant partiellement le logement si ce dernier est la demeure principale du demandeur. À Paris, la surface exploitée en dehors de l'habitation, ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale du logement.

- *Usage professionnel* : l'arrêté du 01/12/2005 autorise certains professionnels à transformer un logement pour exercer leurs métiers sans être obligé de le compenser.

- *Usage professionnel sans réception de clients ni de marchandise* : les dispositifs de l'article L.631-7-3 du C.C.H stipule que l'usage partiel d'un logement pour un commerce ou profession n'est pas conditionné par autorisation. Ceci, dans le cas où les tâches pratiquées sont accomplies par les occupants qui l'utilise comme résidence principale.

- *Affectation temporaire d'un local à usage d'habitation* : instaurée en 1994 (annulée par l'ordonnance du 08/06/2005), pour réguler la chute du marché de bureaux. Il permettait le changement temporaire de l'affectation d'un bien à usage autre que résidentiel à une fin d'habitation, pour une durée ne dépassant pas treize ans, tout en gardant l'affectation d'origine. Avant que le délai reporté sur la déclaration d'affectation ne soit expiré, par simple déclaration au Préfet, l'ordonnance garantit le retour des locaux à leurs affectations d'origine.

- *Les réformes après 2008* : englobent trois règlements successifs dont le *règlement de 2009* où l'autorisation avec compensation était privilégiée pour préserver les résidences principales et le parc du logement à Paris ; le *règlement en 2011* en faveur des compensations sous forme de logement social et le *règlement de 2014* qui vise à : limiter les pertes de surface de logements dans les arrondissements les plus déficitaires, à tenir compte de la croissance très rapide des meublés touristiques et à renforcer la protection du logement dans les arrondissements les plus concernés. Ainsi, à préciser le régime des autorisations personnelles afin de renforcer la sécurité juridique des procédures, notamment sur les R.D.C où la règle n'était pas précise.

- *Instruction et délivrance de l'autorisation* : accordée ou refusée par voie Préfectorale ; après avis du maire ou conformément aux règlements d'octroi des autorisations.

- *Retrait de l'autorisation* : un délai de 4 mois, à partir de la date décision.

III.4.2.2.4- Contrôles et sanctions :

L'autorisation pour changer l'usage est délivrée à titre personnel incessible, et perdre de validité dès la cession définitive de l'activité.

- Étant propriétaire, exercé à domicile est libre au cas où les règlements ne s'y opposent pas et en respectant les conditions d'attribution de l'autorisation. Pour les locataires, les règles sont presque les mêmes. En plus d'une éventuelle interdiction par les règles de copropriété, le demandeur doit vérifier s'il n'y a pas de clause du bail s'opposant au travail à domicile. Les logements H.L.M sont soumis à l'autorisation du maire, après avis du service gestionnaire.

- Ne donne pas lieu à une demande d'autorisation, le changement d'usage d'un logement en étage, si le métier est effectué par les personnes occupant le local comme résidence principale, et n'entraîne à y recevoir ni clients ni marchandises. Au R.D.C, pourvu que l'activité concernée ne soit exercée que par les occupants du bien, n'engendre aucune nuisance.

- Si l'opération est accompagnée de travaux¹⁵, ils ne devraient pas mettre la stabilité de l'immeuble en danger ; ni transformer son enveloppe ou sa façade extérieure. Le permis de construire est obligatoire pour opérer les travaux en application des dispositions de l'article L.631-8 du C.C.H.

- S'il y a non-respect des dispositions de l'article L.631-7, l'article L.651-2 du C.C.H a pour objet de réguler les procédures de poursuites et de sanctions. Des contrôleurs assermentés se rendront sur le lieu pour veiller à la mise en conformité des transformations avec l'autorisation. Le contrevenant est tenu de payer une amende et à redonner au local sa fonction initiale dans les six (06) mois ou dans le délai fixé par l'instance juridique, si non il sera expulsé.

III.4.2.3- Changement d'usage des logements en Algérie :

Cette pratique ne se limite pas aux seuls quartiers illicites ou de type lotissement, mais concerne également la typologie en habitat collectif. Transformer un logement à des fins économiques consiste à intégrer à domicile, de façon totale ou partielle, « *une activité à caractère lucratif dont les ressources permettent un appoint non négligeable dans les budgets familiaux ou offrent une opportunité pour lancer des activités pour les jeunes actifs sans emplois* » (SEMMOUD N., 2007, 174).

¹⁵ Par travaux, il faut entendre tout remaniement physique important des locaux (installation, suppression, déplacement de cloisons, réfections des parties communes).

Les activités intégrées détiennent des significations qui diffèrent d'un groupe social à l'autre. Pour ceux dont le revenu économique est insuffisant ou les sans emploi, en dépit des indices de peuplement élevés (T.O.L, T.O.P), ils réservent une partie du domicile à des fins de commerce ou service. Pour ces ménages, cette pratique est une issue pour sortir de la précarité sociale. Le détournement d'usage est aussi opéré par les groupes sociaux favorisés, qui à la différence des premiers, la surface affectée à l'activité se trouve augmenter et couvre la totalité du bien. Toutefois, ces activités tertiaires, assez importantes dans l'itinéraire social de chaque ménage, sont par ailleurs génératrices de troubles d'usage et de voisinage.

III.4.2.3.1-Persistance des détournements d'usage en dépit des lois et règlements :

Détourner l'usage et contourner les normes révèle un paradoxe, qui met en opposition d'une part les citoyens qui modèlent leur lieu de vie et d'autre part les instances publiques qui le contrôlent. En dépit du cadre réglementaire, juridique et institutionnel qui existe, les actions illicites et le non-respect des lois de la part des citoyens demeurent encore. Cet état de fait, traduit le peu d'efficacité de l'arsenal juridique et réglementaire existant, l'incapacité des pouvoirs locaux à mettre fin à ces types de pratiques et l'audace des auteurs d'actions, pour entamer ces actes illicites. (MEBIROUK H. & Al, 2005)

La correspondance n° 274 du 13/03/2006 délivrée par la direction de la régulation des marchés, activités commerciales et professions réglementées au ministère du commerce, selon laquelle les activités commerciales soumises à l'inscription au registre du commerce doivent être pratiquées dans les magasins à usage commercial, mais certaines activités qui ne causent pas de nuisance ou de perturbation à l'environnement et le quartier, comme les bureaux d'études, agences immobilières et agents des douanes, peuvent être pratiquées dans des locaux destinés à usage résidentiel (appartements ou villas).

Des infractions sont susceptibles d'accompagner ces actes : dépasser les limites du logement ; empiéter sur les lieux publics ; défigurer la façade ; etc. Veiller au respect de l'affectation du lieu et l'aspect architectural de la bâtisse, en conformité avec les instruments d'urbanisme, relève de l'importance majeure. Sans contrôle et sans consistance d'application des sanctions, les efforts de l'État à instaurer lois et règlements n'auront aucun impact. En dépit des discours alarmistes des experts du secteur, les autorités publiques continuent à fermer les yeux sur ces actes. Plus grave, l'anarchie dans l'exécution des modifications, peut conduire à des effets dangereux sur la sécurité des citoyens (des atteintes à la structure bâtiment).

L'investigation des lois et règlements en Algérie permet de constater que les détournements d'usage constituent une :

- **Violation de la loi sur l'urbanisme :**

Les règlements peuvent rendre certains actes plus difficiles, en imposant des conditions sur l'architecture des bâtiments, usages tolérés, agencement des espaces limitrophes, etc. Changer l'usage d'un espace, modifier la destination d'une construction ou opérer des remaniements physiques sans permis de construire, sont des violations aux règlements suscités¹⁶.

L'article 02 de la loi n° 90-29 du 1/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par le décret n° 94-07 du 18/05/1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte et la loi n° 2004-05 du 14/08/2004, stipule ce qui suit : « *l'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi* ». Dans l'article 10 : « *aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi*¹⁷ ».

Il est impératif de se référer aux instruments d'aménagement et d'urbanisme, surtout (POS)¹⁸. Même en privatisant un lieu. L'Article 60 de la loi n° 90-30 du 1/12/1990 portant loi domaniale, stipule que « *nul ne peut, sans autorisation délivrer par l'autorité compétente et dans les formes prescrites par la réglementation, occuper une portion du domaine public ou l'utiliser au-delà des limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous. La même autorisation est exigée de tout service et de toute personne morale quelque soit sa qualité publique ou privée, de toute entreprise et de toute exploitation. Est réputée irrégulière et ce, sans préjudice des sanctions disciplinaires à l'encontre du fonctionnaire qui l'aura indûment autorisée, toute occupation du domaine public exercée en contravention des dispositions de l'alinéa 1er du présent article* ».

- **Violation du bail de location en cas de location :**

Une règle à respecté par bailleur et locataire : la convention entre les parties constitue leur loi, en conformité avec l'Article 106 de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975 portant code civil modifiée et complétée « *le contrat fait la loi entre les parties. Il ne peut être révoqué, ni modifié que de leur consentement mutuel ou pour les causes prévues par la loi* ». En signant le contrat du bail, le locataire accepte que toute violation de l'une des obligations incluses dans les clauses induise à la résiliation du bail, notamment s'il y a engagement de ne pas effectuer des modifications sur le bien loué, sans obtention de l'accord préalable du bailleur.

¹⁶ L'Article 674 de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975 portant code civil modifiée et complétée.

¹⁷ Sanctions aux infractions selon les dispositions des articles 76 et 77 de la même loi.

¹⁸ Fixe de façon détaillé les droits d'usage des sols et des constructions ; Art.31 de la même loi.

- **Violation des règles de copropriété en cas de copropriété :**

Au terme de l'Article 743 de l'ordonnance n°75-58 du 26/09/1975 portant code civile modifiée et complétée par la loi 83.01 du 29/01/1983, « *la copropriété est la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative ou une quote-part dans les parties communes* ». Dans l'Article 748 : un règlement de copropriété, comprenant état descriptif de division, aurait pour effet de fixer la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes.

Tout en ayant le droit de jouir librement de ces parties privatives, chaque copropriétaire doit se soumettre à la condition de ne porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, ne pas entamer des travaux qui peuvent compromettre la stabilité de l'immeuble¹⁹. De ne pas nuire à la tranquillité des voisins, etc. Faute de quoi, il sera exposé à des poursuites judiciaires. Selon l'article 691. « *le propriétaire ne doit pas exercer son droit d'une manière abusive au détriment de la propriété du voisin. Le voisin ne peut exercer de recours pour les inconvénients ordinaires du voisinage. Toutefois, il peut demander la suppression de ces inconvénients s'ils dépassent la limite ordinaire. Le juge tient compte pour cela de l'usage, de la nature des immeubles, de leur situation respective et de leur destination* ».

III.4.2.3.2-Effet et procédure :

- **Constater l'infraction :** la constitution des brigades, regroupant la police d'urbanisme et les services municipaux, et les démarches à entreprendre, sont régies par les dispositifs de la loi, notamment l'Article 62 de la loi n° 08-15 du 20/07/2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. Lorsque le changement d'usage du logement était accompagné de modifications sur le plan, gros œuvres ou façades, deux cas de figure sont à nuancer :

- **Travaux non soumis au permis :** en plus de violer les règles d'urbanisme et les clauses contractuelles du bail de location ; c'est les règles de copropriété qui sont remises en cause.

- **Travaux soumis au permis :** ces actions agissent au contraire des lois, en l'occurrence la loi 90-29 du 1/12/1999 relative à l'aménagement et l'urbanisme. L'article 52, précise que « *le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelle construction quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation du mur de soutènement et de clôture en dur. Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire* ».

¹⁹ Le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs modifié et complété par le décret exécutif 94-59 du 07 mars 1994

- **Mise en demeure** : la police d'urbanisme et de la protection de l'environnement (PUPE) à deux rôles : **Répressif** ; on veillant au respect des règlements, par l'éradication des actes illicites sur le bâtiment et toute violation des lois d'urbanisme. **Préventif** ; on sensibilisant et informant. Dans l'Article 12 de la Loi n° 04-05 du 14/08/2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 01 Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1 Décembre 1990, susvisée, un article 76 sixties, lorsque la *construction est opérée sans un permis de construire* :

- Dresser un procès-verbal par un agent habilité, constaté les infractions et les transmettre au président de l'A.P.C et au Wali, dans un délai ne dépassant pas soixante douze (72) heures.

- Émettre un arrêté de démolition par le président de l'A.P.C dans un délai de huit (8) jours, à compter de la date de remise du procès verbal (P.V) de constatation de l'infraction.

- Une fois le délai passé, en cas de défaillance de la part du président de l'A.P.C, le wali prend la décision de démolir la construction dans un délai ne dépassant pas trente (30) jours.

- Exécuter des travaux de démolition par les services communaux ou, par les moyens que réquisitionne le wali. Le président de l'A.P.C mobilise les moyens de droit pour recouvrer les frais de démolition, qui sont mis à la charge du contrevenant.

- Le refus par le contrevenant de la décision de démolition, n'est pas suspensif de la mesure de démolition qui était prise par les autorités compétentes.

Dans l'article 13, il est inséré dans la loi n° 90-29 du 1/12/1990 susvisée, un article 76 septièmes, si la construction n'est pas conforme aux prescriptions du permis de construire délivré, c'est presque la même démarche à entreprendre. Sauf que la juridiction compétente prononce la mise en conformité de la construction, sa démolition partielle ou totale dans un délai fixe.

- **Action en justice** :

Prononcée à l'article 76 de La loi n° 90-29 du 1/12/1990 : *en cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux.* Après engagement de la procédure judiciaire, le juge compétent a tous les prorogatifs par la loi pour annuler le registre du commerce ou l'agrément de l'auteur des transformations, s'il s'avère que ces actes ont porté atteinte²⁰ à la stabilité du bâtiment, à la santé et à l'intégrité de la vie des résidents. Dans l'article 78 de la loi suscitée : *le*

²⁰ En se basant sur le rapport d'expertise (avis technique) de l'expert juridique désigné soit à la demande du ministère public, soit d'office, ou à la demande des parties, et ce conformément aux articles 143 jusqu'à 156 qui concernent les dispositifs d'expertise de l'ordonnance n°66-155 du 8 juin 66 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée

juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. La décision pourra être suivie d'une amende, à verser au profit de la partie à l'origine de la plainte.

Même étant des décisions juridiques qui ne sont pas définitives, c'est de véritables camouflets pour l'administration qui parait jusqu'à présent, complaisante avec des commerçants et des professionnels qui ont détourné l'usage et opéré des transformations sur leurs logements. Ce jugement incitera probablement les services habilités à réviser les conditions de délivrance des autorisations. Si les changements sont mineurs, aura effet remise en état des lieux, si elles sont substantielles, aura effet expulsion et récupération du bien loué. Pour que la décision judiciaire définitive prenne effet, le contenu de l'acte est porté à la connaissance des intéressés par notification. L'exécution se fera à l'amiable ou en faisant recours à la force publique.

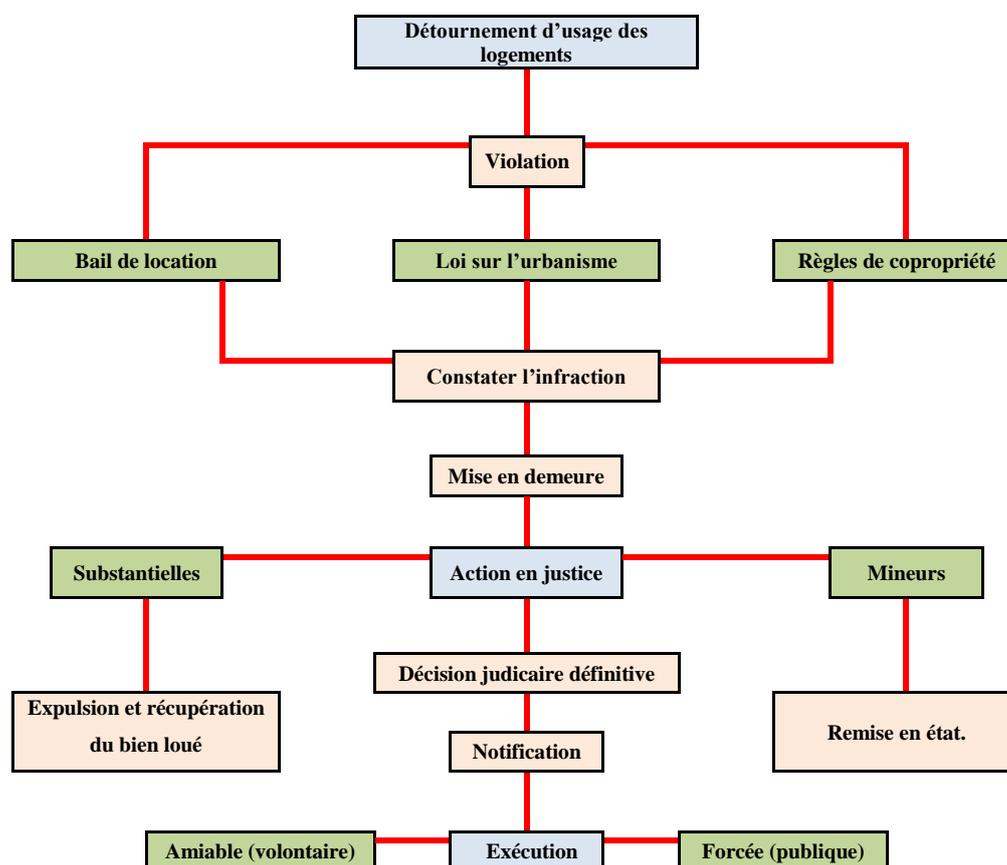


Figure 17 : Détournements d'usage : procédure, effet et sanction

Source : Schéma établi par l'auteur

Conclusion :

Prise d'assaut par un exode rural massif et un manque patent en logements, les autorités publiques ont adopté les procédures des Z.H.U.N comme outil de la planification urbaine. Ce modèle devait répondre aux préoccupations du secteur de logement dans de brefs délais, au profit d'un grand nombre de ménages, en rationalisant l'usage des ressources économiques et en garantissant un droit d'accès égal aux citoyens. Ces projets, obéissant à des programmes et des budgets fixes, rompant avec les références locales et envahissant les réserves agricoles, étaient une réponse à des circonstances politiques à l'échelle nationale. La réalisation était régie par des arbitraires de fonctionnalité, de rationalité et d'impérative administrative.

Établis dans un contexte d'urgence, les aménagistes de ce modèle d'habitat ont pris comme priorité d'héberger la population urbaine, d'où les sous-équipements en infrastructures et services d'accompagnement. Les conséquences étaient néfastes au déroulement de la vie des résidents. Parvenir aux besoins en service et commerces étaient subordonnés à des choix multiples ; densifier, réhabiliter et diversifier. Il ne s'agit pas seulement de réaliser davantage, mais d'adopter une stratégie opportuniste afin de ralentir l'étalement urbain, minimiser la durée d'intervention et économiser les coûts des opérations. Ainsi, les pouvoirs publics ont réussi de disséminer plusieurs services et équipements qui relèvent du secteur tertiaire.

L'intégration des activités est régie par des impératives spatiales, fonctionnelles et techniques, qui peuvent intervenir simultanément ou à des moments différents du processus de la prise de décision. L'objectif étant d'aboutir à une morphologie urbaine favorable à la complémentarité des fonctions, à la compatibilité entre activités diverses et à l'épanouissement de la qualité de vie dans le quartier, tout en répondant à des enjeux environnementaux pertinents. La diversité par les changements d'usage des logements (ou l'inverse), permet d'optimiser l'usage de l'espace par la réappropriation des terrains ou des locaux délaissés.

La création des commerces, services ou professions via le changement d'usage des logements permet de rapprocher la sphère résidentielle de l'univers du travail, d'améliorer l'attractivité et l'animation du quartier. Toutefois, le développement informel des activités tertiaires à l'échelle des immeubles collectifs a encouragé l'appropriation chaotique des lieux communs et la saturation des usages. Dont l'impact a marqué les formes architecturales et urbaines, qui se retrouvent transformées et réappropriées. Ces interventions massives et régulières annulent tout caractère d'individualité ou de phénomène isolé, laissant déduire que ces pratiques ne sont pas des bricolages anarchiques, mais plutôt des actions à caractère collectif, social.

Deuxième partie :
Approche Analytique

Chapitre IV :

**Procédure des Z.H.U.N à Constantine et la
Z.H.U.N de Daksi comme cas d'étude.**

Introduction :

La ville de Constantine de par son ancrage dans l'histoire du pays, l'importance d'envergure régionale qu'elle présente et l'emplacement stratégique qu'elle occupe par rapport aux axes de communication importants, a toujours constitué un réceptacle pour un exode rural continu. Un phénomène qui est, une fois combiné avec une hausse démographique significative, a exercé une forte pression sur le secteur du logement et de la construction dans la ville, plus particulièrement la demande de logement qui s'est accrue de façon alarmante. Cette situation a conduit au début des années 1970 à la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'habitat urbain, qui s'est matérialisée par la création des zones d'habitat urbaines nouvelles, sur des terrains libres en périphérie de la ville.

Pour répondre à la demande accrue de logements, les détenteurs du secteur de l'habitat et de la construction de l'époque ont fait appel aux procédés d'industrialisation et de préfabrication. Une démarche qui a eu pour conséquence l'uniformité et la monotonie de l'architecture et du paysage urbain. De même, en raison des priorités accordées à la satisfaction des besoins en logements publics, la structure économique tertiaire a longtemps été insuffisante. Le contexte socio-économique des Z.H.U.N a largement évolué et les services urbains proposés se sont avérés inadéquats. Les insuffisances manifestées ont été progressivement renforcées par des activités économiques ; les enjeux pour introduire et créer des activités rémunérées se sont rapidement imposés chez des ménages soumis à une mobilité pendulaire pénible. Le développement de l'appareil économique dans ces zones résidentielles n'était pas uniquement du ressort de l'État, il s'agit aussi d'un phénomène urbain fabriqué à partir d'initiatives individuelles (opérateurs privés).

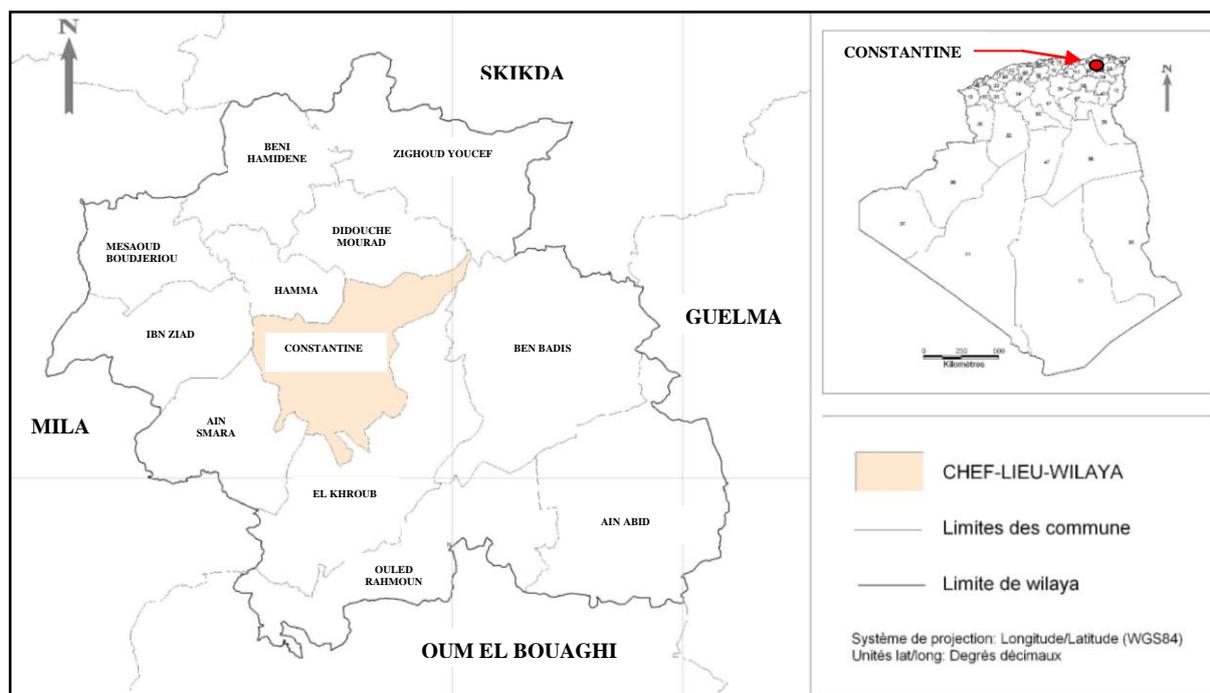
On se lance à la fin du chapitre dans la présentation de la Z.H.U.N de Daksi, comme corpus d'étude. Il s'agit d'identifier ce champ d'étude par sa situation, son site d'implantation, le développement de son tissu urbaine et les modes opératoires d'intégration des activités (commerce et équipements de proximité). Nous identifions aussi les principes d'aménagement des îlots résidentiels ; la configuration formelle et structurelle des logements collectifs publics, les schémas spatio-fonctionnels des appartements, la démarche conceptuelle des façades et les choix structurels adoptés. Il s'agit effectivement d'identifier ce bien immobilier de par ses différentes caractéristiques, du fait que l'appartement « *c'est avant tout un bien matériel, que l'on peut identifier dans notre société, à partir de ses occupants, de sa localisation, et de sa forme architecturale* » (SEGAND M., BONVALET C. & BRUN J., 1998, p 5)

IV.1- Présentation de la ville de Constantine :

IV.1.1- Données générales sur la ville :

Constantine, chef-lieu de la wilaya, est située dans l'Est du pays à 439 km de la capitale. La wilaya s'étend sur une surface de 2.187 Km² et héberge une population de 1.272.488 habitants en 2018. Soit une densité moyenne de 582 habitants/Km² et un taux de croissance démographique d'environ 1,5 %, dont 56 % de la population vivent dans la commune chef-lieu (D.P.S.B/O.N.S). La wilaya qui englobe douze (12) communes est limitée : au Nord, par la wilaya de Skikda ; à l'Est, par la wilaya de Guelma ; à l'Ouest, par la wilaya de Mila et au Sud, par la wilaya d'Oum El Bouaghi (voir plan 01). Sa localisation à la croisée de deux axes routiers importants, l'axe Nord-Sud reliant Skikda à Biskra et l'axe Est-Ouest reliant Annaba à Sétif, lui donne la qualification d'une ville charnière.

Plan 01: Situation géographique (région/pays) de la wilaya de Constantine

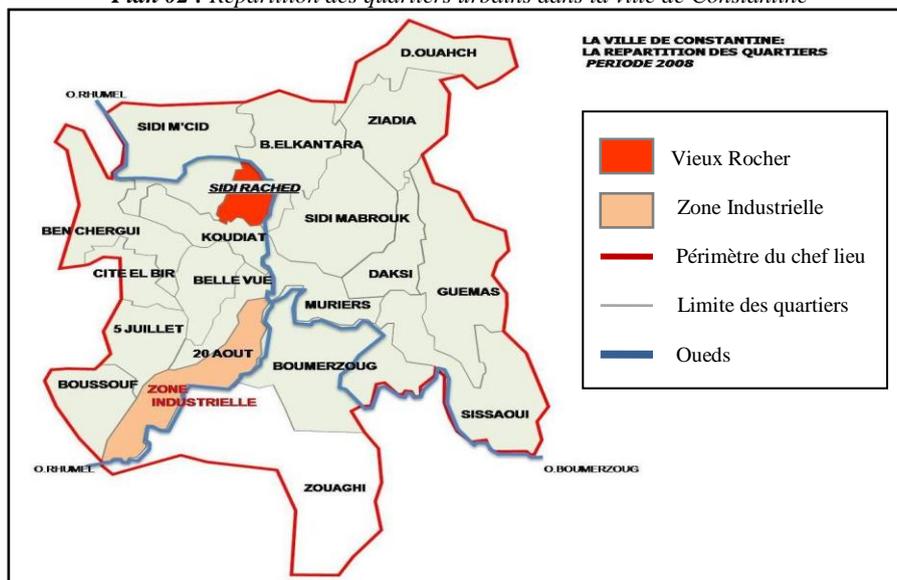


Source : A.N.I.R.E.F/Monographie de la wilaya de Constantine avec intervention de l'auteur

Constantine est localisée sur un site contraignant et très accidenté ; sillonné par un réseau hydrographique dont le plus important : Rhumel et Boumerzoug où toutes les ramifications se convergent. Axes routiers ; coupures dues aux oueds et la nature accidentée du sol ont pour effet de modeler la morphologie urbaine de la ville, donnant lieu à des secteurs urbains aux formes fragmentées et aux variations dimensionnelles. Le Climat, de type méditerranéen, est caractérisé par les hivers froids, les étés chauds et secs, pluviométrie annuelle qui varie entre 350 et 700 mm. En été, le Sirocco, vent chaud, souffle sur la wilaya 20 j/an de moyenne.

La ville de Constantine chef-lieu, est composé de dix (10) grands quartiers qui varient selon leurs modes d'occupation ; fonctionnalités ; potentialités et faiblesses. La plupart de ces quartiers correspondent à un ensemble de cités, allant d'une (01) à quatre (04), sous forme de secteurs urbains (voir tableau 01). Signalant que cette distribution est fondée sur les statistiques générées par le recensement général de la population et de l'habitat de 2008.

Plan 02 : Répartition des quartiers urbains dans la ville de Constantine



Source : Révision du P.D.A.U intercommunal, 2010, P 57 (D.U.C et URBA.CO) avec intervention de l'auteur

Tableau 01 : Les secteurs urbains de la ville de Constantine en 2008

| N° | Secteur urbain | Nombre de quartiers | Quartiers |
|----|----------------|---------------------|---|
| 1 | 5 Juillet 1962 | 03 | Boussouf - Arafa – 5 Juillet |
| 2 | Belle vue | 04 | 20 Aout - Kouhil - Belle vue – kadour Boumedous |
| 3 | Boudraa Salah | 05 | Cité Elbir - Boudraa Salah - Martyrs - Hatabia - Benchergui |
| 4 | Kitouni | 04 | Sidi Mcid - Aouinet El foul - Maquisards - Coudiat - Bardo |
| 5 | Rached | 01 | Rached |
| 6 | Sidi mabrouk | 04 | Sidi Mabrouk Inferieur - Mansourah.- Daksi – Frères Abbas |
| 7 | Ziadia | 03 | Sakiet Sidi Youcef - Ziadia - Djebel Ouahch |
| 8 | Bab El Kantra | 02 | Bab El Kantra - Emir Abdolkader Superieur |
| 9 | El Guemas | 04 | El Guemas - 4ème Km - Sissaoui - Erriad |
| 10 | Muriers | 04 | Bentellis - Muriers - Chaab Ersas - Palmiers |

Source : Révision du P.D.A.U intercommunal. Diagnostic : Étude socio-démo- économique, 2010, P 57 (D.U.C et URBA.CO)

IV.1.2- Aperçu sur l'évolution urbaine de la ville avant la procédure des Z.H.U.N :

Cerner les facteurs qui régissent l'idéologie urbaine de la Z.H.U.N, revient à appréhender la croissance urbaine globale de la ville de Constantine, en retraçant les phases clés de son évolution urbaine, de la colonisation du pays jusqu'au lancement de la politique des zones d'habitat urbaines nouvelles (Z.H.U.N).

IV.1.2.1- Période coloniale (1837-1962) : de notables bouleversements ont reconfiguré la morphologie urbaine de la ville précoloniale, dont le plus significatif était l'aménagement des percées haussmanniennes : rue de France, rue Impériale (Ben M'HIDI), etc. Ainsi, l'émergence de quartiers en dehors du périmètre traditionnel, selon des étapes chronologiques successives :

- **Entre 1837 et 1931** ; l'extension de la ville s'est opérée en dehors du vieux Rocher par la création de quelques agglomérations appelées « faubourgs » ; à l'Ouest le faubourg de Saint-Jean et le Coudiat, à l'Est les quartiers d'El-Kantara et du Mansourah, etc.

- **Entre 1931 et 1958** ; la ville s'est étendue par l'apparition de pôles urbains tels que Sidi Mabrouk au Nord-est du noyau traditionnel. Ainsi, l'aménagement des quartiers à vocation résidentielle tels que le lotissement de Bellevue au Sud-ouest.

- **Entre 1958 et 1962** ; l'extension s'est propagée vers la périphérie, notamment sur les deux côtés des oueds du Rhumel et Boumerzoug au sud-est. De même pour les quartiers de : Chalet des pins, les Mûriers, 4^{ème} km, Avenue de Roumanie et Bentellis. À l'Ouest, la ville a connu la réalisation de la cité Ameziane, El-bir, platanes et immeubles de grandes hauteurs (CILOC).

IV.1.2.2- Période post-indépendance (1962-1973): ayant confronté à des énormes entraves ; manque d'infrastructures de gestion administrative, insuffisance des moyens financiers et humains, la croissance de la ville s'est effectuée timidement à la veille de l'indépendance :

- **Entre 1962 et 1969** : les opérations engagées avaient concerné l'achèvement des chantiers entamés dans le cadre du plan de Constantine (1958-1962) : immeubles de la cité Filali, immeuble des chemins des dames et tours à cité Bosquet. Ainsi aux opérations d'achèvement (création des cités de Fadila Saadane et Benboulaïd au Sud-ouest) et les réalisations privées.

- **Entre 1970 et 1973** ; coïncide avec le premier plan quadriennal où le secteur du logement ne figurait pas encore parmi les priorités de l'État. La persistance du décalage entre l'offre publique et la demande en logement a incité à l'émergence et la prolifération des quartiers en habitat précaire et des bidonvilles. On note la concrétisation de quelques projets de grande envergure ; la faculté de Constantine, le complexe sportif et la zone industrielle.

IV.2- Procédure des Z.H.U.N à travers la ville de Constantine :

À la fin des années 60 et au début des années 70, la ville de Constantine était caractérisée par une urbanisation accélérée, résultat d'un développement socio-économique et d'une croissance importante de la population urbaine. L'urgence de la crise du logement à l'époque a favorisé l'émergence d'une nouvelle politique marquée par la création de Z.H.U.N (zones d'habitat urbaines nouvelles). « Cette procédure spécifique à l'urbanisme opérationnel algérien, devrait susciter une grande réforme de la croissance urbaine des villes » (DJERMOUNI Imene, 2015, p 77). Dans le secteur de l'habitat, cette procédure a mené à l'adoption des stratégies par lesquelles les objectifs assignés seront atteints, dans le plus court délai possible.

Par la promulgation du circulaire ministérielle n° 355/PU du 19/02/1975 du M.H.C, la Z.H.U.N était considérée comme une procédure technique et administrative qui vise à répondre aux besoins accrus en logements, par la réalisation des programmes en habitat collectif ; équipements publics et services. S'étalant sur de vastes réserves foncières et adoptant les principes de l'industrialisation comme procédés constructifs, ces ensembles d'habitats ont considérablement remodelé le paysage urbain de la ville. De par leur localisation dans la périphérie, ces Z.H.U.N forment de véritables masses par leurs capacités qui varient entre 5000 et 12000 unités, en regroupant plusieurs projets de logements sur la même assiette.

IV.2.1- Réalisation des Z.H.U.N :

Leurs réalisations avaient comme objectif primaire de pallier la crise de logements dont souffrait la ville de Constantine, à l'instar des villes du pays à l'époque. C'est à partir des années 70 que la typologie d'habitat collectif a fait son apparition de manière significative à travers la création des Z.H.U.N. La cadence des réalisations entre 1974 et 1980 s'est accélérée dans les zones péricentrales, des localisations qui ont été encouragées par les opportunités foncières que présentaient les terrains à bon marché. Les sites relativement éloignés du centre-ville n'ont pas été sans incidences néfastes sur la vie urbaine de ces ensembles résidentiels. Elles ont pesé lourd sur les ménages qui avaient rencontré des difficultés du fait du manque accru en infrastructures économiques de première nécessité.

Jusqu'à 1980, des zones d'habitat ont été édifiées : 20 Août, Fadila Saadane, Filali, Daksi, Sakiet Sidi Youcef et Ziadia. Comparés à celles des années 70, les Z.H.U.N des années 80 étaient relativement équipées en commerces et en services nécessaires au déroulement de la vie des résidents. À partir de 1980, le tissu urbain s'est étalé vers l'Est de la ville en réalisant la cité du Djebel Ouahch, ainsi à l'Ouest par la création de la cité Boussouf. Influencée par les théories fonctionnalistes, la procédure des Z.H.U.N a généré des logements collectifs publics standards ; souvent de petite taille ; à base rectangulaire ; avec des toitures plates et des variantes dimensionnelles allant de deux (T.2) à cinq pièces (T.5).

Le P.U.D de 1982 a réservé des surfaces importantes de terrain exploité au profil du secteur de l'habitat. Il avait proposé de nouvelles Z.H.U.N qui devaient s'étendre sur 1.167 hectares, pour une capacité de 46.300 logements et 291.027 habitants. Sur les douze (12) Z.H.U.N proposées, quatre (04) seulement ont été réalisées, souvent avec un nombre de logements inférieur à la taille initiale programmée. Cela peut être expliqué du fait de problèmes financiers (enveloppe budgétaire de l'opération) ou géotechniques (instabilité des terrains sélectionnées).

Tableau 02 : les Z.H.U.N proposées par le P.U.D 82 de Constantine

| Les Z.H.U.N proposées | Surface | Nbre de logements | Habitants | Etape | Observations |
|-----------------------|-----------------|-------------------|----------------|---------|--------------|
| Djebel Ouahch | 59 ha | 1630 | 11400 | 1982/90 | réalisée |
| Boussouf | 211 ha | 6221 | 38.000 | 1982/90 | réalisée |
| Sarkina | 201 ha | 10.763 | 64.500 | 1982/90 | réalisée |
| El Bir | 29 ha | 997 | 6.381 | 1990 | rien |
| El Menia | 90 ha | 2100 | 13.440 | 1990 | illicite |
| Zaouch | 127 ha | 5842 | 37.389 | 1995 | RHP |
| Gammas II | 50 ha | 2100 | 13.440 | 1995 | RHP |
| El Djebbès | 43 ha | 1806 | 11.558 | 1995 | rien |
| Bekeira | 106 ha | 3195 | 20.448 | 1995 | réalisée |
| Berda | 94 ha | 4324 | 27.674 | 2000 | 1300 lots |
| El Zied | 81 ha | 3402 | 21.773 | 2000 | rien |
| Cité des chercheurs | 85 ha | 3910 | 25.024 | 2000 | rien |
| TOTAL | 1.167 ha | 46.300 | 291.027 | | |

Source : (BENIDIR Fatiha, 2007, p.141)

L'importance des réalisations engagées (voir figure 18) traduit la volonté des pouvoirs publics à pallier la crise de logements, en exploitant les terrains vierges à l'intérieur du périmètre urbain. Par conséquent, toutes les assiettes foncières susceptibles d'accueillir des programmes de logements avaient été sollicitées. On soulève aussi la mobilisation de tous les procédés de construction disponibles à l'époque ; allant de la préfabrication lourde (panneaux sandwichs, préfabrication tunnel), jusqu'à l'utilisation des éléments de la préfabrication légère.



Figure 18 : Vues d'ensemble sur quelques Z.H.U.N de la ville de Constantine

Source : photo prises par l'auteur (2018)

La politique des Z.H.U.N a laissé place à partir de l'année 1988 à une nouvelle urbanisation, en faveur de la typologie en habitat individuel « sous forme de lotissements ». Les opérations engagées avaient consommé des surfaces foncières plus importantes à la périphérie de la ville de Constantine. Parmi ces nouveaux quartiers : le plateau d'Ain El Bey, Sarkina, El Berda, cité Benchergui, Gammas et Sissaoui.

IV.2.2- Typologie de la population dans les Z.H.U.N :

Les Z.H.U.N de la ville de Constantine étaient connues par le côtoiement de population variée (jeunes, adultes et vieux). Les premiers ensembles résidentiels étaient destinés à recevoir les personnels des sociétés nationales et organismes de l'État, de provenances diversifiées. C'est le cas de la Z.H.U.N de Boussouf où les acquéreurs sont des employés de la société ESTE. Puis, sont privilégiés les ménages nécessiteux ou ceux vivant dans des maisons menacées de ruine. Ensuite, ce parc de logements public se voyait attribuer aux épargnants et à tous les citoyens qui figuraient sur les listes d'attente des entreprises nationales.

La lecture des statistiques récoltées par le R.G.P.H de 2008 (voir tableaux 03 et 04) va permettre de dégager une idée globale sur la répartition géographique de la population à travers les secteurs urbains de la ville, notamment les secteurs subissant plus de poids démographique.

Tableau 03 : Données démographiques sur les secteurs urbains de la ville de Constantine en 2008

| SECTEUR URBAIN | Pop 2008 | Ménages 2008 | Logements | | TOL | | Surface | Densité BRUT | |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|----------------|--------------|--------------|
| | | | Total | Occupée | BRUT | NET | | Logt/ha | Pop/ha |
| SIDI RACHED | 14981 | 9435 | 4402 | 3078 | 3,4 | 4,87 | 58,71 | 74,98 | 255,17 |
| ZIAIDIA | 41191 | 9920 | 8149 | 7296 | 5,05 | 5,65 | 634,37 | 12,85 | 64,93 |
| 5 JUILLET | 27922 | 7328 | 6733 | 5198 | 4,15 | 5,37 | 1345,21 | 5,01 | 20,76 |
| BELLE VUE | 40368 | 6061 | 9515 | 7898 | 4,24 | 5,11 | 394,45 | 24,12 | 102,34 |
| SIDI MABROUK | 72495 | 7950 | 14912 | 13029 | 4,86 | 5,56 | 533,06 | 27,97 | 136,00 |
| ELGUEMAS | 44353 | 14258 | 9096 | 8272 | 4,88 | 5,36 | 699 | 13,01 | 63,45 |
| BAB ELKANTRA | 30457 | 8292 | 6245 | 5448 | 4,88 | 5,59 | 357,07 | 17,49 | 85,30 |
| BOUDRAA SALAH | 54140 | 5379 | 9160 | 8186 | 5,91 | 6,61 | 509,97 | 17,96 | 106,16 |
| LES MURIERS | 47897 | 7687 | 9125 | 8302 | 5,25 | 5,77 | 839,7 | 10,87 | 57,04 |
| KITOUNI | 35646 | 3198 | 7910 | 6685 | 4,51 | 5,33 | 548,97 | 14,41 | 64,93 |
| LA VILLE | 409450 | 79508 | 85247 | 73392 | 4.80 | 5.58 | 5920,51 | 14,40 | 69,16 |

Source : Révision du P.D.A.U intercommunal. Diagnostic : Étude socio-démo-économique, 2010, P 49 (D.U.C et URBA.CO)

IV.2.3- Toponymie et adressage officielle des bâtiments, rues et territoires urbains :

« Désigner ou nommer un lieu ou un espace est un acte social, dans la mesure où les nominations circulent et présentent des formes (relativement) stabilisées » (LEIMDORFER F., 2005, p136). C'est une valeur de citoyenneté et une source d'information en lien avec une base de données urbaines, que les pouvoirs publics de la ville exploitent dans les domaines de la fiscalité, du foncier et de l'économie. L'opération d'adressage facilite le repérage, la localisation des lieux et les opérations de recensement, en ce qui concerne les procédures pour cerner le patrimoine public existant et définir les assiettes foncières disponibles.

Avant la colonisation du pays, les rues de la ville selon ATOUI B. (2005), n'étaient connues que par tradition ; l'attribution des noms se faisait de manière spontanée et anonyme par les citoyens, en fonction des spécificités : physique, sentimentale ou fonctionnelle, etc. Les noms étaient souvent tirés : d'une activité commerciale dominante (usage du lieu) : Zenkat Mekais (rue des bijoutiers), el-Djazarine (rue des boucheries), Mekaad el-Hout (rue des poissonniers), Kouchet ez-Ziate (Boulangerie ez-Ziate). Du nom de propriétaire : Zenket el-Amamra (rue el-Amamra), Sabet Bouchibi (voute Bouchibi), ainsi d'un bâtiment singulier : Souk et-Tedjar (marché des commerçants), Hammam Bendjelloul, Dar el-Bey, el-Djama el-Kebir.

Quant au pouvoir colonial, a voulu imprimer la ville de Constantine à l'instar des villes du pays, d'un cachet européen en l'habillant des terminologies françaises. Dans l'esprit de marquer socialement l'espace, il attribue des noms à des rues et à des quartiers, ce qui s'inscrit « *explicitement dans un processus d'occidentalisation de la société* » (ALPHONSE B. & AMOUGOU M., 2013, p 199). On retrouve dans la nomenclature des noms de militaires « Rue du Sergent-ATLAN », hommes de lettres « Boulevard Victor Hugo », médecin « Rue du Docteur Calmette » ou de saints « Faubourg Saint jean », etc.

Après l'indépendance, le département des Moudjahidines et les services de baptismation sous le régi du wali, ont décidé de redonner à la ville sa toponymie algérienne ; en créant des secteurs urbains sous les noms des martyres, batailles, personnalités politiques et écrivains. C'est ainsi qu'une démarche globale a été instaurée pour algérianiser les noms français et renforcer le processus de marquage spatial des lieux et des personnes, afin de sauvegarder la mémoire collective. À l'exception des zones d'habitat urbaines nouvelles, qui étaient conçues dans l'ensemble pour subvenir aux besoins croissants et pressants en logements dans des délais courts, au détriment des aménagements et des services urbains de qualité, d'où le recours à des appellations à caractère numérique : « *cités numériques* ».

IV.2.3.1- Opérations d'adressage et procédures de baptismation :

L'adressage est une opération qui, à partir d'une cartographie ou d'un système de panneaux portants numéros ou noms, permet de localiser une rue, une parcelle ou une construction sur le site. Selon, la directive 2007/2/CE du parlement européen et du Conseil du 14/03/2007 (INSPIRE), l'adresse est : « *l'identification d'une propriété par sa localisation, c'est-à-dire un détail d'un lieu, d'un immeuble, d'une partie d'immeuble, d'un accès ou d'un autre type de construction, par des noms topographiques et des identifiants* ». Lieux, bâtiments et quartiers sont dotés de noms que les pouvoirs publics ont octroyés, par voie d'imposition ou en avalisant des noms existants. Pour s'approprier la ville, ils jouissent du pouvoir qui leur est conféré par la loi, pour imposer des

noms qui véhiculent l'image de la société, expriment des symboles de l'État et l'histoire de la Nation. Mais, aussi tenir le rôle d'un arbitre pour choisir entre les appellations proposées.

Donner un nom signifie : « *créer la première relation de dépendance entre un lieu et son inventeur, c'est le repérer, le signaler, transmettre son existence aux autres qui pourront le retrouver ; c'est aussi faire référence à une portion de la surface terrestre précise et donc permettre sa localisation ; c'est enfin montrer aux autres sa marque d'appropriation sur un morceau plus ou moins répandu de terre, et éventuellement, son appartenance à ce lieu approprié* » (LE BERRE Maryvonne. In BAILLY A. & AL., 1992, p 627). Dans ce contexte, un projet de loi a été promulgué pour organiser les procédures de baptisation ; décret exécutif n° 81 27 du 07/03/1981 portant établissement du lexique national des noms de villes, villages et autres lieux. Puis, le décret présidentiel n° 97-104 du 05/04/1997 qui a codifié la procédure de baptisation ou la débaptisation, les dimensions des plaques et les modalités de pose et membres de la commission.

Les dispositions du décret présidentiel de 1997, sont abrogées par le décret présidentiel n°14-01 du 05/01/2014, qui selon l'article 03 ; *la baptisation ou la débaptisation de l'ensemble immobilier d'habitat et équipements collectifs, ainsi que des différentes voies de circulation se trouvant sur le territoire de la commune est proposée par l'assemblée populaire communale concernée. Dans l'article 09, la priorité est accordée, dans les propositions de baptisation ou de débaptisation, tout ce qui a trait la résistance populaire, au mouvement national et la révolution de libération nationale, ses symboles et événements.*

IV.2.3.2- Se repérer dans un lieu anonyme ; expression de la compétence des résidents :

Partant de l'énoncé de CÔTE M. (1993, p 224) : « *le programme des ZHUN, qui visait à bâtir des ensembles de logements dotés de tous les services, crée de pseudo-villes nouvelles, mal intégrées à la ville ancienne, standardisées, à l'aspect jamais achevé* ». L'enquête sur terrain a montré que les usagers des Z.H.U.N rencontraient des difficultés à identifier les destinations souhaitées, en particulier au début de l'occupation des quartiers. Rues et projets de logements ne portant en majorité aucune appellation toponymique ; au fur et à mesure de l'occupation de l'espace résidentiel et des substitutions fonctionnelles qui apportent de nouvelles occupations des sols que des systèmes de repère locaux se sont construits (ROUAIBIA, N. & ZEGHICHE, A., 2017). À l'image du 20 Août et Boussouf où les bâtiments se ressemblent de par le traitement identique des façades, ce qui donne une impression de répétition à l'infini qui frappe les esprits.

Construire un système de repérage pour identifier le logement dans l'étendue uniforme et pouvoir l'utiliser par les habitants, ne peut que traduire leurs génies et leurs implications dans la vie du quartier. Par des actes d'appropriation, un citoyen ou un groupe social peut de manière consciente ou non, fabriquer de nouvelles appellations qui véhiculent un vécu et un

imaginaire communs (MOUSSAOUI A., In WALD P. LEIMDORFER F. (dir.). 2004). Ceci se réalise aussi en déformant des désignations que les autorités publiques avaient instaurées. En s'appropriant le lieu d'habitat par un contact fréquent avec le voisinage et des échanges dans le quartier ; les résidents enrichissent le vocabulaire populaire en parallèle des dénominations officielles.

L'extension urbaine de la ville le long de la voie ferrée, a donné lieu au *diminutif* « P.K » (Point kilométrique) à certains endroits : le quatrième (P.K4) à la sortie vers El Khroub et le treizième (P.K13) sur la route vers Ain Smara. D'autres noms se sont attachés à des entreprises de réalisation. Société nationale des travaux industriels et bâtiment (*SO.NA.T.I.BA*), qui a utilisé un procédé de préfabrication semi-lourde (*système pascal*) à la cité du 20 Août 55 et à la cité Daksi. Bureau d'études économiques et techniques (*ECO.TEC*), qui a utilisé un procédé tridimensionnel de préfabrication lourde (*système VARECO*) ; un non qui s'est attaché à la cité Ziadia. Entreprise socialiste des travaux de l'Est (*E.S.T.E*) qui a utilisé un procédé de construction en coffrage tunnel (*système table et banche*) ; la cité Boussouf en est un champ d'application. Ainsi, l'entreprise allemande de construction (*BUM*), appellation qui persiste jusqu'à présent pour désigner Sakiet Sidi Youcef.

IV.3- Changement d'usage des logements public à travers les Z.H.U.N de la ville :

Exploiter le parc de logements public pour des fins autres que résidentiel n'est pas attrait à la Z.H.U.N de Daksi, l'ensemble des Z.H.U.N de la ville connaissent le même essor (voir figure 19). La cadence des détournements d'usage n'a pas cessé de prendre de l'ampleur, attestant de la croissance exponentielle du parc économique dans les tissus d'habitat collectif. En dépit du manque de statistiques²¹, les visites effectuées à des quartiers au centre-ville / périphérie, dense / lâche ou grand / petit, permettent de constater la généralisation des pratiques.

De l'analyse des localisations des activités économiques tertiaires à la ville de Constantine, des quartiers étaient particulièrement concernés par les détournements d'usage des logements que sont d'autres. En plus du centre-ville dont l'attractivité économique est incontestable, les Z.H.U.N des années 70 et des années 80 étaient fortement touchées ces pratiques. Surtout qu'elles ne disposent pas (ou pas suffisamment) de locaux dédiés à l'usage commercial ou professionnel. En revanche, les nouveaux quartiers en habitat collectif ou à dominance de maisons individuelles étaient moins sollicités. Malgré les problèmes que peuvent engendrer les remaniements physiques sur une ossature en préfabrication lourde, cela n'a pas empêché certains commerçants et professionnels à installer leurs commerces ou professions au

²¹ En raison de leurs nombres importants, leurs caractères non sédentaires des activités commerciales et professionnelles et la multitude des services et directions à lesquels elles s'y attachent.

détriment de l'usage résidentiel pour un grand nombre d'appartements publics (épicerie, kiosque multiservices, cyber café, restaurant, pharmacie, ...).



Figure 19 : Détournement d'usage des logements à travers les Z.H.U.N de Constantine

Source : photos prises par l'auteur (2017)

Tableau 04 : L'état d'occupation des quartiers urbains de la ville de Constantine en 2008

| N° | Quartiers | Construction | Logements | | | | Ménage | Population | | |
|----|-----------------------------|--------------|-----------|-------|------------|-------|--------|------------|-------|-------|
| | | | Habités | Vides | Usage prof | Total | | H | F | Total |
| 1 | Boussouf | 1084 | 3340 | 1121 | 95 | 4556 | 3386 | 8585 | 8633 | 17218 |
| 2 | Arafa - 5 Juillet | 2199 | 1858 | 282 | 37 | 2177 | 1993 | 5299 | 5405 | 10704 |
| 3 | 20 Aout 55 | 887 | 3887 | 734 | 190 | 4811 | 4046 | 9975 | 10150 | 20125 |
| 4 | Belle Vue | 1125 | 4011 | 522 | 171 | 4704 | 4246 | 9679 | 10564 | 20243 |
| 5 | Cité Elbir - Boudraa Salah | 1825 | 2520 | 237 | 122 | 2879 | 2959 | 7899 | 8058 | 15957 |
| 6 | Martyrs-Hatabia-Bencherghi | 4791 | 5666 | 459 | 156 | 6281 | 6961 | 19158 | 19025 | 38183 |
| 7 | Sidi Mcid | 1505 | 1894 | 263 | 19 | 2176 | 2234 | 5807 | 5793 | 11600 |
| 8 | Bardo+Coudiat | 1933 | 4791 | 635 | 308 | 5734 | 5094 | 11645 | 12401 | 24046 |
| 9 | Sidi Rached | 1440 | 3078 | 827 | 497 | 4402 | 3198 | 7227 | 7754 | 14981 |
| 10 | SMK - Mansourah | 3331 | 6170 | 551 | 155 | 6876 | 7195 | 18346 | 18824 | 37170 |
| 11 | Daksi - Fr. Abbas | 3391 | 6859 | 890 | 287 | 8036 | 7063 | 17344 | 17981 | 35325 |
| 12 | Ziadia - S.S. Youcef | 2464 | 5152 | 489 | 44 | 5685 | 5403 | 14531 | 14514 | 29045 |
| 13 | Djebel El Ouahch | 988 | 2144 | 299 | 21 | 2464 | 2284 | 6072 | 6074 | 12146 |
| 14 | Bab El Kantra | 2854 | 5448 | 735 | 62 | 6245 | 6061 | 14926 | 15531 | 30457 |
| 15 | El Guemas - Erriad | 1527 | 1801 | 179 | 56 | 2036 | 1918 | 5130 | 5129 | 10259 |
| 16 | 4eme km- Sissaoui | 4812 | 6471 | 534 | 55 | 7060 | 6032 | 17247 | 16847 | 34094 |
| 17 | Bentellis - Muriers | 1698 | 2951 | 302 | 26 | 3279 | 3357 | 8125 | 8314 | 16439 |
| 18 | C Ersas-Palmiers-Boumerzoug | 5348 | 5351 | 449 | 46 | 5846 | 6078 | 15671 | 15787 | 31458 |

Source : Révision du P.D.A.U intercommunal. Diagnostic : Étude socio-démo-économique, 2010, P 58 (D.U.C et URBA.CO)

La lecture du tableau ci-dessus permet de soulever une concentration de logements dans le quartier composé de (Daksi/ Frères Abbas) avec 8036 unités soit 9.43 % du nombre total, alors que le quartier formé d' (El Guemas/Erriad) enferme le plus faible nombre avec 2036 unités soit 2.39 % du parc existant. On note l'état d'occupation suivante :

- **Logements habités** : avec un total de 73.392 logements à usage d'habitation soit 86 % du parc, le secteur urbain de Sidi Mabrouk enferme 13.029 unités soit un taux 18 %, alors que le plus faible taux a été enregistré dans le secteur de Sidi Rached avec 3.078 unités.

- **Logements vides** : les statistiques révèlent un nombre de 9.508 logements vides soit 11 % du parc. Les secteurs urbains de Sidi Mabrouk, 5 Juillet et Belle Vue comprennent successivement 1441, 1.403, 1.256 logements vides, soit 43 % du parc total au sein de Constantine.

- **Logements à usage professionnel** : 2.347 logements ont été détournés de leur usage, soit 3 % du parc. Sidi Rached est le secteur urbain le plus touché par les changements d'usage avec 497 unités puis le secteur de S. Mabrouk qui comprend 442 unités, alors que le moins touché est le quartier de Sidi Mcid avec seulement 19 logements transformés.

IV.4- 20 Août 55 et Boussouf ; deux cités représentatives des Z.H.U.N de la ville :

Suite aux directives des plans d'urbanisme directeurs, de nouvelles zones d'habitat urbaines se sont étalées sur des surfaces foncières importantes en périphérie de la ville de Constantine. Comme il est difficile de travailler sur toutes les Z.H.U.N, nous donnerons un bref aperçu sur deux (02) cités qui paraissent représentatives pour les Z.H.U.N de la ville. D'une part, la cité du « 20 Août 1955 » qui représente les ensembles résidentiels de la première génération des années 70, et d'autre part la cité de « Boussouf », un exemple illustratif pour les zones d'habitat de la seconde génération des années 80.

IV.4.1- 20 Août 55 ; Z.H.U.N de la première génération des années 70 :

Si l'objectif de l'administration coloniale était de franciser notre pays, l'approche des pouvoirs publics de la ville, dès la veille de l'indépendance, était d'arabiser les noms français par la création des secteurs urbains sous les noms de martyrs ou de batailles de la guerre de libération par exemple. C'est le cas de la Z.H.U.N du « **20 Août 1955** », dont le nom a été adopté pour commémorer une très importante bataille qui s'est déroulée durant cette journée, dans les grandes villes du Nord Constantinois. Il s'agit effectivement de la première offensive majeure du F.L.N, à l'initiative Zighout Youssef, nouveau chef de la zone 2. Cette offensive est pour certains, le premier tournant de la guerre pour la libération du pays, dix mois seulement après le déclenchement de la guerre de libération le 1^{er} novembre 1954.

Implanté à 2 km au Sud-ouest du centre-ville de Constantine, sur la route qui mène vers la capitale Alger. Elle est limitée au Nord par la cité des Frères Arafat ; au Nord-est par la cité d'Hacène Boudjenana ; à l'Est par la R.N 05 ; au Sud par la promotion immobilière Blikaz et à l'Ouest par le périmètre urbain de la ville (voir figure 20).

La réalisation de cet ensemble d'habitats a débuté en 1970 par la société nationale du bâtiment « SO.NA.T.I.BA ». L'entreprise qui avait utilisé le système pascal comme procédé de construction²² pour réaliser les logements. Ce quartier, le premier à édifié à la ville dans le cadre de la procédure des Z.H.U.N, a reçu un nombre total de 1.039 logements pour une population de 20125 habitants. Il s'étendait sur une superficie qui s'élève à 15 hectares avec une densité moyenne se situant autour de 69 logements /ha.

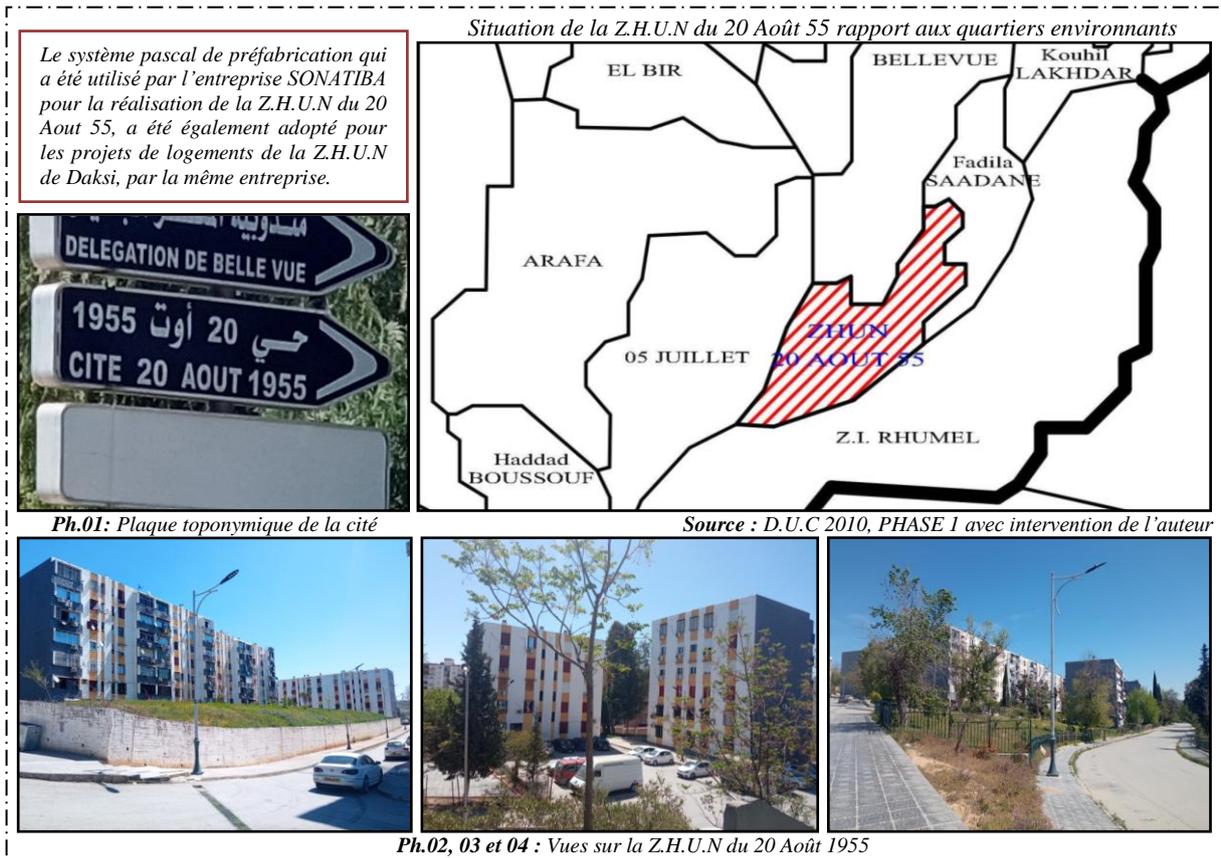


Figure 20 : Toponymie, situation et vues d'ensembles sur de la Z.H.U.N du 20 Août 55

Source : Photos prises par l'auteur 2017

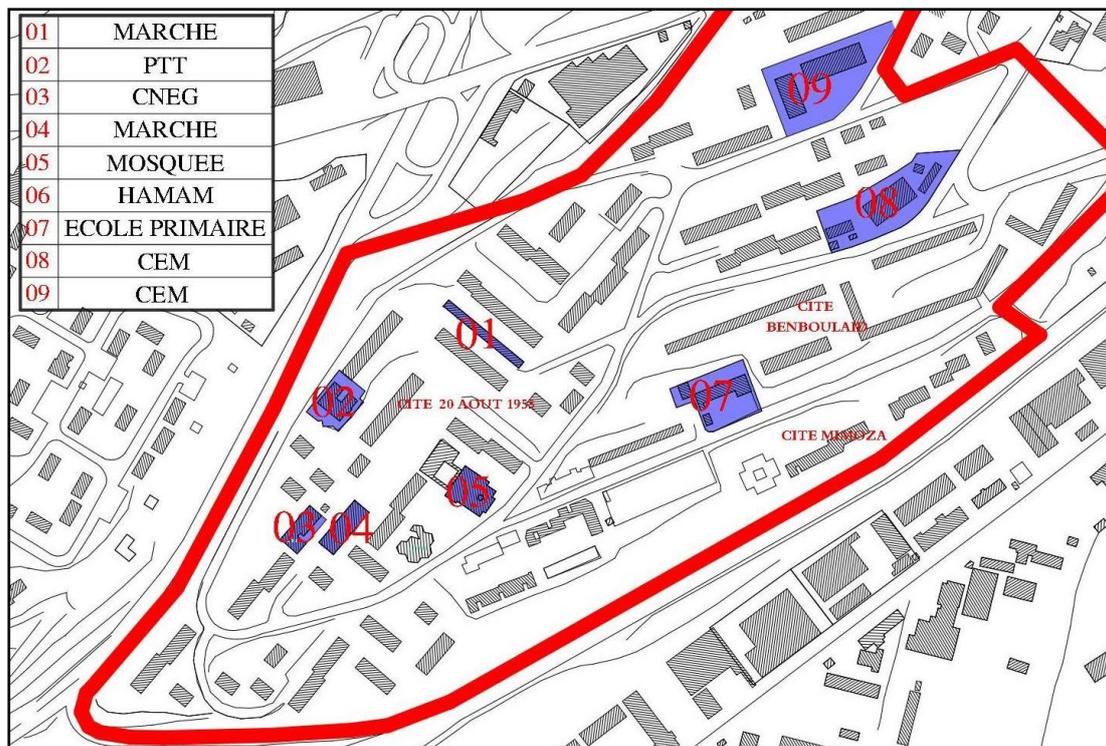
En raison de la topographie accidentée du terrain, les immeubles ont été implantés sur des banquettes de tailles modérées pour constituer de petits assemblages. Ce mode d'agencement a nécessité l'aménagement de plusieurs escaliers et rampes carrossables pour assurer la liaison entre les différentes portions du quartier. De nouveaux équipements socioculturels prennent place au fur et à mesure dans les poches vides, inoccupées depuis la création de la Z.H.U.N. En revanche, d'autres espaces sont laissés sans aménagement, ils sont exploités la journée comme aire de jeux pour les enfants du quartier ou des lieux où des marchands ambulants de la vaisselle venaient installer leurs marchandises.

²² C'est un système français qui est connu aussi par le système des panneaux sandwichs de préfabrication lourde.

Sous la pression de répondre à une demande grandissante en logement, ce quartier planifié était pour longtemps sous-équipé. Avec la livraison des logements entre 1972/73, seulement une école primaire et un collège de l'enseignement moyen (C.E.M) étaient réalisés, en plus de deux barres à usage commercial qui étaient aménagées en R.D.C dans la partie sud de la cité. Les barres à ossature préfabriquée, étaient composées de modules qui sont disposés dos à dos avec une longueur de 18 m² pour chacun. Au centre de la Z.H.U.N, une barre longue et formée d'une seule rangée de locaux vient s'adosser à un talus. Ces locaux, nécessaires aux besoins quotidiens des résidents de la cité et usagers de l'extérieur, offrent une variété de commerces et de services. On note aussi l'existence de deux kiosques tabac-journaux du type préfabriqué, qui jouent le rôle de points de repère pour les usagers du quartier.

Avec la croissance urbaine, la cité du 20 Août 55 avait acquis d'autres équipements publics : des écoles, des C.E.M, mosquée, hammam, poste, centre régional de l'enseignement général à distance (C.N.E.G). Des professions libérales et des services étaient installés au détriment des usages résidentiels (cabinets médicaux, cabinet d'architecture, cybercafés, salons de coiffure, école d'apprentissage de la conduite et écoles de soutien pour élèves scolarisés). Pour les besoins non satisfaits à la Z.H.U.N, les résidents se déplaçaient souvent aux quartiers voisins, a priori : la cité Filali et les terrasses. Les besoins inhérents à l'habillement, chaussures, bijoux, meubles ou autres, sont satisfaits dans la plupart au centre-ville ou autres quartiers.

Plan 03 : Plan d'aménagement général de la Z.H.U.N du 20 Août 1955



Source : Carte des équipements 2009 (URBA.CO) avec intervention de l'auteur (2017)

IV.4.2- Boussouf ; Z.H.U.N de la seconde génération des années 80 :

Elle porte le nom d'une personnalité connue en Algérie « **Abdelhafid Boussouf** » ; tant par ses efforts que par ses sacrifices pendant la guerre de libération nationale, ainsi le rôle qu'elle a joué dans l'histoire du pays après l'indépendance. Abdelhafid Boussouf est considéré comme le père fondateur des services de renseignements en Algérie, de par son rôle de pionnier, son intelligence hors du commun et son sens visionnaire. Initiée par le P.U.D de 1982, la Z.H.U.N est située à la sortie Sud-ouest de la ville sur la R.N 05, et constitue avec d'autres ensembles d'habitats (20 Août 55, Filali, 5 Juillet 62 et Boudjenana) l'extension Ouest de la ville de Constantine. Elle est limitée au Nord par la cité des Frères Arafa ; au Nord-est par la cité d'Hacène Boudjenana ; à l'Est par la R.N 05 ; au Sud par la promotion immobilière Blikaz et à l'Ouest par le périmètre urbain de la ville (voir figure 21).

D'après son dossier de la création, la Z.H.U.N occupait une superficie de 148,75 hectares pour une capacité prévue de 3135 logements, dont 2430 en habitat collectif (109 bâtiments de 5 à 11 niveaux), 621 constructions individuelles de type lotissements et 84 chalets. Le nombre total de logements a atteint 4556 unités, dont : 3340 occupés, 1121 inoccupés, 95 à usage professionnel et ce d'après le R.G.P.H du 2008.



Figure 21 : Toponymie, situation et vues d'ensembles sur de la Z.H.U.N de Boussouf

Source : Photos prises par l'auteur 2017

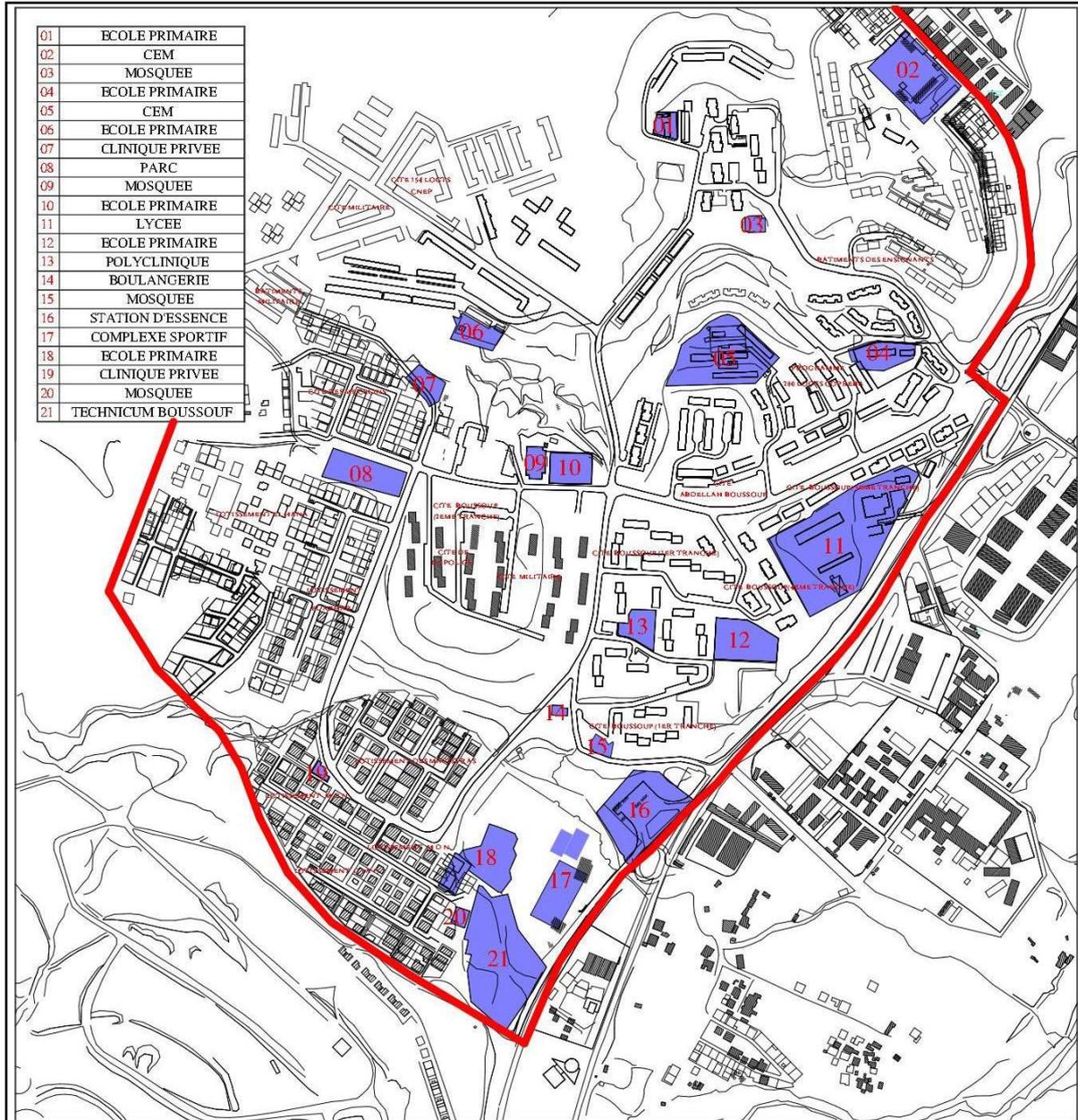
La densité brute de la Z.H.U.N s'élève à 21,07 logements /ha, relativement faible par rapport à densité moyenne qui avoisine les 49 logements /ha. Constat qui peut être expliqué du fait que le terrain sur lequel est édifée la cité de Boussouf souffre de graves problèmes d'instabilité dans certains endroits : faible capacité portante et problèmes de glissement. La composition géologique du sol avait pour effet de libérer des terrains étendus, qui sont restés jusqu'à présent non constructibles, d'où la morphologie fragmentée de son tissu urbain. Ces espaces vierges sont opportuns pour recevoir des constructions légères, des aménagements au sol, des surfaces végétales et des aires de jeux ou de loisirs.

D'un autre côté, la traversée du quartier par le gazoduc avait obligé les autorités publiques, par le biais des services compétents à prévoir une grande servitude (zone non aedificandae) de part et d'autre de son tracé. D'où l'annulation de la réalisation de l'ensemble des bâtiments qui étaient prévues sur son passage, et l'aménager plutôt en un boulevard central important. Cette proposition a été adoptée dans le but de mieux structurer le tissu urbain de la Z.H.U.N et d'y faciliter l'accessibilité des usagers du quartier. Ce boulevard a fait l'objet d'un traitement particulier et a reçu un nombre d'éléments de repère, ce qui a permis d'améliorer la qualité de repérage et d'identification dans cette partie du quartier.

À l'instar des autres Z.H.U.N de la ville, les habitants de la cité souffraient du manque d'équipements pour de nombreuses années ; seuls des équipements scolaires du 1^{er} et du 2^{ème} cycle, lycées et technicum sont réceptionnés simultanément avec la livraison des logements. Les autres équipements ont suivi tardivement : centre administratif (antenne d'A.P.C, impôts directs, Algérienne des eaux), P.T.T, sureté urbaine et centre de santé. Ce dernier était partagé avec les habitants des quartiers environnants (Boudjenana, 5 Juillet, Arafa, 20 Août), surtout ceux qui appartiennent au même secteur urbain que la cité de Boussouf. Cliniques médicales privées, salle omnisports, mosquées, centre commercial, complexe sportif, ainsi qu'un centre psychopédagogique, se sont installées par la suite. Les commerces de détail et de gros, créés a priori par des initiatives privées, sont implantés au R.D.C des immeubles d'habitation, en particulier dans les soubassements des bâtiments qui longent le boulevard central.

Pour les services et les activités commerciales non satisfaits dans la Z.H.U.N, les résidents se déplaçaient fréquemment vers les quartiers voisins ou vers le centre-ville de Constantine. Ces déplacements au quotidien avaient quelques répercussions lourdes sur les ménages faiblement motorisés (argent, temps et effort). Notant qu'au cours des deux dernières décennies, d'autres équipements proposés dans le cadre du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) ou des projets d'investissement (C.A.L.P.I.R.E.F) étaient réalisés dans le quartier.

Plan 04 : Plan d'aménagement général de la Z.H.U.N de Boussouf



Source : Carte des équipements 2009 (URBA.CO) avec intervention de l'auteur (2017)

IV.5- La Z.H.U.N de Daksi, comme Corpus d'étude :

Au-delà des fortes similitudes typo-morphologiques que représentent les zones d'habitat urbaines nouvelles de Constantine, et comme il est difficile de travailler sur toutes les Z.H.U.N de la ville, le choix s'est porté sur l'une des ensembles résidentiels de la première génération qui date des années 70 comme Corpus d'étude, à savoir : **la Z.H.U.N de Daksi Abdessalam**. Un choix qui était motivé principalement par le fait qu'elle est organisée sous forme de projets numériques (1148, 352, 448, 320, ...) ; composée de logements stéréotype et standard; constituée en majorité de logements publics (82,70 % du parc existant relèvent de la charge de l'O.P.G.I) ; ainsi l'ampleur des changements d'usage affectant son parc d'habitat.

IV.5.1- Origine toponymique :

En baptisant la Z.H.U.N au nom de « *Daksi Abdeslam* », les autorités publiques ont tenu à immortaliser l'un des martyrs de la révolution Algérienne. Ce chahid, née en 1933, était issu d'une famille révolutionnaire connue à Constantine : « *famille Daksi* », dont les sept frères ont pratiquement suivi la même trajectoire de révolution. Abdeslam était un champion en cyclisme qui s'est imprégné de l'esprit nationaliste. Il a rejoint le maquis au début de la guerre de libération nationale en 1955, pour tomber au champ d'honneur vers l'année 1959.

IV.5.2- Situation du quartier :

Jouissant d'une localisation légèrement excentrée à l'Est du centre-ville, Daksi est délimitée au Nord par la cité des Frères Abbes ; quartier issu de la densification spontanée du noyau initial (cité de recasement réalisée en 1956). Au Nord-Ouest et à l'Ouest par la RN n°03 qui le sépare de S.M. supérieur et inférieur ; extension urbanistique de la ville édifée pendant la colonisation près de 1930. À l'Est, Oued El Kelab (rivière des chiens) qui sépare le quartier de la cité El Ryiad. Au Sud, la voie ferrée qui le sépare du quartier 4^{ème} km (voir figure 22).

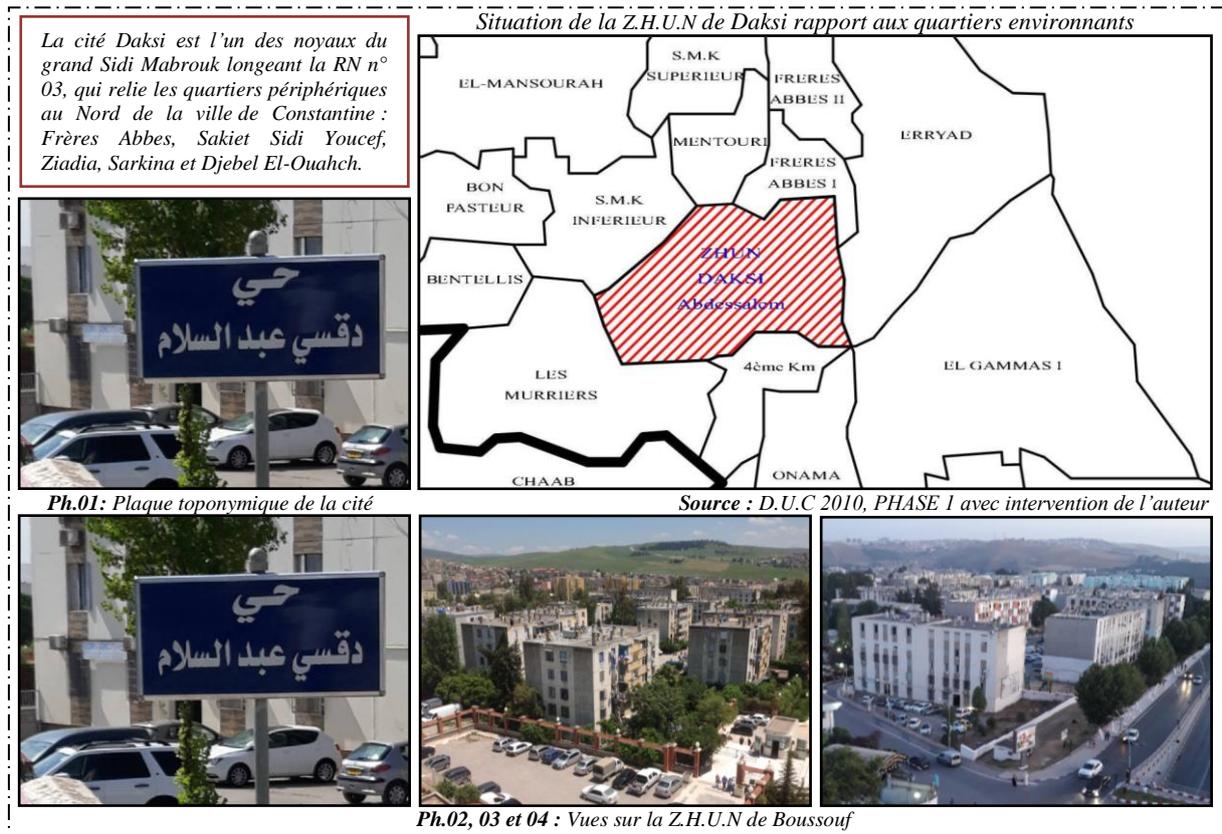


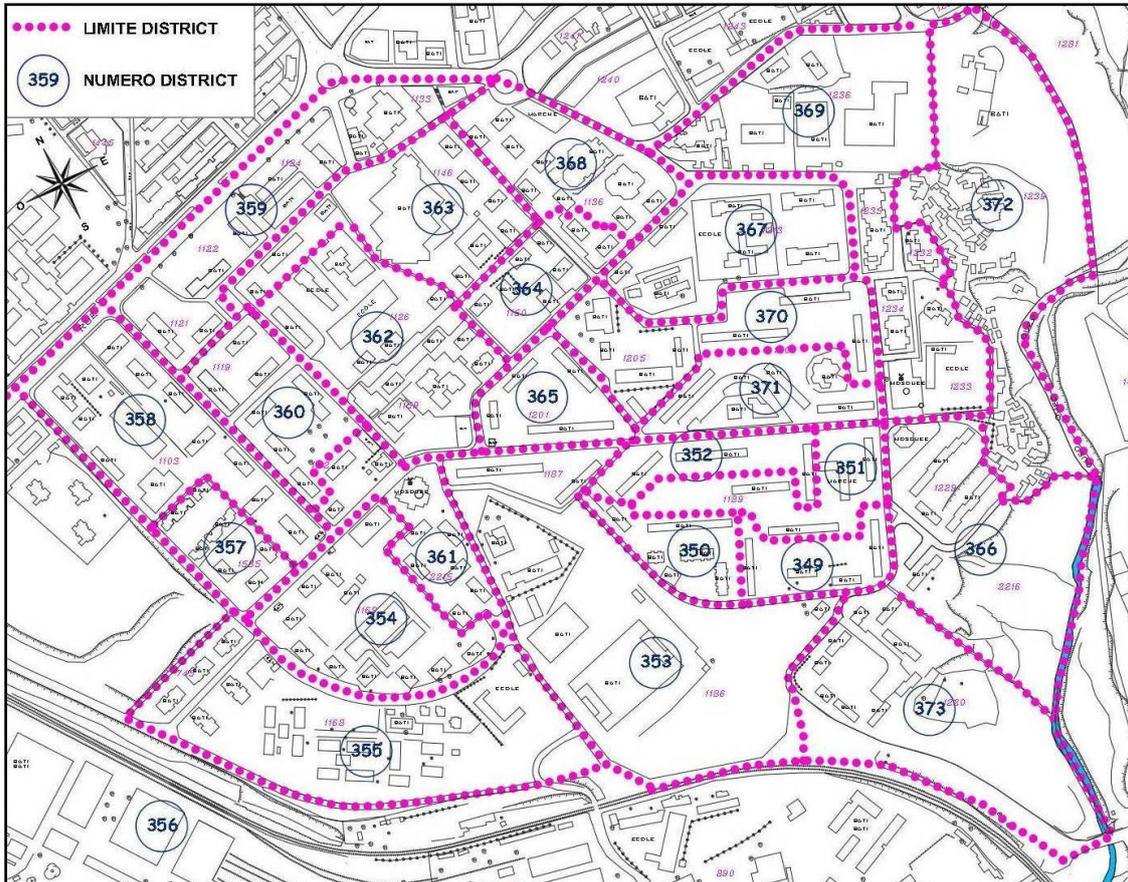
Figure 22 : Toponymie, situation et vues d'ensembles sur de la Z.H.U.N de Daksi

Source : Photos prises par l'auteur 2017

Ce champ se compose de vingt cinq (25) districts (voir plan 05), enfermant **3920** logements, dont **388** inoccupés et **129** à usage professionnel. Il abrite une population qui s'élève à **18481**

habitants dont **3620** des masculins et **9409** des féminins, structurés en **3607** ménages, dont une moyenne de **5,12** personnes par ménage (R.G.P.H 2008). La Z.H.U.N couvre une assiette qui avoisine 70 hectares. Ce tissu urbain comporte des typologies diverses, dont la majorité des logements collectifs publics, construite dans l'ensemble dans les années 70 et 80.

Plan 05 : Répartition des districts sur l'ensemble de la Z.H.U.N de Daksi



Source : Office National des Statistique (ONS 2017)

Tableau 05 : Données statistiques relatives à la Z.H.U.N de Daksi.

| WILAYA | COMMUNE | DISTRICT | DISP | CONST | LGT HAB | LGT INAB | LGT PROF | LGT TOT | MEN | MASC | FEM | TOT |
|--------|---------|-----------|------|-------|---------|----------|----------|---------|------|------|------|-------|
| 25 | 01 | 349...373 | 01 | 658 | 3403 | 388 | 129 | 3920 | 3607 | 9072 | 9409 | 18481 |

Source : Office National des Statistique (RGPH 2008)

IV.5.3- Site d'implantation et nature juridique du sol :

Le terrain sur laquelle est tenue la Z.H.U.N de Daksi est situé en marge du centre-ville. À l'origine, cette assise foncière était constituée de deux lots : lot n° 409 qui détenait un statut privé et appartenait à « Busquenne », et le n°413 qui était un bien domanial Beylek et habbous en référence à l'arrêté du Gouverneur General d'Algérie du 21 juillet 1876. Aujourd'hui, en consultant les services de la conservation des hypothèques de la ville, le terrain se compose du lot n°409 dont la surface est de (01 ha 56 ares et 10 ca), et du lot n°413 qui couvre une superficie de (57 ha 89 ares et 52 ca). Les deux lots sont des biens de l'État.

Les barrières physiques existantes (voir figure 23) ont largement modelé la forme du tissu urbain. Le site d'implantation est délimité par des barrières linéaires : naturelle à l'Est (l'oued) et artificielles (voie ferrée au Sud et le boulevard à l'Ouest).

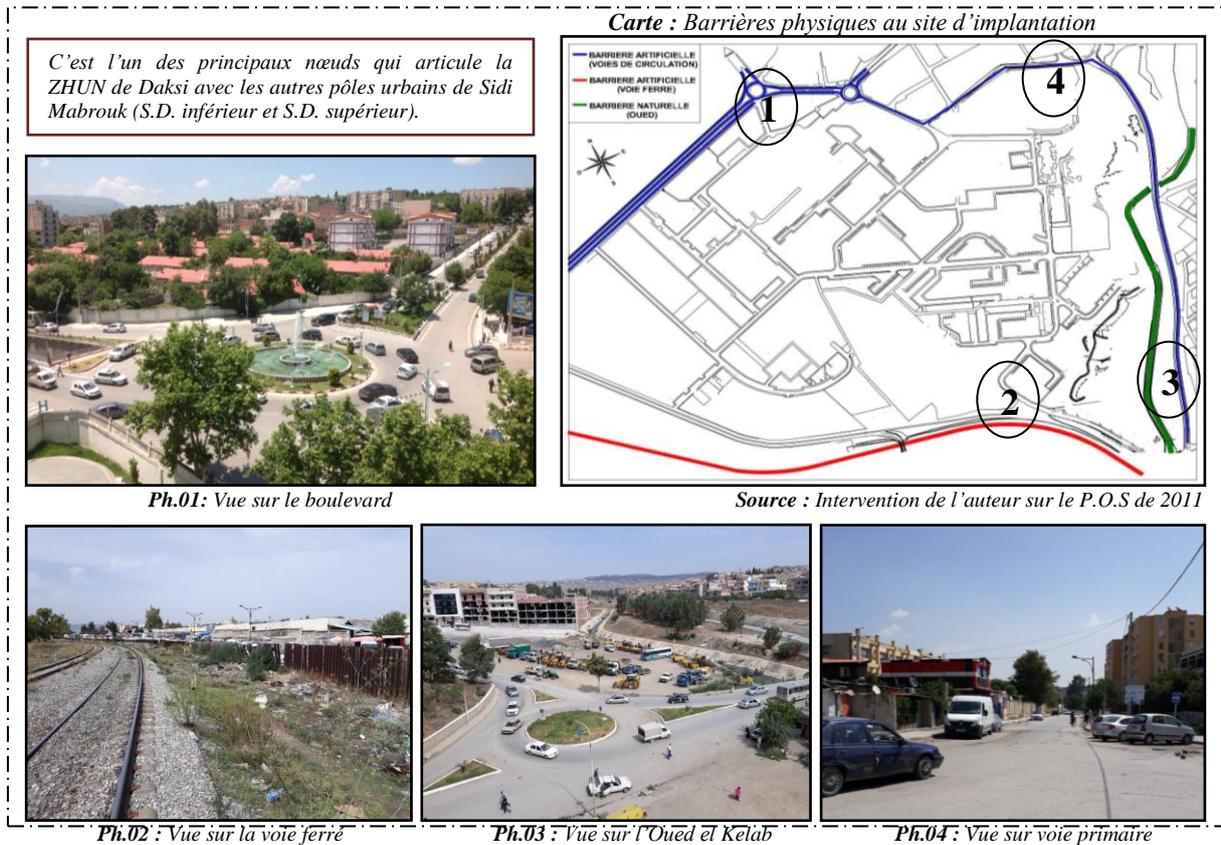


Figure 23 : Vues sur les barrières physiques (naturelles et artificielles) de la Z.H.U.N de Daksi

Source : Photos prises par l'auteur 2017

IV.5.4- Évolution urbaine de la Z.H.U.N :

La topographie du site et l'appartenance au grand Sidi Mabrouk ont influencé l'urbanisation de la Z.H.U.N. La dynamique spatiale du tissu a connu de grandes phases d'expansion, surtout durant les années 70 et 80. Résultat de multiples facteurs dont : la croissance de sa population, l'apport de l'exode rural et l'exploitation du site au profit de la politique des Z.H.U.N, etc.

IV.5.4.1- Période avant 1962 :

Au lendemain de l'indépendance, le site sur laquelle est implanté le quartier était vacant ; il abritait pendant la colonisation, quelques pavillons qui servaient à héberger les officiers militaires coloniaux et un stade de football de petite taille. Ensuite, fut réalisé un champ où se tenaient des compétitions pour courses de chevaux et parfois pour exercices militaires. D'où les appellations : *Korse*, *Champ de manœuvres* et *Hippodrome*. Ce site servait aussi de support pour des manifestations temporaires lors des passages à la ville des cirques et foires.

IV.5.4.2- Période entre 1962-1980 :

Caractérisée par un manque accru en équipements et services, ce qui a renforcé la dépendance de la Z.H.U.N au centre-ville et aux quartiers environnants. L'ensemble des réalisations étaient effectuées pour une consommation foncière avoisinant 7,4052 ha (D.U.C), en deux étapes :

- **De 1962 à 1970** : aucune opération n'a été enregistrée, excepter l'apparition de quelques habitations (gourbis) au Sud du quartier. De par sa localisation, Daksi a exercé à cette étape de l'histoire un pouvoir attractif pour les franges de population par l'effet d'exode rural.

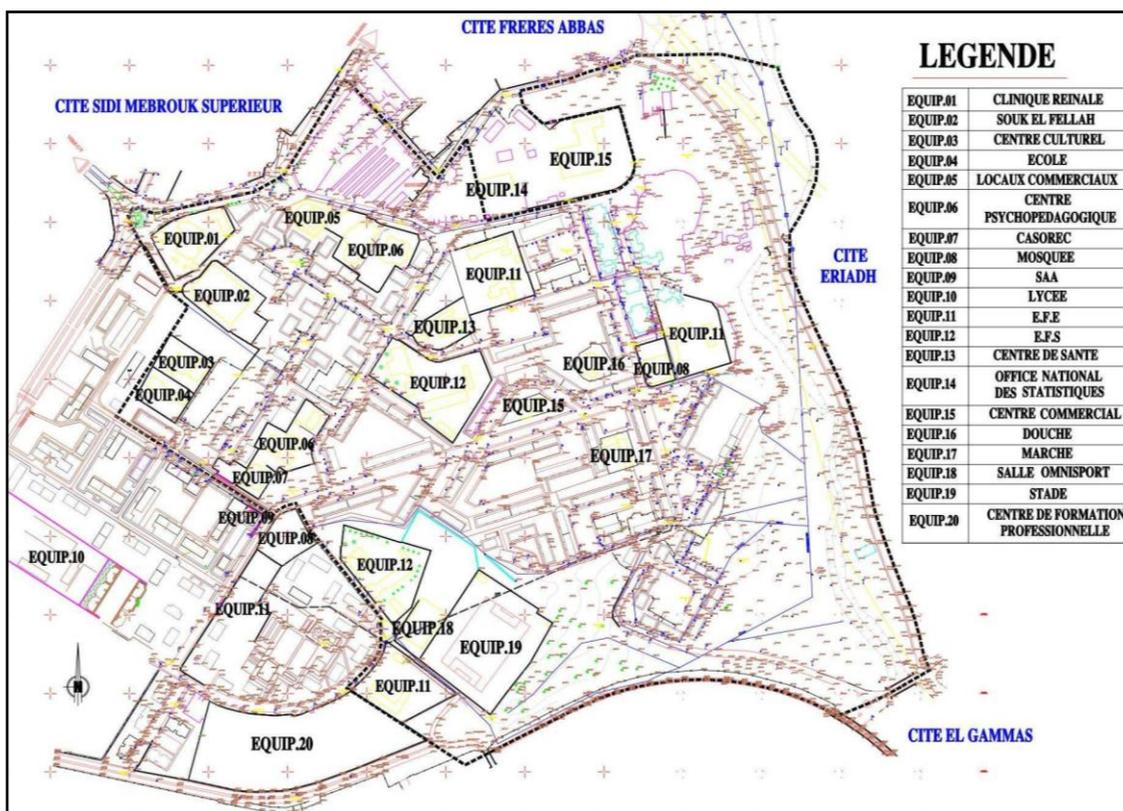
- **De 1970 à 1980** : il faut attendre les années 70 pour voir s'élever les premières constructions réglementées ; un nombre important de logements collectifs (90 % du cadre bâti actuel), dont 30 logements (1973), 400 logements (1974), 198 logements (1975), 1148 logements (à partir de 1977) et 80 habitations semi-collectives (1978). En parallèle, acquisition de quelques équipements de proximité, a priori du secteur éducatif ; (BENIDIR F., 2007) a argumenté le choix des responsables à réaliser des logements et des équipements scolaires au détriment des autres équipements, par la forte acuité de la crise de logements. On cite à titre d'exemple : *Abou Obaida Ibnou El-Djarrah* (E.F.E), *Ibn Zeidoune* (E.F.S) et *Khaled Ibn El Oualid* (E.F.S) en 1974, *Abdel Hak Abdel Madjid* (E.F.E) en 1975.

IV.5.4.3- Période entre 1980-1998 :

À connu le lancement de trois opérations de construction de logements collectifs, dont deux ont été achevées ; 380 logements en 1980, 143 logements en R+8 en 1987 et 290 logements en R+4 en 1990 (50 unités seulement ont été réalisées). Le quartier a enregistré d'autres opérations de relogements dans le cadre de (R.H.P) au profit des habitants du bidonville au Sud du côté de la voie ferrée. Toutefois, de nouveaux gourbis sont apparus à l'Est (*cité Chaabani*) sur la rive Oued El Kelab, ainsi des habitations informelles en dur dans une cité de transit du côté de l'office national des statistiques (O.N.S).

Comparée à la précédente, cette période a connu une surdose en nombre et en variétés des équipements publics, pour une consommation foncière globale de 5,4732 ha (D.U.C). La production des bâtiments s'est présentée comme suit : deux écoles primaires *Malem Saleh* et *Hachemi Mohamed Saleh* (1981), centre culturel (1982), polyclinique (1983), clinique rénale (1987), centre des sourds muets (1989), centre de l'hygiène scolaire qui partage le bâtiment avec la CASNOS (1995), ainsi la salle omnisports (1996). Les efforts déployés pour diversifier l'offre en service devraient pallier le manque ressenti, tout en réduisant la dépendance de la Z.H.U.N au centre-ville et aux quartiers environnants.

Plan 06 : Plan d'occupation des sols de la Z.H.U.N de Daksi en Juin 1998



Source : D.U.C de Constantine (établi par B.E.T Mila) avec intervention de l'auteur 2017

IV.5.4.4- Période entre 1998-2017 :

Le nombre des réalisations était en régression après 1998 en raison de la saturation graduelle du site. Bien que ce tissu a continu de recevoir quelques projets, en particulier dans le cadre du MASTER PLAN. Les autorités publiques ont lancé douze (12) études²³ pour élaborer des P.O.S depuis 1998 ; date d'approbation du P.D.A.U du groupement de Constantine.

Tableau 06 : Opérations dans le cadre de l'élaboration des P.O.S à Constantine depuis 1998.

| TYPE D'OPÉRATION | TISSUS DE LA VILLE CONCERNÉS PAR LES OPÉRATIONS |
|------------------|---|
| AMÉNAGEMENT | P.O.S Zouaghi 2A, Zouaghi 2 B, Sarkina, Taffrent |
| RESTRUCTURATION | Sidi M'cid, El Gammas, Zaouche, Daksi, P.O.S n° 4 El BIR, n°1 Boussouf, 1A Salah Bey. |

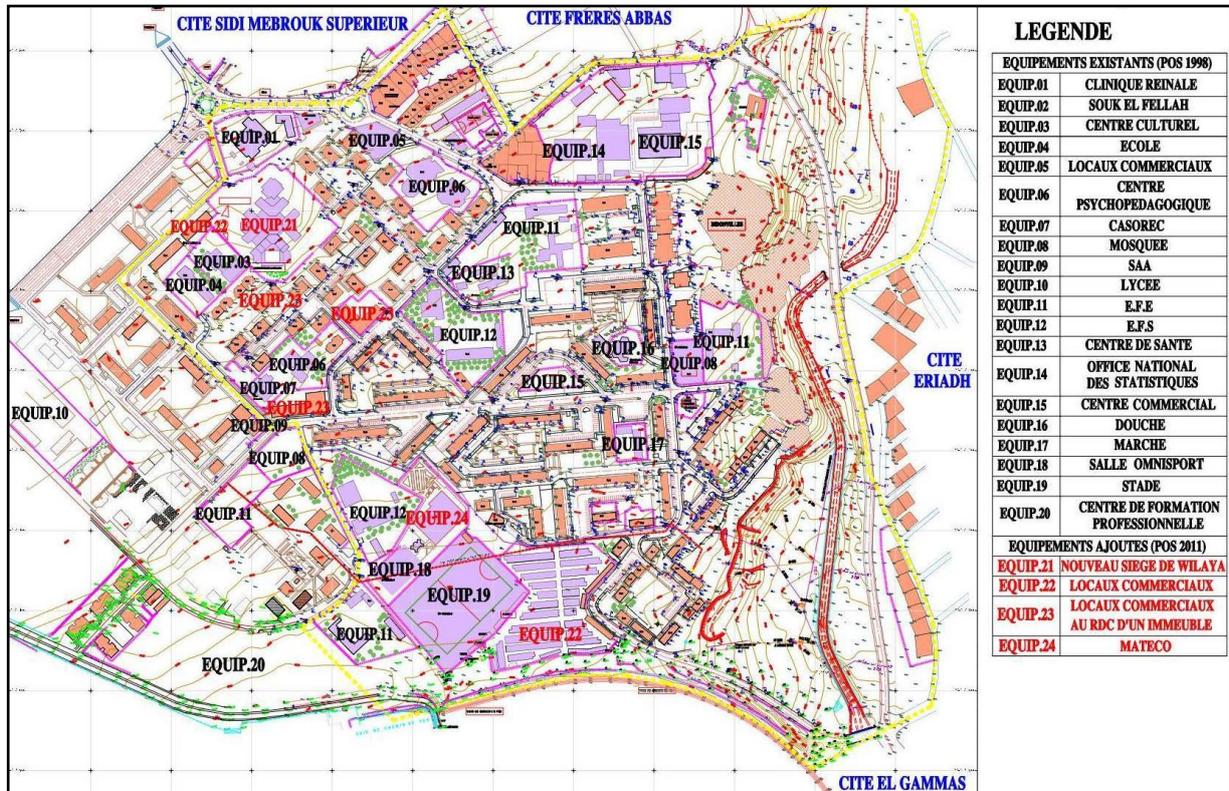
Source : Révision du P.D.A.U intercommunal PHASE 1 Diagnostic : Étude socio-démo-économique, 2010, P 13

En service, Daksi a profité de la nouvelle politique urbaine visant la décentralisation des établissements clés vers la périphérie, pour garantir une distribution équilibrée entre les quartiers de ville. Cette politique, opérée pour une consommation foncière de 3,0210 ha, a permis à la ZHUN de bénéficier de la délocalisation d'un équipement important : siège de la wilaya où s'est tenu auparavant le marché forain, pôle commercial au Sud, etc. Les logements réalisés étaient destinés pour l'essentiel aux personnels du corps militaire au Sud-ouest, des programmes de logements sociaux aux personnels de l'Éducation nationale, ainsi l'occupation

²³ Douze (12) études de POS ont été lancées sur les 46 définies par le PDAU dans la ville de Constantine.

de quelques poches par des logements participatifs ou promotionnels. On note également, la réalisation de maisons individuelles en R+1 de haut standing au profit des cadres de la wilaya.

Plan 07 : Plan d'occupation des sols de la Z.H.U.N de Daksi en Décembre 2011



Source : D.U.C de Constantine (établi par B.E.T.A. BENGUEDOUAR) avec intervention de l'auteur 2017

IV.5.5- Accessibilité et structuration du quartier :

Daksi est séparé des noyaux urbains existant par un axe important, support de croissance de la partie Est de la ville et à partir desquels naissent les voies de desserte du quartier. Au Sud, la voie ferrée est une barrière contraignant à la création de pénétrantes, à l'exception d'une petite passerelle²⁴ à côté du stade communal. À l'Est, l'accessibilité s'effectue en franchissant Oued el Kelab. Le tissu de la Z.H.U.N est fractionné en zones distinctes, qui présentent des formes et des densités différentes. De manière générale, la trame viaire comporte trois types de voies :

- **Voies primaires** : axe principal (18 m de largeur) qui assure la liaison à l'échelle de la ville, ainsi que d'autres (7 à 10 m de largeur) qui garantissent l'accessibilité au sein de la Z.H.U.N.
- **Voies secondaires** : indispensables pour lier entre les voies de dessertes primaires.
- **Voies tertiaires** : débouche sur des aires de stationnement de proximité (7 m de largeur).

Le réseau viaire mécanique est consolidé par d'autres pénétrantes et circuits pédestres qui ne dépassent pas en majorité, deux (02) mètre de largeur (voir figure 24).

²⁴ L'étroitesse du passage, dégradation de la chaussée et l'exploitation par des commerces informels, ont fait qu'il n'est pas trop sollicité par les usagers du quartier.

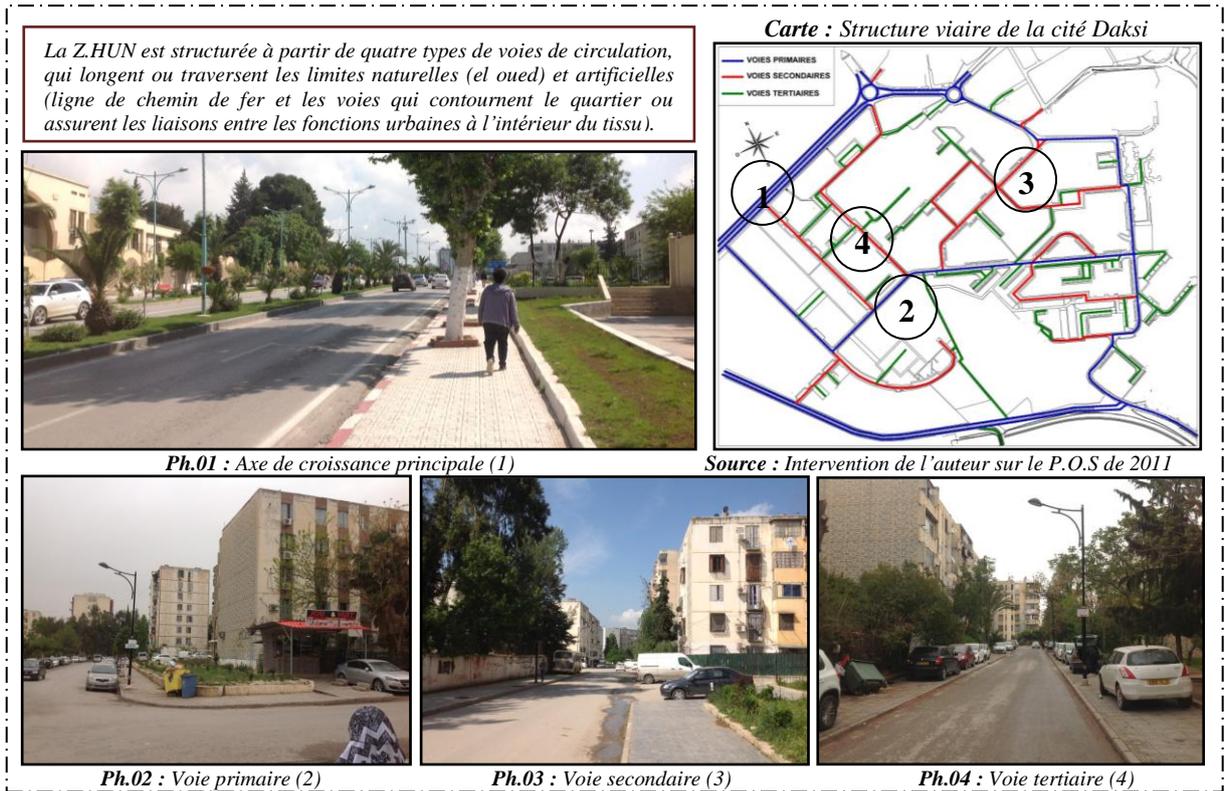


Figure 24 : Vues sur les voies de circulation desservant le quartier

Source : Photos prises par l'auteur 2017

IV.5.6- Typologies et programmes de logements :

Le parc est constitué en majorité de logements collectifs publics (3223 unités) qui relèvent de la charge d'OPGI (82,70 % de l'existant). Ces projets²⁵ étaient destinés à accueillir des cadres et des fonctionnaires de l'État, population en provenance des sites sinistrés de la ville ou des opérations d'éradication des bidonvilles. Durant sa croissance, la Z.H.U.N a connu l'émergence des groupements de bidonvilles, éradiqués dans la R.H.P. D'autres logements (voir figure 25) du type promotionnel ; sociaux participatifs (35 logts) ; semi-collectif (côté O.N.S) ; individuel de haut standing (prés du siège de la wilaya) et lotissement (à la sortie vers Gammas).

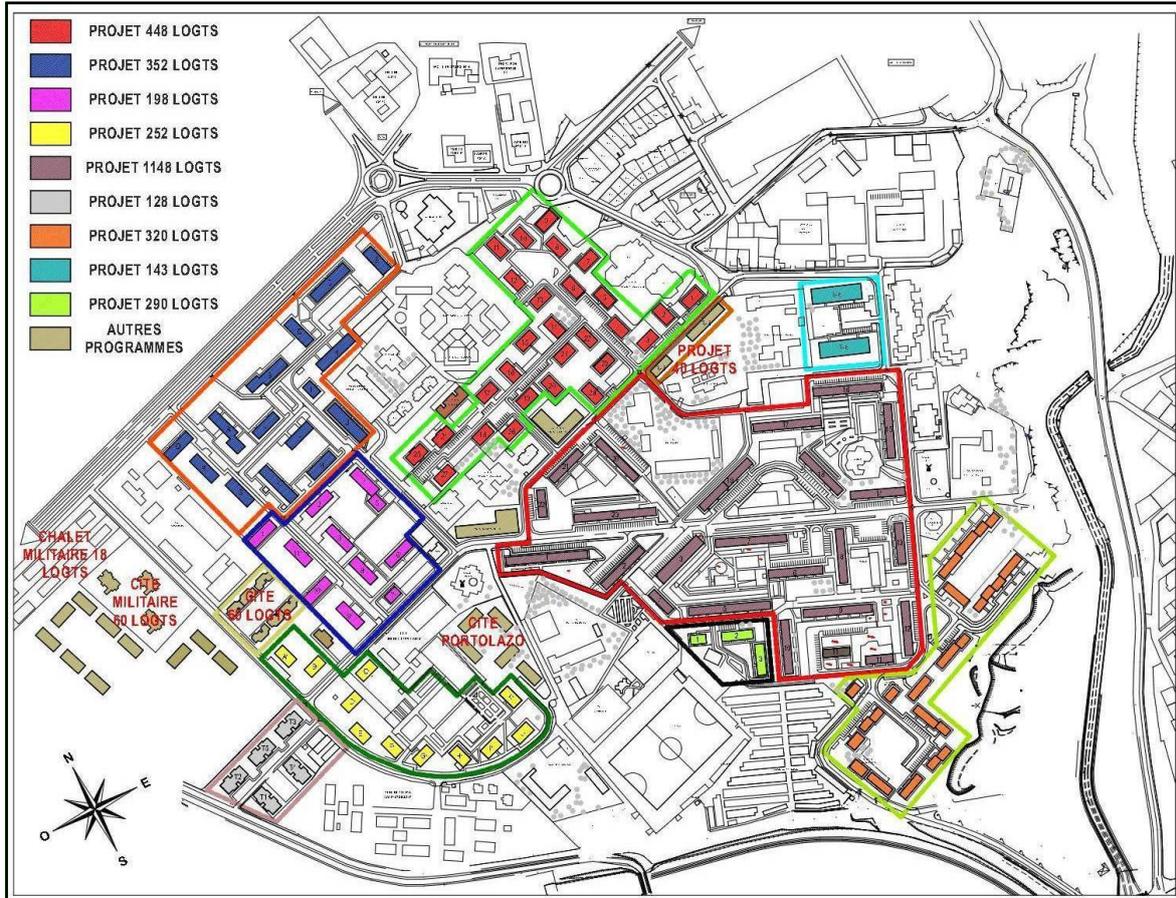
Tableau 07 : Évolution du parc de logements à Daksi (période 1962-2012).

| Période | Année de construction | Typologie | Nombre logements | Taux % | Nombre bâtiments | Niveaux | TOL | Habitants |
|-------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------|------------------|------------|-------|-----------|
| 1962 - 1980 | 1973 | Collectifs | 1250 | 80,73 | 61 | R+7 et R+4 | 07,35 | 9 188 |
| | 1975 | | 1148 | | 24 | R+5 | | 8438 |
| | 1979 | | 320 | | 32 | R+4 | | 2 352 |
| | 1980 | Semi-collectifs | 80 | | 20 | R+1 | | 588 |
| 1980 - 1998 | 1987 | Collectifs | 143 | 14,20 | 2 | R+8 | 07,35 | 1 058 |
| | 1990 | | 64 | | 2 | R+4 | | 470 |
| | 1993 | | 128 | | 4 | R+7 | | 941 |
| | 1993 | | 40 | | 4 | R+4 | | 294 |
| | 1993 | | 96 | | 5 | R+4 | | 706 |
| | 1995 | | 20 | | 2 | R+4 | | 147 |
| 1998 - 2012 | 2003 | Semi-collectifs | 60 | | 10 | R+2 | | 441 |
| | 2007 | Collectifs | 20 | 05,08 | 2 | R+4 | 07,35 | 147 |
| | 2007 | | 36 | | 3 | R+5 | | 265 |
| | | En cours | Semi-collectifs | 60 | | 10 | R+2 | |

Source : O.P.G.I de Constantine 2012

²⁵ Les logements réalisés en 1974 présentent des surfaces nettement améliorées que celles édifiés entre 1977 et 1990, qui en dépit de son procédé de préfabrication similaire, leurs surfaces habitables étaient réduites afin d'augmenter le nombre d'unités à construire.

Plan 06 : Typologies des logements collectifs existantes à la Z.H.U.N de Daksi.



Source : D.U.C de Constantine 2012 avec intervention de l'auteur (2017)

La Z.H.U.N de Daksi enferme une diversité de typologies de logements ; allant des maisons individuelles de haut standing et en lotissement, passant par des habitations semi-collectives pour arriver à une typologie en logements collectifs qui constitue la grande partie du parc existant (du type public, L.S.P ou promotionnel). L'ensemble des projets accueillent une population hétérogène.



Ph.01 : Villas de haut standing



Ph.02 : Maison en lotissement



Ph.03 : Habitat semi-collectif



Ph.04 : Logements promotionnels



Ph.05 : Projet 40 Logts (A.P.C)



Ph.06 : Projet 143 logts

Figure 25 : Typologies des logements à la Z.H.U.N de Daksi

Source : photos prises par l'auteur (2017)

IV.6- Insertion des activités économiques tertiaires :

Au début, Daksi était un tissu monofonctionnel sauf quelques commerces et une base d'équipements de proximité, conçu pour approvisionner les résidents dans un contexte de faible mobilité. Plus tard, en raison de l'accroissement des habitants, les activités proposées se sont révélées insuffisantes voire décalées par rapport aux attentes des ménages qui, à défaut des besoins non satisfaits, se rabattaient sur les quartiers voisins. Selon ZERTAL S., (2010), le processus d'insertion et d'expansion de l'appareil commercial résulte de la configuration typo-morphologique du tissu d'insertion ; d'où une structure commerciale ponctuelle et disperser à l'image du cadre bâti de la Z.H.U.N de Daksi.

IV.6.1- Modes opératoires de l'insertion des activités économiques :

La volonté des collectivités locales à répondre aux attentes des habitants de la Z.H.U.N, était confrontée à des alternatives de choix multiples : densifier le tissu résidentiel, réhabiliter le parc de logements existants, diversifier les fonctions urbaines ou remplacer certaines activités. La rareté des terrains constructibles dans le tissu a favorisé quelques opérations urbanistiques (voir figure 26) dont ; la **densification** et la **diversification**, en insérant des équipements publics dans les poches vides (CA.S.NO.S en 1995, salle omnisports en 1996). La **substitution**, en remplaçant certains ouvrages (nouveau siège de la wilaya qui a substitué le marché forain) et le **changement de destination**²⁶ (siège de l'OPGI dans un immeuble aux 252 logements).

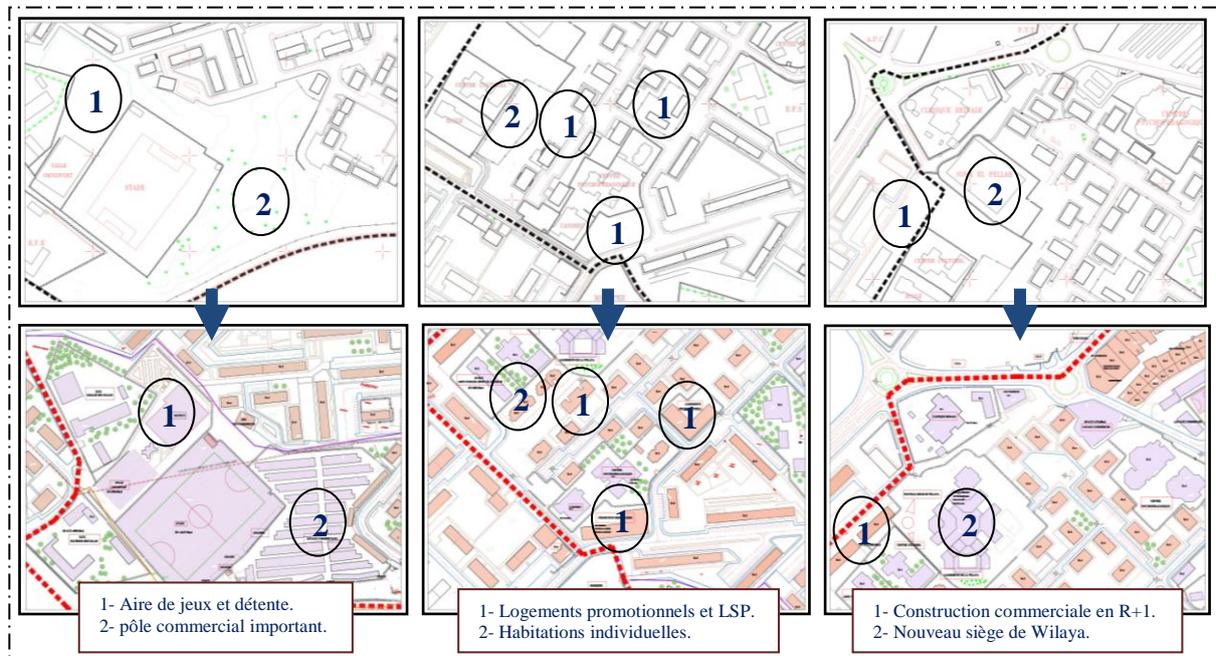


Figure 26 : Opérations de densification et de substitution au niveau de la Z.H.U.N de Daksi

Source : Intervention de l'auteur sur des extraits des P.O.S de 1998 et 2011

²⁶ Régi par la loi n°90-30 du 01/12/1990 sur la loi domaniale.

IV.6.2- Insertion des équipements publics :

Plusieurs équipements de secteurs divers et d'importance variable étaient réalisés à la Z.H.U.N de Daksi. On y trouve des équipements scolaires, à priori écoles primaires et d'enseignements moyens : Abdel Hak Abdel Madjid (E.F.E) en 1975, Malem Saleh (E.F.E) en 1981, etc. Des équipements médicaux : polyclinique (1983), clinique rénale (1987), médecine scolaire (1995). Socioculturels et sportifs : centre d'handicapés mentaux (1989), centre culturel (1982), deux mosquées, salle omnisport et stade communal (1996), etc. Ce qui faisait de la cité Daksi un tissu relativement équipé. Administratifs et financiers, dont l'antenne de la mairie, C.P.A, C.N.E.P, P.T.T, etc. Implantés en limite du quartier, leurs rayons d'influences couvrent les sous-pôles du grand Sidi Mabrouk, ce qui a révélé des prémices d'une centralité secondaire, surtout par la création de la cité administrative (voir figure 27). Au sein du tissu, les équipements existants sont de plus en plus renforcés par des opérations de densification²⁷.



| SECTEUR D'ACTIVITE | TYPES D'EQUIPEMENTS PUBLICS |
|--|--|
| Éducation (07-09-10-13-18-23-25-26-29) | 05 Écoles ; 02 C.E.M, 01 lycée et C.F.P.A |
| Santé (01-11) | Clinique rénale (1987) ; polyclinique (1983) |
| Administration et finance (01-05-28) | Caisse de sécurité sociale ; siège de la wilaya de Constantine (2006) et siège de la SAA. |
| Social (04-14-15) | Centre des handicapés mentaux (1989); centre des sourds muets (1989) et médecine scolaire et CASNOS (1995) |
| Commerce (03-06-16-17-22-24) | Centre commercial, 03 marchés couverts et un hammam. |
| Culture et religion (08-12-27) | Centre culturel (1982) et 02 mosquées. |
| Sport (19-20-21) | Salle omnisport (1996) et stade communal. |

Plan 07 : Typologies des équipements publics existantes à la Z.H.U.N de Daksi.

Source : D.U.C de Constantine 2012 avec intervention de l'auteur (2017)

²⁷ Insérer les nouveaux équipements dans les poches vides réservées au préalable au niveau du tissu urbain de la cité.

Aujourd'hui, Daksi a atteint un niveau satisfaisant en matière d'équipements publics. De par leur variété et leur nombre important, ces établissements sont groupés dans une seule zone à proximité du boulevard de l'Est, ou dissimulés entre les blocs d'habitations dans les poches vides, que les aménagistes de la zone d'habitat en laissent au préalable au sein du tissu urbain.



Ph.01 : Siège de la wilaya



Ph.02 : Clinique rénale



Ph.03 : Pole commercial

Figure 27 : Équipements publics à forte attractivité dans la Z.H.U.N de Daksi

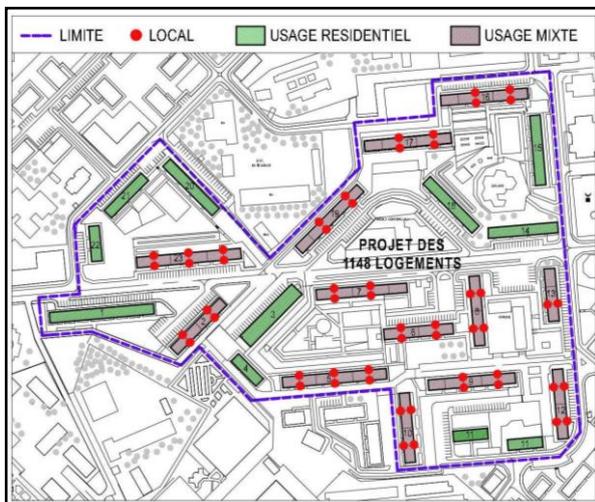
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IV.6.3- Insertion des commerces et des services :

Au cours de l'évolution du tissu, la structure économique s'est renforcée par un appareil commercial diffus et ponctuel. Après l'éradication du marché forain, le commerce a repris à des dizaines de mètres près du boulevard. D'autres pôles commerciaux en vue le jour : dans les 1148 logements ; près de l'O.N.S et en allant vers Gammas. Ce dernier, baptisé au nom du chahid Messaïd Abdelmadjid, agrandie par des centaines de marchands informels, a constitué une nouvelle polarité pour la ville et une destination préférée des habitants. En parallèle, un réseau de petits commerces et services utiles au quotidien des ménages s'est progressivement développé dans les soubassements de certains programmes de logements (voir figure 28). Des locaux de commerces ont été intégrés également entre deux blocs adjacents en cours de réalisation pour certains immeubles publics dans le projet des 1148 logements (voir plan 08).

Plan 08 : Intégration des locaux commerciaux dans le projet des 1148 logements

L'intégration des commerces a fortement affecté l'espace domestique dans le projet des 1148 logements ; les imputations démesurées qui ont touché aux appartements des RDC ont fait qu'on se retrouve avec deux cuisines (l'une des deux était transformée en chambre) pour certains appartements. Alors que dans d'autres, la taille a été réduite à un T1 (une seule pièce pour le ménage).



Source : D.U.C de Constantine 2012 avec intervention de l'auteur (2017)



Source : État des lieux établi par l'auteur (2016)

Les immeubles du type promotionnel ou L.S.P ont bénéficié d'un soubassement à usage commercial et service (RDC ou RDC avec mezzanine) dès la conception du projet, ainsi le projet des 1148 logements de type public.



Ph.01 : Local fermé (bloc 06)

Ph.02 : Logements promotionnels

Ph.03 : Logements L.S.P.

Figure 28 : Immeubles collectifs à rez de chaussée commercial à la Z.H.U.N de Daksi

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IV.6.4- Insertion des professions libérales :

IV.6.4.1- Professions de nature juridique et technique :

On distingue les professions de la justice (avocats, notaires, huissiers de justice et commissaire priseurs), et les professions techniques (architectes, experts comptables et promoteurs).

Tableau 08 : Répartition des professions juridiques et techniques.

| | JURIDIQUE | | | | TECHNIQUE | | TOTAL (Nombre) |
|-----------------------------|-----------|---------|------------------------|-------------------------|------------|--|-------------------|
| | AVOCAT | NOTAIRE | HUISSIER DE JUSTICE | COMMISSAIRE PRISEURS | ARCHITECTE | EXPERTS-COMPTABLES COMPTABLE AGREES | |
| ZHUN DE DAKSI | 38 | 10 | 02 | 03 | 15 | 03 | 71 |
| CHEF LIEU | 912 | 44 | 44 | 10 | 233 | 60 | 1303 |
| W. DE CONSTANTINE | 1291 | 61 | 69 | 16 | 370 | 102 | 1909 |
| Source (tableaux nationaux) | 2013-2014 | 2017 | 2017 | 2015-2018 | 2017 | 2018 | |

Source : Tableaux nationaux des professions

IV.6.4.2- Professions de nature médicale²⁸ :

Après la promulgation du décret 88-204 du 18/10/1988, les cliniques privées ont été autorisées pour renforcer les structures publiques.

Tableau 09 : Répartition des professions médicales.

| PROGRAMMES RETENUS | MEDECIN GÉNÉRALISTE | MEDECIN SPÉCIALISTE | DENTISTE | TOTAL |
|--------------------|------------------------|---------------------|----------|-------|
| ZHUN DE DAKSI | 10 | 41 | 22 | 73 |
| CHEF LIEU | 79 | 245 | 135 | 459 |
| W. DE CONSTANTINE | 172 | 468 | 340 | 980 |

Source : Direction de santé de la wilaya de Constantine (statistiques en 2017)

IV.7- Changement d'usage ; initiatives privées ou publiques pour diversifier la Z.H.U.N :

Le réseau économique s'est progressivement renforcé au profit du parc public ; les déficits enregistrés étaient comblés par les initiatives multiformes des opérateurs privés (RIDHA L., in Cahiers d'EMAM n°18, 2009). Commerçants et professionnels ont installé leurs activités dans des logements collectifs en détournant l'usage de certains appartements. Initiatives qui ont augmenté l'offre commerciale, accéléré la dynamique économique de la Z.H.U.N et amélioré les conditions de vie des ménages qu'y vivent. Tend par l'abaissement des prix des produits

²⁸ Les pharmaciens et les labos d'analyses médicales sont soumis à l'agrément (D.D.S) et le registre de commerce (direction du commerce). Leurs revenus ne peuvent revêtir le caractère non commercial, d'où le classement dans la catégorie des commerces et des services.

courants que par le désenclavement du quartier (DUHAU E. & JACQUIN C., 2008). Bien que le champ d'étude se limite aux 352, 198, 252 et 448 logements, les détournements d'usage ont touché l'ensemble des typologies (voir figure 29). Ces interventions lourdes annulent tout acte isolé et laissent déduire que ce ne sont pas des bricolages anarchiques, mais plutôt collectifs, voire sociaux (NAVEZ-BOUCHANINE F., 1997). Ils ont été favorisés par un potentiel urbain exploité au profit d'usages privés : lieux publics indéfinis ; espaces dépersonnalisés aux pieds d'immeubles ; aires de stationnement à faible capacité et structure commerciale insuffisante.

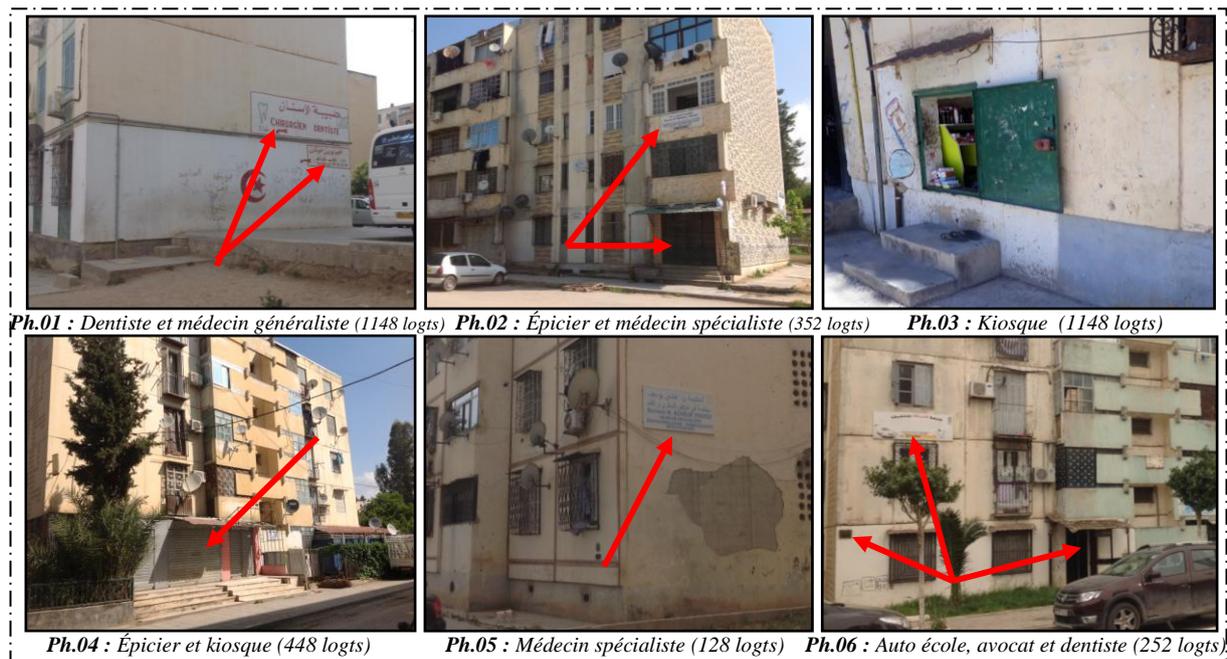


Figure 29 : Changements d'usage sur l'ensemble des projets de logements à Daksi

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Exploiter un logement pour d'autres fins, était aussi l'œuvre de certains organismes publics et conseils agréés par les services de l'État. Contrairement aux acteurs privés, leur rôle est de produire des services gratuits au profit des citoyens. Le « conseil national de déontologie - section des dentistes » qui occupe un appartement au R.D.C d'un immeuble aux 448 logements, et les services de l'OPGI²⁹ qui exploitent un bâtiment entier aux 252 logements (voir figure 30).

L'affectation à une mission d'intérêt public est régie par la loi, en l'occurrence l'Article 82 de la gestion du domaine privé de la loi n°90-30 du 01/12/1990 et portant loi domaniale : « l'affectation et la destination à une mission d'intérêt général, d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique. Elle consiste à mettre une bien du domaine privé de l'état ou d'une collectivité territoriale, à la disposition d'un département ministériel, un service public ou un établissement public en dépendant, pour lui permettre d'assurer la mission de service public qui lui est confiée ». Dans l'Article 85 de la même Loi « l'affectation peut être définitive ou provisoire.... L'affectation provisoire ne peut, en tout état de cause,

²⁹ Il s'agit d'un changement de destination, régi par la loi n°90-30 du 01/12/1990 sur la loi domaniale.

excéder une durée maximum de cinq (05) ans à partir de sa constatation. Passé ce délai, elle devient définitive lorsque l'utilité du bien s'avère fondée. Dans le cas contraire, l'immeuble est restitué à son patrimoine initial avant l'affectation, conformément aux articles 39 à 41 et 88 de la présente loi »

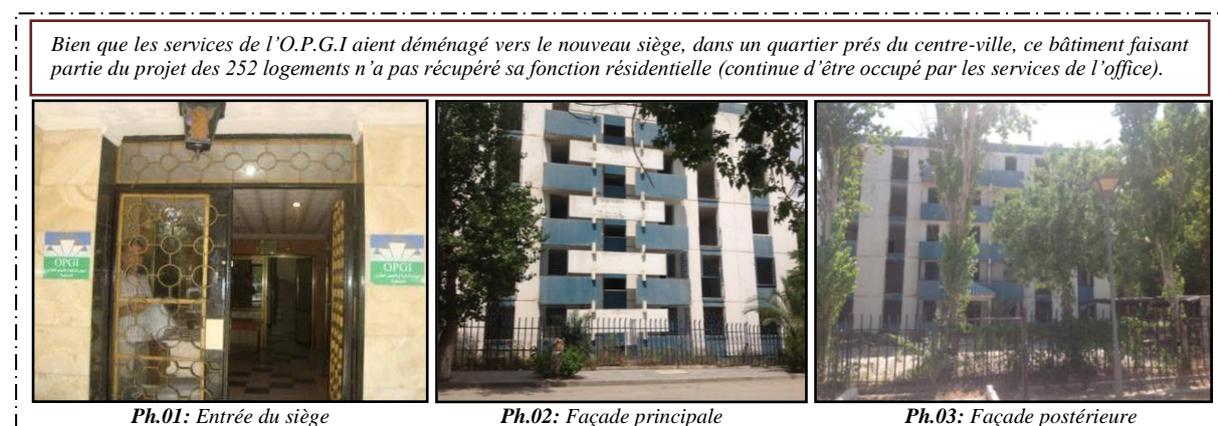


Figure 30 : Logement collectif public où étaient installés les services de l'O.P.G.I

Source : Photo 01(FEZZANI et TEBIB, CTC, 2011) / Photos 02 et 03 (prises par l'auteur, 2017)

IV.8- Parc public ; le standard, paramètre déterminant pour répondre à la demande :

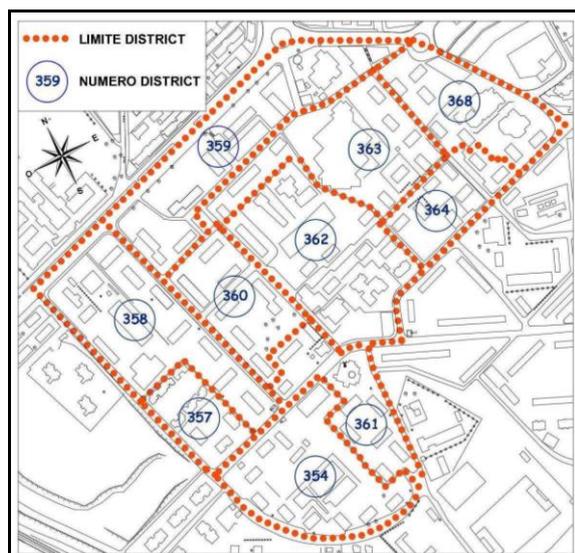
Ce parc est en majorité des logements collectifs : « maisons de ville soumises aux contraintes de l'urbanisme vertical » (VIDAL M. & CHATELET A.-M. in C. R. A, 1988). Il concerne des immeubles divisés en plusieurs logements, ce qui donne selon LABORDE P., (1992), une plus forte densité de population par hectare que celle admise dans l'habitat individuel. La représentativité de l'échantillon³⁰ est indispensable pour le bon déroulement de l'enquête et la généralisation des résultats obtenus sur l'ensemble de la population d'étude. Ainsi, la Z.H.U.N de Daksi est structurée en vingt cinq (25) districts (de 349 à 373)³¹, alors que le champ sélectionné pour étude se limite à dix (10) districts. Ces derniers correspondent aux projets de logements suivants : (352, 198, 448 et 252 logements)³².

L'aménagement dépendait de la manutention des panneaux par les grues. En forme de parallélépipède, le bloc est divisé en deux parts articulées par une cage d'escalier, comprenant chacune un appartement par étage du *type amélioré* (352 et 198 logements) ou deux par étage du *type semi-amélioré* (252 et 448 logements), de taille identique ou variable. L'intérieur des logements est composé de pièces cubiques, délimitées par des parois nues et aérées par des fenêtres rectangulaires (BERTRAND M. J, 1980). Pour des raisons techniques, économiques et réglementaires, les blocs d'habitations se généralisent un peu partout ; prennent les mêmes formes en barres ou en tours, ils gagnent plus de la hauteur. (LABORDE P., 1992)

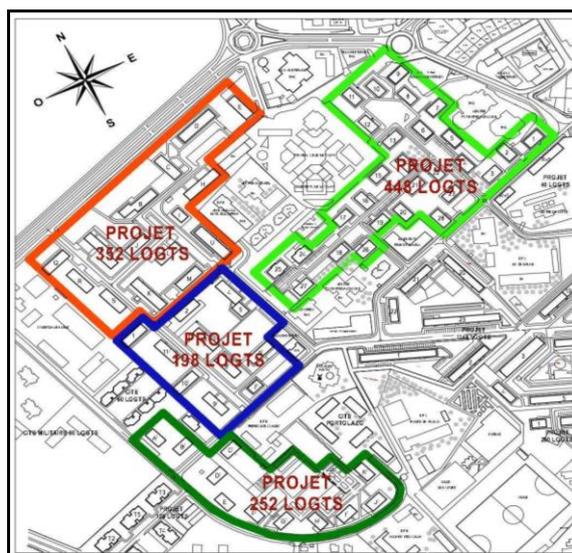
³⁰ Les critères ayant régi la sélection de l'échantillon ont été d'ailleurs évoqués dans l'introduction générale de la thèse.

³¹ La division admise par l'office national des statistiques (ONS) de la wilaya de Constantine.

³² Les tailles des programmes officiels ne correspondent pas au nombre effectif sur terrain (voire tableau n°13).



Plan 09 : Division de la zone d'étude en districts³³
 Source : Office National des Statistique (ONS 2017)



Plan 10 : Projets de logements sélectionnés pour échantillon
 Source : Intervention de l'auteur sur le P.O.S de 2011

Tableau 10 : Données statistiques relatives à la Z.H.U.N de Daksi.

| WILAYA | COMMUNE | DISTRICT | DISP | NBRE CONS | LOG HAB | LOG INHAB | LOG PRO | LOG TOT | MEN | POP MASC | POP FEM | POP TOT |
|--------|---------|--------------|------|-----------|---------|-----------|---------|---------|------|----------|---------|---------|
| 25 | 1 | 354 | 1 | 11 | 131 | 14 | 12 | 157 | 136 | 309 | 355 | 664 |
| 25 | 1 | 357 | 1 | 9 | 104 | 13 | 1 | 118 | 104 | 280 | 268 | 548 |
| 25 | 1 | 358 | 1 | 16 | 116 | 21 | 7 | 144 | 116 | 255 | 260 | 515 |
| 25 | 1 | 359 | 1 | 17 | 126 | 14 | 13 | 153 | 129 | 290 | 316 | 606 |
| 25 | 1 | 360 | 1 | 16 | 127 | 21 | 0 | 148 | 130 | 321 | 304 | 625 |
| 25 | 1 | 361 | 1 | 17 | 113 | 13 | 4 | 130 | 114 | 278 | 270 | 548 |
| 25 | 1 | 362 | 1 | 20 | 130 | 63 | 6 | 199 | 130 | 311 | 307 | 618 |
| 25 | 1 | 363 | 1 | 12 | 142 | 10 | 10 | 162 | 150 | 371 | 412 | 783 |
| 25 | 1 | 364 | 1 | 9 | 121 | 23 | 12 | 156 | 135 | 301 | 328 | 629 |
| 25 | 1 | 368 | 1 | 10 | 118 | 29 | 15 | 162 | 119 | 279 | 285 | 564 |
| 25 | 1 | 10 districts | 1 | 137 | 1228 | 221 | 80 | 1529 | 1263 | 2995 | 3105 | 6100 |

Source : Office National des Statistique (RGPH 2008)

Tableau 11 : Taille et typologie des logements visés par l'étude. (Voir détail annexe 01)

| PROGRAMMES RETENUS | NOMBRE DE BATIMENTS | HAUTEUR DU BATIMENT | | | | NOMBRE DE BLOCS | NOMBRE REEL | TAILLE DES LOGEMENTS | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|-------|------|------|-----------------|-------------|----------------------|-------|-------|------|
| | | R+3 | R+4 | R+5 | R+7 | | | T2 | T3 | T4 | T5 |
| 1 | 352 | - | 14 | 1 | - | 35 | 352 | 36 | 175 | 105 | 36 |
| 2 | 198 | 1 | 10 | - | - | 20 | 198 | 12 | 107 | 67 | 12 |
| 3 | 252 | 1 | 7 | - | 3 | 11 | 252 | 5 | 194 | 49 | 4 |
| 4 | 448 | 5 | 23 | - | - | 28 | 540 | 28 | 399 | 85 | 28 |
| TOTAL | 65 | 7 | 54 | 1 | 3 | 94 | 1342 | 81 | 875 | 306 | 80 |
| TAUX | 100% | 10,77 | 83,08 | 1,54 | 4,62 | 100% | 100% | 05,04 | 65,20 | 22,80 | 5,96 |

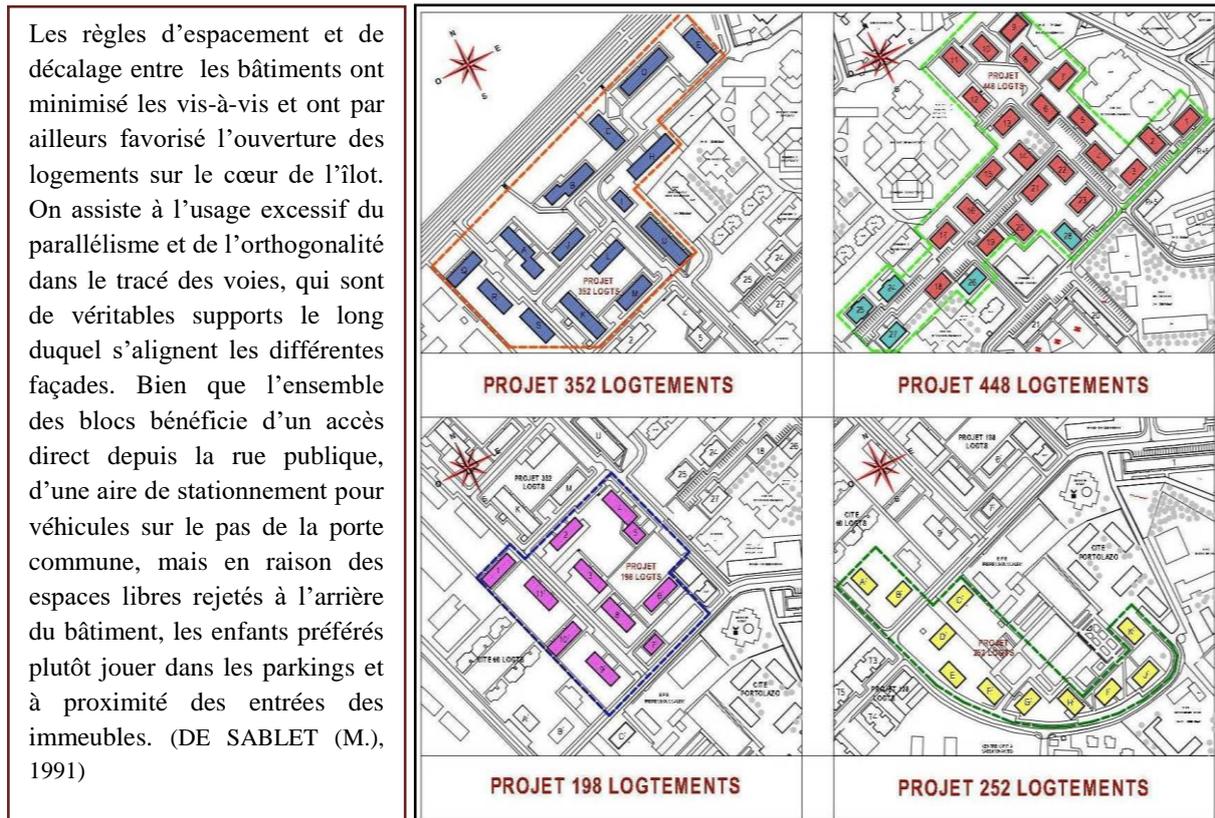
Source : État des lieux établi par l'auteur (2015)

IV.8.1- Principe d'aménagement ; unités bâties en forme éclatée :

À l'instar des Z.H.U.N de la ville, ces projets étaient conçus pour loger un nombre important de ménages, dans de courts délais et à moindre coût. En se référant aux logements issus du plan de Constantine : « immeuble « boîte d'allumettes » et quadrillage des structures comme idéal de l'architecture, rejet des références architecturales et urbaines locales comme sources d'inspiration, primauté de la technique organisationnelle du chantier (chemin de grue, gestion méthodique du planning, surface de stockage) et de la rapidité de réalisation au détriment de la qualité architecturale et constructive ». (MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2014)

³³ Étude d'expertise technique du vieux bâti de la wilaya de Constantine CTC (fiche d'identification C3_1_354_1169_000E du 03/10/2010)

Les projets visés résultent du partage par des axes linéaires et la répétitivité des blocs, qui sont ordonnés en parallèle ou en perpendiculaire des voies. L'assemblage renvoie à un procédé de construction soumis aux déplacements des grues, dont l'aboutissement des blocs isolés ou des barres allongées de deux à trois blocs en majorité en R+4. Ils délimitent des terrains que les habitants exploitent comme aires de jeux, lieux de détente et aires de stationnement, dont la taille était déterminée par la flèche maximale de la grue (à cause de la position fixe des engins). Quelques poches ont reçu des équipements, alors que d'autres sont restés vides.



Plan 11 : Plans d'aménagement des projets de logements étudiés

Source : D.U.C de Constantine 2012 avec intervention de l'auteur (2017)

IV.8.2- Environnement immédiat ; pieds d'immeubles et voisinage :

La réalisation des logements était confiée à des entreprises de construction nationale, dont la SO.NA.T.I.BA, qui a utilisé le système français *pascal* ou le *système de panneaux sandwichs de préfabrication lourde* pour réaliser les projets des 352 et des 198 logements. Les autres projets de logement sont l'œuvre d'entreprises distinctes, bien qu'ils possèdent des traits communs (blocs en barres ou en tours). Ces bâtiments sont générés soient d'un seul module avec prédominance de la disposition isolée, tels que pour les projets des 448 et des 252 logements, soient par l'addition de deux à trois modules pour former une construction à une échelle urbanistique, tels que pour les projets des 252 et des 198 logements.

Les espaces attenants aux immeubles relèvent d'une importance majeure dans les stratégies d'aménagement. Leurs conceptions ne se limitent pas à la juxtaposition des éléments isolés : parking, cheminement et aire de jeux, mais doivent être structurées de façon à favoriser l'épanouissement des résidents. Ils constituent des supports aux liens qui s'établissent entre le dedans et le dehors du domicile ; rapports qui permettent d'insérer le logement dans le milieu urbain (HAUMONT N. & RAYMOND H., 1972). Le traitement de la végétation suppose aussi un soin particulier ; il relève de la démarche du projet et ne se résume pas à la mise en place d'un espace vert indéfini ou des choucroutes en pied d'immeuble. (ARNOLD F., 1996)

Ces lieux n'ont pas reçu des traitements et des mobiliers appropriés, donnant effet d'abandon et de délaissé (voir figure 31). Composition urbaine selon le précepte de barres isolées, a engendré de vastes espaces sans affectations précises, qui sont considérées tantôt comme aires de jeux pour aux enfants et tantôt comme aires de stationnement aux véhicules. Privant les logements des rez-de-chaussée des reculs de protection : on circule partout et librement jusqu'aux limites des ouvertures. Ces logements « s'élèvent un peu partout, rarement agréables à l'œil, rongéant comme d'immenses verrues le paysage urbain ou le prolongement en un désolant entassement de cubes » (DAHMANI K. & MOUDJARI M., 2013, p 160).



Figure 31 : État de l'environnement limitrophe des logements publics

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IV.8.3- Espaces intermédiaires :

Désignent tous les espaces privés visibles de l'extérieur (balcon, loggia, terrasse, etc.), ainsi le parcours de distribution intérieure se situant entre les appartements privatifs et le domaine public (GAUTHIER B., 2003). Ces lieux communs sont appréciés s'ils se compensent de la vie en milieu urbain dense, jugés fréquemment saturés en matière de nuisances. Ce sont des lieux de respiration pour les ménages dans la mesure où ils régulent les rapports entre le dedans et le dehors ; renforcent le sentiment de sécurité ; tout en favorisant les échanges réciproques entre voisins. Ils deviennent ainsi, un support adéquat à la sociabilité résidentielle. On y trouve :

IV.8.3.1- Hall d'entrée ; à la fois frontière et transition :

L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte, souvent de qualité robuste qui appelle un léger effort pour l'ouvrir, ce qui selon Henri CIRIANI, permet de ressentir le passage symbolique de l'extérieur à l'intérieur (ARNOLD F., 1996). On débouche sur un hall, lieu de passage où peut manifester des signes de marquage, de richesse et de grandeur du bâtiment, n'a pas été valorisé dans les projets étudiés. Sa conception était régie par les paradigmes d'application des procédés industriels de réalisation, limitative et contraignante, le réduisant à la stricte fonctionnalité. Une simple porte métallique, qui débouche de plain-pied dans le hall d'entrée aux nus de murs et de surfaces restreintes. Puis, un trajet direct par un escalier jusqu'aux portes blindées des appartements aux étages (voir figure 32).



Figure 32 : Configuration spatiale des halls d'entrée à travers les projets de logements

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IV.8.3.2- Paliers communs à l'étage ; enjeux de la cohabitation des individualités :

La cage d'escalier est une transition verticale rythmée par des paliers successifs devant les différents appartements des étages. Le palier, lieu où se confrontent l'intimité du ménage et la collectivité du passage, a perdu beaucoup de son importance et est devenue trop exigüe. Le statut de bel élément architectural agréable à emprunter à disparu ; la promiscuité parfois malsaine et obscure de la cage d'escalier, était contraignant pour un investissement facile.



Figure 33 : Configuration spatiale des paliers communs entre appartements

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IV.8.3.3- Porte palière ; seuil et représentations :

Dernier rempart à l'intime du ménage : ferme l'espace, le protège, le cache ou l'ouvre aux regards d'autrui ; c'est « la clé de la transition et de la connexion entre des zones soumises à des prétentions territoriales différentes » (HERTZBERGER H., 2010, p.48). L'exigüité des distributions verticales est parfois porteuse de tensions ; face à face aux deux bouts du palier commun, la confrontation des intimités entre voisins est inévitable et le parasitage des seuils est fréquent. Disposition qui mettait mal à l'aise les voisins qui se frôlaient et se gênaient. Les portes d'entrée paraissent dénuées d'identité ; appartements indiqués par des numéros. (voir figure 34)



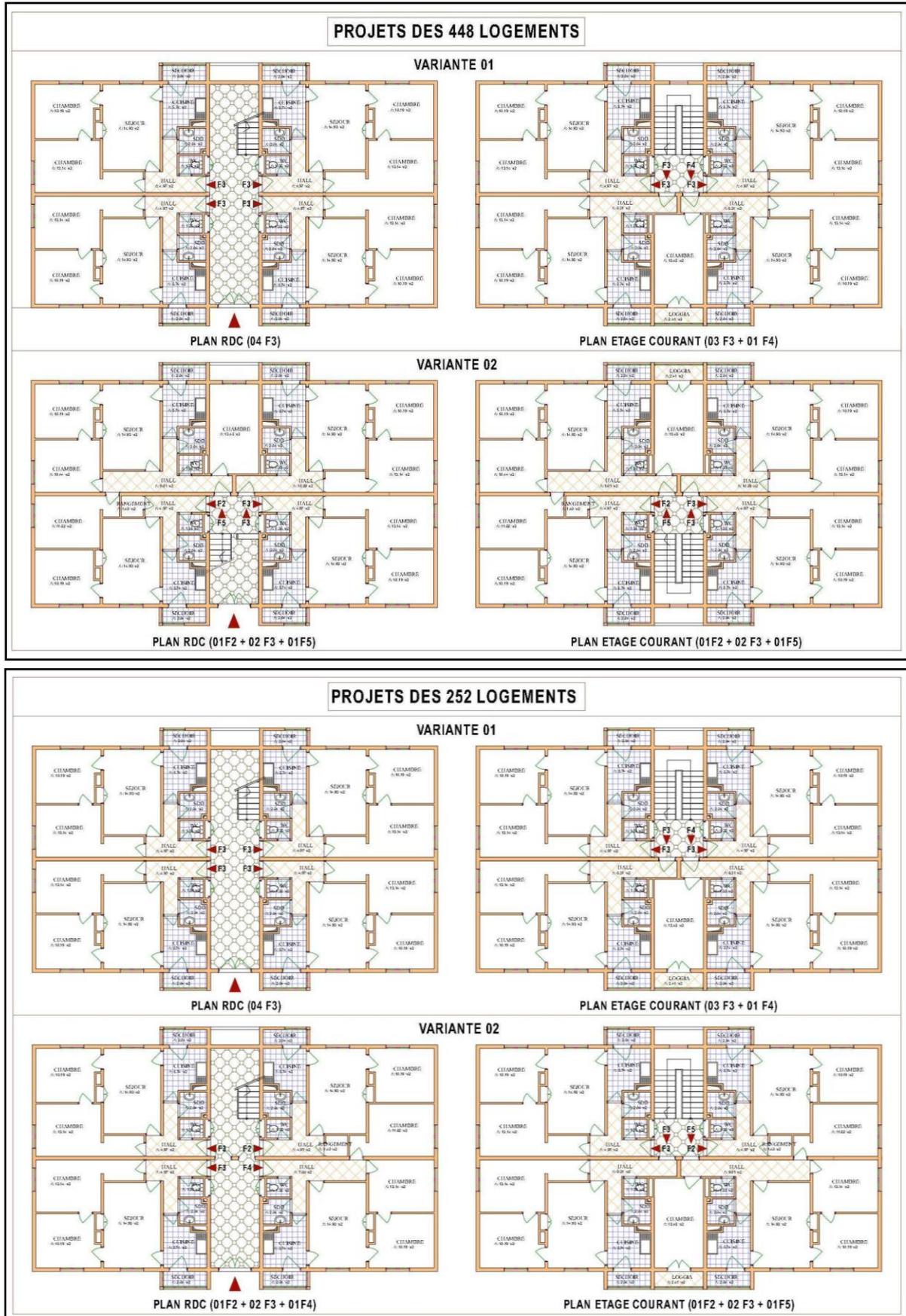
Figure 34 : Qualité des portes palières sur les seuils des appartements publics étudiés

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IV.8.4- Plans des appartements ; excessive répétitivité d'un modèle type :

L'industrialisation a largement conditionné la production du logement en Algérie. On assiste à la reproduction en masse de modèles stéréotypés, d'un aspect standardisés et « *inadaptés aux besoins singuliers* » (STEBE J. M. & Al., 2016, p 38). Les appartements sont organisés sur un hall central ou un couloir autour duquel sont disposées les différentes pièces. Pour des exigences fonctionnelles et techniques, les pièces humides (cuisine, SDB et WC) sont mises en commun. Des rangements, loggias et séchoirs, sont inclus pour certaines variantes de logements.

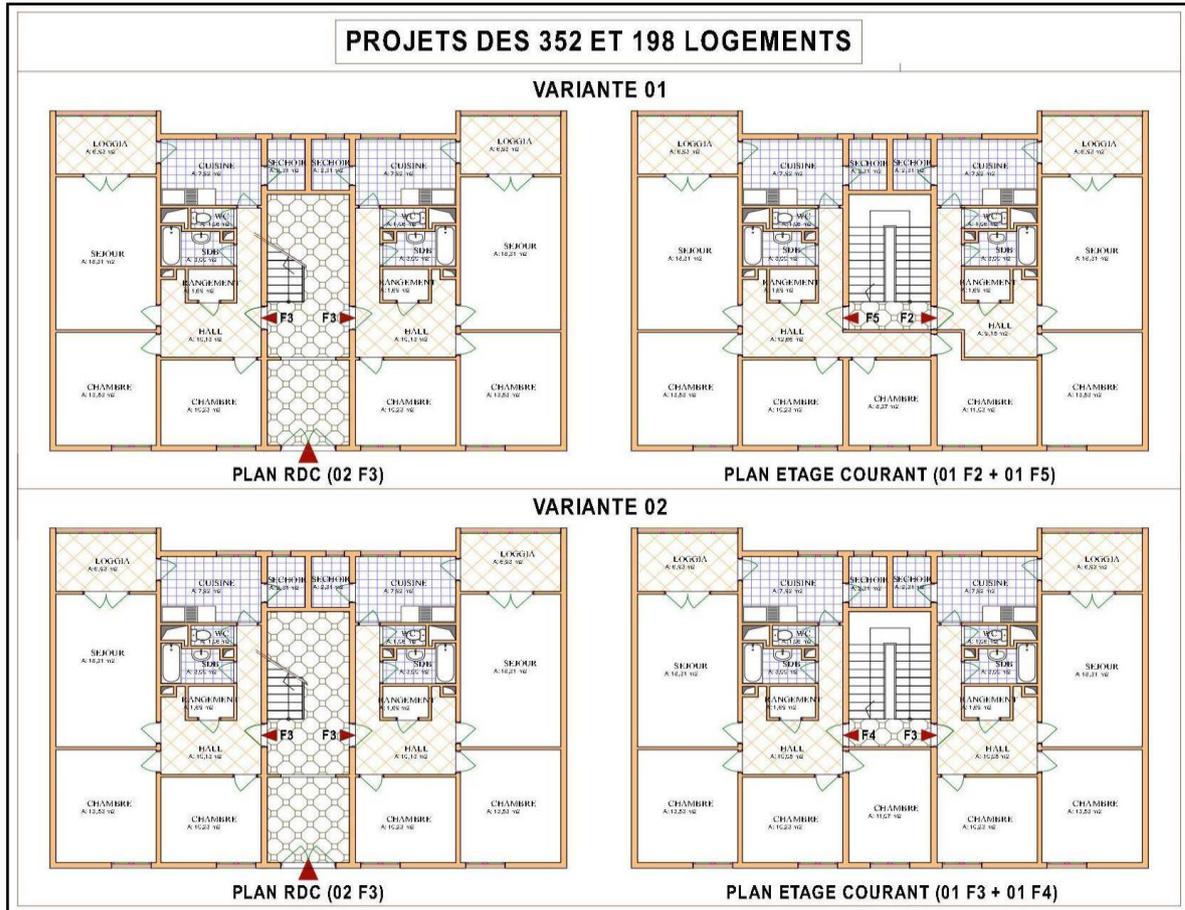
La répétitivité sous prétexte de la rapidité d'exécution des projets, a contribué à l'expression de la monotonie dans l'architecture des logements. Le négatif est l'uniformisation ; les plans présentent moins de variétés et les tentatives d'ameublement de la part des ménages se sont avérées difficiles dans des pièces exigües et souvent sur-occupées. Des aspects d'anonymat et de promiscuité (DUPLAY C. & M., 1982), la partition identique en surface par des cloisons rigides, ont abouti à un cadre de qualités spatiales similaires et de topologies relativement pauvres (ELEB-VIDAL M. & Al., 1988). Les projets concernés par l'étude enferment deux plans-types avec de légères variations, a priori la taille et quelques éléments de détail.



Plan 12 : État des lieux des plans-types dans les projets des 252 et des 448 logements

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

NB : Variante 02 : uniquement dans le bâtiment C du projet des 252 logements.



Plan 13 : État des lieux des plans-types dans les projets des 352 et 198 logements

Source : état des lieux établi par l'auteur (2017)

NB : Variante 01 ; uniquement dans les bâtiments 4 et 5 des 198 logements et le C, E, J et K des 352 logements.

Tableau 12 : Répartition des surfaces par taille de logement.

| PROGRAMMES RETENUS | SURFACES DES LOGEMENTS EN (m ²) | | | | | | | |
|-----------------------|---|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 352 ET 198 LOGEMENTS | | | | 252 ET 448 LOGEMENTS | | | |
| | T2 | T3 | T4 | T5 | T2 | T3 | T4 | T5 |
| 1 SEJOUR | 18,31 | 18,31 | 18,31 | 18,31 | 14,93 | 14,93 | 14,93 | 14,93 |
| 2 CHAMBRE 1 | 13,53 | 13,53 | 13,53 | 13,53 | 10,19 | 13,14 | 13,14 | 10,44 |
| 3 CHAMBRE 2 | - | 10,23 | 10,23 | 10,23 | - | 10,19 | 10,19 | 10,19 |
| 4 CHAMBRE 3 | - | - | 11,07 | 08,37 | - | - | 13,45 | 13,45 |
| 5 CHAMBRE 4 | - | - | - | 11,03 | - | - | - | 11,62 |
| 6 CUISINE | 07,92 | 07,92 | 07,92 | 07,92 | 05,74 | 05,74 | 05,74 | 05,74 |
| 7 HALL | 09,15 | 10,13 | 10,13 | 12,66 | 04,97 | 04,97 | 09,01 | 09,01 |
| 8 SDB | 03,00 | 03,00 | 03,00 | 03,00 | 02,04 | 02,04 | 02,04 | 02,04 |
| 9 WC | 01,06 | 01,06 | 01,06 | 01,06 | 01,35 | 01,35 | 01,35 | 01,35 |
| 10 PLACARD | 01,69 | 01,69 | 01,69 | 01,69 | 01,40 | - | - | - |
| 11 LOGGIA | 06,93 | 06,93 | 06,93 | 06,93 | 02,41 | - | - | 02,41 |
| 12 SECHOIR | 02,31 | 02,31 | 02,31 | 02,31 | 02,04 | 02,04 | 02,04 | 02,04 |
| TOTAL (nombre) | 63,90 | 75,11 | 86,18 | 97,04 | 45,07 | 54,40 | 71,89 | 83,22 |

Source : état des lieux établi par l'auteur (2017)

Les quatre projets de logements enferment des typologies diverses ; allant de la taille de deux pièces (T2), passant par les trois pièces (T3) et les quatre pièces (T4), jusqu'aux cinq pièces (T5). Notant que, les appartements dans les projets des 352 et des 198 logements présentent des surfaces plus généreuses que ceux des projets des 252 et des 448 logements. Cela explique par ailleurs, l'augmentation de la valeur vénale des biens dans les deux premiers programmes que pour les deux derniers. Ainsi qu'un facteur d'attractivité pour les professionnels qui veulent installer leurs activités dans cette partie de la ZHUN.

IV.8.5- Ossature du bâtiment ; la trame mode opératoire de la production :

Le système traditionnel de la construction a été abandonné au profit de la préfabrication en série, qui était présentée comme le secret d'une performance garantie, autant par les délais d'exécution réduits que par les produits finis de qualité. L'ossature tramée était perçue comme solution qui s'adaptait à la production en masse et en série, en raison des possibilités de combinaisons modulaires qu'elle autorise (MOLEY Ch., 1978).

Fut un temps, pour souci d'amortissement, les projets de logement qui étaient prévus pour une reproduction par effet de série, doivent être tramés (MEGHRAOUI CHOUGUIAT N., 2006). Ces choix n'ont pas été sans conséquence sur l'architecture des logements ; la configuration extérieure laisse apparaître le système technique et les modes d'assemblage qui ont résultent. Elle laisse croire que « *l'opération a été réalisée à partir d'un jeu de construction non prédestiné à des sites particuliers et prévu pour être réutilisé dans un grand nombre de réalisations* » MOLEY Ch. (1978, p 41). En raison des trames prédéfinies, les variations en surfaces étaient très limitées.

IV.8.6- Façade du logement ; expression de l'industrialisation :

Au-delà du rôle pour préserver l'intimité du ménage, le contrôle hygrothermique, du bruit et d'ensoleillement ; la façade est « *porteuse des désirs de représentation sociale des habitants et, finalement des architectes et des maîtres d'ouvrage* » (ARNOLD F., 1996, p 64). Son traitement peut améliorer la qualité d'identification des logements ; et conférer au bâtiment une signification et un rôle dans l'espace urbain. Cette qualité ne semble pas attacher au cadre étudié, en vue que l'approche simpliste des façades est largement admise pour le modèle du logement social conventionné (DUHAU E. & JACQUIN C., 2008). Il souffre d'« *un esthétisme discutable* » (LABORDE P., 1992, p 207), qui a généré une image banale et une ambiance d'anonymat (voir figure 35).



Figure 35 : Traitements des façades des logements publics étudiés

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Conclusion :

Installer une activité commerciale ou professionnelle au détriment d'un logement public n'est pas attrait à une Z.H.U.N par rapport à l'autre, l'ensemble des Z.H.U.N de la ville de Constantine faisaient l'objet de pratiques similaires de la part des opérateurs économiques privés. Le nombre de logements transformés à des fins autres que résidentiel n'a pas cessé d'augmenter, traduisant ainsi une croissance exponentielle du réseau économique tertiaire au sein des tissus urbains des différentes zones d'habitat. Toutefois, la généralisation de ce type de pratiques n'a pas été de la même ampleur à travers les quartiers de la ville ; les constatations sur terrains et l'analyse des localisations spatiales des commerces, services et professions libérales issus des changements d'usage du parc de logements publics permettent de souligner que des Z.H.U.N étaient particulièrement concernées que sont d'autres.

À l'instar des autres Z.H.U.N de la ville, Daksi Abdesslem était caractérisée par un déficit en services urbains durant les premières années de sa croissance. Cet ensemble résidentiel était renforcé graduellement par une structure économique diffuse, à l'image de la composition éclatée de son cadre bâti. En parallèle à la création des pôles commerciaux et des équipements publics de proximité ou d'un rang supérieur, un réseau de petits commerces et de services s'est développé au sein du parc de logements publics. Les activités économiques émergentes étaient intégrées aux pieds des immeubles d'habitation en amont de la réalisation ; ou en changeant l'usage de certains appartements. L'offre diversifiée en services urbains attire désormais une masse clientèle qui s'achemine des autres quartiers de la ville.

L'aménagement de la Z.H.U.N dépendait de la manutention des panneaux préfabriqués lors de la réalisation. Chaque immeuble propose une succession d'espaces : allant du hall d'entrée commun jusqu'aux seuils des appartements privés, dans une conception régie par les paradigmes d'application des procédés industriels et les impératives de fonctionnalité. Les plans intérieurs présentent moins de variétés et les tentatives d'ameublement de la part des ménages se sont avérées difficiles dans des pièces qui présentent des surfaces relativement exigües. La répétitivité des plans-types selon une structure tramée et rythmée par des ouvertures dont les dimensions sont figées, a renforcé l'ambiance d'anonymat et de monotonie au sein des projets de logements de la Z.H.U.N. Les questions esthétiques semblent reléguer en second lieu, pénalisant ainsi la diversité de la composition architecturale.

Chapitre V :

**Approche méthodologique ; méthode, outils
de mesure et population cible.**

Introduction :

Une fois le contexte de la Z.H.U.N de Daksi et des projets de logements visés était dégagé en matière : des particularités géographiques, des qualités urbaines, des caractéristiques socio-démographiques et des conditions générales pour les implantations économiques, il convient de présenter la procédure technique et les modalités du déroulement de l'enquête sur terrain. À ce fait, pour conduire à terme et dans de bonnes conditions notre enquête, nous avons appuyé sur une procédure qui comporte diverses étapes. On exposera d'abord les méthodes et les techniques d'investigation mobilisées, dans lequel on mettra l'accent sur la construction du « *questionnaire* », les formes de questions qu'il enferme, le mode de passation et les modalités du déroulement des entretiens.

On se lance ensuite sur la détermination de la taille de l'échantillon et de sa représentativité. Étape qui est de notre avis très pertinente, étant difficile de travailler sur l'ensemble de la population du champ d'études. Fixer la taille du groupe des ménages avec lequel sera abordées les questions relatives aux différentes rubriques du questionnaire, agit en faveur de l'étalement de l'enquête qui se trouve sensiblement réduite en temps et dans l'espace. De même pour sa représentativité qui une fois satisfaite, les informations obtenues par l'analyse permettront de tirer des conclusions applicables sur l'ensemble de la population.

Comme troisième axe, on va s'étaler sur la présentation des analyses déployées, dans le but de parvenir à élaborer des synthèses et à émettre certaines conclusions sur les concepts et les phénomènes traités, ainsi la vérification des hypothèses de la recherche. Cette étape de travail va en effet, présenter les différents types d'analyses à adoptées, en l'occurrence l'analyse relative aux composantes principales (A.C.P). Cette dernière relève d'une grande importance pour atteindre les objectifs de la recherche.

Il s'agit à la fin, de recueillir les caractéristiques socio-démographiques des ménages objet d'échantillonnage, ainsi des auteurs des détournements d'usage au niveau des projets de logements (352, 198, 252 et 448 logements). Connaître les profils des personnes interrogées est incontournable pour la crédibilité des résultats, du fait que les informations récoltées vont permettre d'expliquer une partie de leurs comportements à l'égard des éléments traités. Les données portent sur l'âge de l'enquêté, la taille et la structure du ménage, la catégorie socio-professionnelle, etc. Même approche pour les auteurs des changements d'usage.

V.1- Procédure et méthode d'enquête :

Avant d'entamer la phase d'analyse et de discussion, nous tenant à exposer les conditions d'accès au champ d'études et les modalités du déroulement de l'enquête. Il s'agit de présenter aussi les outils d'investigation mobilisés pour collecter les informations cibles. L'enquête qui s'est déroulé entre 2014 et 2017, nous a permis de cerner le contexte d'étude et de vérifier l'opportunité du choix des projets de logements en rapport aux questions abordées dans la problématique au début de la recherche.

L'objectif de l'étude est d'analyser l'impact de l'empiétement des commerces et services sur le parc de logements publics, l'identification du logement, l'émergence des troubles d'usage et leurs influences sur l'attachement des ménages à leurs domiciles. On s'est appuyée sur les techniques d'*entretiens semi-directifs et entretiens non-directifs*, par lesquels on s'est adressés aux habitants des projets étudiés, auteurs des changements d'usage et services habilités de l'État. Ses outils vont permettre le recueil des informations relatives aux questions posées.

V.1.1- Enquête par questionnaires (entretiens semi-directifs) ;

C'est « un moyen pour recueillir des informations au sujet d'une population ou d'un groupe de personnes » (HAP M., 1990, p 03). Deux types de questionnaire se dégagent pour ce travail :

- Le premier réalisé auprès d'un échantillon de ménage qui habite la zone d'étude, représentés par le chef du ménage (personne de référence). Ce formulaire comporte cinq (05) rubriques selon un protocole de questions-réponses *fermées ou semi-directives*. Ce mode de questions était préconisé pour limiter les tendances des enquêtés à se projeter loin de l'intérêt du thème, avec possibilités de réponses directes, courtes et marge de liberté d'expression.

- Le second adressé aux auteurs des changements d'usage, que représentent les commerçants et les professionnels. Il inclut des questions *ouvertes* sur certains aspects, notamment les motifs d'installation à la Z.H.U.N de Daksi. Ceci en raison que l'« utilisation d'un questionnaire très structuré, demandant un classement précis de facteurs de localisation rassemblés sur une liste, influence trop fortement les réponses des dirigeants et masque le processus réel de la décision. Pour éviter d'orienter les réponses notamment des commerçants ayant peu étudié leur localisation, il faut préférer les questions ouvertes » (MERENNE-SCHOUMAKER B., 1982, 422).

La contrainte du temps a nécessité la construction d'un outil où se conjuguent efficacité et précision, et dont les contenus facilement exploitables, sans discours abondants, susceptibles de compliquer l'analyse et le codage. Pour couvrir les axes de la recherche, un travail de long halène a été effectué pour fixer les rubriques du questionnaire et les items de chaque variable.

D'où l'impact sur le planning de passation des questionnaires ; phase qui a nécessité la prise de contact avec les chefs de ménage disponibles, leur expliquer l'intérêt du travail, leur faire comprendre les questions afin qu'ils puissent répondre avec clarté et en toute franchise.

Une fois la structure globale des rubriques dégagée et afin d'assurer une meilleure acceptation de l'outil, il a été soumis à un pré-test ; qui constitue « *la mise à l'épreuve du questionnaire avant le lancement de l'enquête, afin de s'assurer de la validité de l'instrument* » (MUCCHEILLI R., 1979, p. 86). Les questionnaires ont été administrés selon le mode de passation « *face à face* » auprès d'une dizaine de chefs de ménage, ce qui a permis de soulever les points ambigus et de marquer les attitudes des répondants envers certains items. Cette opération a permis aussi d'apporter quelques modifications sur la structure ou le contenu des rubriques. Pour assurer plus de cohérences entre les variables traitées et les visées globales de la recherche, une autre relecture a été nécessaire pour mettre en place le questionnaire final.

V.1.1.1- Contenu du questionnaire :

Pour obtenir un outil d'investigation adéquat, il était nécessaire de comprendre les objectifs de l'étude en ce qui concerne, l'impact de la coprésence de fonctions multiples à l'échelle de l'immeuble public sur l'identification du logement et les rapports affectifs qui s'y attachent. Des phases ont été entamées pour confectionner les questionnaires. Exploiter la littérature sur les instruments mobilisés pour des enquêtes sur l'attachement au lieu, pour évaluer ensuite les conditions de vie des résidents des immeubles objets de détournement d'usage. Cette étape a permis de comprendre le contexte dans lequel commerçants et professionnels ont agi, de faire un listing sur les formes par laquelle les ménages ont réagi à l'égard des troubles générés de la proximité avec d'autres activités. Les entretiens engagés avec des chefs de ménage ont permis de dégager de nouvelles pistes, qui avaient pour effets d'enrichir l'outil d'investigation.

Chaque questionnaire débute par quelques consignes spécifiant le caractère de volontariat, d'anonymat et de confidentialité. On y précise l'intérêt scientifique et le mode de remplissage, pour mettre l'interviewé à l'aise afin qu'il puisse s'exprimer librement avec toute franchise.

Questionnaire A (Adressé aux habitants de la zone d'étude)

Ce premier questionnaire est structuré en cinq (05) rubriques dont les réponses suivent trois (03) modes : dichotomiques (*réponses fermées de type oui / non*), semi-ouvertes (*réponses multiples*) ; ou mesurer sur des échelles de *Likert* à cinq (05) modalités de réponse : (*1: très insatisfaite ; 2 ; 3; 4 ; 5 : très satisfait*) ; (*1 : Pas du tout d'accord, 2, 3, 4, 5 : tout à fait d'accord*), ou (*1 : Jamais, 2, 3, 4, 5 : régulièrement*).

- 1^{ère} rubrique « *Identification du ménage* » : profil des ménages enquêtés : âge chef de ménage (personne de référence), catégorie socio-professionnelle, composition et taille du ménage.
- 2^{ème} rubrique « *Description du logement* » : caractéristiques du logement (projet, étage, taille, surface), statut d'occupation, durée de résidence au logement et nombre de résidence à Daksi.
- 3^{ème} rubrique « *Changement d'usage du logement* » : avantages de la présence des commerces et services au quartier ; nature des activités adaptées à l'exercice au logement ; avantages et inconvénients du travail à domicile. Ensuite, raisons de ne pas changer l'usage du logement ; qui en profitent de la coprésence de fonctions diverses et les troubles d'usage générés.
- 4^{ème} rubrique « *Identification et repérage du logement* » : conditions dans laquelle s'effectue le repérage du logement dans le quartier ; actions visant à personnaliser le domicile et éléments de repère que les habitants déploient pour identifier leur logement.
- 5^{ème} rubrique « *Attachement au logement* » : attachement au logement, raisons poussant les ménages à se maintenir dans le bien ou à quitter les lieux ; traitement des variables impliquées par l'attachement au lieu (satisfaction / implication et engagement / résistance).

QUESTIONNAIRE -A- (Adressé aux habitants des projets de logements)

Remerciement : Je tiens à vous exprimer mes sincères remerciements pour avoir accepté de participer à ce modeste travail et de m'avoir consacré quelques minutes de votre temps précieux.

Confidentialité : La participation à l'enquête est volontaire et vos identités ne peuvent être divulguées ou identifiées. Vos informations sont anonymes et n'auront comme finalité que l'intérêt scientifique. Pour répondre, il suffit de cocher les cases adaptées (,) ou d'inscrire du texte libre dans les espaces réservés (.....).

Questionnaire numéro : Elaboré le : N° Bâtiment : N° Bloc :

Rubrique 1 : Identification du ménage

- 1.1-Age chef du ménage ? De 20 à 30 De 31 à 40 De 41 à 50 Plus de 51
- 1.2-Emploi chef du ménage ? Fonctionnaire Profession libérale Commerçant Artisan Retraité Chômeur
- 1.3-Type du ménage ? Célibataire Couple sans enfants Couple avec enfants Famille parentale Deux ménages
- 1.4-Taille du ménage ? Personnes.

Rubrique 2 : Description du logement

- 2.1-Dans quel projet habitez-vous ? 352 logements 198 logements 252 logements 448 logements
- Quel étage ? Quelle taille ? Quelle surface ?
- 2.2-Durée d'occupation du logement ? Moins de 5 ans De 5 à 9 De 10 à 20 De 20 à 30 Plus de 30 ans
- 2.3- Nombre de logement a occupé à Daksi ? Premier Deuxième Troisième Quatrième
- 2.4- Êtes-vous le 1^{er} acquéreur du logement Oui Non
- Si oui, avez-vous accéder à la propriété de votre logement ? Oui Non
- Si non, êtes-vous ? Locataire 1 Locataire 2 Propriétaire 1 Propriétaire 2 Propriétaire 3

Rubrique 3 : Changement d'usage du logement

3.1-Quels avantages voyez-vous à la présence des activités économiques dans le quartier ?

| | | |
|--|--|---|
| Utilité pour les habitants <input type="checkbox"/> | Animation du quartier <input type="checkbox"/> | Convivialité des relations <input type="checkbox"/> |
| Sécurité dans le milieu résidentiel <input type="checkbox"/> | Repérage dans le quartier <input type="checkbox"/> | Autres |

3.2-Quelles est la nature de l'activité qui vous semble plus adaptée à exercer à domicile ? (Une seule réponse à choisir)

| | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Aucune <input type="checkbox"/> | Intellectuel <input type="checkbox"/> | Artisanal <input type="checkbox"/> | Technique <input type="checkbox"/> | Commercial <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|

3.3-Quels avantages y voyez-vous au travail à domicile ?

| | | |
|---|---|---|
| Proximité de la famille <input type="checkbox"/> | Gestion libre du travail <input type="checkbox"/> | Éliminer les déplacements quotidiens <input type="checkbox"/> |
| Economiser le bail professionnel <input type="checkbox"/> | Autres | |

-Quels inconvénients porte-t-il ?

| | | |
|--|--|---|
| Difficile de recevoir collègues de travail ou clients <input type="checkbox"/> | Surexploitation du logement <input type="checkbox"/> | Difficile de concilier en vie familiale et travail <input type="checkbox"/> |
| Perturber la vie du ménage <input type="checkbox"/> | Autres | |

3.4-Pourquoi vous n'avez pas changé l'usage de votre appartement ?

| | | |
|--|---|---|
| Pas d'autres endroits où habiter <input type="checkbox"/> | Pas besoin de changer <input type="checkbox"/> | Espaces de logement inadapté <input type="checkbox"/> |
| Préserver l'usage du logement <input type="checkbox"/> | Respecter la vie des voisins <input type="checkbox"/> | Entrain d'y est pensé <input type="checkbox"/> |
| Projet en cours de concrétisation <input type="checkbox"/> | Autres | |

3.5-Qui profite de la cohabitation (logement /activités économiques) à l'échelle de l'immeuble ?

| | | |
|--|--|--|
| Pas d'incidence <input type="checkbox"/> | Favorable aux ménages <input type="checkbox"/> | Défavorable aux ménages <input type="checkbox"/> |
| Favorable aux acteurs activités <input type="checkbox"/> | Défavorable aux acteurs activités <input type="checkbox"/> | Autres |

3.6- Transformer un logement au profil d'un commerce ou profession, quelles formes de nuisances pose t'il pour les ménages ?

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Sonores <input type="checkbox"/> | Olfactives <input type="checkbox"/> | Visuelles <input type="checkbox"/> | Sociales <input type="checkbox"/> | Psychiques <input type="checkbox"/> | Aucun <input type="checkbox"/> |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|

3.7- De quels troubles issus des changements d'usage souffrez-vous ?

| Troubles d'usage générés par les changements d'usage | Oui | Non |
|---|-----|-----|
| J'ai des difficultés quant à l'usage de l'aire de stationnement (le parking de proximité) | | |
| Je vie mal la sur-occupation des espaces limitrophes à mon immeuble d'habitations | | |
| J'ai des troubles à l'encontre de la fréquentation excessive du lieu attenant à l'entrée de notre bloc | | |
| Je suis dérangé par l'empiètement massive sur le hall d'entrée commun par des personnes non résidentes | | |
| Je ressens de l'insécurité quant à la présence des personnes non résidentes au sein de l'immeuble | | |
| Je suis mal à l'aise à l'égard de la perturbation de l'intimité devant le seuil de mon appartement | | |
| Je suis perturbé par les bruits que génèrent par les personnes attachées aux professions libérales | | |
| Je suis gêné du fait des odeurs indésirables émanant de l'exercice d'un commerce ou profession | | |
| Je souffre en raison des défaillances techniques et l'usage des équipements inappropriés par les locaux | | |

- De quel type de bruit souffrez-vous ?

| | | | |
|--|--|--|---|
| Bruit des véhicules <input type="checkbox"/> | Bruit des équipements <input type="checkbox"/> | Bruit des clients <input type="checkbox"/> | Bruit des livraisons <input type="checkbox"/> |
|--|--|--|---|

- À quelle période ?

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Matin <input type="checkbox"/> | La journée <input type="checkbox"/> | Soir <input type="checkbox"/> | Chaque jour <input type="checkbox"/> | Semaine (sauf week-end) <input type="checkbox"/> | Week-end <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|

Rubrique 4 : Identification et repérage du logement

4.1-Est' il facile d'identifier votre appartement dans le quartier ?

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Facile <input type="checkbox"/> | Difficile <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------|------------------------------------|

4.2- Quelles actions avez-vous opérées pour personnaliser votre logement ?

| | | | |
|--|--|---|--|
| Aucune action <input type="checkbox"/> | Peindre la façade <input type="checkbox"/> | Personnaliser les fenêtres <input type="checkbox"/> | Placer des barreaux métalliques <input type="checkbox"/> |
| Décorer les balcons <input type="checkbox"/> | Modifier les ouvertures <input type="checkbox"/> | Valoriser l'entrée par des plantes <input type="checkbox"/> | Marquer la cage d'escalier <input type="checkbox"/> |
| Aménager un jardin <input type="checkbox"/> | Autres..... | | |

4.3- Quels types de repères utilisez-vous pour localiser votre logement ?

| | | | |
|---|---|---|--|
| Pas de repère <input type="checkbox"/> | Adressage officiel <input type="checkbox"/> | Éléments dans le milieu urbain <input type="checkbox"/> | Contenu socio-professionnel <input type="checkbox"/> |
| Particularités architecturales <input type="checkbox"/> | Autres..... | | |

- À quels éléments du tissu urbain référez-vous pour orienter un habitant à votre logement?

| | | | |
|---|--|--|---|
| Pas d'éléments <input type="checkbox"/> | Équipement public <input type="checkbox"/> | Rue adjacente <input type="checkbox"/> | Place ou jardin public <input type="checkbox"/> |
| Activité économique intégrée à l'immeuble voisin <input type="checkbox"/> | | | |
| Commerçant ambulant proche <input type="checkbox"/> | | | |
| Autres..... | | | |

- À quel contenu socio-professionnel référez-vous pour orienter un habitant à votre logement?

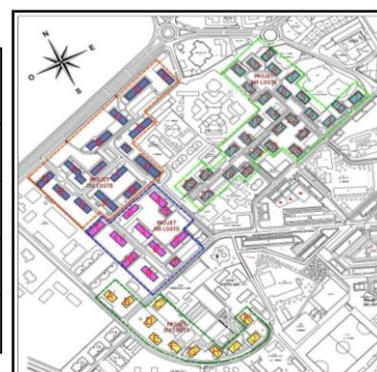
| | | | |
|---|---|---------------------------------------|---|
| Pas de contenu <input type="checkbox"/> | Nom de famille connu <input type="checkbox"/> | Voisin connu <input type="checkbox"/> | Classe socio-professionnelle <input type="checkbox"/> |
| Autres..... | | | |

- À quelles particularités architecturales du site référez-vous pour orienter un habitant à votre logement?

| | | | |
|---|--|--|--|
| Pas de particularité <input type="checkbox"/> | Façade singulière <input type="checkbox"/> | Forme du bâtiment <input type="checkbox"/> | Couleur du bâtiment <input type="checkbox"/> |
| Hauteur du bâtiment <input type="checkbox"/> | | | |
| Activité économique intégrée dans l'immeuble <input type="checkbox"/> | | | |
| Autres..... | | | |

4.4- À quels commerces ou professions libérales (exerçant dans un logement) référez vous pour orienter les usagers ?

| PROJET DE LOGEMENTS | CHOIX 1 | CHOIX 2 | CHOIX 3 |
|----------------------|---------|---------|---------|
| PROJET DES 352 LOGTS | | | |
| PROJET DES 198 LOGTS | | | |
| PROJET DES 252 LOGTS | | | |
| PROJET DES 448 LOGTS | | | |



Rubrique 5 : Attachement au logement

Attachement au logement :

5.1- Diriez-vous que vous êtes ?

| | 1 : Pas du tout d'accord | 2 : Plutôt pas d'accord | 3 : Ni d'accord ni pas d'accord | 4 : Plutôt d'accord | 5 : tout à fait d'accord |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Attacher au logement | | | | | |
| Attacher à l'immeuble | | | | | |
| Attacher au quartier | | | | | |

5.2-Envisagez-vous de déménager du logement ?

Oui Non

- Si oui, pour quelles raisons ?

| | 1 : Pas du tout d'accord | 2 : Plutôt pas d'accord | 3 : Ni d'accord ni pas d'accord | 4 : Plutôt d'accord | 5 : tout à fait d'accord |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Envie de changer l'environnement résidentiel | | | | | |
| Manque de services liés aux personnes | | | | | |
| Envie de se rapprocher des lieux d'habitat de la famille | | | | | |
| Envie de se rapprocher du lieu de travail | | | | | |
| Logement inadapté (taille, qualité, voisin et statut) | | | | | |
| Dégradation de l'image de l'immeuble | | | | | |
| Changement d'usage des logements | | | | | |
| Augmentation de la valeur vénale du logement | | | | | |

- Si oui, de quelle destination s'agit' elle ?

| | | |
|---|---|--|
| Appartement au même immeuble <input type="checkbox"/> | Appartement à un immeuble voisin <input type="checkbox"/> | Logement dans un autre quartier <input type="checkbox"/> |
| En dehors de la ville de Constantine <input type="checkbox"/> | Maison individuelle <input type="checkbox"/> | À l'extérieur du pays <input type="checkbox"/> |

Satisfaction résidentielle (logement, voisinage et quartier) :

5.3- À l'échelle du logement, diriez-vous que vous êtes satisfait de la :

| Satisfaction à l'égard du logement | 1 : Très insatisfait | 2 : Insatisfait | 3 : Ni satisfait ni insatisfait | 4 : Satisfait | 5 : Très satisfait |
|---|----------------------|-----------------|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Satisfait de la surface habitable du logement ? | | | | | |
| Satisfait de l'agencement du plan de l'appartement ? | | | | | |
| Satisfait du confort au logement (thermique, acoustique, visuel) ? | | | | | |
| Satisfait de la qualité de la façade du logement ? | | | | | |
| Satisfait de la desserte et l'accessibilité au logement ? | | | | | |
| Satisfait du statut d'occupation du logement (propriété / location) | | | | | |
| Satisfait des indices de peuplement du logement (TOL / TOP) | | | | | |

5.4- À l'échelle du voisinage et du quartier résidentiel, diriez-vous que vous êtes :

| | 1 : Très insatisfait | 2 : Insatisfait | 3 : Ni satisfait ni insatisfait | 4 : Satisfait | 5 : Très satisfait |
|--|----------------------|-----------------|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Satisfait de la qualité des rapports de voisinage entretenus ? | | | | | |
| Satisfait de la proximité du domicile au lieu de travail ? | | | | | |
| Satisfait de la proximité du domicile à la résidence de la famille ? | | | | | |
| Satisfait de la proximité du logement aux lieux de scolarité ? | | | | | |
| Satisfait de la qualité des relations sociales dans le quartier ? | | | | | |
| Satisfait de la concentration des services et commerces à la cité ? | | | | | |
| Satisfait de l'animation du quartier ? | | | | | |
| Satisfait de la vitalité et sécurité dans le quartier ? | | | | | |

Implication et engagement envers le lieu de résidence :

5.5- Qui s'occupe des tâches suivantes dans la zone intermédiaire de l'immeuble et ses abords immédiats ?

| | Aucun | Femme de ménage | Technicien privé | Services d'OPGI | Un des voisins | Voisins du dernier | À tour de rôle | Ensemble des voisins |
|--|-------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------------|
| Nettoyage de la cage d'escalier et du hall | | | | | | | | |
| Contrôle technique et embellissement du bloc | | | | | | | | |
| Réfection de l'étanchéité de la toiture | | | | | | | | |
| Compagnes de nettoyage et de plantations | | | | | | | | |

5.6- De part le vécu dans le logement, l'ilot résidentiel et le projet de logements, avez-vous :

| Implication et engagement envers le lieu | 1 : Jamais | 2 : Rarement | 3 : Neutre | 4 : à l'occasion | 5 : Régulièrement |
|---|------------|--------------|------------|------------------|-------------------|
| Opérer des travaux de réaménagement sur le logement | | | | | |
| Contribuer au nettoyage de la cage d'escalier et du hall commun | | | | | |
| Participer à l'embellissement et au contrôle technique du bloc | | | | | |
| Se mobiliser pour la réfection de l'étanchéité de la toiture | | | | | |
| Participer aux compagnes de nettoyage et de plantations au pied du bâtiment | | | | | |
| Entretenir des relations amicales avec les voisins de l'immeuble | | | | | |
| Adhérer à un comité d'immeuble ou de voisinage | | | | | |
| Fréquenter les commerces et les lieux de services à la cité | | | | | |
| Fréquenter les espaces de jeux et de détente dans le quartier | | | | | |

5.7- Concernant les travaux d'aménagements dans le logement,

- De quoi s'agissent' ils ?

| | | |
|--|--|---|
| Peinture intérieure <input type="checkbox"/> | Peinture extérieure <input type="checkbox"/> | Revêtement mural <input type="checkbox"/> |
| Revêtement au sol <input type="checkbox"/> | Placer des barreaux métalliques <input type="checkbox"/> | Travaux de plomberie <input type="checkbox"/> |
| Réaménager la cuisine <input type="checkbox"/> | Installer un climatiseur <input type="checkbox"/> | Autres |

- Pour quelles raisons ont été opéré ?

| | 1 : Pas du tout d'accord | 2 : Plutôt pas d'accord | 3 : Ni d'accord ni pas d'accord | 4 : Plutôt d'accord | 5 : tout à fait d'accord |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Renforcer les dispositifs de sécurité pour le domicile | | | | | |
| Améliorer les conditions d'habitabilité dans le logement | | | | | |
| Garantir plus de longévité pour la construction | | | | | |
| Augmenter la valeur vénale du bien immobilier | | | | | |
| Attacher au logement | | | | | |

- Ne pas effectué des travaux de réaménagement, revient au :

| | | |
|---|--|---|
| Statut juridique (locataire) <input type="checkbox"/> | Raisons financières <input type="checkbox"/> | Raisons techniques <input type="checkbox"/> |
| Temps indisponible <input type="checkbox"/> | Déménager prochainement <input type="checkbox"/> | Envisageable <input type="checkbox"/> |

5.8- Concernant la vie du voisinage :

- Par quel moyen participez-vous dans les tâches suivantes ?

| | Aucun | Sensibilisation | Conseil technique | Prise en charge totale | Main d'œuvre | Cotisation financière |
|--|-------|-----------------|-------------------|------------------------|--------------|-----------------------|
| Nettoyage de la cage d'escalier et du hall | | | | | | |
| Contrôle technique et embellissement du bloc | | | | | | |
| Réfection de l'étanchéité de la toiture | | | | | | |
| Compagnes de nettoyage et de plantations | | | | | | |

-Diriez-vous que les relations avec les voisins de l'immeuble sont ?

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Bonne <input type="checkbox"/> | Globalement mauvaise <input type="checkbox"/> | Pas de relations <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|---|---|

- Les Connaissiez-vous tous ?

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Oui <input type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
|------------------------------|------------------------------|

- Si non, pourquoi ?

| | | |
|---|--|---|
| Habiter récemment au bâtiment <input type="checkbox"/> | Voisins récents habités <input type="checkbox"/> | Appartements inoccupés <input type="checkbox"/> |
| Logements à usage autre que la résidence <input type="checkbox"/> | Pas besoin de les connaître <input type="checkbox"/> | Autres |

Résistance et réaction à l'égard des troubles issus des changements d'usage à l'échelle de l'immeuble d'habitation :

5.9- De quels types d'usage, autre que l'habitation, s'agissent-ils dans votre bloc d'habitation ?

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| Aucun <input type="checkbox"/> | Commerce et service <input type="checkbox"/> | Profession libérale <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|--|--|

5.10-Quelle attitude adoptez-vous à l'égard des troubles causés par l'usage commercial et professionnel des logements ?

| | | |
|--|--|--|
| Repli sur soi <input type="checkbox"/> | Ignorance (laisser faire) <input type="checkbox"/> | Réaction et prise de position <input type="checkbox"/> |
|--|--|--|

5.11- Quelles formes de réaction adoptez-vous envers les actions de substitution d'usage ?

| Résistance au changement d'usage | 1 : Pas du tout d'accord | 2 : Plutôt pas d'accord | 3 : Ni d'accord ni pas d'accord | 4 : Plutôt d'accord | 5 : tout à fait d'accord |
|---|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Opérer des travaux de réaménagement sur le logement | | | | | |
| Contribuer aux charges communes du bloc (nettoyage, entretien, embellissement, étanchéité, compagnie de plantation) | | | | | |
| Entretiens des relations amicales avec les voisins de l'immeuble | | | | | |
| Adhérer à un comité d'immeuble ou de voisinage | | | | | |
| Fréquenter les commerces et lieux de services du quartier | | | | | |
| Fréquenter les espaces de jeux et de détente dans le quartier | | | | | |
| Opérer des travaux de réaménagement sur le logement | | | | | |

- Dans le cas d'une opposition, pour quels buts ?

| | | | |
|---|--|---|--------------|
| Anticiper les conflits d'usage <input type="checkbox"/> | Protéger le cadre résidentiel <input type="checkbox"/> | Expérience mal vécue dans le passé <input type="checkbox"/> | Autres |
|---|--|---|--------------|

- Comment se manifestent le contrôle d'usage au sein des parties communes ?

| | | | |
|---|--|--|--------------|
| Sécuriser la cage d'escalier <input type="checkbox"/> | Attester auprès du gérant de l'activité <input type="checkbox"/> | Réclamer auprès des clients <input type="checkbox"/> | Autres |
|---|--|--|--------------|

- Quelles sont les autres formes de revendications ?

| | | |
|--|--|--|
| Aucune <input type="checkbox"/> | Signer une pétition par les voisins du bloc <input type="checkbox"/> | Mobiliser le comité du quartier <input type="checkbox"/> |
| Engager une procédure juridique <input type="checkbox"/> | Médiatiser le conflit (recours au média) <input type="checkbox"/> | Autres |

5.12- Dans le cas du non opposition, pour quels motifs ?

| | | | |
|---|---|---|--|
| Liberté de choix <input type="checkbox"/> | Inutile de s'y opposer <input type="checkbox"/> | Rôle du pouvoir public <input type="checkbox"/> | Voisins non unifiés <input type="checkbox"/> |
| Je retourne à domicile la nuit <input type="checkbox"/> | En cours de déménagement <input type="checkbox"/> | Autres | |

Figure 36 : Questionnaire adressé aux habitants des projets de logements

Source : Conception de l'auteur

Questionnaire B (adressé aux auteurs des détournements d'usage) :

Enferme des questions avec possibilités de réponses ouvertes, pour éviter d'influencer les commerçants et les professionnels sur certains aspects. Il est structuré en quatre rubriques :

- 1^{ère} rubrique « Identification de l'enquête » : nature et secteur de l'activité ; ancienneté dans la profession ; lieu de résidence de l'acteur ; durée d'exercice et statut d'occupation du bien.

- 2^{ème} rubrique « Description de l'ancien lieu de travail » : forme d'exercice de l'ancien travail et sa localisation ; bâtiment dans lequel était abrité l'ancien local et raisons du déménagement.

- 3^{ème} rubrique « Identification du lieu de travail actuel » : avantages de la présence des activités dans le quartier ; critères d'appréciation de la localisation à la zone d'étude ; atouts et inconvénients de l'imbrication des fonctions à l'échelle du logement collectif.

- 4^{ème} rubrique « Changement d'usage du logement et rapport aux voisins » : insertion des activités économiques tertiaires dans le bâtiment ; modalité d'obtenir l'autorisation ; transformations opérées et contraintes techniques rencontrées. Ainsi, réception des clients ; participation aux charges communes de l'immeuble et réactions des voisins à l'égard des troubles générés.

QUESTIONNAIRE -B- (Questionnaire adressé aux auteurs des changements d'usage dans les projets de logements)

Remerciement : Je tiens à vous exprimer mes sincères remerciements pour avoir accepté de participer à ce modeste travail et de m'avoir consacré quelques minutes de votre temps précieux.

Confidentialité : La participation à l'enquête est volontaire et vos identités ne peuvent être divulguées ou identifiées. Vos informations sont anonymes et n'auront comme finalité que l'intérêt scientifique. Pour répondre, il suffit de cocher les cases adaptées (,) ou d'inscrire du texte libre dans les espaces réservés (.....).

Questionnaire numéro : Elaboré le : N° Bâtiment : N° Bloc :

Rubrique 2 : Identification de l'enquêté

1.1- Nature de l'activité : Secteur :

1.2- Durée d'exercice de ce métier ?

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Moins de 10 <input type="checkbox"/> | De 11 à 20 <input type="checkbox"/> | De 21 à 30 <input type="checkbox"/> | Plus de 31 ans <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|

1.3- Habitez-vous actuellement ?

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| Ce logement <input type="checkbox"/> | Cet immeuble <input type="checkbox"/> | Ce quartier <input type="checkbox"/> | Autre quartier <input type="checkbox"/> | En dehors de la ville <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|--|

1.4- Dans quel projet travaillez-vous ?

| | | | |
|--|--|--|--|
| 352 logements <input type="checkbox"/> | 198 logements <input type="checkbox"/> | 252 logements <input type="checkbox"/> | 448 logements <input type="checkbox"/> |
|--|--|--|--|

Quel étage ? Quelle taille : Quelle surface :

1.5- Durée d'exercice dans ce logement ?

| | | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Moins de 5 ans <input type="checkbox"/> | De 5 à 9 <input type="checkbox"/> | De 10 à 20 <input type="checkbox"/> | De 20 à 30 <input type="checkbox"/> | Plus de 30 ans <input type="checkbox"/> |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|

1.6- Êtes-vous ?

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| 1 ^{er} Locataire <input type="checkbox"/> | 2 ^{ème} Locataire <input type="checkbox"/> | 1 ^{er} Propriétaire <input type="checkbox"/> | 2 ^{ème} Propriétaire <input type="checkbox"/> | 3 ^{ème} Propriétaire <input type="checkbox"/> |
|--|---|---|--|--|

Rubrique 2 : Description de l'ancien lieu de travail

2.1- Avant d'installer ici, où travaillez-vous ?

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Etablissement public <input type="checkbox"/> | Etablissement privé <input type="checkbox"/> | A titre libéral <input type="checkbox"/> | Sans travail <input type="checkbox"/> |
|---|--|--|---------------------------------------|

2.2- Où était votre ancien lieu de travail ?

| | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|--|--|
| Daksi <input type="checkbox"/> | Centre-ville <input type="checkbox"/> | Quartier en périphérie <input type="checkbox"/> | En dehors de la ville <input type="checkbox"/> | A l'étrangers <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|--|--|

2.3- Dans le cas d'une profession libérale, le local était-il intégré dans ?

| | | |
|--|--|---|
| Aucun <input type="checkbox"/> | Maison individuelle <input type="checkbox"/> | Construction à usage professionnel <input type="checkbox"/> |
| Construction à usage d'habitation <input type="checkbox"/> | Construction mixte <input type="checkbox"/> | Autres..... <input type="checkbox"/> |

2.4- Pourquoi l'avez-vous quitté ?

Rubrique 2 : Description de l'actuel lieu de travail

3.1- Quels avantages voyez-vous à la présence des activités économiques dans le quartier ?

3.2- Pourquoi avez-vous choisi d'installer votre activité dans ce quartier ?

3.3- Pourquoi avez-vous choisi d'exercer dans un immeuble collectif au lieu d'un local autonome ?

3.4- Quels avantages voyez-vous à l'insertion de votre activité dans le logement collectif ?

3.5- Quelles contraintes voyez-vous pour cette cohabitation à l'échelle de l'immeuble ?

Rubrique 4 : Changement d'usage du logement et rapport aux voisins

4.1- Au début, l'autorisation pour exercer dans ce logement, à t'elle été obtenue ?

| | |
|--------------------------------------|--|
| Directement <input type="checkbox"/> | Après levée de réserves <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------------|--|

- Dans le cas de réserves, de quels types s'agit' elles ?

| | | | |
|--|---|---|---|
| Situation du local <input type="checkbox"/> | Etage d'implantation <input type="checkbox"/> | Surface utile <input type="checkbox"/> | Nombre de pièces <input type="checkbox"/> |
| Aménagement du plan <input type="checkbox"/> | Conditions d'hygiène <input type="checkbox"/> | Aspect sécuritaire <input type="checkbox"/> | Autres..... <input type="checkbox"/> |

4.2- Lors de votre installation, quels types de transformations avez-vous effectué (même mineures) ?

| | | | |
|--|---|--|--|
| Aucune transformation <input type="checkbox"/> | Aménager une vitrine <input type="checkbox"/> | Installer un climatiseur <input type="checkbox"/> | Peinture de la façade <input type="checkbox"/> |
| Intégrer le WC à la SDB <input type="checkbox"/> | Monter des grilles métalliques <input type="checkbox"/> | Placer une porte métallique <input type="checkbox"/> | Réaménager la cuisine <input type="checkbox"/> |
| Intégrer la loggia <input type="checkbox"/> | Démolir une cloison <input type="checkbox"/> | Supprimer des rangements <input type="checkbox"/> | Créer un nouvel accès <input type="checkbox"/> |
| Extension sur jardin <input type="checkbox"/> | Autres..... <input type="checkbox"/> | | |

4.3- Quelles problèmes techniques avez-vous rencontré ?

4.4- S'y a réception de clients, sont' ils ?

| | | | |
|--|--|---|---|
| Habitants du quartier <input type="checkbox"/> | Gens de l'extérieur <input type="checkbox"/> | Combinaison des deux <input type="checkbox"/> | Pas de réception <input type="checkbox"/> |
|--|--|---|---|

4.5- Diriez-vous que les relations avec vos voisins sont ?

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Bonnes <input type="checkbox"/> | Globalement mauvaises <input type="checkbox"/> | Pas de relations <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------|--|---|

- Les Connaissez-vous tous ?

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Oui <input type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
|------------------------------|------------------------------|

- Si non, pourquoi ?

| | | |
|---|--|---|
| Habiter récemment au bâtiment <input type="checkbox"/> | Habiter récemment au bâtiment <input type="checkbox"/> | Appartements inoccupés <input type="checkbox"/> |
| Logements à usage autre que la résidence <input type="checkbox"/> | Pas besoin de les connaître <input type="checkbox"/> | Autres..... <input type="checkbox"/> |

4.6- Par quel moyen Participez-vous aux charges communes de votre immeuble ?

- Au nettoyage de la cage d'escalier :

- Au contrôle technique du bâtiment ?

- À la réfection de l'étanchéité du bâtiment ?

4.7- Quels types de réclamation recevez-vous de la part de vos voisins ?

- Ces réclamations, ont' elles étaient objet de plainte juridique ?

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Oui <input type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
|------------------------------|------------------------------|

4.8- Pour quelle configuration d'immeuble adhérer vous ?

| | | |
|---|---|---|
| Configuration actuelle <input type="checkbox"/> | Bâtiment dédié à l'activité économique <input type="checkbox"/> | Bâtiments mixtes avec deux entrées autonomes <input type="checkbox"/> |
| Autres..... <input type="checkbox"/> | | |

Figure 37 : Questionnaire adressé aux auteurs des changements d'usage dans les projets de logements
Source : Conception de l'auteur

V.1.1.2- Détermination de la taille de l'échantillon :

La Z.H.U.N de Daksi enferme un parc total de 3920 logements, dont 3223 du type collectif public de trois (03) à huit (08) étages au-dessus du rez-de-chaussée (O.N.S, R.G.P.H, 2008). Réaliser depuis 1973, le parc était construit sur des opérations d'envergures diverses. Étant l'objectif est d'analyser les détournements d'usage des logements des années 70 et des années 80 ; on a écarté du champ d'études les typologies qui n'entrent pas dans ce cadre et ne coïncident pas avec les visées de l'étude.

Tableau 13 : Projets de logements écartés du présent champ d'étude.

| PROJETS | PARC | GABARIT | MOTIF |
|---------|---------------|------------|--|
| 01 | 68 logts | PORTOLAZZO | R+3 Réalisés par l'entreprise Italienne |
| 02 | 60 logts | OPGI | C+5 organisés au-dessus d'un RDC commercial. |
| 03 | 128 logts | STE | R + 7 Disposés en tours singuliers |
| 04 | 40 logts | APC | R+4 Prérogatives des services de l'APC |
| 05 | 143 logts | OPGI | R+8 Disposés en tours singuliers |
| 06 | 1148 logts | OPGI | R+5 Commerces intégrés en amant entre les blocs. |
| 07 | 290 logts | OPGI | R+4 seulement 50 logements réalisés |
| 08 | 320 logts | OPGI | R+4 Majorité des logements a conservée son usage |
| 09 | Promotionnels | DAMBRI | C+mezzanine +5 Réalisés par un promoteur privé |
| 10 | LSP | BOUREOU | C+5 Réalisés par un promoteur privé |

Source : Exploration de l'auteur (2016)

Ainsi, le nombre des logements à retenir est de 1322 unités, répartis entre quatre (04) projets en continuité spatiale dans le tissu : 352, 198, 252 (sont exclus les 20 appartements exploités par les services de l'O.P.G.I) et 448 logements (dont le nombre effectif est 540). Notant que 140 unités ont été détournées de leurs usages (exploration de l'auteur entre 2016-2017), réduisant le nombre des logements à usage résidentiel à 1182 unités.

V.1.1.3- Représentativité de l'échantillon :

L'échantillonnage est une étape qui consiste à sélectionner des unités de la population cible, dont les informations obtenues par l'analyse permettent de tirer des conclusions applicables

sur l'ensemble de la population. En effet, pour mener à terme l'étude et comme il est souvent difficile de travailler sur toute la population, on s'est référé à un sous-ensemble pour enquête qui a servi de modèle à partir duquel il est possible de généraliser sur le champ d'études. On a adopté un échantillonnage supérieur à (10 %) pour chaque projet, en considérant tous les appartements visés effectivement occupés, on aura donc un échantillon de 120 logements.

Afin de garantir une représentativité raisonnable et pouvoir généraliser les résultats, on s'est appuyé sur une technique répondue en matière d'échantillon non probabiliste : *méthode par quotas* (H.A.P.M., 1990, p 09). Elle consiste à sélectionner les enquêtés, sur la base des données statistiques et les caractéristiques de la population (R.G.P.H 2008), que nous tentons de respecter les proportions et au-delà, la sélection des ménages demeure libre. D'un côté, les variables sociodémographiques (*âge, profil socioprofessionnel, taille du ménage et indices de peuplement*). De l'autre, les caractéristiques du logement (*taille, étage et statut d'occupation*). On a procédé de la même manière pour les auteurs des détournements d'usage : des indicateurs ont été retenus, en lien avec leurs profils et les caractéristiques des logements transformés.

V.1.1.4- Processus de distribution des questionnaires :

Afin de garantir un taux de retour des questionnaires qui couvre le nombre minimal toléré, 150 formulaires adressés aux ménages³⁴ ont été distribué dont 122 étaient récupérés, soit un taux de retour de (81,33 %). L'examen préliminaire a permis de repérer un taux de non-réponses importantes sur 10 formulaires, qu'on a jugé nécessaire d'écarter³⁵ et redistribuer³⁶ dix (10) autres pièces dont huit (08) ont été récupérés. Ainsi, le nombre total est de 120 questionnaires exploitables, soit un taux de (80,00 %).

Tableau 14 : Taux de retour et questionnaires retenus

| questionnaires distribués | Nombre des retours | Taux de retour des questionnaires | Nombre de questionnaires redistribués | Nombre des retours | Nombre de questionnaires retenus | Taux exploitables |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|
| 150 | 122 | 81,33 % | 10 | 08 | 120 | 80,00 % |

Source : État des lieux établi par l'auteur (2016)

Les 120 ménages ayant maintenu l'usage résidentiel de leurs logements, représentent (10,15 %) du nombre total retenu (1182 unités)³⁷, alors que la représentativité des auteurs de changements d'usage s'élève à 15 (dépasse 10 % des logements dont l'usage détourné). Ce qui donne un échantillon global de 135 enquêtés, à travers les 352, 198, 448 et 252 logements.

³⁴ Les unités de base sont représenté le chef de ménage (personne de référence).

³⁵ Le rejet des questionnaires non-valides (présentent un nombre important de données manquantes) vise à assurer la validité des résultats à travers tous le processus d'analyse.

³⁶ La redistribution était réalisée en respectant les paramètres de distribution des données originales (quotas).

³⁷ Il est important de préciser que tous les logements publics du champ d'études étaient considérés totalement occupés au moment du déroulement de la présente enquête (évalué selon RGPH 2008 à 388 logements à l'échelle de la ZHUN et à 221 logements dans le champ d'étude), augmentant ainsi le taux de l'échantillon au dessus de 10,15 %.

Tableau 15 : Tailles effectives des logements et changements d'usage par projet de logements.

| PROJETS RETENUS | NOMBRE EFFECTIF DE LOGEMENTS | APPARTEMENTS TRANSFORMÉS | APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION | ÉCHANTILLON (10 %) | ÉCHANTILLON (NOMBRE) |
|-----------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | 352 | 46 | 306 | 30,6 | 31 |
| 2 | 198 | 21 | 177 | 17,7 | 18 |
| 3 | 252 | 15 | 217 | 21,7 | 22 |
| 4 | 448 | 58 | 482 | 48,2 | 49 |
| TOTAL (nombre) | 1322 | 140 | 1182 | | |
| TOTAL (taux) | 100,00 | 10,59 | 89,41 | 118,2 | 120 |

Source : État des lieux établi par l'auteur (2016)

Dans l'ensemble, les interrogés étaient informés au préalable du déroulement de l'enquête par un contact préliminaire. Pour obtenir un taux d'acceptation satisfaisant et gagner la confiance des enquêtés, un paragraphe était rédigé pour annoncer le caractère scientifique de l'étude. Les formulaires étaient en majorité remis et reprise à main propre, dont une partie était remplie sur place (*durée de 20 à 30 minutes*), alors que d'autres chefs de ménage ont préféré prendre le temps nécessaire avant de répondre. Plusieurs passages étaient donc nécessaires pour donner les formulaires en main propre et pour les reprendre une fois complétés. Les entretiens se sont déroulés en accord avec les interrogés ; les week-ends ou les jours de la semaine pour d'autres. L'opération s'est déroulée le 1^{er} semestre de 2017.

V.1.2- Enquête par entretiens non-directifs ;

Les entretiens ont été réalisés auprès des acteurs impliqués dans la production et la gestion des zones d'habitat urbaines nouvelles : O.P.G.I, D.U.C, directions du commerce, direction de la santé, etc. Ainsi, des responsables des organismes habilités de fournir les autorisations ou les agréments pour l'exercice d'une activité commerciale et professionnelle. Les interviewés (*période entre 2015 et 2017*) étaient amenés à discuter autour d'une grille semi-ouverte (les questions étaient rédigées en amont sans que des réponses soient proposées au répondant). Ceci avait comme but de déceler les phases du processus de la production architecturale et socio-économique de la Z.H.U.N, ainsi d'explorer le contexte réglementaire et juridique dans lequel se déroulent les actions des changements d'usage.

Cette technique offre plus de liberté à l'enquêté et un éventail de possibilités de réponses, tout en dégagant des contenus riches. Les entretiens se sont déroulés de manière individuelle, en appuyant sur un *guide d'entretien* qui permet de lister les points à traiter. Il arrive parfois de reformuler des questions ou de poser d'autres pour clarifier, lever une ambiguïté et garantir la compréhension des énoncés. Globalement, l'ordre des questions suit les réponses émises par l'interviewé, qui peut anticiper sur des points qui n'étaient pas encore abordés.

GRILLE D'ENTRETIEN

Remerciement : Je tiens à vous exprimer mes sincères remerciements pour avoir accepté de participer à ce modeste travail et de m'avoir consacré quelques minutes de votre temps précieux.

- De quel secteur d'activité relève vos prorogatives ?
- Pouvez-vous nous éclaircir, de manière globale, sur les missions qui entrent dans le cadre de vos compétences ?
- Qu'elle démarche doit-on entreprendre pour obtenir un registre de commerce (ou un agrément) ?
- Quels sont les règlements ou lois qui régissent l'exercice de la profession (ou du commerce), s'attachant à votre service ?
- Quelles sont les conditions auxquelles doit satisfaire le local pour acquérir l'autorisation pour exercer ?
- La fourniture d'autorisation pour l'exercice commercial (ou professionnel), relève-t-elle exclusivement de votre compétence ou elle soumit à l'approbation de d'autres organismes et services habilités ? Si oui, lesquels ?
- D'une manière générale, quels avantages (ou inconvénients) voyez-vous à l'insertion des activités économiques tertiaires dans un quartier à vocation résidentielle ?
- Y'a-t-elles des dispositions réglementaires ou juridiques qui interdisent l'exercice du métier dans le logement ?
- Lorsqu'il s'agit d'exercer dans un local à usage initial d'habitation, y'a-t-elles des conditions particulières à laquelle la concernée par la demande doit se soumettre ?
- À votre avis, quels sont les facteurs induisant à la prolifération des changements d'usage des logements dans le parc public?
- Qui se charge d'inspecter le local objet d'une demande de la part d'un acteur privé ?
- En cas du non-respect des conditions ou des règles d'usage émises par vos services, qu'elle démarche engagez-vous ?
- Avez-vous reçu des réclamations de la part de ménages en voisinage direct avec des commerçants (ou des professionnels), qui exploitent le logement comme lieu d'activité ?
- Dans le cas d'une réponse positive, de quel type de réclamations s'agissent-elles ?
- Votre service, était-il déjà partie prenante dans le cadre de la régulation des conflits d'usage entre habitants et auteurs des changements d'usage ? Quel moyen était-il mobilisé (médiation, annulation de l'autorisation, procédure judiciaire, ...) ?

Figure 38 : Grille d'entretien pour les acteurs publics intervenant dans la genèse de la zone d'habitat

Source : Conception de l'auteur

V.2- Saisie, contrôle des données :

Cette opération consiste à traiter les informations recueillies par les outils d'investigation (questionnaires), rédiger les rapports (qualitatifs /quantitatifs), pour comparer les résultats avec les hypothèses du travail.

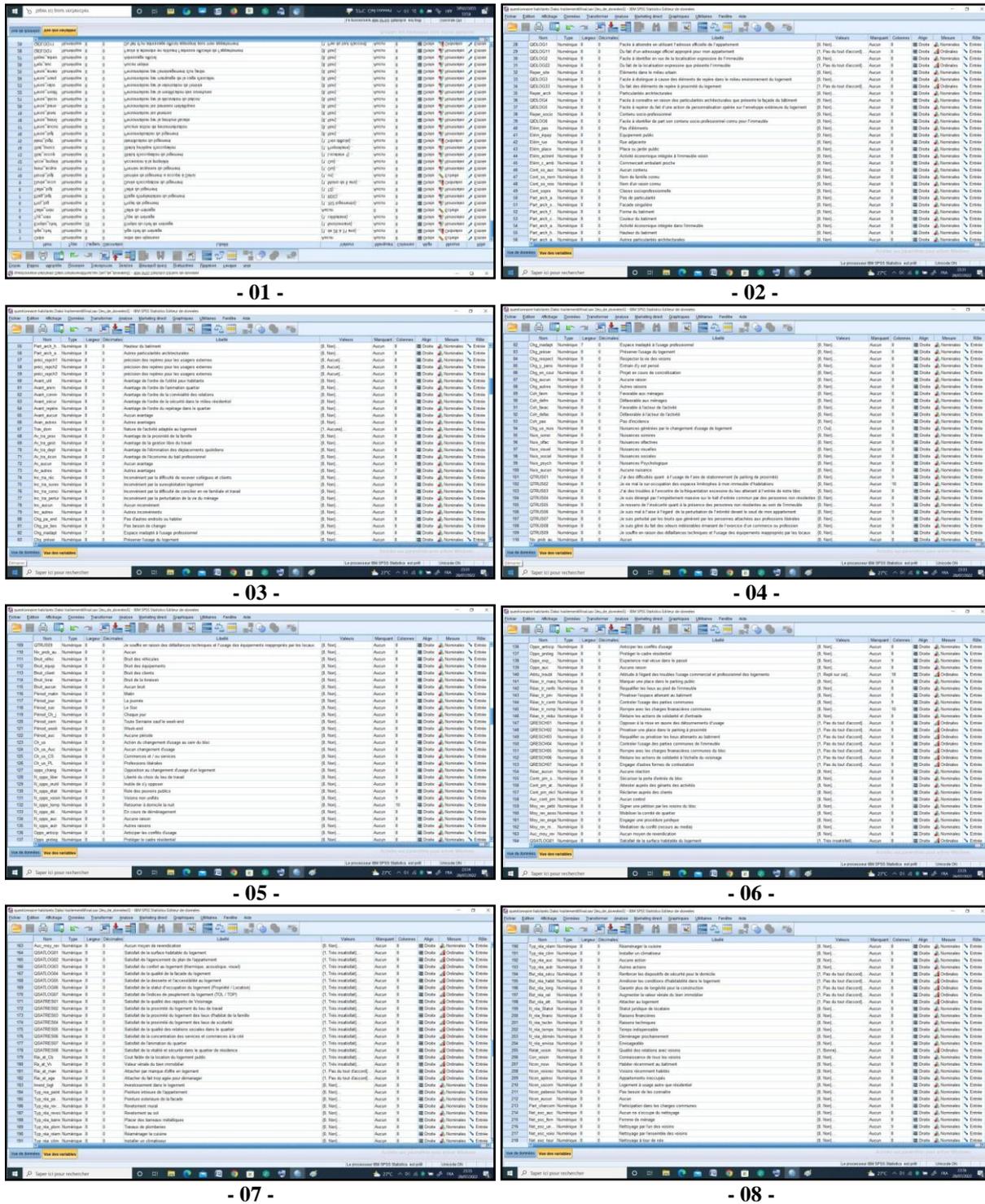
V.2.1- Méthode par questionnaire :

Des contrôles fréquents et des comparaisons entre les réponses dans chaque outil d'investigation ont permis d'écartier les formulaires insuffisamment remplis, ainsi de vérifier la fiabilité des informations fournies par les chefs de ménages (questionnaire A) et les auteurs des changements d'usage enquêtés (questionnaire B). Les données récoltées seront analysées par un logiciel statistique approprié, à savoirs : **IBM.SPSS version 22** (*Statistical Package for the social sciences*), qui permet d'engager plusieurs formes d'analyse. Ces dernières donnent lieu à des synthèses et des conclusions qui peuvent être présenté sous forme de tableaux et des

systèmes graphiques (des barres, des histogrammes, etc.), portant des fréquences et des taux pour chaque réponse. Quant aux réponses à caractère ouvert, elles ont été analysées manuellement de par leurs contenus.

Figure 39 : Saisie des données du questionnaire (A) sur le logiciel (IBM.SPSS version 22)

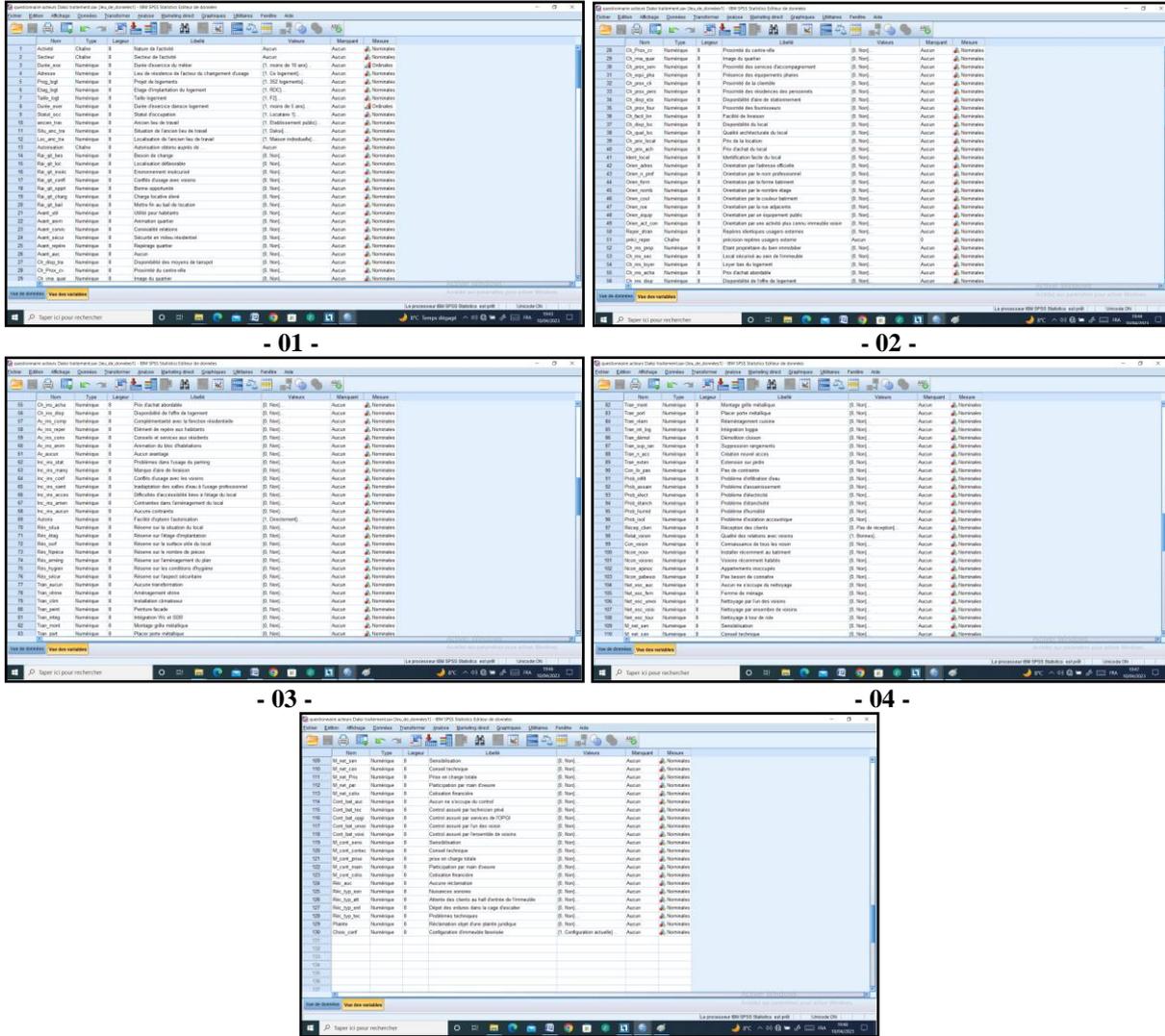
La saisie des données récoltées par le questionnaire A (adressé aux habitants des projets de logements), s'effectue par l'entrée des données dans le premier onglet et les caractéristiques des variables dans le second onglet ; nom de la variable, description de la variable, type et signification, etc.



Source : Exploitation personnelle de l'auteur

Figure 40 : Saisie des données de du questionnaire (B) sur le logiciel (IBM.SPSS version 22)

La saisie des données récoltées par le questionnaire B (adressé aux auteurs des changements d'usage), s'effectue de la même manière que pour les données obtenues par le questionnaire A (adressé habitants des projets de logements).



Source : Exploitation personnelle de l'auteur

V.2.2- Méthode par entretien :

Analyser le contenu des propos recueillis en se basant sur les termes que l'interlocuteur a fréquemment employés. Nous pouvons mettre l'accent sur les tendances idéologiques de l'interlocuteur et sa manière de réfléchir, ou en se focalisant sur le contexte du déroulement des discours. Il convient de veiller à ce que l'interviewé ne se lance pas sur des propos qui relèvent de l'interprétation personnelle.

V.3- Analyse des contenus et élaboration des synthèses :

Avant de se lancer dans l'analyse de l'instrument de mesure « questionnaire », il paraît crucial de déterminer en premier lieu les types de relations qui supposent exister entre les variables des hypothèses. Deux principaux types de variables sont à considérer : les causes (variables

indépendantes) et les effets (variables dépendantes). Selon (N'Da Paul, 2015), dans une relation entre deux variables d'une hypothèse on distingue :

- **La variable dépendante** : est la variable à expliquer et dont la valeur varie en fonction des valeurs des autres. C'est l'effet présumé dans une relation de cause à effet.
- **La variable indépendante** : est le facteur explicatif et dont le changement de valeur influe sur celui de la variable dépendante.

V.3.1- Déterminer les modalités de réponses :

L'ensemble des indicateurs ont été traduits en questions, qui renvoient à des variables quantifiables et mesurables. Cependant, il est important de déterminer la nature des variables à considérer, dont l'impact sur les options a adopté parmi les possibilités que peut offrir le logiciel exploité. Elle consiste à classer les données par catégories, en fonction du niveau de mesure des indicateurs de la variable. On distingue :

V.3.1.1- Les variables qualitatives :

Une qualification qui sert à désigner des modalités de réponses ou des qualités qui ne s'expriment pas en termes de nombre ou de grandeur quantifiable, telles que : le sexe, la profession de l'enquêté, etc. Selon les modalités de réponses, on relève :

- **Catégorisation nominale** : réponses qui ne peuvent faire l'objet d'un classement hiérarchique et la liste se présente dans n'importe quel ordre, proportion et selon un nombre au choix. Les questions sont à réponses multiples ou fermées (dichotomiques) de type (oui / non, facile / difficile) où une seule réponse est possible. Il est dit variable nominale « *lorsque les modalités d'une variable qualitative sont un ensemble de réponses simplement distinctes* » (Ibid., p 76).
- **Catégorisation ordinale** : bien que ne soit pas quantitative, c'est une variable qui se présente sous forme de classes ordonnées selon une échelle de mesure. La hiérarchisation des attributs est considérée suivant un ordre de grandeur quelconque, du plus petit au plus grand ou l'inverse, pour la variable qualitative (Loc.cit.); les questions sont à réponses fermées ordonnées où seule réponse possible parmi le format proposé. On procède pour ce type par le calcul du mode et de la médiane (milieu de la distribution ordonnée), etc.

V.3.1.2- Les variables quantitatives (numériques):

Se traduisent par des valeurs numériques qui comprennent des niveaux intervalles et proportionnels (grandeur mesurable à l'aide d'une unité). Ces variables peuvent faire l'objet des opérations arithmétiques telles que : le calcul du mode, médiane, moyenne et écart-type autour des moyennes qui évaluent la dispersion des observations.

- *Variable discrète* : appui sur un nombre limité de valeurs numériques qui sont isolées les unes des autres, telle que la taille du ménage.

- *Variable continue* : prend un nombre infini de valeur, l'âge en est l'exemple.

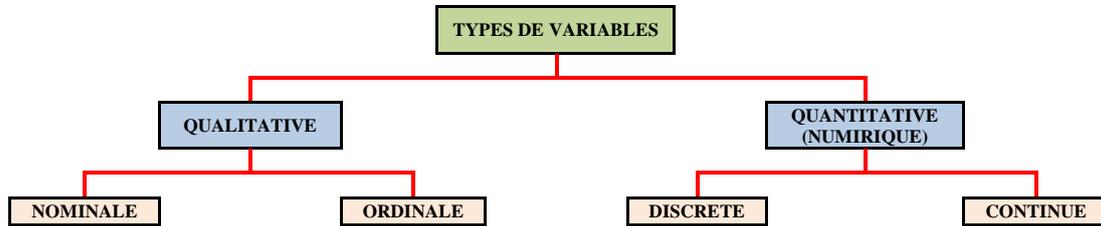


Figure 41 : Types de variables à considérer pour l'étude

Source : Schéma établi par l'auteur

V.3.2- Déterminer les formes d'analyse :

Atteindre les objectifs émis au début de la thèse, a nécessité d'engager trois formes d'analyse qui représente les niveaux de relations possibles entre les variables.

V.3.2.1- Analyse statistique et descriptive ou tris à plat :

C'est une forme de description qui touche à l'ensemble des informations récoltées par l'outil d'investigation, en considérant une seule variable à la fois (éviter la répétition simple des chiffres). Que ces données soient des statistiques obtenues auprès des services habilités de fournir autorisations et agréments ; données quantitatives et qualitatives relevées à travers les constatations sur site ou les réponses des chefs de ménage et auteurs des changements d'usage à l'égard des items formulés. Ce mode n'est pas une fin en soi, mais une étape d'observation préliminaire pour la distribution des modalités, avant l'analyser approfondie.

Pour chaque modalité de réponses, l'opération des tris à plat consiste à calculer la distribution des effectifs (nombre) et des pourcentages (taux). Les informations obtenues seront présentées sous forme de tableaux, de schémas simples ou accompagnées de graphes qui reprennent les données. Les résultats des variables nominales seront le plus souvent affichées en respectant l'ordre tel que prononcé dans le questionnaire, alors que les variables ordinales vont suivre la logique des modalités de réponses. Quant aux variables quantitatives, on procède plutôt par le calcul des scores moyens ou de l'écart-type pour chaque question.

V.3.2.2- Analyse bivariée ou tri croisé :

Après la description et la synthétisation des données de l'échantillon, cette forme d'analyse vise à examiner la relation entre deux variables et chercher d'éventuelle corrélation ; si les valeurs de l'une influencent les valeurs de l'autre. La confrontation mutuelle des variables à partir des tableaux croisés (ou tableaux de dépendance), permet de comprendre la distribution

des opinions pour l'ensemble des répondants et de vérifier les hypothèses prononcées au début de la recherche. L'examen de ce type d'association (prise en considération simultanée de deux variables) est une phase clé pour construire un modèle explicatif.

On procède pour certaines questions par le calcul du *khi-deux de Pearson dans les tableaux croisés*. Il permet de tester l'hypothèse qui annonce l'existence d'une relation significative entre deux variables nominales. D'autant plus que la valeur de signification (Sig.) est faible, moins il est probable que les deux variables de l'échantillon sont indépendantes, et traduit par conséquent un lien de dépendance. Notant que les outils mobilisés, permettent de visualiser les liens d'influence et non pas de causalité ; une analyse plus profonde est nécessaire pour mettre aux claires la relation de causalité, étant difficilement saisissable.

Le Khi-deux sera mobilisé pour tester la première hypothèse. Elle concerne l'existence d'une influence significative entre les changements d'usage des logements à des fins économiques à l'échelle de l'immeuble public et l'identification des logements qui s'y trouvent. Il s'agit d'une corrélation bivariée entre deux variables nominales, visant à mesurer la valeur de signification qui une fois inférieure à **0,05**, signifie l'existence d'un lien de dépendance.

Une fois le coefficient de corrélation est significatif entre deux variables, il est possible de ressortir d'autres informations importantes : **sens, taille de l'effet et force de l'association**. Ces derniers sont déterminés à partir de tests complémentaires sur les mesures symétriques dans le tableau croisé. Les indicateurs de la relation les plus courants : coefficient **Phi** (valable uniquement pour les tableaux dont le nombre de cellules est 2 x 2) et **V de Cramér** (se prête pour tous les tableaux dont le nombre de cellules est plus grand que 2 x 2).

- **Sens de la relation** : le coefficient de corrélation est compris (-1) et (1). Lorsqu'il prend la valeur de (1), il indique une corrélation positive, alors qu'une valeur de (-1) exprime une corrélation négative : si X augmente, Y diminue de la même proportion. La valeur de (0) se traduit par l'absence d'une association entre les deux variables concernées.

- **Force de la relation** : plus la valeur du coefficient de corrélation est proche de (+1) ou (-1) ; il y a une association forte entre les deux variables. En revanche, plus il est autour de la valeur (0), moins l'association est forte. La taille de l'effet et la force de la relation sont obtenus en se conformant aux balises proposées par COHEN (1988) :

Tableau 16 : Force de la relation conformément aux balises se COHEN

| Valeurs | Taille de l'effet | Force de la relation |
|-----------------------|-------------------|----------------------|
| Autour de 0,10 | petite | faible |
| Autour de 0,30 | moyenne | moyenne |
| Plus de 0,50 | grande | forte |

Source : COHEN, 1988

V.3.2.3- Analyse des composantes principales (A.C.P) :

Méthode statistique descriptive multidimensionnelle. Il s'agit de la description et le résumé des données quantitatives qui ressortent de l'observation des principaux caractères mesurés sur un échantillon, afin de faire émerger des liaisons entre les variables considérées. L'A.C.P consiste à réduire le nombre de variables émises au préalable à une, deux ou trois dimensions, dans le but de rendre l'interprétation des corrélations plus facile. Elle sera établie via un *modèle paramétrique* (distribution normale des données) ou un *modèle non paramétrique* (distribution s'éloignant de la normalité).

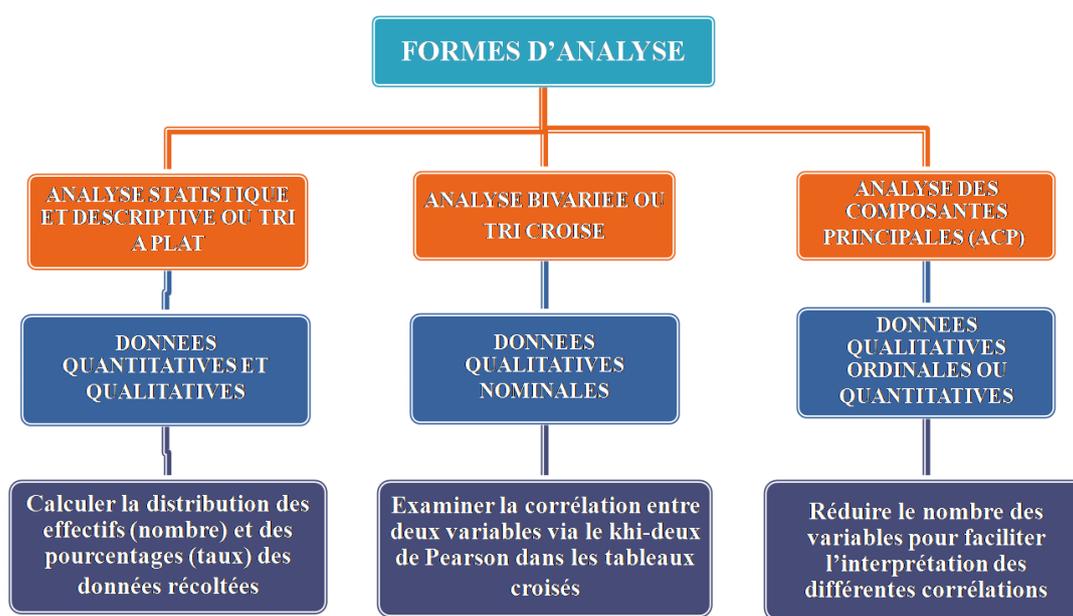


Figure 42 : Niveaux des relations possibles entre les variables

Source : Schéma établi par l'auteur

V.4- La méthode A.C.P (Analyse des Composantes Principales) :

V.4.1- Déterminer l'objet de l'analyse :

Par l'exploration de la littérature sur les concepts inclus dans l'hypothèse, la consultation de quelques travaux de recherche sur le domaine et l'engagement de discussions amicales avec des chefs de ménage parmi l'échantillon cible. Ce travail préalable a pour objet de mettre la lumière sur les concepts étudiés et les distinguer des concepts similaires, ainsi d'identifier les dimensions et les indicateurs qui en résultent pour chaque concept. La présente étude porte sur l'influence des troubles émergents de l'empiètement des commerces et des professions sur l'immeuble public sur l'attachement des ménages à leurs logements. Du fait, elle couvre quatre (04) variables : une (01) indépendante relative aux « troubles issus des changements d'usage des logements » ; et trois (03) du type dépendant : « satisfaction à l'égard du logement », « implication et engagement envers le lieu » et « résistance aux changements d'usage ».

V.4.2. Générer les items des variables :

Chacune des variables traitées, va être abordée selon un nombre d'items (DE VELLIS, 2003) qui seront générés dans un vocabulaire compréhensible pour l'ensemble des enquêtés, de manière à ne développer qu'une seule idée en lien avec les visées de la recherche. Il s'agit aussi d'engager des discussions avec des spécialistes et des acteurs intervenants dans le secteur de l'habitat, afin d'enrichir le vocabulaire et constituer une banque de données fiable pour l'(A.C.P). Les variables proposées regroupent un nombre total de **29 items**, qui se distribuent comme suit : la variable indépendante sera traitée en neuf (09) items, alors que les variables dépendantes respectivement : en sept (07) items ; en six (06) items et en sept (07) items.

V.4.3- Déterminer le format de mesure :

L'étape suivante consiste à définir le format que doit prendre l'échelle de réponses (DE VELLIS, 2003) ; la population cible est appelée à émettre des avis sur les items retenus selon des formats de mesure prédéfinis. Dans cette étape, on a mené une large réflexion sur les formats de mesure qui correspondent à la spécificité des dimensions développées, ainsi aux modes d'évaluation de l'instrument (questionnaire). Deux principales modalités par lesquels doivent répondre les enquêtés objet d'échantillonnage :

- **Réponses dichotomiques** : de type « oui / non » pour la variable indépendante
- **Réponses selon échelle de Likert (1932)** : cette échelle de mesure est connue aussi par méthode des classements additionnés. Les expressions proposées sont soumises à l'approbation des répondants, qui sont appelés à s'exprimer sur chaque énoncé selon cinq (05) modalités de réponses qui varient d'une variable à l'autre. Cette échelle est valable pour les trois variables dépendantes de la recherche, comme suit :

- *Satisfaction à l'égard du logement (1: très insatisfaite ; 2 ; 3; 4 ; 5 : très satisfait).*
- *Implication et engagement envers le lieu (1: jamais ; 2 ; 3; 4 ; 5 : régulièrement).*
- *Résistance au changement d'usage (1: pas du tout d'accord ; 2 ; 3; 4 ; 5 : tout à fait d'accord).*

V.4.4. Vérifier la clarté des items et réaliser un prétest :

Selon DE VELLIS (2003) et DUSSAULT & AL. (2007), il est important de clarifier les items en les présentant à un échantillon de ménages et à des experts du domaine. Ceci pour collecter des commentaires sur la pertinence des points traités : cohérence entre variables et conformité des items avec les buts recherchés. Ainsi, pour vérifier si l'outil a couvert tous les indicateurs possibles. À l'occasion, les répondants ont été interrogés sur leurs niveaux de compréhension quant aux expressions mobilisées. Cette étape a pour effet de modifier les expressions mal

formulées et de supprimer les items en décalage avec les objectifs à atteindre. Une fois la version préliminaire est élaborée, le questionnaire sera soumis à un prétest avec un nouvel échantillon représentatif des ménages cibles, estimé à 30 participants de référence.

Tableau 17 : Type de variables, items et format de mesure

| VARIABLE INDÉPENDANTE | | | | | | |
|---|--|---------------------------------|--------------------------------|--|----------------------------|---------------------------------|
| Troubles d'usage générés par les changements d'usage | | Oui | Non | | | |
| 01 | J'ai des difficultés quant à l'usage de l'aire de stationnement (le parking de proximité | | | | | |
| 02 | Je vie mal la sur-occupation des espaces limitrophes à mon immeuble d'habitations | | | | | |
| 03 | J'ai des troubles à l'encontre de la fréquentation excessive du lieu attenant à l'entrée de notre bloc | | | | | |
| 04 | Je suis dérangé par l'empiètement massive sur le hall d'entrée commun par des personnes non résidentes | | | | | |
| 05 | Je ressens de l'insécurité quant à la présence des personnes non résidentes au sein de l'immeuble | | | | | |
| 06 | Je suis mal à l'aise à l'égard de la perturbation de l'intimité devant le seuil de mon appartement | | | | | |
| 07 | Je suis perturbé par les bruits que génèrent par les personnes attachées aux professions libérales | | | | | |
| 08 | Je suis gêné du fait des odeurs indésirables émanant de l'exercice d'un commerce ou profession | | | | | |
| 09 | Je souffre en raison des défaillances techniques et l'usage des équipements inappropriés par les locaux | | | | | |
| VARIABLES DÉPENDANTES | | | | | | |
| Satisfaction à l'égard du logement | | 1 : Très insatisfait | 2 : Insatisfait | 3 : Ni satisfait ni insatisfait | 4 : Satisfait | 5 : Très satisfait |
| 10 | Satisfait de la surface habitable du logement ? | | | | | |
| 11 | Satisfait de l'agencement du plan de l'appartement ? | | | | | |
| 12 | Satisfait du confort au logement (thermique, acoustique, visuel) ? | | | | | |
| 13 | Satisfait de la qualité de la façade du logement ? | | | | | |
| 14 | Satisfait de la desserte et l'accessibilité au logement ? | | | | | |
| 15 | Satisfait du statut d'occupation du logement (propriété / location) ? | | | | | |
| 16 | Satisfait des indices de peuplement du logement (TOL / TOP) ? | | | | | |
| Implication et engagement envers le lieu | | 1 : Jamais | 2 : Rarement | 3 : Neutre | 4 : à l'occasion | 5 : Régulièrement |
| 17 | Opérer des travaux de réaménagement sur le logement | | | | | |
| 18 | Contribuer aux charges communes du bloc (nettoyage, entretien, embellissement, étanchéité, compagne de plantation) | | | | | |
| 19 | Entretenir des relations amicales avec les voisins de l'immeuble | | | | | |
| 20 | Adhérer à un comité d'immeuble ou de voisinage | | | | | |
| 21 | Fréquenter les commerces et lieux de services du quartier | | | | | |
| 22 | Fréquenter les espaces de jeux et de détente dans le quartier | | | | | |
| Résistance au changement d'usage | | 1 : Pas du tout d'accord | 2 : Plutôt pas d'accord | 3 : Ni d'accord ni pas d'accord | 4 : Plutôt d'accord | 5 : tout à fait d'accord |
| 23 | Opposer à la mise en œuvre des détournements d'usage | | | | | |
| 24 | Privatiser une place dans le parking à proximité | | | | | |
| 25 | Requalifier ou empiéter sur des lieux attenants au bâtiment | | | | | |
| 26 | Contrôler l'usage des parties communes de l'immeuble | | | | | |
| 27 | Rompre avec les charges financières communes du bloc | | | | | |
| 28 | Réduire les actions de solidarité à l'échelle du voisinage | | | | | |
| 29 | Engager d'autres formes de contestation | | | | | |

Source : Schéma établi par l'auteur

V.4.5- Valider l'instrument de mesure :

Consiste à évaluer la qualité de l'instrument de mesure. Selon la majorité des chercheurs du domaine, Cela se réalise par la vérification de la **validité** ; l'outil doit répondre à des procédures statistiques qui présentent une accumulation de preuves de validité pour la structure interne. Il doit répondre aux preuves de validité du contenu, test de fiabilité et crédibilité interne des items. Une analyse statistique descriptive sur les réponses avancées par la population cible, peut-être aussi admise pour donner plus de visibilité sur l'estime que portent les enquêtés à l'égard des expressions traitées.

V.4.5.1- Validité du questionnaire :

Selon MIDY F. (1996, p 5), « une étude de validation doit précéder toute enquête, même si on utilise un instrument qui a déjà été validé dans d'autres circonstances ». Cette étape consiste à sélectionner les items les plus pertinents et les plus adaptés aux spécificités de l'étude, en lien direct avec la dimension retenue et que le test est propre à l'utilisation. La validité s'intéresse aux erreurs systématiques du questionnaire (capacité à capter le phénomène). Pour atteindre un niveau de compréhension satisfaisant pour le phénomène étudié et une acceptation de l'outil, on a procédé à la validation qualitative du contenu de chaque variable. Il s'agit aussi de soumettre l'outil à l'avis d'experts et acteurs impliqués dans l'aménagement et la gestion des (Z.H.U.N).

Les variables retenues, enferment des items dont les réponses sont qualitatives *dichotomiques* ou du type ordinal évalué selon une échelle de *Likert* à cinq (05) modalités. Pour chaque question, l'enquêté doit exprimer son degré de satisfaction (1 : très insatisfait ; 2 : insatisfait ; 3 : ni satisfait ni insatisfait ; 4 : satisfait ; 5 : très satisfait), ou d'accord (1 : pas du tout d'accord ; 2 : plutôt pas d'accord ; 3 : ni d'accord ni pas d'accord ; 4 : plutôt d'accord ; 5 : tout à fait d'accord), etc.

V.4.5.2- Fiabilité du questionnaire :

Jugeant que le questionnaire est crédible et correspond aux visés de l'étude, on se penche sur l'analyse de sa fiabilité. Ce test consiste à évaluer l'homogénéité ou la cohérence interne des items pour chaque variable du questionnaire ; le fait de répéter la mesure en utilisant le même outil, le résultat sera le même. Selon MIDY F. (Loc. cit.) : « lorsque l'erreur de mesure aléatoire est mince, la mesure est dite fiable ». En d'autres termes ; le test de fiabilité correspond à la capacité de l'outil à mesurer un attribut de manière cohérente, stable et reproductible à plusieurs reprises (stabilité dans le temps et dans l'espace). La consistance interne est calculée par le coefficient de fiabilité **KR20** « *Kuder Richardson* » pour les items « dichotomiques » qui concerne la variable indépendante, et le **α** « *alpha de Cronbach* » pour les items « ordinales » inhérents aux variables dépendantes. Les deux indices statistiques sont obtenus par le calcul de la moyenne des corrélations des réponses sur les items traitant la même variable.

Tableau 18 : Formules de calcul des coefficients de fiabilité α de Cronbach et KR20

| Coefficients de fiabilité | |
|---|---|
| KR20 (Kuder Richardson) | α (alpha de Cronbach) |
| $KR-20 = \frac{K}{(K-1)} [1 - (\sum p_k q_k / \sigma_{TOTAL}^2)]$ | $\alpha = \frac{K}{(K-1)} [1 - (\sum \sigma_k^2 / \sigma_{TOTAL}^2)]$ |
| k = nombre de questions du test σ_t^2 = variance observée au test (sur le score global) p_k = proportion de réussite à l'item i q_k = proportion d'échec à l'item i | k = nombre d'items composant l'échelle σ_t^2 = variance observée au test (sur le score global) σ_k^2 = variance observée de l'item avec $k=1,2,\dots$ |
| Source : Kuder, G.F., Richardson, M.W. (1937) | Source : Cronbach L. J. (1951) |

En pratique, l'objectif de cette étape est de passer d'un nombre élevé d'énoncés, dans un principe de « *conservation / élimination* », à un groupe d'items plus restreint, en se basant sur les valeurs de (α) et de ($KR20$) qui varient de (0 à 1). D'autant que la valeur est proche de 1 ; elle traduit un degré de cohérence **fort** (FORTIN J. P., 2010). Le coefficient de cohérence interne est dit satisfaisant s'il est inclus dans l'intervalle (0,70 - 0,90) (JUNIPER E. & AL., 2005), donc la valeur 0,70 est retenu comme seuil conventionnel minimal³⁸.

V.4.5.3- Crédibilité interne du questionnaire :

Consiste à calculer le coefficient de corrélation de Pearson (**R**) et le seuil de signification (**Sig**), qui repose sur la mesure de l'association entre deux variables continues. Dans notre cas, on va calculer le **R** et le **Sig** entre chaque item et la variable globale dont' il fait partie, pour observer leur degré d'indépendance. Connue aussi par la corrélation item-total, cet indice peut servir à montrer le niveau de pertinence de chaque item par rapport à sa dimension. Si les corrélations (**Sig**) sont en majorité inférieures au risque de 5 % ($p < 0,05$), ceci mène à la confirmation de la crédibilité des items et les résultats sont ainsi significatifs. L'interprétation du sens, de la taille, de l'effet et de la force de la relation pour les corrélations significatives s'effectue à partir des balises de COHEN (1988).

V.4.5.4- Analyse statistique descriptive :

Cette étape, importante pour la démarche analytique, donne un premier niveau de lecture sur la distribution des réponses que les enquêtés avaient fournies, ou sur le classement par degrés d'importance des variables considérées. Il s'agit aussi de dégager les items qui présentent une faible variabilité et dont la fréquence de réponse est faible.

- **Statistiques descriptives pour la variable indépendante** : du fait que les réponses émises sur cette variable sont du type dichotomique « oui / non », on procède par l'analyse de la distribution des données ; c'est-à-dire, présentées les différentes fréquences que les enquêtés ont fournies sur les items de la variable indépendante.

- **Statistiques descriptives pour les variables dépendantes** : mettre en action un classement hiérarchique, statistiquement, pour les paramètres qui influent sur la variable concernée selon l'ordre de priorité des chefs de ménage. On procède par le calcul de la moyenne altimétrique et l'écart type des réponses pour une échelle de mesure de *Likert* à cinq (05) points. L'évaluation s'effectue par l'équation ($5 - 1 / 5 = 0,8$), qui donne cinq (05) catégories :

³⁸ D'autres chercheurs de la communauté scientifique se contentent de 0,60 comme seuil d'acceptabilité.

- **Catégorie -1-** (*pas du tout important*) : moyenne de score inclus dans l'intervalle [1, 1.8 [, ce qui exprime un rejet presque total de l'énoncé des enquêtés.
- **Catégorie -2-** (*pas important*) : moyenne de score compris entre] 1.8, 2.6 [, ce qui montre un refus relatif de l'expression proposée.
- **Catégorie -3-** (*moyennement important*) : moyenne de score inclus entre] 2.6, 3.4 [, ce qui implique que la moitié des répondants refuse l'énoncé, alors que l'autre moitié l'approuve.
- **Catégorie -4-** (*important*) : moyenne de score inclus dans l'intervalle] 3.4, 4.2 [, ce qui exprime que les expressions ont été relativement approuvées.
- **Catégorie -5-** (*très important*) : moyenne de score compris entre] 4.2, 5], ce qui traduit que presque la totalité des répondants ont approuvé l'énoncé.

V.5- Choix du modèle et test de l'hypothèse :

V.5.1- Test de normalité :

Ce test a pour but de vérifier le type de loi que les informations récoltées par l'outil suivent' elles. Des tests qui supposent la normalité des distributions peuvent être applicables, donc il est impératif de vérifier la normalité pour choisir le test adéquat. Notant que des tests peuvent être employés même si les distributions s'écartent de la normalité, en raison qu'ils sont suffisamment vigoureux. Deux cas sont à mettre en évidence pour le présent test :

- **Valeur de signification supérieure à 5 % ($Sig > 0.05$)** : les données récoltées pour l'échantillon seront présentées sous un *modèle paramétrique*, qui se suppose que les données suivent des distributions statistiques connues. Dans le cas du test paramétrique, un nombre de conditions de validité doivent être vérifiées afin d'annoncer la fiabilité du résultat, dont l'homogénéité des variances des échantillons dans le cas du test t de Student.

- **Valeur de signification inférieure à 5 % ($Sig < 0.05$)** : les données récoltées pour l'échantillon seront présentées sous un *modèle non paramétrique*, qui porte sur une répartition des données sans hypothèse de distribution. Ce sont des tests dont le modèle ne précise pas les conditions que doivent remplir les paramètres de la population d'où l'échantillon était extrait ; il n'y a pas d'hypothèse de normalité au préalable. Étant plus robustes que les tests paramétriques, ils s'emploient lorsque les conditions d'application des autres méthodes ne sont pas satisfaites, et ils s'avèrent relativement performants pour des échantillons dont les tailles sont très faibles. Le **khi-deux** se présente comme un test non paramétrique approprié pour notre recherche.

V.5.2- Test de l'hypothèse :

Un test d'hypothèse est une démarche qui consiste à fournir une règle à partir de laquelle on décide de l'affirmation ou le rejet d'une hypothèse qui concerne la population cible. C'est un test qui met à l'épreuve deux hypothèses opposées liées à un échantillon de population. Deux alternatives sont à considérer :

- **Hypothèse nulle (H_0)** : formulée de façon à être considérée comme vraie. Elle suppose, l'absence d'une influence ou l'absence d'un effet.
- **Hypothèse alternative (H_1)** : dont on souhaite démontrer en rejetant l'hypothèse nulle. H_1 sera retenu seulement dans la mesure où H_0 est invalidée par le test statistique.

Dans notre recherche, nous allons établir une règle de décision entre deux énoncés :

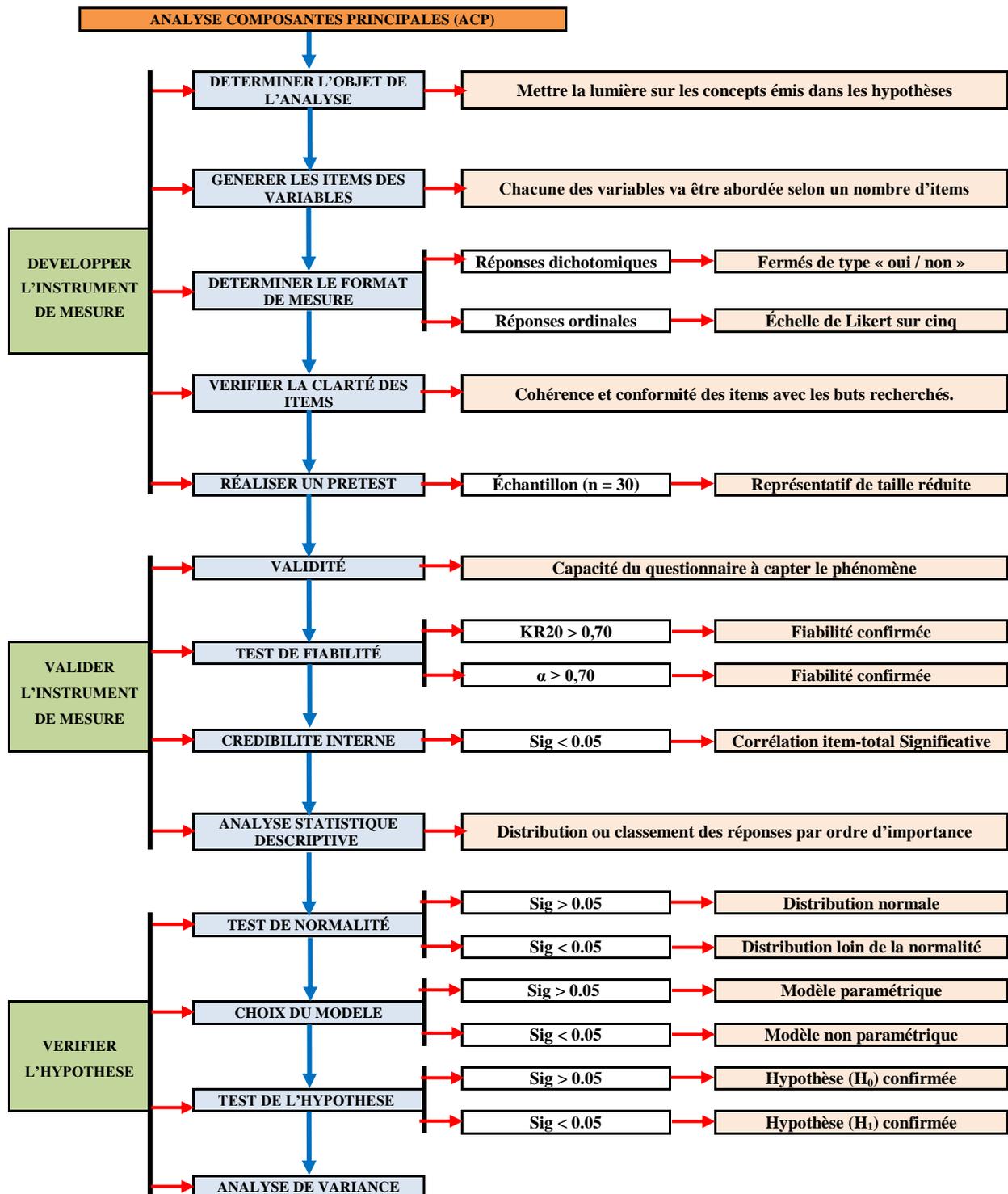
- **H_0** : il n'existe pas une influence statistique significative au seuil de (5 %), entre les troubles d'usage générés par les changements d'usage à l'échelle de l'immeuble collectif public et l'attachement des ménages à leurs logements.
- **H_1** : il existe une influence statistique significative au seuil de (5 %), entre les troubles d'usage générés par les changements d'usage à l'échelle de l'immeuble collectif public et l'attachement des ménages à leurs logements.

V.6- Analyse de variance pour le modèle non paramétrique :

Permet la comparaison entre les moyennes d'échantillons ; l'évaluation de la pertinence d'un ou de plusieurs caractères en comparant les moyennes des réponses à travers les niveaux de facteurs. L'hypothèse (H_0) suppose l'égalité des moyennes à tous les niveaux, alors que pour l'hypothèse (H_1), au moins l'une des moyennes n'est pas égale aux autres. Par l'analyse de variance, on identifie les profils socio-démographiques de la population cible, qui influent sur les réponses des enquêtés. Il s'agit de tester l'hypothèse qui stipule que le changement des données générales d'un cas à l'autre dans l'échantillon, génère des résultats identiques ou non. Selon (GLÈLÈ K. R., 2006), le modèle non paramétrique offre deux alternatives :

- **Test U de Mann-Whitney** : pour les variables nominales (dichotomiques) ; comparer entre deux médianes (calculer en fonction des sommes de rangs et non pas de moyennes)
- **Test H de Kruskal-Wallis** : pour le reste des variables, a priori de type (ordinal) : comparer entre deux médianes ou plus.

Figure 43 : Étapes pour l'analyse des composantes principales (A.C.P)



Source : Schéma établi par l'auteur

V.7- Principaux acteurs des conflits d'usage dans le parc du logement public :

En raison que l'un des objectifs de cette recherche est d'analyser les interactions entre les acteurs impliqués dans les conflits d'usage, en lien avec le changement d'usage de logements, il paraît judicieux d'identifier les caractéristiques de ces acteurs, le rôle de chacun et les interrelations qui en découlent. L'enquête fait ressortir quatre (04) principaux acteurs :

V.7.1- Ménages qui occupent les logements publics :

Les premiers à subir les effets des troubles d'usage ou de voisinage générés de la proximité spatiale avec des commerces ou services. Par ménage, nous visons tous groupes d'individus vivant et consommant habituellement sous le même toit, dans le cadre conjugal ou célibataire. À titre de propriété ou de location, même s'ils n'ont pas de liens de parenté ou ne partagent pas un budget commun, tout en reconnaissant l'autorité d'une personne : « *chef de ménage* ».

V.7.2- Auteurs des détournements d'usage des logements :

Ouvrir un commerce au détriment d'un logement est plus fréquent chez les résidents, étant facile à réaliser et n'exige pas une qualification ni un lourd dossier administratif et technique ; mobiliser les efforts des membres de la famille, facilité d'ouvrir le matin et de fermer tard la nuit³⁹. Des résidents titulaires de diplômes, ont exploité leurs domiciles pour exercer des professions. D'autres ont choisi de louer un autre logement en vue de l'exiguïté de leur appartement, étage d'occupation qui n'était pas favorable ou situation désavantageuse en atouts économiques (clientèle visée, parking, etc).

Des non résidents à la Z.H.U.N, titulaires de diplômes dans des domaines divers ou des gens sans diplômes ; venaient aussi acquérir par voie d'achat ou de location des biens à Daksi pour en faire un commerce ou service. Leurs choix relèvent souvent d'une démarche rationnelle liée aux charges locatives, facilités d'accessibilité et pouvoir attractif du quartier.

V.7.3- Clients attachés aux commerces et services intégrés :

Les résidents de la Z.H.U.N qui participent au dynamisme de l'économie local quotidien, en consommant sur place, achetant des produits, satisfaisant des besoins en service et effectuant des transactions dans le cadre des investissements familiaux. Ce sont aussi des commerçants et des professionnels qui deviennent des clients directs, ainsi les usagers qui s'acheminent des autres quartiers de la ville ; attirés par les pôles commerciaux et les professions libérales.

V.7.4- Organismes habilités de fournir les autorisations et les agréments :

Englobent les directions et les organismes publics qui ont l'habileté d'accorder des autorisations et des agréments pour l'exercice d'un commerce ou d'un métier, et d'assurer le bon usage. Ministères (Commerce, Santé, Justice, Habitat, Transport, etc.), services de la wilaya, direction du commerce, C.N.R.C, D.L, O.P.G.I, A.P.C, D.U.C, URBACO, Conseils nationaux et locaux à lesquels sont attachées les professions, etc. Ces services sont censés jouer un rôle

³⁹ La fermeture tardive de certains locaux : épiciers, kiosques multiservices ou pharmacies, etc, permet aux résidents de satisfaire quelques besoins de premières nécessités en fins journées ou au début des soirées, sans être obligé de se déplacer vers d'autres quartier.

prépondérant dans la régulation des conflits, dans le cadre des prérogatives édictées par les lois et les règlements en vigueur.

V.8- Identification de l'échantillon d'étude :

Il s'agit des principales caractéristiques de la population cible ; habitants et auteurs des changements d'usage dans les projets de logements étudiés (352, 198, 252 et 448 logements).

V.8.1- Profil des ménages enquêtés :

Dans ces projets de logement se brasse une population hétérogène, dont les origines de provenance et les caractéristiques sont diverses. On s'intéresse à l'identification du profil socio-démographique des ménages enquêtés, en raison de l'importance de ces données pour la crédibilité des résultats et l'apparition de nouvelles perspectives pour la recherche.

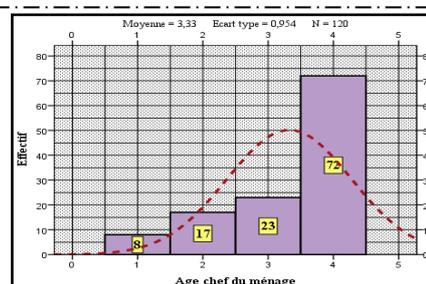
V.8.1.1- Caractéristiques du ménage :

- **Âge chef du ménage** : pour éviter de se confronter à un manque de réponses quant à l'âge exact du répondant (personne de référence pour le ménage), refusant parfois de le fournir, il a paru judicieux de déterminer cet indicateur par tranches d'âge. **Plus de la moitié au-dessus de 50 ans**, exprime la maturité de l'échantillon, ce qui influe sur la pertinence des réponses.

Figure 44 : Âge du chef du ménage

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|-----|------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Age | 1 de 20 à 31 ans | 8 | 06,67 | 06,67 | 06,6 |
| | 2 de 31 à 40 ans | 17 | 14,17 | 14,17 | 20,8 |
| | 3 de 41 à 50 ans | 23 | 19,17 | 19,17 | 40,0 |
| | 4 51 et plus | 72 | 60,00 | 60,00 | 100,0 |
| | Total | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

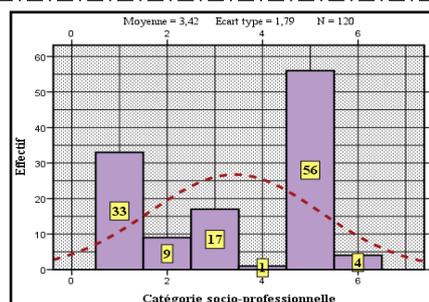


- **Emploi chef du ménage** : regroupé en six catégories qui basculent entre deux situations professionnelles divergentes : les personnes qui activent dans les secteurs publics ou privés, et les personnes inactives. Cette **diversité** reflète une disparité sur le cadre du niveau de vie des habitants ; on trouve des ménages sans revenus, à revenus moyens ou à revenus élevés.

Figure 45 : Emploi chef du ménage

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|-----------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Emploi | 1 fonctionnaire | 33 | 27,50 | 27,50 | 27,5 |
| | 2 profession libérale | 9 | 07,50 | 07,50 | 35,0 |
| | 3 commerçant | 17 | 14,17 | 14,17 | 49,2 |
| | 4 artisan | 1 | 00,83 | 00,83 | 50,0 |
| | 5 retraité | 56 | 46,67 | 46,67 | 96,7 |
| | 6 chômeur | 4 | 03,33 | 3,33 | 100,0 |
| | Total | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S 22 (2017)

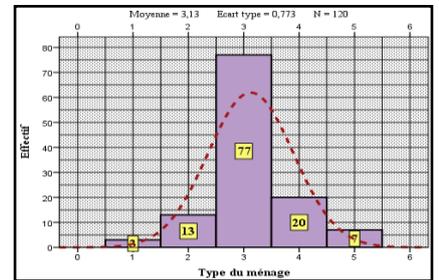


- **Type du ménage** : les *deux tiers* (64,17 %) vivent en couple avec des enfants, alors qu'un *ménage sur dix* (10,83 %) est un couple sans enfants, ce qui traduit une prédominance de la famille nucléaire. Notant que (05,83 %) déclarent plus d'un ménage en cohabitation.

Figure 46 : Type du ménage

| Type ménage | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|-------------|---------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| 1 | célibataire | 3 | 02,50 | 02,50 | 2,5 |
| 2 | couple sans enfants | 13 | 10,83 | 10,83 | 13,3 |
| 3 | couple avec enfants | 77 | 64,17 | 64,17 | 77,5 |
| 4 | famille parentale | 20 | 16,67 | 16,67 | 94,2 |
| 5 | deux ménages | 7 | 05,83 | 05,83 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 | |

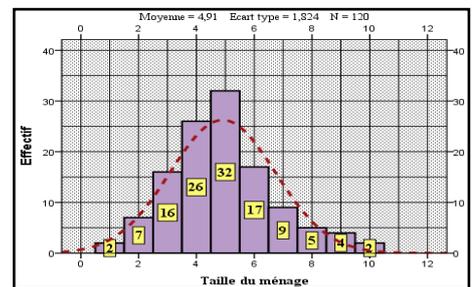
Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



- **Taille du ménage** : la taille moyenne est de 4,91 (moyenne nationale selon RGPH 2008 est de 5,86). Cependant, la *majorité* compte 3 à 7 membres en raison du pic dans ce segment de la courbe, alors que les ménages (moins de 3) et (plus de 7) sont *en faible taux* (05,88 %). Bien que la distribution soit en faveur des ménages de moyenne taille, mais cet indicateur ne peut être apprécié qu'en corrélation avec la taille du logement. Le T.O.L (4,93), paraît admissible en se référant au taux moyen national, 6,4 (selon RGPH, 2008), ainsi qu'un T.O.P de (1,51), qui se rapproche de la norme internationale de surpeuplement acceptable (1.2 - 2 pers / pièce).

Figure 47 : Taille du ménage

| | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Taille | 1 | 2 | 01,67 | 01,67 |
| | 2 | 7 | 05,83 | 05,83 |
| | 3 | 16 | 13,33 | 13,33 |
| | 4 | 26 | 21,67 | 21,67 |
| | 5 | 32 | 26,67 | 26,67 |
| | 6 | 17 | 14,17 | 14,17 |
| | 7 | 9 | 07,50 | 07,50 |
| | 8 | 5 | 04,17 | 04,17 |
| | 9 | 4 | 03,33 | 03,33 |
| | 10 | 2 | 01,67 | 01,67 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 |



Source : établi par l'auteur selon résultats du SPSS 22 (2017)

V.8.1.2- Caractéristiques des logements objets d'échantillonnage :

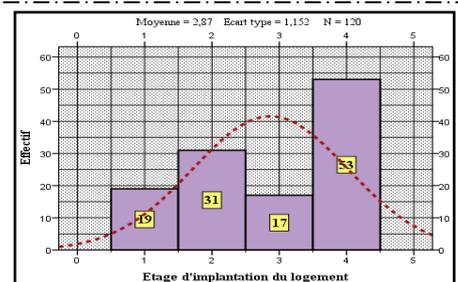
Bien que les logements étudiés ne présentent pas de grandes diversités morphologiques et typologiques, quelques variations sont à détecter :

- **Étage du domicile** : la distribution verticale des logements est importante du fait que tous les ménages sont concernés par les notions étudiées, en dépit de l'étage occupé.

Figure 48 : Étage du domicile

| | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|-------|-------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Étage | 1 RDC | 19 | 15,83 | 15,8 |
| | 2 étage1 | 31 | 25,83 | 25,83 |
| | 3 étage 2 | 17 | 14,17 | 14,17 |
| | 4 étage 3 et plus | 53 | 44,17 | 44,17 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

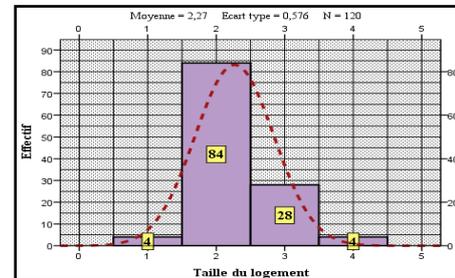


- **Taille du logement** : (70,00 %) des ménages habitent des logements de trois (03) pièces⁴⁰. Indicateur qui ne peut être apprécié qu'une fois corrélé à la taille du ménage (appréciation en sous-peuplement, en surpeuplement ou en occupation ordinaire). Pour des ménages de taille similaire, le nombre des pièces habitables peut exprimer l'état de confort ou d'inconfort.

Figure 49 : Taille de logement

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Taille | 1 T2 | 4 | 3,33 | 3,33 | 3,3 |
| | 2 T3 | 84 | 70,0 | 70,00 | 73,3 |
| | 3 T4 | 28 | 23,33 | 23,33 | 96,7 |
| | 4 T5 | 4 | 3,33 | 3,33 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

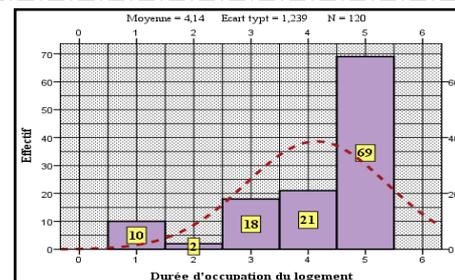


- **Durée d'occupation du logement** : donne aperçu sur l'ancienneté et l'ancrage des résidents dans la vie du voisinage et du quartier. Les ménages qui occupent leur domicile depuis plus de 30 ans représentent (57,50 %). Ce qui implique que leurs structures étaient formées avec la création de la Z.H.U.N, et donne par ailleurs des signes de stabilité dans le parcours résidentiel.

Figure 50 : Durée d'occupation du logement

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|-------|------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Durée | 1 Moins de 5 ans | 10 | 8,33 | 8,33 | 8,3 |
| | 2 5 à 9 ans | 2 | 1,67 | 1,67 | 10,0 |
| | 3 10 à 19 ans | 18 | 15,00 | 15,00 | 25,0 |
| | 4 20 à 29 ans | 21 | 17,50 | 17,50 | 42,5 |
| | 5 30 ans et plus | 69 | 57,50 | 57,50 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

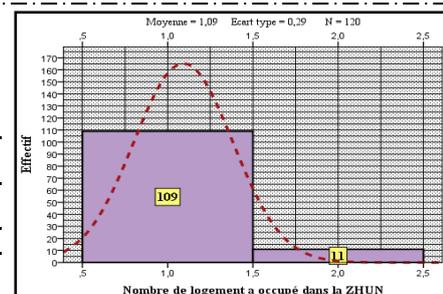


- **Logements occupés à la cité Daksi** : la majorité des ménages avait comme seul domicile, le logement qu'ils occupent jusqu'au moment de l'enquête. La faible mobilité résidentielle des ménages témoigne d'un éventuel ancrage dans le quartier. De même, le taux réduit des ménages ayant changé de domicile sans quitter la Z.H.U.N de Daksi, exprime une forte stabilité. Ils ont déménagé sans éloigner de ce lieu de résidence, ce qui peut exprimer quelques signes d'attachement au quartier plutôt qu'au logement.

Figure 51 : Logements occupés à la cité Daksi

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Nombre | 1 un | 109 | 90,83 | 90,83 | 90,8 |
| | 2 deuxième | 11 | 09,17 | 09,17 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



⁴⁰ Notant que les appartements des 352 et 198 logements ont des surfaces habitables supérieures à ceux des 252 et 448.

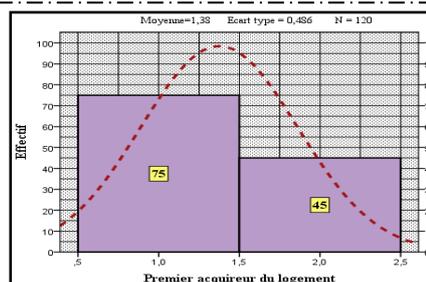
- **Statut juridique du logement** : pour ce critère, il est important de distinguer s'il s'agissait du premier acquéreur du logement, d'une accession à la propriété ou d'un usage dans le cadre d'une transaction immobilière ordinaire (achat ou de location).

- **Premier acquéreur du bien** : lié à la date d'attribution du logement, qui peut correspondre à la formation du ménage. Ce facteur peut influencer la qualité des liens à entretenir avec le logement, du fait que ce dernier est pour les plus démunies, un buffet d'oxygène qui en comptant sur leurs propres moyens, ne pourront peut-être jamais y accéder toute leur vie.

Figure 52 : Premier acquéreur du bien

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|-------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Valide | 1 Oui | 75 | 62,50 | 62,50 | 62,5 |
| | 2 Non | 45 | 37,50 | 37,50 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

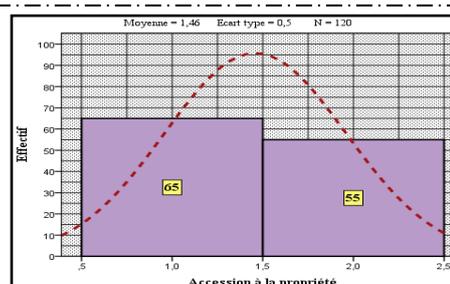


- **Accession à la propriété** : offre la possibilité au ménage de franchir un nouveau stade de lien avec le logement ; plus grande latitude dans l'appropriation des lieux et la qualité des investissements à y emmètront. Des réponses, plus de **la moitié** des enquêtés ont payé leurs échéanciers, donc passer de la location publique à un statut en copropriété. En plus de la sécurité sociale que procure l'accès à la propriété, il est capable de renégocier la valeur économique du bien qui se trouve sensiblement augmentée.

Figure 53 : Accession à la propriété

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|-------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Valide | 1 Oui | 65 | 54,17 | 54,17 | 54,2 |
| | 2 Non | 55 | 45,83 | 45,83 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

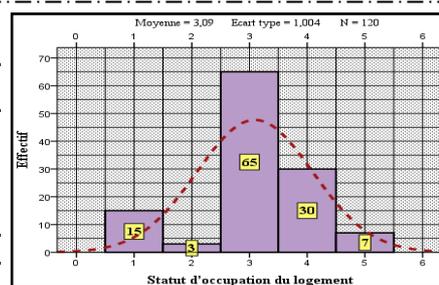


- **Statut d'occupation** : les propriétaires sont **majoritaires** dans la zone d'étude (85,00 %), alors que ceux qui jouissent d'un statut de locataire sont **en faible proportion** (15,00 %).

Figure 54 : Statut d'occupation du logement

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|--------|------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Statut | 1 Locataire 1 | 15 | 12,50 | 12,50 | 12,5 |
| | 2 Locataire 2 | 3 | 02,50 | 02,50 | 15,0 |
| | 3 Propriétaire 1 | 65 | 54,17 | 54,17 | 69,2 |
| | 4 Propriétaire 2 | 30 | 25,00 | 25,00 | 94,2 |
| | 5 Propriétaire 3 | 7 | 05,83 | 05,83 | 100,0 |
| Total | | 120 | 100,00 | 100,00 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



V.8.2- Profil des auteurs des changements d'usage :

V.8.2.1- Caractéristiques des auteurs des détournements d'usage :

Ces acteurs peuvent s'impliquer dans l'émergence des troubles d'usage à l'échelle des blocs d'habitations ou au contraire, participer à l'animation des lieux et à la création d'un climat de convivialité, en plus de l'aspect utilitaire des services proposés.

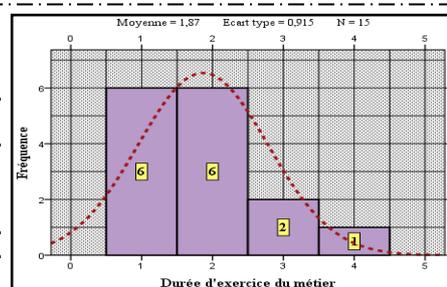
- **Secteur et nature de l'activité** : on trouve des commerces d'aliments et de services ; ainsi des professions libérales couvrent les domaines : médical, technique et juridique, etc.

- **Ancienneté dans le métier** : donne une idée sur le degré de maturité de l'activité exercée, l'expérience acquise par les acteurs économiques et la stabilité dans le travail.

Figure 55 : Ancienneté dans la profession ou le métier

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|-------|---|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Durée | 1 | Moins de 10 ans | 6 | 40,0 | 40,0 |
| | 2 | de 11 à 20 ans | 6 | 40,0 | 80,0 |
| | 3 | de 21 à 30 ans | 2 | 13,3 | 93,3 |
| | 4 | 31 ans et plus | 1 | 6,7 | 100,0 |
| Total | | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

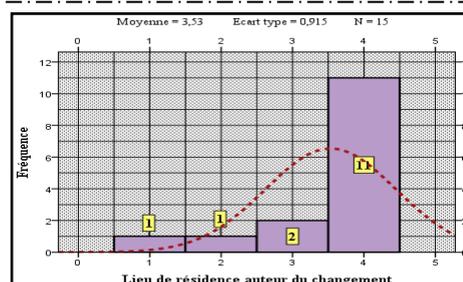


- **Lieu de résidence de l'auteur du changement** : les **trois quart** des interrogés non pas comme lieu de résidence la cité Daksi, alors que l'autre **quart** sont des habitants du quartier. Ces acteurs qui viennent le matin et partent en fin journée, semblent attirer par les avantages de la Z.H.U.N : considérations économiques (location), relationnelles (complémentarité avec d'autres services) ou des raisons liées à l'image (nouvelle polarité du quartier), etc.

Figure 56 : Lieu de résidence de l'auteur du changement

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|-------------------|---|------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Lieu de résidence | 1 | Ce logement | 1 | 6,7 | 6,7 |
| | 2 | Cet immeuble | 1 | 6,7 | 13,3 |
| | 3 | Ce quartier | 2 | 13,3 | 26,7 |
| | 4 | Autres quartiers de la ville | 11 | 73,3 | 100,0 |
| Total | | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



V.8.2.2- Caractéristiques des changements d'usage :

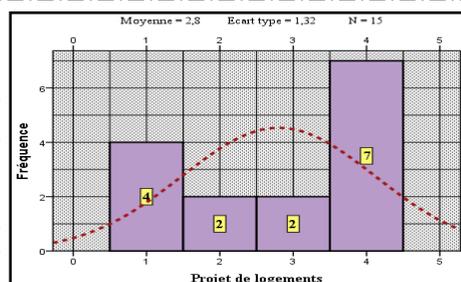
Sont liées à la nature de l'activité exercée, la distribution verticale des locaux, l'intensité du changement d'usage et la localisation spatiale dans l'étendue des projets étudiés.

- **Projets de logements affectés** : l'enquête a révélé que les quatre projets sont touchés par les détournements d'usage, avec toutefois une préférence aux 352 et aux 448 logements.

Figure 57 : Projets de logements affectés

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|---------|---|---------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Projets | 1 | 352 logements | 4 | 26,7 | 26,7 |
| | 2 | 198 logements | 2 | 13,3 | 13,33 |
| | 3 | 252 logements | 2 | 13,3 | 13,33 |
| | 4 | 448 logements | 7 | 46,7 | 100,0 |
| Total | | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

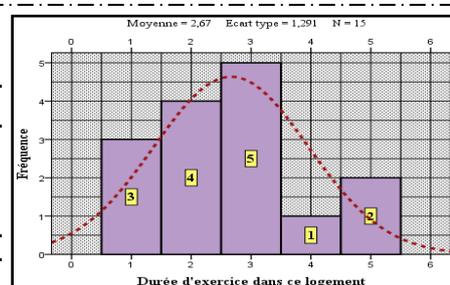


- **Durée d'exercice dans le logement** : donne une idée sur la stabilité du commerçant ou du professionnel dans son local. **Plus de la moitié** des auteurs des détournements interviewés actif dans cette zone d'habitat depuis plus de 10 ans ; durée qui paraît suffisante pour que des liens de convivialité et des relations amicales soient développés avec les résidents.

Figure 58 : Durée d'exercice dans le logement

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|------------------|---|----------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Durée d'exercice | 1 | Moins de 5 ans | 3 | 20,0 | 20,00 |
| | 2 | de 5 à 9 ans | 4 | 26,7 | 26,67 |
| | 3 | de 10 à 19 ans | 5 | 33,3 | 33,33 |
| | 4 | de 20 à 29 ans | 1 | 6,7 | 66,67 |
| | 5 | 30 ans et plus | 2 | 13,3 | 100,0 |
| Total | | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

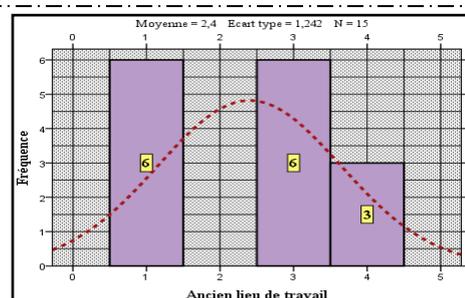


- **Ancien lieu de travail** : c'est une information clé qui s'inscrit dans le parcours professionnel des auteurs des détournements d'usage. Les résultats de l'enquête ont révélé **deux sur cinq** des opérateurs interrogés ont déjà exercé dans un établissement public ou à titre libéral. En revanche, **un enquêté sur cinq** a déclaré n'avoir exercé aucun travail en raison qu'ils étaient en chômage ou des nouveaux diplômés. Il convient de signaler que l'exercice à titre libéral est une nouvelle expérience pour **trois sur cinq** des interviewés.

Figure 59 : Ancien lieu de travail

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|--------|----------------------|-----------|-------------|--------------------|--------------------|
| Valide | Établissement public | 6 | 40,0 | 40,00 | 40,0 |
| | A titre libéral | 6 | 40,0 | 40,00 | 80,0 |
| | Sans travail | 3 | 20,0 | 20,00 | 100,0 |
| Total | | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

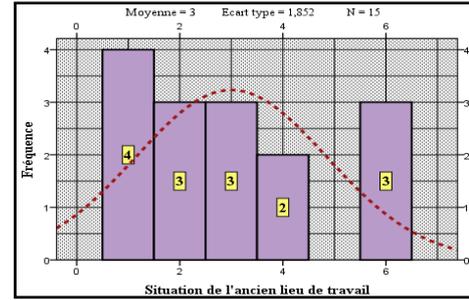


- **Situation de l'ancien lieu de travail** : les réponses des auteurs des changements se sont articulées sur cinq (05) cas de figures. Bien qu'ils aient annoncé avoir changé leurs lieux de travail pour des raisons multiples, un quart des gérants d'activités enquêtés active toujours dans la Z.H.U.N de Daksi.

Figure 60 : Situation de l'ancien lieu de travail

| | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|------------------------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|
| Daksi | 4 | 26,7 | 26,67 | 26,7 |
| Centre ville | 3 | 20,0 | 20,00 | 46,7 |
| Quartier en périphérie de la ville | 3 | 20,0 | 20,00 | 66,7 |
| En dehors de la ville | 2 | 13,3 | 13,33 | 80,0 |
| Aucun | 3 | 20,0 | 20,00 | 100,0 |
| Total | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S 22 (2017)

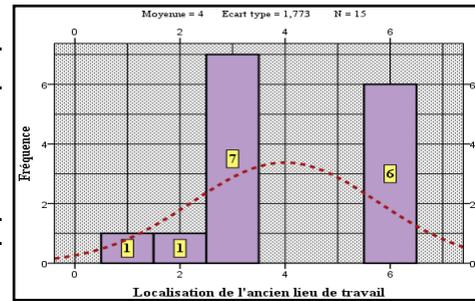


- **Typologie abritant l'ancien lieu de travail** : les réponses ont révélé que *presque la moitié* des interrogés ont déjà exercé dans un immeuble à usage d'habitation. L'expérience antérieure pourra être saisie pour mettre la lumière sur les points positifs ou négatifs, que ces acteurs privés perçoivent de la cohabitation de leurs activités avec l'usage résidentiel. Ainsi les raisons poussant à changer l'ancien lieu de travail et venir s'installer dans ce logement.

Figure 61 : Typologie abritant l'ancien lieu de travail

| | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|----------------------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|
| 1 Maison individuelle | 1 | 6,67 | 6,67 | 6,67 |
| 2 Immeuble à usage professionnel | 1 | 6,67 | 6,67 | 13,33 |
| 3 Immeuble à usage d'habitation | 7 | 46,67 | 46,67 | 60,00 |
| 4 Aucun | 6 | 40,00 | 40,00 | 100,0 |
| Total | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S 22 (2017)

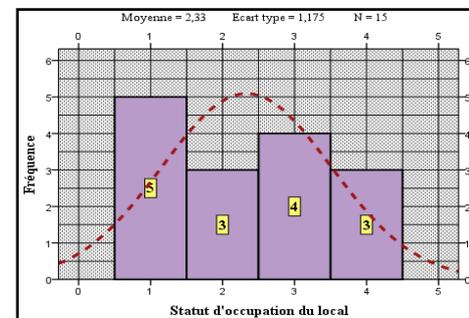


- **Statut d'occupation du local** : l'enquête à permet de constater une *distribution équilibrée* entre le statut de propriétaire et le statut de locataire, avec toutefois une *légère prépondérance* pour le second groupe (53,33 %). C'est l'un des facteurs qui influencent l'attitude du commerçant ou du professionnel à l'égard du logement exploité. Les propriétaires ont plus de liberté pour aménager et intervenir sur le local.

Figure 62 : Statut d'occupation du local

| | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|
| 1 Locataire 1 | 5 | 33,3 | 33,33 | 33,3 |
| 2 Locataire 2 | 3 | 20,0 | 20,00 | 53,3 |
| 3 Propriétaire 1 | 4 | 26,7 | 26,67 | 80,0 |
| 4 Propriétaire 2 | 3 | 20,0 | 20,00 | 100,0 |
| Total | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



Conclusion :

En vue que la méthode d'enquête relève d'une importance majeure, son choix était établi selon des paramètres dont : les visées énoncées au début de la recherche, les profils des populations cibles (ménages et auteurs des changements d'usage), le mode de recueil des informations (observation, questionnaire ou entretien) et la faisabilité de l'enquête dans le temps et dans l'espace. On a passé ensuite à décrire les étapes du déroulement du travail sur terrain, en particulier la construction de l'outil d'investigation (questionnaire).

Deux questionnaires ont été dégagés ; le premier adressé aux chefs de ménage qui résident dans la zone d'étude et le second aux auteurs des changements opérés. Ces outils sont structurés en rubriques qui se répartissent à leur tour, en plusieurs items en lien direct avec la problématique d'étude. Avant la passation des deux questionnaires sur les membres de l'échantillon, une étape préliminaire a été menée pour tester la pertinence des interrogations ou des questions posées, de par leur validité, fiabilité et crédibilité interne.

La nature des variables retenues (nominal, ordinal ou numérique) et la forme des questions posées (fermées, dirigées ou ouvertes) ont nécessité le recours à des modèles d'analyse variés; analyse statistique et descriptive ou tris à plat, analyse bivariée ou tris croisés et analyse des composantes principales. Chaque modalité est mobilisée, dans les limites de ses conditions d'application, pour tester l'un des éléments couverts par la présente étude. Les tests statistiques sont globalement des tests de comparaison entre des effectifs et des pourcentages, des tests de corrélation, des tests de dépendance ou d'indépendance (valeur de signification à 5 %). Des tableaux et des graphes seront établis afin de représenter les résultats des tests.

Quant à l'identification de la population cible. On relève une prédominance des chefs de ménage de plus de cinquante ans d'âge ; une diversité dans le profil socioprofessionnel avec légère hausse dans les taux des retraités et des fonctionnaires. Quant à la structure des ménages, une forte présence des cellules formées de parents et d'enfants pour des indices de peuplement qui approche des taux nationaux. Les deux tiers des ménages occupent des logements de trois pièces, dont plus de la moitié y réside depuis plus de trente ans comme propriétaire (accession à la propriété ou achat par transaction ordinaire). Les auteurs des changements activent dans des secteurs divers (commerces et professions), dont plus de la moitié est installée dans cette zone d'habitat depuis plus de dix ans en tant que locataire ou propriétaire. Exerçant essentiellement en tant que fonctionnaires dans des établissements publics ou à titre libéral, la moitié avaient déjà activé dans des immeubles d'habitation.

Chapitre VI :

Changements d'usage des logements publics ; prolifération et caractéristiques

Introduction :

À l'échelle de la ville, du quartier ou de l'immeuble d'habitation, diversifier les usages relève d'un intérêt majeur pour la genèse de tout projet d'habitat durable. Rapprocher les commerces et les services des lieux de résidence permet de réduire les distances à parcourir au quotidien par les habitants, d'améliorer l'animation du quartier et, par là, son attractivité. Dès l'occupation de la Z.H.U.N de Daksi, des facteurs liés à des difficultés d'accessibilité aux fonctions urbaines et les faibles revenus de la majorité des ménages, ont incité ces derniers à rechercher de nouvelles alternatives ; en l'occurrence le détournement d'usage de certains logements du par public.

Il s'agit au début de présenter les multiples avantages de la présence des commerces et des professions sur un territoire urbain, et en particulier leurs coexistences avec les usages résidentiels à l'échelle du logement collectif public. Ensuite, pour comprendre les modes d'interaction entre les fonctions diverses, il paraît nécessaire d'analyser les facteurs qui ont contribué à la prolifération des détournements d'usage. Qu'il s'agisse des facteurs relevant de la dimension historique ou morphologique de la zone d'habitat ; les incitations économiques et financières du quartier ; ainsi les manifestations des besoins socio-démographiques de la population résidente ; etc. Cela va de pair avec l'identification des dispositions juridiques et réglementaires qui régissent ce parc de logements public. Nous traitant également les facteurs qui partent en faveur de la régression de ce type d'actions.

Au début de leurs aménagements, les projets de logements sélectionnés présentaient un aspect monofonctionnel, excepté quelques structures socio-éducatives. L'appareil économique s'est de plus en plus renforcé au cours de l'occupation du tissu résidentiel, à la fois par les opérations que les autorités publiques ont engagé que par les initiatives des acteurs privés, qui agissent principalement par le détournement d'usage des logements. Cela a poussé dans la suite de ce chapitre, à essayer de comprendre les logiques d'insertion des commerces, des services et des professions libérales au profit des usages résidentiels (critères de choix des localisations). Pour dégager à la fin, les caractéristiques du changement d'usage de part : la distribution verticale des logements transformés ; les tailles des biens exploités ; l'intensité des actions opérées ; la variation dans le temps et les transformations physiques que certains auteurs de changement ont effectué ; etc.

VI.1- Avantages de la coexistence de fonctions diversifiées sur un territoire :

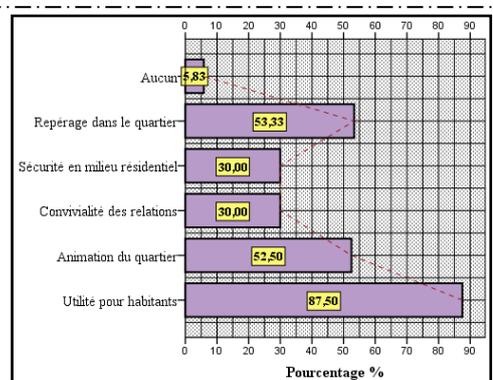
Évoqué les apports positifs de la coexistence des activités à l'échelle du logement, conduit à parler des avantages de la diversité des fonctions pour les usagers de la Z.H.U.N. L'impact des usages mutuels (résidence, commerce et profession) varie selon l'intensité d'usage. Préserver l'équilibre taille du parc public et densité des activités économiques, est un facteur primordial pour maintenir la pérennité de la mixité. En revanche, favoriser un usage au détriment d'un autre risque de déséquilibrer la typologie des usagers et induire à des troubles d'usages.

De l'enquête, des avis divers se dégagent quant à l'appréciation de la présence des commerces et des services à Daksi ; (94,17 %) des interrogés ont attribué un rôle positif à la proximité des activités économiques aux alentours immédiate de leurs domiciles à différents niveaux.

Figure 63 : Avantages de la présence des activités économiques dans le quartier selon les résidents

| Avantages | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--------------------------------|------------|---------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Utilité pour les habitants | 105 | 33,8 % | 87,5 % |
| Animation au quartier | 63 | 20,3 % | 52,5 % |
| Convivialité des relations | 36 | 11,6 % | 30,0 % |
| Sécurité en milieu résidentiel | 36 | 11,6 % | 30,0 % |
| Repérage dans le quartier | 64 | 20,6 % | 53,3 % |
| Aucun avantage | 7 | 2,3 % | 5,8 % |
| Total | 311 | 100,0% | 259,2 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

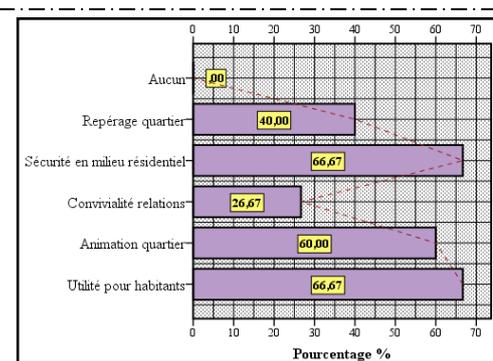


Les auteurs des changements *étaient catégoriques* quant aux avantages de la cohabitation entre les activités tertiaires et le cadre de la vie résidentielle, avec toutefois une légère préférence pour les avantages d'ordre utilitaire et sécuritaire dans le quartier.

Figure 64 : Avantages de la présence des activités économiques dans le quartier selon les acteurs d'activité

| Avantages | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--------------------------------|-----------|---------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Utilité pour les habitants | 10 | 25,6 % | 66,7 % |
| Animation au quartier | 9 | 23,1 % | 60,0 % |
| convivialité des relations | 4 | 10,3 % | 26,7 % |
| sécurité en milieu résidentiel | 10 | 25,6 % | 66,7 % |
| Repérage dans le quartier | 6 | 15,4 % | 40,0 % |
| Aucun avantage | 0 | 0,0 % | 0,0 % |
| Total | 39 | 100,0% | 260,0 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



VI.1.1- Avantage de l'ordre d'utilité :

La majorité des enquêtés (87,50 %) ont annoncé l'utilité comme avantage de la présence des commerces ou des services dans le quartier, contre **deux tiers** des auteurs des détournements. Cet atout s'est manifesté du fait que ces activités étaient destinées aux résidents de la Z.H.U.N comme clientèle de proximité. Avant, emprunter son véhicule ou se déplacer à pied aux

quartiers environnants, pour n'importe quel produit de première nécessité, était vécu comme handicap par les habitants. Pour (Yazid) : « on a beaucoup souffert au début de notre arrivée à Daksi ; pour acheter des aliments ou des produits, il fallait se déplacer à Sidi Mabrouk ou les satisfaire du centre-ville ».

Quant à la clientèle visée, ce sont les résidents et les usagers de passage. Selon (Okba), épicier aux 352 logements : « j'exerce ce métier depuis plusieurs années dans ce local. La majorité de mes clients sont des voisins ». Constat partagé par (Bilel), qui utilise une partie de son domicile pour aménager un fast-food : « nos produits sont consommés surtout par les habitants des immeubles voisins, que par les gens de l'extérieur ». En revanche, les professions libérales ont une majorité de clients qui ne réside pas à la Z.H.U.N de Daksi, bien qu'ils reçoivent des personnes qu'y habitent. Pour un médecin spécialiste : « il m'arrive toujours de recevoir des habitants du quartier comme patients ».

VI.1.2- Avantage de l'ordre d'animation :

Qu'il s'agisse des activités intégrées en amont de la réalisation ou à travers les détournements d'usage des logements, (52,50 %) des ménages enquêtés ont affirmé que leur présence est porteuse de plus d'animation dans le quartier. Opinion partagée par (60,00 %) des auteurs des changements interviewés. L'animation qui passe par l'augmentation sensible de va-et-vient par rapport à l'ancien usage, peut induire à des effets plus sensibles que l'afflux des clients (nuisances sonores, problèmes de stationnement et privatisation des lieux publics).

VI.1.3-Avantage de l'ordre de la convivialité :

La diversité des fonctions, induite par les changements d'usage, a donné lieu à des liens de convivialité qui se tissent entre commerçants et professionnels d'une part et clients fidèles d'autre part, en particulier les plus enracinés et plus impliqués dans la vie de la collectivité. Pour *moins d'un tiers* des ménages et des gérants d'activité, les relations dépassent le cadre des rapports professionnels (vendeur / acheteur, médecin / patient) et s'étendent à des liens d'amitié, de fraternité et du respect mutuel. La qualité des relations a intensifié le processus de sociabilité (DUHAU E. & JACQUIN C., 2008). Épicier du coin, salon de coiffure à l'étage ou pharmacie à proximité ; c'est en fréquentant ces lieux que des relations se tissent et des informations sur les nouveautés s'échangent.

En effet, l'épicier donne lieu à des contacts intenses ; au-delà de son rôle utilitaire, il renforce la symbiose sociale dans le quartier (AGDAL S., 1989). Là où les voisins se côtoient, font connaissances et échangent des nouvelles. C'est « une véritable plaque tournante de l'information sur le voisinage » (BERRY-CHIKHAOUI I., 1994, p 302). Selon (Okba), un épicier au projet des 352 logements : « la situation financière défavorable pour beaucoup de clients, nous a poussé à ouvrir un carnet

de crédit ». Le kiosque offre aussi un lieu où se tiennent des échanges de courtoisies, en plus de la panoplie d'articles et services proposés. Pour (Yazid), gérant d'un kiosque : « *certain clients fidèles ne payent pas toujours sur place, le jour suivant ou la fin du mois. On se faisait confiance* ».

VI.1.4- Avantage de l'ordre de la vitalité / sécurité :

« *L'imbrication étroite entre lieu d'habitat, lieu de travail et commerces conduit à une vie sociale dense, affective, empreinte de solidarité, en un mot à une forme de vie communautaire* » (GUY T., 2014, p 19). C'est par un modèle économique local, que des contraintes d'isolement et d'insécurité pouvaient s'atténuer ou disparaître. DUHAU E. & JACQUIN C. (2008) estiment que l'appropriation collective du lieu à laquelle contribuent les commerces, formels ou informels, par l'entrelacs des parcours et le surcroît de la confiance, permet d'animer les lieux publics arides qui inspirent l'insécurité et participe à le doter de repères facilitant sa lisibilité.

Dès la fermeture des commerces, cabinets ou bureaux, les rues de la zone d'étude perdent la majorité des usagers et sont pratiquement désertées. Un *tiers* des ménages enquêtés et *deux tiers* des auteurs de changement d'usage voient que l'épanouissement des activités participe à l'instauration d'un climat de sécurité, en vue d'un investissement humain assez conséquent.

VI.1.5- Avantage de l'ordre du repérage / identification :

Pouvoir localiser son logement dans l'étendue du tissu urbain est important pour tout habitant. Parmi les outils mobilisés : l'adresse, qui signifie selon LARCENEUX F., (2011, p.p.23-26), « *une marque : elle définit l'habitant, lui renvoie une identité et le positionne au sein des différentes sous groupes sociaux au sein même des grandes classifications sociologiques classiques* ». Dans cette zone d'habitat, les dénominations se sont attachées à des *valeurs numériques* (352, 198, 448, 252 logements). Il n'est pas souvent facile pour les usagers du quartier de repérer l'adresse souhaitée ; les façades du logement, les ouvertures et les cages d'escaliers « *évoquent fortement l'univers industriel* » (GUY T., 2014, p 158), ce qui imprime ce parc public d'un cachet uniforme rendant indétectable toute diversité typologique.

Selon les propos de SÉCHET P. (2001), « *si l'on répartit 2 000 logements en 30 résidences identiques, l'identification à son immeuble sera plus difficile* ». Cet état a poussé les habitants à mettre en place un système de repérage qui supplante les appellations officielles émises par les services de l'État. Système capable à des échelles graduelles, d'orienter, faciliter le déplacement et l'identification visuelle des logements à partir de la rue. Pour la *moitié* des enquêtés, la présence des commerces et des professions participe à améliorer le système de repérage dans la Z.H.U.N ; avis partagé par (40,00 %) des auteurs des changements d'usage interviewés.

VI.2- Travail à domicile ; manifestation passive du changement d'usage :

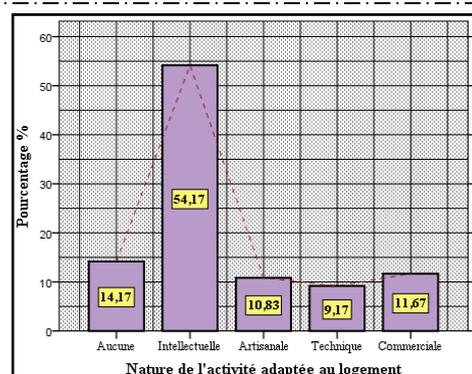
VI.2.1- Nature des activités compatibles avec la vie à domicile :

Sur les activités économiques tertiaires pouvant s'exercer à domicile sans porter atteinte à la vie du ménage, une *minorité* des interviewés ont refusé tout usage autre que l'habitation. Ils estiment qu'aucune activité ne peut s'accommoder avec la configuration organisationnelle et spatiale des appartements. Alors que, la *moitié* parte en faveur des professions intellectuelles en raison de leur caractère flexible et non encombrant. Puis dans un ordre décroissant : les métiers de nature commerciale (11,67 %) ; artisanale (10,83 %) et technique (09,17 %).

Figure 65 : Nature des activités adaptées au logement

| | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|--------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Nature | Aucune | 17 | 14,2 | 14,2 |
| | Intellectuelle | 65 | 54,2 | 68,3 |
| | Artisanale | 13 | 10,8 | 79,2 |
| | Technique | 11 | 9,2 | 88,3 |
| | Commerciale | 14 | 11,7 | 100,0 |
| Total | 120 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



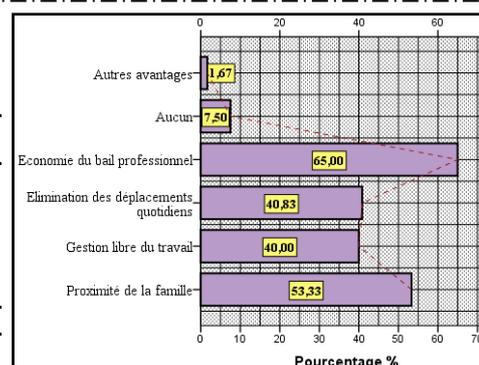
VI.2.2- Travail à domicile ; avantages et inconvénients :

Partant des réponses précédentes, on a interrogé les chefs de ménages sur les avantages et les inconvénients d'un usage partiel du domicile à des fins de commerces ou de professions.

Figure 66 : Avantages du travail à domicile

| Avantages | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|---|----------|-------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Proximité de la famille | 64 | 25,8 % | 53,3 % |
| Gestion libre du travail | 48 | 19,4 % | 40,0 % |
| Élimination des déplacements quotidiens | 49 | 19,8 % | 40,8 % |
| Économie du bail professionnel | 78 | 31,5 % | 65,0 % |
| Aucun avantage | 9 | 3,6 % | 7,5 % |
| Total | 248 | 100,0 % | 206,7 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

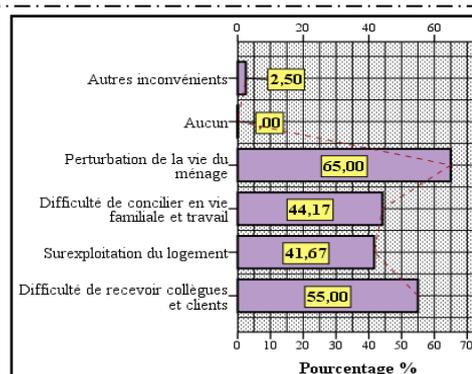


Économiser le bail de location et amortir les charges liées à l'investissement dans un local commercial ou professionnel étaient évoqués par (65,00 %) des interrogés, contre (53,33 %) qui abordent le fait d'être proche des membres de la famille. L'usage mixte du logement permet selon (40,83 %) des répondants, de réduire les distances à parcourir au quotidien entre lieu de travail et lieu de résidence, donc économie d'effort, d'argent et du temps. La gestion libre des heures de travail (flexibilité) était prononcée à (40,00 %).

Figure 67 : Inconvénients du travail à domicile

| Inconvénients | | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|---|------------|---------------|---------------|----------------------------|
| | | N | Pourcentage | |
| Difficulté de recevoir collègues et clients | 66 | 26,7% | 55,0% | |
| Surexploitation logement | 50 | 20,2% | 41,7% | |
| Difficulté de concilier vie familiale / travail | 53 | 21,5% | 44,2% | |
| Perturbation de la vie du ménage | 78 | 31,6% | 65,0% | |
| Total | 247 | 100,0% | 205,8% | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



Concernant les inconvénients : la gêne que peut infliger l'exécution des tâches artisanales, techniques ou autres à la vie du ménage à (65,00 %) ; les contraintes liées à la réception et l'organisation des rencontres avec des collègues à (55,00 %). D'autres ont évoqué la difficulté de concilier entre vie familiale et vie professionnelle, de même que l'accueil des clients au sein de l'appartement qui induit à la surexploitation des lieux *au dessous de la moitié*.

VI.3- Facteurs incitant à la prolifération des changements d'usage :

Utiliser un logement au profil d'un usage commercial ou professionnel n'est pas attrait uniquement à la Z.H.U.N de Daksi, le parc de logements public à travers les zones d'habitat urbaines nouvelles de la ville de Constantine a fait l'objet de détournements d'usage. En dépit du manque sensible en information sur le listing et la localisation des logements à usages autres que résidentiel, les visites effectuées dans ces zones d'habitat ont permis de soulever la croissance de cette pratique, avec toutefois une cadence qui diffère d'une Z.H.U.N à l'autre. L'état des lieux des changements d'usage opérés à travers les projets de logements à la cité de Daksi, à dominance de typologie en logement collectif public, ressort comme l'un des quartiers les plus sollicités (voir figure 68).

La multiplication des enseignes et des plaques professionnelles sur les façades du bâtiment n° 7 (bis) dans les 198 logements, montre la prolifération des changements d'usage des logements et le caractère non sédentaire des activités créées.

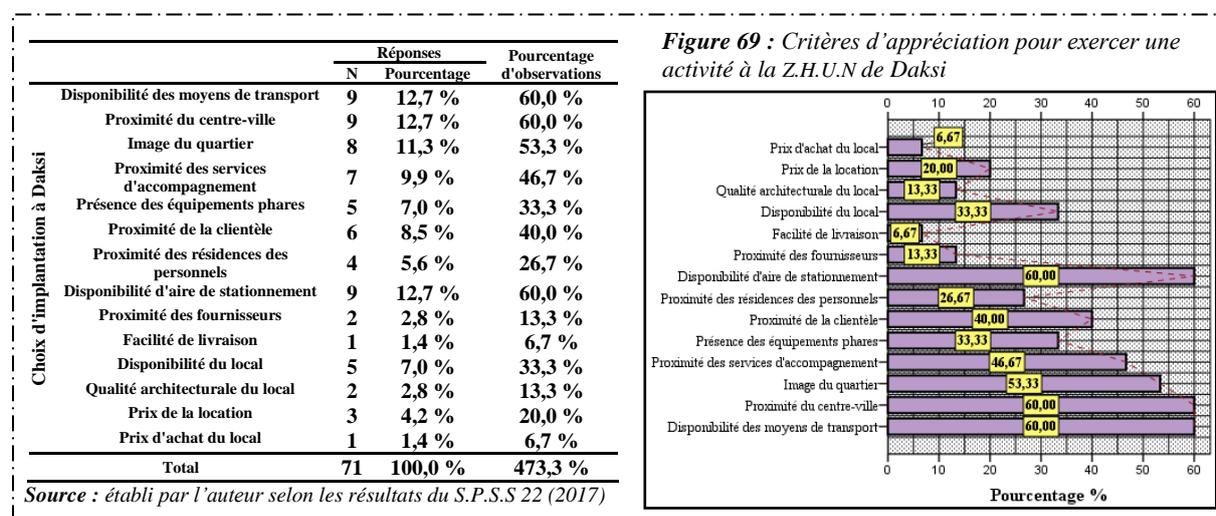


Figure 68 : États des lieux des changements d'usage des logements entre 2010 et 2018

Source : Photo prise par l'auteur (2017)

⁴⁰ Étude d'expertise technique du vieux bâti de la wilaya de Constantine C.T.C (fiche d'identification C3_1_361_1112_007C du 20/10/2010)

L'analyse des réponses qui émanent des auteurs de changements d'usage enquêtés permet de souligner un nombre de facteurs à l'origine de la prolifération de ces actions à la Z.H.U.N de Daksi, comme montré dans la figure suivante :



VI.3.1- Rapprocher la sphère résidentielle de la sphère professionnelle :

S'insérer dans la logique du rapprochement entre lieux d'habitat et lieux de travail signifie ; de mettre en proximité des activités diverses avec l'objectif de favoriser leur cohabitation, intensifier les échanges et les contacts entre les usagers des lieux. Cette approche permet de procurer aux habitants des quartiers résidentiels : un milieu sécurisé et serein autour du logement, tout en s'enclavant au plus près de certaines activités urbaines pour en profiter des avantages qu'elles présentent (BRICOCOLI M. & Al. 2012). Ce rapprochement vient aussi pour répondre aux logiques du marché économique, dans laquelle se conjuguent : liberté d'exercer un travail pour tout citoyen ; renforcement de la proximité et respect de la concurrence loyale et des droits d'usage.

VI.3.2- Rechercher la proximité de la clientèle visée :

Les activités tertiaires jouent un rôle majeur dans la vie des résidents, tant par les services proposés que par l'image imprimée au quartier. De l'enquête, une attention semble porter sur la diversité de l'offre pour répondre aux besoins d'une large frange des citoyens : résidents, employés des établissements publics et usagers de la Z.H.U.N. L'insertion des activités est d'autant plus facile et durable qu'une part des richesses produites à son niveau est captée à son profit et à celui des habitants. À Daksi, exploiter des logements à des fins économiques a rapproché les ménages en tant que potentiels clients (créateurs de la demande), avec les auteurs des changements d'usage en tant que producteurs des services (générateurs d'offre).

Ces derniers ont mobilisé les moyens à leur disposition pour se mettre à proximité d'une concentration humaine et des potentiels clients, donc rapprocher les produits et les services à leurs destinataires. Pour (40,00 %) des enquêtés, ce choix était incontournable en raison des avantages de la proximité : profiter des courtes distances pour distribuer de manière rapide les produits et limiter le recours au moyen du transport.

VI.3.3- Pouvoir attractif du quartier :

(53,33 %) des auteurs des changements interviewés ont affirmé que, l'image attractive de la Z.H.U.N de Daksi est l'un des facteurs de choix importants pour y implanter leurs activités. Ce quartier est considéré comme un centre névralgique du fait de sa :

- *Situation avantageuse* : (60,00 %) des enquêtés étaient motivés par la proximité du centre-ville sans pour autant y accolée. Donc, jouir des avantages du rapprochement géographique sans subir ses effets néfastes : attractivité économique, charge historique, concentration des équipements d'intérêts publics et densité de la population. D'autres attributs positifs étaient évoqués : disponibilité des moyens de transport et des aires de stationnement à (60,00 %) ; proximité des services d'accompagnement à (46,67 %). Alors que la proximité des résidences des personnels et des fournisseurs était évoquée en faible taux.

- *Daksi est l'un des noyaux du Grand Sidi Mabrouk* : S. M supérieur et inférieur (datant de la colonisation), Oued El Had (cité de recasement de la même période) et Daksi (issu de la politique des Z.H.U.N). Ces pôles sont « *représentatifs du phénomène d'émergence spontanée de nouvelles polarisations par les commerces et de leur rôle dans la production d'une nouvelle centralité sus citée et l'organisation de la ville* » (ZERTAL S., 2010, p 101). La proximité des pôles urbains a permis à la Z.H.U.N de Daksi de profiter de la complémentarité entre fonctions, d'intensifier les inter-échanges et d'élargir le nombre des clients. Même effet pour la création du nouveau siège de la wilaya, qui a participé dans la régulation des déséquilibres dans les implantations économiques entre le centre-ville et la périphérie.

- *Proximité d'un axe de communication important* : (33,33 %) des enquêtés voient dans l'opportunité d'en profiter d'une gamme d'équipements publics à desserte régionale, un facteur déterminant pour y installer leurs activités : C.N.E.P, C.P.A, P.T.T, D.H.E, clinique rénale (voir figure 70). La politique de décentralisation est un fait marquant pour l'épanouissement économique de la Z.H.U.N, qui a passé d'une configuration monofonctionnelle répulsive (n'a comme vocation que d'héberger les ménages qu'y retournent en fin de journée pour dormir), à une forme plus attractive qui incite à y installer un lieu de travail.

- **Concentration des consommateurs** : le grand Sidi Mabrouk offre un potentiel démographique de **72 495** habitants selon le (R.G.P.H 2008), soit (**17,70 %**) des habitants des quartiers urbains de la ville. Ce nombre dont **19 192** personnes (**3 624** ménages), soit (**26,47 %**) sont des résidents à la Z.H.U.N, à fortement influencer l'évolution de l'appareil économiques.



Figure 70 : Concentration des équipements phares en limite de la Z.H.U.N de Daksi

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.3.4- Approche économique relatif aux charges locatives :

Étant propriétaire d'un logement à Daksi était saisi par (**33,33 %**) des enquêtés, pour lancer une activité au profit de l'usage résidentiel. Dans un contexte de hausse de prix, le parc de logement public semble une alternative moins couteuse pour abriter des commerces et des services. (**20,00 %**) des auteurs de changements d'usage ont évoqué le prix de location comme déterminant pour exercer un métier à Daksi. Cette Z.H.U.N présente de meilleures opportunités en gammes de loyers que celles admises au centre-ville ou dans les nouveaux quartiers.

Tableau 19 : Prix de location de logement calculé selon la date d'occupation

| Date d'occupation du logement | Prix de la location Da / mois |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Avant 1981 | Entre 320 et 620 |
| Entre 1981 et 1997 | Entre 380 et 720 |
| À compter de 1998 | Entre 963et 1845. |

Source : Exploration de l'auteur (2017)

Les entrevues avec des agents immobiliers activant à Daksi, ont révélé que les demandes pour y implanter des activités sont fréquentes ; conséquence des loyers relativement bas que ceux

admises dans les nouveaux quartiers. Ils estiment qu'il est nettement avantageux du point de vue financière pour les bailleurs, de louer pour un usage de bureau ou de commerce que pour usage résidentiel. Bien que selon (*Djamel*), agent immobilier : « certains propriétaires, sont méfiants lorsqu'il s'agit de louer leurs appartements à des professionnels. Ils évitent des éventuelles oppositions de la part des occupants de l'immeuble. Ils aspirent à garder de bonnes relations avec leurs anciens voisins ».

Tableau 20 : Échelles approximatives sur les loyers pratiqués dans un cadre spéculatif

| Programmes de logements | Prix des loyers de logements Da/mois | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| | T2 | T3 | T4 | T5 |
| 352 et 198 | 18.000,00 | de 25.000,00 à 30.000 | 35.000,00 | 40.000,00 |
| 448 | 18.000,00 | de 23.000,00 à 25.000 | 30.000,00 | 35.000,00 |
| 252 | ----- | de 20.000,00 à 23.000 | 28.000,00 | ----- |

Source : Prix recueillis auprès d'agents immobiliers activant à Daksi (2^{ème} moitié de 2017)

À la question : à quelle grille référez-vous pour fixer les prix de location ? Ces agents ont évoqué des facteurs liés à l'offre et la demande (disponibilité de logements face à la volonté d'y domicilier une activité) ; aux qualités du site (sécurité, possibilité de stationnement) et aux caractéristiques du local (surface, étage, confort) et l'apport du propriétaire selon qu'il a investi ou non dans le logement. Selon (*Radia*), gérante d'une agence à Daksi : « certains de nos clients, qui cherchent un logement à usage professionnel à Daksi, mettent des conditions tel que : éviter les localisations discrètes, les derniers étages et avoir une surface au-dessus d'un seuil exigé⁴¹ ».

VI.3.5- Augmentation de la valeur vénale des logements à la Z.H.U.N :

La volonté des pouvoirs publics à remplacer la structure de la ville traditionnelle au schéma uni-centrique par une configuration polycentrique, vise la distribution équitable des fonctions entre le centre-ville et les quartiers environnants, notamment à Daksi. En parallèle, la **valeur vénale des logements**⁴² s'est sensiblement augmentée, d'où les propositions de vente⁴³ pour en tirer profit surtout que la majorité des ménages ont accédé à la propriété du bien⁴⁴. La nouvelle qualification de la Z.H.U.N et l'amélioration de son attractivité, ont encouragé des commerçants et des professionnels à y implanter leurs activités.

Le parc de logements public semble immerger dans une bulle de spéculation déconnectée des grilles fixées par la loi, en l'occurrence, l'arrêté interministériel du 21/10/2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 27/01/2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de cession des biens immobiliers appartenant à l'État et aux O.P.G.I réceptionnés ou mis en exploitation avant le 01/01/2004. Dans l'article 02 : « le prix de cession d'un local à usage d'habitation partie d'un immeuble collectif est obtenu par application, à sa surface utile, d'un prix de base

⁴¹ Fixée par voie réglementaire et varie d'une profession à l'autre et d'un secteur d'activité à un autre.

⁴² La valeur vénale « est le prix, mentionné dans l'acte de vente, qui comprend l'ensemble des sommes que l'acheteur verse au vendeur, y compris celles qui serviraient le cas échéant à payer les frais d'agence ou de publicité engagés par le vendeur pour parvenir à la vente. C'est sur ce prix que sont calculées les taxes » (Jean BEUNARDEAU, 1991, p 126).

⁴³ Offres émanant également de personnes n'habitant pas DAKSI ; ils achètent, réhabilitent ensuite ils vendent ou louent selon la demande.

⁴⁴ Promulgation de la loi n°81-01 du 7/02/1981, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, collectivités locales, organismes publics et O.P.G.I.

corrigé, éventuellement, par un coefficient de vétusté. Le prix de base résulte de la multiplication du prix moyen de référence fixé à 14.000 DA le m² par les coefficients de zone, de sous-zone et de catégorie ⁴⁵ ».

La volonté des opérateurs d'acquérir un logement, face à un stock relativement limité en biens proposés à la vente, était déterminante pour que la valeur vénale des biens augmente. F Raoui, dans un article au journal El Watan en date de 28/03/2018 : « le prix de cession des appartements à Daksi I, près de douze millions de dinars pour un F 4 et 10 millions pour un F3, contre quasiment la moitié à Daksi II et III est pour ainsi dire révélateur ». Selon BENRESKALLAH Bouzid, géomètre expert foncier ; la valeur d'un logement est calculée par rapport à l'offre et à la demande dans un quartier précis, et en fonction de la qualité des prestations et d'entretien du bien (voir figure 71). Notant que (13,33 %) des auteurs de changements enquêtés ont avoué que la qualité du local a influencé leur choix d'y installer une activité.



Figure 71 : Travaux d'aménagement et d'embellissement à l'intérieur des appartements

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

⁴⁵ Les coefficients des zones, des sous-zones et des catégories sont fixés par les articles 4, 5 et 6 du même Arrêté interministériel.

Il semble clair que le logement public est devenu un bien financier actif qui génère plus de rendement. « *Les habitants n'ont pas attendu d'être propriétaires pour agir sur le bâti, ce nouveau statut a fait accélérer les transformations. Le souci est de donner un aspect plus personnel au logement mais aussi d'augmenter sa valeur au cas où une opportunité de vente se présenterait* » (MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2014, p 08).

Tableau 21 : Échelles approximatives sur les prix de vente pratiqués dans un cadre spéculatif.

| Programmes de logements | Prix d'achats de logements en (Da) | | | |
|-------------------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | T2 | T3 | T4 | T5 |
| 352 et 198 | 8.000.000,00 | 12.000.000,00 | 14.000.000,00 | 15.500.000,00 |
| 448 | 6.000.000,00 | 8.000.000,00 | 9.500.000,00 | 10.500.000,00 |
| 252 | ----- | 7.500.000,00 | 9.000.000,00 | ----- |

Source : Prix recueillis auprès des agents immobiliers activant à Daksi (2^{ème} moitié de 2017)

VI.3.6- Cloisonnement et conflits de compétences entre services :

Une contrainte ressentie lors de la collecte des données sur les conditions auxquelles doivent satisfaire les lieux de travail et les modalités d'acquérir des autorisations ou des agréments : la répartition des informations entre plusieurs organismes et services publics. Les investigations ont révélé l'absence d'une base de données commune ; la rupture s'est manifestée entre les institutions qui veillent à l'application du code du commerce (D.R.A.G, wilaya, direction du commerce, C.N.R.C, etc.) ; ministères (Santé, Justice, etc.) ; conseils des professions libérales (médecin, architecte, etc). Ainsi, les gestionnaires du parc public (D.L et O.P.G.I) et les directions qui veillent à l'application du Code d'urbanisme (A.P.C, D.U.C et URBACO).

Chaque direction proclame le droit à l'autogestion par des règlements⁴⁶ régissant l'exercice du métier : dispositions en surface minimale et nombre de pièces. Quant à la démarche à suivre pour obtenir une autorisation : après dépôt du dossier administratif par le demandeur, chaque organisme en toute autonomie désigne un rapporteur ou un huissier de justice pour visiter le local proposé. Il doit constater le respect des règlements afin de dresser un rapport sur la⁴⁷ conformité du local.

À la lumière du procès-verbal (*voir annexe 04*), les services compétents accordent un avis favorable ou défavorable à la pratique souhaitée. Dans le cas d'avis positif, l'autorisation provisoire est affichée au niveau de l'APC concernée, pour une durée minimale de quinze (15) jours, tel que définit par la loi. Ceci pour permettre à des éventuels recours d'y avoir lieu par des citoyens, organismes privés ou publics. Une fois le délai de recours arrive à terme sans opposition, l'exercice de l'activité est considéré comme accepter.

⁴⁶ Décret exécutif n°15-234 du 29/08/2015, fixant les conditions et modalités d'exercice des activités et des professions réglementées soumise à l'inscription au registre de commerces.

⁴⁷ Le local visité soit dédié à l'usage professionnel ou issu du changement d'usage d'un logement.

L'entretien avec un responsable à la D.D.S de la ville, sur la question : *y'a-t-il des règlements dédiés à l'exercice à titre privé d'une activité médicale dans un logement ? Il a affirmé qu'« il n'y a pas de règlements spécifiques à l'exploitation des logements »*. Sur : *la partie qui se charge de l'inspection de ces lieux de travail ? Il a répondu que cette tâche relève des prorogatifs du « service d'inspection médical de la direction de la sante de la wilaya »*.

Ces réponses étaient partagées par d'autres organismes publics et conseils de professions, tels qu'un responsable du conseil local des architectes (C.L.O.A) : *« pour installer un bureau, il suffit que l'architecte accompagne le dossier par un bail de location ou acte de propriété justifiant la possession du local. Il est essentiel que le local désigné soit en conformité avec les dispositifs des lois en surface minimale »*. En dépit que le local proposé soit affecté au préalable à une profession libérale ou issue d'un détournement d'usage du logement.

Services et commerces soumis à l'immatriculation au registre de commerce, relèvent des compétences de la direction du commerce. Parmi les pièces que doit obligatoirement contenir le dossier de la demande : le justificatif du local devant abriter l'activité⁴⁸. Il a été constaté la non-précision des conditions que doivent satisfaire les locaux proposés (localisation, qualité d'usage, architecture). Il n'y a pas des conditions qui précisent que le local doit être destiné au préalable à l'affectation désirée et ne devrait pas coexister avec l'usage résidentiel.

Tableau 22 : Activités réglementées du secteur des activités de services

| N° | Code | Libellé de l'activité | Type d'autorisation | Organisme chargé de la délivrance | Références réglementaires |
|-----|---------|--|--|--|---|
| | | Espaces commerciaux | Registre de commerce | Ministère du commerce | Décret exécutif n° 09-182 du 12 mai 2009 |
| 54 | 502.119 | Pharmacie | Autorisation | Ministère chargé de la Santé | Loi n°08-13 du 20/07/2008 |
| | | médecins, pharmaciens et chirurgiens-dentistes | Autorisation | Ministère chargé de la Santé | Loi n°08-13 du 20/07/2008 |
| 80 | 601.208 | Restaurant | Licence de débit de boissons | Wilaya (D.R.A.G) | Décret n°75-59 du 29/04/1975 |
| 90 | 602.105 | Laboratoire d'analyses | Autorisation | Ministre chargé de la Santé | Décret exécutif n°76-141 du 23/10/1976 |
| 119 | 604.612 | Auto-école | Agrément | Wilaya | Décret exécutif n° 16-141 du 5 mai 2016 modifiant et complétant le Décret exécutif n°12-110 du 06/03/2012 |
| 143 | 605.018 | Garderie d'enfants et crèches | Permis | Wilaya | Décret exécutif n° 08-287 du 17/09/2008 |
| 144 | 605.019 | Salle de jeux | Autorisation | Wali | Décret exécutif n° 05-20 du 04/06/2005 |
| 155 | 607.004 | Bureau de Conseil Juridique | Autorisation | Ministre chargé de la Justice | Décret exécutif n° 72-39 du 10/02/1972 |
| 156 | 607.008 | Entreprise de comptabilité | Extrait d'inscription au Tableau National des Experts Comptables, des commissaires aux comptes et des comptables agréés. | Ordre National des Experts Comptables, des Commissaires aux Comptes et des Comptables Agréés | Décret exécutif n° 11-31 du 27/01/2011 |
| 157 | 607.009 | Entreprise d'architecture | Extrait d'inscription au Tableau National des Architectes | Ordre National des Architectes | Décret exécutif n° 94-07 du 18/05/1994 |
| 162 | 607.026 | Cybercafé | Autorisation | Wali | Décret exécutif 05-207 du 04/06/2005 |
| 170 | 607.050 | Expert-comptable | | | |
| 171 | 607.051 | Commissaire aux comptes | Agrément | Conseil National de la Comptabilité | Décret exécutif n° 11-31 du 27/01/2011, susvisé par Arrêté du 26 mars 2013 |
| 172 | 607.052 | Comptable agréé | | | |
| 177 | 611.004 | Agence immobilière | Agrément | Ministre chargé de l'habitat | Décret exécutif n° 09-18 du 20/01/2009 |
| 184 | 612.105 | Entreprise d'assurances | Agrément | Ministère des Finances | Ordonnance n°95-07 du 25 /01/ 1995 |
| | | Avocat | Agrément | Ministre chargé de la Justice | Arrêté du 19/12/2015 en application de la Loi n°13-07 du 29/10/2013 |
| | | notaire | Agrément | Ministre chargé de la Justice | Décret exécutif n° 08-242 du 03/08/2008 |
| | | Huissier de justice | Agrément | Ministre chargé de la Justice | Décret exécutif n° 09-77 du 11/02/2009 |

Source : Modalités d'immatriculation, modification et radiation au registre du commerce & Liste des activités réglementées, Centre National du Registre du Commerce – C.N.R.C – Alger Novembre 2015

⁴⁸ Un titre de propriété ou un bail de location ; ou autres actes et décisions délivrés par un organisme compétent.

VI.3.7- Laxisme dans l'application des lois et des règlements :

Bien que la Z.H.U.N de Daksi soit couverte par un P.O.S (révisé en 2011)⁴⁹, et en dépit de la correspondance qui régule la fourniture de registres de commerces pour ceux qui exercent dans des logements (2006)⁵⁰, le tissu continu de subir quelques mutations sur sa structure économique, surtout par les détournements d'usage. Ces réaffectations fonctionnelles qui apportent de nouvelles formes d'occupations dans le milieu résidentiel, ont poussé à s'interroger sur les règlements et les lois qui régissent le parc public avant 1990⁵¹. D'autant que les articles 02, 10 et 11 de la loi n° 90-29 du 01/12/1990 imposent des conditions sur l'architecture des bâtiments, les usages tolérés et l'agencement des espaces limitrophes.

Des personnes physiques ou morales, titulaires de registres de commerce ou inscrites aux répertoires des métiers, exercent dans des logements en dépit des dispositions législatives et contractuelles qui s'y opposent. Selon SEMMOUD B. (2009, pp 114-115), les autorités publiques compétentes ; *« incapables de résoudre la crise de l'emploi et d'enrayer les effets néfastes de la libéralisation sur le pouvoir d'achat, tolèrent la situation d'autant plus que les représentations dominantes légitiment ces activités dans le sens où elles permettent à ceux qui s'y adonnent de gagner leur vie à la manière halal, et sont donc non condamnables en dépit de l'illégalité juridique »*

Privatiser des lieux attenants aux logements par des commerçants et professionnels, soulève des questions quant aux rôles des services du contrôle. L'art. 24 de la Loi n° 90-30 du 01/12/1990 portant loi domaniale *« Le contrôle de l'utilisation correcte des biens domaniaux conformément à leur nature et à leur destination est réalisé, à la fois, par les organes de contrôle interne agissant en vertu des prérogatives que la loi leur reconnaît et par l'autorité de tutelle. Les institutions chargées du contrôle externe agissent, chacune en ce qui la concerne, conformément aux prérogatives qui leur sont conférées par la législation »*.

Le fossé est large entre les documents d'urbanisme et leur application. PAGAND B. (1989, p236), en s'appuyant sur un constat émis par le rapport conjoint entre M.P.A.T-D.U.C.H au conseil des ministres du 22/05/1983 in El-Moudjahid du 18/02/1985 : *« la réglementation actuelle est suffisante et suffisamment contraignante, mais le véritable problème est dans l'application, car l'État n'exerce pas suffisamment son autorité dans ce domaine »*. Des inspections du travail, de la santé et du commerce viennent inspecter les locaux, laissant croire que les détournements d'usage se déroulent sous le consentement des services de l'État (visites régies par la loi).

⁴⁹ Opportunité saisie par les services d'urbanisme pour densifier le tissu ; aménager un lotissement privé sur un terrain occupait auparavant par des bidonvilles à l'Est de la cité. ; introduire quelques équipements publics et immeubles promotionnels dans des poches vides.

⁵⁰ Correspondance n° 274 du 13 mars 2006 délivrée par la Direction de la Régulation des Marchés, des Activités Commerciales et des Professions Réglementées au Ministère du Commerce.

⁵¹ Loi relative à l'aménagement et l'urbanisme dont le mode d'application était éclairci par le décret exécutif n° 91/178.

Les défaillances de la gestion étaient reportées par MEZIANE Wissam, enseignant à l'université de Constantine, au fait que l'O.P.G.I gère pour le compte de l'État et est rémunéré par l'État. Sa rémunération est assurée à travers 2 % de la valeur totale de l'opération immobilière, ajouter à la valeur des locaux commerciaux aux R.D.C des logements collectifs, ainsi des opérations de vente dans le cadre de la promotion immobilière. Ce qui explique une partie du relâchement dans la prise en charge des tâches en tant que gestionnaire du parc public.

VI.3.7.1- Statut d'occupation du logement ; comportements divergents des ménages :

Propriétaire, copropriétaire ou locataire, autant de situations juridiques ; *« l'un peut transformer son logement, prendre part à des décisions sur les parties communes qui pèsent sur la vie quotidienne, l'autre non »* (MANGIN D. & PANERAI P., 1999, p 143). Les transactions en matière de logements publics n'étant pas permises par les autorités publiques, après les réformes réglementaires et juridiques au début des années 80, les habitants ouvraient droit d'accès à la propriété de leurs biens immobiliers⁵². Bien qu'ils n'aient pas attendu ; *« le clientélisme et la spéculation qui animent les attributions et réaffectations des appartements fond du parc locatif hérité des périodes coloniale et socialiste une rente pour certaines catégories de ménages bénéficiant de largesses de l'état »* (LE TELLIER J., 2010, p.58).

Dans la Z.H.U.N, les ménages se considèrent souvent propriétaires ; ils vendent le bien sous pas de porte, le sous-louent, désistent, transforment et détournent son usage. Selon MEZIANE Wissam : *« la location publique est une fausse location. Il faut distinguer : la réalité juridique (location) de la réalité pratique (propriété) »*. Il précise, *« la relation entre l'État et les acquéreurs des logements publics semble se transformer, d'un rapport bailleurs / locataires à un rapport donateurs / propriétaires »*. Même, étant propriétaire, la loi⁵³ est claire : *« la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »*.

VI.3.7.2- Changement de la structure du ménage et transfert de la propriété :

Ce parc public se voit attribuer aux ménages nécessiteux, ceux vivant dans des habitations menacées de ruine, ainsi aux personnels des sociétés nationales et des organismes de l'État. Changement du contexte socio-économique, durée de résidence dans le lieu, accroissement démographique et évolution de la structure des ménages (nouveau-nés, mariage ou décès), autant de facteurs qui ont induit à des changements radicaux sur la composition des ménages. De l'enquête, deux groupes de ménages se dégagent quant au statut d'occupation :

⁵² Bien que ces actions ouvrent parfois droit à des opérations de régularisation par l'État, en payant un montant dérisoire, mais ces actes demeurent encore (SEMMOUD B., 2009, p 107).

⁵³ Art.674 de l'ordonnance n°75-58 du 26/09/1975 portant code civil modifié et complété

- *Ceux qui ont accédé à la propriété* ; en payant les échéanciers et les charges locatives qui ont découlaient. Après le décès du premier preneur, les héritiers n'auraient pas de difficultés pour transférer la propriété du bien : l'habiter, le louer ou le vendre.

- *Ceux qui n'ont pas payé tous les échéanciers* ; les biens sont soumis à la location publique et doivent continuer à payer les charges locatives. En cas du décès du preneur, l'Article 469.bis2 de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975 portant code civil modifiée et complétée par la Loi n° 07-05 du 13/05/2007, précise que « *le bail n'est pas transmissible aux héritiers. Toutefois, en cas de décès du preneur et sauf convention contraire, le contrat continue jusqu'à son terme ; dans ce cas, les héritiers qui vivaient habituellement avec lui pendant six (6) mois peuvent mettre fin au contrat si les charges du bail sont devenues trop onéreuses, en considération de leurs ressources ou que le bail excède leurs besoins.* »

VI.3.7.3- Nouveau statut en copropriété ; déficience et conflit entre copropriétaires :

Les logements publics dont la gestion était confiée à l'OPGI⁵⁴ et l'A.P.C, étaient cédés par l'État (1981)⁵⁵. D'autres échéanciers (1998 et 2004) ont permis à des ménages d'acheter leurs biens. Le désengagement progressif de l'État de la prise en charge des déficits dus à des lacunes de gestion, contraintes financières à cause des loyers bas et taux de loyers impayés. L'action vise à résoudre les problèmes dont souffrent les caisses de l'O.P.G.I et de l'aider à se débarrasser d'un lourd poids⁵⁶. Démarche qui semble faite en précipitation ; les acquéreurs se sont trouvés confrontés à un nouveau statut en copropriété sans préparation ; ils étaient souvent incapables de gérer financièrement leur immeuble. Attitudes qui paraissent en vue de l'ignorance des règles de droit qui régissent la copropriété, mais peut-être aussi en raison que les citoyens étaient pour longtemps fortement étatisés. Ce qui a initié à des comportements passifs de leur part et a considéré les autorités publiques seules initiatrices (LAGHOUAG H., 2014).

VI.4- Facteurs agissant en faveur de la régression des détournements d'usage :

Le bail résidentiel exclusif impose aux occupants de s'abstenir de tout usage commercial, artisanal ou professionnel. En dépit des interdictions, les détournements d'usage de logements persistent toujours. Poussant à s'interroger sur les mesures prises par les services compétents de l'État pour sauvegarder le parc de logements. Le dépouillement des lois a révélé le manque en dispositifs visant à maintenir l'équilibre quantitatif du parc existant, à l'image de la France où des mécanismes ont été instaurés pour éviter de voir la taille du parc diminuer dans les

⁵⁴ L'OPGI gère pour le compte de l'État et rémunéré par l'État, dont la modalité est 2 % en plus de tous les locaux vendus.

⁵⁵ Dans le cadre de la loi n° 81-01 du 07/02/1981, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, collectivités locales, organismes publics et OPGL. Et selon le décret exécutif n° 81-97 du 16/05/81 fixant les modalités de détermination des prix de cession des locaux à usage d'habitation.

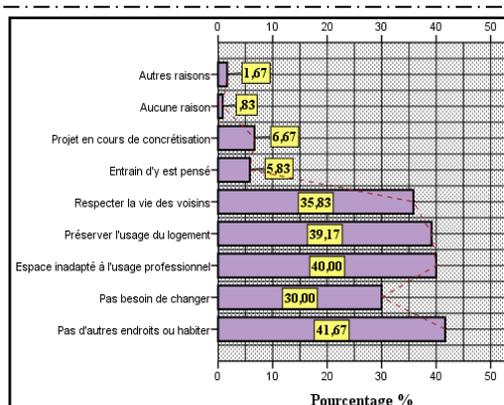
⁵⁶ L'intervention de l'O.P.G.I, mais à part d'encaisser les loyers, s'est focalisée sur les travaux de VRD, en cas de dysfonctionnement.

centres urbains denses (droit de compensation)⁵⁷. Sur la question : *pourquoi vous avez abstenu de changer l'usage de votre logement ?* Les réponses émises étaient comme suit :

Figure 72 : Raisons pour ne pas changer l'usage du logement

| | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|---|------------|----------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Pas d'autres endroits où habiter | 50 | 20,8 % | 41,7 % |
| Pas besoin de changer | 36 | 15,0 % | 30,0 % |
| Espace inadapté à l'usage professionnel | 48 | 20,0 % | 40,0 % |
| Préserver l'usage du logement | 47 | 19,6 % | 39,2 % |
| Respecter la vie des voisins | 43 | 17,9 % | 35,8 % |
| Entrain d'y est pensé | 7 | 2,9 % | 5,8 % |
| Projet en cours de concrétisation | 8 | 3,3 % | 6,7 % |
| Aucune raison | 1 | 0,4 % | 0,8 % |
| Total | 240 | 100,0 % | 200,0 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



VI.4.1- Enjeux d'obtenir un logement et absence de compensation :

Une large frange de la population passe une partie de sa vie dans l'espoir d'acquérir un logement décent. Les difficultés d'obtenir ce bien, poussent les ménages à s'y attacher et à réfléchir à maintes reprises avant de le quitter ou substituer son usage. Déficiences en logements et un vide réglementaire en régulation des changements d'usage, ont entraîné à la disparition progressive des unités d'habitations au profit du secteur économique tertiaire. Bien que des ménages aient affirmé le maintien de l'usage résidentiel de leurs domiciles au lieu d'y exercer un travail, même s'ils avaient la capacité de le faire. Ce refus de réaliser un investissement au détriment d'un besoin vital était constaté chez (41,67 %) des interrogés, dont les motifs : ne pas disposer d'un autre endroit où habiter, la réduction de l'espace de vie du ménage, etc.

VI.4.2- Respecter l'usage exclusif résidentiel du logement :

L'affectation résidentielle exclusive implique non seulement de ne pas faire usage autre que prévoient les règlements, mais d'occuper effectivement les lieux⁵⁸. De ne pas exercer des activités interdites par le bail de location ; l'activité pratiquée ne soit pas incompatible avec l'usage résidentiel des lieux ; ne devrait pas entraîner des modifications spatiales. Ainsi ; ne devrait pas conduire à recevoir ni clients ni marchandise ; ne pas générer des troubles d'usage ou de voisinage. Parmi les raisons de ne pas changer l'usage : respect du règlement et volonté de préserver l'usage du logement à (39,17 %) ; maintien de bonnes relations avec les voisins et éviter des éventuels conflits d'usage à (35,83 %). Pour *un tiers* des répondants, le statut socio-professionnel a fait qu'ils n'avaient pas besoin d'utiliser le logement à des fins économiques.

⁵⁷ Les locaux proposés en compensation doivent comporter des qualités et surfaces équivalentes, et localisés dans la même localité que ceux objets de changement.

⁵⁸ Le nombre des logements inoccupés dans les projets de logements étudiés est estimé à 221 unités (selon RGPH 2008)

VI.4.3- Conception inadaptée à l'usage commercial ou professionnel :

En changeant l'usage du logement, on s'interroge sur la capacité du bien à s'accommoder avec la nouvelle affectation, garantir la pérennité des équipements et installations techniques. Surtout en raison des troubles émergeant et des graves dépassements, qui selon BENAÏSSA M. I. & LAYEB H. (2014, p 27) « ont atteint même les bâtiments puisque des pans de murs porteurs sont abattus pour créer en toute impunité des commerces qui plus est autorisés à exercer ». Dans ce contexte, (40,00 %) des ménages enquêtés considèrent l'appartement inapproprié à l'usage commercial ou professionnel, ce qui a régulé leur choix de conserver son usage résidentiel. Parmi les contraintes : difficultés de recevoir des clients et de s'approvisionner en produits ou matières premières, notant que les biens transformés ne bénéficient pas de qualités égales en localisations et en étage d'implantation. Les contraintes sont accentuées s'il y a réception des personnes à mobilité réduite dans des locaux à l'étage, surtout en absence des ascenseurs.

VI.5- Insertion des activités tertiaires au détriment des logements publics :

L'enquête a permis de constater que les changements d'usages ont touché aux quatre projets de logements étudiés, avec toutefois des intensités qui diffèrent d'un projet à l'autre et d'un immeuble à l'autre. Bien que les logements transformés, soient en faible proportion, (10,59 %) du nombre total (1322)⁵⁹ unités, (75,27 %) des blocs et (85,94 %) des bâtiments ont subi au moins un détournement d'usage sur l'un des appartements. Ces deux derniers taux donnent aperçu sur l'ampleur des atteintes en matière de transformation physique, potentielle émergence de conflit d'usage au sein et à proximité des blocs d'habitations (*détail annexe 02*).

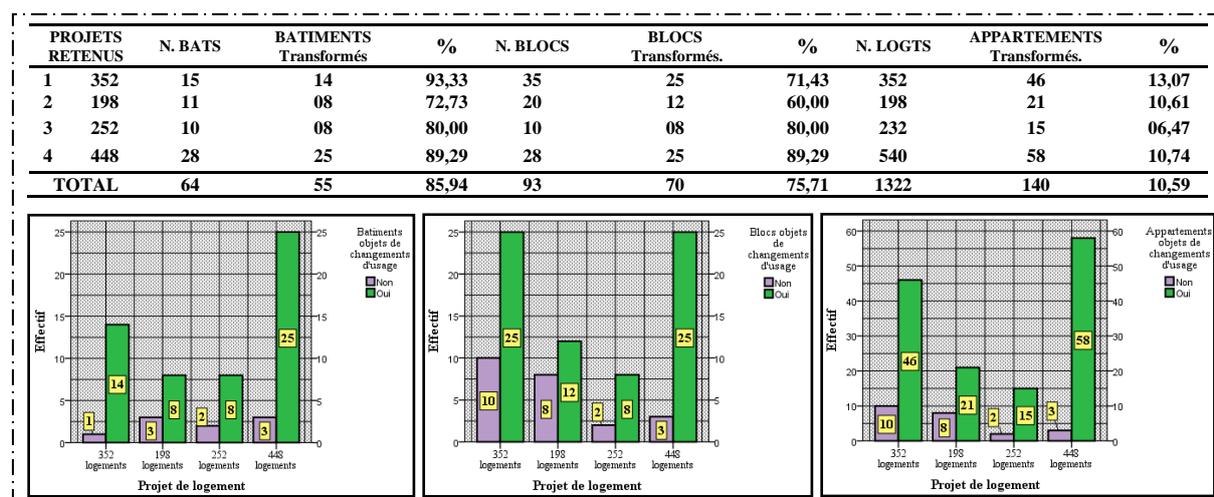
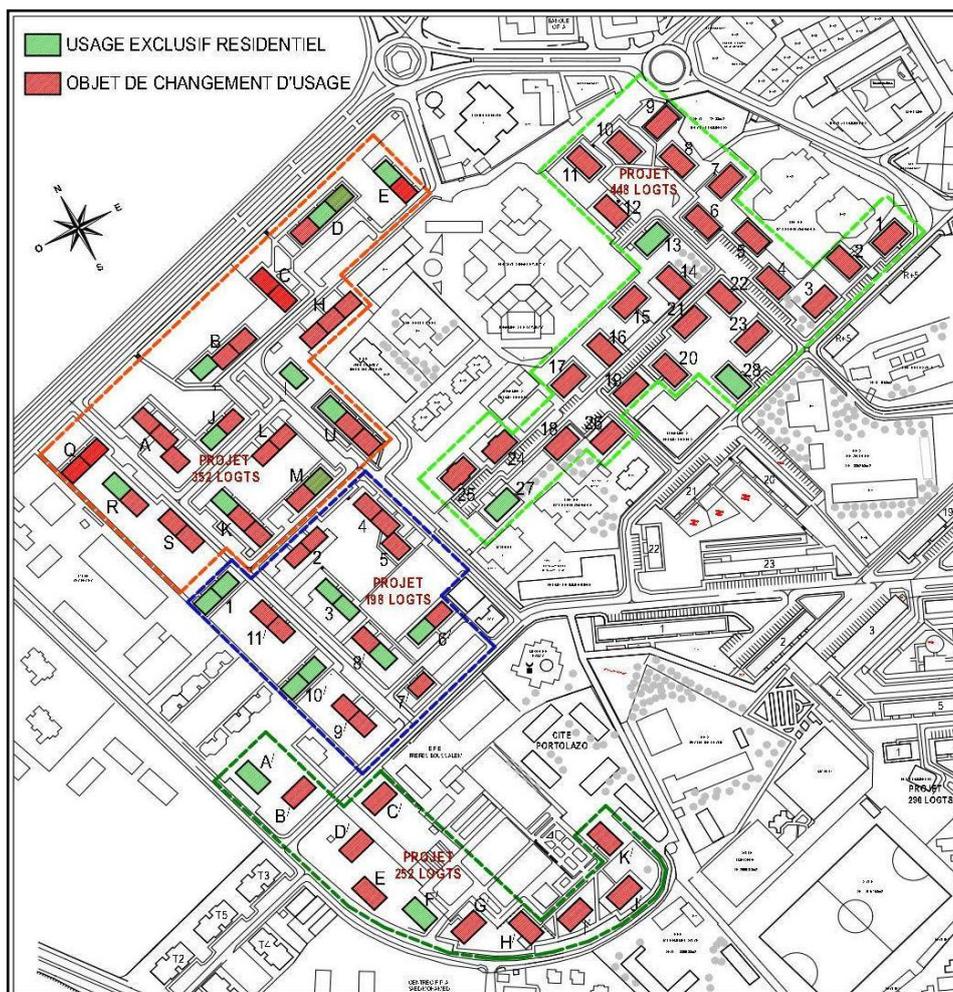


Figure 73 : Ampleur du changement d'usage à l'échelle des bâtiments, blocs et appartements

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

⁵⁹ Le bâtiment dans le projet des 252 logements, où était abrité l'ancien siège de l'O.P.G.I, est extrait du nombre de logements retenu pour cette étude (on a retenu uniquement 232 logements).



Plan 14 : Localisation des logements ayant changés d'usage dans les projets de logements étudiés

Source : P.O.S de 2011 avec intervention de l'auteur (2016)

VI.5.1- Travail à domicile ; forme passive pour détourner l'usage du logement :

Le logement privé accessible au public témoigne d'une imbrication entre usage collectif des lieux et appropriation privée, puisque tout en appartenant à des acteurs privés, ces domiciles sont partiellement transformés pour accueillir du public. Les auteurs des actes détiennent le droit d'imposer des règles d'usage internes aux clients ; la gestion, l'entretien, la surveillance et l'aménagement des lieux relèvent de leurs tâches. Domicilier un travail se manifeste par l'usage partiel du logement à des fins de commerces ou de professions la journée, et récupérer l'usage résidentiel le soir. « La multiplication des activités de production à domicile, qui participe de l'adoption de ces nouvelles attitudes, est en train d'engendrer une remise en cause de la division fonctionnelle de la ville par le retour subreptice à la polyvalence des espaces » (LAKJAA A., p 40, In Cahiers d'EMAM, 2009). Domicilier une société commerciale est une forme réglementée⁶⁰, bien que des types d'usage semblent échapper au contrôle de l'État (télétravail ou artisanat).

⁶⁰ Art. 21 de la loi n° 13-06 du 23/07/2013 modifiant et complétant la loi n° 04-08 du 14/08/2004 relative aux conditions d'exercice des activités commerciales.

VI.5.1.1- Le télétravail ; manifestation souple de la domiciliation du travail :

Pour certains professionnels, il n'est pas nécessaire d'acquérir un local voué à l'activité ; exercer à domicile permet d'économiser les frais occasionnés par la location d'un local. Le travail exercé n'est pas basé sur des contacts fréquents avec le public, mais requière moins de contacts ou de rapport avec d'autres activités des secteurs tertiaires ou industriels. Le progrès de la technologie de l'information et de la communication (T.I.C) a fait immerger de nouvelles pratiques professionnelles ; souples et efficaces. Ce mode repose sur l'aspect spatial étant effectué à distance ; matériel en utilisant les (T.I.C) et temporel du fait de sa pratique régulière. Il permet, sans recourir à l'autorisation, de réduire le coût d'investissement et les charges occasionnées par le bail professionnel. Des chefs de ménage enquêtés, a priori des architectes et des informaticiens, avouent qu'ils leurs arrivent de travailler au sein de leurs domiciles sans y recevoir des clients, et sans avoir besoin de surface ou de logistique importante pour exercer. Ces professionnels mobilisent des sites web, des logiciels de dessin ou d'infographies pour communiquer, vendre leurs produits ou offrir des prestations de services.

VI.5.1.2- Activités à domicile ; pratiques souvent à caractère féminin :

Ces activités laissent ambigu la qualité des liens entre lieu personnel et impersonnel : services liés aux individus (coiffures dames, cours de soutien, etc.), commercialiser articles et aliments confectionnés à domicile (broderies, gâteaux, etc), ou vente sur catalogue (vêtements, produits cosmétiques, etc.). Ces tâches, souvent à caractère féminin, sont d'une extrême flexibilité, du fait qu'elles renoncent à l'usage des surfaces vouées et des horaires fixes du travail. Par des visites personnelles, d'amitié et de voisinage, ces tâches qui conduisent à empiéter sur le domicile, sont fréquemment perçues comme passe-temps et source d'un revenu d'appoint, plus qu'une nécessité. (DUHAU E. & JACQUIN C., 2008). De même qu'elles induisent parfois « à la renégociation du lien social homme-femme dans la mesure où celle-ci, par les gains que lui procure sa production destinée au marché, contribue désormais aux revenus familiaux ». (LAKJAA A., p 40, In Cahiers d'EMAM, 2009)

Des métiers pratiqués à domicile étaient visibles sur les seuils de certains appartements, dans les halls d'entrées et sur les façades des bâtiments (voir figure 74). Les services et les articles commercialisés permettent de bénéficier d'un revenu économique, bien que modeste, il est utile pour satisfaire des besoins courants du ménage. Des femmes aux foyers profitent des longues journées pour réaliser des tâches de broderies, coutumes, préparations des gâteaux et des aliments traditionnels, etc. En raison de leurs caractères informels, il était difficile de cerner avec précision ces pratiques et se référait plutôt aux réponses des interviewés.



Figure 74 : Activités à domicile ; des pratiques à caractère artisanal, intellectuel ou commercial
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VI.5.2- Choix de localisation et classification des activités :

Les quatre (04) projets⁶¹ et toutes les voies de desserte sont concernés par les changements d'usage. Visites sur site, consultation des plans et entretiens avec des acteurs interviewés, ont montré une logique de concentration et une forme zoning d'activité⁶². Sur les 151 activités intégrées, (64,90 %) sont des professions avec dominance du secteur médical et (27,81 %) sont des commerces. Le reste sont des locaux fermés par cession d'activité, fin du bail ou autres.

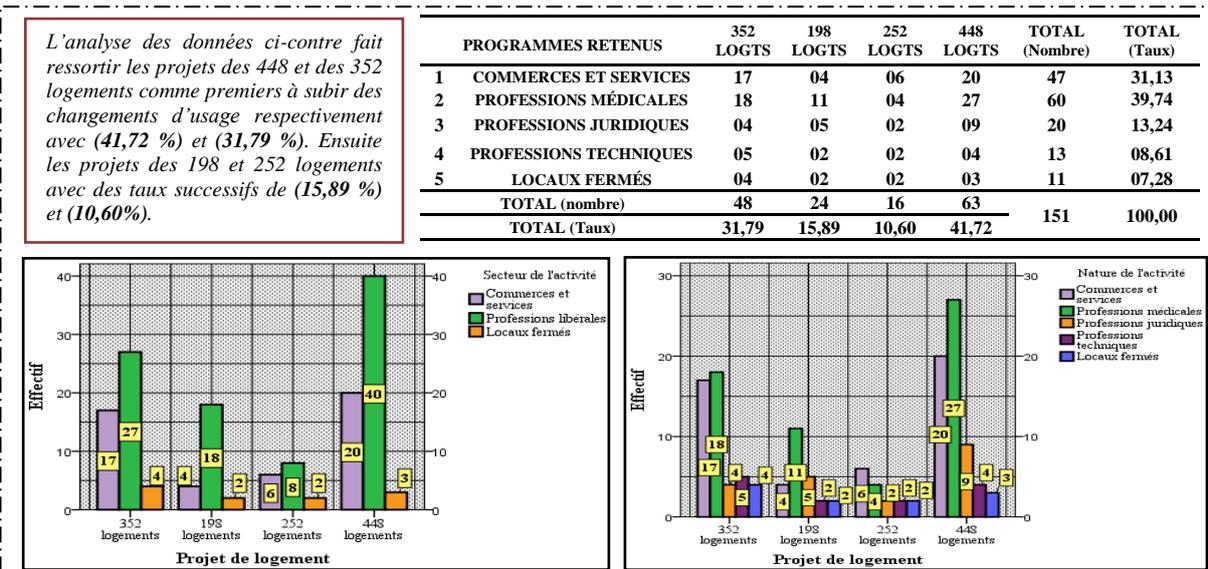


Figure 75 : Répartition des changements d'usage par projets, par groupes et natures d'activité.
Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

⁶¹ Le projet des 1148 logements n'a pas échappé à la règle ; en dépit de l'existence des commerces aux pieds des immeubles et la présence des pôles commerciaux. En revanche, les 320 logements étaient très faiblement touchés par ces actions ; en raison de certains fléaux sociaux, insécurité, banditisme, etc.
⁶² Régie par la loi n° 04-08 du 14/08/2004 relative aux conditions d'exercice des activités commerciales, dans ses articles 24, 25,27 et 28.

VI.5.2.1- Localisation des logements transformés pour des fins commerciales :

Un nombre de logements était exploitée au profit des commerces de proximité qui proposent des produits et des services de première nécessité (voir figure 76). On y trouve des activités :

- Qui exploitent la totalité ou une partie du logement, aménagée en local classique où les clients y pénètrent, par une devanture ou une simple porte réservée sur la façade.
- Qui s'étalent sur les lieux attenants aux bâtiments ; terrasses couvertes par une toiture en tuile, en textile ou autres matériaux, exploités par un restaurant, kiosque, etc.
- Qui n'ont pas d'espaces voués ; des affiches ou des écritures sur les murs faisaient affaire.

Les clients sont reçus à l'intérieur du domicile : coiffures, cours de soutien, etc.



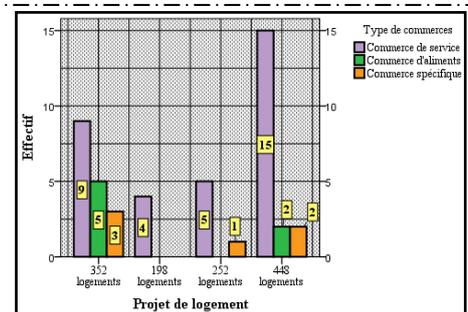
Figure 76 : Appartements utilisés pour des fins commerciales et de services

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Figure 77 : Répartition des changements d'usage par nature d'activité commerciale.

| PROGRAMMES RETENUS | 352 LOGTS | 198 LOGTS | 252 LOGTS | 448 LOGTS | TOTAL (Nombre) | TOTAL (Taux) |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| 1 COMMERCES SERVICE | 09 | 04 | 05 | 15 | 33 | 71,74 |
| 2 COMMERCES ALIMENTS | 05 | 00 | 00 | 02 | 07 | 15,22 |
| 3 COMMERCES SPECIFIQUES | 03 | 00 | 01 | 02 | 06 | 13,04 |
| TOTAL (nombre) | 17 | 04 | 06 | 19 | 46 | 100,00 |
| TOTAL (Taux) | 36,96 | 08,70 | 13,04 | 41,30 | | |

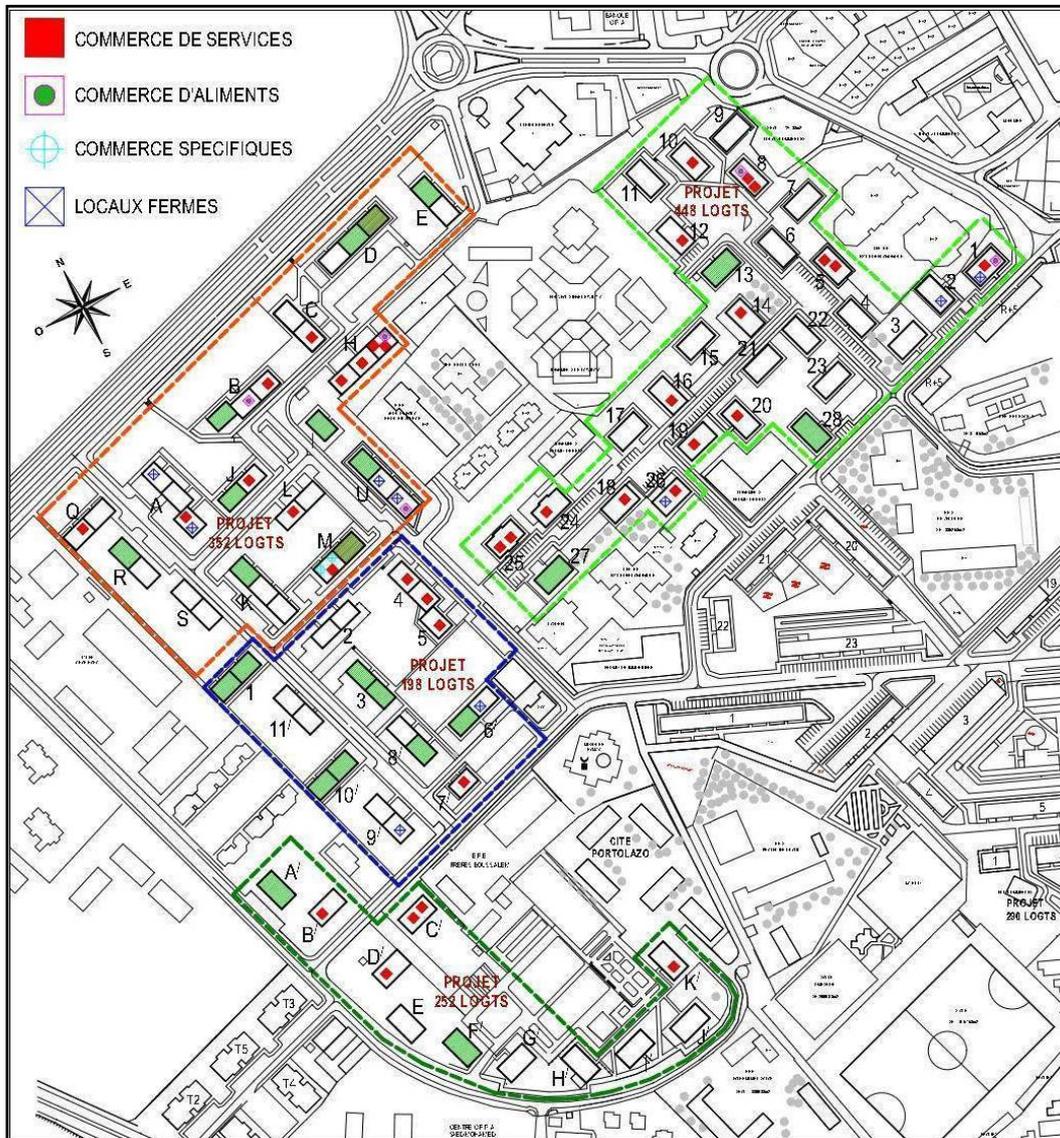
Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



L'état des lieux des commerces installés, a permis de relever les appartements utilisés pour commerces de service (cyber, salon de coiffure, auto-école, etc.) à (76,19 %) ; commerces des aliments (épicerie, restaurant, etc.) à (16,67 %) et commerces spécifiques (vente de matériels informatiques, etc.) à (07,14 %). Le faible nombre des commerces peut s'expliquer par la

présence de pôles commerciaux à la Z.H.U.N. L'implantation dans les 352 et les 448 logements était favorisée par la proximité des équipements publics phares. On y trouve les commerces de service (kiosques multiservices, cybercafé, etc.) ou de consommation (restaurant, épicier, etc). Dans les 198 et 252 logements, le taux est faible (pharmacie, kiosques, auto-école, etc).

Plan 15 : Localisation des logements ayant changés d'usage au profit des commerces et des services



Source : Intervention de l'auteur sur le P.O.S de 2011

VI.5.2.2- Localisations des logements exploités pour des professions libérales :

La distribution des logements à usage professionnels, n'était pas équilibrée à travers les quatre projets. Sur 98 professions libérales créées : **deux tiers** relèvent du secteur médical⁶³ (médecin spécialiste, généraliste, dentiste) et (21,50 %) à caractère juridique (avocat, huissier de justice, notaire, etc). Alors que les professions techniques (architecte, comptable et expert géomètre)

⁶³ Prolifération après la mise en application du décret exécutif n° 88-204, du 18/10/1988, autorisant le renforcement des structures sanitaires publiques par les initiatives privées.

représentent (13,98 %). Les 352, 198 et 448 logements se caractérisent par une forte présence des métiers (voir figure 79), surtout les 448 logements dont la forte présence des activités médicales a poussé un habitant à qualifier ce projet de « véritable hôpital où l'on retrouve toutes les spécialités ». Les 252 logements ont enregistré une faible présence de professions, moins de (10 %) : médecins spécialistes, dentistes, avocats, bureau d'affaire et comptable, tiennent place.

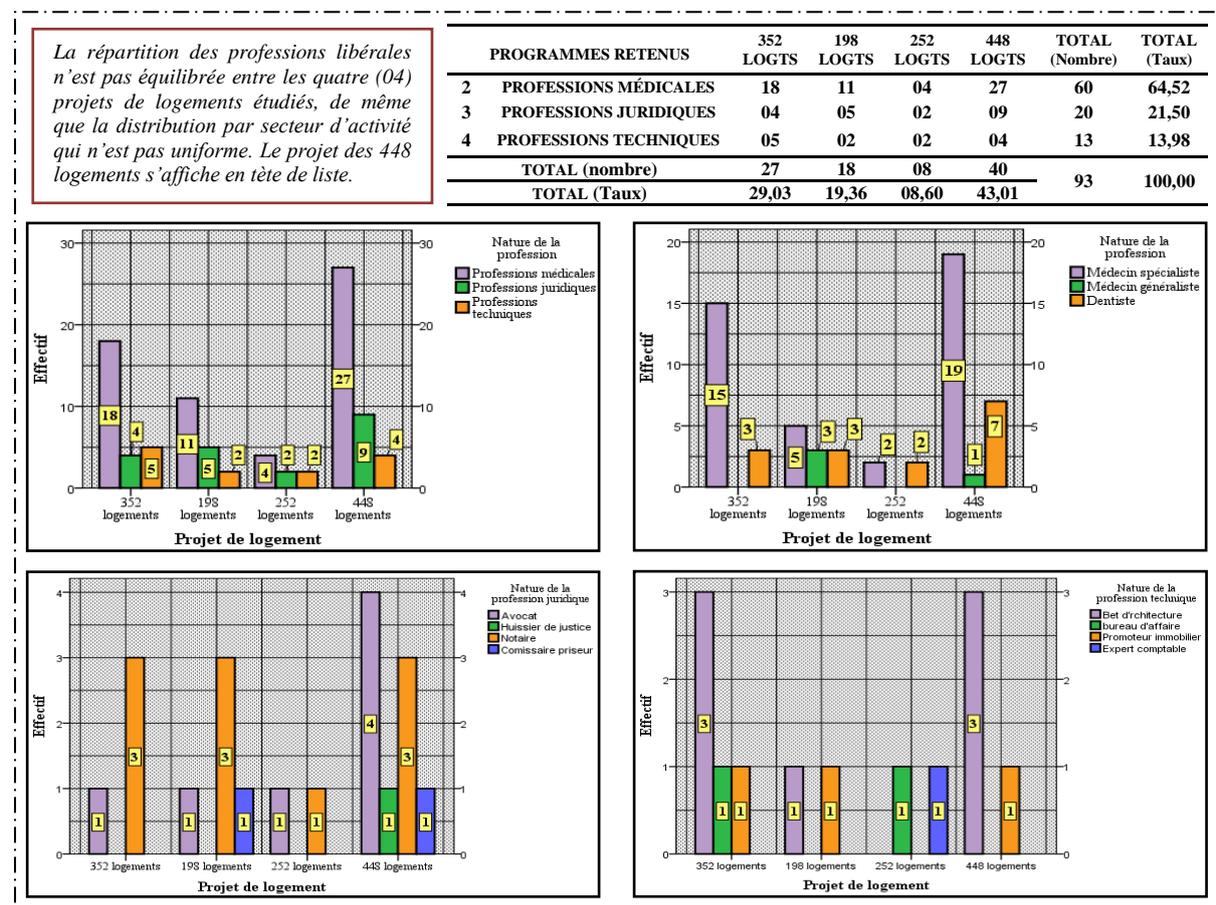
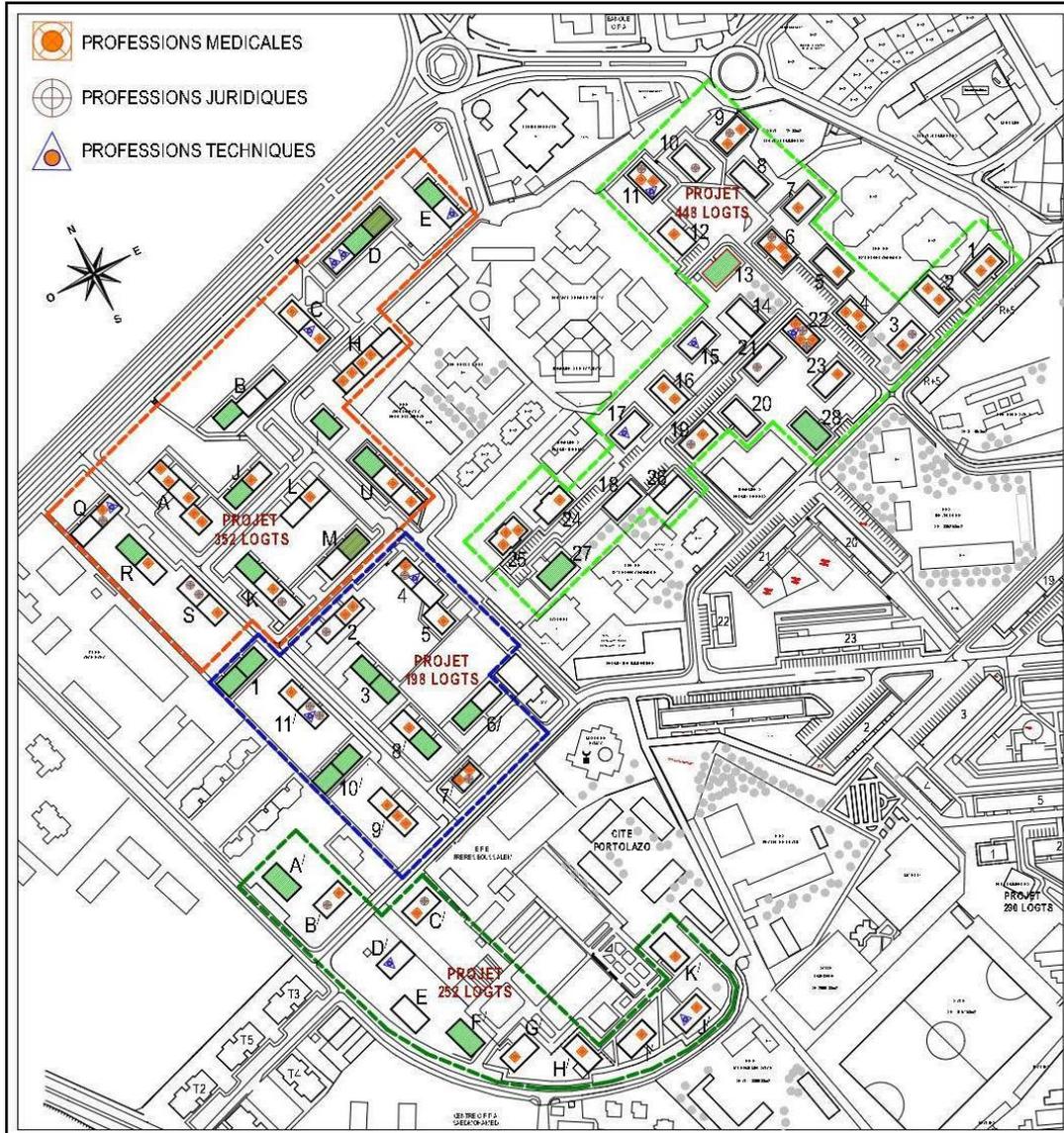


Figure 78 : Répartition des changements d'usage par nature de professions libérales.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Les entretiens avec des professionnels ont montré qu'ils étaient attirés par la concentration des équipements publics du côté du boulevard, alors que les 252 logements présentent une situation relativement discrète. Bien que les prix de vente et de la location soient nettement élevés aux trois premiers projets, les professionnels ont choisi d'exercer là où les conditions requises à l'accomplissement de leurs tâches étaient mieux présentes. Ils estiment que la facilité d'accessibilité, la proximité des organismes officiels et les possibilités d'intensifier les contacts, sont favorables à toute localisation économique et par ailleurs à l'attractivité des clients. Avec ces instances publiques, les professionnels entretiennent des liens, disposent d'une base d'informations utiles, traitent des dossiers et agissent dans l'immédiat. Un autre facteur, surfaces des appartements nettement supérieures dans les 352 et 198 logements.

Plan 16 : Localisation des logements ayant changé d'usage au profit de professions libérales



Source : Intervention de l'auteur sur le P.O.S de 2011

De l'enquête, la représentativité des professions libérales en termes de changements d'usage couvre tous secteurs confondus. On y trouve des métiers à caractère technique (ph.01), de type juridique (Ph.02) ainsi de nature médicale (Ph.03 et Ph.04).



Ph.01 : Prof. Technique (BET) Ph.03 : Prof. Juridique (Notaire) Ph.03 : Prof. Médicale (Dentiste) Ph.04 : Prof. Médicale (Pharmacie)

Figure 79 : Détournements d'usage des appartements au profit des professions libérales

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VI.6- Modalités et caractéristiques des changements d'usage :

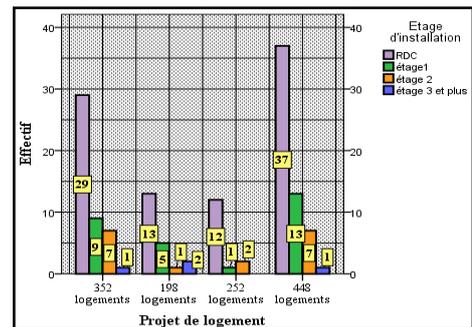
VI.6.1- Distribution verticale du changement d'usage à l'échelle de l'immeuble :

L'offre limitée en logements aux pieds des immeubles face à de fortes demandes pour y implanter des activités, a influencé les prix de location ou de vente. L'intérêt commercial que présente un logement au R.D.C, l'ouverture sur la voie et l'impact d'image qu'il procure, sont des qualités très appréciées qu'un local à l'étage difficilement identifiable (voir figure 81). Le désir d'attirer les clients, leur offrir un accès facile et une sensation de sécurité, pousse les acteurs économiques privés à rechercher des localisations voyantes et plus prononcées.

Figure 80 : Changement d'usage et étage d'implantation.

| PROJETS | NOMBRE EFFECTIF DE LOGEMENTS | LOGEMENTS OBJET DE CHANGEMENT | ÉTAGE D'INSTALLATION | | | | |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|------------------|----|
| | | | RDC | 1 ^{er} | 2 ^{ème} | 3 ^{ème} | |
| 1 | 352 | 352 | 46 | 29 | 09 | 07 | 01 |
| 2 | 198 | 198 | 21 | 13 | 05 | 01 | 02 |
| 3 | 252 | 232 | 15 | 12 | 01 | 02 | - |
| 4 | 448 | 540 | 58 | 37 | 13 | 07 | 01 |
| TOTAL Nombre | 1322 | 140 | 91 | 28 | 17 | 04 | |
| TOTAL (Taux) | 100,00 | 10,59 | 65,00 | 20,00 | 12,14 | 02,86 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



Les logements au-delà du 3^{ème} étage, étaient faiblement touchés par les changements d'usage (2,86 %). Résultat confirmé par des agents immobiliers, qui ont avoué que les commerçants et les professionnels avec lesquels ils avaient affaire dans cette zone, n'étaient pas ou peut attirer par les derniers étages. Bien qu'ils offrent parfois de meilleures opportunités en matière de localisations, surfaces, prix d'achat et charges locatives que les soubassements. Les *deux tiers* des appartements aux R.D.C étaient touché, puis respectivement le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage.

Souvent, les étages d'installation des locaux d'activité sont identifiés dans les plaques professionnelles à l'entrée de l'immeuble.



Ph.01 : sur la clôture du jardin



Ph.02 : sur la boîte aux lettres



Ph.03 : sur la façade du bâtiment

Figure 81 : Identification des étages d'installation des professions dans les immeubles

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VI.6.2- Taille des logements transformés :

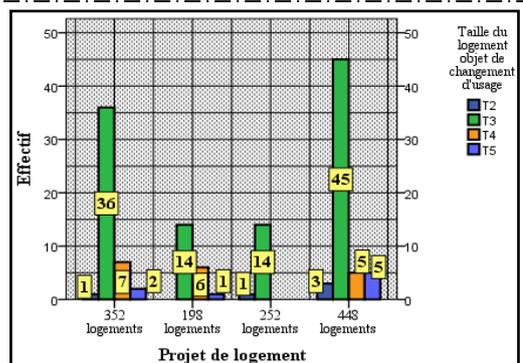
La Z.H.U.N de Daksi enferme diverses tailles de logements, du (T1) à (T5). Il s'agit dans les projets étudiés des tailles de T2, T3, T4 et T5 avec prépondérance des logements de type (T3).

Ceci explique en partie les détournements d'usage qui se trouvent sensiblement élevés pour les appartements de trois pièces, (78,57 %).

Figure 82 : Changements d'usage par taille de logements

| PROJETS | NOMBRE EFFECTIF DE LOGEMENTS | LOGEMENTS OBJET DE CHANGEMENT | TAILLE DU LOGEMENT | | | | |
|----------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------|-------|-------|--|
| | | | T2 | T3 | T4 | T5 | |
| 1 | 352 | 46 | 01 | 36 | 07 | 02 | |
| 2 | 198 | 21 | 00 | 14 | 06 | 01 | |
| 3 | 252 | 15 | 01 | 14 | 00 | 00 | |
| 4 | 448 | 58 | 03 | 43 | 05 | 05 | |
| TOTAL (Nombre) | 1322 | 140 | 04 | 110 | 18 | 08 | |
| TOTAL (Taux) | 100,00 | 10,59 | 02,86 | 78,57 | 12,86 | 05,71 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



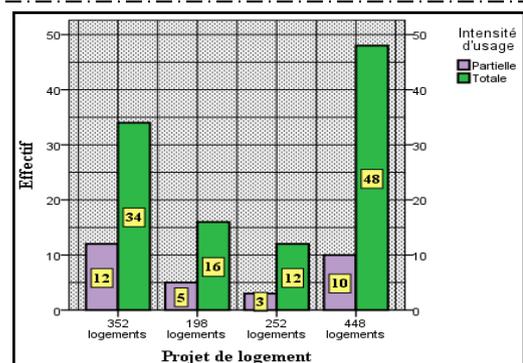
VI.6.3- Intensité des changements d'usage :

Cette action affecte le logement de manière partielle, totale ou s'étale sur les lieux attenants au bâtiment. En raison du faible ou d'absence de revenus stables, certains ménages n'ont pas hésité à sacrifier une pièce de leurs domiciles voire plus, pour une fin de commerce ou de profession. D'autres plus aisés ont investi, par location ou achat, la totalité de l'appartement.

Figure 83 : Changement d'usage et intensité de changement

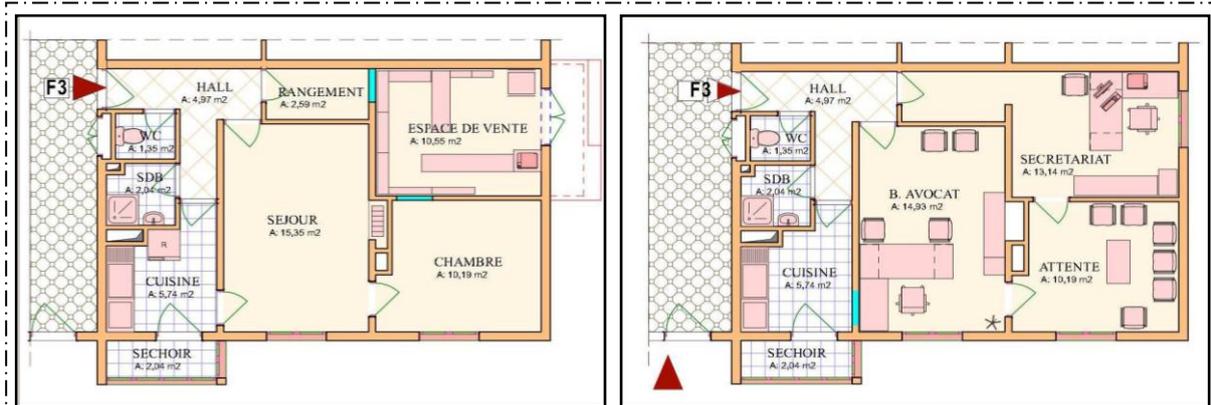
| PROJETS | NOMBRE EFFECTIF DE LOGEMENTS | LOGEMENTS OBJET DE CHANGEMENT | INTENSITÉ | |
|----------------|------------------------------|-------------------------------|-----------|--------|
| | | | PARTIELLE | TOTALE |
| 1 | 352 | 46 | 12 | 34 |
| 2 | 198 | 21 | 05 | 16 |
| 3 | 252 | 15 | 03 | 12 |
| 4 | 448 | 58 | 10 | 48 |
| TOTAL (Nombre) | 1322 | 140 | 30 | 110 |
| TOTAL (Taux) | 100,00 | 10,59 | 21,43 | 78,57 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



- **Changement d'usage partiel** : représente (78,57 %) des actions opérées. Il concerne des commerces ou des services qui ont exploité une partie du domicile (pièce, deux pièces ou annexes). On y trouve : épiciers, cybercafés et kiosques multiservices, etc. Cette forme est valable aussi pour la domiciliation de quelques activités informelles (coiffures pour dames, cours de soutien, etc.) et des métiers techniques et juridiques (avocats et architectes, etc).

- **Changement d'usage total** : constitue (21,43 %) des réaffectations fonctionnelles effectuées. Ce mode est faiblement constaté pour les commerces et les services, sauf ceux qui ont besoin de surfaces importantes (superette, auto-école ou pharmacie, etc). Alors que l'exploitation totale du bien est courante pour les professions (médecins, dentistes, avocats, notaires, etc.), dont les conditions et les surfaces minimales requises sont fixées par les règlements.



Changement d'usage partiel (kiosque multiservices 448 logts) Changement d'usage total (cabinet d'avocat 448 logts)

Plan 17 : Intensité du changement d'usage entre partiel ou total

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

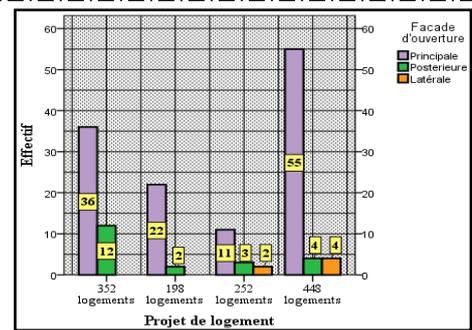
VI.6.4- Façades d'ouverture :

Les accès aux logements à usage commercial ou professionnel s'opèrent **majoritairement** sur la façade principale à (82,12 %) ; alors que sur la façade postérieure et la façade latérale, ne constitue qu'une **faible proportion** par rapport au nombre total des changements⁶⁴.

Figure 84 : Changements d'usage et façades d'ouverture.

| PROJETS | ACTIVITÉS INTÉGRÉES | FACADE D'OUVERTURE | | | |
|----------------|---------------------|--------------------|-------------|----------|----|
| | | PRINCIPALE | POSTERIEURE | LATARALE | |
| 1 | 352 | 48 | 36 | 12 | 00 |
| 2 | 198 | 24 | 22 | 02 | 00 |
| 3 | 252 | 16 | 11 | 03 | 02 |
| 4 | 448 | 63 | 55 | 04 | 04 |
| TOTAL (Nombre) | 151 | 124 | 21 | 06 | |
| TOTAL (Taux) | 100,00 | 82,12 | 13,91 | 03,97 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



VI.6.5- Usage en groupe⁶⁵ du logement :

L'enquête mettait en exergue l'usage mutuel des logements entre acteurs d'activités de même nature ou distinctes, ce qui conduit à des modes d'association ou de partage (voir figure 85). Exercer en groupe est répandue chez les professionnels, et des commerçants qui choisissent de se partager les lieux. Se regrouper dans un seul appartement, semble lier à des besoins de : **complémentarité fonctionnelle** (s'entraider, s'échanger des connaissances) ; **surface minima** (pas besoin de grandes surfaces pour exercer). Du fait d'une **exploitation polyvalente** (activités qui alternent dans l'usage des lieux) ; ou **partager des charges** (se mobilise pour payer les factures qui découlent de la consommation des énergies ou du bail professionnel).

⁶⁴ Le troisième cas, se limite uniquement pour les projets des 448 et des 252 logements, comme montré dans la figure suivante.

⁶⁵ Circulaire n°02/MSP/DSS/SDCC du 01/03/1998 portant exercice à titre privé de la médecine en cabinet de groupe modifiant et complétant la circulaire n°638/MSP/DNOSS/SDEASPS/ du 15/08/1995.



Figure 85 : Usage en groupe des logements par des commerces et professions médicales

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VI.6.6- Dimension temporelle des changements d'usage :

Les changements d'usage des logements alternent des cycles d'évolution et de régression, en raison de l'installation de nouveaux locaux ; subdivision des logements ; cession de l'activité ou délocalisation de l'activité en dehors de la Z.H.U.N (voir figure 86). Elles auraient pour effet d'augmenter le nombre et la surface des points de vente ou de diminuer l'offre économique.

- **Cession d'activité et fermeture des locaux** : des appartements transformés au rez-de-chaussée, étaient constamment fermés. L'absence d'enseignes ou plaques professionnelles a rendu difficile l'identification de la nature des activités qui se déroulent dans les locaux.

- **Variation de l'intensité d'usage** : la fréquentation de la zone d'étude est en partie liée aux commerces et services disponibles sur place. Sa diminution le soir et le week-end est perçue par les résidents des lieux à cause des nuisances qui se trouvent sensiblement affaiblis.

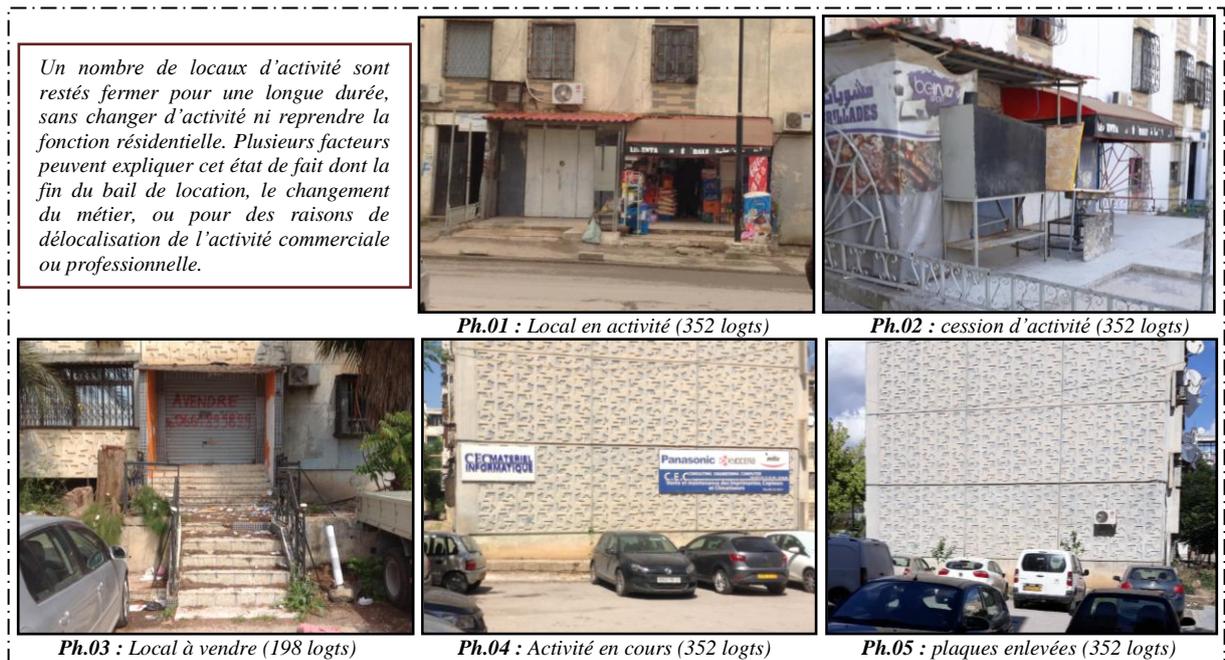


Figure 86 : Locaux de commerces et de services objets de délocalisation ou cession d'activité

Source : Photo prises par l'auteur (2017)

- **Non-sédentarité des activités économiques** : la création de nouveaux équipements publics a influencé la nature de l'offre économique, qui se transforme fréquemment pour s'adapter aux besoins émergents des ménages et à la concentration des clients (voir figure 87). Ceci semble lié à l'expiration du bail de location ; conjoncture économique (problèmes financiers, charges locatives lourdes, etc.) ; recherche de nouvelles localisations ; ainsi pour des *effets de mode*⁶⁶.



Figure 87 : Commerces et service ; création de nouveaux locaux et changement d'activité

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VI.7- Changement d'usage et pratiques transformatrices :

Engagées pour des raisons diverses et financées par les propres moyens de leurs auteurs ; les transformations traduisent : le changement d'un état à l'autre ; un décalage entre les besoins ; les caractéristiques de l'activité et le cadre physique du logement.

VI.7.1- Qualités réversibles des changements d'usage :

La domiciliation de l'activité s'effectue sans modifier la configuration du logement (entrée, superficie, plan et façade). Le bien pourra retrouver son usage résidentiel dès l'expiration du bail professionnel, tel que pour un avocat exerçant autrefois au 2^{ème} étage et un tailleur au 3^{ème} étage d'un immeuble aux 352 logements. La transition passive semble liée à la qualité de l'activité qui s'accommode avec le plan ; caractère informel de l'activité ; moyens financiers insuffisants ; non-acquisition de qualification ou crainte d'être sanctionné par la loi.

⁶⁶ Imitation des autres dans leurs choix relatifs à la pratique d'une activité commerciale ou professionnelle.

⁶⁷ Étude d'expertise technique du vieux bâti de la wilaya de Constantine CTC (fiche d'identification C3_1_363_1126_31H du 14/10/2010).

⁶⁸ Étude d'expertise technique du vieux bâti de la wilaya de Constantine CTC (fiche d'identification C3_1_368_1136_010A du 11/01/2011).

VI.7.2- Ampleur des transformations spatiales :

Pour adapter le logement à de nouveaux usages, il était nécessaire parfois d'opérer quelques travaux, dont l'intensité varie selon la nature de l'activité, les caractéristiques du logement et l'intention de l'usager. Ces remaniements (installation, suppression, déplacement de cloisons) sont effectués sans autorisation de la part des services compétents⁶⁹, en dépit qu'ils pouvaient entraîner à des fissures ou des infiltrations d'eau qui rendent le bâtiment vulnérable⁷⁰.



Figure 88 : Changements d'usage accompagnés par des transformations extérieures intensives

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

- **Intervention minimaliste**⁷¹ : seule les travaux nécessaires pour l'adaptation du logement à la nouvelle affectation (voir affiches 01, 02, 03, 04). Les fenêtres sont conservées ; l'intervention concerne souvent les systèmes d'occultation vis-à-vis de l'espace public. L'action minimaliste exprime la volonté de ne pas compromettre la valeur architecturale prés requise du bâtiment, donc d'assurer la possibilité d'un retour souple à l'état original.

- **Intervention intensive** : on ne se contente pas de simples réajustements à l'intérieur du logement ; au-delà de la simple isolation visuelle jusqu'à refaire une partie de la façade au rez-de-chaussée. Un remodelage aux altérations visibles sur l'architecture des bâtiments (voir affiches 05, 06) ; en raison de la cohérence et de l'image architecturale largement détériorée.

⁶⁹ Services qui ont l'habileté de fournir le permis de construire pour les travaux de transformation.

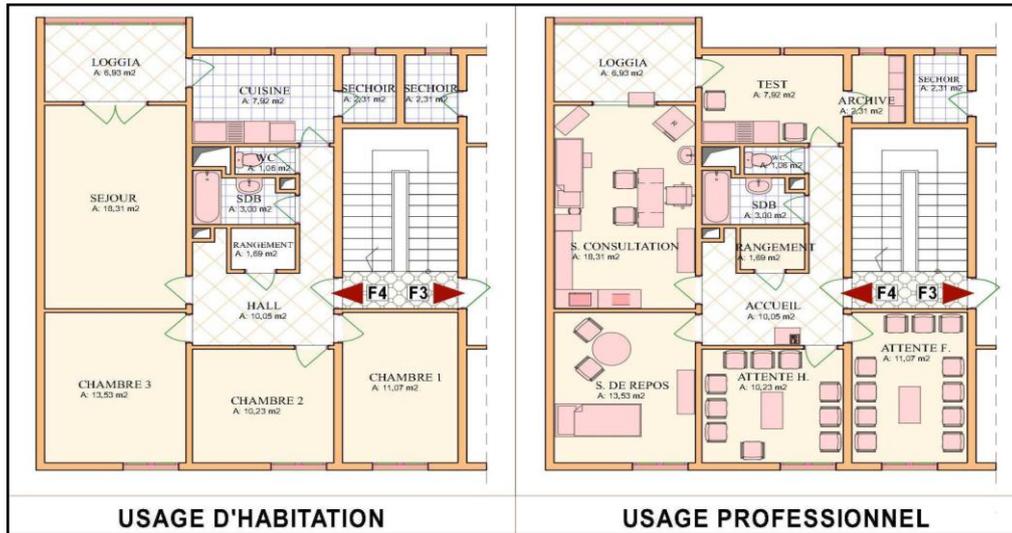
⁷⁰ La modification des constructions touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public est soumise au permis de construire (Art 52 de la loi n° 90-29 du 1/12/1990).

⁷¹ Les réajustements, même minimaliste, risquent de provoquer, ce que les experts en génie sismique appellent, effet de mécanisme de ruine.

AFFICHE N°01 (Transformations mineures)

SPECIALISTE EN PNEUMO-ALLERGOLOGIE (PROFESSION MEDICALE)

Usage de l'appartement (T4) au profit d'une profession médicale a été effectué sans des remaniements physiques significatifs. Ce passage souple s'est caractérisé par l'adaptation du plan en réaffectant seulement les fonctions du logement. De la lecture du plan : salle de consultation au lieu du séjour avec création d'un point d'eau et mise en place d'un climatiseur ; salle de repos à la place de l'une des chambres ; deux salles d'attente au profil de deux chambres ; laboratoire pour les tests en allergologie au détriment de la cuisine ; remplacement du séchoir par un coin pour archiver les dossiers des patients ; ainsi la condamnation du WC et de la SDB pour interdire leurs usages par les clients pour des raisons d'hygiène.



Plan 18 : Cabinet d'un médecin spécialiste en Pneumo allergologie (projet des 352 logements)

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

La surface habitable généreuse des logements a motivé les professionnels à y exercer leurs métiers dans cette partie de la Z.H.U.N.



Ph.01 et 02 : Salle de consultation



Ph.03 : Réception



Ph.04 : Attente



Ph.05 : Archives



Ph.06 : Salle des Testes



Ph.07 : WC

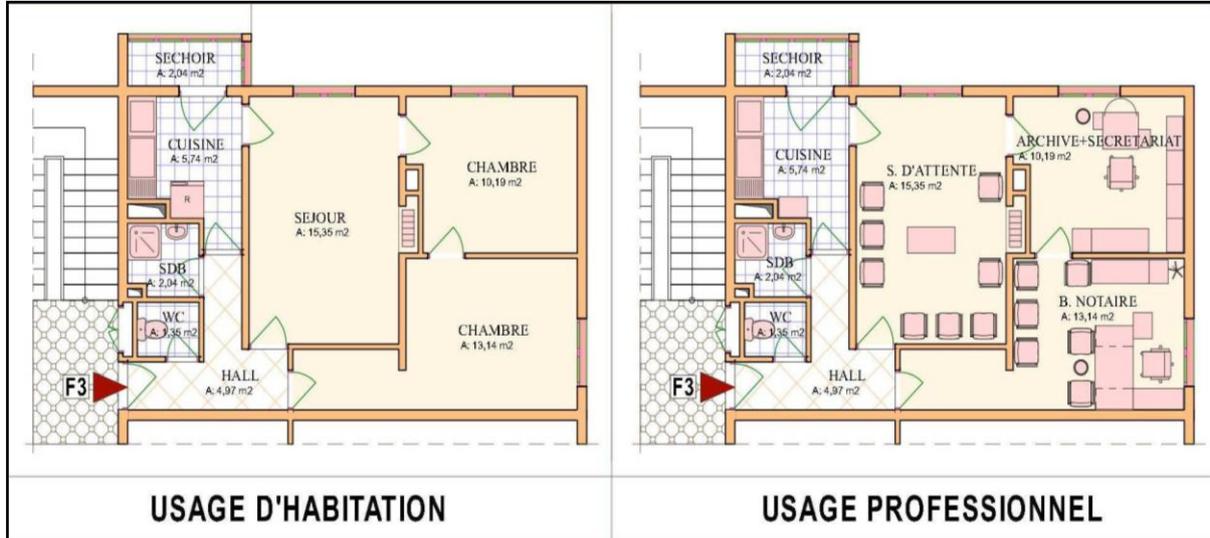
Figure 89 : Vues intérieures d'un cabinet de médecin spécialiste en Pneumo allergologie

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

AFFICHE N°02 (Transformations mineures)

BUREAU D'UN NOTAIRE (PROFESSION JURIDIQUE)

L'exercice de la profession libérale au profit d'un usage résidentiel, était effectué tout en sauvegardant l'intégrité de l'enveloppe extérieure du bâtiment. En effet, la réaffectation fonctionnelle et l'aménagement des espaces intérieurs ont été réfléchis sans agir sur le cadre physique et en conservant la disposition spatiale initiale de l'appartement public.



Plan 19 : Bureau d'un notaire (projet des 252 logements)

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

L'exigüité de la surface habitable des chambres a donné un effet encombrant lors de l'aménagement du bureau du notaire.



Ph.01, Ph.02 et Ph.03 : Bureau du notaire



Ph.04 : Salle d'attente

Ph.05 : Secrétariat et Archives

Ph.06 : S.D.B

Ph.07 : W.C

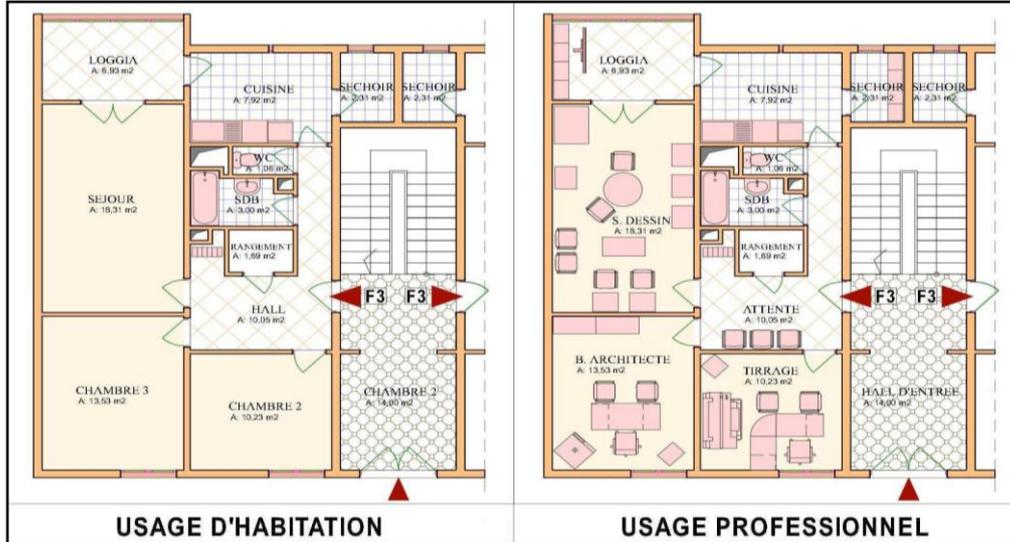
Figure 90 : Vues intérieures d'un bureau de notaire

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

AFFICHE N°03 (Transformations mineures)

BUREAU D'ETUDE EN ARCHITECTURE (PROFESSION TECHNIQUE)

Localisé au rez-de-chaussée du bâtiment, cet architecte s'est abstenu de tous remaniements physiques sur le cadre de son bien. Il a conservé le plan intérieur et la façade du logement. La réaffectation fonctionnelle a touché la salle de séjour qui s'est transformée en salle de dessin ; les deux chambres qui sont désormais utilisées comme salle de tirage et bureau de l'architecte. Le hall d'entrée a repris la fonction d'accueil et d'attente, alors que le reste des espaces ont conservé leurs affectations initiales (sont restés intacte).



Plan 20 : Bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme (projet des 352 logements)

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

Application d'un revêtement en papier pin sur les murs de la pièce où est aménagé le bureau de l'architecte, ainsi les soubassements des cloisons au niveau du hall d'entrée et du couloir.



Ph.01 : Secrétariat et tirage



Ph.02 et Ph.03 : Bureau de l'architecte



Ph.04 : Salle d'attente



Ph.05 : Salle de dessin



Ph.06 : Cuisine



Ph.07 : Toilette

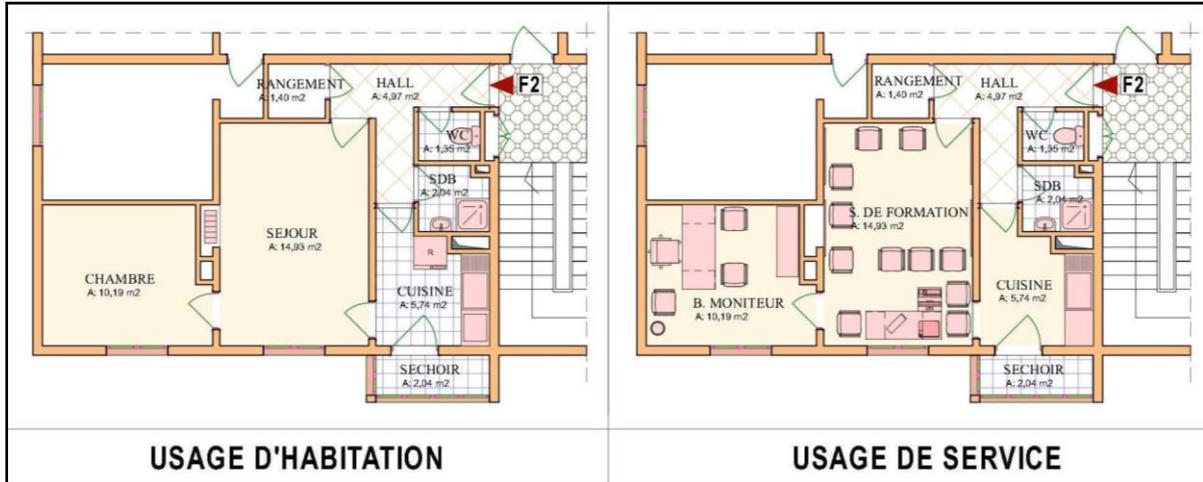
Figure 91 : Vues intérieures d'un bureau d'étude technique

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

AFFICHE N°04 (Transformations mineures)

ECOLE DE FORMATION DE LA CONDUITE (PROFESSION TECHNIQUE)

Ce cabinet en groupe a hébergé son activité aux dépens d'un espace domestique ; appartement localisé au 2^{ème} étage d'un immeuble aux 448 logements dont la taille est de (T2). En raison qu'ils jouissent d'un statut de locataire dans un logement public, ils ont choisi de ne pas effectuer aucune transformation (à l'intérieur comme à l'extérieur), ce qui facilitera par ailleurs un éventuel retour à la fonction habituelle (usage d'habitation) sans des incidences financières conséquentes.



Plan 21 : Auto école (projet des 252 logements)

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

Pour les leçons d'apprentissage de la conduite, le moniteur utilise des outils traditionnels (tableaux affichés sur les murs de la salle), ainsi des moyens plus développés (des ordinateurs posés sur table).



Ph.01 : Salle de formation



Ph.02 : Tableaux d'apprentissage (S. de formation)



Ph.03 : Couloir

Pour créer une ambiance adéquate au processus d'apprentissage, les murs intérieurs du local ont reçu un jeu de peinture qui se diffère d'une pièce à l'autre, voire entre les murs de chaque pièce. Le hall a été agrémenté par quelques plaques de la circulation.



Ph.04 : Plaque d'identification sur la façade



Ph.05 : Bureau du moniteur



Ph.06 : Dossiers des candidats

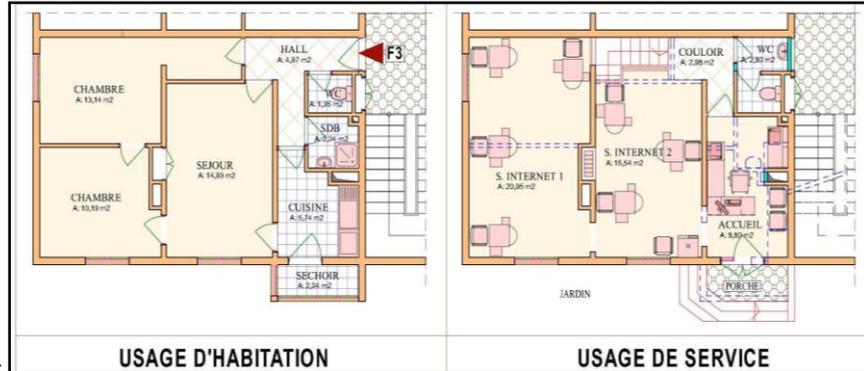
Figure 92 : Vues intérieures d'un local pour l'apprentissage de la conduite

Source : Photos prise par l'auteur (2017)

AFFICHE N°05 (Transformations substantielles)

CBER CAFE (COMMERCE DE SERVICE)

En plus des réaffectations fonctionnelles opérées, ce logement a subi des transformations significatives sur sa configuration spatiale. Privatiser l'espace attenant au logement ; condamner la porte d'entrée ; créer un nouvel accès à partir de la façade postérieure ; aménager un porche au détriment du séchoir ; déplacer la S.D.B ; supprimer des cloisons ; agrandir des portes et fusionner de deux chambres.



Plan 22 : Cyber café (projet des 448 logements)

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

Une modification structurante a été opérée : le vide sanitaire était intégré et exploité pour stocker matériels et produits consommables, dont la liaison est assurée par un escalier. Un habillage en papier pin était placé sur les murs et un faux plafond sur toute la surface.



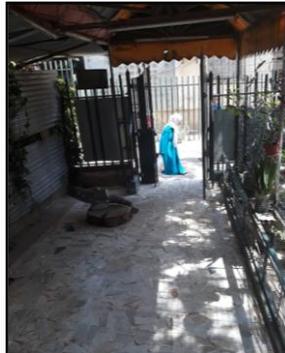
Ph.01 : Salle d'internet 1



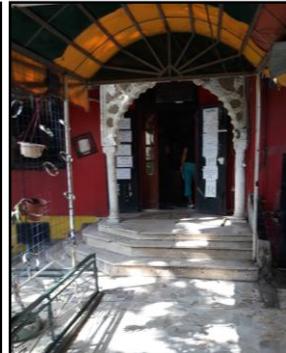
Ph.02 : Salle d'internet 2



Ph.03 : Fronton d'accès



Ph.04 : Dégagement à l'entrée



Ph.05 : Porte d'entrée



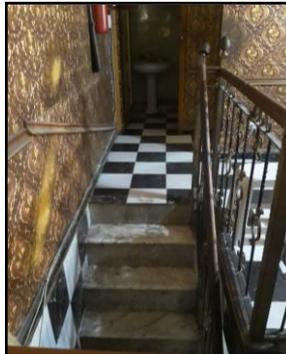
Ph.06 : Accueil et serveur



Ph.07 : Niche du chauffage



Ph.08 : Toilette



Ph.09 : Couloir



Ph.10 : Accès au vide sanitaire

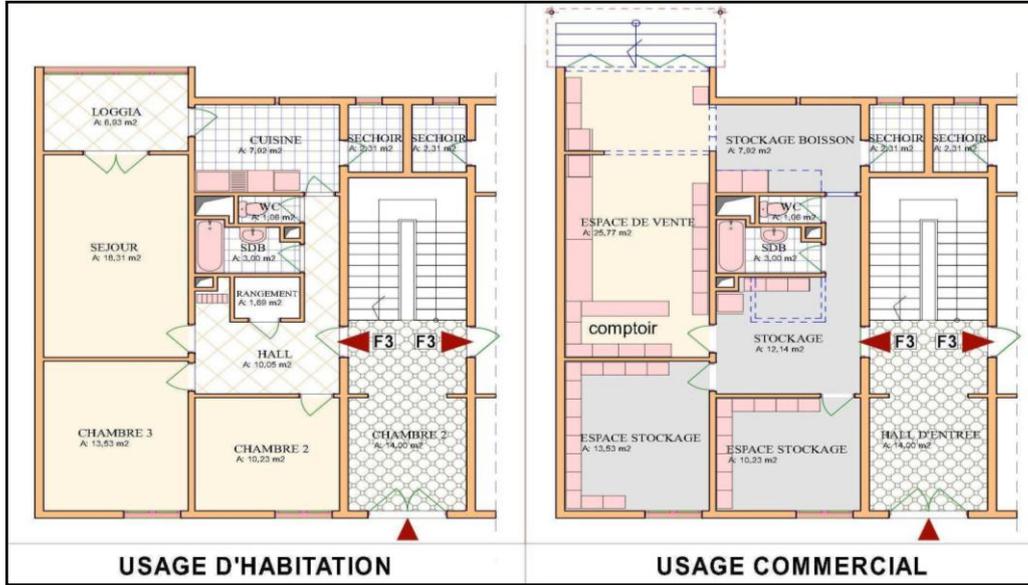
Figure 93 : Vues intérieures d'un cyber café

Source : Photos prises par de l'auteur (2017)

AFFICHE N°06 (Transformations substantielles)

ALIMENTATION GENERALE (COMMERCE D'ALIMENTS)

Basculer d'un logement d'un local commercial a été accompagné par deux modes d'actions :
Suppression : tronçon de la cloison entre séjour et loggia ; porte entre cuisine et loggia ; évier de la cuisine ; espace de rangement dans le hall d'entrée et la condamnation de la porte entre cuisine et hall.
Création : nouvel accès avec un rideau métallique ; des marches à l'entrée ; auvent en tuile au-dessus des marches à l'entrée ; réaffectation fonctionnelle et l'aménagement des étagères pour exposer les produits.



Plan 23 : Épicerie (projet des 352 logements)

Source : État des lieux établi par l'auteur (2017)

L'espace de stockage a pris la grande partie du local commercial. Toutefois, l'insuffisance des étagères de rangement a donné un effet encombrant pour cette activité.

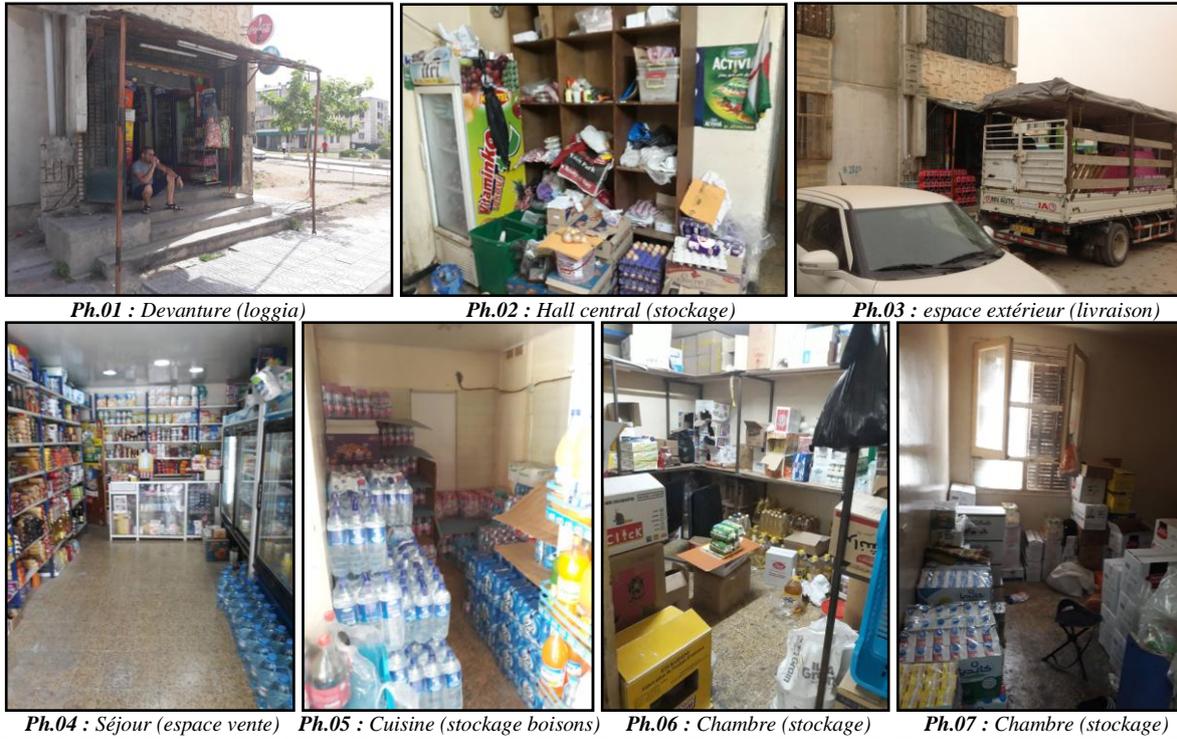


Figure 94 : Vues intérieures d'un local d'alimentation générale

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VI.8- Apposer des plaques et enseignes ; manifestation d'une anarchie incontrôlée :

Dès le changement d'usage des logements pour des fins commerciales ou professionnelles, se manifeste l'intérêt pour placer une enseigne ou plaque d'identification ; élément indispensable pour la visibilité de l'activité exercée à partir de l'espace public (voir figure 95). On parcourant les rues, nous n'aurons pas de difficultés pour repérer l'appartement où y exercer un service, commerce ou profession. Petite plaque en cuivre devant l'accès ou un fronton publicitaire, autant d'indices qui permettent d'identifier le logement où exerce un notaire, un médecin ou autres. Ces éléments sont verticaux ou horizontaux ; accolés ou séparés du bâtiment.

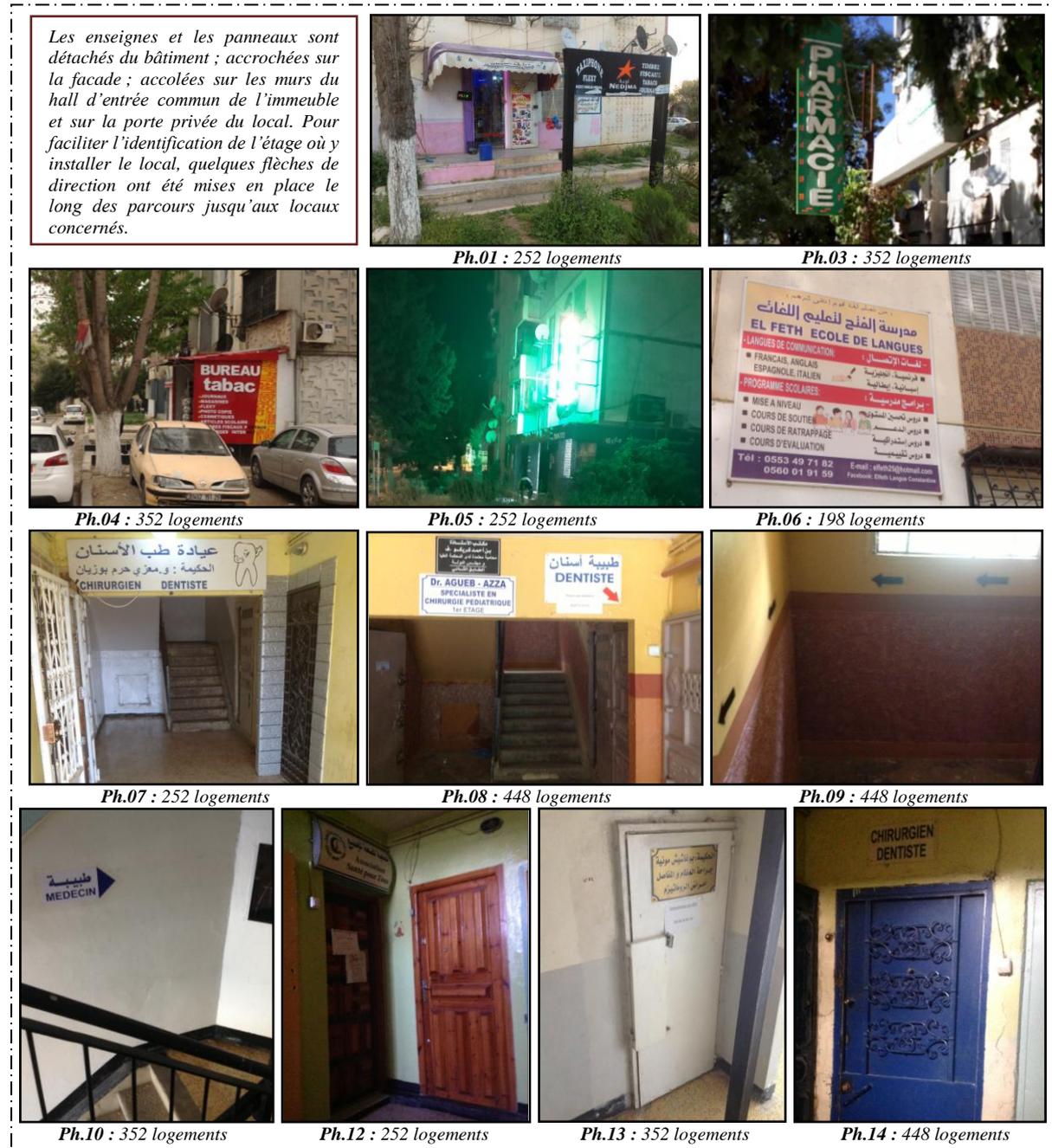


Figure 95 : Plaques et enseignes publicitaires sur la façade ou détachées de l'enveloppe du bâtiment

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Conclusion :

Évoqué les apports positifs de la coexistence entre usages multiples conduisent à soulever les avantages de la mixité des fonctions : utilité pour les habitants ; animation dans le quartier ; convivialité entre acteurs des activités et résidents ; ainsi la sécurité et le repérage dans les projets de logements. En parallèle à la gestion et le développement de l'appareil économique, requalifier l'existant relève donc d'un intérêt majeur pour les collectivités locales, il doit jouir de l'importance dans les stratégies d'aménagement, en mobilisant les outils nécessaires à leur expansion dans les zones d'habitat. Il est bénéfique toutefois d'y associer un dialogue entre les parties prenantes : esprit participatif, coordination et valeurs communautaires.

Les changements d'usage des logements publics pour des fins économiques visent à satisfaire les besoins quotidiens des habitants et des usagers du lieu de résidence. Ce parc détourné témoigne, d'une imbrication particulière entre usage collectif et appropriation privée du lieu. L'action de l'État à un rôle prépondérant dans la régulation de ces détournements d'usages ; par des dispositions réglementaires et juridiques, elle veille à réguler les types d'usage et les typologies d'usagers à introduire dans la zone d'habitat. Insérer des activités économiques tertiaires doit se soumettre à des règles relevant du Code d'urbanisme, du Code civil, du code du marché et des visées environnementales.

En quête de rechercher des endroits adéquats pour implanter leurs activités, commerçants et professionnels se sont mis au plus près des clients ; ils étaient attirés par un potentiel en position stratégique, infrastructures et équipements publics. Ce qui semble s'insérer dans une logique de rapprocher lieu de résidence et lieu de travail, pour mieux gérer les ressources humaines et matérielles dans un territoire. L'augmentation de la valeur vénale du logement public, laxisme dans l'application des lois et des règlements ; cloisonnement et conflits de compétence entre services habilités de l'État, ont favorisé la prolifération des détournements d'usage. Il est temps que la politique de l'habitat urbain reprenne en main les règles de l'urbanisme et de l'architecture commerciale : en instaurant des textes législatifs permettant aux services habilités d'apporter des adaptations techniques sur les activités installées.

Sur les alternatives de voisiner les usages résidentiels ; il s'agit d'en débattre les dispositifs à mettre en œuvre pour préserver le parc de logements, la vie des résidents et la santé publique des citoyens. En les motivant à participer par des propositions sur le mode de fonctionnement préconisé de l'appareil économique, ainsi les conditions à y mettre avant de concrétiser le projet. Par des dispositifs d'encadrements appropriés, les représentants des résidents doivent

être impliqués à part entière dans les réflexions, afin de mieux exprimer les besoins et les aspirations en habitat en lien avec la structure économique. Par une coopération réelle avec les habitants, que se crée un cadre résidentiel agréable pour tous.

L'ampleur des actions annule tout acte singulier. Elles étaient favorisées par un potentiel urbain exploité au profil des usages privés : aménagement indéfini, lieux sous dimensionnés et dépersonnalisés. Les changements d'usage ont affecté des logements qui donnent sur des rues principales et des voies secondaires, se sont étalés sur tous les étages de l'immeuble et ont affecté partiellement ou la totalité des appartements. Ces actions, individuelle ou en groupe, ont nécessité des réajustements minimalistes réversibles ou des remaniements intensifs qui mobilisent de gros moyens pour retrouver l'usage résidentiel habituel.

En état de cause, contrôler l'usage des infrastructures spatiales faisant objet d'usage commun entre résidents, auteurs de changements d'usage et clients est primordial. Tous aménagements opérés par l'un des acteurs doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès des services habilités. Faute de quoi, les sanctions doivent être appliquées selon la loi en vigueur. Des mesures compensatoires peuvent être négociées avec les commerçants et les professionnels, en échange des troubles d'usage causés au sein de l'immeuble et de son voisinage immédiat. Les mobiliers à utiliser et la qualité des devantures à installer doivent être composés avec soin pour ne pas nuire à l'architecture des logements.

Chapitre VII :

**Changements d'usage ; partie intégrante du
système de repérage de la Z.H.U.N**

Introduction :

On débute le présent chapitre par les facteurs qui ont conduit à la genèse d'un cadre résidentiel anonyme et confus ; des difficultés inhérentes à l'identification des logements publics et à l'orientation des usagers dans la Z.H.U.N. Pour se pencher sur l'identification des multiples transformations physiques qui ont accompagné les détournements d'usage des logements à des fins économiques. Il s'agit en effet de mettre en avant l'ensemble des agissements démesurés et insouciants de la part de certains auteurs des changements d'usage. Qui ont largement défiguré le paysage architectural et urbain de la Z.H.U.N de Daksi, à l'instar des autres Z.H.U.N de la ville de Constantine. Des remaniements physiques qui peuvent mettre la vie des occupants des lieux en danger, en raison des travaux qui touchent parfois à des éléments préfabriqués et à l'ossature de la construction.

Il s'agit aussi de mettre en évidence les éléments de repérage que les habitants des projets de logements concernés ont mobilisé pour identifier leurs domiciles, et s'orienter dans l'étendue du tissu résidentiel uniforme, en dépit des appellations officielles existantes. Ce qui semble une conséquence de la généralisation de plusieurs milliers de logements collectifs publics, sans cohérence globale. Ces zones d'habitat urbaines nouvelles ont fortement marqué le paysage urbain en véhiculant des images architecturales appauvries et répétées, dont les effets d'anonymat qui ont rendu difficile l'identification des logements. On se focalise à l'occasion sur les apports de la présence des activités commerciales ou professionnelles à l'échelle des immeubles d'habitation, issues a priori des changements d'usages, sur l'amélioration de la qualité du repérage dans la Z.H.U.N.

En contrepartie, l'empiétement des activités économiques tertiaires sur le parc de logements public n'a pas été sans conséquences néfastes sur ce cadre de vie résidentiel, d'où l'intérêt d'aborder les détournements d'usage comme initiateur à des troubles d'usage. L'intensité et la répétitivité de ces troubles sont porteur des liens de tensions, qui peuvent se développer en conflits entre usagers de l'espace (résidents, auteurs des actions et leurs clients). Constat qui est d'ailleurs établi par Thierry KIRAT & Al., (2008), dans leur travail sur les territoires de conflits, ainsi par André TORRE & Al., (2006).

Il s'agit de débattre les éléments déclencheurs et les tentatives émises de la part de certains auteurs de changements d'usage pour réguler les liens conflictuels émergents. De même que les facteurs qui incitent certains chefs de ménage à manifester le désir de quitter ce lieu de résidence, pour un logement dans la même Z.H.U.N ou dans un autre quartier de la ville.

VII.1- Z.H.U.N de Daksi ; lieu de résidence anonyme où il est difficile de se repérer :

La richesse formelle des bâtiments et l'usage des éléments architecturaux diversifiés peuvent renforcer la perception visuelle dans un quartier d'habitat, en lui donnant un cachet singulier et personnalisé. Cela implique que tout logement se distinguant par sa taille, son caractère ou sa dimension historique sera facilement identifiable et repérable, de manière à agir sur le comportement des déplacements des usagers. Ce langage architectural important pour la genèse de tout projet d'habitat, semble liguer en seconde position lors de la conception et l'aménagement de la Z.H.U.N de Daksi.

En effet, influencé par les pensées modernistes sur les vertus d'un droit égalitaire d'accès au logement pour tous les citoyens, les aménagistes de la Z.H.U.N de Daksi ont pris comme principe générateur : la rationalisation et la standardisation. L'urgence vécue au cours des années 70 combinés aux procédés de réalisation adoptés, ont donné lieu à des formes identiques de bâtiments, qui s'élèvent un peu partout dans des dispositions spatiales figées. La qualification de « *cités numériques* » renseigne sur le vide théorique qui a caractérisé la conception architecturale des logements à l'époque.

En effet, cette zone d'habitat est caractérisée par son étalement urbain, son organisation en projets numériques, la conception stéréotype de ses logements et la monotonie architecturale de ses façades. Un état contraignant pour ses usagers qui rencontrent souvent des difficultés à identifier les adresses souhaitées. Aucune plaque toponymique n'a baptisé les projets de logements de la Z.H.U.N, excepter le projet des 128 logements qui porte désormais le nom de « **RIRA Salah** ». Les difficultés de distinguer entre logements dont les apparences extérieures qui se ressemblent, étaient ressenties lors des entretiens avec des résidents et des professionnels activant dans le quartier. Les regards des citoyens ne peuvent s'attacher à aucun logement ; le moyen officialisé pour distinguer entre les logements publics se résume à un repérage par numérotage, que ce soient des chiffres (*cité Daksi projet 1148 Bt 23 bloc 05 n° 157 Constantine*) ou en utilisant des lettres (*cité Daksi 352 P Bt Q Bloc 1 apt n°02 Constantine*).

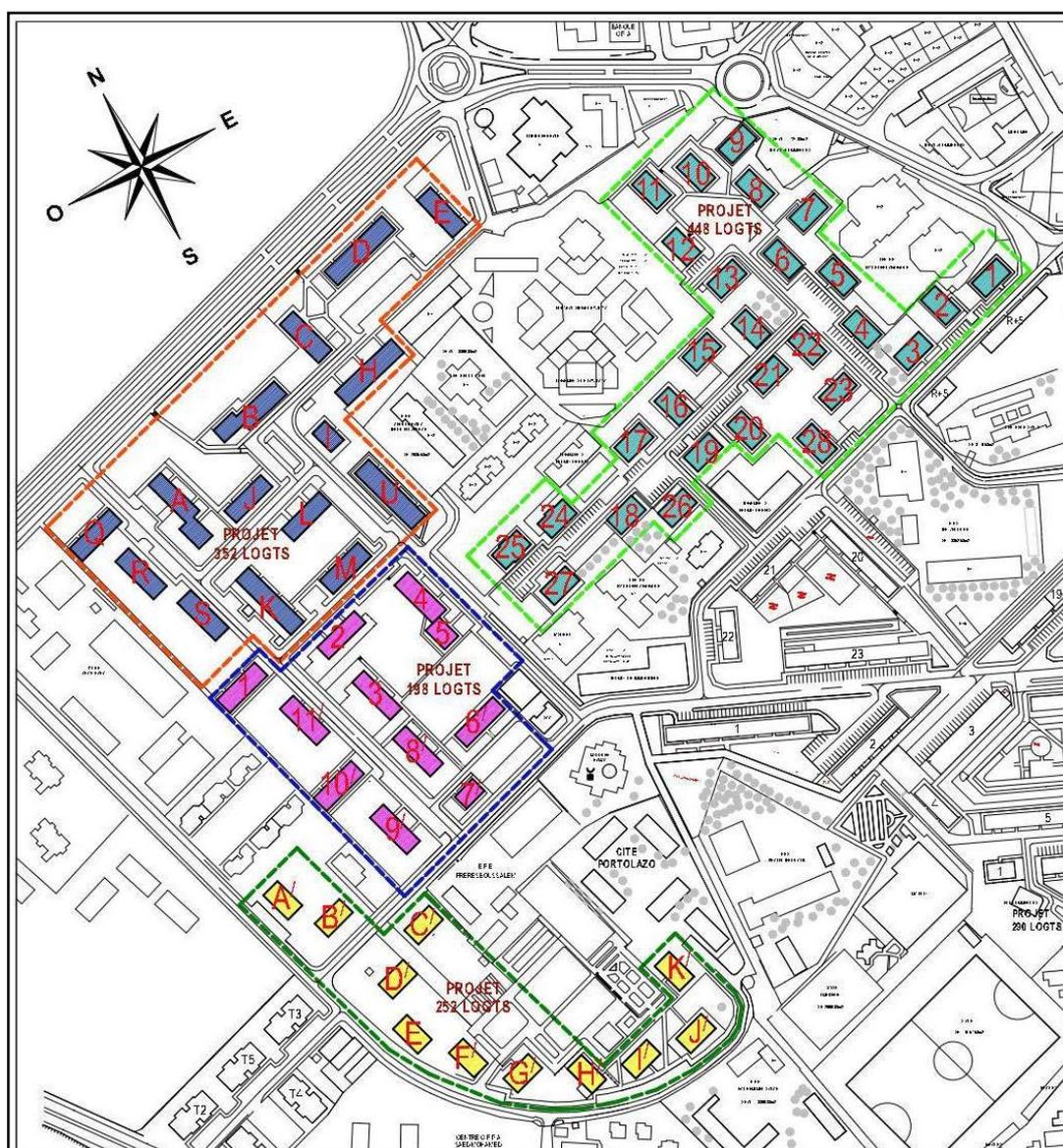
Selon un technicien de la Poste de Télécommunication et de la Téléphonie (P.T.T), chargé de la mise à niveau de la téléphonie dans la Z.H.U.N de Daksi: « à cause du nombre important de bâtiments identiques, il est difficile pour les citoyens de se référer au numérotage officiel pour s'orienter dans la cité. La tâche n'était pas facile au début de mon affectation à cette zone ; il a fallu plus un peu de temps pour se familiariser avec les adresses des logements ». Sur les raisons : « *façades identiques des bâtiments, détérioration des plaques de numérotage et répétitive de certains chiffres* ». De ceci, quels sont les facteurs qui entravent l'identification des logements dans la zone d'étude ?

Tableau 23 : Dénomination des bâtiments des projets de logements visés.

| N | PROJETS | IDENTIFICATION DES BATIMENTS | BLOCS / BATIMENT | HAUTEUR |
|---|---------------|--|--------------------|----------------------------|
| 1 | 352 logements | A - B - C - D - E - H - I - J - K - L - M - Q - R - S - U | 01, 02 et 03 blocs | 14 R+4 01 R+5 |
| 2 | 198 logements | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 (Bis) - 7 (Bis) - 8 (Bis) - 9 (Bis) - 10 (Bis) - 11 (Bis) | 01 à 02 deux blocs | 01 R+3 10 R+4 |
| 3 | 252 logements | A (Bis) - B (Bis) - C (Bis) - D (Bis) - E - F - G - H (Bis) - I (Bis) - J (Bis) - K (Bis) | 01 bloc | 01 R+3 07 R+4 03 R+7 |
| 4 | 448 logements | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 | 01 bloc | 05 R+3 23 R+4 |

Source : État des lieux établi par l'auteur 2016

Plan 24 : Identification des projets et adressage des logements



Source : Intervention de l'auteur sur le POS de 2011 (2016)

VII.1.1 - Tailles des programmes de logements ; données souvent confuses :

Selon (DAHMANI K. & MOUDJARI M., 2013, p 230) : « le repérage est difficile ; les habitants ont l'impression « d'habiter nulle part » : il n'y a pas de noms de rues ni des numéros bien lisibles sur les

portes des immeubles, ils n'ont pas repérables notamment pour les visiteurs de la cité ». En raison de la généralisation des appellations anonymes des projets de logements (580, 1020 ou 1600 logements), rien ne part en faveur de la création d'un quartier ayant sa vie propre. Ni d'un point de vue morphologique (des lieux extérieurs mal agencés, des équipements collectifs peu présentes), ni de par son contenu social (des origines de provenance diverses de la population, mobilité, etc.) (CÔTE M., 1993).

Le chevauchement dans le temps et dans l'espace entre les opérations de construction conduit parfois à l'ambiguïté quant aux tailles effectives des projets des logements réalisés. Ceci paraît lié à l'extension ou la réalisation partielle de certaines opérations, bien qu'elles restent attachées à l'appellation numérique du quota initial. Parmi les exemples de la discordance entre les chiffres⁷³ : le projet des 448 logements. Le P.D.A.U soulève le nombre de 448 unités, les répertoires de certains organismes, conseils des professions libérales et des factures de la consommation électrique, indiquent le chiffre 400 habitations, alors que notre état des lieux sur place a révélé un nombre effectif de 540 logements (voir figure 96).

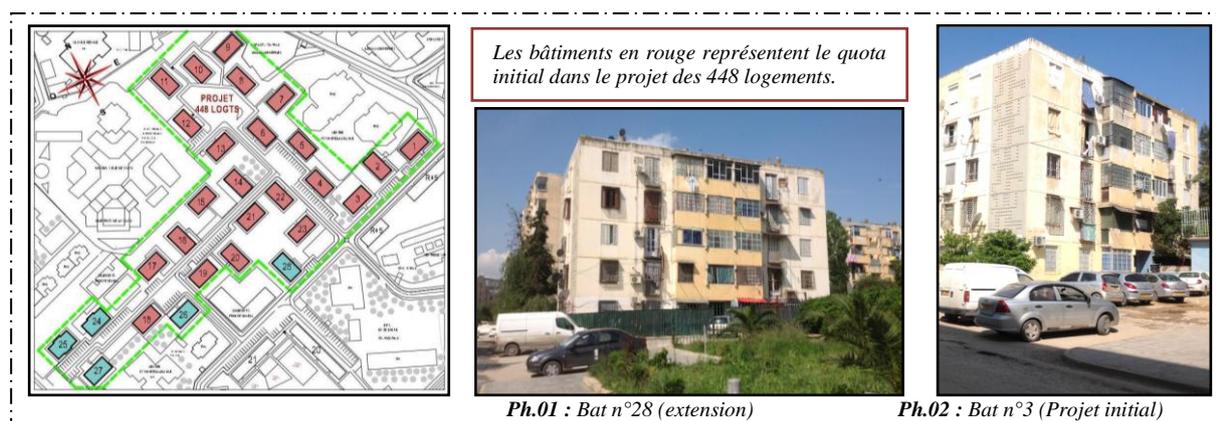


Figure 96 : Immeuble objet d'extension dans le projet des 448 logements

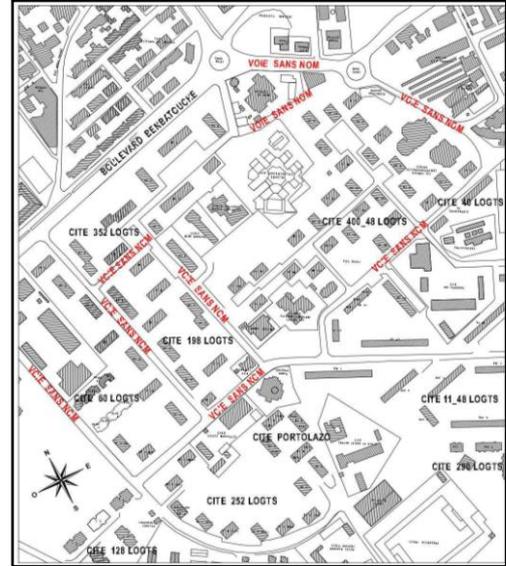
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.1.2- Réseau viaire dépourvu de toute dénomination :

La Z.H.U.N de Daksi demeure jusqu'à présent d'une extrême uniformité. Les voies de desserte n'ont pas fait objet de dénominations par les services compétents, et sont restées anonymes. Pour différencier entre les secteurs du tissu, on se base souvent sur les indications chiffrées qui représentent les tailles des projets de logements (352, 448, 252 et 198 logements). Ce qui donne effet d'un cadre de vie résidentiel dépaycé.

⁷³ Les projets des 128 et 290 logements à Daksi ont connu un essor similaire. Dans le premier projet, les logements étaient abrités dans quatre tours en R+7, à lesquels on a ajouté une cinquième tour au cours de la réalisation. Le nombre est devenu 160 logements, avec des surfaces nettement améliorées que les précédents. Les 290 logements au sud de la Z.H.U.N, ne compte en réalité que 50 unités qui se répartissent sur trois bâtiments ; l'opération a dû être abandonnée en cours d'exécution pour une raison quelconque.

Exploiter les noms des voies de desserte est un moyen important pour localiser l'adresse d'une habitation donnée. Toutefois, la consultation de l'extrait du P.D.A.U et les constatations dans le site, montrent que le réseau viaire de la zone d'étude est dépourvu de toute identification toponymique. On trouve, en plus des appellations numériques des projets de logements, la désignation « *voie sans nom* » pour les voies de circulation primaires, secondaires et tertiaires. Ce qui affaiblit la qualité de repérage au sein du tissu, et par ailleurs l'identification des logements.



Plan 25 : Réseau viaire dépourvu de toute toponymie
Source : Extrait du PDAU 2010

VII.1.3- Caractère stéréotypé des projets de logements :

La taille du parc étudié (1342 logements) ne reflète pas une offre diversifiée en typologie ; le tissu enferme un nombre réduit de plan-type (voir figure 97). L'uniformité qui frappe l'esprit, est due à la répétitivité des logements et la faible présence des éléments de repères.

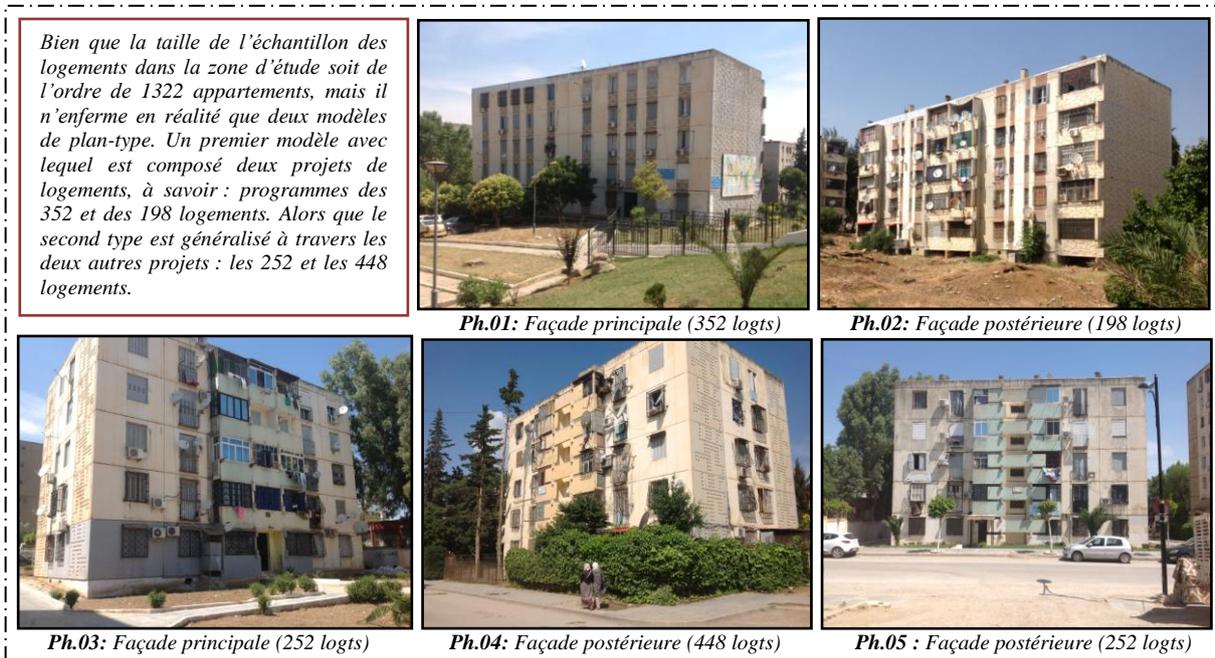


Figure 97 : Typologies des façades pour le parc de logements public
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.1.4- Imbrication des programmes ; des projets aux contours souvent flous :

Les opérations de construction ont abouti à une morphologie urbaine étalée, où s'imbriquent un nombre important de bâtiments. La continuité spatiale des îlots résidentiels sans contours

clairs, accentue la difficulté de distinguer entre logements. Des habitants étaient incapables de décrire leur projet de logement, moins encore ses limites spatiales (voir figure 98). Des acteurs d'activité trouvent aussi des difficultés à définir les limites de leur projet ; décalage ressenti entre les frontières conçues par les urbanistes et les limites perçues par les usagers. Le quartier semble échapper aux critères de la bonne représentation exigée par l'urbanisme moderne : clarté, distinction, formes aux contours nets et aux limites indiscutables (LAKEHAL A., 2013). Pour des usagers, la perception des limites s'étale à l'étendue de la Z.H.U.N de Daksi.



Figure 98 : Limite ambiguë entre les projets des 352 et des 198 logements

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.1.5- Plaques d'identification ; répétitivité, lecture confuse ou détérioration :

Les plaques qui indiquent les dénominations des blocs sont importantes pour se repérer dans la zone d'habitat. Elles ne relèvent pas des seules exigences réglementaires, des raisons d'utilité en font une nécessité. L'adressage est régi par des prescriptions techniques que définissent les règlements ; le numérotage est souvent opéré par une suite hiérarchique de lettres ou numéros pour le même groupe d'immeubles (un seul numéro ou lettre sur la porte d'entrée commune). Chaque appartement est doté d'un numéro en série qui le distingue des autres. Au cours de l'enquête sur terrain, un nombre de facteurs étaient à l'origine de quelques difficultés quant au repérage de ces plaques d'identification (voir figure 99), à savoir :

- **Répétition des chiffres et lettres:** la répétitivité des numéros dans le même projet ou deux projets distincts peuvent induire à la confusion, imposant l'usage du symbole "Bis" à côté des chiffres ou lettres : 9 (448 logts) et 9 bis (198 logts), A (352 logts) et A bis (252 logts), etc.

- **Détérioration ou absence de la plaque :** la loi est claire lorsqu'il s'agit de la dégradation volontaire des numéros, interdictions de modifier le numérotage et les plaques, ainsi la partie chargée de l'entretien. Le décret présidentiel n°14-01 du 05/01/2014, dans l'article 38 précise que ; « toute baptismation ou débaptisation des institutions, lieux et édifices publics est matérialisée par une

plaque ou un moyen d'identification dont les caractéristiques techniques, le lieu de pose ainsi que la partie chargée de son entretien sont fixés par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales et le ministre des moudjahidine ». Ainsi l'article 39 de la même loi : « l'inobservation des dispositions du présent décret, ainsi que toute destruction ou atteinte de quelque manière qu'elle soit, aux plaques et aux moyens d'identification prévus à l'article 38, ci-dessus, entraîne l'application des sanctions prévues par la législation et la réglementation en vigueur ». Le manque d'entretien et les effets des éléments climatiques ont induit à l'usure ou la disparition de la plaque⁷⁴.

- **Lecture confuse et dissimulation** : la lisibilité des chiffres ou des lettres sur la plaque n'est pas toujours assurée. Les obstacles visuels près du bâtiment (massif végétal) et la confusion entraînée par le nombre élevé des plaques professionnelles, entravent la lecture.



Figure 99 : Numérotage des blocs d'habitations entre absence, détérioration et confusion

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.2- Stratégies de dénomination à Daksi ; volonté de personnaliser les lieux en dépit des appellations officielles :

De nos jours, de nombreuses Z.H.U.N sont dotées de toponymies populaires, en parallèle des appellations officielles édictées par l'État. Face à des projets à valeur numérique, les résidents optent pour le marquage symbolique des lieux. Par un reflet authentique de l'existant, ils aspirent à rendre le logement plus visible et identifiable à partir de l'espace public. Les habitants fond appel à une panoplie de noms comme moyen pour personnaliser les lieux, à

⁷⁴ Par réaction, certains résidents des immeubles concernés par la détérioration ont tenté de récupérer cet élément du système de repérage, en écrivant le numéro ou la lettre sur le mur de la façade.

l'image du recours à la déviation de normes sociales pour redéfinir un lieu. « *Au-delà de la délinquance et de la dépravation des mœurs, c'est l'absence de réponse à l'insécurité et à la criminalité qui se lit dans ces dénominations de l'espace, faisant du langage un moyen d'action politique et idéologique* » (ALPHONSE B. & AMOUGOU M., 2013, p 207).

La tendance à recourir à un langage populaire pour valoriser des lieux et distinguer des portions de l'espace urbaine, témoigne d'un refus implicite de la part des habitants, de la raison étatique de dénomination. De par leurs vécus quotidiens dans les lieux de résidence et la capacité de relecture du cadre de vie, les citoyens ont procédé par la codification des bâtiments et des lieux. L'intensité des éléments de repérage social a poussé les pouvoirs publics à exploiter, occasionnellement, les dénominations informelles au lieu de mobiliser le codage officiel. Ce qui traduit une acceptation du rôle majeur que détient la vie quotidienne dans la construction d'une citoyenneté. (Ibid., 2013) Des constatations dans la Z.H.U.N de Daksi, ressortent un nombre de dénominations qui sont liées à l':

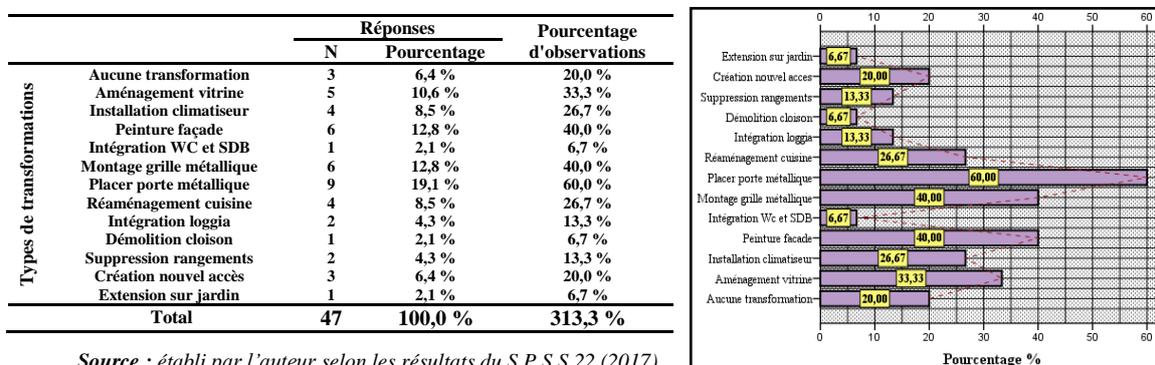
- **Évolution urbaine de la cité** : *El Korse*, se réfère à une activité sportive qui s'y déroulait dans le quartier à l'époque coloniale (courses de chevaux à la fin de 1850).
- **Éléments architecturaux** : bâtiments *Bla-balcouwet* (sans balcons), bâtiment *Touilla* (long), bâtiment *Harcha* (rugueux), etc.
- **Promoteurs publics ou privés** : *SONATIBA*, bâtiments d'*OPGI* ou *STE* ; *PORTOLAZO* ou "*bâtiments ntaa Tlayen*" (des Italiens) ; logements de *DEMBRI* ou de *BOUREOUEL* (promoteurs privés).
- **Activité professionnelle des chefs de ménage** : bâtiment de *Souk el Acer* ; enseignants ; police ou militaires ; coopérants (habitaient auparavant par des personnels de nationalités étrangères)
- **Origines de provenance** : Bâtiment de (*Taa*) *Aient el Foule* ; bâtiments de (*Taa*) *Lagéine* (réfugié).
- **Éléments naturels** : *el-Barda* (source d'eau) ; bâtiments d'*El-Oued* (*Oued El Kelab*).
- **Noms de villes** : *New-York* (site où se tenaient les bidonvilles près de la voie ferrée) ; *El-Bourki* (partie inférieure des 1148 logements « *Burkina-Faso* »).

VII.3- Détournements d'usage ; adaptation et dégradation :

La coexistence de fonctions diverses à l'échelle d'un immeuble doit se faire de manière à valoriser le bien et l'animer, sans nuire au traitement de ses façades ni à l'ambiance générale du quartier. Installer un bureau, cabinet ou magasin au détriment du logement stéréotype et standardisé, n'a pas été sans conséquences néfastes. Des remaniements physiques ont perturbé l'unité des façades et ont détérioré l'image de la Z.H.U.N : des matériaux disparates, un rythme interrompu par des devantures disproportionnées et multiplicité incontrôlée des enseignes qui

ont fini par encombrer la rue publique. Bien que (20,00 %) des auteurs des détournements d'usage interviewés affirment ne pas effectuer aucune modification.

Figure 100 : Types de transformations opérés par les auteurs des changements d'usage



VII.3.1- Réaliser des marches ou des estrades devant l'entrée :

Légère pente de l'assiette foncière et disposition de certains bâtiments sur des vides sanitaires, ont poussé des gérants d'activité activant aux R.D.C à aménager des marches pour accéder aux locaux (voir figure 101). Ces marches, construites en béton armé, métal ou autres matériaux, s'accompagnent parfois de terrasses couvertes par de légères structures (fixe ou rabattable).

La surélévation du niveau du rez-de-chaussée pour certains blocs d'habitations a poussé les acteurs des commerces et des services à la réalisation de quelques marches en béton armé (ph.01, 02 et 03), ou la mise en place de marche en métal (ph.04).



Ph.01 : Mini Market (352 logts)

Ph.02 : Épicerie (448 logts)

Ph.03 : Kiosque (252logts)

Ph.04 : Cybercafé (352 logts)

Figure 101 : Création des marches à l'entrée des locaux intégrés aux logements des R.DC

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.3.2- Augmenter la surface utile des locaux au rez-de-chaussée :

Parmi les transformations notables que génère la conquête économique du parc de logements public, l'étalement horizontal qui augmente l'emprise au sol. Certains auteurs de changements se sont déployés au-delà des limites physiques pour agrandir la surface du local, en créant un lieu d'accueil dans l'espace attenant au logement. Ce qui pourra avoir comme effet de bloquer le libre passage entre les blocs. Privatiser un lieu public n'a pas été sans conséquence sur

l'altération architecturale du cadre bâti (voir figure 102). Les liens de voisinage se trouvent aussi détériorer en raison des troubles d'usage émergents entre auteurs de l'acte et résidents, portant la loi⁷⁵ est claire quant à l'interdiction d'empiéter sur un lieu public sans autorisation.



Figure 102 : Occupation d'une portion du domaine public par les acteurs d'activités

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.3.3- Aménager des vitrines ; atteintes à l'ossature préfabriquée :

Maintenir l'image architecturale et urbaine du quartier aura comme effet d'améliorer l'attractivité des commerces et des services qui s'y trouvent. Il est important de créer des devantures homogènes du fait que c'est un élément de « *communication forte entre l'intérieur et l'extérieur* » (Lê Minh NGÔ, 2005, p 143). Aménager une vitrine lors d'un changement d'usage était opérée pour (33,33 %) des auteurs de l'acte, en substituant une partie ou la totalité du

⁷⁵ Article 60 de la Loi n° 90-30 du 01/12/1990 portant loi domaniale

panneau préfabriqué sur la façade, sans prise en compte de l'architecture des bâtiments (voir figure 103). Ces devantures se sont imposées par leurs dimensions disproportionnées qui rompent l'ordonnance de la façade ; ne respectent pas les alignements des fenêtres ; ne reproduisent pas les textures et les matériaux existants. L'harmonie du paysage de la rue est interrompue quand une devanture se singularise de façon voyante par rapport à l'ensemble des ouvertures, perturbant ainsi l'homogénéité urbaine.

Les malfaçons sur les façades des locaux constatées remettaient largement en cause la pertinence des transformations opérées.



Figure 103 : Devantures pour des commerces et des services issus de changement d'usage

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.3.4- Créer un nouvel accès ; en quête d'autonomie :

Installer une activité économique au pied d'un immeuble public était saisie par (20,00 %) des auteurs de changements pour aménager un nouvel accès (voir figure 104). Cette action dont l'effet est de modifier largement l'agencement intérieur de l'appartement, était opérée sur les façades principales, postérieures et latérales des bâtiments. La disposition en double accès, offre l'avantage d'interdire aux professionnels et leurs clients d'empiéter au quotidien sur les parties communes, éviter la surexploitation des halls d'entrées et préserver l'intimité des ménages, donc réduire les troubles d'usage, voire les liens de tensions, qui peuvent surgir sous l'effet du contact fréquent. Des auteurs de changements d'usage ont éliminé l'accès au local à partir de la cage d'escalier commune, en la condamnant par un mur en maçonnerie (Ph.07) ou en la fermant à clé (Ph.05).

Certains auteurs des changements d'usage ont créé une nouvelle porte par la suppression d'une fenêtre ou d'une partie du mur de la façade. À l'image du hématalogue qui a remplacé la fenêtre de l'une des chambres sur la façade principale (ph.01) ; le pharmacien qui a aménagé sa vitrine sur la façade latérale (ph.02) et l'avocat à partir du séchoir sur la façade postérieure (ph.03).



Ph.01 : Sur façade principale (352 logts)



Ph.02 : Sur façade postérieure (448 logts)



Ph.03 : Sur façade latérale (252 logts)



Ph.04 et 05 : Cyber café (448 logts)



Ph.06 et 07 : Hématologue (448 logts)



Figure 104 : Aménagements de nouvelles portes sur les différentes façades des logements collectifs

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.3.5- Apposer des enseignes et des plaques professionnelles :

Le droit d'apposer une plaque professionnelle n'empêche pas de prévoir selon quelle modalité doit' elle poser, quel contenu doit' elle porter et à quel endroit doit' elle placer. De par leurs caractéristiques (implantation, dimension, matière et luminosité), les plaques peuvent affecter l'esthétisme du bloc et dévaloriser le paysage du quartier. Les règlements de chaque discipline imposent les lignes directrices sur le contenu des plaques ; ne doivent pas faire de la publicité et contenir seulement les informations nécessaires (nom, spécialité et numéro de téléphone). Pour installer une enseigne, il faut qu'elle s'harmonise avec la composition de la façade ; respecte le rythme des ouvertures, tout en choisissant soigneusement les tailles, matériaux et teintes. Des constatations sur site, un déséquilibre a été manifesté en termes d'apposition des plaques du fait de leurs installations anarchiques sur et autour des bâtiments (voir figure 105).

Les investigations dans les quartiers ont permis de constater que les enseignes et les plaques professionnelles présentent des décalages qui se sont manifestés sur plusieurs niveaux :

- **Nombre injustifié** : les auteurs des changements d'usage tendent à multiplier les points d'information sur leurs activités commerciales ou professionnelles, en mobilisant tous les supports d'affichage à l'entrée et à proximité du local visé.

- **Tailles surdimensionnées** : réaliser de grandes affiches pour voir mieux, semble une ligne directrice et un moyen récurrent pour attirer les clients, dont l'influence paraît négative sur l'image architecturale des façades.
- **Implantations anarchiques** : l'affichage⁷⁶ a envahi tous les supports disponibles dans les projets de logements visés par l'étude : murs de façades, halls d'entrées des bâtiments, seuils des locaux, boîtes aux lettres, armoires électriques, poteaux d'éclairage et clôtures.
- **Choix des matériaux ou des couleurs sans harmonie** : leur fabrication a donné lieu à une large gamme de matériaux et de designs : métal, cuivre et aluminium, etc. Un jeu de lumière permet l'identification nocturne de certaines activités.



Figure 105 : Supports utilisés pour soutenir les plaques d'information des professions

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.3.6- Mise en place des dispositifs de protection :

Travailler au pied d'un immeuble revient à prendre le risque de s'exposer davantage aux nuisances extérieures. Les bruits des piétonniers et des véhicules près du logement ; odeur émanant d'un bac d'ordures mal placé, éclairage solaire réduit du fait de blocs rapprochés, etc. En plus des faibles attitudes envers les éléments du climat et les conditions d'usage de la zone limitrophe, des risques d'intrusions et de cambriolages peuvent compromettre la sécurité

⁷⁶ Il arrive qu'après la cession d'une activité, certaines plaques demeurent visibles avec un aspect dégradé, pourrissable et à moitié arrachée.

des équipements et la pérennité des documents au sein des locaux. D'où le recours à des moyens de protection physique (des portes blindées, des grilles métalliques), ainsi des dispositifs technologiques (des alarmes, des caméras de surveillance) (voir figure 106).



Figure 106 : Dispositifs de protection pour des notaires exerçant dans des appartements

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.4- Système de repérage ; en faveur de l'amélioration de l'identification :

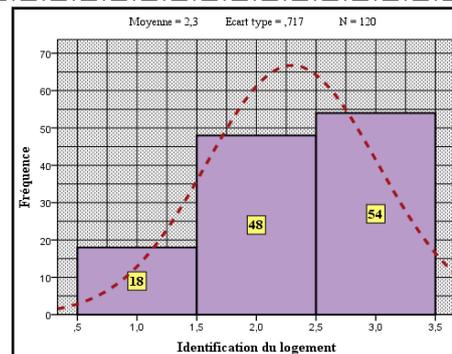
R. LEDRUT a classé les éléments de repère en deux groupes : *éléments urbanistiques* (îlot, voie, nœud, jardin, etc.) et *éléments urbains qui ponctuent l'espace* (établissement public, logement, local commercial, etc). Les deux « peuvent se soutenir mutuellement » (LEDRUT R., 1973, p 109), en ajoutant des sous désignations d'orientation (à droite, à gauche, en haut) ou en se combinant avec d'autres modes (des toponymies officielles et des appellations populaires).

Figure 107 : Identification et repérage du logement

En dépit de l'uniformité et l'aspect stéréotype des logements publics dans les projets étudiés, un nombre important de ces biens paraissent facilement identifiables, selon les propos des ménages qui les occupent.

| | | Fréquence | Pourcentage (%) | Pourcentage valide (%) | Pourcentage cumulé (%) |
|------------|-------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Ident-logt | 1 | Difficile | 18 | 15,00 | 15,00 |
| | 2 | Moyen | 48 | 40,00 | 55,00 |
| | 3 | Facile | 54 | 45,00 | 100,00 |
| | Total | | 120 | 100,00 | 100,00 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



Sur la question : *est-il facile d'identifier votre logement ?* (85,00 %) des réponses étaient positives (*Moyen / Facile*). Quant aux mécanismes déployés par les habitants ; les réponses illustrent le recours à des éléments de repères issus de la fabrication de chacun ou admises par le collectif des habitants. Action pour personnaliser le logement, plaque qui signale la présence d'une activité, arrêt de bus, bâtiment qui jouit d'une visibilité radiale lointaine, etc.

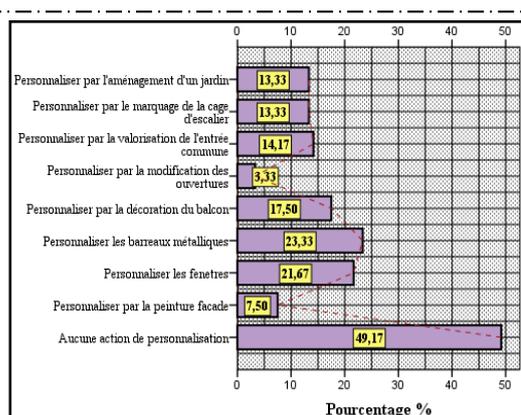
VII.4.1- Personnalisation du logement :

En réaction à l'image dépersonnalisée des bâtiments, des ménages tentent d'agir. Le souci d'agrandir et d'embellir n'est que rarement déconnecté de la volonté de valoriser le logement, en dépit qu'il appartient à un office public ou non (SEMMOUD B., 2009). Ces actions qui contribuent timidement à varier les figures architecturales, peuvent induire à un désordre visuel sur la façade. De l'enquête, des indicateurs renseignent sur le désir de certains ménages à valoriser le logement en lui attribuant une image appréciable. Volonté qui s'est matérialisée par de multiples actions : placement des grilles métalliques de designs différents sur les ouvertures (23,33 %), modification des fenêtres (03,33 %), etc.

Figure 108 : Actions pour personnaliser le logement

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|-----------------------------|--|-------------|----------------------------|----------------|
| | N | Pourcentage | | |
| Actions de personnalisation | Aucune action | 59 | 30,1 % | 49,2 % |
| | peinture façade | 9 | 4,6 % | 7,5 % |
| | Personnaliser les fenêtres | 26 | 13,3 % | 21,7 % |
| | Personnaliser les barreaux métalliques | 28 | 14,3 % | 23,3 % |
| | Décoration du balcon | 21 | 10,7 % | 17,5 % |
| | Modification des ouvertures | 4 | 2,0 % | 3,3 % |
| | Valorisation de l'entrée | 17 | 8,7 % | 14,2 % |
| | Marquage de la cage d'escalier | 16 | 8,2 % | 13,3 % |
| | Aménagement d'un jardin | 16 | 8,2 % | 13,3 % |
| | Total | 196 | 100,0 % | 163,3 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



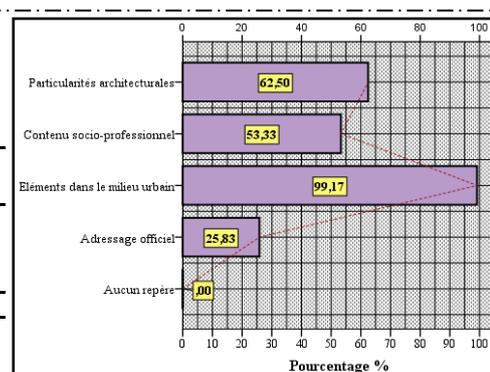
VII.4.2- Éléments de repère dans le lieu de résidence :

Sur la question : *pour orienter un usager à votre domicile, qu'utilisez-vous comme repères ?* Les réponses des interviewés étaient relativement diversifiées.

Figure 109 : Types de repère pour localiser les logements

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|---------------|--------------------------------|---------------|----------------------------|-------|
| | N | Pourcentage | | |
| Types repères | Adressage officiel | 31 | 10,7% | 25,8% |
| | Éléments dans le milieu urbain | 119 | 41,2% | 99,2% |
| | Contenu socio-professionnel | 64 | 22,1% | 53,3% |
| | Particularités architecturales | 75 | 26,0% | 62,5% |
| Total | 289 | 100,0% | 240,8% | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



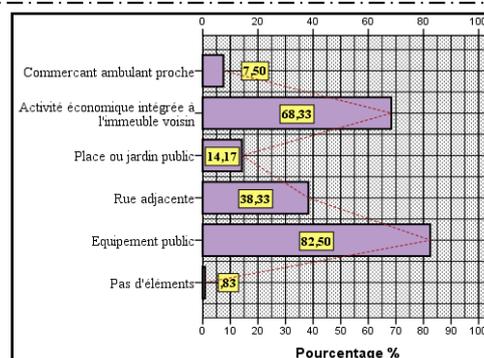
- **Adressage officiel** : indice valable pour (25,83 %) des ménages interviewés. Ils estiment que cette information est capable, seule ou avec d'autres éléments, de guider les usagers à leur destination. Une suite hiérarchique de numéros ou de lettres pour le projet, bâtiment, jusqu'à l'appartement, est suffisante pour acheminer une personne à la résidence souhaitée.

- **Éléments de repère dans le milieu environnant du logement** : les éléments linéaires (boulevard et voie de desserte) étaient exploités par (38,33 %) des interviewés ; places et jardin (*Hadika* – Jardin aux 252 logements, *Carria* -place carrée aux 198 logements) sont des supports pour (14,17 %) des enquêtés. Alors que (82,50 %), se réfèrent aux équipements publics existants (parmi les éléments les plus identifiables, sans ambiguïté). On rencontre souvent les expressions : « *J'occupe l'immeuble devant le centre des handicaps mentaux* » ; « *J'habite le bâtiment qui se trouve en face de la clinique rénale* ». Les professions et les commerces qui exploitent des logements sont également mobilisés par deux tiers de l'échantillon (68,33 %).

Figure 110 : Repérer par des éléments dans le milieu urbain

| Élément de repère | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--|------------|---------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Pas d'éléments | 1 | 0,4% | 0,8% |
| Équipement public | 99 | 39,0% | 82,5% |
| Rue adjacente | 46 | 18,1% | 38,3% |
| Place ou jardin public | 17 | 6,7% | 14,2% |
| Activité économique intégrée à l'immeuble voisin | 82 | 32,3% | 68,3% |
| Commerçant ambulant proche | 9 | 3,5% | 7,5% |
| Total | 254 | 100,0% | 211,7% |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

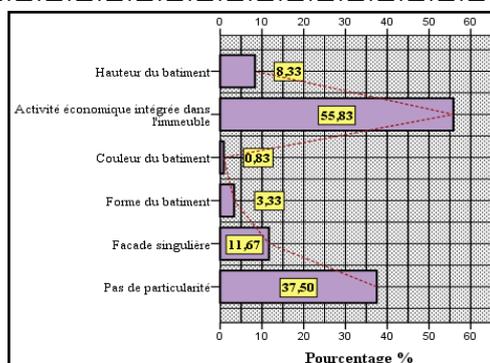


- **Particularités architecturales propres au logement** : lorsqu'il s'agit de décrire la position d'un logement, les éléments architecturaux sont souvent légués en second plan. Les activités économiques intégrées au sein des logements en tête de liste (55,83 %), puis respectivement les éléments liés au traitement de la façade, hauteur, forme et couleur du bâtiment.

Figure 111: Repérer par des particularités architecturales

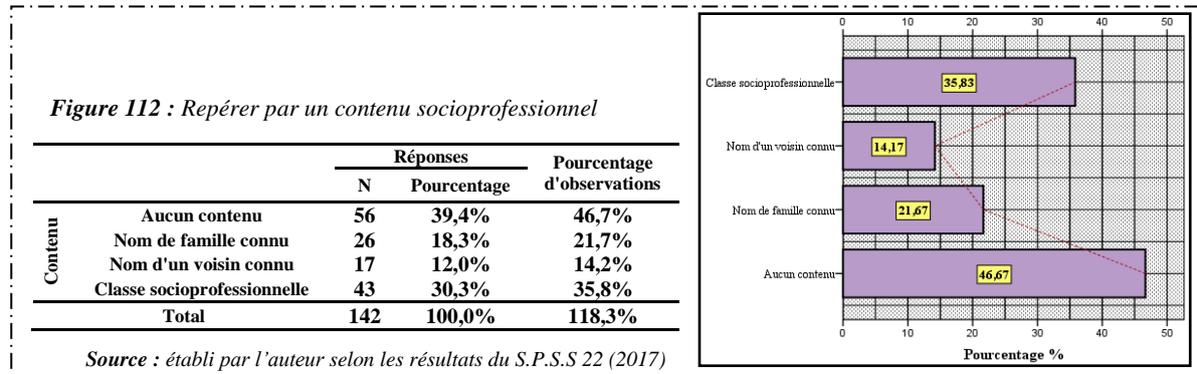
| particularité | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--|------------|---------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Pas de particularité | 45 | 31,9% | 37,5% |
| Façade singulière | 14 | 9,9% | 11,7% |
| Forme du bâtiment | 4 | 2,8% | 3,3% |
| Couleur du bâtiment | 1 | 0,7% | 0,8% |
| Activité économique intégrée dans l'immeuble | 67 | 47,5% | 55,8% |
| Hauteur du bâtiment | 10 | 7,1% | 8,3% |
| Total | 141 | 100,0% | 117,5% |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



- **Contenu socio-professionnel** : certains usagers puisent leurs ressources dans le profil des occupants des lieux pour distinguer entre logements d'apparence similaire. (35,83 %) des

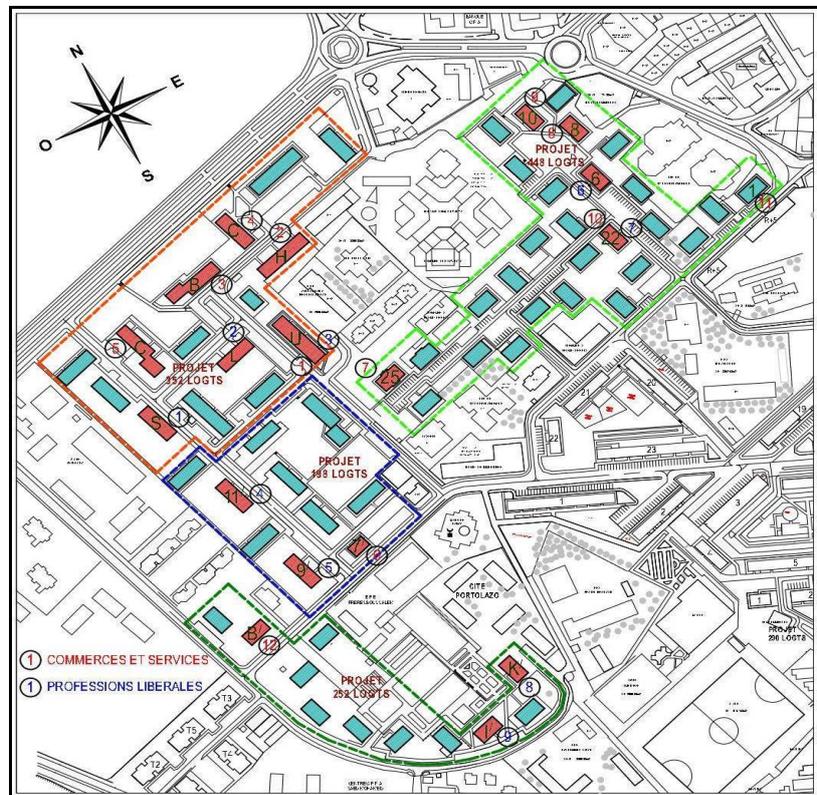
interviewés faisaient appel à la catégorie socio-professionnelle des résidents d'un immeuble ou groupe d'immeubles, alors que (21,67 %) se contentent de leur nom de famille. D'autres, à échelle plus réduite, font appel au nom d'un voisin du logement visé pour guider les usagers.



VII.4.3- Se référer à une fonction exogène à l'usage résidentiel :

« La ville est d'abord pensée dans sa structure commerciale (...) et le fait commercial joue un rôle dans son contenu perçu » (METTON A., 1980, p. 82). Ceci coïncide avec la façon dont les résidents exploitent les commerces ou les professions pour s'orienter dans le quartier, notamment ceux empiétant sur des logements. L'esprit par lequel est aménagé la Z.H.U.N, fait qu'un simple observateur pourra facilement percevoir et détacher tout élément singulier et sans relation avec les composants des projets de logements, uniformité et à dominance horizontale.

Ces éléments de la structure économique se manifestent comme des images visuelles concrétisées souvent par une localisation prononcée ; une identification par plaques et enseignes publicitaires ; une attractivité des clients et une représentativité architecturale de qualité. Ils agissent en tant qu'empreintes visibles que les usagers s'en servent dans le système de repérage local, fiable en complément des équipements publics.



Plan 26 : Principales activités faisant partie du système de repérage local

Source : P.O.S Daksi (2011) avec intervention de l'auteur (2017)

Ils créent des stigmates dans la spatialisation du milieu résidentiel dont l'uniformité est poussée à l'extrême. Quand il s'agit de décrire une adresse donnée, localiser un logement ou expliquer un cheminement, on entend fréquemment des expressions telles que : « *j'habite en face du bâtiment ntaa (de) NASRI* » (pharmacie aux 448 logements) ; « *j'habite à côté du bâtiment ntaa (de) MOULEY* » (épicier aux 352 logements) ; etc.

VII.4.3.1- Recours aux termes d'orientation, de prépositions ou de possession :

Lors de l'enquête sur site, on a pu développer quelques conversations avec des résidents des projets étudiés. On les a interrogés sur l'adresse d'un logement, localisation d'un cabinet médical ou d'un bureau d'avocat, sans dévoiler nos intentions ni l'intérêt de la recherche. Les trois dialogues sélectionnés (figures 113 et 114), renseignent sur la manière dont les résidents orientent, décrivent et identifient l'adresse d'un domicile. Le réseau viaire étant dépourvu de toute dénomination, ce sont les éléments ponctuels que représentent les équipements publics et les logements à usage commercial ou professionnel qui servent de guide.

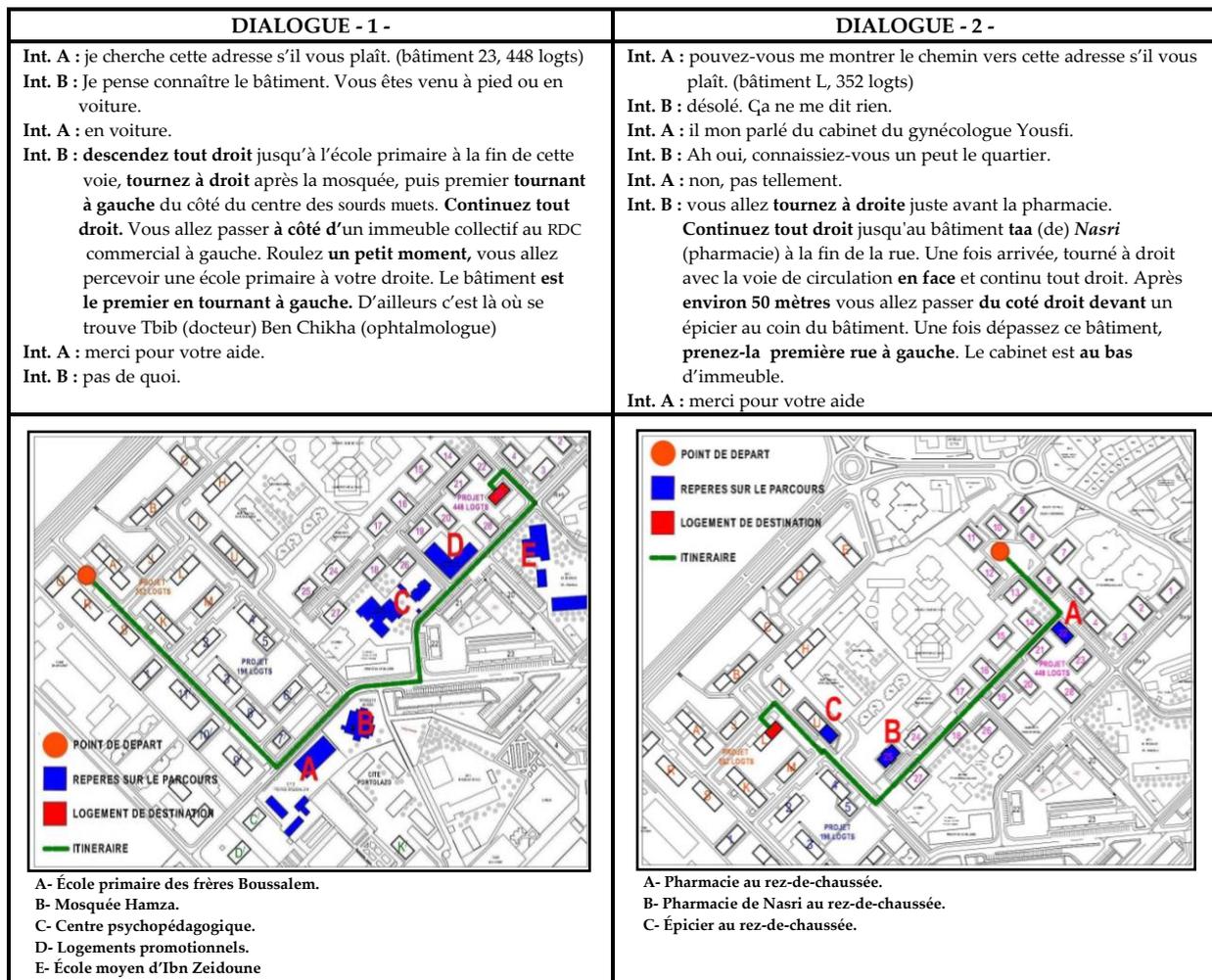


Figure 113 : Éléments de repère mobilisés par un habitant pour identifier une adresse dans la zone d'étude

Source : Schéma établi par l'auteur selon la description des enquêtés (2017)

DIALOGUE - 3 -

Int. A : connaissez-vous un spécialiste en ORL dans ce quartier.

Int. B : oui, je connais deux, mais je pense qu'ils ne reçoivent que par rendez-vous.

Int. A : je vais tenter. Peut-être que l'un d'eux va me recevoir.

Int. B : pour le premier, vous allez **continuer tous droit** puis **tournez à gauche** juste après le kiosque multiservices, à **quelques pas prenez le premier tournant à gauche** avec la plaque du gynécologue Yousfi. **Continuez jusqu'au fond** puis **tournez à droite**. Vous allez passer à **côté de la pharmacie**. Le cabinet du docteur Koraichi se trouve au premier étage du bâtiment à **gauche**, qui donne sur le boulevard.

Int. A : pour le deuxième médecin.

Int. B : vous allez suivre le même cheminement, à **gauche** après le kiosque puis à **droite** avec le bâtiment du docteur Yousfi, mais au lieu de tourner à droite vers la pharmacie vous allez tourner à gauche et **descendre tous droit** jusqu'à l'école primaire des frères Boussalem. Une fois arriver, tournez à **droite puis à gauche** juste avant la pharmacie de Mazri. Vous allez **passer entre** deux bâtiments, puis **Traversez** une place pour l'apprentissage de la conduite. Vous allez voir à votre gauche un immeuble en R+7. Le docteur Chafi est au RDC du deuxième bâtiment à **droit**. L'accès se fait **par-derrière**.

Int. A : merci, de m'avoir aidé.

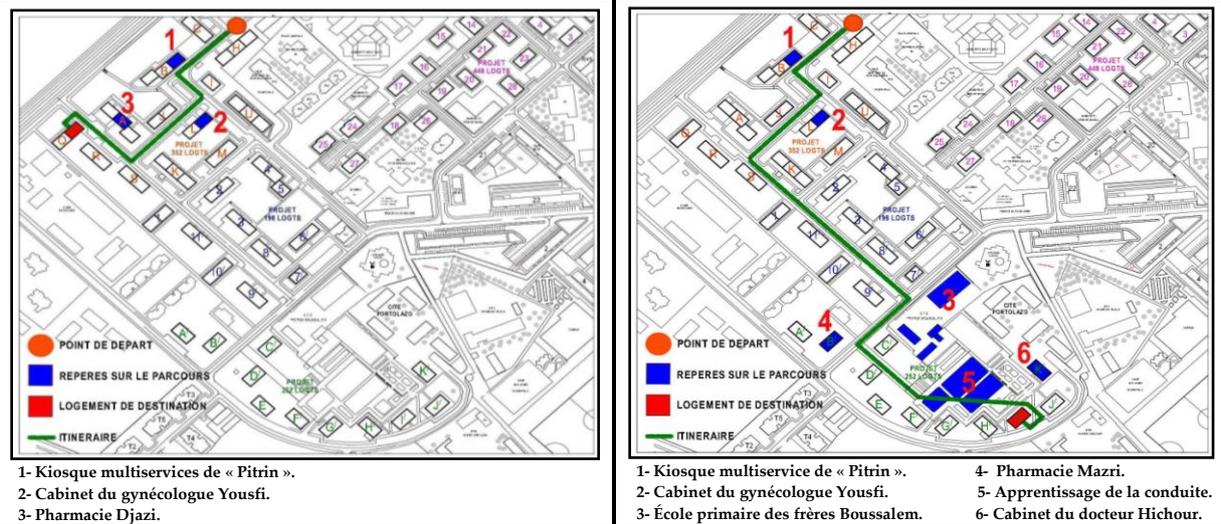


Figure 114 : Itinéraires proposés par un habitant pour deux professions de même nature (O.R.L)

Source : Schéma établi par l'auteur selon la description des enquêtes (2017)

L'analyse des trois dialogues a permis de soulever les points suivants :

- Trouver une adresse, suscite l'entrée en contact avec des habitants du quartier, ce qui révèle des prémisses de liens qui se tissent. Ces éléments de repère facilitent l'orientation des gens et favorisent par conséquent les relations sociales (RAPOPORT A., 1972).
- La méconnaissance du quartier par l'interlocuteur (A) complique davantage l'orientation, ce qui nécessite d'évoquer le maximum d'éléments sur le chemin à emprunter.
- Les interlocuteurs (B) alternent des éléments de repères (bâtis et non bâtis), visuellement identifiables à partir des lieux publics, en raison qu'ils correspondent à des réalités sédentaires à champ visuel ouvert pour éviter la confusion des interlocuteurs (A).
- Dans le dialogue 1 ; l'interlocuteur (B) s'est appuyé sur les équipements publics, en raison que le parcours proposé correspond dans sa majorité à des voies de circulation primaires le long de lesquels s'alignent les équipements cités.
- Dans les dialogues 2 et 3 ; en raison que les itinéraires proposés traversent les projets de logements, les interlocuteurs (B) ont utilisé les activités économiques tertiaires exploitant des logements comme éléments de repère, surtout les logements à usage commercial aux RDC.

- Utiliser des termes spatiaux qui renvoient à la dimension spatiale ou temporelle ; on retrouve dans le champ lexical des termes de localisation et de déplacement dans l'espace :

Termes d'orientation : les expressions : *tourner à droit ; continuer tout droit ; traverser la rue ; ...*, permettent de se situer sur l'itinéraire ciblé. Elles peuvent s'associer à des gestes corporels à main ou des adjectifs qui servent à se repérer dans le temps : *tout de suite, juste après, ...*

Prépositions de localisation : selon un axe spatial frontal (*devant / derrière, avant / après*) ; en exprimant le trait de verticalité (*au-dessus / au-dessous, en haut / en bas*) ou en traduisant le trait de latéralité (*à côté de, à droite de, à gauche de*). Il s'agit de décrire les propriétés d'une position.

Préposition de possession « de » : si elle est suivie d'un nom d'une personne, elle exprime la possession. Dans une phrase, « de » renvoie à ce qui vient d'être annoncé appartient au sujet évoqué directement après. On relève l'expression « *Taa* » (déformation de - de -) : *bâtiment taa (de) Nasri, bâtiment taa (de) Fedsi, bâtiment taa (du)Sergène, etc.*

La tendance de se servir des activités issues des changements d'usage au profit d'un système de repérage local, s'est manifestées dans le vocabulaire de certains agents immobiliers. Lorsqu'il s'agit d'héberger sur site internet, une annonce pour une transaction immobilière (vente ou location d'un logement à la Z.H.U.N de Daksi). Ces agents se servent des logements à usage commercial ou professionnel pour localier le bien à vendre ou à louer avec précision, pour une meilleure identification du lieu par un éventuel acheteur ou locataire.



Figure 115 : Exploitation des changements d'usage pour localiser un appartement à vendre

Source : Capture écran sur moteur de recherche Google (2018)

VII.4.3.2- Facteurs influençant la visibilité des changements d'usage :

Commerces et services contribuent à rendre l'espace urbain plus visible et les logements plus identifiables, par des facteurs qui agissent de manière simultanée ou distincte : **ancienneté de l'activité** (jouit d'une place particulière de par l'ancrage dans la vie communautaire du projet de logements) ; **singularité de l'activité** (suscite une polarité relative, étant facile à identifier) ; ou par **concentration des activités** (intensité des détournements d'usage dans un lieu, alors que l'entourage jouit d'une faible présence). On relève également, l'**attractivité par compétence et qualité des services** (acquérir une notoriété particulière qui fournit plus de visibilité dans le tissu) ; et le **repérage par signalisation** (indiquer la présence d'une activité dans un endroit).

VII.4.3.3- Changements d'usages au profil d'un système de repérage local :

Par un processus de substitution fonctionnelle mettant en exergue des activités économiques tertiaires aux dépens de l'usage résidentiel, se dégagent des locaux qui paraissent exploitables pour repérer des logements. Ces lieux d'activités font partie donc du système de repérage local, bien qu'ils ne jouissent pas de la même force (quelques-uns paraissent plus identifiables que sont d'autres). Les entretiens avec des habitants des projets de logements étudiés ont révélé une mise en accent des activités commerciales et des services, aux dépens des professions libérales qui relèvent de secteurs confondus. Dans cette zone d'habitat, les professions libérales citées le plus comme faisant partie du système de repère local, sont représentées principalement par les médecins (voir figure 116) :

| | | | | |
|-----------------------|---|--|---|--------------------|
| PROFESSIONS LIBERALES |  |  |  | |
| | Médecin en Hématologie - 1 - | Médecin en Gynécologie - 2 - | Médecin en Allergologie - 3 - | |
| | PROJETS | 352 Logements | 352 Logements | 352 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « S » | Bâtiment « L » | Bâtiment « U » |
| REPERAGE | « Bâtiment Win Tbiba HACHANI » | « Bâtiment Win Tibib YOUSFI » | « Bâtiment Win Tbiba BELBALI » | |
| PROFESSIONS LIBERALES |  |  |  | |
| | Notaire - 4 - | Médecin en Cardiologie - 5 - | Médecin en Pédiatrie - 6 - | |
| | PROJETS | 198 Logements | 198 Logements | 448 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « 11 bis » | Bâtiment « 9 bis » | Bâtiment « 6 » |
| REPERAGE | « Bâtiment Win Notaire FEDSI » | « Bâtiment Win Tibib AMARA » | « Bâtiment Win Tbiba AGUEB » | |
| PROFESSIONS LIBERALES |  |  |  | |
| | Médecin en Gastro-entérologie - 7 - | Médecin en Rééducation - 8 - | Médecin en ORL - 9 - | |
| | PROJETS | 448 Logements | 252 Logements | 252 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « 22 » | Bâtiment « K bis » | Bâtiment « I bis » |
| REPERAGE | « Bâtiment Win Tibib MADOUÏ » | « Bâtiment Win Tibib HICHOÛR » | « Bâtiment Win Tbiba CHAFI » | |

Figure 116 : Activités professionnelles objets d'éléments de repère dans la zone d'étude.

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Alors que le réseau des commerces et services est prépondérant dans les discours des enquêtés par rapport aux professions libérales (voir figure 117). Un constat qui paraît en raison que les

éléments de l'appareil commercial sont plus ancrés dans la vie des résidents et plus visibles à partir des espaces publics comparativement aux professions plus en retrait.

| | | | | |
|----------------------------|---|--|---|-------------------------------------|
| COMMERCE ET SERVICES |  |  |  | |
| | PROJET | 352 Logements | 352 Logements | 352 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « U » | Bâtiment « B » | Bâtiment « B » |
| | REPERAGE | « Bâtiment Win Hannut Taa MOULEY » | « Bâtiment Win Hannut Taa SERGENE » | « Bâtiment Win Kiosque Taa PITRIN » |
| COMMERCE ET SERVICES |  |  |  | |
| | PROJET | 352 Logements | 352 Logements | 198 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « C » | Bâtiment « A » | Bâtiment « 7 bis » |
| | REPERAGE | « Bât. Win Cyber Taa Drouj Taa lahdid » | « Bâtiment Win Pharmacie Djazi » | « Bâtiment Win kiosque Yassine » |
| COMMERCE ET SERVICES |  |  |  | |
| | PROJET | 448 Logements | 448 Logements | 448 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « 25 » | Bâtiment « 8 » | Bâtiment « 10 » |
| | REPERAGE | « Bâtiment Win Pharmacie NASRI » | « Bâtiment Win l'alimentation BADRI » | « Bâtiment Win Cyber Taa PIPO » |
| COMMERCE ET SERVICES |  |  |  | |
| | PROJET | 448 Logements | 448 Logements | 252 Logements |
| | NUMEROTAGE | Bâtiment « 22 » | Bâtiment « 1 » | Bâtiment « B bis » |
| | REPERAGE | « Bâtiment Win Pharmacie Hassan » | « Bâtiment Win Hannut Taa Lamine » | « Bâtiment Win Pharmacie MAZRI » |

Figure 117 : Activités commerciales objets d'éléments de repère dans la zone d'étude.

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.4.4- Influence des changements d'usage sur l'identification des logements :

VII.4.4.1- Corrélation « changement d'usage des logements » / « identification du logement » :

La genèse des projets de logements à Dakki était régie par des impératives techniques et de la rationalité économique. L'aboutissement ; des images architecturales et urbaines qui prônent de la standardisation et de l'uniformité (surfaces de référence figées ; dispositions superposées

de logements et effets banalisants sur les façades). Détenir la capacité de remodeler son domicile pour l'identifier dans l'étendue de la zone d'habitat, notamment en présence des logements à usage autre que résidentiel, influe sur l'appréciation du cadre bâti. La corrélation de la variable « *changement d'usage des logements* » et la variable « *identification du logement* » via le test *khi-deux*, a donné le résultat suivant :

Tableau 24 : Tableau croisé "Changement d'usage des logements" et "Identification du logement"

| | | Statistique descriptive | | | Tests du khi-deux | | | |
|---|-----|----------------------------|---------------|-------|----------------------------|--------------------|--|-------------|
| | | Identification du logement | | | Mesures symétriques | | | |
| | | Difficile | Facile | Total | Valeur | ddl | Signification approximative (bilatérale) | |
| Changement d'usage pour des Commerces / professions | Non | Effectif 5 | 14 | 19 | khi-deux de Pearson | 2,267 ^a | 1 | ,132 |
| | | % 26,3 % | 73,7 % | 100 % | Rapport de vraisemblance | 1,995 | 1 | ,248 |
| | Oui | Effectif 13 | 88 | 101 | Nominal par | Phi | ,137 | ,132 |
| | | % 12,9 % | 87,1 % | 100 % | Nominal | V de Cramer | ,137 | ,132 |
| Total | | Effectif 18 | 102 | 120 | N d'observations valides | | | 120 |
| | | % 15,0 % | 85,0 % | 100 % | | | | |

a. 1 cellule (25,0 %) à un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de 2,85.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

L'analyse descriptive indique que (**87,1 %**) des enquêtés sont convaincus que les changements d'usage opérés à l'échelle de l'immeuble facilite l'identification des logements. La corrélation des deux variables via le *khi-deux dans les tableaux croisés*, renvoie à un lien d'influence qui n'est pas significatif. Le Phi de Pearson (sig) de (**0,132**) > **0,05**, permet de déduire que les deux variables sont indépendantes dans l'échantillon. Résultat qui dispense de l'analyse de la valeur de Phi (valable pour un tableau 2x2) qui se trouve faible (**0,137**), en se référant aux balises de (COHEN, 1988).

L'empiètement des activités économiques sur un immeuble d'habitation ne manifeste pas une relation de dépendance avec l'identification des logements. Ce résultat de l'analyse bivariée paraît surprenant, en raison que les habitants de la Z.H.U.N avaient pris l'habitude de profiter de la présence de ces composants du secteur économique tertiaire pour indiquer à une adresse donnée. De fait, nous avons essayé de vérifier si le résultat obtenu s'applique à la fois sur les commerces et les services, que sur les professions libérales.

VII.4.4.2- Corrélée « *changement d'usage des logements au profit des commerces ou services* » / « *identification du logement* » :

L'analyse statistique et descriptive des réponses montre que (**95,5 %**) des chefs de ménage enquêtés ont qualifié le repérage de leurs logements comme étant « facile ». Cette appréciation qui émane de la majorité des répondants est liée à l'existence des appartements à usage commercial et de service. La corrélation de la variable « *changement d'usage des logements au profit des commerces* » et la variable « *identification du logement* » via *khi-deux dans les tableaux croisés*, a donné le résultat suivant :

Tableau 25 : Tableau croisé : "Changement d'usage au profit des commerces" et "Identification du logement"

| Statistique descriptive | | | | | | Tests du khi-deux | | | |
|---------------------------------------|-----|-----------|--------|--------|-------|--------------------------|--------------------|--|------|
| Identification du logement | | | | | | Mesures symétriques | | | |
| | | Difficile | Facile | Total | | Valeur | ddl | Signification approximative (bilatérale) | |
| Changement d'usage pour des Commerces | Non | Effectif | 13 | 40 | 53 | khi-deux de Pearson | 6,759 ^a | 1 | ,009 |
| | | % | 24,5 % | 75,5 % | 100 % | Rapport de vraisemblance | 6,829 | 1 | ,009 |
| | Oui | Effectif | 5 | 62 | 67 | Nominal par Phi | ,237 | | ,009 |
| | | % | 7,5 % | 95,5 % | 100 % | Nominal V de Cramer | ,237 | | ,009 |
| Total | | Effectif | 18 | 102 | 120 | N d'observations valides | | | |
| | | % | 15,0 % | 85,0 % | 100 % | | | | |

b. 0 cellules (0,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de 7,95.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Les changements d'usage à des fins de commerces ou de service sont évoqués comme ayant un impact significatif sur l'identification des logements dans la zone d'étude. L'application du *khi-deux* a affiché un Phi de Pearson (sig) de **(0,009) < 0,05** selon un degré de liberté (ddl)⁷⁷ de **1** et un Phi de **(0,237)**. On conclut que ce type de réaffectation fonctionnel manifeste un lien de dépendance qualifié de *moyen*, avec l'identification des logements.

La présence d'un épicier, kiosque multiservice, pharmacie ou cybercafé, que des gérants d'activités avaient installés au profit des logements, est un élément intégrant du système de repérage que les résidents tendent à mobiliser. De par leurs positions dans les projets de logements et la qualité de présentation qu'ils offrent, ces locaux agissent comme empreintes visuellement détectables, d'où l'opportunité d'en profiter de leur présence pour améliorer la qualité du repérage et identifier ce cadre résidentiel, à caractère uniforme et stéréotype.

VII.4.4.3- Corrélée « changement d'usage des logements au profit des professions libérales » / « identification du logement » :

L'analyse descriptive des réponses a révélé que **(86,2 %)** des enquêtés admettent un repérage facile de leurs domiciles. Corrélé la variable « changement d'usage des logements pour des fins de professions libérales » et la variable « identification du logement » via le khi-deux *khi-deux* dans les tableaux croisés, a donné le résultat suivant :

Tableau 26 : Tableau croisé "Changement d'usage au profit des professions" et "Identification du logement"

| Statistique descriptive | | | | | | Tests du khi-deux | | | |
|---|-----|-----------|--------|--------|-------|--------------------------|-------------------|--|------|
| Identification du logement | | | | | | Mesures symétriques | | | |
| | | Difficile | Facile | Total | | Valeur | ddl | Signification approximative (bilatérale) | |
| Changement d'usage pour des Professions libérales | Non | Effectif | 6 | 27 | 33 | khi-deux de Pearson | ,361 ^a | 1 | ,548 |
| | | % | 18,2 % | 81,8 % | 100 % | Rapport de vraisemblance | ,350 | 1 | ,554 |
| | Oui | Effectif | 12 | 75 | 87 | Nominal par Phi | ,055 | | ,548 |
| | | % | 13,8 % | 86,2 % | 100 % | Nominal V de Cramer | ,055 | | ,548 |
| Total | | Effectif | 18 | 102 | 120 | N d'observations valides | | | |
| | | % | 15,0 % | 85,0 % | 100 % | | | | |

a. 1 cellule (25,0 %) a un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de 4,95.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Un coefficient de signification de **(0,548) > 0,05**, renvoie à une relation d'indépendance entre les deux variables. Ce qui dispense de l'analyse de Phi qui se trouve très faible **(0,55)**, et

⁷⁷ Degré de liberté = (nombre de rangées - 1) X (nombre de colonnes - 1)

confirme que l'exercice d'une profession au détriment d'un usage résidentiel n'exerce aucune influence sur l'identification du logement. À un seuil supérieur à (5 %), installé un cabinet de médecin, un siège d'un notaire où un bureau d'études techniques n'est pas admis par les chefs de ménage, comme faisant partie du système du repérage dans la zone d'étude

Ce résultat peut s'expliquer de notre avis, par le fait qu'à la différence des commerces et services qui se prononcent souvent vers l'extérieur (aux pieds de l'immeuble), les professions libérales jouissent d'une position plus en retrait au sein de la cage d'escalier. Vue qu'elles sont peu visibles, les résidents renoncent à leurs usages et appuient plutôt sur la présence d'un composant de l'appareil commercial pour orienter un passant, identifier un logement, etc. Ce qui n'empêche que des professionnels sont parfois cités le vocabulaire des habitants.

VII.4.4.4-Test Hypothèse 1 :

- Il ***n'existe pas d'influence significative*** entre la présence des changements d'usage des logements au profil des activités économiques et l'identification des appartements.
- Il ***existe une influence significative*** entre la présence des changements d'usage des logements au profil des commerces et des services et l'identification des appartements.
- Il ***n'existe pas d'influence significative*** entre la présence changements d'usage des logements au profil des professions libérales et l'identification des appartements.

VII.5- Emboîtement d'activités diverses et émergence des troubles d'usage :

Pour un ménage, investir les parties communes de l'immeuble dépend des pratiques que font les voisins en termes du respect des règles d'usage et existence des troubles. Cohabiter impose de négocier en permanence ouverture et fermeture sur ces lieux qui constituent des supports potentiels de troubles. Détourner l'usage conduit souvent à instaurer des liens de tension entre résidents et auteurs des changements, sur des lieux et des installations relevant de la propriété collective. Des ménages sensibles à ce type de proximité s'engagent dans des contestations. Selon, TORRE A., CARON A. (2005), « *la définition de la proximité géographique doit faire l'objet de trois précisions importantes, concernant respectivement les contraintes et modes d'interférences, les besoins de proximité permanente ou temporaire, et l'inégalité face à l'espace* ».

Dans sa forme de *superposition*, les contraintes de la proximité résultent de l'incompatibilité entre usages dont l'impact est négatif sur la vie des résidents : effets d'exclusion de certains usagers ou pratiques et effets d'encombrement par la fréquentation élevée des lieux. Le mode en *contiguïté* s'attache aux désaccords sur les limites de la propriété et servitudes de passages pour les usagers. Mode d'interférence par *voisinage* est liée aux troubles anormaux (sonores,

olfactifs), temporaires ou permanents, que génèrent la présence d'activités économiques près du logement. Les autorisations pour domicilier un travail sont systématiquement contestées. Les troubles, venant souvent perturber l'intimité et la tranquillité des ménages sont perçus comme des intrusions d'autrui dans la sphère privée.

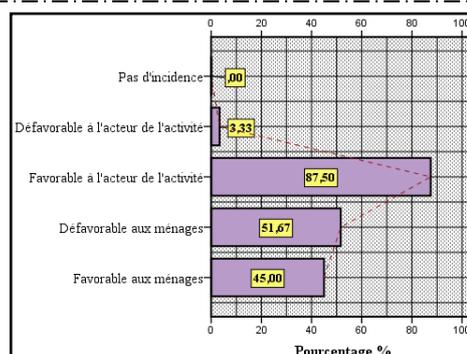
VII.5.1- Aspirations divergentes dans l'appropriation des espaces :

Le développement de l'appareil économique s'est effectué au détriment du parc de logements public, aux dépens de la vie des ménages et des liens de voisinage. Envers cet arrimage des usages : *les acteurs impliqués, ont-ils les mêmes appréciations envers le partage des lieux ou au contraire, possèdent des enjeux éloignés les uns des autres ?* Entre des ménages et des auteurs de changements, le courant ne passe pas toujours de la meilleure façon. Perturbés par la répétitivité des nuisances, les résidents cherchent souvent à réduire le droit d'usage des seconds. Les troubles venaient a priori des divergences autour de l'appropriation de certains lieux.

Figure 118 : Choix de la cohabitation logements et activités à l'immeuble selon les résidents

| | | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--------------|--------------------------------------|------------|----------------|----------------------------|
| | | N | Pourcentage | |
| Cohabitation | Favorable aux ménages | 54 | 24,0 % | 45,0 % |
| | Défavorable aux ménages | 62 | 27,6 % | 51,7 % |
| | Favorable à l'acteur de l'activité | 105 | 46,7 % | 87,5 % |
| | Défavorable à l'acteur de l'activité | 4 | 1,8 % | 3,3 % |
| Total | | 225 | 100,0 % | 187,5 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

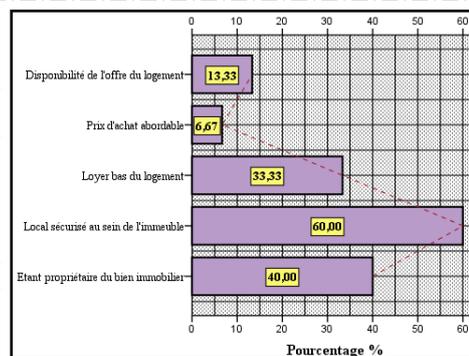


Sur la question : *qui des deux acteurs profite de la coexistence entre logements et activités économiques à l'échelle de l'immeuble public?* Les réponses des enquêtés font ressortir les commerçants et les professionnels comme *premiers bénéficiaires* de cette proximité spatiale directe (87,50 %), alors que *moins de la moitié* des interviewés pensent qu'elle en faveur des résidents des projets de logements (45,00 %).

Figure 119 : Cohabitation entre logements et activités à l'immeuble selon les acteurs des activités

| | | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|-------------------|---------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------|
| | | N | Pourcentage | |
| Choix d'insertion | Étant propriétaire du bien immobilier | 6 | 26,1% | 40,0% |
| | Local sécurisé au sein de l'immeuble | 9 | 39,1% | 60,0% |
| | Loyer bas du logement | 5 | 21,7% | 33,3% |
| | Prix d'achat abordable | 1 | 4,3% | 6,7% |
| | Disponibilité de l'offre de logement | 2 | 8,7% | 13,3% |
| | Total | 23 | 100,0% | 153,3% |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

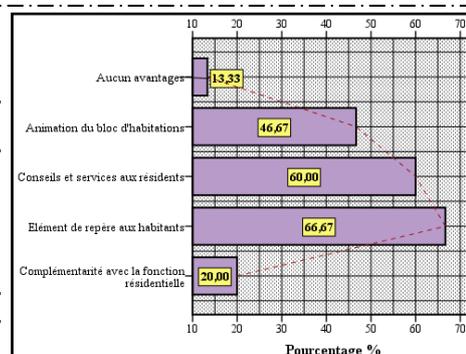


Sur les choix d'exercer dans un logement public : l'aspect sécuritaire que procure un local au sein d'un immeuble est apprécié par (60,00 %) des auteurs de changements. Les incitations financières liées à l'acquisition d'un bien à titre de propriété (40,00 %) et les charges locatives basses dans le parc public à (33,33 %) de l'échantillon. Puis respectivement, la disponibilité des offres en locaux et les prix d'achat abordables au niveau de la Z.H.U.N.

Figure 120 : Avantages de la cohabitation logements et activités à l'immeuble selon acteurs des activités

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|-----------|--|-------------|----------------------------|---------|
| | N | Pourcentage | | |
| Avantages | Complémentarité avec la fonction résidentielle | 3 | 9,7 % | 20,0 % |
| | Elément de repère aux habitants | 10 | 32,3 % | 66,7 % |
| | Conseils et services aux résidents | 9 | 29,0 % | 60,0 % |
| | Animation du bloc d'habitations | 7 | 22,6 % | 46,7 % |
| | Aucun avantage | 2 | 6,5 % | 13,3 % |
| | Total | 31 | 100,0 % | 206,7 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

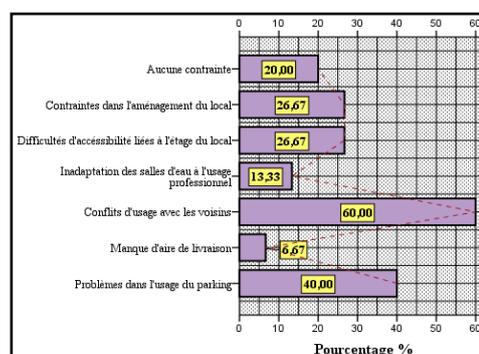


Interroger les auteurs du changement d'usage sur les avantages d'insérer une activité tertiaire au sein du parc public a révélé : l'amélioration de la qualité du repérage à (66,67 %), étant au service des résidents de l'immeuble à (60,00 %). En second lieu les effets d'animation que procurent la présence de ces activités et la complémentarité avec l'usage résidentiel. Notant que (13,33 %) des interrogés ont nié tout apport positif de cette coexistence.

Figure 121 : Inconvénients de la cohabitation entre logements et activités à l'échelle du logement collectif selon les acteurs

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|---------------|---|-------------|----------------------------|---------|
| | N | Pourcentage | | |
| Inconvénients | Problèmes dans l'usage du parking | 6 | 20,7 % | 40,0 % |
| | Manque d'aire de livraison | 1 | 3,4 % | 6,7 % |
| | Conflits d'usage avec les voisins | 9 | 31,0 % | 60,0 % |
| | Inadaptation des salles d'eau à l'usage professionnel | 2 | 6,9 % | 13,3 % |
| | Difficultés d'accessibilité pour les PMR | 4 | 13,8 % | 26,7 % |
| | Contraintes dans l'aménagement du local | 4 | 13,8 % | 26,7 % |
| | Aucune contrainte | 3 | 10,3 % | 20,0 % |
| | Total | 29 | 100,0 % | 193,3 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



Comme réponses sur les inconvénients de mixer les usages à l'échelle du bloc d'habitations : les conflits avec les voisins à (60,00 %) et les difficultés à exploiter les parkings de proximité à (40,00 %). Les contraintes d'accessibilité des personnes à mobilités réduites et les difficultés d'aménager l'appartement exigu sont léguées au second rang avec (26,67 %) (voir figure 122). Dès l'ouverture d'un commerce, un climat de tension pouvait s'installer entre auteurs de l'acte et voisins. Ces derniers expriment un malaise à l'égard des nuisances jugées inacceptables, étant liés à des pratiques qui ne doivent pas coexister avec l'usage résidentiel (divergences entre fonctions dont contribuent les troubles olfactifs, sonores et visuels).



Figure 122 : Difficultés inhérentes à l'aménagement des logements pour des fins professionnelles

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.4.2- D'un événement singulier insignifiant à une répétitivité troublante :

Les liens de tensions ne sont pas uniquement attirés à la nature des troubles causés par la présence d'un commerce ou profession, mais à leur caractère répétitif. Ce dernier transforme les troubles en événement perturbateur pour les ménages à domicile et dans le voisinage. La répétition dépasse souvent le seuil toléré par les ménages, auquel s'ajoute le sentiment d'être lésés de ne pas être consulté en amont de leurs préférences, quant à la proximité spatiale avec ces usages. L'expérience mal vécue, fait que même après la cession de l'activité concernée, les résidents deviennent plus sensibles et anticipent à toute tentative visant à exploiter les logements à des fins autres que résidentiel. La persistance peut avoir des effets prolongés dans le temps au-delà de la disparition de la source du gêne ou trouble. Chaque nouvelle interaction rapprochée avec les professions est perçue comme initiatrice à des conflits, pouvant troubler la tranquillité des habitants et la sérénité des liens de voisinage.

VII.5.3- Éléments déclencheurs pour la situation conflictuelle :

Les liens tensions qui se développent en conflit d'usage illustre l'intérêt à identifier le facteur déclencheur, bien que difficile en raison du faisceau d'éléments intervenants. Déclencher un conflit peut relever des facteurs d'ordre social, organisationnel ou technologique. Le cas des nuisances sonores qui dépassent les seuils tolérés par les ménages ou des actes de dégradation qui touchent aux parties communes de l'immeuble. L'engagement de l'un des acteurs révèle

le passage à l'opposition active : se confronter verbalement ; dégrader des biens matériels ; produire des signes ; médiatiser le conflit ou impliquer des instances publiques ou pénales. Si l'élément déclencheur est identifié (d'usage), les habitants opposent souvent à l'innovation de manière organisée et structurée. S'il n'y a pas d'élément déclencheur ; plutôt une montée graduelle et lente en tension, des plaintes singulières et désorganisées seront émises au début, ensuite une tendance progressive à s'organiser pour se contester.

VII.5.4- Engagement des acteurs et transformation des liens de tensions en conflits :

La majorité des ménages estime que les troubles générés par les détournements d'usage des logements, ne sont pas suffisamment graves pour engager une procédure pénale. Ils décident de patienter et de ne rien faire dans l'immédiat, et agir par des modes de contestations passifs pour dénoncer les effets de l'empiètement sur leur cadre de vie. La proximité spatiale entre des activités porteuses de préoccupations divergentes, peut induire à des tensions qui ne sont pas toujours stationnaires. Les détournements d'usage incontrôlés sont souvent vécus comme des atteintes à l'intimité, qui provoquent le passage à une opposition plus engagée.

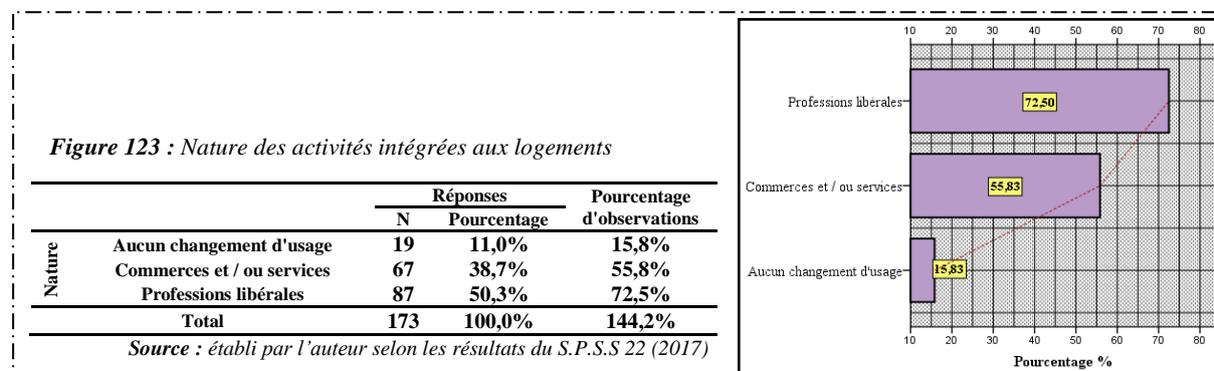
S'engager dans un conflit était soulevé par un spécialiste en pneumo-physiologie aux 352 logements. Affirmant son respect aux règles d'usage communes, il a été confronté au droit revendiqué par les voisins qui contredit son droit d'exercer une profession libérale. Il a avoué ceci ; *« le voisin au-dessous a déposé une plainte contre moi auprès de la justice. Un l'huissier m'a remis une convocation. Il m'a accusé d'être à l'origine des infiltrations d'eau, dont je suis la seule à souffrir. Une autrefois, il a présumé que je transmettais des rayons X à son domicile, mettant la vie de sa famille en danger »* (voir annexe 05). Concernant les autres voisins : *« un jour, arrivant le matin, je me suis aperçu qu'ils ont changé la serrure de la porte du bloc sans m'informer. Une fois regagner mon cabinet, j'ai trouvé que la porte était endommagée. Je n'avais comme choix que de déposer une plainte contre un inconnu »*

D'autres ont réagi à une étape précoce ; dès qu'ils ont appris qu'un changement d'usage aura lieu dans l'immeuble. Ces contestations sont de nature préventive, en raison qu'elles étaient survenues avant la concrétisation de l'investissement, et dont certains ont réussi à délocaliser l'activité contestée par une décision juridique. (Tarek), habitant aux 352 logements : *« un jour, les voisins se sont mobilisés pour empêcher l'ouverture d'un cabinet médical à l'échelle de notre bloc. Une pétition a été signée et transmise aux services compétents, qui ont réagi en faveur de notre revendication ».*

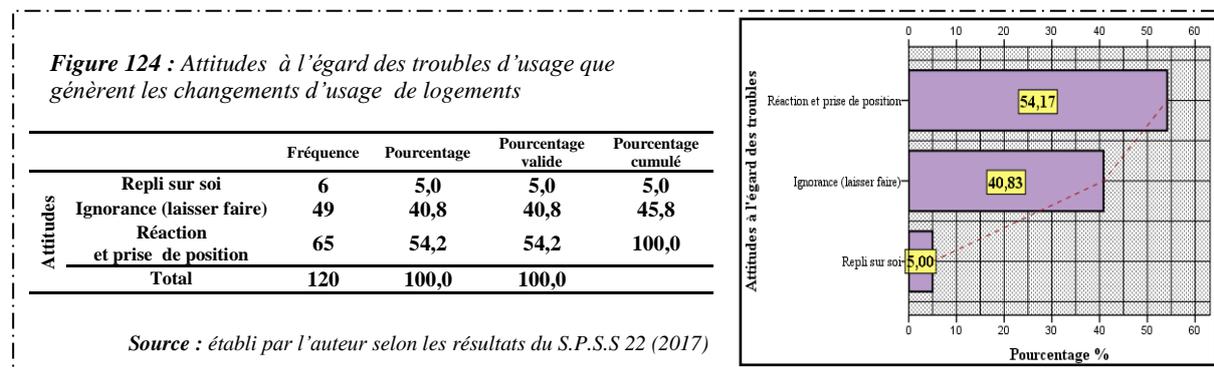
Dans le premier cas, le ménage a agi à titre individuel en engageant une procédure juridique à l'égard de l'auteur du changement d'usage. Alors qu'au second cas, le collectif des voisins a réussi à atteindre l'objectif en raison d'un engagement précoce, prématurité du projet et force d'union qui a accompagné l'action d'opposition.

VII.5.5- Attitudes à l'égard des troubles liés aux changements d'usage des logements :

(72,50 %) des interviewés annoncent qu'au moins un logement dans leur bloc a été détourné au profit d'une profession, contre (55,83 %) pour des fins commerciales ou de services.



Les constatations sur les modes de résolution des conflits ont dégagé deux modes d'actions par lesquels les habitants agissent à l'égard des troubles suscités. Le premier actif basée sur l'interactivité avec l'agent déstabilisateur ; (54,17 %) ont choisi de prendre position envers les fauteurs de troubles. Le second passif qui tend à s'adapter à la situation ou de se replier sur le logement ; (40,83 %) ont affiché leur indifférence et (05,00 %) ont choisi de se replier sur soi.



VII.5.5.1- Repli sur soi, laissé faire et sociabilité réduite :

Le *repli sur soi* s'affirme par la volonté de certains ménages à ne pas partager les espaces communs avec d'autres usagers, notamment les auteurs des changements et leurs clients. Ces ménages sont souvent de nouveaux arrivants au logement qui n'ont pas encore développé des liens avec les voisins, ou ceux considérant le logement comme lieu de passage et projettent de le quitter dès qu'une occasion se présente. Ils ne voient pas d'intérêt à s'impliquer davantage dans la vie du voisinage. Des habitants choisissent de ne pas agir en raison qu'ils perçoivent les contestations comme perte de temps. Pour d'autres, se tourner vers l'espace privatif paraît mieux que le risque de se trouver seul face aux agents perturbateurs. Selon un interrogé : « je travaille toute la journée et je retourne à domicile tard le soir, je rentre directement pour passer du temps avec

ma famille ». La **sociabilité réduite** s'exprime par le refus des ménages de s'impliquer dans des rapports étendus ; ils tentent de s'adapter à la situation en optant pour des contacts avec un nombre restreint de voisins.

VII.5.5.2- Conflits d'usage, prise de position et innovation dans les lieux :

Les changements d'usage peuvent provoquer la réaction des résidents qui prennent parfois des tournants plus violents. Pour empêcher les clients de se rassembler devant l'entrée du bloc, ils placent des pierres ou versent de l'huile brûlée près de l'entrée. Des places de parking étaient privatisées en posant des objets sur la chaussée. Ces actes qui dénotent d'un sens d'incivisme et témoignent d'un usage qui se veut exclusivement résidentiel ; semblent en représailles à la fréquentation élevée des lieux par une population non résidente, proximité d'activités perçues comme menaçantes à la pérennité du ménage et leurs revendications souvent pris à la légère.

VII.5.6- Tentatives de régulation de la par des auteurs des changements d'usage :

Des auteurs de changement révèlent que les contestations des voisins s'articulent autour des nuisances sonores à (26,67 %) ; regroupement des clients à l'entrée du bloc à (20,00 %) ; infiltration des eaux à (13,33 %) et des lacunes d'ordre hygiénique à (06,67 %). Ces réclamations ont poussé des professionnels, surtout relevant du secteur médical, à réagir en faveur de leurs régulations en utilisant différents moyens (voir figure 125) :

- **Fixer un rendez-vous** : par téléphone, mail ou facebook, permet de réduire les désagréments de la présence en masse des clients au local. Un pédiatre a émis cette note : « *la consultation et la circoncision se font en prenant un rendez-vous à l'avance. Merci de votre compréhension* » (Ph.01).
- **Recevoir les patients à l'intérieur du cabinet** : dès leur arriver au bâtiment concerné, patients ou clients sont invités à rejoindre les salles d'attente à l'intérieur du local (Ph.02).
- **Identifier l'étage du cabinet à l'entrée** : permet aux clients de se diriger à l'étage concerné, sans tarder les pas devant les seuils des appartements à usage résidentiel (Ph.03).
- **Présenter les horaires de travail** : permet de réduire la fréquentation des lieux devant le bâtiment et à l'intérieur de la cage d'escalier en dehors des heures de travail (Ph.04).
- **Limiter le nombre des consultations par jour** : par des notes affichées dans le hall d'entrée du bloc, qui visent à limiter le nombre des patients par jour on les incitant à enregistrer leurs noms auprès des personnels du cabinet. On note à ce titre : « *la liste établie par les malades n'est plus valable veuillez vous inscrire auprès de l'infirmier pour chaque consultation médicale uniquement les 20 premiers malades. Merci de votre compréhension* » (Ph.05). Dans le même sens, « *la liste fournie par les patients n'est pas prise en compte. Nous travaillons uniquement en présence du patient. Seuls les 20 premiers patients présents sont pris en considération. Et merci pour votre compréhension* » (Ph.06).



Figure 125 : Moyens pour atténuer la fréquentation en masse au sein et aux abords des bâtiments.

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

- **Communiquer des règlements d'usage** : des professionnels ont choisi de s'adresser à leurs clients par des notes portant règles d'usage ; ils appellent au respect de l'hygiène et de la propreté, au calme et à la tranquillité, tout en repoussant les clients et leurs compagnons en dehors de l'immeuble (voir figure 126). On cite : « Conserver la propreté du bâtiment » (Ph.01) ; « Le médecin demande aux compagnons des patients de ne pas s'asseoir à l'entrée du bâtiment » (Ph.02) ; « Veuillez respecter les voisins du médecin » (Ph.03) ; « Veuillez ne pas nuire aux habitants de l'immeuble. Veuillez ne pas manger ni fumer. Veuillez ne pas jeter les déchets à l'intérieur du bâtiment. Veuillez enregistrer le nom et d'attendre devant l'entrée de l'immeuble. Merci » (Ph.04) ; « S'il vous plaît du calme » (Ph.05).



Figure 126 : Règles d'usage à communiquer aux clients attachés aux locaux d'activités.

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VII.6- Sentiment de détachement ; manifester le désir de quitter le logement :

Changer le lieu de résidence s'est manifesté par deux formes : les ménages qui ont vendu leurs biens (ou proposé à la vente) et ont définitivement quitté la Z.H.U.N (voir figure 120). Ceux qui ont déménagé du logement sans le vendre (laissé fermer ou proposé à la location). Ces derniers semblent relativement aisés et capables d'investir dans un logement qui répond le mieux à leurs besoins et aspirations, tout en gardant le bien à Daksi pour un futur usage.

Tableau 27 :
Déménagement envisageable
par les ménages enquêtés

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|--------|-------|-----------|-------------|--------------------|--------------------|
| Valide | Non | 85 | 70,83 | 70,83 | 70,83 |
| | Oui | 35 | 29,27 | 29,27 | 100,0 |
| | Total | 120 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Sur la question : envisagez-vous de déménager du logement ? (29,27 %) des enquêtés aspirent à quitter l'appartement, alors que (70,83 %) manifestent le désir de se maintenir à domicile pour longue durée. Pour les premiers, il ne compte pas y rester durablement, bien qu'ils aient dépensé des sommes d'argent considérables pour le remettre en état, l'équiper et l'entretenir.

Le propriétaire des logements indique le type de transaction immobilière à entamer avec le potentiel acheteur ou locataire du bien.



Ph.01: appartement à vendre (352 logts)

Ph.02: appartement à vendre (448 logts)

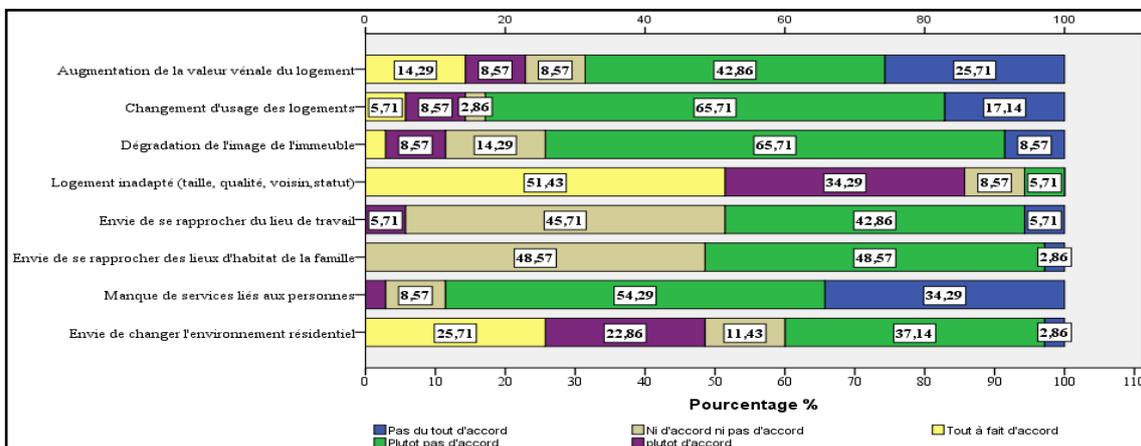
Ph.03: à vendre ou à louer (448 logts)

Figure 127 : Appartements proposés à la vente ou à la location dans les projets de logements étudiés

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

D'où la question : pour quelles raisons envisager-vous de quitter le logement ? Les réponses qui ont été mesurées sur une échelle de Likert sur 5 points (1 : Pas du tout d'accord, 2, 3, 4, 5 : tout à fait d'accord) ont donné le résultat suivant :

Figure 128 : Raisons poussant les ménages enquêtés à déménager de la ZHUN de Daksi



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

VII.6.1- Logement inadapté ; expression d'un mode d'acquisition imposé :

Acquérir un logement public est une principale alternative pour se voir attribuer un foyer de conditions décente, surtout les ménages les plus démunis. Ne pas choisir volontairement son domicile semble réguler les liens au logement et pousser à exprimer une volonté de le quitter. Les ménages enquêtés, en majorité de la première génération qui a pu accéder à la propriété de leurs logements, bien qu'ils estiment chanceux à bénéficier d'un abri, expriment à hauteur de (85,72 %) d'un souhait de déménager. Ils donnent comme motifs pour ce sentiment : l'inadaptation du logement de par l'exiguïté de sa surface, les faibles qualités d'habitabilité et le voisinage défavorable.

VII.6.2- Améliorer le cadre d'habitat ; ambition légitime pour les résidents :

En plus des ménages qui cherchent un logement plus performant en matière de bon voisinage, nombre de pièces, surface et agencement spatial, (48,57 %) des chefs de ménage enquêtés ont exprimé leurs envies de changer cet environnement résidentiel, indépendamment des qualités architecturales et urbaines quel présentent (logement, immeuble et quartier). Cette volonté de déménager de la Z.H.U.N semble être motivée par l'envie de vivre dans un cadre de vie qu'ils choisissent volontairement ; l'aspiration d'acquérir de nouvelles expériences pour les membres du ménage dans un futur résidentiel ; ... etc.

VIII.6.3- Augmentation de la valeur vénale du logement public :

Aux ménages qui projettent de quitter leurs logements pour des raisons professionnelles, s'ajoute ceux qui veulent en tirer profit en vendant le bien⁷⁸. Obtenir un prix satisfaisant était motivant pour (22,86 %) des enquêtés, qui réfléchissent sérieusement à se détacher de leurs domiciles. Une motivation qui semble accentuer par la progression rapide des prix de vente (augmentation de la valeur vénale) et de location des biens immobiliers entre 2014 et 2018. Selon un habitant dans le projet des 352 logements : « en vue de la surface étroite, le voisin de l'étage a vendu son appartement de deux (02) pièces à Daksi I (352 logements) pour acheter une autre de trois (03) pièces à Daksi III (1148 logements) ». Les prix de vente à Daksi I, sont nettement élevés que ceux admis à Daksi III (surface, localisation, image).

VII.6.4- Refus de la co-existence imposée avec des usages autres que résidentiel :

Détourner l'usage des logements à des fins de commerce ou de profession libérale est évoqué comme motif de déménagement pour (14,28 %) des enquêtés, alors que (11,43 %) se justifie

⁷⁸ En raison des prix abordables des logements publics à Daksi par rapport à d'autres quartiers de la ville de Constantine, certains ménages investissent dans l'achat d'un bien pour le vendre des années plus tard et en tirer profit.

par la dégradation de l'image de leurs immeubles d'habitation. La proximité spatiale imposée avec des usages autres que résidentiel était avancée par (Zino), un habitant aux 352 logements, qui a avoué ce qui suit : « ouvrir un cabinet médical à l'appartement voisin a négativement affecté le bien-être de notre famille et de l'ensemble des voisins. De toute façon, je ne compte pas rester toute ma vie dans ce logement ». En dénonçant ces actions, les résidents attestent de ne pas être consulté en amont de leurs préférences quant à cette proximité. Ils estiment être négligés lors des prises des décisions qui touchent directement à leur cadre de vie.

VII.6.5- Statut de locataire ; désintéressement et absence de motivation :

Étant un locataire n'est pas porteur de garantie et de stabilité dans les lieux ; ce statut n'est pas rassurant et ne protège pas lors du renouvellement du bail de location. L'ambition d'accéder à la propriété plutôt que de vivre toute sa vie en tant que locataire⁷⁹, pousse des chefs de ménage à se désintéresser aux grands travaux ou à investir des sommes d'argent importantes sur des biens immobiliers qui ne leur appartiennent pas. En dépit de la dégradation apparente du logement, le bailleur proclame toujours son loyer.

VII.6.6- Accès à l'habitat individuel ; de l'aspiration à l'obsession :

Pour certains ménages, ce logement n'est pas considéré comme un lieu de vie durable, mais plutôt une étape de transition vers une habitation individuelle, qui semble de plus en plus devenir une aspiration obsessionnelle. L'un des chefs de ménage a exprimé ceci : « on ne va pas tarder à quitter cet appartement pour aller vivre à une maison individuelle dans un quartier à la périphérie de la ville, que je suis en train de construire selon mes besoins et goûts ». Pour un autre habitant : « vivre dans une maison individuelle était un rêve qui va enfin se concrétiser après de grands sacrifices de la part de tous les membres de ma famille ».

VII.7- Destinations envisagées par les ménages enquêtés :

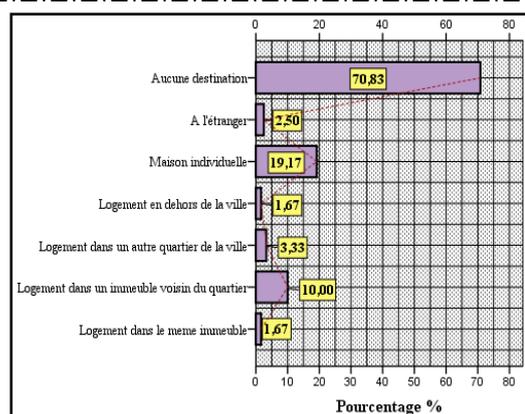
Les ménages qui aspirent à changer de domicile sans quitter complètement cette zone d'habitat, semble agir en faveur d'un processus d'ancrage ; de bonne tenue des liens de voisinage et des rapports sociaux, ainsi qu'une implication dans la vie résidentielle. Alors que, ceux qui projettent leur avenir en dehors de la Z.H.U.N de Daksi se sentent peu attaché à leurs projets de logements. Ces chaînes de mobilité interne sont souvent conditionnées par les changements au niveau des cycles de vie des ménages concernés, surtout du fait de la recomposition de nouveaux foyers, l'arrivée et le départ des enfants et l'accumulation d'épargne dans le cadre d'investissement familial.

⁷⁹ Par locataires ; nous visant les ménages qui disposent d'un contrat de location l'OPGI, ou dans le cadre des sous location avec des ménages qui n'ont pas encore accédé à la propriété de leurs biens.

Figure 129 : Logements de destination

| Destination | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--|------------|----------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Logement dans le même immeuble | 2 | 1,5 % | 1,7 % |
| Logement dans un immeuble voisin du quartier | 12 | 9,2 % | 10,0 % |
| Logement dans un autre quartier de la ville | 4 | 3,1 % | 3,3 % |
| Logement en dehors de la ville | 2 | 1,5 % | 1,7 % |
| Maison individuelle | 23 | 17,6 % | 19,2 % |
| A l'étranger | 3 | 2,3 % | 2,5 % |
| Aucune destination | 85 | 64,9 % | 70,8 % |
| Total | 131 | 100,0 % | 109,2 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



L'aspiration de vivre de manière autonome dans une construction individuelle semble se manifester chez un nombre de ménages, qui se sont lancés dans l'achat des lots de terrains (réglementé⁸⁰ ou informel), notamment dans les quartiers d'*El-Karia (El-Mridj)* et *El-Barda (Sarkina)*. Selon (Fouad) : « après obtention du permis de construire pour réaliser une maison individuelle à *El Barda*, nous avons pu entamer les travaux. Dès l'achèvement de la bâtisse, on compte y déménager immédiatement ». Les autres destinations se partagent entre quitter le domicile pour un autre logement au même quartier, autre quartier de la ville, autre ville ou vers l'étranger.

Conclusion :

Concentration des logements, traitement à l'identique des façades, taille discrète des entrées et absence d'éléments de personnalisation ; autant de facteurs qui rendent difficile le repérage dans le quartier. Les projets de logements s'attachent à des valeurs numériques, dans des configurations caractérisées par un réseau viaire dépourvu de toute dénomination ; lecture confuse des plaques de numérotage et imbrication des programmes. État contraignant pour les citoyens qu'y trouvent des difficultés pour repérer facilement l'adresse souhaitée, d'où le génie populaire qui supplante les appellations officielles et les étiquetages des bâtiments. En réaction à l'image dépersonnalisée du parc de logements public, les ménages font appel à des désignations selon une panoplie de toponymes variés pour améliorer la qualité de repérage.

Le recours à un langage populaire et à la codification des lieux pour distinguer des fragments du tissu urbain ou des immeubles, témoigne d'un refus implicite de la raison étatique de dénomination et de la capacité de la relecture chez les habitants à partir du vécu quotidien. Engager des débats ouverts entre services habilités de l'état et représentants des habitants pour dégager des désignations à octroyer à des portions du tissu urbain facilite le déplacement dans le quartier. Les appellations sur lesquelles se consentent les résidents, peuvent faire

⁸⁰ Pour construire, l'acquéreur du lot de terrain doit obligatoirement disposer d'un permis de construire pour réaliser sa maison (assiette frontière couverte par un POS).

l'objet d'un tri à partir duquel ressortent les noms qui expriment une marque d'appropriation, valorisent une valeur résidentielle ou véhiculent un aspect identitaire des habitants.

D'un autre côté, installer un commerce, service ou profession au détriment d'un logement, a poussé des auteurs de changement d'usage à effectuer des remaniements physiques. Bien que ces dernières non pas étaient sans conséquence sur l'altération architecturale des logements ; elles peuvent constituer un complément de repères qui viennent enrichir le vocabulaire des résidents. Certaines activités intégrées sont couramment exploitées pour s'orienter dans les projets de logements de la Z.H.U.N. Elles participent à créer une notoriété particulière qui fournit une meilleure visibilité à ce parc public uniforme.

Intervenir sur l'existant est une opération délicate qui exige une profonde réflexion ; recourir à des solutions qui se limitent aux façades et au voisinage immédiat des bâtiments semble moins coûteuse. Il s'agit de reconsidérer des groupements plus restreints pour les projets de logements ; des configurations dont le nombre d'unités est réduit, favorisent une ambiance diversifiée qui améliore l'identification des logements. Différencier des portions du tissu par des travaux de résidentialisation, touchant aux lieux attenants aux bâtiments, permet de subdiviser chaque projet en sous entités. De même que l'application des couleurs ou des revêtements appropriées sur les immeubles pour les doter d'un langage architectural singulier.

Diverses raisons semblent à l'origine du désir pour certains ménages à quitter leur lieu de résidence, pour la même Z.H.U.N ou autres quartiers de la ville. Des facteurs qui partent en faveur d'un faible attachement : co-existence imposée avec des usages autres que l'habitation dont l'effet est de perturber la vie du ménage et les liens de sociabilité ; ambition d'améliorer les conditions d'habitabilité ; logement inadapté (surface exigüe) et des motifs inhérents à l'augmentation de la valeur vénale du bien. Ce détachement est en faveur d'un cadre plus performant : bon voisinage ; surface généreuse ; confort et accès à la propriété.

Chapitre VIII :

Émergence des troubles d'usage et attachement des ménages aux logements

Introduction :

Parallèlement à l'évolution du tissu urbain à la Z.H.U.N, qui tend progressivement vers une configuration à caractère multifonctionnel, des liens de tensions ou de conflits faisaient parfois surface entre les acteurs des fonctions urbaines qui empiètent sur les logements et certains résidents. Ceci semble lier en partie à des unités de logements qui servent de supports à des fins autres que la résidence. Le nouveau statut que détient le logement public ne conduit pas forcément à une cohabitation harmonieuse entre usages, il constitue plutôt une source potentielle pour des conflits d'usage. Il convient dans ce chapitre, d'évoquer les troubles anormaux d'usage et de voisinage ; empiètement intensif des personnes non résidentes sur les parties communes de l'immeuble ; nuisances sonores et olfactives ; difficultés inhérentes à l'usage des infrastructures et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (P.M.R) ; etc.

Ensuite, on va aborder l'attachement au logement à travers les variables qu'elles impliquent. L'évaluation du degré d'appréciation voire de satisfaction que portent les ménages à l'égard des logements ; et les modes d'implication et d'engagement envers ce cadre bâti. Qu'il s'agit de l'échelle restreinte (logement / immeuble), l'échelle intermédiaire (voisinage immédiat) ou l'échelle étendue (quartier). En penche sur les modalités de résistance aux détournements d'usages et troubles émergents ; maintenir le climat de tension dans un état stationnaire ou s'engager dans des liens de conflits. Réactions qui semblent régies par des facteurs liés à la nature des activités exercées, types des troubles générés ; ampleur des nuisances et seuils tolérés par les ménages. La matérialité des réactions, *expriment-ils un moyen de contestation modérée et passive ou au contraire, reflète une forme d'opposition à caractère violent ?*

Pour mettre au clair les effets des phénomènes qui se combinent, on va procéder par l'analyse en composantes principales (A.C.P) : méthode qui vise à décrire les données sur les principaux caractères retenues pour l'échantillon d'étude. Dans un premier temps, on tentera de vérifier la fiabilité et la crédibilité des informations relatives aux variables incluent dans l'outil d'investigation (questionnaire). On se projette après dans l'analyse statistique et descriptive des items adoptés pour chaque variable, ainsi à dégager les modes de distribution des données récoltées, qu'il s'agit d'une distribution normale ou s'écartant de la normalité, ce qui est d'un impact sur le type de test à réaliser. On exposera à la fin du chapitre, les résultats portant sur la confirmation ou le rejet de l'hypothèse. Ainsi l'importance des rapports effectifs qui se tissent entre les ménages enquêtés et les logements publics dans lesquels ils évoluent, en ce qui concerne l'échelle d'attachement au lieu et les motifs qui poussent à exprimer l'intérêt de se maintenir à domicile pour une longue durée.

VIII.1- Troubles d'usage et de voisinage générés par les changements d'usage :

Liés à l'inadaptation de la nouvelle affectation avec l'usage résidentiel, dont l'insertion n'était pas au préalable de la conception du projet : aménagements peu qualitatifs ; limite en surface, programme normalisé et rigidité du bâtiment. Une fois changement d'usage, le nouveau statut de l'immeuble ne conduit pas forcément à l'imbrication harmonieuse des fonctions. Laissant prétendre le caractère aléatoire et incontrôlé des actions, empiétement des besoins des uns aux dépens des autres sans tenir compte des limites physiques ni de la qualification des lieux.

Multiplier les sources de troubles est moins appréciable près du logement, d'où la question sur les modalités par laquelle les activités économiques sont placées à proximité ou éloignées de l'usage résidentiel. En règle générale : toute activité ne peut être autorisée à s'implanter dans un milieu d'habitat, s'il n'en demeure pas moins que son exercice ne doit pas troubler la tranquillité des résidents (usage des parkings, bruit, vis-à-vis, conditions d'insécurité liées à la fréquentation excessive des lieux par des non résidents et l'émission des odeurs, etc).

VIII.1.1- Fiabilité des questions pour la variable indépendante :

On procède par la vérification de la fiabilité des items proposés. Pour un échantillon de **120** ménages, l'analyse a donné un coefficient **KR20 (Kuder Richardson)** de **0,747** supérieur à **0,70**. Donc, la cohérence des questions posées avec les énoncés de la recherche est confirmée.

Tableau 28 : Test de fiabilité avec le coefficient KR20 (Kuder Richardson)

| Nombre de questionnaires testés | Valeur de KR20 | Nombre d'expressions testées |
|---------------------------------|----------------|------------------------------|
| 120 | 0.747 | 9 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

VIII.1.2- Crédibilité interne des questions :

Pour vérifier la crédibilité interne des questions, nous procédons par la corrélation de chaque item avec la variable indépendante globale, comme montré au tableau ci-dessous :

Tableau 29 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « troubles générés par les changements d'usage ».

| Items de la variable | N | R (corrélation de Pearson) | Sig. (bilatérale) |
|--|-----|----------------------------------|----------------------|
| 01 J'ai des difficultés quant à l'usage de l'aire de stationnement (parking de proximité) | 120 | ,188* | ,039 |
| 02 Je vie mal la sur-occupation des espaces limitrophes à mon immeuble d'habitations | 120 | ,611** | ,000 |
| 03 J'ai des troubles à l'encontre de la fréquentation excessive du lieu attenant à l'entrée du bâtiment | 120 | ,613** | ,000 |
| 04 Je suis dérangé par l'empiétement massif sur le hall d'entrée commun par des non résidentes | 120 | ,765** | ,000 |
| 05 Je ressens de l'insécurité quant à la présence des personnes non résidentes au sein de l'immeuble | 120 | ,727** | ,000 |
| 06 Je suis mal à l'aise à l'égard de la perturbation de l'intimité devant le seuil de mon appartement | 120 | ,755** | ,000 |
| 07 Je suis perturbé par les bruits que génèrent les personnes attachées aux professions et services. | 120 | ,369** | ,000 |
| 08 Je suis gêné du fait des odeurs indésirables émanant de l'exercice d'un commerce ou profession | 120 | ,698** | ,000 |
| 09 Je souffre en raison des défaillances techniques et l'usage des équipements inappropriés par les locaux | 120 | ,197* | ,031 |

** La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral).

* La corrélation est significative au niveau 0.05 (bilatéral).

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Les corrélations bilatérales des neuf (09) items ont donné des résultats significatifs au (+ **0,01**) et (+ **0,05**). La crédibilité des expressions considérées est donc validée, et l'association est **forte**, étant la majorité des corrélations sont supérieures à (0,5).

VIII.1.3- Analyse statistique descriptive :

Le tableau ci-dessous représente les scores moyens et les écarts types des réponses sur les items qui forment la variable « troubles générés par les changements d'usage des logements ».

Tableau 30 : Analyse descriptive pour la variable « troubles générés par les changements d'usage ».

| | Ordre | Pourcentage % | |
|---|-------|---------------|-------|
| | | Oui | Non |
| J'ai des difficultés quant à l'usage de l'aire de stationnement (le parking de proximité) | 1 | 85,83 | 14,17 |
| Je vie mal la sur-occupation des espaces limitrophes à mon immeuble d'habitations | 4 | 44,17 | 55,83 |
| J'ai des troubles à l'encontre de la fréquentation excessive du lieu attenant à l'entrée de notre bloc | 2 | 53,33 | 46,67 |
| Je suis dérangé par l'empiètement massive sur le hall d'entrée commun par des personnes non résidentes | 5 | 33,33 | 66,67 |
| Je ressens de l'insécurité quant à la présence des personnes non résidentes au sein de l'immeuble | 3 | 45,83 | 44,17 |
| Je suis mal à l'aise à l'égard de la perturbation de l'intimité devant le seuil de mon appartement | 7 | 25,00 | 75,00 |
| Je suis perturbé par les bruits que génèrent par les personnes attachées aux professions libérales | 8 | 14,17 | 85,83 |
| Je suis gêné du fait des odeurs indésirables émanant de l'exercice d'un commerce ou profession | 6 | 28,33 | 71,67 |
| Je souffre en raison des défaillances techniques et l'usage des équipements inappropriés par les locaux | 9 | 0,83 | 99,17 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

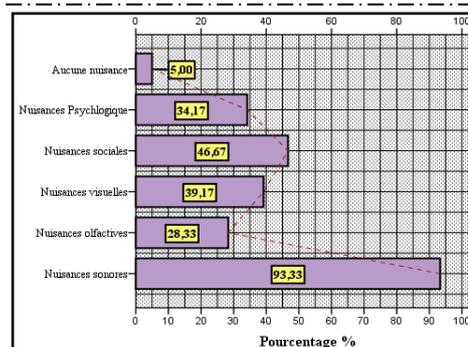
VIII.1.3.1- Troubles liés à la nature des usages :

Habiter un logement au-dessus d'un commerce ou se partager l'étage avec une profession ; des ménages ont revendiqué êtres perturbés par les nuisances que d'autres voisins. Cela paraît à cause des attentes divergentes entre les acteurs concernés. Commerçants et professionnels argumentent les choix d'exercer dans ce parc par des incitations financières, accessibilité et fréquentation des clients. Alors que pour (95,80%) des ménages, ces actions occasionnent des troubles qui posent des enjeux dans la gestion des lieux communs et du voisinage, surtout les nuisances sonores qui constituent la première source de gêne pour (93,33 %) des enquêtés. Ensuite, respectivement les nuisances : sociales, visuelles, psychologiques et olfactives.

Figure 130 : Nuisance générées par les substitutions fonctionnelles des logements.

| Type de troubles | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|-------------------------|----------|-------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Nuisances sonores | 112 | 37,8 % | 93,3 % |
| Nuisances olfactives | 34 | 11,5 % | 28,3 % |
| Nuisances visuelles | 47 | 15,9 % | 39,2 % |
| Nuisances sociales | 56 | 18,9 % | 46,7 % |
| Nuisances Psychologique | 41 | 13,9 % | 34,2 % |
| Aucune nuisance | 6 | 2,0 % | 5,0 % |
| Total | 296 | 100,0 % | 246,7 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



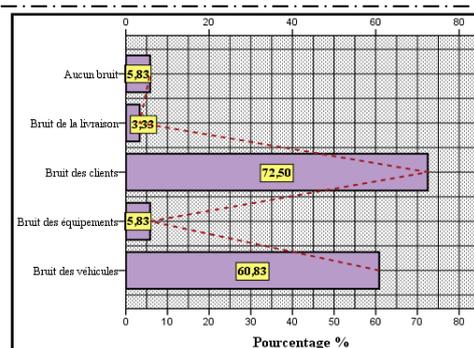
VIII.1.3.1.1- Surexploitation des activités ; bruit temporaire à effet prolongé :

(72,50 %) des ménages se plaignent et s'agacent des bruits occasionnés par un investissement matinal ou tardif des lieux aux pieds des immeubles. Ce type de nuisance qui perturbe leur tranquillité, pousse certains résidents à venir attester auprès des gérants d'activités intégrées et de leurs clients. Bien qu'ils ne subissent pas le même degré de gêne : ceux qui habitent les niveaux inférieurs sont pérennisés par des bruits qu'ils décrivent insupportables, alors que les occupants des derniers étages, plus en retraite, demeurent à distance des troubles sonores.

Figure 131 : Principales sources génératrices des bruits

| Sources | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|-----------------------|------------|----------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Bruit des véhicules | 73 | 41,0 % | 60,8 % |
| Bruit des équipements | 7 | 3,9 % | 5,8 % |
| Bruit des clients | 87 | 48,9 % | 72,5 % |
| Bruit de la livraison | 4 | 2,2 % | 3,3 % |
| Aucun bruit | 7 | 3,9 % | 5,8 % |
| Total | 178 | 100,0 % | 148,3 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

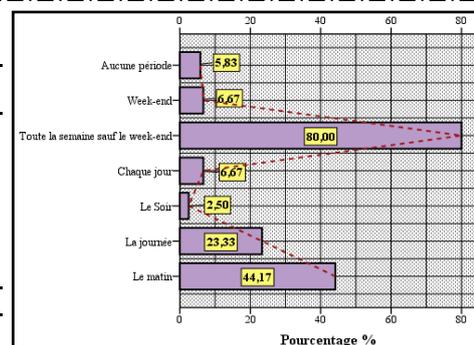


Quant aux périodes des émissions des bruits : tous les jours de la semaine sauf le week-end selon (80,00 %) des enquêtés, surtout le matin à hauteur de (44,17 %).

Figure 132 : Périodes d'émission des bruits

| Périodes | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--------------------------------|------------|----------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Le matin | 53 | 26,1 % | 44,2 % |
| La journée | 28 | 13,8 % | 23,3 % |
| Le Soir | 3 | 1,5 % | 2,5 % |
| Chaque jour | 8 | 3,9 % | 6,7 % |
| Toute Semaine sauf le week-end | 96 | 47,3 % | 80,0 % |
| Week-end | 8 | 3,9 % | 6,7 % |
| Aucune période | 7 | 3,4 % | 5,8 % |
| Total | 203 | 100,0 % | 169,2 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



Pourtant la loi est claire lorsqu' il s'agit de réglementer l'émission des bruits pour garantir une vie résidentielle saine et propice. L'Article 2 du décret exécutif n° 93-184 du 27/07/1993, dont l'objet est de réglementer les émissions des bruits, en application de l'art.121 de la loi n° 83-03 du 05/02/1983, « les niveaux sonores maximums admis dans les zones d'habitation et dans les voies et lieux publics ou privés sont de 70 décibels (70 DB) en période diurne (6 heures à 22 heures) et de 45 décibels (45 DB) en période nocturne (22 heures à 6 heures) ». Ainsi, dans l'Article 4, « sont considérés comme une atteinte à la quiétude du voisinage, une gêne excessive, une nuisance à la santé et une compromission de la tranquillité de la population toutes émissions sonores supérieures aux valeurs limites indiquées aux articles 2 et 3 ».

- Encombrement des lieux limitrophes et hall d'entrée ; source de désagrément :

Certains médecins sont fortement sollicités par les patients que sont d'autres ; pour décrocher un rendez-vous, ils doivent venir tôt le matin avant l'ouverture du cabinet. En absence d'une structure d'accueil convenable, hall aménagé en strict minimum, les patients attendent à proximité du bloc (voir figure 133). Encombrement des abords du bâtiment, intrusions au quotidien dans le hall d'entrée jusqu'aux seuils des appartements était mal perçu par les résidents. Ils sont vécus comme offenses à la vie privée des ménages, qui se sentent envahis par les bruits élevés, des regards indiscrets ou un langage indécent de certains clients. Selon (Zino), qui partage le R.D.C avec un gynécologue aux 352 logements : « des patients viennent frapper à notre porte, ils demandent une chaise pour s'asseoir ou de leur permettre l'usage de la salle d'eau ».

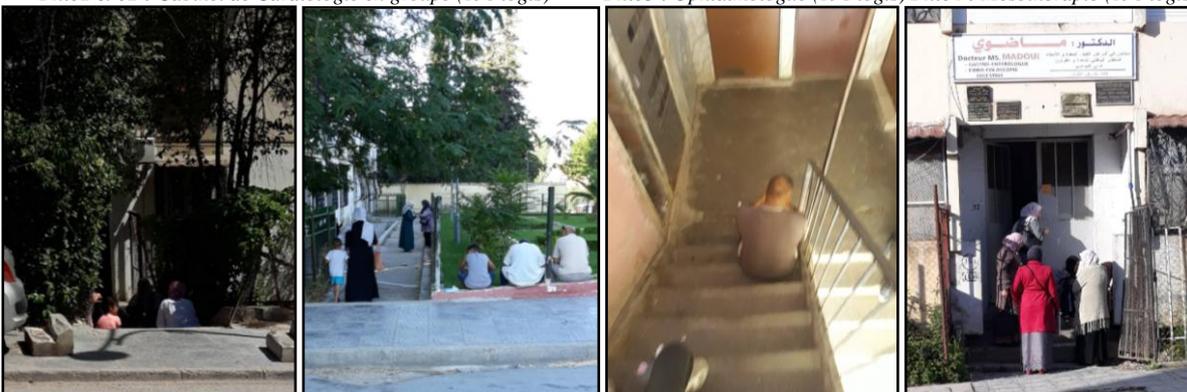
Médecins et les logements où sont donnés des cours de soutiens aux élèves sont très fréquentés. En attendant l'ouverture du local, les clients se regroupent dans le parking à côté, sur le trottoir à proximité, devant l'entrée du bloc ou à l'intérieur du hall d'entrée commun. Par ces attitudes, ils encombrent le passage et ils se mettent parfois en confrontation avec des résidents des lieux.



Ph.01 et 02 : Cabinet de Cardiologie en groupe (198 logts)

Ph.03 : Ophtalmologue (198 logts)

Ph.04 : Mésothérapie (198 logts)



Ph.05 : Gynécologie (352 logts)

Ph.06 : ORL (352 logts)

Ph.07 : Neuro-psychiatrie (448 logts)

Ph.08 : Gastro-entérologue (448)

Figure 133 : Fréquentation excessive près des halls entrés et aux abords immédiats des bâtiments

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Au-delà des sources de gêne évoquées, tout acte entravant à la liberté de circulation dans les espaces communs est souvent porteur de liens de tensions. De l'enquête, un sentiment de malaise était ressenti chez les résidents des blocs objet de changements d'usage, en raison des portes des locaux souvent laissées ouvertes au cours d'exercice. De même que l'entrepôt d'objets volumineux dont l'effet est de gêner la circulation des résidents (voir figure 134).

Les halls d'entrées peuvent être encombrés par les vantaux des portes, que les acteurs des activités laissent souvent ouvertes au cours de l'exercice professionnel (Ph.01). Même effet pour quelques activités informelles qui exploitent des objets, dont les volumes encombrent souvent une partie du hall : sacs du pain près de l'entrée (Ph.02) ou réservoir d'eau près du seuil (Ph.03), etc.



Ph.01: Notaire / avocat (352 logts)

Ph.02: Vendeur informel (448 logts)

Ph.03: Coiffure dames (352 logts)

Figure 134 : Encombrement des halls entrés de certains blocs d'habitation

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

- Réception des clients ; sur-occupation difficilement gérable :

Les logements à usage résidentiel présentent un T.O.L (4,93) et un T.O.P de (1,51). Du fait de la fréquentation excessive du lieu par les clients, il n'est pas étonnant que l'usage professionnel du logement présente des taux plus élevés. D'où des remaniements physiques pour augmenter les surfaces des logements exigus : intégré la loggia, éliminé un placard ou approprié un lieu attenant au logement. S.D.B et W.C, aménagés à l'usage exclusif du ménage, sont désormais exploités par un nombre élevé de personnes et la séparation femmes/hommes n'est plus possible. L'accès est souvent interdit aux clients en raison que la surexploitation, selon des gérants des activités, peut induire à des problèmes techniques voire d'hygiène, poussant des clients à utiliser les lieux communs pour subvenir à ce besoin corporel (voir figure 135). (Yazid), qui partage l'étage avec un dentiste : « à cause du dentiste qui interdit à ses patients d'utiliser le WC, il m'arrive de surprendre de temps en temps des personnes qui urinent dans le hall d'entrée du bloc ».

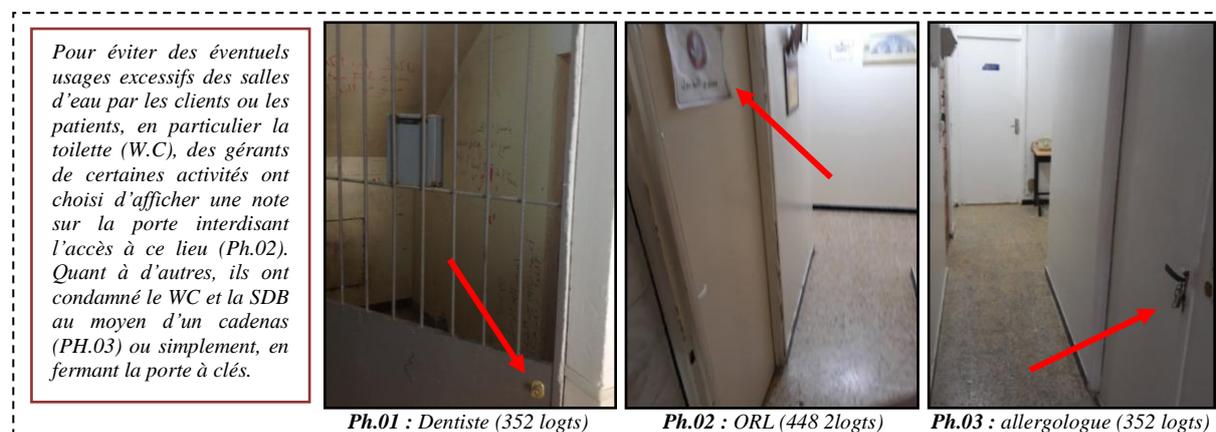


Figure 135 : Salle d'eau (S.D.B et W.C) interdite à l'usage pour patients ou clients.

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.1.3.1.2- Nuisances olfactives ; perpétuel désagrément pour les résidents :

Réaliser un commerce, service ou logement, n'implique pas le même mode de cloisonnement, dimensionnement et disposition technique (type d'évacuation, volume d'aération et position des gaines). Ces installations sont plus significatives pour les activités économiques. Pour installer un restaurant, il est nécessaire de placer des dispositifs techniques appropriés afin d'éviter tout rejet d'effluents polluants et autres nuisances au-delà des seuils réglementaires⁷⁷. En absence de ces dispositifs, les gérants optent pour des solutions qui sont réfléchies en dépit des gênes infligées aux voisins de l'étage (coin barbecue à l'extérieur, passage de la conduite d'extraction à travers le mur de la façade). En quittant leurs domiciles, des chefs de ménage disent buter sur des emballages vides ou des détritres d'aliments jetés dans la cage d'escalier, dont l'auteur, selon les enquêtés, les clients des professions intégrées (voir figure 136).

⁷⁷ Article 8 de la loi 90-29 du 1/12/1999 relative à l'aménagement et l'urbanisme.



Figure 136 : Usage d'équipements inappropriés et actes d'incivilité comme sources de nuisances olfactives
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.1.3.1.3- Accessibilité des P.M.R ; typologie d'usager souvent écartée :

Dans l'article 30 de la loi n° 02-09 du 8/05/2002, relative à la protection et à la promotion des personnes handicapées : « afin de favoriser l'insertion et l'intégration des personnes handicapées dans la vie sociale, de faciliter leur déplacement et d'améliorer leurs conditions de vie et de bien-être, des dispositions visant la suppression des barrières entravant la vie quotidienne de ces personnes sont mises en œuvre notamment en matière : - de normalisation architecturale et d'aménagement des locaux d'habitation, scolaires, universitaires, de formation, de pratiques religieuses, de soins et de lieux réservés aux activités culturelles, sportives et de loisirs, - d'accessibilité aux appareillages, accessoires et aides techniques, de simplification de leur remplacement, favorisant leur autonomie physique, ». La loi fait surgir des préoccupations quant à la capacité des activités empiétant sur l'usage résidentiel à recevoir les P.M.R ; les contraintes d'accessibilité sont évidentes (voir figure 137), surtout si l'activité visée est exercée à l'étage⁷⁸

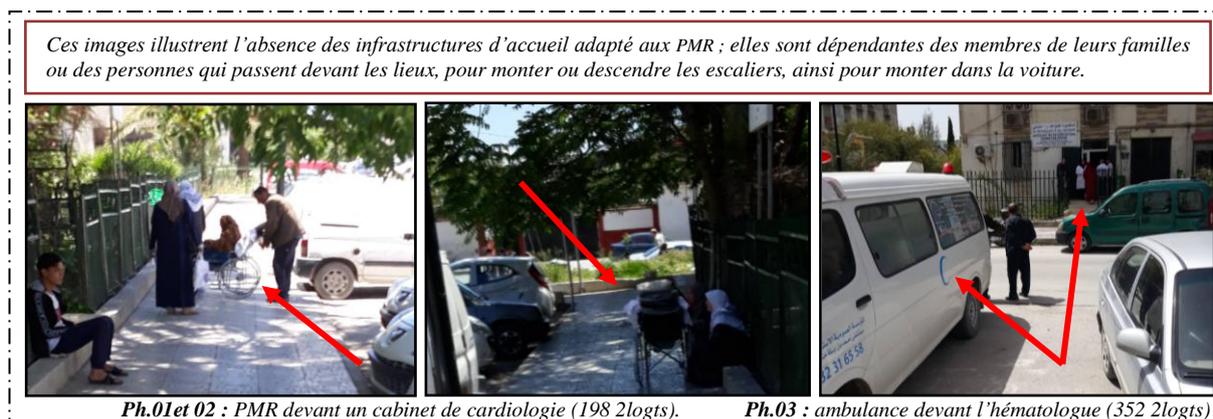


Figure 137 : Conditions d'attente et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.1.3.2- Troubles liés à l'usage d'infrastructures et équipements de fonctionnement :

L'exploitation démesurée des infrastructures spatiales et des installations techniques peut gêner les habitants des projets de logements, en particulier par les bruits générés. Portant la loi

⁷⁸ Surtout si leur présence s'avère obligatoire ; consulter un médecin spécialiste, signer des papiers chez un notaire, etc

est claire, en l'occurrence l'article 2 du décret exécutif n° 93-184 du 27/07/1993, qui stipule que : « toute personnes physique ou morale exploitant des activités exigeant l'emploi de moteurs, d'outils, de machines, d'équipements ou d'appareils générateurs de bruits de niveaux supérieurs aux valeurs limites telles que définies par le présent décret est tenue de mettre en place des dispositifs d'insonorisation ou des aménagements appropriés de nature à éviter d'incommoder la population ou de nuire à sa santé ».

VIII.1.3.2.1- Usage du parking ; nerf de guerre entre résidents et attachés aux activités :

Faible capacité des parkings, croissance du parc automobile et absence de distinction entre aires réservées aux résidents et celles destinées aux acteurs des activités (voir figure 138), ont donné lieu à des liens de tensions voire de conflits autour de ces infrastructures. Furieux de rencontrer au quotidien des difficultés pour stationner, des résidents ont privatisé souvent sans autorisation, des places dans le parking de proximité par des objets solides (des pierres ou des bornes métalliques). Selon (Mohamed) : « un jour, en voulant stationner, un client a heurté la pierre qu'un habitant utilise pour s'approprier une place dans le parking. Bien qu'il n'ait pas eu de dégâts matériels, mais sous la colère, il a manifesté verbalement sa colère à l'égard des auteurs de l'acte ».



Figure 138 : Intensité d'usage des aires de stationnement à proximité des logements à usage professionnel
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Autre pratique ; parkings et voies de dessertes aux pieds des immeubles sont exploités avec rigueur par des jeunes du quartier, qui se sont imposés avec le temps comme autorité ayant plein pouvoir sur ces lieux. Ils imposent, illégalement, aux clients des activités intégrées de payer une somme d'argent sous prétexte de surveiller leurs voitures (voir figure 139).

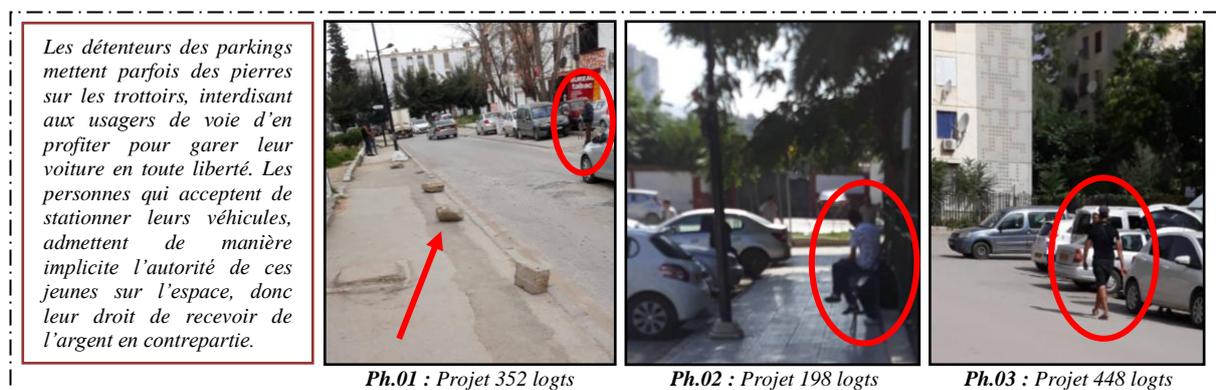


Figure 139 : Jeunes de quartier proclamant illégalement le droit d'usage des parkings
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.1.3.2.2- Livraison des marchandises ; nécessité mais source de perturbation :

Pour remédier aux contraintes de la livraison, des gérants de commerces délimitent l'espace devant le local par des objets (voir figure 140). Étant effectuée à des moments inappropriés de la journée, cette pratique peut gêner la fluidité de la circulation. D'où le recours à des coups de klaxons, qui peuvent perturber les ménages à leurs domiciles et conduire à de faibles appréciations d'un cadre bâti présentant de mauvaises insonorisations.

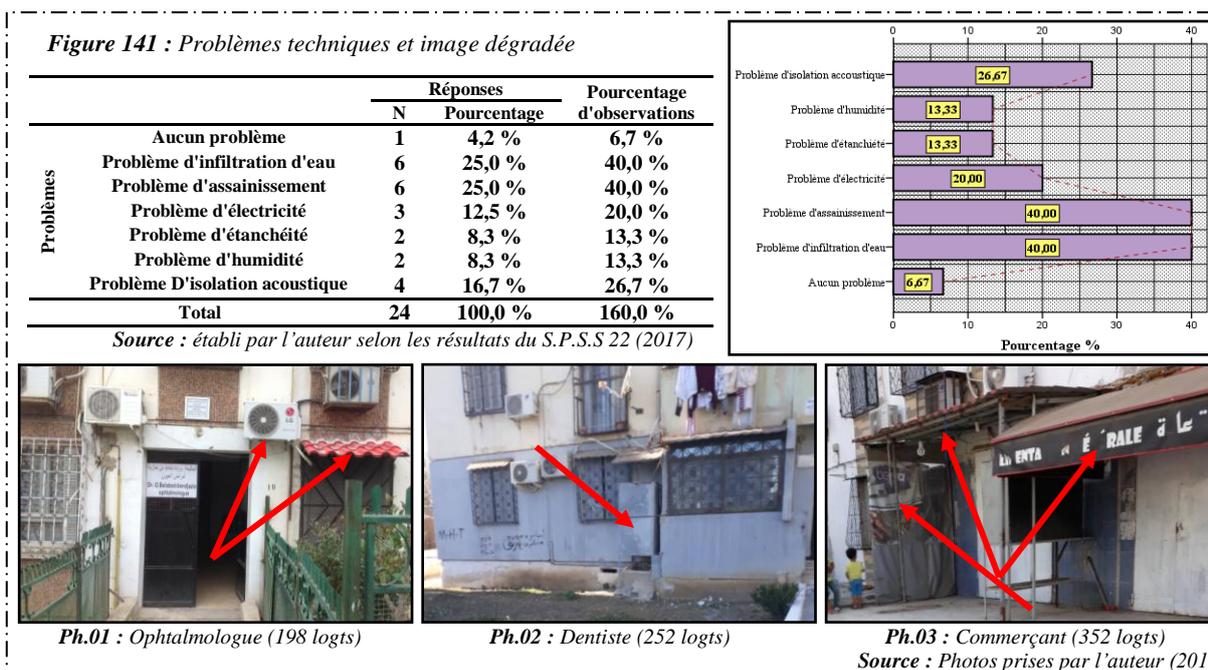


Figure 140 : Contraintes d'approvisionnement et marquage illicite des aires de livraison

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.1.3.2.3- Équipements de fonctionnement ; bruit et image dégradée :

Superposer des statuts divers est parfois générateur de problèmes techniques ; des infiltrations d'eau à (40,00 %) et des défaillances électriques à (20,00 %). État de fait accentué si le sinistre survient la nuit dans un logement à usage professionnel, souvent déserté à ce moment. Pour des commodités d'usage ; climatiseurs, réservoirs d'eau et auvents sur la façade du local ont été installés, d'où l'effet encombrant et l'aspect esthétique désagréable (voir figure 141).



VIII.1.3.3- Troubles liés aux usages des droits de propriété :

DESSOUROUX Ch. (2003, pp 21-46) considère l'espace public comme « *étant praticable et librement accessible à tout un chacun et ne pouvant dès lors être approprié de façon exclusive, durable ou de manière excessivement personnelle par un individu ou un groupe particulier* ». Dans l'article 12 de la loi n° 90-30 portant loi domaniale du 1/12/1990, « *le domaine public ne peut faire l'objet d'appropriation privée ou de droits patrimoniaux* », sauf s'il y a autorisation des services compétents.

Pour régler le problème d'exiguïté des logements, des commerçants et des professionnels se sont déployés au-delà des limites privées des locaux pour exposer une partie de leurs marchandises ou en faire un espace d'attente pour leurs clients. Pourtant dans l'article 60 de la loi évoquée : « *nul ne peut, sans autorisation délivrer par l'autorité compétente et dans les formes prescrites par la réglementation, occuper une portion du domaine public ou l'utiliser au-delà des limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous* ».

VIII.1.4- Test de normalité pour la variable indépendante :

Par ce test, nous allons pouvoir vérifier si les données récoltées pour la variable « *troubles d'usage générés par les changements d'usage* », suivent une distribution normale ou non. Ce qui permet de dégager le modèle à adopter pour la suite de l'analyse.

Tableau 31 : Test de normalité pour les troubles d'usage

| | Kolmogorov-Smirnov ^a | | | Shapiro-Wilk | | |
|-----------|---------------------------------|-----|-------------|--------------|-----|-------------|
| | Statistiques | ddl | Sig. | Statistiques | ddl | Sig. |
| MeanQTRUS | ,181 | 120 | ,000 | ,908 | 120 | ,000 |

a. Correction de signification de Lilliefors

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22(2018)

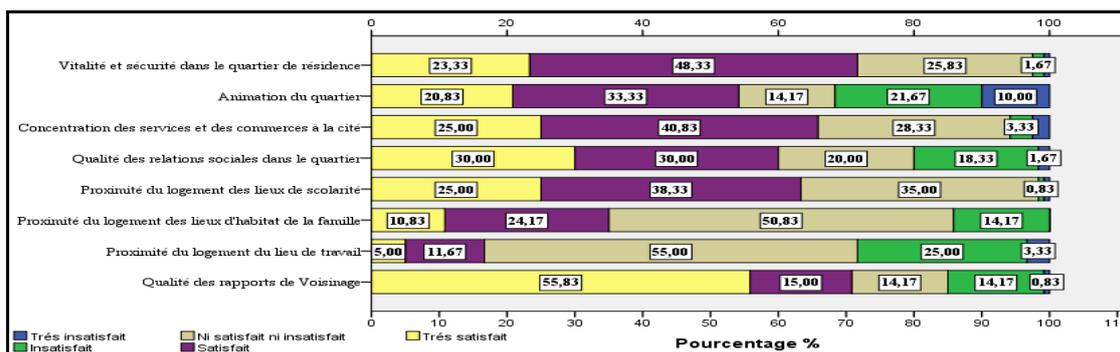
Résultat du test pour (K-S) ou (S-W), au-dessous de **0,05**. Les réponses fournies sur les expressions de la variable suivent une **distribution qui s'éloigne de la normalité**. Données ne se base pas sur des distributions statistiques et se présente sous un modèle **non paramétrique**.

VIII.2- Fiabilité et crédibilité interne des variables dépendantes :

VIII.2.1- Satisfaction à l'égard du logement :

Les appréciations sont régies par des attributs du milieu physique (le logement de par sa surface, confort, valeur esthétique et accessibilité) et des attributs de l'environnement social (liens de voisinage, relations sociales et sentiment de sécurité). La performance des éléments agit sur l'attachement d'un ménage à son lieu de résidence, et participe à considérer ce lieu comme chez soi et non pas un lieu de passage. L'enquête a révélé une satisfaction qui diffère d'un ménage à l'autre à l'égard des éléments du quartier. Les appréciations, évaluées sur une échelle de **Likert** sur 05 points (1: très insatisfaite ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 : très satisfait), ont donné ceci :

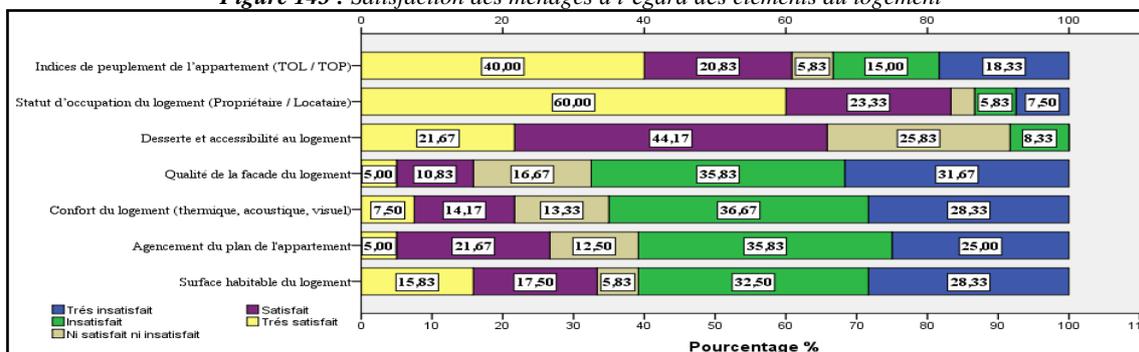
Figure 142 : Satisfaction des ménages à l'égard des éléments du quartier



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

(71, 66 %) disent *satisfaites* à *très satisfaites* de la vitalité et la sécurité dans le quartier ; puis est soulignée : la qualité des liens de voisinage (70, 83 %) ; la concentration des commerces et des services (65,83 %) et la proximité des établissements éducatifs (63,33 %). Habité à portée de main des commodités urbaines permettent de se sentir positivement attachés au quartier. Le réseau social qui se construit entre les usagers est appréhendé (60,00 %) comme ressource positive à une meilleure cohésion sociale. D'autres facteurs liés à l'animation du quartier ; proximité du logement aux lieux d'habitat de la famille et au lieu de travail. Sur la question : *pour quelles qualités du logement vous êtes satisfaites ?*, les appréciations étaient comme suit :

Figure 143 : Satisfaction des ménages à l'égard des éléments du logement



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

VIII.2.1.1- Fiabilité des questions :

Il est utile de signaler d'abord une satisfaction globale envers le voisinage et le quartier, qui est meilleure que celle éprouvée pour le logement. La satisfaction à ce dernier est évaluée sur sept (07) items. En effet, pour un échantillon de 120 ménages, un coefficient α (*alpha de Cronbach*) égale à **0,725** (supérieure à **0,70**), est une valeur confirmatoire pour la fiabilité des items pour la variable « *satisfaction des ménages à l'égard des éléments du logement* ». On estime de ce fait qu'ils sont en cohérence avec les besoins de l'étude.

Tableau 32 : Test de fiabilité avec le coefficient (α) de Cronbach

| Nombre de questionnaires testés | Valeur de α | Nombre d'expressions testées |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 120 | 0.725 | 7 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

VIII.2.1.2- Crédibilité interne des questions :

Tableau 33 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « satisfaction au logement ».

| | N | R (corrélation de Pearson) | Sig. (bilatérale) |
|--|-----|----------------------------|-------------------|
| 10 Satisfait de la surface habitable du logement | 120 | ,766** | ,000 |
| 11 Satisfait de l'agencement du plan de l'appartement | 120 | ,831** | ,000 |
| 12 Satisfait du confort au logement (thermique, acoustique, visuel) | 120 | ,870** | ,000 |
| 13 Satisfait de la qualité de la façade du logement | 120 | ,794** | ,000 |
| 14 Satisfait de la desserte et l'accessibilité au logement | 120 | ,096 | ,298 |
| 15 Satisfait du statut d'occupation du logement (Propriété / Location) | 120 | ,287** | ,001 |
| 16 Satisfait de l'indices de peuplement du logement (TOL / TOP) | 120 | ,560** | ,000 |

** . La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral).

* . La corrélation est significative au niveau 0.05 (bilatéral).

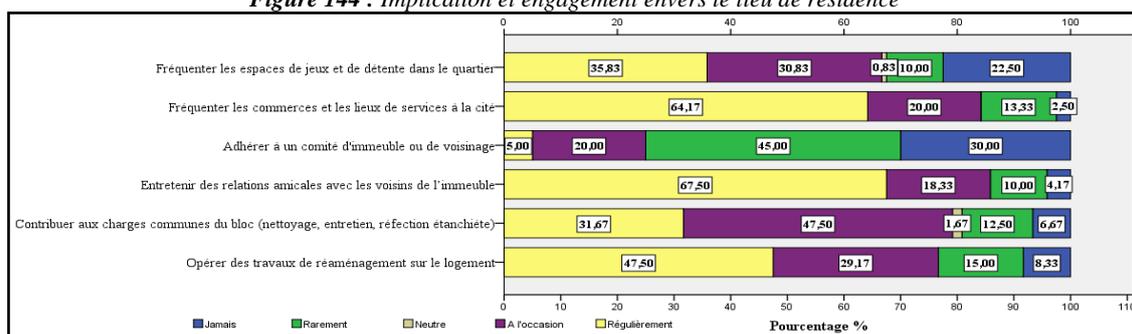
Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

La majorité des corrélations bilatérales est significative ($p < 0,01$), excepte une expression qui se trouve insignifiante. La crédibilité des items est ainsi confirmée avec une **forte** magnitude, étant la majorité des valeurs de Pearson est supérieure à (0,5). COHEN (1988)

VIII.2.2- Implication et engagement envers le lieu de résidence :

Le besoin de vivre en collectivité pousse les ménages à s'approprier les lieux communs, à se sentir concernés par des aspects de la vie au quartier et à y participer activement. S'impliquer davantage dans le voisinage et la collectivité contribue à améliorer l'attachement social des ménages et à expliquer en partie, les sentiments qui se dégagent envers ces lieux. Ces actions ne se limitent pas aux seuls membres du ménage ; il s'agit de développer des liens avec les voisins, côtoyer les lieux publics et entretenir des relations sociales avec les habitants du quartier. C'est là où les chefs de ménage font leurs courses ; les enfants s'épanouissent dans les aires de jeux ; les familles fréquentent des lieux de détente et de service.

Figure 144 : Implication et engagement envers le lieu de résidence



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

VIII.2.2.1 -Fiabilité des questions :

Pour un échantillon de 120 ménages, l'analyse de la fiabilité des six (06) items de la variable dépendante a donné un α (alpha de Cronbach) égale à **0,713** (supérieur au seuil de **0,70**). La fiabilité des expressions testées est acceptable et se conforme avec les visées de l'étude.

Tableau 34 : Test de fiabilité avec le coefficient (α) de Cronbach

| Nombre de questionnaires testés | Valeur de α | Nombre d'expressions testées |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 120 | 0.713 | 6 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

VIII.2.2.2- Crédibilité interne des questions :

Tableau 35 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « implication et engagement envers le lieu ».

| Items de la variable | N | R (corrélation de Pearson) | Sig. (bilatérale) |
|---|-----|----------------------------|-------------------|
| 17 Opérer des travaux de réaménagement sur le logement | 120 | ,639** | ,000 |
| 18 Contribuer aux charges communes du bloc (nettoyage, entretien, embellissement, étanchéité, compagne de plantation) | 120 | ,463** | ,000 |
| 19 Entretien des relations amicales avec les voisins de l'immeuble | 120 | ,753** | ,000 |
| 20 Adhérer à un comité d'immeuble ou de voisinage | 120 | ,560** | ,000 |
| 21 Fréquenter les commerces et lieux de services du quartier | 120 | ,694** | ,000 |
| 22 Fréquenter les espaces de jeux et de détente dans le quartier | 120 | ,742** | ,000 |

** La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral).

* La corrélation est significative au niveau 0.05 (bilatéral).

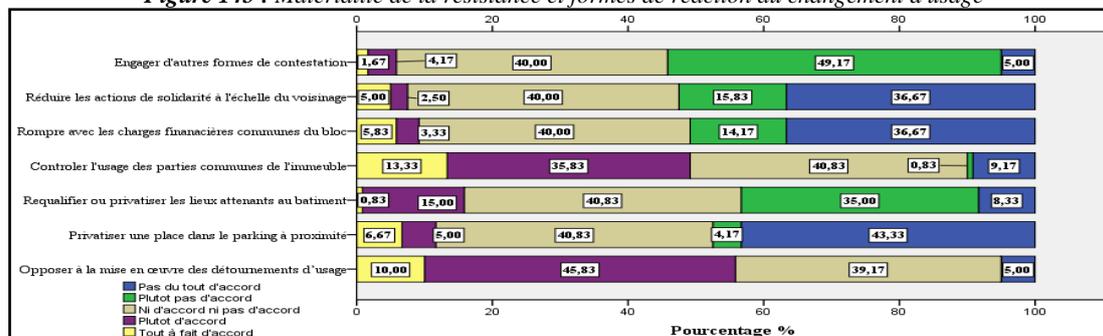
Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Les corrélations bilatérales sont significatives pour les six (06) items en raison que les valeurs du **Sig** sont au-dessous de (0,01), donc la crédibilité des expressions proposées est confirmée. L'association peut-être qualifiée de **forte** étant la majorité des valeurs est supérieure à (0,5).

VIII.2.3- Résistance des ménages aux changements d'usage des logements :

Les liens de tensions ou de conflits entre résidents, auteurs des détournements d'usage et leurs clients, s'actualisent autour de l'usage des infrastructures spatiales communes (parking, lieu attenant au logement et partie commune). Ces supports reçoivent parfois quelques mobiliers et des aménagements qui les désencombrent ou en privatisent l'usage. Il s'agit de délimiter les lieux attenants au logement par une clôture ; marquer une place dans le parking de proximité par un objet solide et des éléments d'agréments près de l'entrée de l'immeuble.

Figure 145 : Matérialité de la résistance et formes de réaction au changement d'usage



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

VIII.2.3.1- Fiabilité des questions :

Tableau 36 : Test de fiabilité avec le coefficient (α) de Cronbach

| Nombre de questionnaires testés | Valeur de α | Nombre d'expressions testées |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 120 | 0,743 | 7 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Pour un échantillon de 120 ménages, l'analyse de la fiabilité des sept (07) items de la variable dépendante « résistance au changement d'usage » à donner une valeur α (alpha de Cronbach) égale à **0,743** (dépassé le seuil de **0,70**). La fiabilité des expressions testées est confirmée ; l'on estime suffisamment cohérentes et répond par ailleurs aux attentes de la recherche.

VIII.2.3.2- Crédibilité interne des questions :

Tableau 37 : Corrélation bilatérale entre items et la variable « résistance au changement d'usage ».

| Items de la variable | N | R (corrélation de Pearson) | Sig. (bilatérale) |
|---|-----|----------------------------|-------------------|
| 23 Opposer à la mise en œuvre des détournements d'usage | 120 | ,259** | ,004 |
| 24 Privatiser une place dans le parking à proximité | 120 | ,743** | ,000 |
| 25 Requalifier ou privatiser les lieux attenants au bâtiment | 120 | ,787** | ,000 |
| 26 Contrôler l'usage des parties communes de l'immeuble | 120 | ,458** | ,000 |
| 27 Rompre avec les charges financières communes du bloc | 120 | ,826** | ,000 |
| 28 Réduire les actions de solidarité à l'échelle du voisinage | 120 | ,779** | ,000 |
| 29 Engager d'autres formes de contestation | 120 | ,459** | ,000 |

** La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral). * La corrélation est significative au niveau 0.05 (bilatéral).

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Les corrélations bilatérales de chaque item avec la variable indépendante globale ont donné des résultats significatifs au (0,01) et (0,05), donc crédibilité des expressions considérées est validée. L'association est **forte**, étant la majorité des corrélations > 0,5.

VIII.3- Analyse statistique descriptive des variables retenues :

VIII.3.1- Analyse statistique descriptive de « la satisfaction à l'égard du logement » :

Du tableau, une moyenne arithmétique générale de **3,02** et un écart type de **0,777**, se projette dans l'intervalle de (**moyennement importante**). Les facteurs très appréciés par les ménages sont liés au statut d'occupation du bien, indices de peuplement et accessibilité au logement, alors que ceux ne portant pas satisfaction relèvent des aspects physiques du logement.

Tableau 38 : Analyse descriptive pour la variable « satisfaction au logement ».

| Items de la variable | N | Moyenne | Ecart type | Ordre | Évaluation |
|---|------------|-------------|--------------|-----------|------------------------------|
| Satisfait de la surface habitable du logement | 120 | 2,60 | 1,458 | 04 | Moyennement important |
| Satisfait de l'agencement du plan de l'appartement | 120 | 2,46 | 1,222 | 05 | Pas important |
| Satisfait du confort au logement (thermique, acoustique, visuel) | 120 | 2,36 | 1,242 | 06 | Pas important |
| Satisfait de la qualité de la façade du logement | 120 | 2,22 | 1,154 | 07 | Pas important |
| Satisfait de la desserte et l'accessibilité au logement | 120 | 3,79 | 0,878 | 02 | Important |
| Satisfait du statut d'occupation du logement (Propriété / Location) | 120 | 4,23 | 1,226 | 01 | Très important |
| Satisfait de l'indices de peuplement du logement (TOL / TOP) | 120 | 3,49 | 1,572 | 03 | Important |
| Moyenne arithmétique générale | 120 | 3,02 | 0,777 | | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

VIII.3.1.1- Satisfait du statut d'occupation du logement :

C'est le **premier facteur** auquel les ménages sont très satisfaits, avec un score moyen de **4,23** et un écart type de **1,226**. La qualification **très importante** exprime l'influence du fait d'être un locataire ou un propriétaire sur la satisfaction du ménage à leurs logements.

VIII.3.1.2- Satisfait de la desserte et l'accessibilité au logement :

Avec un score moyen de **3,79** et un écart type de **0,878**, ce facteur est considéré comme une **seconde priorité** qui relève de l'**important** pour les ménages. La proximité du boulevard de l'Est est un fait marquant pour l'épanouissement du quartier ; c'est un générateur d'attributs positifs liés à la desserte en moyens de transport commun et de la facilité d'accessibilité.

VIII.3.1.3- Satisfait des indices de peuplement :

S'agissant du (T.O.L) ou du (T.O.P), c'est une expression admise avec une moyenne arithmétique de **3,49** et un écart type de **1,572**. Ce score s'affiche à la **troisième position**, qui relève de l'**important** en matière d'appréciation du cadre de vie. À partir des taux affichés, on soulève un passage progressif de la structure familiale étendue à une forme nucléaire.

VIII.3.1.4- Satisfait de la surface habitable du logement :

Occupant la **quatrième place** dans les préférences des enquêtés avec un score moyen **2,60** et un écart type de **1,458**. Les répondants considèrent qu'ils sont **moyennement** satisfaits quant à la surface de l'appartement ; surtout les résidents des 352 et 198 logements dont les surfaces sont nettement améliorées que celles des 448 et 252 logements. Les occupants de ces derniers soulèvent les problèmes de la sur-occupation des lieux et les difficultés d'ameublement.

VIII.3.1.5- Satisfait de l'agencement du plan de l'appartement :

Qualifier par les ménages comme **pas important** en raison d'un score moyen de **2,46** et un écart type de **1,222**, qui lui confère la **cinquième place**. Les résidents enquêtés considèrent que l'organisation spatiale des appartements, n'influe pas sur le sentiment d'estime et de considération qu'ils portent à ce cadre de la vie résidentielle.

VIII.3.1.6- Satisfait du confort au logement :

Ce facteur est évalué comme **pas important**, d'où le classement en **sixième position** avec un score moyen de **2,36** et un écart type de **1,242**. Bien que chaque ménage aspire à vivre dans un cadre qui jouit de confort acceptable (thermique, acoustique, visuel), le niveau du confort dans les logements étudiés a négativement influencé le degré de satisfaction des occupants. On signale des lacunes d'insonorisation, d'infiltration d'eau et d'éclairage naturel, etc.

VIII.3.1.7- Satisfait de la qualité de la façade du logement :

Ce critère est classé en **bas d'échelle** d'évaluation, avec un score moyen **2,22** et un écart type de **1,154**, ce qui le place dans l'intervalle de **pas important**. L'uniformité dans le traitement des façades, l'absence des éléments de personnalisation qui facilite et l'identification des logements le repérage dans le quartier, a affaibli l'appréciation de ce composant du cadre bâti.

VIII.3.2- Analyse statistique descriptive de « l'implication et engagement envers le lieu » :

Un score moyen général des items de **3,69** et un écart type de **0,825**, le projettent au domaine d'évaluation **important**. Les habitants des quatre (04) projets de logements sont sensiblement

impliqués dans les aspects de la vie à domicile, immeuble et quartier. Excepté l'adhésion à un comité d'immeuble ou de voisinage qui ne soulève pas beaucoup d'intérêt chez les enquêtés.

Tableau 39 : Analyse descriptive pour la variable « implication et engagement envers le lieu ».

| Items de la variable | N | Moyenne | Ecart type | Ordre | Évaluation |
|--|------------|-------------|--------------|-----------|-----------------------|
| Opérer des travaux de réaménagement sur le logement | 120 | 3,93 | 1,354 | 03 | Important |
| Contribuer aux charges communes du bloc (nettoyage, entretien, embellissement, étanchéité, compagne de plantation) | 120 | 3,85 | 1,193 | 04 | Important |
| Entretenir des relations amicales avec les voisins de l'immeuble | 120 | 4,35 | 1,157 | 01 | Très important |
| Adhérer à un comité d'immeuble ou de voisinage | 120 | 2,25 | 1,225 | 06 | Pas important |
| Fréquenter les commerces et lieux de services du quartier | 120 | 4,30 | 1,149 | 02 | Très important |
| Fréquenter les espaces de jeux et de détente dans le quartier | 120 | 3,47 | 1,593 | 05 | Important |
| Moyenne arithmétique générale | 120 | 3,69 | 0,825 | | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

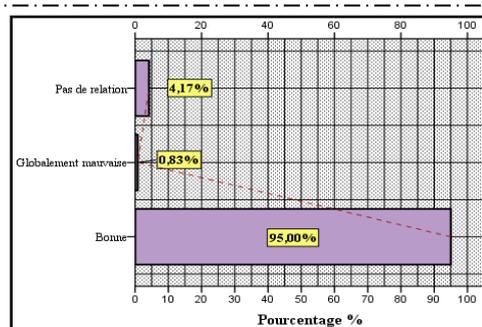
VIII.3.2.1- Entretenir des relations amicales avec les voisins de l'immeuble :

Les ménages enquêtés accordent de l'importance à entretenir de bons rapports avec les voisins de l'immeuble. Du coup, cet item est évalué comme *très important* ; lui accordant la *première place* avec score moyen de **4,35** et écart type de **1,157**. Connaître ses voisins et développer des liens de qualité avec eux, donne une appréciation globale sur l'implication des habitants à l'échelle du bâtiment. En interrogeant les enquêtés s'ils connaissaient tous leurs voisins ; (**80,00 %**) ont émis une réponse positive, ce qui révèle le climat d'anonymat partiel que vivaient certains ménages. Quant à la qualité des liens ; elle est qualifiée de bonne chez la *majorité* des interviewés et globalement mauvaise pour un *très faibles* nombre de ménages.

Figure 146 : Qualité des relations avec voisins

| | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|----------------------|------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Bonne | 114 | 95,0 | 95,0 | 95,0 |
| Globalement mauvaise | 1 | 0,8 | 0,8 | 95,8 |
| Pas de relation | 5 | 4,2 | 4,2 | 100,0 |
| Total | 120 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

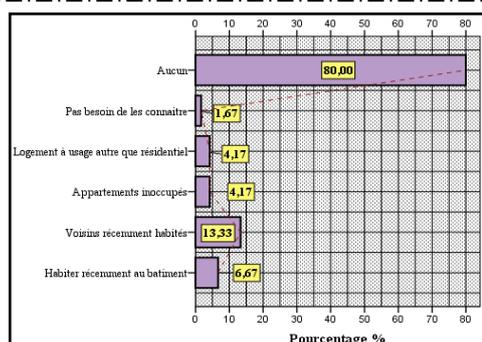


Parmi les raisons de la méconnaissance des voisins ; arrivée de nouveaux ménages (**13,33 %**) ; déménagement récent (**06,67 %**) et appartements inoccupés à usage professionnel (**04,17 %**).

Figure 147 : Raisons de ne pas connaître tous les voisins

| | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|--|------------|----------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Habiter récemment au bâtiment | 8 | 6,1 % | 6,7 % |
| Voisins récemment habités | 16 | 12,1 % | 13,3 % |
| Appartements inoccupés | 5 | 3,8 % | 4,2 % |
| Logement à usage autre que résidentiel | 5 | 3,8 % | 4,2 % |
| Pas besoin de les connaître | 2 | 1,5 % | 1,7 % |
| Aucun | 96 | 72,7 % | 80,0 % |
| Total | 132 | 100,0 % | 110,0 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



VIII.3.2.2- Fréquenter les commerces et lieux de services du quartier :

Score moyen de **4,30** et écart type de **1,149** lui confère la **seconde position** avec l'évaluation **très important**. Place qui puise de l'estime que portent les ménages à la présence des activités à proximité du domicile. Pour des courses courantes, ils préfèrent fréquenter les commerces proches, mobiliser une partie de leurs ressources financières pour les services (voir figure 148). (**86,67 %**) des auteurs des changements d'usage avouent que leurs clients sont à la fois des résidents du quartier et des personnes qui viennent de l'extérieur.

Tableau 40 :
Typologie des clients
et des patients

| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|--------|------------------------------|-----------|-------------|--------------------|--------------------|
| Valide | Gens de l'extérieur de Daksi | 2 | 13,3 | 13,3 | 13,3 |
| | Combinaison des deux | 13 | 86,7 | 86,7 | 100,0 |
| | Total | 15 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

L'implication s'est développée aussi chez des ménages qui possèdent des investissements dans le quartier. Par voie de location ou de propriété, ils ont changé l'usage total ou partiel de leurs appartements pour des fins de commerces ou de services. De l'enquête, (**26,67 %**) des auteurs des changements d'usage interrogés ont comme lieu de résidence la ZHUN de Daksi.



Figure 148 : Fréquentation des commerces et des lieux de service dans les projets de logements étudiés

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.3.2.3- Opérer des travaux de réaménagement sur le logement :

En **troisième position** avec un score moyen de **3,93** et un écart type de **1,354**, donc dans l'intervalle **important**. La détérioration accélérée du bien sous l'effet des aléas climatiques, emploi de matériaux à bas standing et à faible durabilité, ainsi l'encadrement déficient par les opérations d'entretien, ont incité les ménages, a priori des propriétaires⁷⁹, à engager des travaux pour améliorer la qualité du logement (voir figure 149). La rigidité de la structure qui ne permet pas un libre manœuvre, limite souvent l'intervention aux corps d'état secondaires⁸⁰.

⁷⁹ Comparés à des propriétaires, les locataires sont plus confrontées à des autos-interdictions de transformation. Ce qui n'empêche que des locataires investissent dans le logement, en particulier à travers la peinture intérieure et la mise en place des objets de décoration.

⁸⁰ Ce qui n'empêche que des audacieux agissent sur des éléments porteurs de la construction, en dépit des règlements et des lois qui prohibent ces transformations.

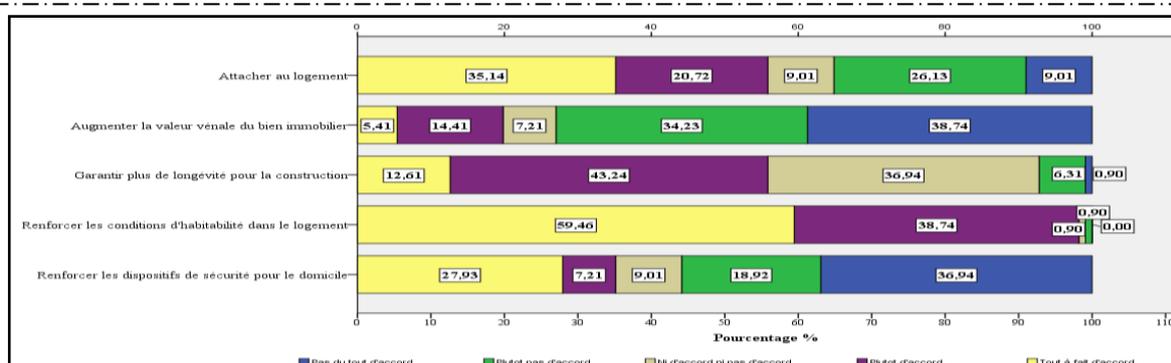
Tableau 41 : Réaménager et embellir le logement

Ces investissements de rénovation ou à visés esthétiques ont pour but de remédier aux malfaçons qui caractérisent le parc de logements public, afin d'obtenir un cadre confortable et plus agréable à la vie du ménage. Ils dénotent d'une réassurance liée au fait que le logement, difficilement acquis, est mieux protégé et gagne relativement de la valeur vénale.

| Types de travaux | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|---------------------------------|------------|----------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Peinture intérieure | 98 | 19,4 % | 81,7 % |
| Peinture extérieure | 15 | 3,0 % | 12,5 % |
| Revêtement mural | 65 | 12,8 % | 54,2 % |
| Revêtement au sol | 29 | 5,7 % | 24,2 % |
| Placer des barreaux métalliques | 39 | 7,7 % | 32,5 % |
| Travaux de plomberies | 96 | 19,0 % | 80,0 % |
| Réaménager la cuisine | 76 | 15,0 % | 63,3 % |
| Installer un climatiseur | 79 | 15,6 % | 65,8 % |
| Aucune action | 9 | 1,8 % | 7,5 % |
| Total | 506 | 100,0 % | 421,7 % |

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Les réponses sur la question : dans quel but vous avez réaménagé votre domicile ? Étaient mesurées sur une échelle de Likert de (5) points. (98,20 %) des interrogés évoquent l'amélioration de l'habitabilité du logement ; alors que **la moitié** annonce comme but l'attachement au logement en plus de garantir plus de longévité au bâti. Il s'agit pour les autres, de renforcer la sécurité et conserver le domicile afin d'augmenter sa valeur vénale.



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Les investissements engagés touchent à la fois l'intérieur de l'espace domestique que l'enveloppe extérieure du logement.



Ph.01: Séjour (198 logts)



Ph.02 : Projet des 198 logts



Ph.03 : Projet des 198 logts

Figure 149 : Raisons et travaux de réaménagement à l'intérieur et sur la façade du logement

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Ceux déclarant ne pas opérer des transformations sur le logement ont avancé comme motif : le manque des ressources financières pour réaliser des travaux de qualité.

Tableau 42 : Raisons pour ne pas réaménager le logement

Parmi les ménages enquêtés qui n'ont pas effectué des travaux de réaménagement jusqu'à présent sur leurs logements, une catégorie a déclaré que bien qu'ils envisagent de le faire prochainement (futur proche ou lointain).

| Régénération étanchéité | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|-------------------------------|-----------|---------------|----------------------------|
| | N | Pourcentage | |
| Statut juridique de locataire | 1 | 9,1% | 11,1% |
| Raisons financières | 8 | 72,7% | 88,9% |
| Raisons techniques | 1 | 9,1% | 11,1% |
| Envisageable | 1 | 9,1% | 11,1% |
| Total | 11 | 100,0% | 122,2% |

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S 22 (2017)

VIII.3.2.4- Contribuer aux charges communes du bloc :

S'annonce en **quatrième position** avec un score moyen de **3,85** et un écart type de **1,193**. Cette tâche relève de l'estime chez les enquêtés, justifiant l'évaluation d'**important**. Les vertus de l'hygiène, sécurité et esthétique des parties communes influent positivement sur la réputation et la représentativité des occupants du bloc, tout en exprimant des effets de personnalisation.

- **Participer dans le nettoyage de la cage d'escalier :**

À la question : *qui s'occupe du nettoyage de la cage d'escalier ? Et par quel moyen participez-vous ?* (**87,50 %**) des réponses évoquent la mobilisation d'une femme de ménage. Selon (*Sofiene*), habitant aux 198 logements : « *c'est une femme de ménage qui passe régulièrement pour nettoyer la cage d'escalier de notre bloc. En dehors de ça, chaque voisin s'occupe de l'espace devant son appartement* ». Participer par cotisation financière, (**85,00 %**), dépasse largement la mobilisation par main-d'œuvre.

| | | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|------------------------|--------------------------------------|------------|----------------|----------------------------|
| | | N | Pourcentage | |
| Nettoyage de la cage | Aucun ne s'occupe du nettoyage | 9 | 7,4 % | 7,5 % |
| | Femme de ménage | 105 | 86,8 % | 87,5 % |
| | Nettoyage par l'un des voisins | 1 | 0,8 % | 0,8 % |
| | Nettoyage par l'ensemble des voisins | 6 | 5,0 % | 5,0 % |
| | Total | 121 | 100,0 % | 100,8 % |
| Moyen de participation | Aucun moyen | 17 | 13,2 % | 14,2 % |
| | Sensibilisation | 0 | 0,0 % | 0,0 % |
| | Conseil technique | 1 | 0,8 % | 0,8 % |
| | Participation par main d'œuvre | 9 | 7,0 % | 7,5 % |
| | Cotisation financière | 102 | 79,1 % | 85,0 % |
| | Total | 129 | 100,0 % | 107,5 % |

Tableau 43 : Nettoyage des parties communes et moyen de participation

Il est important de signaler que, (03,33 %) des chefs de ménage interviewés, ont déclaré qu'ils n'ont aucune idée sur celui ou ceux qui s'occupent du nettoyage de la cage d'escalier et du hall d'entrée commun, ou qu'il n'est assuré par une personne en particulier ; plutôt chaque ménage se charge de l'espace devant sa porte (près du seuil de l'appartement).

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S 22 (2017)

- **Se mobiliser pour la réfection de l'étanchéité de la toiture :**

Recourir à des procédés de préfabrication pour réaliser les logements est l'une des raisons faisant des infiltrations d'eau à travers les joints de la façade ou de la toiture, un problème récurrent. Dans le cas où l'OPGI n'intervient pas⁸¹ ; les occupants du dernier étage se chargent de remettre en état l'étanchéité (**40,00 %**), ce qui n'empêche l'entraide entre voisins pour la refaire (**26,67 %**). Le moyen d'action le plus engagé est la cotisation financière à (**51,67 %**).

| | | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|------------------------|--|------------|----------------|----------------------------|
| | | N | Pourcentage | |
| Réfection étanchéité | Aucun ne s'occupe de la réfection | 17 | 12,9 % | 14,2 % |
| | Réfection par les services de l'OPGI | 35 | 26,5 % | 29,2 % |
| | Réfection par l'ensemble des voisins | 32 | 24,2 % | 26,7 % |
| | Réfection par les voisins du dernier étage | 48 | 36,4 % | 40,0 % |
| | Total | 132 | 100,0 % | 110,0 % |
| Moyen de participation | Aucun moyen | 28 | 16,8 % | 23,3 % |
| | Sensibilisation | 33 | 19,8 % | 27,5 % |
| | Conseil technique | 6 | 3,6 % | 5,0 % |
| | Prise en charge totale | 15 | 9,0 % | 12,5 % |
| | Par main d'œuvre | 23 | 13,8 % | 19,2 % |
| | Cotisation financière | 62 | 37,1 % | 51,7 % |
| | Total | 167 | 100,0 % | 139,2 % |

Tableau 44 : Réfection de l'étanchéité et moyen de participation des ménages

La mise en œuvre de l'étanchéité donne dans certains cas un aspect dégradé et désagréable pour la façade de l'immeuble.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

⁸¹ L'organisme gestionnaire (OPGI) se désengage de la responsabilité de prise en charge, une fois tous les habitants d'un bloc d'habitation sont devenu propriétaires de leurs logements (accéder à la propriété)

- **Participer à l'embellissement et au contrôle technique du bloc :**

Appliquer des revêtements appropriés, remplir l'espace par des plantes et objets de décor dans le hall ou sur les paliers des étages, ainsi des mises à niveau techniques. Autant d'actions qui visent à apporter de la valeur ajoutée esthétique, performance technique et longévité du cadre bâti (voir figure 150). Au-delà de renforcer l'aspect sécuritaire, « devenue quasi systématique généralisable à toute la Z.H.U.N » (LAKABI M. S. & DJELAL N, 2011, p 41), les actions de bénévoles s'étalent à des investissements dans le décor pour améliorer l'image du bâtiment.

Tableau 45 : Mise à niveau technique de l'immeuble et moyen de participation des ménages

(47,50 %) des réponses, se sont versées dans la négligence de cette tâche, alors que (58,33 %) ont évoqué sa prise en charge par l'ensemble des ménages, sous multiples formes. Pour (03,33 %) des enquêtés, les défaillances techniques qui surgissent dans les espaces intermédiaires sont réglées par les services de l'OPGI ou les directions concernées (Sonalgaz, Siaco, PTT, etc).

Source : établi par l'auteur selon résultats du S.P.S.S

22 (2017)

| | | Réponses | | Pourcentage d'observations |
|------------------------|-----------------------------------|------------|----------------|----------------------------|
| | | N | Pourcentage | |
| Contrôle du bâtiment | Aucun ne s'occupe du contrôle | 57 | 43,5 % | 47,5 % |
| | Assuré par un technicien privé | 19 | 14,5 % | 15,8 % |
| | Assuré par les services de l'OPGI | 4 | 3,1 % | 3,3 % |
| | Assuré par l'un des voisins | 19 | 14,5 % | 15,8 % |
| | Assuré par l'ensemble des voisins | 32 | 24,4 % | 26,7 % |
| | Total | 131 | 100,0 % | 109,2 % |
| Moyen de participation | Aucun moyen | 63 | 41,2 % | 52,5 % |
| | Sensibilisation | 18 | 11,8 % | 15,0 % |
| | Conseil technique | 3 | 2,0 % | 2,5 % |
| | Par main d'œuvre | 15 | 9,8 % | 12,5 % |
| | Cotisation financière | 54 | 35,3 % | 45,0 % |
| | Total | 153 | 100,0 % | 127,5 % |

(26,67 %) des réponses partent en faveur d'une prise en charge collective, surtout par cotisation financière (45,00 %). Pour (Brahim), résidents aux 352 logements : « on a toujours participé lorsqu'il s'agit d'entretenir et nettoyer la cage d'escalier et les abords du bâtiment. Par cotisation financière ou main-d'œuvre. Pas de problème ». Pour un autre, c'est un « devoir qui contribue à améliorer l'image du bâtiment, donc les gens qui l'occupent ».

Ces halls d'entrées ont fait objet d'un investissement poussé. Quelques pots, facilement déplaçables, ont été installés, des revêtements muraux décoratifs ont été appliqués afin de personnaliser ce lieu de transition et lui donner un aspect esthétique, tout en protégeant les murs des éventuels chocs et griffures. De même pour les seuils des appartements qui ont reçu quelques traitements superficiels ou en relief.



Ph.01 : Projet 352 logts



Ph.02 : Projet 448 logts



Ph.03 : Projet 352 logts



Ph.04 : Projet 352 logts



Ph.05 : Projet 352 logts

Figure 150 : Embellissement du hall d'entrée, de la cage d'escalier et des seuils des appartements

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

• **Participer aux compagnies de nettoyage et de plantation :**

De temps en temps, des compagnes de plantation et de nettoyage s'engagent par initiatives des résidents (voir figure 151). Ce rituel qui exprime la volonté d'embellir l'image des lieux, s'annonce par des notes (Ph.01). « Nous informant les habitants du quartier et simultanément avec l'arrivée du mois sacré, il est décidé d'organiser une campagne de volontariat pour nettoyer et réhabiliter le quartier. Par conséquent, afin de garantir le succès de l'opération, nous appelons les habitants du quartier à contribuer, qu'ils soient matériels ou humains. À verser les aides financières chez le frère Badri, le magasin des produits alimentaires. Ensemble pour un quartier propre ». De l'enquête, (30,00 %) des répondants avouent leur participation par main-d'œuvre aux dépens des cotisations financières (26,67 %).

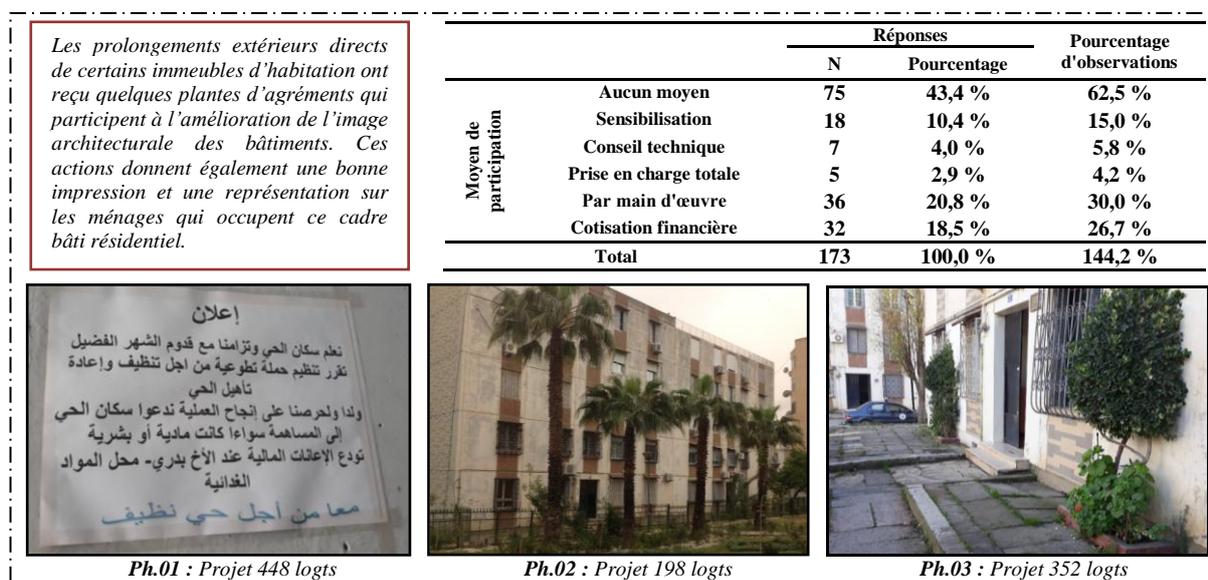


Figure 151 : Moyen de participation dans l'embellissement des lieux attenants aux blocs d'habitations

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

IX.3.2.5- Fréquenté les espaces de jeux et de détente dans le quartier :

En **cinquième place** avec un score moyen de **3,47** et un écart type de **1,593**, elle relève de l'**important** dans le vécu des résidents, C'est en fréquentant les lieux de détente que naissent des liens d'amitiés et de convivialité entre les membres des ménages et usagers de la Z.H.U.N (voir figure 152). C'est un moyen par lequel se manifestent l'implication et l'engagement des habitants envers ce lieu de résidence, en dépit des lacunes rencontrées au quotidien.



Figure 152 : Investissement des lieux de détente à la Z.H.U.N de Daksi

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.3.2.6- Adhérer à un comité d'immeuble ou de voisinage :

Adhérer à un comité d'immeuble ou une association du quartier est peu significative pour les enquêtés ; un score moyen de **2,25** et un écart type de **1,225**, lui confère une évaluation de **pas important** en **sixième place**. Ce qui n'empêche de signaler quelques actions de bénévolat individuelles ou de groupes restreints. Selon (*Toufik*), habitant des 448 logements : « nous avons tenté plusieurs fois de créer un comité pour cette zone d'habitat. Malgré les efforts engagés, nos tentatives ont voué à l'échec. On a même pas réussi à réunir les membres du bureau ». Comme raison à cet échec, il a avancé ceci : « cela paraît revenir au fait que plusieurs ménages ont habité récemment la cité. Pour d'autres, ils ne voient pas d'intérêt à s'engager dans ce genre de mouvement associatif, surtout que c'est une organisation à but lucratif ; ils ne cherchent que des intérêts financiers ».

VIII.3.3- Analyse statistique descriptive de « la résistance aux changements d'usage » :

L'analyse descriptive des sept (07) items a donné une moyenne arithmétique générale de **2,70** et un écart type de **0,642**, d'où un classement global à la troisième position (**moyennement importante**). Les formes par laquelle se matérialise la résistance des habitants à l'égard des troubles d'usage, n'ont pas le même degré d'importance chez les interviewés.

Tableau 46 : Analyse descriptive pour la variable « résistance au changement d'usage ».

| Items de la variable | N | Moyenne | Ecart type | Ordre | Évaluation |
|--|------------|-------------|--------------|-------|------------------------------|
| Opposer à la mise en œuvre des détournements d'usage | 120 | 3,56 | 0,868 | 01 | Important |
| Privatiser une place dans le parking à proximité | 120 | 2,28 | 1,257 | 05 | Pas important |
| Requalifier ou privatiser les lieux attenants au bâtiment | 120 | 2,65 | 0,866 | 03 | Moyennement important |
| Contrôler l'usage des parties communes de l'immeuble | 120 | 3,43 | 1,043 | 02 | Important |
| Rompre avec les charges financières communes du bloc | 120 | 2,28 | 1,166 | 05 | Pas important |
| Réduire les actions de solidarité à l'échelle du voisinage | 120 | 2,23 | 1,128 | 06 | Pas important |
| Engager d'autres formes de contestation | 120 | 2,48 | 0,733 | 04 | Pas important |
| Moyenne arithmétique générale | 120 | 2,70 | 0,642 | | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

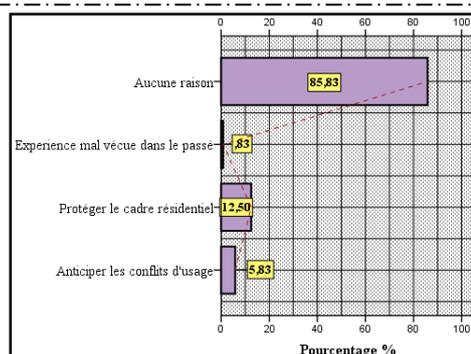
VIII.3.3.1- Opposer à la mise en œuvre des détournements d'usage :

Un score moyen de **3,56**, un écart type de **0,868** et un classement d'**important**, indique que la **première forme** de résistance des ménages est de réagir en amant de la concrétisation du projet ; dès qu'on apprend qu'un changement d'usage est en cours d'aboutir. Cela révèle une volonté de la part des ménages de vouer à l'échec et de façon prématurée, toutes tentatives visant à substituer l'usage des logements. Les ménages qui ont refusé la proximité avec des usages autres que résidentiel, avaient pris part à la lutte contre l'installation des commerces et des professions. Ils annoncent comme intentions de protéger le cadre d'habitat (**12,50 %**) et d'anticiper à des éventuels troubles d'usage à l'échelle de leurs immeubles d'habitation (**05,83 %**). Pour d'autres, la réaction était soutenue par une expérience mal vécue auparavant dans leur ancien lieu de résidence (**0,83 %**).

Figure 153 : Raisons d'opposition aux changements d'usage

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|----------------------|------------------------------------|-------------|----------------------------|---------|
| | N | Pourcentage | | |
| Raisons d'opposition | Anticiper les conflits d'usage | 7 | 5,6 % | 5,8 % |
| | Protéger le cadre résidentiel | 15 | 11,9 % | 12,5 % |
| | Expérience mal vécue dans le passé | 1 | 0,8 % | 0,8 % |
| | Aucune raison | 103 | 81,7 % | 85,8 % |
| | Total | 126 | 100,0 % | 105,0 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

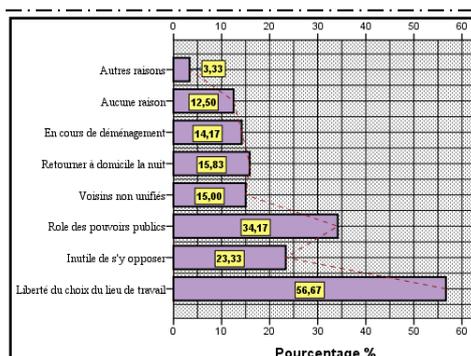


Ne pas s'opposer aux changements d'usage était argumenté à (56,67 %) par la liberté à tout citoyen de choisir son lieu de travail et à (34,17 %) du fait que c'est aux services habilités de l'État de réguler les actions illicites. D'autres se justifient par l'indisponibilité à domicile durant les heures des pratiques professionnelles (15,83 %) ; l'inefficacité des démarches à engager pour empêcher ces réaffectations (23,33 %), surtout étant des voisins non unifiés. De même que l'intention pour certains ménages a déménagé prochainement du logement.

Figure 154 : Raisons de non opposition aux changements d'usage

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------------|---------|
| | N | Pourcentage | | |
| Raisons de non opposition | Liberté du choix du lieu de travail | 68 | 33,0 % | 56,7 % |
| | Inutile de s'y opposer | 28 | 13,6 % | 23,3 % |
| | Rôle des pouvoirs publics | 41 | 19,9 % | 34,2 % |
| | Voisins non unifiés | 18 | 8,7 % | 15,0 % |
| | Retourner à domicile la nuit | 19 | 9,2 % | 15,8 % |
| | En cours de déménagement | 17 | 8,3 % | 14,2 % |
| | Aucune raison | 15 | 7,3 % | 12,5 % |
| | Total | 206 | 100,0 % | 171,7 % |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



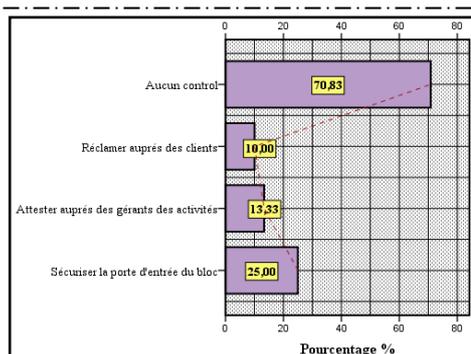
VIII.3.3.2- Contrôler l'usage des parties communes :

Cette stratégie pour défendre les lieux vient en **seconde position** dans le domaine **important**, avec un score moyen de **3,43** et un écart type de **1,043**. L'empiétement fréquent, intense et fluctuant sur les parties communes, par des clients est susceptible d'exacerber des sentiments de crainte chez les ménages. Mixer les usages entraîne, selon eux des failles dans le dispositif de sécurité qui rend difficile l'investissement des lieux communs. Ce tournant sécuritaire incite à déployer des mécanismes pour réguler la circulation au sein de la cage d'escalier.

Figure 155 : Contrôler l'usage des parties communes

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|----------|---|-------------|----------------------------|--------|
| | N | Pourcentage | | |
| Contrôle | Sécuriser la porte d'entrée du bloc | 30 | 21,0% | 25,00% |
| | Attester auprès des gérants des activités | 16 | 11,2% | 13,33% |
| | Réclamer auprès des clients | 12 | 8,4% | 10,00% |
| | Aucun control | 85 | 59,4% | 70,83% |
| | Total | 143 | 100,0% | 119,2% |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)



VIII.3.3.2.1- Sécuriser l'entrée et la cage d'escalier du bloc d'habitation :

Par de multiples mesures (voir figure 156), ils aspirent à diminuer l'empiètement sur les lieux communs qui constituent un potentiel pour l'émergence des tensions, voire de conflits.

- **Sécuriser la porte d'entrée** : un consensus se dégage entre les occupants de certains blocs pour condamner la porte d'entrée commune, jour et nuit. Ceci pour maîtriser l'accès des non-résidents, restreindre les usages incompatibles avec l'usage résidentiel et renforcer la sécurité.

- **Sécuriser les étages de l'immeuble** : l'investissement excessif et répété des lieux par les clients des activités, a poussé des résidents à l'installation d'une seconde porte métallique après la porte principale au rez-de-chaussée, afin de réguler l'accessibilité à l'étage.

- **Actions pour récupérer le contrôle près du seuil** : la disposition opposée des portes a rendu l'intimité des ménages plus vulnérable, surtout s'il y a partage d'étage avec une profession recevant le public ; les appartements sont davantage envahis par les regards gênants des clients. La proximité spatiale induite à un effet d'exposition pouvant entraîner à la perte du contrôle sur le seuil en tant que support de sociabilité. Des dispositifs physiques sont ainsi déployés pour remédier à cette porosité. Ils sont de nature éphémère qui prend fin dès la cession de l'activité, ou perdure au-delà de la disparition des agents perturbateurs.



Figure 156 : Dispositifs de protection pour récupérer le contrôle du seuil et l'usage de la cage d'escalier

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.3.3.2.2- Réclamer auprès de certains clients et patients :

Discuter en face à face permet d'atténuer les liens de tensions entre les voisins de l'immeuble. (10,00 %) des enquêtés ont choisi d'attester auprès des clients ; ils n'ont pas hésité à signaler les dépassements pour mettre fin à des actes jugés incompatibles avec l'usage résidentiel. Ils tentent de réguler les tensions émergeant pour ne pas les voir prendre de l'ampleur. La volonté de respecter la vie des occupants du bâtiment s'est manifestée en faisant informer les usagers de la bonne conduite, par des affiches qui fleurissent dans les parties communes.

Ces affiches (voir figure 157), émanant des résidents à identité anonyme, visent à manifester un sentiment de malaise à l'égard de certains usages. « S'il vous plaît. Il est interdit d'amener les femmes et les enfants. Les youyous sont interdits et les tirs de carabines à poudre » (Ph.01) ; « fermer la porte s'il vous plaît » (Ph.02) ; « Tous les usagers du hall du bâtiment, qu'ils soient des résidents ou non-résidents, sont priés de jeter les ordures dans les paniers et cela pour la commodité de tous. Merci de votre compréhension » (Ph.03 et Ph.04) ; « Interdit de s'asseoir ici » (Ph.05) ; « il est interdit de jeter les ordures s'il vous plaît » (Ph.06).



Figure 157 : Notes adressées aux clients des professions au sein des parties communes

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.3.3.2.3- Attester auprès des gérants des professions libérales :

Les interviewés pensent à (13,33 %), que c'est à la charge des auteurs de changements d'usage de responsabiliser leurs clients ou patients de la nécessité de respecter la vie des résidents et l'intégrité des lieux communs. Un constat qui a conduit à interroger des commerçants et des professionnels sur la nature des réclamations qu'ils reçoivent de leurs voisins ?

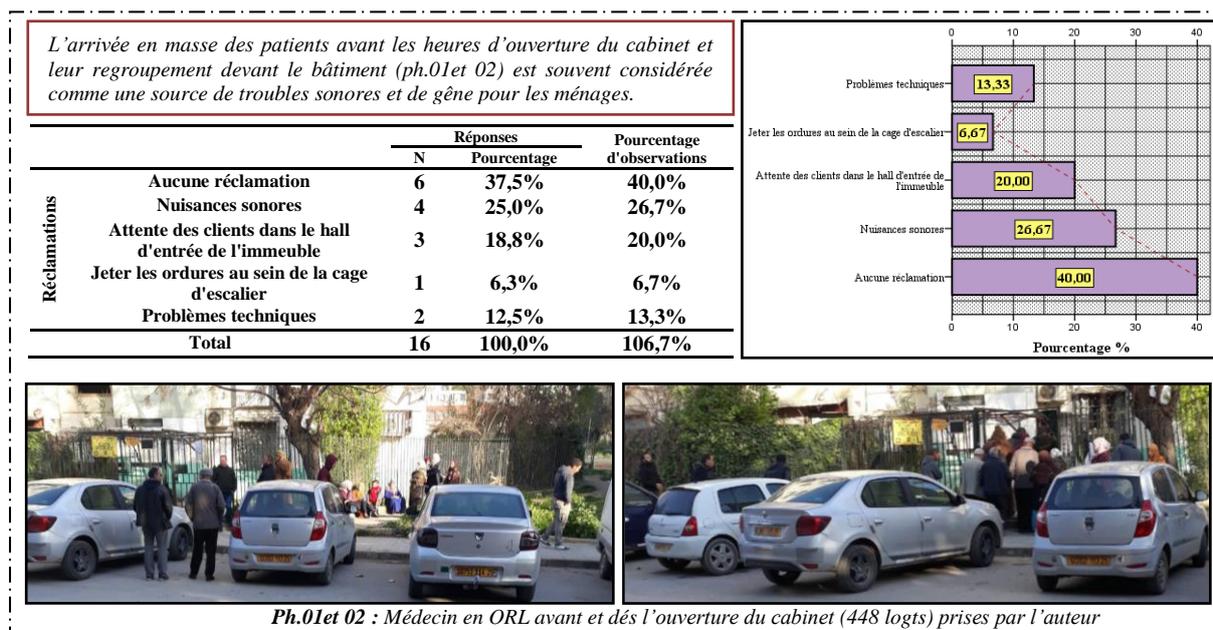


Figure 158 : Natures des réclamations reçues de la part de certains occupants de l'immeuble
Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Les réclamations répétées autour des nuisances sonores, olfactives et techniques, ont poussé des gérants d'activités à réagir en faveur de la régulation du conflit : fixer les visites par rendez-vous, limiter le nombre de clients, etc. Ces initiatives visent à alléger la fréquentation des lieux communs, donc à réduire les éventuels désagréments aux habitants.

VIII.3.3.3- Requalifier ou privatiser les lieux attenants au bâtiment :

C'est la **troisième action** avec un score moyen de **2,65** et un écart type de **0,866**, pour un domaine d'évaluation **moyennement important**. Ces actions, en réaction à une exploitation démesurée des espaces limitrophes, visent à réduire le champ d'action des clients et à renforcer la protection du bâtiment, en lui donnant une image plus valorisée (voir figure 159).

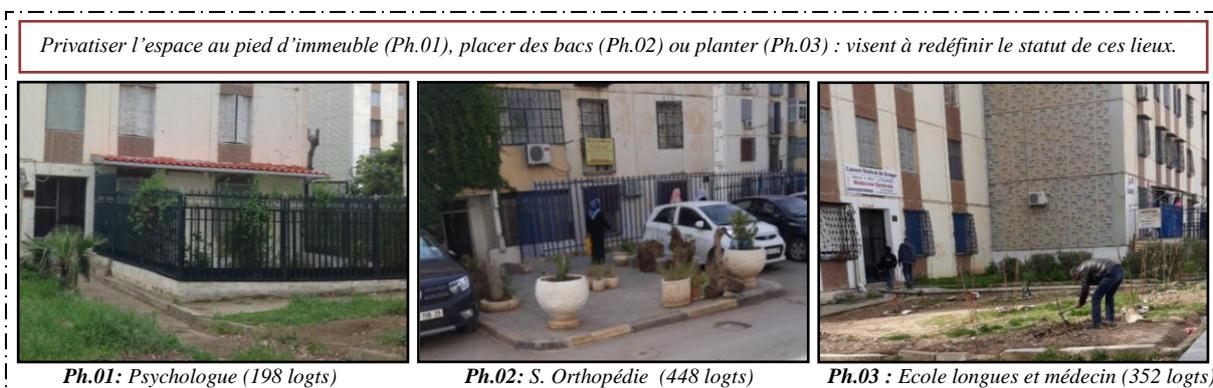


Figure 159 : Privatisation ou requalification des espaces à proximité des logements collectifs
Source : Photos prises par l'auteur (2017)

Le premier acte dénote d'une implication positive dans la vie communautaire, sens de civisme et de responsabilité quant à la gestion des lieux supports de troubles. Par un esthétisme ciblé,

ces auteurs aspirent à transmettre des signes que les lieux concernés sont soumis au contrôle du collectif des habitants. Le second, relève souvent d'une action individualiste qui procède par le marquage des limites et la volonté de garder les fauteurs de troubles loin du logement. Aménager, installer des mobiliers, planter ou nettoyer ; actes qui poussent les professionnels et leurs clients à se sentir moins à l'aise, du fait que leurs places se sont sensiblement réduites.

VIII.3.3.4- Engager d'autres formes de contestation :

En **quatrième position** avec un score moyen de **2,48** et un écart type de **0,733**, il est évalué de **pas important**. Ces ménages estiment que les troubles d'usage ne sont pas suffisamment forts pour déclencher un mode de contestation plus engagé. Mobiliser l'affichage paraît révélateur de la volonté d'imposer passivement, des formes d'usage à laquelle un non-résident doit se soumettre. Ce qui n'empêche que des contestations prennent parfois de l'ampleur, en portant doléances auprès du service pénal ou en signant une pétition collective, attestant de leur refus de voisiner des usages autres que résidentiel. Engager une procédure judiciaire était préconisé par ceux jugeant inutile la négociation verbale avec les fauteurs des troubles.

Tableau 47 : Moyens de revendication des résidents

Notant que la mobilisation du comité d'immeuble ne figure pas parmi les réponses des enquêtés, de même que la médiatisation des conflits d'usage.

| | Réponses | | Pourcentage d'observations | |
|-------|---|-------------|----------------------------|---------|
| | N | Pourcentage | | |
| Moyen | Signer une pétition par les voisins du bloc | 5 | 4,17 % | 4,17 % |
| | Mobiliser le comité du quartier | 0 | 0,00 % | 0,00 % |
| | Engager une procédure juridique | 2 | 1,67 % | 1,67 % |
| | Médiatiser le conflit (recours au média) | 0 | 0,00 % | 0,00 % |
| | Aucun moyen de revendication | 113 | 94,16 % | 94,16 % |
| Total | 120 | 100,0% | 100,0% | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.22 (2017)

VIII.3.3.5- Privatiser une place dans le parking de proximité :

À la **cinquième place**, occupé une infrastructure de l'espace public ne figure pas parmi les actions privilégiées **pas important**, avec score moyen de **2,28** et écart type de **1,257**. Bien que les auteurs de l'acte se justifient de la situation contraignante qu'ils vivent au quotidien, en retournant chez eux (un taux élevé de la motorisation face à de faibles capacités des parkings). Le marquage était réalisé par des objets solides interdisant aux autres usagers d'en bénéficier, sans se préoccuper des risques pouvant infliger pour les usagers de la voie publique.

Associé au besoin de sécuriser les lieux, créer un espace semi-collectif, aménager un parking et empêcher les clients de stationner dans des places qui leur sont réservées⁸², les résidents se sont réunis pour délimiter les parcelles attenantes aux bâtiments par des barrières physiques⁸³. Des notes sont affichées pour interdire l'accès aux non-résidents « accès interdit. Réservé aux habitants de l'immeuble » (voir figure 160).

⁸² Pour les non-résidents, l'accessibilité des voitures est plus restrictive que celle des piétons.

⁸³ La disposition spatiale initiale, ouverte et en forme de bâtiments éparpillés, a été modifiée suite à cet enclave résidentiel.

Ces dispositifs d'anti-stationnement semblent perçus comme une volonté de pousser les clients loin des lieux de résidence. La privatisation d'une portion de l'espace public a favorisé l'émergence des tensions voire de conflits autour de ce composant vital. Pourtant la loi est claire, notamment l'article 62 de la loi n° 90-30 du 01/12/1990 sur la loi domaniale : « l'usage privatif du domaine public par les utilisateurs relève d'une autorisation administrative préalable. Il ouvre droit au paiement par l'utilisateur, de redevances dont les conditions de fixations sont déterminées par la loi ».

La privatisation illégale d'une place de parking s'est matérialisée en posant des objets solides sur la chaussée, en traçant les places dans l'aire de stationnement, en écrivant les premières initiales du nom de l'auteur de la privatisation ou en délimitant les lieux par un clôture légère avec portail. Les résidents se voient reconquérir la zone devant le bâtiment pour un usage de parking.

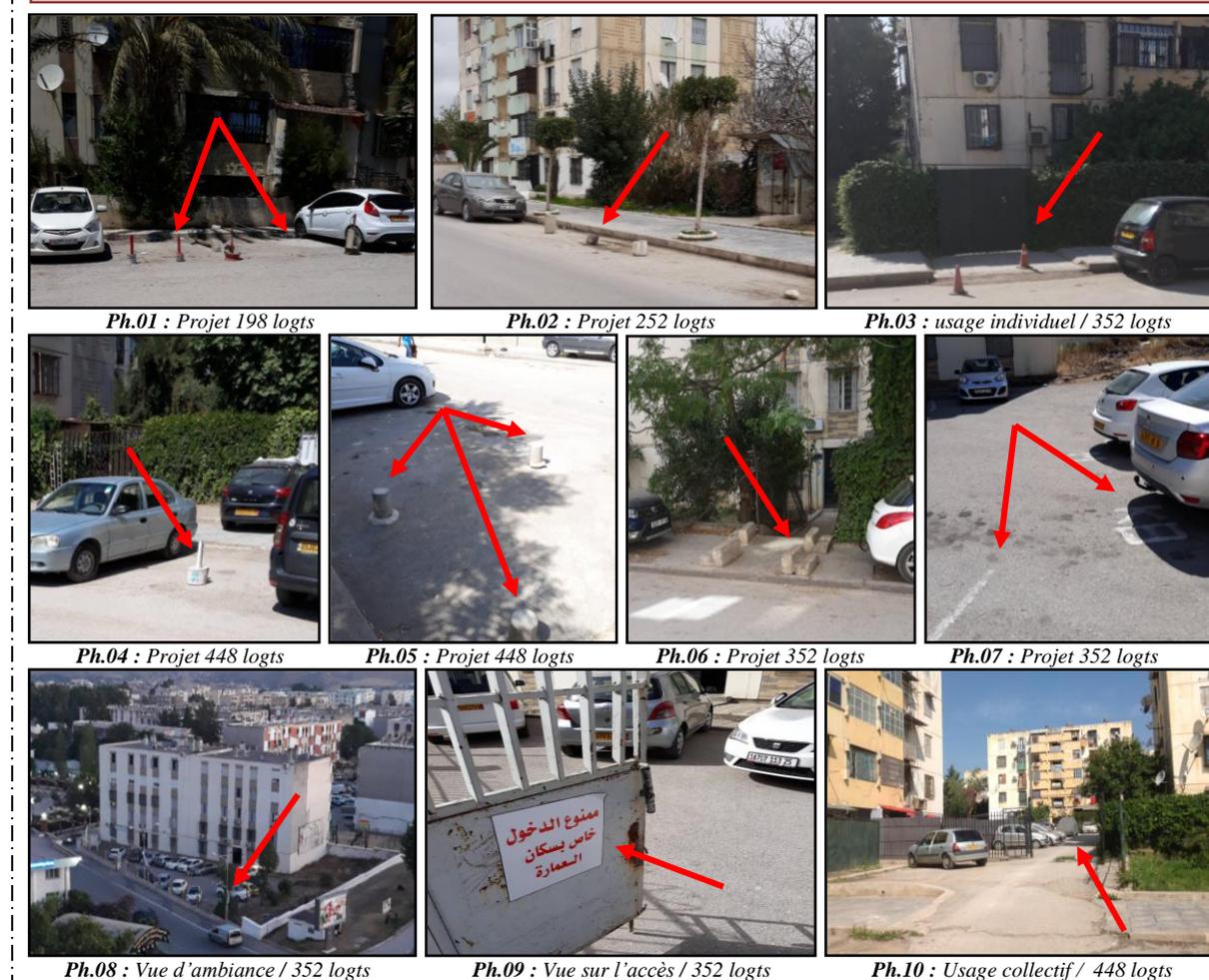


Figure 160 : Privatisation illégale (collectif) d'une aire de stationnement aux pieds d'immeubles

Source : Image satellite de Google earth + Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.3.3.6- Rompre avec les charges financières communes du bloc :

En **cinquième place** avec un score moyen de **2,28** et un écart type de **1,166**, l'inscrivant dans le domaine **pas important**. En dehors du logement privé, les lieux communs n'ont pas suscité le même intérêt chez les résidents de certains bâtiments : murs fissurés ; peinture détériorée et défaillances techniques (voir figure 161). La dégradation apparente des parties communes semble résultat du nouveau statut en *copropriété* qui reflète l'absence de gestion de ces biens.

Les préoccupations en charges communes ne coïncident pas toujours entre résidents et gérants d'activités. S'il y a changement d'usage de logements, des ménages cessent de cotiser aux charges qui recouvrent l'essentiel de la consommation électrique, l'entretien et le nettoyage de l'escalier⁸⁴. Ils se justifient par l'occupation excessive des lieux par les clients, donc devront impliquer une incidence financière supérieure (majorée) à celle induite par un ménage. Par de tels comportements, ils veulent revoir la répartition des charges entre l'usage résidentiel et l'usage professionnel. Selon (Toufik), habitant des 448 logements : « il m'arrive de ne pas contribuer aux tâches de nettoyage. C'est ma façon de contester sur le non-respect des règles d'hygiène par les usagers du bâtiment, surtout les élèves qui viennent pour les cours de soutiens à l'appartement du RDC ». Les commerçants aux pieds d'immeubles, bien qu'ils n'empruntent que rarement l'escalier mais doivent assumer selon certains enquêtés, une partie des frais collectifs.



Figure 161 : État de dégradation des murs dans les parties communes des blocs d'habitations

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

VIII.3.3.7- Réduire les actions de solidarité à l'échelle du voisinage :

Avec un score moyen de **2,23** et un écart type de **1,128** ; c'est l'action **la moins apprécié** par les enquêtés, justifiant l'évaluation **pas important**. L'entraide entre résidents se manifeste dans les lieux publics par le nettoyage des abords du bâtiment, plantation d'arbres, etc. Alors qu'à l'intérieur du bloc par des travaux d'entretien, surveillance réciproque des lieux, etc. Ces actions largement admises auparavant, s'affaiblissent davantage s'il y a changement d'usage. Selon un habitant : « avant, les voisins de l'immeuble s'échangeaient des produits et aliments de première nécessité. Maintenant, avec le nombre important des activités au détriment des logements tout à changer ».

L'usage résidentiel se réduit progressivement pour que l'usage professionnel ou commercial l'emporte, ce qui affaiblit les liens de voisinage sans disparaître pour autant. La conception des parties communes ne favorise pas l'épanouissement de la vie des ménages au-delà des limites privées, surtout s'il y a présence étrangère en permanence. Ouvrir son appartement pour le

⁸⁴ Notant que la majorité des occupants du parc public de la cité Daksi ont pu accéder à la propriété de leurs logements, ce qui permet aux services de l'OPGI de se désengager de tous travaux d'entretien qui touchent aux parties communes des logements collectifs.

voisin, par contiguïté ou par superposition directe, lors d'événements sociaux (décès, mariage, etc.) s'est sensiblement réduite en raison des logements à usage professionnels.

VIII.4- Vérification de la nature de la distribution pour les réponses retenues :

Après l'analyse statistique descriptive, on a procédé au test de la normalité pour les trois variables dépendantes. Ce test permet de vérifier si les données récoltées par l'outil de mesure suivent une distribution normale ou non, donc pouvoir choisir le modèle d'analyse adéquat.

VIII.4.1- Test de normalité pour « la satisfaction à l'égard du logement » :

Tableau 48 : Test de normalité pour la satisfaction au logement

| Variable | Kolmogorov-Smirnov ^a | | | Shapiro-Wilk | | |
|-------------|---------------------------------|-----|-------------|--------------|-----|-------------|
| | Statistiques | ddl | Sig. | Statistiques | ddl | Sig. |
| MeanQSATLOG | ,095 | 120 | ,010 | ,962 | 120 | ,002 |

a. Correction de signification de Lilliefors

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Valeur du test pour (K-S) ou (S-W) < 0.05 ; implique que les réponses émises sur les items de la variable suivent **une distribution qui s'éloigne de la loi normale**. Données ne se basent pas sur des distributions statistiques, et se présentent sous un modèle d'analyse **non paramétrique**.

VIII.4.2- Test de normalité pour l'« implication et engagement envers le lieu » :

Tableau 49 : Test de normalité pour l'implication et l'engagement envers le lieu

| Variable | Kolmogorov-Smirnov ^a | | | Shapiro-Wilk | | |
|-------------|---------------------------------|-----|-------------|--------------|-----|-------------|
| | Statistiques | ddl | Sig. | Statistiques | ddl | Sig. |
| MeanQIMPENG | ,151 | 120 | ,000 | ,936 | 120 | ,000 |

a. Correction de signification de Lilliefors

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Valeur du test pour (K-S) ou (S-W) < 5 % ; indique que les réponses sur les expressions proposées, suivent **une distribution loin de la normalité**. Données ne se basent pas sur des distributions statistiques, et se présentent sous un modèle d'analyse **non paramétrique**.

VIII.4.3- Test de normalité pour la « résistance aux changements d'usage » :

Tableau 50 : Test de normalité pour la résistance aux changements d'usage

| Variable | Kolmogorov-Smirnov ^a | | | Shapiro-Wilk | | |
|------------|---------------------------------|-----|-------------|--------------|-----|-------------|
| | Statistiques | ddl | Sig. | Statistiques | ddl | Sig. |
| MeanQRESCH | ,204 | 120 | ,000 | ,884 | 120 | ,000 |

a. Correction de signification de Lilliefors

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Seuils de signification < 0.05 (Sig < 0.05), révèlent que les réponses sur les items proposés suivent **une distribution qui s'écarte de la normalité**. Les données ne se basent pas sur des distributions statistiques, et se présentent sous un modèle d'analyse **non paramétrique**.

VIII.5- Vérification de l'hypothèse :

L'objectif de l'étude est de mesurer l'impact des troubles d'usage générés par les substitutions fonctionnelles des logements publics sur l'attachement des ménages à leurs domiciles. Nous avons procédé par la corrélation bivariée entre la variable indépendante « troubles générés par

les changements d'usage des logements », et chacune des variables dépendantes (implication de l'attachement au logement) : « satisfaction à l'égard du logement », « implication et engagement envers le lieu » et « résistance au changement d'usage ». Notant que les trois corrélations vont être mesurées par le test de **khi-deux**, qui se dégage comme le test **non paramétrique** approprié.

Tableau 51 : Modèles et tests adoptés pour la vérification de l'hypothèse.

| Variable | N | Test de normalité (Sig.) | Modèle | Test adopté |
|--|-----|--------------------------|------------------|-------------|
| Satisfaction à l'égard du logement | 120 | ,010 | Non paramétrique | Khi-deux |
| Implication et engagement envers le lieu | 120 | ,000 | Non paramétrique | Khi-deux |
| Résistance au changement d'usage | 120 | ,000 | Non paramétrique | Khi-deux |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Avant de se lancer sur la vérification de l'hypothèse, il est important de rappeler ce qui suit :

- **Test non paramétrique**⁸⁵ **Khi-deux** : connu aussi par **Khi-2 de Pearson** (en référence à Karl Pearson qui a développé la théorie générale de la corrélation). Ce test consiste à comparer les fréquences (observées et attendues) de l'échantillon considéré, afin de vérifier si l'écart est suffisamment petit pour être imputable aux fluctuations d'échantillonnage.

- **Test d'hypothèse ou test statistique** ; démarche qui vise à fournir des règles qui conduisent à choisir entre deux hypothèses, à partir des résultats de l'échantillon. L'**hypothèse nulle** H_0 ; correspond à celle considérée comme vraie a priori, elle précise l'inexistence d'effet ou l'absence d'influence. L'**hypothèse alternative** H_1 ; est l'énoncé que l'on souhaite prouver, elle est considérée vraie lorsque l'hypothèse H_0 est fausse.

VIII.5.1- Test du Khi-deux pour la variable « satisfaction à l'égard du logement » :

Pour cette variable, il s'agit de vérifier les deux hypothèses suivantes :

- H_0 : il **n'existe pas** d'influence représentative statistiquement au seuil de signification de 5 %, entre la variable **indépendante** et la variable **dépendante**.
- H_1 : il **existe** une influence représentative statistiquement au seuil de signification de 5 %, entre la variable **indépendante** et la variable **dépendante**.

Le test non paramétrique **Khi-deux** pour cette variable, a donné le résultat suivant :

Tableau 52 : Test du Khi-deux pour la variable dépendante « satisfaction au logement ».

| | Valeur | ddl | Signification asymptotique (bilatérale) |
|---------------------|----------------------|-----|---|
| Khi-deux de Pearson | 162,667 ^a | 31 | ,000 |

a. 0 cellules (0,0%) ont des fréquences théoriques inférieures à 5. La fréquence théorique minimum d'une cellule est 7,5.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Seuil de signification inférieur à 0,05 peut être jugé signifiant statistiquement. (H_0) annonçant l'**inexistence** d'effet statistique au seuil de signification 5 % est **rejetée**, et (H_1) qui stipule l'**existence** d'une relation statistique au seuil de 5 % entre « troubles d'usage générés par les

⁸⁵ Les tests non paramétriques peuvent être utilisés même si la validité des tests paramétriques ne sont pas assurées.

changements d'usage des logements » et « satisfaction à l'égard du logement » est **acceptée**. Donc, les deux variables sont dépendantes.

VIII.5.2- Test du Khi-deux pour la variable « implication et engagement envers le lieu » :

Pour cette variable, on va procéder à la vérification des deux hypothèses suivantes :

- **H₀** : **il n'existe pas** d'influence représentative statistiquement au seuil de signification 5%, entre la variable *indépendante* et la variable *dépendante*.
- **H₁** : **il existe** une influence représentative statistiquement au seuil de signification 5%, entre la variable *indépendante* et la variable *dépendante*.

Le test non paramétrique Khi-deux pour cette variable, a donné le résultat suivant :

Tableau 53 : Test du Khi-deux pour la variable dépendante « implication et engagement envers le lieu ».

| | Valeur | ddl | Signification asymptotique (bilatérale) |
|---------------------|----------------------|-----|---|
| Khi-deux de Pearson | 166,358 ^b | 30 | ,000 |

b. 0 cellules (0,0%) ont des fréquences théoriques inférieures à 5. La fréquence théorique minimum d'une cellule est 6,5.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Seuil de signification inférieur à 0,05, permet de conclure qu'il est significatif statistiquement. On **rejette** (**H₀**) selon laquelle **il n'existe pas** d'effet statistique au seuil de signification 5 %, et on **confirme** (**H₁**) qui annonce l'**existence** d'une influence statistique au seuil de signification 5% entre « troubles d'usage générés par les changements d'usage des logements » et « implication et engagement des ménages envers le lieu de résidence ». Donc, les deux variables sont dépendantes.

VIII.5.3- Test du Khi-deux pour la variable « résistance au changement d'usage » :

Il s'agit pour cette variable, de vérifier les deux hypothèses suivantes

- **H₀** : **il n'existe pas** d'influence représentative statistiquement au seuil de signification 5 %, entre la variable *indépendante* et la variable *dépendante*.
- **H₁** : **il existe** une influence représentative statistiquement au seuil de signification 5 %, entre la variable *indépendante* et la variable *dépendante*.

Le test non paramétrique Khi-deux pour cette variable a donné le résultat suivant :

Tableau 54 : Test du Khi-deux pour la variable dépendante « résistance au changement d'usage ».

| | Valeur | ddl | Signification asymptotique (bilatérale) |
|---------------------|----------------------|-----|---|
| Khi-deux de Pearson | 280,800 ^c | 23 | ,000 |

c. 0 cellules (0,0%) ont des fréquences théoriques inférieures à 5. La fréquence théorique minimum d'une cellule est 10,0.

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

Seuil de signification inférieure à 0.05, on peut juger qu'il est significatif statistiquement. Ce qui pousse à refuser (**H₀**) qui annonce l'**absence** d'influence statistique au seuil 5 %, et à accepter (**H₁**) qui stipule l'**existence** d'une influence statistique à la valeur significative 5 %

entre « troubles d'usage générés par les changements d'usage des logements » et « résistance au changement d'usage ». L'hypothèse (H_0) est rejetée du fait que le risque d'erreur de refuser (H_0) alors qu'elle est vraie est très minime. Donc, les deux variables sont dépendantes.

VIII.6- Analyse de variance :

C'est par laquelle on identifie les profils socio-démographiques de la population cible, qui influent sur la perception des troubles d'usage et de l'attachement au logement. L'hypothèse nulle (H_0) indique que les moyennes sont égales à tous les niveaux, alors que pour l'hypothèse alternative (H_1), au moins l'une des moyennes n'est pas égale aux autres. Il s'agit de vérifier l'hypothèse selon laquelle la modification des données générales de l'échantillon d'un cas à l'autre, produit ou non les mêmes résultats. On utilise le test *U de Mann-Whitney* pour le facteur statut d'occupation et le test *H de Kruskal-Wallis* pour les six (06) autres données.

Tableau 55 : Analyse de variance d'après les tests de Wann-Whitney et Kruskal-Wallis

| Variances | Types de test | Troubles d'usage | Satisfaction a l'égard du logement | Implication et engagement envers le lieu | Resistance au changement d'usage |
|-----------------------|---------------------|------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|
| Age chef de ménage | H de Kruskal-Wallis | 2,603 | ,714 | 2,242 | 5,801 |
| | SIG | ,457 | ,870 | ,524 | ,122 |
| Emploi chef de ménage | H de Kruskal-Wallis | 8,059 | 11,074 | 4,088 | 16,299 |
| | SIG | ,089 | ,026 | ,394 | ,003 |
| Structure du ménage | H de Kruskal-Wallis | 13,897 | 14,788 | 28,875 | 5,913 |
| | SIG | ,008 | ,005 | ,000 | ,206 |
| Taille de ménage | H de Kruskal-Wallis | 18,509 | 19,873 | 75,737 | 19,747 |
| | SIG | ,030 | ,019 | ,000 | ,020 |
| Projet de logement | H de Kruskal-Wallis | 14,492 | 18,887 | 15,209 | 7,307 |
| | SIG | ,002 | ,000 | ,002 | ,063 |
| Durée d'occupation | H de Kruskal-Wallis | 5,429 | 4,959 | 8,396 | 11,654 |
| | SIG | ,246 | ,292 | ,078 | ,020 |
| Statut d'occupation | U de Wann-Whitney | 838,000 | 474,500 | 505,500 | 861,500 |
| | SIG | ,551 | ,001 | ,002 | ,667 |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2018)

- **Taille de ménage** : le *Kruskal-Wallis* est significatif pour les quatre variables ($Sig < 0.05$) ; ce qui indique que la médiane d'au moins un (1) groupe diffère des autres. (H_0) qui stipule que la taille de ménage n'influe pas sur la perception des troubles d'usage issus des changements d'usage et l'attachement au logement est rejeté, alors que (H_1) qui annonce l'existence d'une influence est validée. Que le ménage soit de petite taille, moyenne ou grande ; c'est le premier facteur qui influe sur la capacité des ménages à apercevoir les troubles naissant au sein de ce cadre d'habitat. De même sur l'appréciation des conditions de vie à domicile, l'implication et l'engagement dans la vie du voisinage et de la collectivité et résistances au changement.

- **Structure du ménage et projet de logement** : le test de *Kruskal-Wallis* affiche des valeurs significatives pour trois variables. On rejette (H_0) et on accepte (H_1) qui stipule l'existence de variance entre les formes de la structure du ménage et les projets de logements en matière de

la perception des troubles d'usage et leurs liens avec l'attachement au logement. Les deux facteurs agissent sur la sensibilité des ménages envers des troubles causées par l'empiètement des commerces et des professions sur les logements. Ils affectent l'appréciation des conditions de vie, l'implication et l'engagement dans des aspects de la vie résidentielle.

- **Emploi chef de ménage :** *H de Kruskal-Wallis* indique des valeurs significatives pour la satisfaction du logement et la résistance au changement. (H_0) qui annonce de l'inexistence d'aucune variance entre les profils socio-professionnels des chefs de ménage est refusée. En revanche, (H_1) qui admette qu'au moins une moyenne n'est pas égale pour l'emploi du chef de ménage est acceptée. Cet indice affecte le sentiment d'estime que porte le ménage à leurs logements et la vivacité de ses membres pour protéger le lieu de résidence de toutes atteintes.

- **Statut d'occupation du logement :** *U de Wann-Whitney* a généré des valeurs significatives pour la satisfaction à l'égard du logement ; l'implication et l'engagement envers le lieu. Ainsi, (H_0) attestant de l'absence de variance est rejeté et (H_1) annonçant l'existence de variance pour le type du statut est accepté. Détenir la propriété du logement est une valeur ajoutée, qui améliore le niveau d'appréciation du logement et agit sur le taux d'investissement sur ce bien. En revanche, être locataire est souvent réducteur du degré de satisfaction, donc de l'intensité des travaux à engagés ou l'épanouissement dans la vie du voisinage et du quartier.

- **Durée d'occupation du logement :** *H de Kruskal-Wallis* permet de soulever un seul résultat significatif. On rejette (H_0) et en accepte (H_1) qui indique que la médiane d'au moins (01) groupe est différente des autres. L'ancrage et la durée de résidence dans un lieu influent sur la vivacité des réactions du ménage à l'égard des changements d'usage des logements.

- **Âge chef de ménage :** *H de Kruskal-Wallis* affiche des valeurs du (Sig) au-dessus de 5 % pour les quatre variables. On n'aura comme choix que d'accepter l'hypothèse nulle (H_0) par laquelle, il n'existe aucune variance en matière d'âge pour les chefs de ménage quant à la perception des troubles d'usage et leur impact sur leurs attachements au logement. Ce facteur apparaît comme n'ayant aucune influence sur le phénomène étudié.

VIII.7- Sentiment d'attachement ; manifester un désir de se maintenir à domicile :

L'attachement des ménages à leurs logements est influencé par de multiples facteurs, dont le contexte spatial, lieu social et qualités architecturales et organisationnelles du logement.

Tableau 56 : Désir de se maintenir à domicile par les ménages

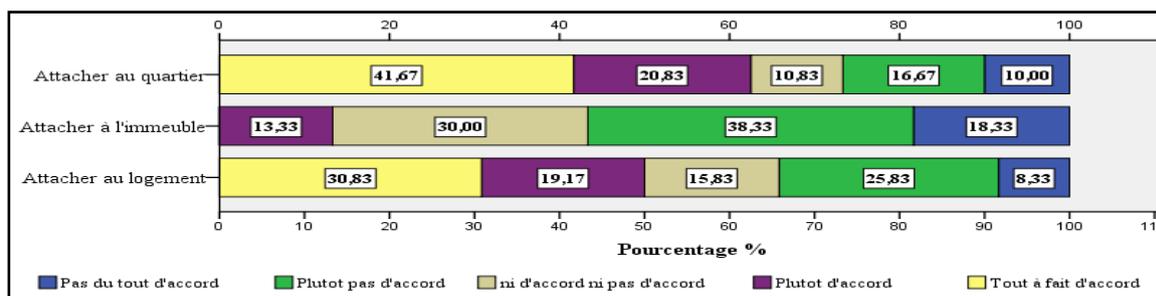
| | | Fréquence | Pourcentage | Pourcentage valide | Pourcentage cumulé |
|--------|-------|-----------|-------------|--------------------|--------------------|
| Valide | Non | 85 | 70,83 | 70,83 | 70,83 |
| | Oui | 35 | 29,27 | 29,27 | 100,0 |
| | Total | 120 | 100,0 | 100,0 | |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

VIII.7.1- Échelles d'attachement au lieu de résidence :

Le désir de se maintenir dans le lieu de résidence actuel et d'y demeurer pour longtemps, s'est manifesté chez un nombre de ménages. Sur une échelle de *Likert* sur cinq (05) (1 : Pas du tout d'accord, 2, 3, 4, 5 : tout à fait d'accord), la **moitié** des interviewés avouent leurs attachements au logement ; alors que (13,33 %) à l'immeuble et (62,50 %) au quartier.

Figure 162 : Échelle d'attachement des habitants



Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Croiser la variable *projet de logements / échelle de mesure de l'attachement*, en considérant uniquement les réponses « satisfait / très satisfait », a donné le résultat suivant :

Tableau 57 : Croisement des variables projet de logement et échelle d'attachement

| | | Attacher au logement | Attacher à l'immeuble | Attacher au quartier |
|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 352 logements | Plutôt d'accord | 13,9% | 13,9% | 30,6% |
| | Tout à fait d'accord | 41,7% | 0,0% | 25,0% |
| 198 logements | Plutôt d'accord | 25,0% | 12,5% | 6,3% |
| | Tout à fait d'accord | 25,0% | 0,0% | 43,8% |
| 252 logements | Plutôt d'accord | 25,0% | 0,0% | 6,3% |
| | Tout à fait d'accord | 18,8% | 0,0% | 50,0% |
| 448 logements | Plutôt d'accord | 19,2% | 17,3% | 23,1% |
| | Tout à fait d'accord | 28,8% | 0,0% | 50,0% |

Source : établi par l'auteur selon les résultats du S.P.S.S 22 (2017)

Le croisement des deux variables confirme l'attachement des ménages au quartier, qui se voit légèrement supérieur à leur attachement au logement, avec toutefois un très faible attachement à l'immeuble qui ne dépasse pas (18,00 %). Il est à préciser que :

- Les occupants des 448 logements ont manifesté un attachement au quartier à (73,1 %), plus élevé que les sentiments éprouvés par ceux des trois autres groupements.
- Les habitants des 352 logements ont affiché un attachement au logement à (55,6 %), en légère hausse par rapport à l'attachement des ménages aux trois autres projets.
- Les résidents dans les 352, 198 et 448 logements ont éprouvé un attachement très faible à leurs immeubles, alors que ceux des 252 logements n'ont manifesté aucun attachement.

VIII.7.2- Attachement au logement ; perdre au-delà des troubles d'usage :

La stabilité dans le lieu est un indicateur qui peut exprimer l'attachement. Des expressions ressortent à l'occasion : « je ne changerais ce quartier pour rien au monde » ; « c'est là où mes parents ont vécu et c'est dans ce quartier que je veux vivre », « je n'ai jamais réfléchi à quitter mon logement », etc.

Aujourd'hui, la capacité d'un quartier d'habitat à attirer les facteurs essentiels pour l'émergence économique (capitaux, opérateurs économiques, mains d'œuvre et clients) est indispensable pour son épanouissement. Bien que l'attractivité ne soit pas admise par tous les résidents, surtout si elle intervient à des échelles réduites du tissu. Les troubles d'usage à l'issue de la cohabitation avec des usages autres que résidentiel, faisaient que des ménages étaient contraints de subir les effets néfastes. Accepter la coexistence implique de s'adapter à la situation vécue et de résister aux effets de l'empiètement des commerces et professions sur les logements (voir figure 163). L'attachement qui perdure au-delà des liens de conflits ne dépend pas du seul logement, mais des facteurs attrait au voisinage voire du quartier et les attributs positifs des changements d'usage, dont l'effet est de réguler les rapports affectifs au logement.



Figure 163 : Réactions à des actes d'incivilité au sein de la cage d'escalier

Source : Photo prises par l'auteur (2017)

VIII.7.2.1- Expression de l'attachement par incapacité, liberté de choix ou repli :

En dépit des impacts néfastes que peuvent produire les détournements d'usage des logements, des ménages acceptent la proximité. Le poids financier était déterminant pour se maintenir à domicile ; ils leur était difficiles de trouver un logement dans un autre quartier, en vue des prix élevés des biens et leurs **incapacités financières**. Selon un habitant aux 448 logements : « en raison des troubles quotidiens qui proviennent des cabinets médicaux et des bureaux dans notre immeuble, j'ai aimé changer de domicile, malheureusement avec les prix élevés ailleurs à des quartiers acceptables, je n'ai le choix que de rester ». Pour d'autres, chacun est **libre d'exercer** un travail là où il veut. (Azouz), résident aux 252 logements, était compréhensible quant à la présence des services dans son immeuble (autoécole, dentiste, avocat). Il a affirmé ceci : « je n'ai aucun problème avec les gérants des activités ni avec leurs clients, du fait qu'ils sont en train de gagner leur vie ». Pour (Hamza) : « pas de soucis pour moi, dans la mesure où chacun respecte la vie des résidents la propriété de l'immeuble ».

Se **replier** sur son logement et rejeter toute implication dans la vie du voisinage peut exprimer une volonté de résister, bien que la résistance passive ait comme effet de fragiliser les liens

entre le ménage et son milieu résidentiel. Cette passivité est parfois trempée, des résidents adoptent parfois des réactions offensives imprévues, qui rompent avec leur attitude générale, d'où l'intérêt de constater le facteur déclencheur induisant à ce type de contestation.

VIII.7.2.2- Expression de l'attachement pour des intérêts économiques :

L'attachement de certains ménages à leurs domiciles est motivé par des *visées économiques*, qu'engendre l'exercice d'un commerce ou service à domicile ou dans autre appartement de la Z.H.U.N. Transformer le domicile pour des ménages nécessiteux est une bouffée d'oxygène, étant parfois l'unique source de revenus pour la famille. Le quitter implique probablement de renoncer à cette rente économique. La précarité financière dans laquelle ils vivaient, les oblige à conserver ces logements bien qu'ils ne choisissent pas forcément d'y rester. Ils sont attachés au logement plus qu'au quartier. Ceux qui sont attachés plus au quartier, visent les richesses que peut apporter ce dernier à leur vie : achat, détente ou distraction, etc.

VIII.7.2.3- Expression de l'attachement en raison des améliorations urbaines :

Dégradation accélérée du parc de logements public, état impraticable de la chaussée, manque des espaces verts, ont initié à des opérations de réhabilitation et d'amélioration urbaine dans la Z.H.U.N de Daksi (voir figure 164). Ces initiatives, menées conjointement entre l'organisme de l'O.P.G.I et la direction du logement (D.L), ont été joyeusement reçues par les résidents, qui voient dans ces actions l'occasion pour une meilleure qualité de vie dans le quartier au futur.



Figure 164 : Opérations urbaines dans le cadre de la réhabilitation de la Z.H.U.N de Daksi

Source : Photos prises par l'auteur (2018)

VIII.7.2.4- Expression de l'attachement par des actions physiques dans l'espace :

En quête d'affirmer leurs emprises sur les parties communes et les espaces attenants à leurs immeubles d'habitation, les résidents des projets de logements adoptent des attitudes qui diffèrent d'une personne à l'autre :

VIII.7.2.4.1- Marquage et délimitation de l'espace :

Le marquage est effectué en plaçant des objets au centre de l'endroit concerné (pierre, pot de fleurs.) ; marquer les frontières, délimiter une portion de l'espace ou séparer entre parties adjacentes (grillage, écran végétal). Des symboles agissent aussi comme des signatures (nom écrit sur une place de parking). En dépit que ces lieux relèvent du statut public, les auteurs des actes tentent à transmettre des signes aux autres usagers que l'espace est soumis à l'emprise et au contrôle d'un ou groupe de résidents. En état de cause, toute personne qui touche à l'élément posé ou tente de le déplacer, revient implicitement à provoquer le possesseur.

VIII.7.2.4.2- Construire un espace personnel :

Se réalise en accumulant des objets qui se réfèrent aux auteurs de l'acte. Occuper et aménager le domicile ou les lieux qui le prolongent, en entassant des objets personnels renvoie à la façon dont ces résidents affirment leurs emprises sur l'espace. Le lieu personnel se renforce par un esthétisme personnalisé, qui peut traduire l'intérêt que portent les habitants à ce cadre de vie. L'idée de remplir l'espace par des objets par lesquels individu ou groupe d'individus peut s'identifier permet, selon FISCHER G.-N. (1978, p 415), d'exprimer un attachement au lieu.

VIII.7.2.4.3- Inscriptions physiques dans les lieux :

À la volonté de renforcer la protection du logement envers les agents perturbateurs, s'ajoutent des écrits et notes qui révèlent un refus expressif d'un état jugé intolérable par des résidents, dont l'identité n'est pas souvent divulguée. Ils mettent en garde les usagers, surtout les clients, de la nécessité de respecter la vie des ménages. Ces inscriptions qui demeurent parfois durant des années sans qu'une personne l'abime, sont perçues comme des signes d'opposition à des actes inappropriés avec l'usage résidentiel. Deux modes contestations sont à décrire :

- **Mode passif** : certains résidents choisissent de s'adresser à l'esprit veillant des fauteurs de troubles par des paroles de sagesse : « *la patience est la clé de la délivrance* » (Ph.01) ; « *faite du bien, c'est mieux* » (Ph.02) ; « *non désolé, pas de cours de soutien* » (Ph.04).

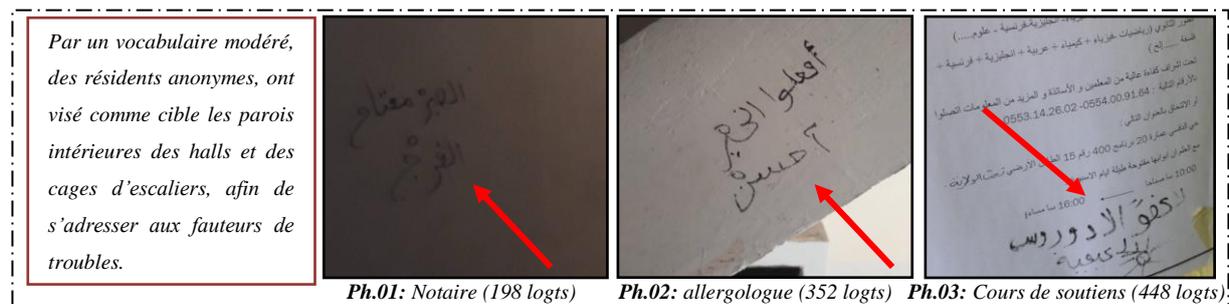
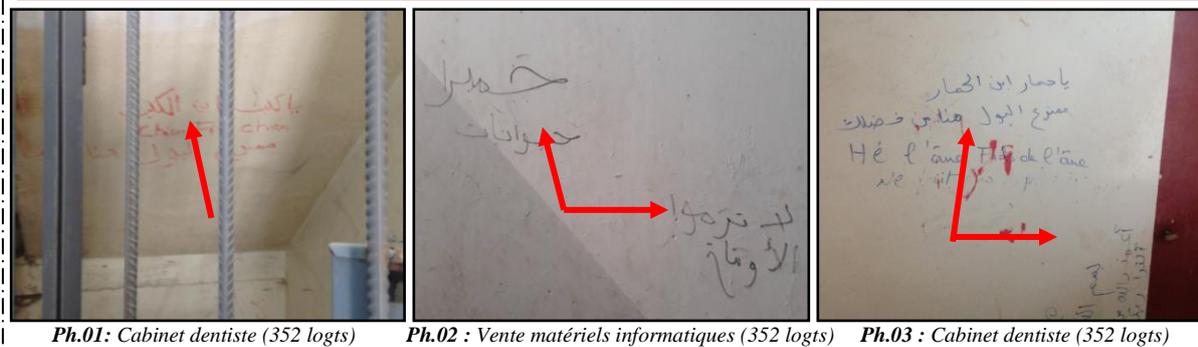


Figure 165 : Écrits à caractère passive à l'égard des fauteurs des troubles à la cage d'escalier

Source : Photos prises par l'auteur (2017)

- **Mode agressif** : des résidents ont exprimé leurs refus de la situation vécue, en qualifiant les auteurs des actes d'incivisme d'animaux. Un langage qui semble être mobilisé pour rétablir un code moral dans l'utilisation des lieux : « *Chien fils de chien, interdit de pisser ici* » (Ph.01) ; « *ânes, animaux, ne pas jeter les ordures* » (Ph.02) ; « *Hé, âne fils de l'âne, ne pas pisser ici s'il vous plaît* » (Ph.03).

Les occupants d'un logement qui se partagent le RDC avec un dentiste ; ont écrit quelques récits du Coran sur le mur devant la porte d'entrée, en réaction aux patients qui utilisent ce coin du hall comme endroit pour satisfaire des besoins corporels.



Ph.01: Cabinet dentiste (352 logts)

Ph.02 : Vente matériels informatiques (352 logts)

Ph.03 : Cabinet dentiste (352 logts)

Figure 166 : Écrits à caractère agressif à l'égard des fauteurs des troubles à la cage d'escalier

Source : Photos prise par l'auteur (2017)

Conclusion :

L'emboîtement d'usages multiples à l'échelle d'un logement collectif public, induit à des nuisances qui multiplient les sources potentielles des troubles d'usage. Ces contraintes de proximité résultent de l'incompatibilité des usages et d'un écart important de divergences, lié à des effets d'exclusion de certains usagers ; encombrement des lieux ; désaccord sur les limites de propriété et les servitudes de passages. Les troubles anormaux ne sont pas attirés uniquement à la nature de l'agent perturbateur, mais au caractère répétitif des nuisances qui dépasse souvent le seuil toléré par les ménages. Ils résultent aussi de l'exploitation excessive d'infrastructures spatiales aux seins et autour des immeubles, des transformations apparentes sur les logements réaffectés, d'où l'image architecturale dégradée.

Alors que des ménages estiment que les troubles d'usage ne sont pas suffisamment graves pour s'engager dans des conflits, d'autres considèrent que les changements d'usage induisent à des liens de tensions et à la dégradation des rapports de voisinage. Pour certains, le meilleur moyen est de se replier sur le logement ou opter pour une sociabilité réduite. Alors que pour d'autres, et afin de réduire les désagréments d'une proximité spatiale jugée incompatible, ils agissent par des comportements et des actions en faveur de l'usage résidentiel et la protection du cadre de vie des éventuelles atteintes. Par des écritures et des slogans, ils tentent de limiter les désagréments et de s'opposer à des actes inappropriés et peu compatibles avec l'habitat.

La proximité subie agit comme un système d'alerte précoce qui intervient à des échelles très fines de l'espace résidentiel, d'où l'intérêt de sensibiliser les ménages de l'importance à jouer dans la gestion de son immeuble et la régulation des troubles d'usage naissants. Il s'agit pour les ménages de mettre en place des règles internes capables de valoriser la participation de chacun dans les charges communes, en particulier les tâches de nettoyage et d'entretien. Cette opération devra être encadrée par les services de l'État, surtout s'il y a détournement d'usage des appartements. Revoir les apports des auteurs de changements peut être réfléchi comme compensation à la fréquentation excessive, l'intensité d'usage et l'enjeu financier que représente l'usage économique comparativement à l'usage résidentiel des appartements.

Alors que ce mode d'action appuie sur un travail de proximité, qui favorise la participation des résidents et l'implication dans la vie résidentielle. L'autre approche appelle à plus de consistance dans l'application des lois, afin de mettre fin aux facteurs déclenchement des liens de tensions ou des conflits d'usage. Pour réduire les effets de la surexploitation et par là les éventuels troubles d'usage anormaux autour d'un composant vital de la vie urbaine, il s'agit de charger les auteurs des changements d'équiper le logement de dispositifs techniques. Cette action vise à réduire les impacts négatifs des troubles (problèmes d'insonorisation des logements) et à maîtriser la fréquentation des lieux communs par les clients). Il est important de signaler que par incapacité, liberté de choix ou des intérêts économiques, des ménages manifestent le désir de se maintenir à domicile en dépit des troubles d'usages générés.

Conclusion générale :

CONCLUSION GENERALE :

Réussir à mixer les fonctions urbaines à l'échelle du quartier ne se réalise pas seulement de leur coprésence sur les lieux, mais de l'articulation positive qui se dégage entre les activités intégrées. Aménager un quartier en considérant la variété des usages suppose une démarche à effectuer en amont de la réalisation ; coordination entre les acteurs en charge des secteurs concernés (collectivité locale, opérateurs privés et spécialistes). Il s'agit de la capacité des intervenants à concevoir un projet d'habitat, dans lequel les fonctions urbaines se côtoient en harmonie et en parfaite synergie.

Concilier un cadre de vie résidentielle serein, sécurisé, prospère et apprécié par l'ensemble des habitants, en étroit rapprochement avec les fonctions urbaines nécessaires à l'autonomie des ménages n'est pas une mince affaire. Les choix des activités à intégrer doivent être réfléchies de manière à subvenir à leurs besoins courants, tout en sauvegardant le cadre de la vie résidentiel. Une attention particulière doit être accordée à la localisation de chaque activité, son organisation dans l'espace et les besoins en infrastructures d'accompagnement. Ceci, en vue de minimiser les éventuels troubles d'usage et de voisinage, favoriser le bien-être des ménages et le bon déroulement des activités intégrées.

Dans la mesure où la mixité est recherchée à une échelle plus fine, à l'immeuble d'habitation, la tâche s'avère plus compliquée et l'enjeu de réussir la cohabitation semble plus difficile. Installer des activités tertiaires en superposition, en contiguïté ou en voisinage avec un usage résidentiel dont les caractéristiques sont diverses, peut induire à des effets contraires à ceux souhaités au préalable. Les troubles d'usage que dénoncent les habitants, témoignent de l'intérêt que doivent accorder les concepteurs de ce cadre d'habitat aux espaces intermédiaires et aux abords des immeubles. Et ce, de par les enjeux de cohabitation entre des acteurs qui ont des besoins et des aspirations divergents. Entre *le droit d'habiter* que proclament les résidents de la Z.H.U.N, en faveur d'une meilleure emprise sur leur cadre de vie et une maîtrise des types d'usage à proximité de leurs domiciles, et *le droit de travailler* que revendiquent les gérants des activités, en faveur de la liberté du choix quant à l'endroit où exercer, relèvent de grands défis pour les aménagistes et les gestionnaires de ces ensembles d'habitats.

Situation avantageuse par rapport au centre-ville ; possibilités d'intensifier les échanges entre fonctions ; potentiel démographique important, proximité d'un axe structurant, incitations en charges locatives et en valeur vénale pour le bien public, autant de facteurs qui ont propulsé en avant l'appareil économique de la Z.H.U.N, et par là son pouvoir attractif. D'où les

initiatives privées pour changer les usages des logements pour des fins économiques. Ces interventions, bien que souvent frauduleuses, permettent de rapprocher les opérateurs économiques en tant que producteurs des services, des résidents du quartier en tant que potentiels clients.

Les changements d'usage des logements ont apporté de nouvelles formes d'occupations dans la Z.H.U.N, qui tend à bousculer la vocation résidentielle du parc existant. La substitution des fonctions donne souvent lieu à des troubles d'usage, qui initient parfois à des liens de tension voire de conflit à l'échelle du bâtiment. Le déclin résidentiel s'annonce par le remplacement progressif des blocs d'habitations par d'autres mixte ; les biens immobiliers du parc public ne sont plus voués au seul usage, mais plutôt à caractère multifonctionnel.

Du fait, il n'est pas toujours facile de garantir une cohabitation dans les parties communes et les espaces attenants à l'immeuble. Les difficultés s'alourdissent davantage s'il y a lieu d'émettre des bruits, nuisances olfactives ou autres, par l'exercice d'un commerce ou d'un métier. Les troubles sonores émanent de l'empiétement intense des clients ou d'un approvisionnement matinal en produits. Alors que les émanations olfactives proviennent d'une activité mal adaptée ou des déchets alimentaires jetés par certains usagers au sein de la cage d'escalier.

Parallèlement aux mutations fonctionnelles, la configuration des logements et du paysage résidentiel se transforme : devantures remplacent les fenêtres simples ; services et commerces s'élargissent sur les espaces attenants au bâtiment ; enseignes et plaques envahissent les lieux. Des modifications, nécessaire selon leurs auteurs pour adapter l'activité, exigent l'acquisition d'une autorisation de la part des services habilités. Ces réaffectations ont été opérées dans un cadre de laxisme dans l'application des lois et des règlements qui régissent le parc public. Un laissé aller et un manque de dispositifs de contrôle fiables ont provoqué de l'anarchie dans le marché du logement ; des ménages louent ou vendent leurs biens résidentiels au profil d'un usage commercial ou professionnel.

Dans un contexte caractérisé par le cloisonnement entre services compétents ; nombre élevé d'organismes habilités à délivrer autorisations ou agréments pour exercer ; ainsi l'absence d'une base de données commune, chacun proclame le droit à l'autogestion par des dispositifs internes qui régissent le métier. Le manque d'informations a suscité de la confusion et de l'incompréhension ; pas de conditions claires que le local concerné doit être destiné en amant à l'affectation désirée ; ne devrait pas coexister avec l'usage résidentiel de l'immeuble, notamment les détournements d'usage des logements.

Deux comportements se dégagent à l'égard de l'expansion de l'appareil économique au profit du parc public : les ménages plaidant en faveur de son développement et ceux n'admettant aucune atteinte au lieu résidentiel. Les premiers perçoivent l'empiètement d'un angle positif ; considèrent les activités intégrées comme des composants du réseau économique, qui à son tour partie intégrante de la vie urbaine. Ils déclarent être prêts à accepter des éventuelles perturbations dans la mesure où ces activités sont porteuses d'animation et de la convivialité dans les lieux, tout en satisfaisant des besoins courants. D'autres manifestent un refus de la proximité avec des usages autres que la résidence, en raison des troubles d'usage émergents.

En dépit des impacts négatifs que peuvent produire les détournements d'usage des logements, certains résidents affichent une acceptabilité à de telle proximité. Par incapacités financières, esprit compréhensif ou par conviction que tout citoyen est libre d'exercer un travail là où il veut, des ménages attestent d'un désir de se maintenir dans le logement pour longtemps. En revanche, d'autres manifestent l'envie de quitter définitivement le logement en raison des troubles générés. Ils protestent de la coexistence imposée avec un usage autre que résidentiel, dont l'effet est de perturber leur vie à domicile et de fragiliser les liens de sociabilité.

Évoqué les impacts positifs de la coexistence d'usages multiples à l'échelle de l'immeuble, conduisent à parler systématiquement des avantages de la diversité des fonctions sur la vie des résidents du quartier. Les apports positifs sont d'ordre utilitaire pour les habitants ; relèvent de l'animation dans le tissu urbain et la convivialité entre les acteurs impliqués (professionnels, commerçants et clients). Dans un milieu d'habitat caractérisé par un réseau viaire dépourvu de toute appellation ; l'imbrication entre projets de logements à valeurs numériques ; les apparences extérieures des bâtiments qui se ressemblent, autant de facteurs qui rendent l'identification visuelle des logements contraignante pour les usagers du quartier.

En raison des difficultés de lisibilité et l'absence d'un adressage approprié, en dépit de l'étiquetage des bâtiments par des chiffres ou des lettres, les résidents ont procédé au marquage symbolique des lieux occupés. Ce génie populaire pour fabriquer un système de repérage qui supplante les noms officiels, fait appel à des dénominations selon une panoplie de toponymes variés pour valoriser des endroits et différencier entre logements. Ce qui témoigne d'un refus implicite de la raison Étatique de désignations, en agissent par des signes, l'observation et la relecture des lieux vécus.

Il s'agit pour la première hypothèse, de vérifier si les détournements d'usage des logements au profit des commerces, services et professions enrichissent davantage le vocabulaire des

usagers de la Z.H.U.N. C'est-à-dire ; si la présence de ce type d'activités exercent une influence sur l'identification des logements. On a corrélié la variable «*changement d'usage des logements*» avec la variable «*identification du logement* ». Bien que l'analyse descriptive indique que la moitié des résidents sont convaincus que l'installation des activités économiques aux dépens des logements est un facteur qui agit en faveur de l'amélioration du repérage, la corrélation via le test khi-deux dans les tableaux croisés renvoie à une relation d'influence qui n'est pas significative. Les deux variables sont parfaitement indépendantes (pas d'influence).

Corrélié les «*changements d'usage des logements au profit des commerces ou des services* » et l'«*identification du logement* » via le Khi-deux dans les tableaux croisés, a fait ressortir ces activités comme ayant un impact significatif pour faciliter le repérage des logements. Les substitutions fonctionnelles des logements à des fins de commerce ou de service, manifestent une relation de dépendance qualifiée de modéré avec l'identification des logements. De par leurs localisations prononcées et qualité de présentation, ils opèrent en tant qu'éléments intégrants du système de repérage local. Ils agissent comme des empreintes visuellement détectables, d'où l'opportunité d'en profiter pour améliorer l'identification des logements.

Corrélié les «*changements d'usage des logements pour des fins de professions* » et l'«*identification du logement* » via le khi-deux dans les tableaux croisés, a donné une valeur de signification supérieure à 5 %. Ce qui prouve l'inexistence d'une relation de dépendance entre l'usage des appartements pour des fins professionnelles et l'identification des logements. Installé un cabinet de médecin, notaire où bureau des études n'est pas déterminant pour le système de repérage local. Ces professions jouissent souvent d'une position en retraite au sein de l'immeuble d'habitation, d'où les difficultés de visibilité depuis la rue publique.

De ce fait, il n'existe pas d'influence significative entre les changements d'usage qui s'opèrent sur certains immeubles publics, au profit des activités économiques tertiaires et l'identification des logements. De même, il n'existe pas une influence significative entre les changements d'usage qui s'effectuent au profit des professions libérales et l'identification des logements. Alors qu'il existe une influence significative entre l'exploitation des logements publics au profit des commerces ou des services et l'identification des logements.

L'autre volet, les contraintes de coexistence entre activités multiples à l'échelle du bâtiment résultent de l'incompatibilité entre usages et d'un écart de divergence entre les acteurs impliqués. Ces troubles émergents sont liés à des effets d'exclusion de certains usagers et types d'usage ; empiètement excessif sur les abords et les parties communes des bâtiments

jusqu'aux seuils des appartements ; des désaccords sur les limites de la propriété et servitudes de passage collectives. Les désagréments se trouvent amplifiés par des nuisances acoustiques, olfactives, sociales ou psychologiques, que génère la proximité spatiale avec des services et des commerces, par contiguïté, par superposition ou par voisinage.

Les réaffectations fonctionnelles ont entraîné à des transformations physiques qui ont affecté l'architecture des bâtiments et le paysage résidentiel. Installer un magasin, bureau ou cabinet médical au détriment d'un logement, dont le modèle stéréotypé et standardisé, poussent des gérants d'activités à opérer des remaniements spatiaux. Aménager une devanture, créer un nouvel accès, réaliser des marches à l'entrée, annexer l'espace attenant au local, apposer des enseignes et plaques professionnelles. Les auteurs des actes ont adopté des attitudes dans lequel l'insouciance combinée à l'absence du sens de civisme ; engagés des travaux sans prise en considération du cadre existant, engendrent des conséquences négatives sur le cadre de la vie dans cette zone d'habitat.

Les nuisances évoquées peuvent multiplier les sources potentielles de tensions ou de conflits. Bien que ces derniers ne soient pas attirés à la nature de l'agent perturbateur, plutôt à son caractère répétitif qui dépasse souvent le seuil toléré par les ménages. Les ménages affectés ne réagissent pas de la même façon à l'égard des troubles générés. Bien que les conditions de cohabitation s'avèrent parfois délicates, certains choisissent de s'adapter à la réalité qu'ils vivent au quotidien ; se replier sur l'espace privé ou apprendre à gérer les tensions émergentes par des liens de voisinage sélectifs. Le fait d'habiter dans un logement collectif public et se confronter à des troubles d'usage étaient envisageable pour d'autres ; car ce cadre d'habitat ne peut être dénué des éventuelles contraintes.

Envers des pratiques jugées inadmissibles, des résidents choisissent de se confronter avec les agents déstabilisateurs. Attitude qui traduit un malaise dont l'effet est de libérer les tensions accumulées dans le temps. Ils considèrent les bruits et les regards indiscrets des atteintes à l'intégrité de leurs ménages, d'où le droit de défendre leurs intérêts. Ils passent parfois à une étape plus expressive où le service pénal est directement impliqué après épuisement de toute médiation ou contestation passive. Au-delà des confrontations directes, il s'agit d'exploiter des écritures, graffitis et slogans pour atténuer les désagréments causés.

La seconde hypothèse s'articule autour de l'existence d'une influence significative entre les « *troubles générés par les changements d'usage des logements* » et l'« *attachement au logement* ». On a procédé par l'examen des implications du sentiment d'attachement : la

satisfaction à l'égard du logement ; l'implication et l'engagement envers le lieu ; ainsi la résistance aux changements.

Corréler la variable indépendance « *troubles d'usage générés par les changements d'usage des logements* » et la variable dépendante « *satisfaction du ménage à l'égard du logement* » via le khi-deux de Pearson, permet de rejeter l'hypothèse nulle (H_0) et accepter l'hypothèse alternative (H_1). C'est-à-dire adopter l'énoncé par lequel il ***existe une influence statistique significative au seuil de 5 %*** entre les deux variables. Les résidents sont persuadés que les troubles d'usage occasionnés par les changements d'usage des logements au profil d'un usage commercial ou professionnel, influent leurs satisfactions et degré d'appréciation des logements. S'agissant des nuisances physiques, sociales ou actes induisant à la dégradation des lieux communs, des liens tendus naissent entre résidents, auteurs des changements d'usage et clients.

Corréler la variable indépendance « *troubles d'usage générés par les changements d'usage des logements* » et la variable dépendante « *implication et engagement envers le lieu de résidence* » via le khi-deux de Pearson, permet de rejeter l'hypothèse nulle (H_0) et accepter l'hypothèse alternative (H_1). C'est-à-dire, retenir l'énoncé par lequel il ***existe une influence statistique significative au seuil de 5 %*** entre les deux variables. Les résidents sont persuadés que les troubles d'usage occasionnés par les changements d'usage des logements publics au profil d'un usage commercial ou professionnel, influent leurs implications et engagements envers le lieu d'habitat. Ces derniers se construisent sur des intérêts communs pour préserver le cadre de vie, et se manifestent par des travaux d'embellissement sur le logement, participation dans les charges communes de l'immeuble ; entretien des rapports amicaux avec les voisins ; fréquentation des commerces et des services au sein de la Z.H.U.N.

Corréler la variable indépendance « *troubles d'usage générés par les changements d'usage des logements* » et la variable dépendante « *résistance au changement d'usage* » via le khi-deux de Pearson, permet de rejeter l'hypothèse nulle (H_0) et accepter l'hypothèse alternative (H_1). C'est-à-dire, confirmer l'énoncé par lequel il ***existe une influence statistique significative au seuil de 5 %*** entre les deux variables. Un consensus se dégage chez les habitants que les troubles susceptibles de se produire des substitutions d'usage, influent sur leurs réactions aux changements d'usage. Pour réduire les désagréments suscités, ils agissent par des attitudes en faveur de l'usage résidentiel et de sa protection : opposer à la concrétisation des projets ; privatiser une infrastructure collective ou contrôler l'usage des parties communes.

Les résultats des trois corrélations impliquent que les résidents sont persuadés que les troubles d'usage occasionnés par les changements d'usage des logements au sein du parc collectif public, influent leurs degrés d'attachement aux logements. Les troubles d'usage ont affecté la satisfaction des ménages et degré d'appréciation des éléments de leurs logements, dont les répercussions sur leurs degrés d'implication dans les liens de voisinage et la vie de la collectivité, ainsi l'engagement envers le lieu de résidence. De même que la vivacité des réactions à l'égard des changements d'usage affectant le cadre bâti de la Z.H.U.N.

L'analyse de variance a montré que certaines caractéristiques socio-démographiques des résidents de Z.H.U.N, influent sur la perception des troubles d'usage et de l'attachement au logement. En particulier la taille du ménage qui ressort comme le profil qui influence le plus sur la perception des troubles d'usage, donc sur l'attachement au logement.

La finalité de la présente étude s'inscrit dans une logique qui vise à se positionner par rapport à l'impact de la proximité spatiale entre usage résidentiel, usage commercial ou professionnel à l'échelle d'un immeuble collectif, en particulier par les changements d'usage des logements. Du fait, nos objectifs étaient d'identifier les facteurs poussant des opérateurs économiques privés à installer leurs activités au détriment d'un logement, ainsi l'impact du développement de l'identité socio-économique à l'échelle de l'immeuble collectif public sur l'identification et l'attachement des ménages à leurs logements.

Les contraintes de la cohabitation forcée entre des activités diversifiées à l'échelle du parc de logements public sont souvent détectées tardivement ; en raison d'un diagnostic insuffisant en amont de la concrétisation des projets d'habitat. Pour la résolution des troubles d'usage naissant de cette proximité spatiale, des actions peuvent être engagées à titre individuel ou collectif. Trois approches peuvent être adoptées par les autorités publiques et les services compétents de la ville, savoir :

Une approche à caractère technique ; il s'agit pour les services habilités de fournir des autorisations et des agréments pour l'exercice commercial ou professionnel, de se mettre en collectif pour construire une base de données commune. Qui aura pour but de donner plus de visibilité aux gestionnaires de la structure économique et aux opérateurs qui cherchent à implanter des activités en compatibilité avec l'usage résidentiel. Cela aura un impact sur la centralisation de la prise des décisions autour du secteur tertiaire. Il s'agit aussi de clarifier l'ambiguïté autour du parc de logements public, qui s'inscrit dans le cadre de la procédure des Z.H.U.N édifiés avant la promulgation de la loi du 01/12/1990 sur les instruments

d'urbanisme. Démarche qui vise à préserver les droits des ménages de jouir en toute sérénité de leurs domiciles, ainsi aux opérateurs économiques de bénéficier d'un lieu adéquat à l'exercice de leurs métiers. Réglementer les changements d'usage est une autre action qui vise à protéger et à conserver le parc existant, en particulier là où s'exercent de fortes pressions pour détourner les usages. Donc éviter l'exploitation abusive des lieux d'habitat et de minimiser les actes qui induisent à la violation des règlements de l'urbanisme.

Une approche à caractère préventif ; instaurer une démarche basée sur la négociation et la concertation, qui implique des solutions de coopération ou de médiation entre les parties concernées. Il ne s'agit pas d'oppositions frontales avec les auteurs des détournements d'usage, mais d'adopter une logique de proposition et d'apport positif. Les autorités publiques de la ville, partant des prérogatives qu'elles détiennent au sein de la politique de l'habitat urbaine, doivent engager des discussions collectives entre les différents intervenants pour réfléchir sur des éventuelles solutions. Il s'agit de considérer les troubles d'ordre aménagiste comme support aux débats publics engagés entre les acteurs privés impliqués et la collectivité locale ; c'est-à-dire de les percevoir d'un point de vue constructif et de les considérer comme des indicateurs à l'innovation dans le milieu d'habitat collectif.

Une approche à caractère répressif ; les pouvoirs publics doivent alterner entre des actions de répression et de sanction, en faveur de l'apaisement des liens de tensions et la régulation des éventuels conflits d'usage émergents. D'un autre côté, il s'agit de lancer, par le biais de l'organisme de contrôle technique de la construction (C.T.C), des compagnies d'expertise qui visent à évaluer l'impact des transformations physiques opérées sur les appartements exploités pour des usages autres que résidentiels. Ces opérations visent à répertorier les actions frauduleuses d'ordre minimaliste, ainsi les risques que certains travaux ont pu porter atteinte à la stabilité du cadre bâti. Sur la lumière des résultats obtenus, les services habilités de l'État doivent prendre les dispositifs techniques et juridiques que leur confèrent les lois et les règlements en vigueur.

Limites et perspectives de la recherche :

Fournir un contexte plus clair et plus précis sur la conduite de la présente recherche, passe de notre avis par la mise en évidence de l'ensemble des contraintes qui avaient comme effet d'entraver le bon déroulement de l'étude, et dont des répercussions potentielles sur la pertinence des résultats obtenues. Admettre le fait que chaque projet de recherche comporte certaines lacunes ou limitations, ne peut que traduire le fait que la démarche mobilisée de notre part n'est pas superficielle. Plutôt une étude plus approfondie ; parfaite compréhension du sujet traité et la complexité des concepts abordés. Ces contraintes limitatives peuvent se rapporter à trois principaux facteurs :

- L'exploration documentaire est une étape cruciale pour tout projet de recherche, dans la mesure où elle permet de déterminer l'étendue des études et les éléments de base qu'un chercheur utilise pour atteindre les objectifs assignés. Toutefois, le manque de recherche sur les thèmes qui portent sur les pratiques de changement d'usage et le sentiment d'attachement ; la pertinence des concepts étudiés et l'appréciation subjective de l'attachement, a constitué un véritable handicap et a sensiblement influencé l'étendue du champ d'études.

- Au cours de l'enquête sur terrain, on s'est confronté à un manque patent en informations sur le listing et la répartition géographique des activités économiques tertiaires à travers les Z.H.U.N de la ville de Constantine, notamment le réseau de commerce et de professions issu des changements d'usage des logements. Les contraintes sont liées a priori à la non-sédentarité des activités économiques ; aux difficultés à exploiter les répertoires officiels disponibles et au caractère informel de certaines activités. La collecte des données nécessaires pour le déroulement de la recherche était contraignante ; les difficultés à obtenir suffisamment de statistiques sur le sujet traité à pousser à la recherche de d'autres alternatives, dont l'impact sur le planning prévisionnel de l'étude.

- Étant donné que tout travail de recherche a un délai qu'un chercheur doit respecter pour atteindre les objectifs et les buts assignés ; les contraintes de temps peuvent parfois constituer une limite potentielle pour le bon déroulement de la recherche. Un travail pénible qui a largement influencé le planning prévisionnel de la recherche.

Les trois contraintes limitatives ont influencé la définition de la taille d'un échantillon ; notre intervention a été limitée à l'une des premières et des importantes Z.H.U.N de la ville de Constantine, à savoir la Z.H.U.N Daksi Abdessalem. Cette dernière a été prise comme corpus d'étude pour la recherche ; les autres zones d'habitat connaissent le même essor en matière

d'exploitation du parc de logements publics à des fins autres que résidentiel. Bien que l'échantillonnage soit très représentatif pour les projets de logements étudiés, par ce choix, on a visé les aspects qualitatifs de l'étude plus que quantitatifs.

À la fin, il est important de souligner que ce travail mérite d'être poursuivi et qu'il est possible d'améliorer l'étude, si en ajoute des informations supplémentaires et faire participer d'autres parties prenantes. Le contexte pluridisciplinaire de la recherche ; le manque de temps qui avait pour effet de limiter la portée de la recherche afin de garantir des résultats plus généralisables. Il serait donc intéressant de poursuivre le travail, en consacrant plus de temps et de ressources à ce type d'étude afin d'obtenir de meilleurs résultats. D'autres chercheurs pourront donc :

- Toucher aux différentes échelles de l'attachement au lieu : des endroits restreints et de petite taille (le logement comme unité de base et le voisinage proche) ; pour couvrir des milieux plus étendus (quartier). Ainsi que la progression du sentiment d'attachement selon que les espaces étudiés sont de nature privative ou jouissant d'un statut public. La notion d'échelle apparaît comme pertinente, car l'attachement varie selon la taille du champ d'application et se développe de façon inégale. Ce sentiment est susceptible de naître et de se développer dans n'importe quel milieu résidentiel, pourvu qu'il y ait un nombre minimal de variables nécessaires à son développement.

- Mener des études comparatives avec d'autres Z.H.U.N dans la ville de Constantine, voire des Z.H.U.N dans d'autres villes à travers le territoire national. Des tests statistiques et descriptifs sur les mêmes axes de recherche, peuvent être établis avec un plus grand nombre de projets d'habitation. Faire élargir la portée de l'étude permet de couvrir une population plus vaste. Le désir de se maintenir dans le lieu de résidence et d'y demeurer pour une longue durée ou au contraire, projeter un futur résidentiel en dehors de ce lieu, se manifeste-t-il de la même manière à travers tous les milieux d'habitat.

- Faire appel à d'autres méthodes d'analyse pour ressortir de nouvelles significations qui n'ont pas été abordées au cours de cette recherche ; le croisement des variables paraît très intéressant pour ce type d'approche. Il s'agit par exemple de croiser entre les variables : échelle de l'attachement au lieu ; le projet de logement ; le statut d'occupation du bien et la durée d'occupation des logements, ...etc.

Références bibliographiques

Livre :

- ADJA Djillali & DROBENKO Bernard (2007). *Droit de l'urbanisme*. BERTIS éditions. Alger. 309 p.
- Ainsworth, Mary D. Salter. (1978). *Patterns of attachment: a psychological study of the strange situation*. Published: Hillsdale, N.J. : New York : Lawrence Erlbaum Associates. 391 p.
- ALLAIN Rémy (2004). *Morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville*. Armand colin / SEJER. Paris. 254 p.
- ALTMAN Irwin & LOW Setha M. (1992). *Place Attachment. Human Behavior and Environment. Vol.12. Plenum Press, New York. 314 p.*
- ANGERS Maurice (1996). *Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines*. Édition CEC /Centre Educat. Cultur. ; Édition : 2e éd. Québec. 381 p.
- ARNOLD Françoise (1996). *Le logement collectif*. Collection technique de conception. Le MONITEUR. Paris. 343 p.
- ATOUI Brahim (2005). *L'odonymie d'Alger : passé et présent. Quels enseignements ? Nomination et dénomination. Des noms de lieux, de tribus et de personnes en Algérie*. Édition CRASC. 341 p.
- AURORA Fernandez Per, MOZAS Javier & ARPA Javier (2011). *This is Hybrid : an analysis of mixed use building, a+t architecture publishers*. 280 p.
- AUTHIER Jean-Yves et GRAFMAYER Yves (1997). *Les relations sociales autour du logement. État des savoirs et perspectives de recherche*. Plan Construction et Architecture. Coll. « Recherches ». 147 p.
- BADUEL Pierre Robert (1988). *Habitat, État et Société au Maghreb*. Collection « Étude de l'Annuaire de l'Afrique du Nord » (CNRC). Édition du centre national de la recherche scientifique. Paris. 396 p.
- BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D., (dir.) (1992). *Encyclopédie de géographie*. Paris. Economica. 1132 p.
- BARUS-MICHEL J., ENRIQUEZ E. & LEVY A. (2002). *Vocabulaire de psychosociologie*. Positions et références. Paris. Editeur Ramonville Saint-Agne : Érès. Vol. 1. 590 p.
- BERTRAND Michel Jean (1980). *Architecture de l'habitat urbaine*. La maison, le quartier, la ville. BORDAS. Paris. 230 p.
- BLACHÈRE Gérard (1968). *Vers un urbanisme raisonné*. Éditions EYROLLES. Paris. 177 p
- BONNES Mirilia & SECCHIAROLI Gianfranco. (1995). *Environmental Psychology: A Psycho-Social Introduction*. London. Sage publication. 221 p.
- BRULE J. C. & FONTAINE J. (1986). *L'Algérie volontarisme étatique et Aménagement du territoire*. OPU. Alger. 181 p.
- BUISSON Marie-Andrée & MIGNOT Dominique (Eds) (2005). *Concentration économique et ségrégation spatiale*, de Boeck, collection : Economie Société Région. 368 p.
- CANTER David V. (1977). *The Psychology of Place*. Architectural Press. 198 p
- CASTEX J., PANERAI Ph. & DEPAULE J-C (1980). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Paris : Dunod. 189 p
- CHOMBART DE LAUWE Paul-henry (1967). *Famille et habitation II. Un essai d'observation expérimentale*. 2ème éditions. C.N.R.S. 363 p.
- CIBOIS Philippe (2014). *Les méthodes d'analyse d'enquêtes*. Nouvelle édition. Lyon : ENS Éditions. 119 p.
- CODE DE L'URBANISME (2014). sixième édition. BERTI éditions. Alger. 267 p.
- COHEN Jacob. (1988). *Statistical Power Analysis for the Behavioral Sciences*. Second Edition. LAWRENCE ERLBAUM ASSOCIATES, PUBLISHERS (LEA). USA. 567 p.
- COLLERETTE Pierre, DELISLE Gilles & PERRON Richard (1997). *Le changement organisationnel : théorie et pratique*, Sainte-Foy. Presses de l'Université du Québec. 173 p.
- CÔTE Marc (1993). *L'ALGERIE où l'espace retournée*. MEDIA- PLUS. Algérie. 362 p.
- CÔTE Marc (2006). *Constantine – cité antique et ville nouvelle*. Constantine : éditions Saïd Hannachi / Média-Plus. 122 p.
- DAHMANI Krime & MOUDJARI Messaoud (2013). *PRAXIS D'HABITAT SOCIAL*, revers et couronnements, prospection et perspective au contexte locale. O.P.U. 330 p

- DANCEREAU Francine & NAVEZ-BOUCHANINE Francois. (2002). *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*. Collection : Villes et entreprises . Paris : l'Harmattan. 358 p.
- DEILMANN H., KIRSCHENMANN J. C. & PFEIFFER H. (1973). *L' Habitat*. Kari kramer verlag, Stuttgart , 176 p.
- DE VELLIS, Robert F. (2003). *Scale Development : Theory and Applications* (2e éd., Vol.26). Thousand Oaks, California : SAGE Publications. 171 p. <https://lib.ugent.be/catalog/rug01:001439475>
- DE SABLET Michel (1991). *Des espaces urbains agréables à vivre : places, rues, squares et jardins*. Paris. Édition du Moniteur. 285 p.
- DUPLAY Claire & Michel (1982). *Méthode illustrée de création architecturale*. Edition du MONITEUR. Paris. 447 p.
- ELEB-VIDAL Monique & Al., (1988). PENSE L'HABITÉ. *Le logement en questions*. Deuxième éditions. Pierre Mardaga Éditeur. 183 p.
- ELEB-VIDAL Monique & CHATELET Anne-Marie (1988). In L'IMMEUBLE, les cahiers de la recherche architecturale (C.R.A), n° 22, 1^{er} Trimestre. Éditions Parenthèse. Marseille. France. 86 p.
- FISCHER Claude S. & Al (Eds) (1977), *Networks and Places: Social Relations in the Urban Setting*. The Free Press. 229 p
- FISCHER G.-N. (1978). *L'espace comme nouvelle lecture du travail*. In: Sociologie du travail, 20^e année. N°4, 456 p.
- FISCHER Gustave-Nicolas (1983). *Le travail et son espace: de l'appropriation à l'aménagement*. Paris : Dunod. 95 p.
- FROMMES B. (1980). *Le logement dans son environnement*. S.N.B.H.M. Luxembourg. 137 p.
- FORTIN M.F. (2010). *Fondements et étapes du processus de recherche : méthodes quantitatives et qualitatives*. Montréal : Chenelière éducation. 632 p.
- GAUTHIER Bernard (2003). *Espace urbain, vocabulaire et morphologie*. Paris : Éditions du Patrimoine. 449 p
- GILLY Jean Pierre & TORRE André. Coord. (2000). *Dynamiques de proximité*. L'Harmattan. Paris. 302 p.
- GLÈLÈ Kakai R. L., SODJINOUE Epiphane, FONTON Noël Houédougbe. (2006). *Conditions d'application des méthodes statistiques paramétriques : application sur ordinateur*. Bibliothèque Nationale, Bénin, 86 p.
- GUEDENEY Nicole (2010). *L'attachement, un lien vital*. Édition FABERT. 55 p.
- GUY Tapie (2014). *Sociologie de l'habitat contemporain, Vivre l'architecture*. Collection Eupalinos. Architecture et urbanisme. Éditions parenthèses. Marseille. 237 p.
- HAMIDOU Rachid (1989). *Le logement : un défi*. Co-édition : E.N.A.P - O.P.U - E.N.A.L. 409 p
- HAP Michèle (1990). *L'enquête par questionnaire, une méthode de collecte de données*, collection APES, 15 p.
- HASSAN Fathy (1970). *Construire avec le peuple, Histoire d'un village d'Égypte : Gournah*, Sindbad, coll. La Bibliothèque arabe, Hommes et sociétés. Paris. 310 p.
- HASSENPLUG Gustav & PETERS Paulhans (1971). *ÉCRANS, TOURS, ET COLLINES. L'habitat en hauteur aujourd'hui et demain*. Dunod. 215 p.
- HAUMONT N. & RAYMOND H. (1972). *Habitat et pratique de l'espace, étude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement*. Paris. Plan Construction. 128 p.
- HAUMONT, Bernard (dir.) (1988). *L'immeuble. Les cahiers de la recherche architecturales*. Éd. Parenthèses. N°22. 89 p
- HAUMONT, Bernard (dir.) & MOREL, Alain (dir.) (2005). *La société des voisins : Partager un habitat collectif*. Nouvelle édition. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme. 334 p.
- HERTZBERGER Herman (2010). *Leçon d'architecture*. CH-Gollion. Infolio éditions. 515 p.
- KAUFMAN Jean-Claude (1985). *Le repli domestique*. Rennes. Éd I.ARHEH. Université de haute Bretagne.
- KIRAT Thierry & TORRE André & Al. (2008). *Territoires de conflits ; Analyses des mutations de l'occupation de l'espace*. L'Harmattan. 322 p.
- KOOLHAAS Rem (2002). *New York Délire*. Marseille. Éditions Parenthèses. 318 p.
- LABORDE Pierre (1992). *Les espaces urbaines dans le monde*. Collection Nathan université. France. 240 p.
- LE CORBUSIER (1971). *La charte d'Athènes*. Collection Points. Paris.189 p.
- LECUREUIL J. (2001). *La programmation urbaine*. Éditions le Moniteur. Paris. 186 p.
- LEDRUT Raymond (1973). *Les images de la ville*. Paris : Anthropos. 388 p.

- LOYER François (1981).- PARIS XIXe SIECLE - *L'immeuble et l'espace urbain*. Atelier Parisien d'urbanisme. 293 p
- LUCAN Jacques (2012). *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité*. Paris. Éditions de la Villette. 208 p.
- LYNCH Kevin (1998). *L'image de la cité*. Dunod. Paris. 223 p.
- MANGIN David & PANERAI Philippe (1999). *Projet Urbain*. Éditions parenthèses. Marseille. 187 p.
- MANGIN David (2004). *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*. Édition de la Villette. 480 p.
- MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira (2006). *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*. Saïd Hannachi Média-plus. 207 p.
- MELÉ, Patrice (dir.) ; LARRUE, Corinne (dir.) ; et ROSEMBERG, Muriel (dir.) (2004). *Conflits et territoires*. Nouvelle édition. Tours : Presses universitaires François-Rabelais. 224 p.
- MERENNE-SCHOUMAKER, B. (2003). *Géographie des services et des commerces*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes. 240 p.
- METTON Alain (1980). *Le commerce et la ville en banlieue parisienne : petits commerces, marchés, grandes surfaces et centres commerciaux*. Cergy : Seprint. 567 p.
- MOLEY Christian (1978). *Plan de construction. L'innovation architecturale dans la production du logement social, Bilan des opérations du plan de construction 1972- 1978*. 190 p.
- MOLEY Christian (2003). *Entre ville et logement, en quête d'espaces intermédiaires*. Paris. La Villette. 180 p.
- MUCCHIELLI Roger (1979). *Le questionnaire dans l'enquête psychosociale : Connaissance du problème, applications pratiques*. Paris. Les Éditions ESF (6^{ème} éd.).
- MUMFORD Lewis (1960). *Le déclin des villes ou la recherche d'un nouvel urbanisme*. Traduction : Geneviève Hurel Éditions France Empire. Paris. 1970. 335 p.
- MUMFORD Lewis (1964). *La cité à travers l'histoire*. Première édition Française le Seuil. 922 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE Francine. (1997). *Habiter la ville marocaine*. Paris : l'Harmattan. 315 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE Françoise (dir.) (2002). *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?* Collection : Villes et entreprises. Paris. L'Harmattan. 412 p.
- N'Da Paul. (2015). *Recherche et méthodologie en sciences sociales et humaines. Réussir sa thèse, son mémoire de master ou professionnel, et son article*. L'Harmattan. Paris. 276 p.
- NORBERG-SCHULZ Christian (1985). *Habiter, vers une architecture figurative*. Édition : Electa Moniteur. Paris. 140 p.
- PINSON Daniel (1996). *Architecture et modernité*. Flammarion. Collection Dominos. Paris.127 p.
- RAPOPORT Amos (1972). *Pour une anthropologie de la maison*. Collection Aspect de l'Urbanisme. Édition Dunod. BORDAS Paris. 207 p.
- SAIDOUNI Maouia. (2000). *Éléments d'introduction à l'urbanisme. Histoire, méthodologie, réglementation*. Casbah Éditions. Alger. 271 p.
- SEGAND Marion, BONVALET Catherine & BRUN Jacque (1998). *Logement et habitat. L'état des savoirs*. Édition : LA DECOUVERTE. Paris. 410 p.
- SEGAUD Marion, *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*. Paris : Armand Colin, 2007, 224 p.
- STEBE Jean-Marc & Al. (2016). *Idées reçues sur le logement social*. Éditions Le Cavalier Bleu. Paris. 124 p.
- THALMANN Philippe & FAVARGER Philippe (2002). *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Lausanne. Presses polytechniques et universitaires romandes. 328 p.
- THINUS-BLANC, Catherine (dir.) ; BULLIER, Jean (dir.) (2005). *Agir dans l'espace*. Nouvelle édition. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme. Paris. 394 p.
- YEANG K. (2002). *Reinventing the skyscraper : a vertical theory of urban design*. (John Wiley & Sons, Ed). 224 p.
- WALD Paul, LEIMDORFER François. (Dir.) (2004). *Parler en ville, parler de la ville. Essais sur les registres urbains*. Éditions de la Maison des sciences de l'homme. Paris : UNESCO/MSH. 280 p.
- ZUCHELLI Alberto (1984). *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. Alger. OPU. 480 p.

Revues et articles :

- AGUILERA Anne (2005). *Growth in commuting distances in French polycentric metropolitan areas: Paris, Lyon and Marseille*. Urban Studies. 42(9). pp 1537-1547. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00489791>
- AGUILERA Anne. (2006). *La proximité à l'emploi dans la ville polycentrique. Le cas de l'aire urbaine de Paris, 1975-1999*. Les Cahiers Scientifiques du Transport. AFITL. N° 49. pp. 29-49.
- ALPHONSE Bernard & AMOUGOU Mbarga (2013). *À travers les dénominations des rues et des quartiers de la ville de Douala : la quotidienneté comme univers de sens*. Anthropologie et Sociétés. Vol. 37. n° 1. pp. 195-212.
- AMERIGO Maria & ARAGONES Juan I. (1997). *A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction*. Journal of Environmental Psychology.17. Pp 47-57. <https://www.researchgate.net/publication/236144341>
- ATOUI Brahim (2005). *L'odonymie d'Alger: passé et présent. Quels enseignements ?* (pp 23-51) in Nomination et dénomination. Des noms de lieux, de tribus et de personnes en Algérie édition CRASC, 341 p.
- AUSTIN D. Mark & BABA Yoko. (1990). *Social determinants of neighborhood attachment*, Journal Sociological Spectrum. Vol. 10 : 1. Pp. 59-78.
- BAREIL Céline (Août 2004). *La résistance au changement : synthèse et critique des écrits*, éd CÉTO (Centre d'étude en transformation des organisations), HEC Montréal, Cahier n° 04 -10.
- BARTHEL Pierre-Arnaud (2006), *Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville ?*, Cahiers de la Méditerranée, Éditeur : Centre de la Méditerranée moderne et contemporaine. 73. Pp 107-127.
- BELMESSOUS H. (Mai / juin 1999). Urbanisme. n°306.
- BENAÏSSA Maya Inès & LAYEB Hafid (Juin 2014). *De la location à la copropriété du logement cas de la cite « Daksi » à Constantine*, Sciences & Technologie. D - N°39. pp.21-27
- BIDAULT DES CHAUMES A. (1926). *Immeuble à loyers à bon marché de la ville de Paris*, Bulletin technique de la Suisse romande. Pp 301-302
- BONAIUTO M, AIELLO A., PERUGINI M., BONNES M, & ERCOLANI A. P. (1999). *Multidimensional perception of residential environment quality and neighbourhood attachment in the urban environment*. Journal of Environmental Psychology. N°19. pp 331-352. <http://www.idealibrary.com>
- BONAIUTO Marino, FORNARA Ferdinando & BONNES Mirilia (2003). *Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome*. Landscape and Urban Planning. 65. Pp. 41-52. www.elsevier.com/locate/landurbplan.
- BROWN B., PERKINS D. & BROWN B. (2003). *Place attachment in revitalizing neighbourhood: individual and block levels of analysis*. Journal of Environmental Psychology. Vol 23. pp 259-271. www.elsevier.com/locate/jep
- Cronbach L. J. (1951). Coefficient alpha and the internal structure of tests. *Psychometrika* 16, 197-334.
- CUBA Lee & HUMMON David M. (1993). *A place to call home : Identification with dwelling, community and region*. The Sociological Quarterly. Vol.34. N° 1. Pp 111-131. <http://www.jstor.org/stable/4121561>.
- DARLY Ségolène (2008). *La spatialité des conflits d'usage au sein des zones périurbaines en Île-de-France : analyse empirique d'une modalité peu connue de la gouvernance des territoires*. Norois. N° 209. Éditeur : Presses universitaires de Rennes. 4. pp. 127-146.
- DESSOUROUX Christian (2003). *La diversité des processus de privatisation de l'espace public dans les villes européennes*. Belgeo. Éditeur Société Royale Belge de Géographie. 1. Pp : 21-46
- DJERMOUNI Imene (Juin 2015). *L'environnement urbain dans les grands ensembles à Constantine ; une préoccupation léguée au second plan ; cas de la ZHUN de Boussouf*. Sciences & Technologie. D - N°41. Pp.74-84
- DOUSSAN I. (2002). *Activité agricole et droit de l'environnement, l'impossible conciliation ?*, L'Harmattan, collection Logiques juridiques. In Pascale Steichen, « Charte de l'environnement ». Lavoisier « Revue juridique de l'environnement » 2011/3 (Volume 36). pp. 393-399. <https://www.cairn.info/revue-revue-juridique-de-lenvironnement-2011-3-page-393.htm>

- DUHAU Emilio & JACQUIN Céline (2008). *Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants*. Autrepart 3 (n° 47), pp 169-185.
- DUSSAULT M., VALOIS P. & FRENETTE É. (2007). *Validation de l'échelle de Leadership Transformatif du directeur d'école*. *Psychologie du Travail et des Organisations*, 13(2), 37-52.
- EMELIANOFF Cyria (1998). *Le prisme urbain : réalités incidentes et pages blanches pour un développement durable*, in *Techniques Territoires et sociétés*, 35, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.
- FORTIN Jean-Patrick (2005). *Des tours et des barres... Une histoire du grand ensemble relue par un architecte*. *Informations sociales*. 3 (n° 123). p. 116-125.
- FURET Catherine interviewée par Thierry Paquot et Annie Zimmerman (janvier / février 1998) in « Rencontres avec trois architectes ». *Urbanisme*. n°298. p. 57.
- GAUDIN Jean Pierre (1986). *Le zoning ou la nuit tranfigurée*. *Culture Technique*. N° Hors série. L'usine et la ville - 150 ans d'urbanisme 1836-1986. Pp.57-64
- GHIAT ROUKIA BOUADAM. (Juin 2013). *La revitalisation et la prise en charge de l'espace public à Constantine l'exemple de la cité du 20 août 1955*. *Sciences & Technologie D* - N°37. Pp.29-37
- GIULIANI Maria Vittoria. (1991). *Towards an analysis of mental representations of attachment to the home*. *The Journal of Architectural and Planning Research*. 8:2. Pp 133-146. <https://www.researchgate.net/publication/216658528>
- GRILLON Gabrielle, LE CONTE Johanna, Barbara Bonnefoy & Basile Chaix (Juin 2009). *Existe-t-il un attachement au quartier de travail ?* Des 2èmes Journées scientifiques ARPEnv : Perspectives de la psychologie environnementale francophone. Nîmes. France. p.13.
- GUARDIA Joan & Pol Enric. (2002). *A critical study of theoretical models of sustainability through structural equation systems*, *Environment and behaviour*, Vol.34. N°1. Sage Publications. Pp 137-149. eab.sagepub.co
- GUSTAFSON P. E. R (2001). *Meanings of place attachment: Everyday experience and theoretical conceptualisations*, *Journal of Environmental Psychology*. N° 21 (1). pp 5-16.
- HERNANDEZ Bernardo, HIDALGO M. Carmen, SALAZAR-LAPLACE M. Esther & HESS Stephany (2007). *Place attachment and place identity in natives and non-natives*. *Journal of Environmental Psychology*. Vol 27. pp 310-319. www.elsevier.com/locate/jep
- HERTING Jerald R. & GUEST Avery M. (1985). *Components of satisfaction with Local Areas in the Metropolis*, *Sociological Quarterly*. 26 : 1. Pp 99-116.
- HIDALGO M. Carmen & HERNANDEZ Bernardo. (2001). *Place attachment: Conceptual and Empirical Question*. *Journal of Environmental Psychology*. Vol 21. pp 273-281. <http://www.idealibrary.com>
- HUMMON David M. (1992). *Community attachment: Local sentiment and sense of place*. *Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research*, 12, 253–278.
- ICHEBOUDENE Larbi (2005). p 48. In *Vies de villes. Habiter mieux, habiter autrement*. N° 02. 82 p.
- JEANNEAUX Philippe & DARE William's (Nov - Déc 2012). *Conflits d'usage et processus de patrimonialisation des espaces résidentiels. La Réunion et le Puy-de-Dôme*. *Société Française d'Économie Rurale*. 332. pp. 47-59.
- JOSEPH & CHALMERS (1995). *Growing old in place : a view from rural New Zealand*, *Health & Place*. 7. Pp 163-177.
- JUNIPER E.F, SVENSSON K., MÖRK A.-Ch., STÅHL E. (2005). *Modification of the asthma quality of life questionnaire (standardised) for patients 12 years and older*. *Health Qual Life Outcomes*. 3:58. <http://www.hqlo.com/content/3/1/58>
- KASARDA John D. & JANOWITZ Morris. (1974). *Community Attachment in Mass Society*. *American Sociological Review*. Vol. 39, N° 3. pp. 328-339. <https://www.jstor.org/stable/2094293>
- KUDER G.F. & RICHARDSON M.W. (1937). *The theory of the estimation of test reliability*. *Psychometrika* 2 (3). Pp 151-160.
- LAGHOUAG Hachemi (Juin-2014). *La Ville algérienne : mal-gouvernance et déficit d'urbanité Réflexions à partir de l'exemple des quartiers de l'habitat social*. *Revue Des sciences sociales*. N° 18. Pp 139 – 161.

Références bibliographiques

- LAKABI Mohammed Saïd & DJELAL Nadia (Octobre - Décembre 2011). *Les modes d'appropriation et d'usage des espaces urbains dans la ZHUN sud de Tizi-Ouzou. De l'improvisation aux logiques individuelles*, Insaniyat n° 54. pp. 31-48.
- LAKJAA Abdelkader. pp. 29 à 44. *Les périphéries oranaises : urbanité en émergence et refondation du lien social*. Les Cahiers d'EMAM (Juillet 2009). Urbanités et citadinités dans les grandes villes du Maghreb. N° 18. 130 p.
- LALLI Marco. (1992). *Urbain-related identity : theory, measurement and empirical findings*. Journal of Environmental Psychology. Vol.12. Issue 4. pp 285-303.
- LARCENEUX Fabrice (2011). *J'habite donc je suis, Étude foncières*. Compagnie d'édition foncière. pp.23-26.
- LEIMDORFER François. (2005/4). *Des villes, des mots, des discours*. Éditions de la Maison des sciences de l'homme « Langage et société ». N° 114 | pp 129 à 146.
- LE TELLIER Julien (2010). *Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tunisie*. Lien social et Politiques. n°63. pp.55-65.
- McAndrews Francis T. (1998). *The Measurement of 'Rootedness' and the Prediction of Attachment to Home towns in College Students*. Journal of Environmental Psychology.18.pp409-417. <https://www.researchgate.net/publication/232531316>
- MEBIROUK Hayet, ZEGHICHE Anissa & BOUKHEMIS Kaddour (2005). *Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes?* Éditeur : Presses universitaires de Rennes. Norois. 195. pp 59-77.
- MELIOUH Fouzia & AOUL Kheira Tabet (Novembre 2001). *L'habitat espaces et repères conceptuels*. Courrier du Savoir N°01. pp. 59-64
- MERENNE-SCHOUMAKER B. (1982). *Méthodes d'analyse des localisations commerciales : les apports de l'enquête de terrain*. In : Annales de Géographie.91. n°506. pp. 417-424.
- MESCH G. S. & MANOR O. (1998). *Social ties, environmental perception, and local attachment, environment and Behavior*. n°30. pp. 227-245.
- MIDY Fabienne (1996). *Validité et fiabilité des questionnaires d'évaluation de la qualité de vie : une étude appliquée aux accidents vasculaires cérébraux*. Laboratoire d'analyse et de techniques économiques(LATEC). 38 p.
- MORMONT Marc (1997). *Vivre avec les conflits d'implantation*. Environnement et Société. n°18. pp. 21-31.
- MOUAZIZ-BOUCHENTOUF Najet (2014). *Le logement social à Oran. Conception, usages et ébauche d'évaluation*. Revue Géographique de l'Est. Vol. 54. n°3-4.
- NEMOUCHI Hayette (2008). *Le foncier dans la ville algérienne. L'exemple de Skikda*. L'Information géographique 4 (Vol. 72). p. 88-100.
- NEWMAN Peter W. G. & KENWORTHY Jeffrey. R. (1989). *Gasoline Consumption and Cities: A Comparison of U.S. Cities with a Global Survey*. American Planning Association. Journal of the American Planning Association. 55(1). Pp 24-37.
- NAE M.N. (2005). *La taille des logements, densité et attachement résidentiels – facteurs limitatifs de l'habitat urbain bucarestois à l'impact visible sur la qualité de vie*. Human Geographies. Vol 1. Pp. 117-124.
- Novarina Gilles (1999). *L'architecture du territoire : de la mesure au dessein*. In : Les Annales de la recherche urbaine. N°82. Les échelles de la ville. Pp. 50-59.
- PAN KÉ SHON Jean-Louis. (2005). *La représentation des habitants de leur quartier : entre bien-être et repli*. Économie et Statistique N° 386, Pp 3-35. www.persee.fr/doc/estat_0336-1454_2005_num_386_1_7184
- PLOTTIN François (2015). *La réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation à Paris*. Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'environnement, 2 N° 80. Pp 77 à 90.
- POL Enric. (2002). *The theoretical background of the city-identity-sustainability network*. Environment and Behavior. Vol. 34. N° 1. Sage publications. pp 8-25. <https://www.researchgate.net/publication/258132523>
- POMEROY, J. (2007). *The sky court - A viable alternative civic space for the 21st century?* CTBUH Journal. pp. 14 - 19.
- PROSHANSKY H. M., FABIAN A. K., & Kaminoff, R. (1983). *Place-identity: Physical world socialization of the self*. Journal of Environmental Psychology, 3(1), Pp 57-83.

- RIDHA Lamine (Juillet 2009). *Déficits de citadinité et mal-gouvernance urbaine dans les nouvelles périphéries de Sousse*. Les Cahiers d'EMAM. n° 18. pp. 55 à 68.
- RIGER S. & LAVRASKAS P. J. (1981). *Community ties : patterns of attachment and social interaction in urban neighborhoods*. American Journal of Community Psychology. N° 9. Pp 55-66.
- RIOUX Liliane & MOKOUNKOLO René (novembre – décembre 2004). *Attachement au quartier et adolescence. Etude comparative dans deux banlieues à forte diversité culturelle*. Bulletin de psychologie / tome 57 (6) / 474. Pp 611-620.
- RIOUX Liliane (2006). *Construction d'une échelle d'attachement au lieu de travail : une démarche exploratoire*, Revue Canadienne des Sciences du comportement. Laboratoire Orléanais de Gestion (LOG) - Faculté de Droit. Economie et Gestion. France. 38. n°4. Pp 325-336.
- ROUAIBIA Naouel & ZEGHICHE, Anissa (2017). *De la route à la fabrique de la rue dans les zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) : l'exemple de la Plaine Ouest – Annaba (Algérie)*. Cahiers de géographie du Québec, 61(172), 55–71. <https://doi.org/10.7202/1042715ar>
- SAIGHI O. & BELLAL T. (Juin 2009). *Pratiques d'altération dans le logement collectif dans une ville nouvelle*. Sciences & Technologie. D – N°29. pp. 67-78
- SCANNELL Leila & GIFFORD Robert. (2010). *Defining place attachment: A tripartite organizing framework*. Journal of Environmental Psychology, n° 30, pp 1-10. www.elsevier.com/locate/jep
- SEBASTIEN Léa (2016). *L'attachement au lieu, vecteur de mobilisation collective ? Étude de cinq territoires ruraux, Norois*. N° 238-239/1-2, pp.23-41.
- SEMMOUD Nora (2007). *Habiter et types d'habitat à Alger*. Presses de Sciences Po | « Autrepart » 2 n° 42. Pp 163-180.
- SEMMOUD Bouziane (2009). *Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord*. Cahiers de géographie du Québec, 53 (148), 101–118.
- SHUMAKER, S. A. & TAYLOR, R. B. (1983). *Toward a clarification of people-place relationships: a model of attachment to place*. In FEIMER N. R., GELLER E. S. (Eds.), *Environmental psychology: directions and perspectives*. New York: Praeger. Pp. 219–251.
- SIXSMITH Judith. (1986). *The meaning of home: An exploratory study of environmental experience*. Journal of Environmental Psychology, 6(4), 281–298. <https://www.researchgate.net/publication/222074147>
- SOCOLESCU M.A. (Janvier – Février 2000). In H et C, *Habitat et construction, la privatisation sauver-t-elle le bâtiment*. Revue bimestrielle n° 7. Alger. 49 p.
- STOKOLS Daniel. & SHUMAKER Sally Ann. (1982). *The Psychological Context of Residential Mobility and Well-Being*. Journal of Social Issues, Vol. 38, N°. 3. Pp. 149-171. <https://www.researchgate.net/publication/280007913>
- TANNIER Cécile (2003). *Trois modèles pour mieux comprendre la localisation des commerces de détail en milieu urbain*. L'Espace géographique 3 (tome 32). Pp. 224-238.
- TAYLOR Ralph B., GODDFREDSON Stephen D. & BROWER Sidney (1984). *Neighbourhood naming as index of attachment to places*. Population and Environment. Vol. 7, No. 2, Special Issue on Attachment to Place. Published by : Springer Stable. pp.103-125. <http://www.jstor.org/stable/27503020>
- TIR Jaroslav & DIEHL Paul F. (2002). *Geographic dimensions of enduring rivalries*. Political Geography. 21. pp 263-286.
- TORRE Andre & Caron A. (2005). *Réflexions sur les dimensions négatives de la proximité : le cas des conflits d'usage et de voisinage*. Économie et Institutions. Nos 6 & 7. pp. 183-220.
- TORRE André & al. (août 2006). *Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises*. Revue d'Économie Régionale & Urbaine. pp. 415-453.
- TORRE Andre & Al. (2010). *Comment évaluer et mesurer la conflictualité liée aux usages de l'espace ? Éléments de méthode et de repérage*. Vertigo 1. Pp.1-26
- TORRE Andre, KIRAT Thierry, MELOT Romain & VU PHAMET Hai (2016). *Les conflits d'usage et de voisinage de l'espace. Bilan d'un programme de recherche pluridisciplinaire*. L'Information géographique. 4 (n°. 80). pp. 8-29.

- UZZELL D., Pol E. & BADENAS D. (2002). *Place identification, social cohesion and environmental sustainability*. Environment and Behavior. Vol n°34. Sage publication. pp. 26-53. <https://www.researchgate.net/publication/238428800>
- VORKINN M. & RIESE H. (2001). *Environmental concern in a local context. The significance of place attachment*. Environment and Behavior. n°33. pp. 249-263.
- WAKEFIELD & al (2001). *Environmental risk and (re) action : air quality, health, and civic involvement in an urban industrial neighbourhood*. Health & Place. N°7. pp. 163-177. www.elsevier.com/locate/healthplace
- WENGLANSKI S. (2006). *Regards sur la mobilité au travail des classes populaires. Une exploration du cas parisien*. Les Cahiers Scientifiques du Transport. N° 49. pp. 103-127.
- ZERTAL Samira. (Juin 2010). *Dynamique sociale et nouvelles centralités commerciales. Cas du grand sidi mabrouk a Constantine*. Sciences & Technologie. D - n°31. pp.99-106.

Thèses :

- AGDAL S. (1989). *Dynamisme et mutations des activités tertiaires dans un quartier péri-central de Casablanca : le Maarif*. Thèse de Doctorat. Géographie. Tours : URBAMA. 473 p.
- LECOURT Arnaud (2003). *Les conflits d'aménagement : analyse théorique et pratique à partir du cas breton*. Géographie. Université Rennes Français. n°2. 361 p. <https://tel.archives-ouvertes.fr/>
- BAHI-FLEURY Ghazlane. (1997). *Histoire, identité résidentielle et attachement au quartier actuel: étude sur les habitants de la ville de Paris*. Thèse de doctorat. Paris. Université René Descartes.
- BENIDIR Fatiha. (2007). *Urbanisme et planification urbaine, Le cas de Constantine*, thèse de doctorat d'état. Université Mentouri –Constantine. Département d'architecture et d'urbanisme. 392 p.
- BERRY-CHIKHAOUI I (1994). *Quartier et sociétés urbaines : Le faubourg sud de la médina de Tunis*. Thèse de Doctorat. Géographie. Université de Tours. URBAMA. 652 p.
- FOURA Yasmina. (2007). *Typification, standardisation et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : l'impact sur les permanences, les modèles culturels et l'habiter*. Doctorat en Architecture et Urbanisme. Constantine : Université Mentouri. Faculté des sciences de la terre.
- LAKEHAL Ahcène (2013). *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*. Doctorat de l'université François-Rabelais de Tours discipline/ spécialité : géographie/ monde arabe université François-Rabelais de Tours. 512 p.
- Lê Minh NGÔ (1996). *Les murs de façade des maisons du quartier Bui Thi Xuan A Hanoi: relations entre les organisations constructives, formelles et spatiales et les modes d'appropriation de la façade*, Université LAVAL, QUÉBEC, 2005, 172 p
- MAROUK Messaoud. (2010). *Recherches pour un atlas de Constantine Approche statistique et thématique*. Thèse de doctorat. Université Mentouri Constantine. Département de l'aménagement du territoire. 358 p.
- TEBIB EL Hadi (2008). *L'HABITER dans le logement de type social à Constantine, Manières et stratégies d'appropriation de l'espace*. Thèse de doctorat. Université Mentouri Constantine. Département d'architecture et d'urbanisme. 387 p.
- TILLIER Ion (2011). *Concepts et outils pour l'analyse spatiale des conflits d'usages. Applications en zone côtière (baie de Bourgneuf, pays de Loire, France)*. Géographie. Université de Nantes. 217 p. <https://tel.archives-ouvertes.fr/>

Rapport et conférence :

- AGUILERA-BELANGER, A. & al. (1999). *Localisation des activités et mobilité*. Lyon : Laboratoire d'Économie des Transports. 275 p
- BECUE V., BOULEKBACHE H., TONARELLI P., (2004), *Toward a sustainable urban patrimony : relevance of information systems*, 4th international conference on decision making in urban and civil engineering. Porto. 10 p.
- BRICOCOLI Massimo & Al. (2012). *PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), MAPAD, Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux ?* Département d'architecture et politique de planification. Milan. Italie. 168 p

Références bibliographiques

- MIALET Frédéric (Octobre 2011). *Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique*. PUCA plan urbanisme construction architecture. Paris. 55 p.
- LAZAROVIC Rebecca (2009). *L'approche Worforce Housing : Revue des programmes et recommandations pour leur application à Montréal*. Rapport de recherche. Montréal: CURA Mégaprojets au service des communautés – Making Megaprojects Work for Communities. 56 p. www.mcgill.ca/urbanplanning/mpc/research/reports
- MIGNOT Dominique, AGUILERA Anne, BLOY Danièle, CAUBEL David, MADRE Jean-Loup & al. (2007). *Formes urbaines, mobilités et ségrégation : une comparaison Lille - Lyon - Marseille*. Rapport final. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00203462>
- SASKIA Sassen. (1999). *Les villes dans l'économie globale : vers une nouvelle théorisation et un programme de recherche*. In *Villes du XXIe siècle*. Entre villes et métropoles : rupture ou continuité ? Synthèse du colloque de la Rochelle, 19–21 octobre 1998 Collections du Certu. n°21, Direction des affaires scientifiques et techniques, 262 p.
- Révision du PDAU Intercommunal de : Constantine, El-Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara. Première phase : Diagnostic : Étude socio-démo- économique (2010), DUC de Constantine & URBACO, 273 p.
- Révision du PDAU Intercommunal de : Constantine, El-Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara. Troisième phase : Aménagement et règlement (2014), DUAC de Constantine & URBACO, 267 p.
- Étude d'expertise technique du vieux bâti de la wilaya de Constantine (2011). Fiche d'identification d'une construction. Organisme National de contrôle technique de la construction de l'Est (CTC Est).

Annexes :

ANNEXE 01 :

| PROJET | IDENTIFICATION DES BATIMENTS | NOMBRE DE BLOCS | GABARIT | NOMBRE DE LOGS | TAILLE DE LOGEMENTS | | | | |
|--------------|---------------------------------|--------------------|---------|-------------------|---------------------|--------|-------|-------|-------|
| | | | | | T2 | T3 | T4 | T5 | |
| 1 | PROJET 352 | A | 3 | R+4 | 30 | - | 18 | 12 | - |
| | | B | 3 | R+4 | 30 | - | 18 | 12 | - |
| | | C | 2 | R+4 | 20 | 8 | 4 | - | 8 |
| | | D | 3 | R+4 | 30 | - | 18 | 12 | - |
| | | E | 2 | R+4 | 20 | 8 | 4 | - | 8 |
| | | H | 3 | R+4 | 30 | - | 18 | 12 | - |
| | | I | 1 | R+5 | 12 | - | 7 | 5 | - |
| | | J | 2 | R+4 | 20 | 8 | 4 | - | 8 |
| | | K | 3 | R+4 | 30 | 12 | 6 | - | 12 |
| | | L | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | M | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - | |
| | Q | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - | |
| | R | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - | |
| | S | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - | |
| U | 3 | R+4 | 30 | - | 18 | 12 | - | | |
| SOUS TOTAL | | 15 | 35 | 14 R+4 | 352 | 36 | 175 | 105 | 36 |
| | | | | 01 R+5 | 100% | 10,23 | 49,72 | 29,83 | 10,23 |
| 2 | PROJET 198 | 1 | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | 2 | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | 3 | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | 4 | 2 | R+4 | 20 | 8 | 4 | - | 8 |
| | | 5 | 1 | R+4 | 10 | 4 | 2 | - | 4 |
| | | 6 (Bis) | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | LOGTS | 7 (Bis) | 1 | R+3 | 8 | - | 5 | 3 | - |
| | | 8 (Bis) | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | 9 (Bis) | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | 10 (Bis) | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | 11 (Bis) | 2 | R+4 | 20 | - | 12 | 8 | - |
| | | SOUS TOTAL | | 11 | 20 | 10 R+4 | 198 | 12 | 107 |
| | | | | 01 R+3 | 100% | 6,06 | 54,04 | 33,84 | 6,06 |
| 3 | PROJET 252 | A (Bis) | 1 | R+3 | 16 | - | 13 | 3 | - |
| | | B (Bis) | 1 | R+7 | 32 | - | 25 | 7 | - |
| | | C (Bis) | 1 | R+4 | 20 | 5 | 10 | 1 | 4 |
| | | D (Bis) | 1 | R+7 | 32 | - | 25 | 7 | - |
| | | E | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | LOGTS | F | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | G | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | H (Bis) | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | I (Bis) | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | J (Bis) | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| K (Bis) | 1 | R+7 | 32 | - | 25 | 7 | - | | |
| SOUS TOTAL | | 11 | 11 | 01 R+3 | 252 | 5 | 194 | 49 | 4 |
| | | | | 07 R+4 | | | | | |
| | | | | 03 R+7 | 100% | 1,98 | 76,98 | 19,44 | 1,98 |
| 4 | PROJET 448 | 1 | 1 | R+4 | 20 | 5 | 10 | - | 5 |
| | | 2 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 3 | 1 | R+4 | 20 | 5 | 10 | - | 5 |
| | | 4 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 5 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 6 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 7 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 8 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 9 | 1 | R+4 | 20 | 5 | 10 | - | 5 |
| | | 10 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 11 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 12 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 13 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 14 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | LOGTS | 15 | 1 | R+4 | 20 | 5 | 10 | - | 5 |
| | | 16 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 17 | 1 | R+3 | 16 | 4 | 8 | - | 4 |
| | | 18 | 1 | R+3 | 16 | - | 13 | 3 | - |
| | | 19 | 1 | R+3 | 16 | - | 13 | 3 | - |
| | | 20 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 21 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 22 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 23 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 24 | 1 | R+3 | 16 | - | 13 | 3 | - |
| | | 25 | 1 | R+3 | 16 | 4 | 8 | - | 4 |
| | | 26 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 27 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| | | 28 | 1 | R+4 | 20 | - | 16 | 4 | - |
| SOUS TOTAL | | 28 | 28 | 04 R+3 | 540 | 28 | 399 | 85 | 28 |
| | | | | 24 R+4 | | 5,19 | 73,89 | 15,74 | 5,19 |
| NOMBRE TOTAL | | 65 | 94 | 07 R+3 | 1342 | 81 | 875 | 306 | 80 |
| | | | | 54 R+4 | | | | | |
| | | | | 01 R+5 | | | | | |
| | | | | 03 R+7 | | | | | |
| TAUX EN % | | 100 | 100 | 100 | 100 | 5,04 | 65,20 | 22,80 | 5,96 |

Tableau 58 : Identification des programmes de logements dans la zone d'étude

Source : Exploration personnelle de l'auteur (2015)

ANNEXE 02 :

| BATIMENT | BLOC | ACTIVITE EXERCÉE | ETAGE D'INSTALLATION | TAILLE | FACADE D'OUVERTURE | INTENSITE DU CHANGEMENT | N° | OBSERVATION |
|-----------------------------|--------------------------------------|---|------------------------------|-------------|--------------------|-------------------------|------------------|-----------------|
| PROJET DES 352 LOGEMENTS | A | Balcon avec porte rideau | RDC (n°1) | T3 | Postérieure | Partielle | 1 | Local fermé |
| | | Pharmacie | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Totale | 2 | |
| | | Spécialiste en maladies infectieuses | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 3 | |
| | | Dentiste (prothésiste) | 1 ^{er} étage (n°3) | T3 | Principale | Totale | 4 | |
| | | Spécialiste en orthopédie | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 5 | |
| | | Local fermé | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 6 | Local fermé |
| | | Association des savants musulmans (femmes) | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 7 | |
| | | Spécialiste en dermatologie | 2 ^{ème} étage (n°6) | T4 | Principale | Totale | 8 | |
| | | Kiosque multiservices | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Partielle | 9 | |
| | B | Mini-Market | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Totale | 10 | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | Bureau d'affaire | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 11 | |
| | C | Cybercafé | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 12 | Accès autonome |
| | | Spécialiste en ODF (dentiste) | 2 ^{ème} étage (n°6) | T5 | Principale | Totale | 13 | |
| | | Spécialiste en anatomie pathologie | 1 ^{er} étage (n°4) | T5 | Principale | Totale | 14 | |
| | D | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | BET d'architecture NASRI | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 15 | |
| | E | Siège promoteur NASRI | 2 ^{ème} étage (n°5) | T3 | Principale | Totale | 16 | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | F | BET d'architecture | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Totale | 17 | |
| | | Restaurant | RDC (n°1) | T3 | Principale | Partielle | 18 | Accès autonome |
| | H | Local alimentations générale | RDC (n°1) | T3 | Principale | Partielle | 18 | Accès autonome |
| | | Salon de coiffure femmes | RDC (n°1) | T3 | Principale | Partielle | 19 | Non Réglementée |
| | | Salon de coiffure femmes | RDC (n°1) | T3 | Principale | Partielle | 19 | Non Réglementée |
| | | Spécialiste en gynécologie | 1 ^{er} étage (n°3) | T3 | Principale | Totale | 20 | |
| | | chirurgien dentiste | 3 ^{ème} étage (n°7) | T3 | Principale | Totale | 21 | |
| | | Local pour location véhicules | RDC (n°1) | T3 | Principale | Partielle | 22 | Accès autonome |
| | | Spécialiste en hépato-gastro-entérologie | 1 ^{er} étage (n°3) | T3 | Principale | Totale | 23 | |
| | | Spécialiste en anesthésie et réanimation | 2 ^{ème} étage (n°5) | T3 | Principale | Totale | 24 | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | I | Kinésithérapie (rééducation) | RDC (n°1) | T3 | Postérieure | Totale | 25 | |
| | | Salon de coiffure femmes | 1 ^{er} étage (n°3) | T2 | Principale | Partielle | 26 | Non Réglementée |
| | J | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | Bureau notaire | RDC (n°1) | T3 | Postérieure | Totale | 27 | |
| | | Spécialiste en urologie | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Totale | 28 | |
| | K | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | Spécialiste en gynécologie | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 29 | |
| | L | Maintenance informatique et réseaux | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 30 | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | M | Vente matériel informatique | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 31 | |
| | | Vente matériel informatique | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 32 | |
| | | Utiliser pour des soins par « HIDJAMA » | 2 ^{ème} étage (n°5) | T4 | Principale | Partielle | 33 | Non Réglementée |
| | | BET d'architecture | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 34 | |
| | Q | Spécialiste en O.R.L. | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 35 | |
| | | Bureau notaire | 2 ^{ème} étage (n°5) | T3 | Principale | Totale | 36 | |
| | | Salon de coiffure femmes | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 37 | Local fermé |
| | R | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| Spécialiste en gynécologie | | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 38 | | |
| S | Bureau notaire | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 39 | | |
| | Bureau D'avocat | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 40 | | |
| | Spécialiste en hématologie | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 41 | Accès autonome | |
| U | Dépôt épicerie | RDC (n°1) | T3 | Postérieure | Partielle | 42 | Non Réglementée | |
| | Local alimentations générale + dépôt | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Totale | 43 | | |
| | Spécialiste en pneumo-phthysiologie | 2 ^{ème} étage (n°6) | T4 | Principale | Totale | 44 | | |
| | chirurgien dentiste | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 45 | | |
| | Local fermé | RDC (n°2) | T3 | Postérieure | Partielle | 46 | Local fermé | |
| | Usage exclusif d'habitation | | | | | | | |
| 00 Habitation | 10 Ha | | 30 RDC | 01 T2 | 36 Principales | 34 Totales | 04 Locaux fermés | |
| 15 Activités | 25 Ac | | 08 Etage 1 | 36 T3 | 12 Postérieures | 12 Partielles | | |
| 15 | 35 | 48 ACTIVITES | 46 | 46 | 48 | 46 | | 48 |
| PROJET DES 198 LOGEMENTS | 1 | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | 2 | Médecin généraliste | 2 ^{ème} étage (n°6) | T4 | Principale | Partielle | 1 | Usage en groupe |
| | | Chirurgien dentiste | 2 ^{ème} étage (n°6) | T4 | Principale | Partielle | 1 | Usage en groupe |
| | | Bureau D'avocat | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 2 | |
| | 3 | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | 4 | BET d'architecture | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 3 | Accès autonome |
| | | Salon de coiffure femmes | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 3 | Non Réglementée |
| | | dentiste | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 4 | |
| | | Bureau notaire | 4 ^{ème} étage (n°8) | T4 | Principale | Totale | 5 | |
| | 5 | Kiosque multiservices | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 6 | Accès autonome |
| | | association (Ecole de formation) | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 7 | |
| | | Médecin généraliste (en groupe) | 1 ^{er} étage (n°4) | T5 | Principale | Totale | 8 | |
| | 6 (Bis) | Local fermé | RDC (n°1) | T3 | Postérieure | Partielle | 9 | Local fermé |
| | | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| | 7 (Bis) | Chirurgien dentiste | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 10 | |
| | | Commissaire priseur | RDC (n°2) | T3 | Principale | Partielle | 11 | |
| | | Kiosque multiservices | RDC (n°2) | T4 | Postérieure | Partielle | 11 | |
| | | Spécialiste en orthopédie | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 12 | |
| | 8 (Bis) | Spécialiste en maladies mentales et psychosomatique | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 13 | |
| Usage exclusif d'habitation | | | | | | | | |
| 9 (Bis) | Local fermé | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 14 | Local fermé | |
| | Spécialiste en cardiologie | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 15 | Usage en groupe | |
| | Spécialiste en cardiologie | 1 ^{er} étage (n°3) | T3 | Principale | Totale | 16 | Usage en groupe | |
| 10 (Bis) | Médecin généraliste | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 17 | | |
| | Usage exclusif d'habitation | | | | | | | |
| 11 (Bis) | Usage exclusif d'habitation | | | | | | | |
| | Spécialiste en ophtalmologie | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 18 | | |
| | siège d'un promoteur immobilier | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 19 | | |
| | Bureau notaire | 1 ^{er} étage (n°4) | T4 | Principale | Totale | 20 | | |
| 03 Ha | 08 Ha | Bureau notaire (archive) | 3 ^{ème} étage (n°8) | T4 | Principale | Totale | 21 | |
| | | | 13 RDC | 00 T2 | 22 Principales | 16 Totales | 02 Locaux fermés | |

Annexes

| 08 Activités | 12 Ac | | 05 Etage 1 | 14 T3 | 02 Postérieures | 05 Partielles | | |
|----------------------|--------------|---|-------------------------------|-----------|-----------------|---------------|-----------|------------------|
| | | | 01 Etage 2 | 06 T4 | | | | |
| | | | 01 Etage 3 | 01 T5 | | | | |
| | | | 01 Etage 4 | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 11 | 20 | 24 ACTIVITES | 21 | 21 | 24 | 21 | 21 | 24 |
| A (Bis) | 1 | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| B (Bis) | 1 | Taxiphone | RDC (n°1) | T3 | Latérale | Partielle | 1 | |
| | | Bureau notaire | RDC (n°2) | T3 | Principale | Totale | 2 | |
| | | Pharmacie | RDC (n°3) | T3 | Postérieure | Totale | 3 | |
| C (Bis) | 1 | Bureau d'avocat (polyvalence) | RDC (n°3) | T3 | Postérieure | Partielle | 4 | |
| | | Salles de cours de soutien | RDC (n°3) | T3 | Principale | Partielle | 4 | Non Réglementée |
| | | Chirurgien dentiste | RDC (n°4) | T3 | Principale | Totale | 5 | |
| | | Ecole de formation pour conduite | 2 ^{ème} étage (n°12) | T2 | Principale | Totale | 6 | |
| D (Bis) | 1 | Taxiphone | RDC | T3 | Latérale | Partielle | 7 | |
| | | Bureau de comptable | 2 ^{ème} étage | T3 | Principale | Totale | 8 | |
| E | 1 | Usage exclusif de travail | | | | | | siège de l'OPGI |
| F (Bis) | 1 | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| G (Bis) | 1 | Médecin généraliste | RDC | T3 | Principale | Totale | 9 | Local fermé |
| H (Bis) | 1 | Médecin généraliste | RDC | T3 | Principale | Totale | 10 | Local fermé |
| I (Bis) | 1 | Spécialiste en O.R.L | RDC (n°3) | T3 | Postérieure | Totale | 11 | |
| J (Bis) | 1 | Bureau d'affaire | RDC (n°4) | T3 | Principale | Totale | 12 | |
| | | Chirurgien dentiste | RDC (n°3) | T3 | Principale | Totale | 13 | |
| K (Bis) | 1 | Spécialiste en rééducation fonctionnelle | RDC (n°1) | T3 | Principale | Totale | 14 | Accès autonome |
| | | Association santé pour tous | 1 ^{er} étage (n°8) | T3 | Principale | Totale | 15 | |
| 02 Habitation | 02 Ha | | 12 RDC | 01 T2 | 11 Principales | 12 Totales | | |
| 08 Activités | 08 Ac | | 01 Etage 1 | 14 T3 | 03 Postérieures | 03 Partielles | | 02 Locaux fermés |
| 01 Exclu | 01 EX | | 02 Etage 2 | 00 T4 | 02 Latérales | | | |
| 11 | 11 | 16 ACTIVITES | 15 | 15 | 16 | 15 | 15 | 16 |
| 1 | 1 | Taxiphone | RDC | | Principale | Partielle | 1 | |
| | | Local alimentations générale | RDC | T3 | Principale | Partielle | | |
| 2 | 1 | Local fermé | RDC | | Principale | Partielle | | Local fermé |
| | | Spécialiste en cardiologie | RDC | T5 | Principale | Totale | 2 | |
| | | Spécialiste en néphrologie | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 3 | |
| 3 | 1 | Spécialiste en cardiologie | RDC | T3 | Principale | Totale | 4 | |
| | | Local fermé | RDC | T3 | Latérale | Partielle | 5 | Local fermé |
| 4 | 1 | Chirurgien dentiste | 1 ^{er} étage | T4 | Principale | Totale | 6 | |
| | | Bureau notaire | 1 ^{er} étage | T2 | Principale | Totale | 7 | |
| | | Chirurgien dentiste | 2 ^{ème} étage | T2 | Principale | Totale | 8 | |
| 5 | 1 | Spécialiste en neurochirurgie | RDC | T3 | Principale | Totale | 9 | |
| | | Chirurgien dentiste | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 10 | |
| 6 | 1 | Chirurgien dentiste | 2 ^{ème} étage | T4 | Principale | Totale | 11 | |
| | | Médecin généraliste | RDC | T3 | Principale | Totale | 12 | |
| | | Cours de soutien pour élèves scolarisés | RDC | T3 | Principale | Totale | 13 | Non Réglementée |
| 7 | 1 | Cours de soutien pour élèves scolarisés | RDC | T3 | Principale | Totale | 14 | Non Réglementée |
| | | Spécialiste en chirurgie pédiatrique | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 15 | |
| 8 | 1 | Spécialiste en O.R.L | RDC | T3 | Principale | Totale | 16 | |
| | | Chirurgien dentiste | RDC | T3 | Principale | Totale | 17 | |
| | | Bureau d'avocat | 2 ^{ème} étage | T3 | Principale | Totale | 18 | |
| 9 | 1 | Spécialiste en gynécologie | RDC | T3 | Latérale | Totale | 19 | |
| | | Local alimentations générale | RDC | | Principale | Partielle | 20 | |
| 10 | 1 | Kiosque multiservices | RDC | T3 | Principale | Partielle | | |
| | | Local réparation téléphone portable | RDC | | Principale | Partielle | | |
| | | Spécialiste en psychiatrie | RDC | T3 | Principale | Totale | 21 | |
| 11 | 1 | Bureau d'avocat | RDC | T5 | Principale | Partielle | 22 | |
| | | Spécialiste en pneumo-physiologie | 2 ^{ème} étage | T3 | Principale | Totale | 23 | |
| 12 | 1 | Cybercafé | RDC | T3 | Postérieure | Totale | 24 | |
| | | Bureau notaire | 3 ^{ème} étage | T4 | Principale | Totale | 25 | |
| | | BET d'architecture | RDC | T3 | Postérieure | Totale | 26 | |
| 13 | 1 | Chirurgien dentiste | RDC | T3 | Principale | Totale | 27 | |
| | | psychologue | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 28 | |
| 14 | 1 | Bureau notaire | 2 ^{ème} étage | T3 | Principale | Totale | 29 | |
| | | Salon de coiffure femmes | RDC | T3 | Principale | Totale | 30 | |
| 15 | 1 | Chirurgien dentiste | RDC | T3 | Principale | Totale | 31 | |
| 16 | 1 | Usage exclusif d'habitation | | | | | | |
| 17 | 1 | Centre médicale et de rééducation | RDC | T3 | Principale | Totale | 32 | |
| 18 | 1 | BET d'architecture | 1 ^{er} étage | T2 | Principale | Totale | 33 | |
| | | Association (cours de soutiens) | RDC | T3 | Postérieure | Totale | 34 | Non Réglementée |
| | | Spécialiste en gynécologie | RDC | T3 | Principale | Totale | 35 | |
| 19 | 1 | Spécialiste en chirurgie pédiatrique | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 36 | |
| | | BET d'architecture | 1 ^{er} étage | T5 | Principale | Totale | 37 | |
| 20 | 1 | Conseil national de dentologie (dentiste) | RDC | T3 | Principale | Totale | 38 | |
| 21 | 1 | Bureau commissaire priseurs | RDC | T3 | Principale | Partielle | 39 | |
| | | Kiosque multiservices | RDC | | Latérale | Partielle | | |
| 22 | 1 | Spécialiste en orthopédie | 1 ^{er} étage | T4 | Principale | Totale | 40 | |
| | | Cours de soutien pour élèves scolarisés | RDC | T3 | Principale | Totale | 41 | Non Réglementée |
| | | Bureau huissiers de justice | RDC | T3 | Principale | Totale | 42 | |
| 23 | 1 | Spécialiste en endocrinologie | RDC | T3 | Principale | Totale | 43 | |
| | | Bureau d'avocat | RDC | T3 | Principale | Totale | 44 | |
| | | Pharmacie | RDC | T3 | Latérale | Totale | 45 | |
| | | Bureau d'avocat | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 46 | |
| | | Spécialiste en hépato-gastro-entérologie | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Totale | 47 | |
| 24 | 1 | Promoteur immobilier | 2 ^{ème} étage | T4 | Principale | Totale | 48 | |
| | | Spécialiste en ophtalmologie | RDC | T3 | Principale | Totale | 49 | |
| 25 | 1 | Spécialiste en urologie | RDC | T3 | Principale | Totale | 50 | |
| | | Tailleur pour femmes | RDC | T3 | Principale | Partielle | 51 | Non Réglementée |
| 26 | 1 | Artisan | RDC | T3 | Principale | Partielle | 52 | Non Réglementée |
| | | Spécialiste en ophtalmologie | RDC | T3 | Principale | Totale | 53 | |
| | | Pharmacie | RDC | T5 | Postérieure | Totale | 54 | |
| 27 | 1 | Salon de coiffure femmes | 1 ^{er} étage | T3 | Principale | Partielle | 55 | Non Réglementée |
| | | Labo médicale | 2 ^{ème} étage | T5 | Principale | Totale | 56 | |
| 28 | 1 | Local fermé | RDC | T3 | Principale | Partielle | 57 | Local fermé |
| | | Salon de coiffure femmes | RDC | T3 | Principale | Partielle | 58 | Non Réglementée |
| 03 Habitation | 03 Ha | | 37 RDC | 03 T2 | 55 Principales | 48 Totales | | |
| 25 Activités | 25 Ac | | 13 Etage 1 | 45 T3 | 04 Postérieures | 10 Partielles | | 03 Locaux fermés |
| | | | 07 Etage 2 | 05 T4 | | | | |
| | | | 01 Etage 3 | 05 T5 | | | | |
| 28 | 28 | 63 ACTIVITES | 56 | 58 | 63 | 58 | 56 | 63 |

Tableau 59 : État des lieux des logements à usage économique dans la zone d'étude

Source : Exploration personnelle de l'auteur (2016-2017)

ANNEXE 03 :

| Activité | Références réglementaires | Conditions et modalités d'implantation |
|--|--|--|
| Espaces commerciaux | Décret exécutif n° 09-182 du 12/05/2009 | Art. 5- L'implantation des espaces commerciaux visés ci-dessus, doit obéir aux dispositions législatives et réglementaires relatives la protection de la santé, la sécurité des consommateurs, la protection de l'environnement et la préservation des sites historiques. |
| médecins, pharmaciens et chirurgiens-dentistes | Loi n°08-13 du 20/07/2008 modifiant et complétant la Loi n° 85-05 du 16/02/1985 | Art. 215- Les locaux à usage de la médecine, de la chirurgie dentaire et de la pharmacie doivent obéir aux normes de prescription de construction, d'hygiène et de sécurité et d'équipement fixées par voie réglementaire. |
| Restaurant | Décret n°75-59 du 29/04/1975 | |
| Laboratoire d'analyses | Décret exécutif n°76-141 du 23/10/1976 | Art. 6 - Tout biologiste autorisé à créer un laboratoire et se proposant d'effectuer des analyses ressortissant à plusieurs disciplines, devra avoir au minimum les locaux séparés suivants : 1- une pièce pour effectuer les examens de chimie biologique, de sérologie, cytologie, parasitologie, anatomo-pathologie, bactériologie ; 2- si le laboratoire effectue des prélèvements sur les malades, ces prélèvements devront être effectués dans un local spécial ; |
| Auto –école | Décret exécutif n° 16-141 du 05/05/2016 modifiant et complétant le décret exécutif n°12-110 du 06/03/2012 | Art. 7- Le local, les équipements pédagogiques et didactiques ainsi que les véhicules doivent satisfaire aux conditions fixées dans le cahier des charges défini par arrêté du ministre chargé des transports. |
| Architecte | Décret exécutif n° 94-07 du 18/05/1994 modifié et complété par la loi n°2004-06 du 14/08/2004 | La lecture attentive du présent décret nous a permis de constater l'absence d'instructions en matière de conditions à lesquelles doit satisfaire le local pour l'exercice de la profession de l'architecte à titre privé, c'est-à-dire : la localisation, la surface du local et le nombre de pièces exigé. |
| Cybercafé | Décret exécutif 05-207 du 04/06/2005 | |
| Avocat | Arrêté du 7 Rabie El Aouel 1437 correspondant au 19/12/2015 en application de la Loi n°13-07 du 29/10/2013 | Art. 51- l'avocat exerce ses missions dans un cabinet dans le ressort de l'ordre dont il relève. Le bâtonnier désigne un rapporteur pour visiter le cabinet, les cabinets groupés ou les sièges des sociétés civiles des avocats. Le cabinet doit être convenable, meublé et composé d'au moins trois (03) pièces, l'une pour l'avocat, la seconde pour le secrétariat et la troisième destinée à être une salle d'attente. La surface du cabinet ne doit pas être inférieure à 40 m ² , avec une surface de 3x3 pour chaque pièce. L'avocat doit disposer d'une adresse électronique. Art. 52- dans l'exercice groupé de la profession, chaque avocat doit disposer de son propre bureau. Le nombre des pièces est augmenté d'une pièce pour chaque avocat d'une superficie de 9 m ² , au moins. Les avocats d'un même cabinet groupé ne peuvent prendre en charge des intérêts opposés. |
| Expert-comptable Commissaire aux comptes Comptable agréé | Décret exécutif n° 11-31 du 27/01/2011, susvisé par Arrêté du 26/03/2013 | Art. 2- Le local professionnel doit disposer d'une superficie minimale de 50 m ² , réservée l'espace du professionnel, l'espace du secrétariat et l'espace des collaborateurs. L'espace doit correspondre une superficie appropriée en fonction du nombre de collaborateurs. L'espace de travail de chaque collaborateur étant fixé un minimum de 4 m ² . Un espace approprié devra être affecté l'archivage des dossiers en fonction de la taille et du volume d'affaires. Art. 3- Le local professionnel doit disposer de toutes les commodités, notamment, l'énergie, l'eau, le chauffage et les sanitaires. Art. 3. Le local professionnel doit disposer de toutes les commodités, notamment, l'énergie, l'eau, le chauffage et les sanitaires. Art. 4- Le local professionnel doit contenir l'ensemble des équipements nécessaires l'exercice de l'activité, notamment : les équipements et mobiliers de bureau, les équipements informatiques et les équipements de sauvegarde et de sécurité des données informatiques, les équipements de télécommunication. Art. 5- Le local professionnel doit être sécurisé par tous les moyens. Art. 7- Le local professionnel doit être identifié travers une plaque fixée son entrée principale. La dimension de cette plaque ne doit pas dépasser 20cm x 25cm. Elle doit indiquer le nom et prénom du professionnel et/ou la raison sociale ainsi que sa catégorie professionnelle et ses coordonnées téléphoniques. Art. 6. Le procès-verbal établi par un huissier de justice conformément aux dispositions de l'article 5 du décret exécutif n 11-31 du 22 Safar 1432 correspondant au 27 janvier 2011, susvisé, doit constater le respect de l'application des dispositions fixées par le présent arrêté. |
| Notaire | Décret exécutif n° 08-242 du 03/08/2008 CHAPITRE I Section 2 | Art. 7- L'office notarial doit être décent, convenable l'exercice de la profession de notaire et distinct des locaux dans lesquels s'exercent d'autres activités. Art. 8- L'office notarial doit être d'une superficie qui ne peut être inférieure 60 m ² et doit comprendre au moins trois pièces, lune fera office de bureau, l'autre de secrétariat et la dernière comme salle d'attente. Il doit en outre comporter des sanitaires. Lorsque plusieurs notaires exercent dans le même office, chacun doit avoir son propre bureau. Toutefois, ils peuvent partager les mêmes secrétariat et salle d'attente. Art. 9- Un espace de l'office doit être réservé la gestion et la conservation de l'archive. Art. 10- Le président de la chambre régionale compétente, désigne un rapporteur parmi les membres de celle-ci, pour procéder la visite de l'office du notaire et dresser un rapport sur la conformité de l'office aux conditions et normes prévues par la présente section. |
| Huissier de justice | Décret exécutif n° 09-77 du 11/02/2009 | Art. 6- L'office d'huissier de justice doit être décent, convenable l'exercice de la profession d'huissier de justice et distinct des locaux dans lesquels s'exercent d'autres activités. Art. 7- La superficie de l'office d'huissier de justice ne peut être inférieure 60 m ² et doit comprendre au moins trois (3) pièces, lune fera office de bureau, l'autre de secrétariat et la dernière de salle d'attente. Il doit en outre comporter des sanitaires. Lorsque plusieurs huissiers de justice exercent dans le même office, chacun doit avoir son propre bureau. Toutefois, ils peuvent partager les mêmes secrétariats et salle d'attente. Art. 8- Un espace de l'office doit être réservé la gestion et la conservation des archives. Art. 9- Le président de la chambre régionale compétente désigne un rapporteur parmi les membres de celle-ci, pour procéder la visite de l'office d'huissier de justice et dresser un rapport sur sa conformité aux conditions et normes prévues par la présente section. |
| Agence immobilière | Décret exécutif n° 09-18 du 20/01/2009 | Art. 9- Outre les conditions prévues l'article 8 ci-dessus, l'agent immobilier doit disposer de locaux usage commercial adaptés la profession d'une superficie appropriée permettant l'exercice convenable et raisonnable de la profession et équipé de moyens de communication. |

Tableau 60 : Conditions et modalités d'implantation des commerces, services et professions

Source : Exploration personnelle à partir du J.O.R.A.D.P

ANNEXE 04 :

République Algérienne Démocratique et Populaire

Wilaya d'.....

Direction de la Santé et de la Population

N° _____ /DSP/

Procès Verbal de conformité

Suite à l'inspection effectuée par
en date du et compte tenu de l'état des lieux visités, à savoir :

- Cabinet de consultation : Superficie :
- Salle de soins : Superficie :
- Salle d'attente :
- Hommes : Superficie :
- Femmes : Superficie :
- Sanitaires (cabinet de toilette et lavabos)
- Chauffage
- Aération
- Eclairage naturel
- Eclairage artificiel
- État général
- Autres.

J'atteste que le cabinet de Mr situé à est
conforme à l'exercice de

Fait à , le

Le Directeur de la Santé et de la Population

Figure 167 : Procès verbal de conformité pour un local destiné à l'exercice d'une profession médicale

Source : Direction de la santé (D.D.S) de Constantine

ANNEXE 05 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
حكم

بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ محكمة قسنطينة
 بتاريخ: الثامن من شهر جاتفي سنة الفين وثمانية عشر
 برئاسة السيد (3): شرفي خليصة قاضي
 وبمساعدة السيد (4): عويش خبيبة أمين ضبط

17/05482
 18/00283
 18/01/08
 1500

بين السيد (4):
 1 مدعي
 العنوان: **هي الدفسي عبد السلام عمارة - و - رقم 04 قسنطينة.**
 الميائلر للحكومة بواسطة الأستاذ (5): بولاج رميساه

ضد:
 1 مدعي عليه
 العنوان: **أحي الدفسي عبد السلام عمارة - و - رقم 04 قسنطينة**
 الميائلر للحكومة بواسطة الأستاذ (6): هامل وراه

****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عرضة الفتح دعوى مودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2017-09-06 مسجلة تحت رقم 5482/17 أمام المدعي مدعي عليه
 جاء فيها على الخصوص:
 أنه يمتلك شقة تقع بحي الدفسي عبد السلام عمارة (و) رقم 04 بالمطابق الأول بمدينة قسنطينة بموجب العقد الإداري المحرر بتاريخ 2000-01-25 من حين أن المدعي عليها تشغل الشقة المتواجدة فوقه بالمطابق الثاني بنفس العمارة تستغل كعمارة طبية، ونتيجة **وجود تسرب للمياه** من شقتها إلى شقته تصورت شقته وظهر بها تلفات بخلاف بقدر سقف باب المصعد والرفوف والشرفة والغرف كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة المحرر من قبل الأستاذ هامل أحمد الذي انتقل إلى شقته بتاريخ 2017-05-15 وعين الأضرار لما فيه بتمسك القضاء أساسا بزام المدعي عليها بوقف الضرر وإصلاح التسربات وإزامها بتعويضه عن كافة الأضرار الحاصلة بشفته واختصاصيا تعيين خبير لتقييم الضرر وتحديد قيمة التعويضات.
 - اجابت المدعي عليها بأنها تمتلك شقة تقع فوق شقة المدعي عليها تستغل كعمارة طبية منذ 32 سنة وهي موزعة لدى الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين بالمعد الموزع في 2017-09-05. وقاتلتها أيضا متضررة بنفس الأماكن المتواجدة بشفته المدعي حيث تعاني من تلفات والتلف الخلاء بالشرف والغدران على مستوى الحمام والمرحاض والشرفة نتيجة وجود تسرب للمياه من الشقة التي تعلوها بسبب وجود إسدان بقنوات صرف المياه الخاصة بالعمارة ككل وهو ما دفعها لقيام بالإصلاحات للحد من التسربات لكن بدون جدوى لأن التسربات لا زالت تحدث لأن وبالتالي فهي ليست مسؤولة عن الأضرار اللاحقة بشفته المدعي. وفيما يخص الخيرة المحتج بها

17/05482
 18/00283
 4 من 4
 17/09
 18/00

من قبل المدعي فهي جد قيمة وغير قضائية وعليه فهي تلتس الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس واحتياطيا سماع الشهود في قضية الحال.
 - أهداف المدعي مقال رد التمس فيه الحكم بتعيين خبير للخروج إلى مسكنه الواقع بحي الدفسي عبد السلام عمارة "و" رقم 04 بقسنطينة لمعاينة الأضرار التي لحقت به جراء تسرب المياه من مسكن المدعي عليها وتقييمها نقدا مع أمر المدعي عليها بإصلاح مصدر هذه التسربات وإبقاء المصاريف القضائية محفوظة في غاية الفصل النهائي في الموضوع.
 - قد تمسك الأطراف بسابق طلباتهم وبعد إكتفائهم وتم وضع القضية في النظر لجلسة 01-08-2018 للنظر فيها وفقا للقانون وليصدر الحكم الآتي بيانه:

****وعليه فإن المحكمة****

- بعد الإطلاع على أوراق الملف.
 - بعد الإطلاع على المواد: 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 21، 22، 23، 32، 36، 40، 37، 41، 418، 419، 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
 - بعد الإطلاع على المادة 691 من القانون المدني.
 - بعد النظر في القضية طبقا للقانون.

قد رفضت المدعي عليها إجراء الوساطة بعد عرضه عليها من قبل المحكمة عملا بأحكام المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
 حيث رفع المدعي دعواه متمسكا بالحكم بتعيين خبير للخروج إلى مسكنه الواقع بحي الدفسي عبد السلام عمارة "و" رقم 04 بقسنطينة لمعاينة الأضرار التي لحقت به جراء تسرب المياه من مسكن المدعي عليها وتقييمها نقدا مع أمر المدعي عليها بإصلاح مصدر هذه التسربات وإبقاء المصاريف القضائية محفوظة في غاية الفصل النهائي في الموضوع.
 حيث اجابت المدعي عليها متمسكا بالحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس واحتياطيا سماع الشهود في قضية الحال.
 من حيث الشكل:
 حيث أن الدعوى جاءت مستوفية لكافة الشروط القانونية والإجرائية مما يتعين قبولها شكلا. من حيث الموضوع

حيث أن جوهر النزاع يتعلق بمضار الجوار الغير مألوفة
 حيث أنه من المقرر قانونا طبقا لأحكام المادة 691 من القانون المدني أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف

حيث الثالث من خلال نسخة من عذري ملكة الطرفين و محضر المعاينة المرفقين بالملف أن كلا من المدعي والمدعي عليها يتخللان مسكنين يتواجدان بالمعارة المتواجدة بحي الدفسي ببرنامج 352 عمارة و مدخل بمدينة قسنطينة.
 حيث أن المدعي بخضية الحال يزعم بأنه يوجد تسرب للمياه من شقة المدعي عليها إلى شقته المحقت بملكه عدة أضرار وتأسيسا لدعواه قدم محضر معاينة محرر من قبل أ. هامل أحمد بتاريخ 2017-05-15.
 حيث ردت المدعي عليها بأن محضر التسربات ليس مسكنا بل مسكن الجار الذي تعلوها وهي كذلك تعاني من تسرب المياه لشقتها وتأسيسا لتضرراتها قدمت محضر إيات حالة مرفق بمجموعة صور.
 حيث الثالث من خلال نسخة من محضر المعاينة المحرر من قبل الأستاذ هامل أحمد بتاريخ 2017-05-15 المقدم من قبل المدعي أنه توجد بشفته عدة أضرار تتمثل في انثقاق قشرة السقف المتواجدة فوق باب مدخل الشقة والرفوف المودي إلى بيت الغسيل والمطبخ والشرفة وكذا بقرعة الاستقبال وسقف الخزانة الحائطية متصدج بعدة أمكثة

17/09
 18/00

حيث الثالث من خلال نسخة من محضر إيات حالة المحرر من قبل الأستاذ مز عايش زهير بتاريخ 2017-06-06 وكذا الصور المرفقة من قبل المدعي عليها أنه توجد بشفته المدعي عليها المستغلة كعمارة طبية عدة أضرار تتمثل في تلفات وانثقاق الطلاء بغرفة الفحوصات وتوجد آثار تسرب المياه من السقف على طول الجدران بالحمام والمرحاض مع وجود آثار لتسرب المياه وانثقاق وتلفات بكل السقف والجدران.
 حيث أن محضر إيات حالة هو مبدأ ثبوت غير أنه ليس دليلا كافيًا لإثبات الضرر وإثبات فاعله

حيث أنه لتفصل في النزاع الجاني وجب معاينة شقة المدعي وشقة المدعي عليها وتحديد الضرر اللاحق بمسكن المدعي وتحديد سببه الميائلر والتأكد من أن الأضرار اللاحقة بشفته سببها وجود تسربات مائية بشفته المدعي عليها أم هناك سبب آخر كما زعم المدعي عليها، مع تحديد طريقة رفع هذه الأضرار تقنيا وتقرير تكلفة إصلاحها وهي عملية فنية تستوجب الاستعانة بأهل الخبرة لذا قررت المحكمة تعيين خبير مختص لتقييم تلك.

حيث أن الحكم بتعيين خبير يكون قبل الفصل في الموضوع.
 حيث يتعين على المدعي إيداع تسبيق مالي على مصاريف الخيرة بأمانة ضبط المحكمة تحدد المحكمة مقداره و تاريخ إيداعه.
 حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى حين الفصل النهائي في الموضوع.

****ولهذه الأسباب****

قضت المحكمة حال فصلها في القضايا المعارفة علنيا بحضورها:
 في الشكل: قبول الدعوى شكلا.
 وفي الفصل في الموضوع: تعيين الخيرة ب ن عين سامية المختصة في الهندسة المعمارية الكائن مقرها بتاريخ 20 أوت 55 عمارة ب رقم 09 بقسنطينة لتقييم للمهام التالية:
 - استعانة الأطراف بواسطة البريد المضمون وفي حالة عدم الإستلام إعادة تبليغهم بواسطة المحضر القضائي وتلقي تصريحاتهم وكل الوثائق التي بحوزتهم التي لها صلة بموضوع الدعوى
 - الانتقال وفقه الأطراف إلى شقة المدعي عيسوي عبد القادر بالمطابق الأول رقم 04 من العمار، (و) المتواجدة بحي الدفسي عبد السلام ببلدية قسنطينة وشقة المدعي عليها داود رشيدة رقم 06 بالمطابق الثاني الكائنة بنفس العمارة ببلدية قسنطينة المستغلة كعمارة طبية وبعد معاينة شقة المدعي القول هل نفعها أضرار أم لا ؟ بحالة الإيجاب تحديدا بدقة وتحديد سببها الميائلر ؟ والقول ما إذا كان يوجد تسرب للمياه بشفته المدعي عليها إلى شقة المدعي وهي السبب الميائلر في هذه الأضرار أم لا ؟ والقول هل يوجد فعلا تسرب للمياه من قنوات صرف المياه الخاصة بالعمارة ككل أم لا ؟ بحالة الإيجاب تحديد مصدر التسربات بدقة ثم تحديد الطرق التقنية اللازمة لرفع الضرر عن المدعي وتقرير قيمة تكلفة إصلاحه وتبيان الأسس المعتمد عليها في التقييم.
 - على الخيرة تقديم كل معلومة تقنية تفيد بحل النزاع.
 - وعلى الخيرة إعداد تقرير بالمهام الموكلة لها مرفق بالوثائق المعتمد عليها و صور فوتوغرافية عن حالة الأماكن محل النزاع تودعه بأمانة ضبط المحكمة في أجل أقصاه شهرين من تاريخ إستلامها نسخة من هذا الحكم وعلى المدعي إيداع مبلغ قدره عشرون ألف دج (20000 دج) كتسبيق على مصاريف الخيرة بأمانة ضبط المحكمة في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ صدور هذا الحكم مع بقاء المصاريف القضائية محفوظة.
 بناء صدر هذا الحكم و الفصح به جهازا في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و انصى أصل هذا الحكم كل من القاضي وأمين ضبط.

الرئيس (6)
 أمين الضبط
 17/05482
 18/00283
 4 من 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
صيغة تنفيذية

18/00283
 2018/01/08
 المادة 601 من ق.إ.م.

وبناء على ما تقدمه، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،
 تدعو وتامر جميع المحضرين وكذا كل الاعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم وعلى النواب العامين وكلاء الجمهورية لدى المحاكم مند يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة الحكومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية.

وبناء عليه وقع هذا الحكم.

رئيس أمانة الضبط
 الختم 346120

17/05482
 18/00283
 4 من 4

Figure 168 : Décision juridique relatif à un conflit en lien avec une action de changement d'usage

Source : L'auteur du changement d'usage (le médecin spécialiste)

ABSTRACT

The judicious choice of commercial activities and services to integrate into a housing complex, based on their degree of compatibility with residential use of the premises, greatly contributes to improving the quality of life, the attractiveness, the animation and security in the neighborhood. The tertiary economic structure in the New Urban Housing Area of Daksi was for a long time insufficient due to the priorities given to the construction of housing, a priori collective public housing. In the early 1970s, to meet emerging and pressing demand, the public authorities resorted to prefabrication and industrialization processes, hence the excessive repetition of shapes and volumes. These residential areas were gradually reinforced by a network of small businesses and local services, which were not the sole work of the State authorities; the deficits are increasingly being filled by the multifaceted initiatives of private actors.

However, the development of the economic structure has not often taken into consideration the existing architecture and urban landscape, especially if there is a change in the use of housing units. Inserting businesses, services and professions in public collective buildings, although in favor of the identification of housing and the improvement of the local tracking system, was often badly done; the architecture of the buildings was degraded and visually polluted. In a framework marked by laxity in the application of laws and regulations, partitioning between competent services and deficient control of the authorized State bodies, the authors of changes in use have adopted practices, in which carelessness was sometimes combined with excessive overshoots (physical changes). Despite the advantages mentioned, having various functions coexist on the scale of buildings has not been without consequences for residential life, in common spaces and in the immediate vicinity. The use disorders emerging from the forced co-location between various activities has influenced the attachment of some households to their homes.

Keywords: New Urban Housing Area, public collective housing, change of use, identification, change of use, identification of housing, use disorders, attachment.

ملخص

يساهم الاختيار الحكيم للأنشطة التجارية والمهنية المراد دمجها في مجمع سكني، بناءً على درجة توافقها مع الاستخدام السكني للمباني، بشكل كبير في تحسين نوعية الحياة والاجاذبية والحيوية والأمن داخل المنطقة. لم يكن الهيكل الاقتصادي الثالث في منطقة الإسكان الحضري الجديدة في داكسي كافياً لفترة طويلة، بسبب الأولويات المعطاة لبناء المساكن. في أوائل السبعينيات، لتلبية الطلب الناشئ والملح، لجأت السلطات العامة إلى عمليات التصنيع المسبق والتصنيع، وبالتالي التكرار المفرط للأشكال والأحجام. تم تدعيم هذه المناطق السكنية تدريجياً من خلال شبكة من المحلات الصغيرة والخدمات المحلية، والتي لم تكن من اختصاص سلطات الدولة وحدها؛ يتم سد العجز بشكل متزايد من خلال المبادرات متعددة الأوجه للجهات الفاعلة الخاصة.

ومع ذلك، فإن تطوير الجهاز الاقتصادي لم يأخذ في الاعتبار في كثير من الأحيان العمارة القائمة والمشهد العمراني، خاصة إذا كان هناك تغيير في استخدام الوحدات السكنية. إدخال المحلات والخدمات والمهن في المباني الجماعية العامة، على الرغم من أنه لصالح تحديد المساكن وتحسين نظام التبع المحلي، كان يتم في الغالب بشكل سيئ؛ كانت عمارة المباني متدهورة وملوثة بصرياً. في إطار يتسم بالتراخي في تطبيق القوانين واللوائح، والتقسيم بين الدوائر المختصة وضعف الرقابة للهيئات المرخص لها في الدولة، اعتمد واضعو التغييرات في الاستخدام ممارسات اقترن فيها التهور أحياناً بتجاوزات مفرطة (إعادة التصميم المادي). على الرغم من المزايا المذكورة، فإن تعايش وظائف مختلفة على نطاق المباني كان له تأثير على الحياة السكنية، داخل المناطق المشتركة وفي الجوار المباشر. أثرت اضطرابات الاستخدام الناشئة عن التواجد القسري بين الأنشطة المختلفة على ارتباط بعض الأسر بمنزلها.

الكلمات المفتاحية: مناطق السكن الحضري الجديدة، المساكن الجماعية العامة، تغيير الاستخدام، تحديد الم سكن، اضطرابات الاستخدام، التعلق.