

**LES GRANDS ENSEMBLES DE
LOGEMENTS AIGEROIS
ELEMENTS DE METHODOLOGIE**

LES GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS ALGEROIS

ELEMENTS DE METHODOLOGIE

Brahim BENYOUCEF

L'habitat dans la politique urbaine algérienne: Finalité ou instrument de politique?

AVERTISSEMENT

Ce travail s'articule autour des problèmes relatifs à l'identification des grands ensembles de logements. Il figure comme une partie importante d'un travail plus étendu dont la problématique s'articule autour de la quotidienneté et qui vise l'étude des comportements et attitudes des sujets en milieu urbain; avec comme option les grands ensembles de logements et sa population comme terrain et population d'enquête.

Dans cette perspective, ces grands ensembles sont envisagés en terme de cadre social, cadre de vie, engendrant l'organisation et le fonctionnement de la vie sociale. Ils sont choisis en terme de composantes et formes nouvelles de l'espace socio-urbain. Etudier les attitudes et comportements des habitants de ces ensembles, c'est aussi étudier le rapport de l'homme à l'habitat; aussi apprécier le degré de l'habiter que ces ensembles offrent, et apprécier les effets que ces espaces exercent sur la production de comportements collectifs et valeurs communes.

Dans le cadre de cette épaisse recherche, il nous a paru indispensable et nécessaire de réserver une première partie à une observation et identification de ces ensembles de logements, partie qui intéresse essentiellement le thème de ce colloque et qui est présenté dans ce cadre.

Cette étude partielle relève d'une enquête restreinte qui vise essentiellement :

- 1 - Une large et générale identification de ces ensembles afin d'aménager de ces ensembles afin d'aménager une plate-forme, utile à toute recherche relative à l'habitat.
- 2 - La vérification de l'aptitude des méthodes quantitatives à produire des résultats à caractère qualitatif.
- 3 - La formulation d'hypothèses de travail relatives à la question du logement et de l'habitat moderne en Algérie.

Bien que ce travail, modeste qu'il soit, contribue à l'animation d'une réflexion sur l'habitat en Algérie, par les quelques connaissances

générales qu'il apporte, l'intérêt qu'il suscite est essentiellement d'ordre méthodologique.

Introduction

Le phénomène urbain est certainement l'un des thèmes qui n'ont cessé de préoccuper les esprits.

En effet, depuis l'avènement de la révolution industrielle, nous assistons à une urbanisation fortement croissante.

La croissance du nombre de villes, et la croissance des populations urbaines constituent les principaux indicateurs quantitatifs d'un tel processus.

La densité et l'allure des flux campagnes-villes et villes-villes, ... rendue possible grâce à la modernisation et le développement des moyens de communication, ne cesse de provoquer des transformations spatiales importantes.

C'est toute l'image de l'espace qui se trouve en jeu.

Étalement de l'espace urbain, au détriment de la campagne, éclatement de la ville, prolifération d'unités périphériques; (grands ensembles, banlieues, villes nouvelles...), sont tous des aspects nouveaux qui qualifient cette urbanisation et viennent remettre en cause la notion de ville et introduire de nouvelles dimensions plus grandes et plus dynamiques : celle du système? de l'agglomération?... Doctrines et théories, concepts et notions se trouvent en crise. Face à ce processus, de nouveaux concepts naissent pour identifier ces phénomènes : l'urbain fait? phénomène urbain?... agglomération, conurbation? mégapole?... Une hiérarchie d'échelles se substitue au traditionnel rapport ville-campagne, il s'agit de centre, périphérie, territoire.

La collectivité humaine est profondément affectée par ces mutations. L'homme est morcelé en plusieurs communautés : celle du travail, celle de résidence, celle de quartier, celle du bus, du train ou du métro qui viennent toutes s'ajouter à la communauté famille...

La complexité de la ville a amplifié de distance entre personne et société, justifiant la présence des délégués et intermédiaires. La ville devient une sphère de luttes, où sont conjugués à la fois, les actions du pouvoir des institutions et de la société.

Cependant, si le mouvement d'urbanisation, se présente avec un certain nombre d'aspect semblables dans les différentes parties du monde, avec la banalisation des normes universelles véhiculées par l'industrialisation, il demeure fondamentalement différent d'aspects et de mécanismes suivant le contexte social, économique et politique.

Si l'urbanisation est une révolution, elle est différente de la révolution industrielle. L'aboutissement logique de l'urbanisation, donnée, elle demeure l'histoire coloniale et a

L'urbanisation, bien que plus rapide, relevant d'une révolution de la population vers les villes. Inversement ce n'est pas les populations rurales, mais le travail dans les départements qui crée une corrélation entre l'

Problématique : de

En effet, outre les déséquilibres d'espace, les densités et les déplacements, le centre, puis au sud; et les villes surchargées

Les problèmes d'importance : les fortes densités des villes, la forte demande des infrastructures de transport, la prolifération des bidonvilles

C'est le problème de la désynchronisation du mouvement d'afflux des dirigeants algériens et de la politique, relatives à l'

De ces stratégies de développement du territoire (plan national de développement du territoire ...); et nombre de problèmes de l'organisation des centres

Ceci permet de voir les premières "cités d'urgence" en raison de sa vocation au problème de logement dans la capitale.

Comment se présente

Quelles sont ses caractéristiques

Si l'urbanisation dans les pays industrialisés est rythmée par les différentes révolutions techniques et s'inscrit dans l'histoire, comme l'aboutissement logique d'une situation économique, sociale et politique donnée, elle demeure quant aux pays du tiers monde étroitement liée à l'histoire coloniale et aux rapports de dépendance centre-périphérie.

L'urbanisation, bien que récente, est démesurément plus croissante et plus rapide, relevant plus d'un dense et accéléré mouvement de population vers les villes, que d'une véritable expansion urbaine. Inversement ce n'est pas l'expansion du marché urbain qui attire les populations rurales, mais c'est la détérioration des conditions de vie et de travail dans les départements massifs, ce qui ne permet pas toujours d'apprécier une corrélation entre l'urbanisation et l'expansion du marché urbain.

Problématique : domaine de recherche, objectif :

En effet, outre les problèmes posés à l'échelle du territoire, que les déséquilibres d'espace illustrent fidèlement : des ensembles régionaux où les densités et les degrés d'intégration baissent en chute du littoral au centre, puis au sud; un espace rural désintégré qui ne cesse de menacer les villes surchargées et surpeuplées.

Les problèmes des centres urbains ne sont pas de moindre importance : les fortes densités, résultante de l'afflux croissant vers les villes, la forte demande de logements, l'insuffisance des équipements et des infrastructures d'accueil, la dégradation du parc immobilier, la prolifération des bidonvilles etc...

C'est le problème d'une forte demande face à une offre très limitée, celui de la désynchronisation de la croissance du marché urbain et du mouvement d'afflux vers les villes. Face à toutes ces situations, les dirigeants algériens eurent à fixer un certain nombre de stratégies, de politique, relatives à la planification spatiale.

De ces stratégies nombreuses, celles qui sont liées à la réorganisation du territoire (plan national de développement, plan d'aménagement du territoire ...); et nombreuses celles qui sont liées à la restructuration et à l'organisation des centres urbains.

Ceci permet de voir apparaître, après dix années de l'indépendance, les premières "cités de logements" périphériques à ALGER (privilegiée en raison de sa vocation et de sa position de capitale) en réponse à la fois au problème de logement et aux orientations relatives à l'extension de la capitale.

Comment se présente cette première et nouvelle expérience?

Quelles sont ses tendances?

Comment se situe-t-elle par rapport aux orientations idéologiques et politiques du pays? (projection d'un idéal du monde).

Comment se situe-t-elle par rapport aux autres expériences en matière de politique urbaine?

A quelle forme urbaine correspond t-elle? cité nouvelle? cité dortoir? grand ensemble? cité géante? ou...? S'agit-il seulement d'une réponse quantitative aux problèmes de logements? ou d'une action structurante du pouvoir, agissant à la fois sur la société et sur l'espace?

Comment est conçu cet espace?

Comment est-il produit?

Comment est-il vécu?

Derrière l'image relativement "statique" que nous offre la ville, par le tracé de son plan, la disposition de ces immeubles, par la rupture et la continuité des éléments, se trouve la dynamique animée par les rapports qu'entretiennent les différentes parties de la ville entre elles et avec l'extérieur, par le mouvement des hommes en ville, par les effets que produisent certains phénomènes de la ville, par l'action structurante de la planification, par les attitudes des usages qui en découlent, par les différentes réponses des sujets sociaux apportées à des problèmes de la ville.

En effet, il est temps de dépasser les apparences et de saisir les véritables rythmes de la ville, relevant d'effets et de contre-effets, de ces contradictions multiples qui animent toute une dynamique.

D'avantage encore, la ville moderne est caractérisée par une multitude de phénomènes: étalement des espaces urbains, dégradation des centres, prolifération d'unités périphériques etc...

Ceci implique plus qu'auparavant, l'intervention des pouvoirs par l'adoption d'un certain nombre de stratégies "projection d'un idéal" action planificatrice structurante selon un processus de contrôle social; ceci aussi implique l'intervention des gestionnaires, l'action des usagers. C'est d'avantage cette conjugaison d'actions qui constitue l'intérêt premier de notre étude.

Au lieu de considérer les problèmes de la ville, en termes de besoins quantifiés non satisfaits, il s'agit dans notre étude de saisir les expériences de ses habitants, leurs comportements et leurs attitudes et leurs rythmes de vie.

Il s'agit d'observer le vivant en milieu urbain, les stratégies des pouvoirs, la ville. S'interroger

Pour répondre à ces champs d'intervention, la fois les actions du pouvoir et des contre-pouvoirs

La vie quotidienne des problèmes et les pressions et acceptations. C'est à

Il s'agit donc de répondre à la fois la population de la ville et aux pressions de la ville

La vie quotidienne des temps et celle de l'espace

Une notion de temps spontané et d'un rythme

Une notion d'espace artificiellement disposé les sexes, goûts ..., donner une couleur à de symboles.

Ce vécu qui exprime les contraintes et les libertés, l'épanouissement de la ville relevant de l'idéal "projet"

Méthodologie de

- Choix du terrain

Nous avons retenu en raison de sa vocation

Cependant, notre formes d'habitat, qu'il s'agit de savoir, les cités de logements

Le choix est justifié par la tendance actuelle de la ville. Elle constitue par

Il s'agit d'observer les attitudes et les comportements des sujets vivant en milieu urbain, face aux nouvelles formes d'habitat, face aux stratégies des pouvoirs urbains, face aux contraintes et aux pressions de la ville. S'interroger comment cet espace est-il vécu ?

Pour répondre à toutes ces questions la vie quotidienne nous offre un champs d'intervention particulièrement intéressant, où sont conjuguées à la fois les actions du pouvoir et celles des usagers, où sont produits des effets et des contre-effets.

La vie quotidienne, le tableau par excellence qui illustre à la fois, les problèmes et les préoccupations des sujets sociaux, leurs refus et leurs acceptations. C'est à la fois un espace et un rythme de vie.

Il s'agit donc d'envisager la vie quotidienne, en tant que vécue, en tant que réponse aux problèmes auxquels se trouve confrontée la population de la ville et en tant que réaction par rapport aux contraintes et aux pressions de la ville.

La vie quotidienne nous renvoie à deux notions essentielles, celle du temps et celle de l'espace.

Une notion de temps qui relève d'un rythme structuré, imposé ou spontané et d'un rythme collectif ou individuel ?

Une notion d'espace qui relève d'une adaptation à un espace artificiellement disposé, ou d'une utilisation différenciée selon les âges, les sexes, goûts ..., ou d'un vécu collectif censé produire une histoire, donner une couleur à cet espace préconçu, le couvrir de significations et de symboles.

Ce vécu qui exprime une forme de lutte pour la vie, rythmée par les contraintes et les pressions de la ville, est loin de permettre l'épanouissement de la société, loin d'achever le projet de développement relevant de l'idéal " pour une vie meilleure ".

Méthodologie de travail

- Choix du terrain :

Nous avons retenu la ville d'Alger, capitale, comme terrain principal, en raison de sa vocation et de sa position.

Cependant, notre intérêt porte particulièrement sur les nouvelles formes d'habitat, qui constituent notre terrain d'enquête privilégié à savoir, les cités de logements, périphériques récemment créées.

Le choix est justifié par le fait, que cette forme d'habitat, constitue la tendance actuelle de l'action du pouvoir en matière de politique d'habitat. Elle constitue par ailleurs, la forme urbaine qui prolifère et qui a

tendance à dominer, c'est aussi l'espace destiné à accueillir à la fois les populations transférées du centre suite à la restructuration du centre et particulièrement celles expulsées des bidonvilles; enfin une population variée bénéficiant de l'accès à un logement social.

- Techniques d'investigation :

Le principal support est le questionnaire, qui sera complété par l'interview semi-directif qui se fera auprès des sources variées d'information. D'autre part l'observation constitue un support non négligeable à l'appui d'instruments de travail privilégiés, la photo, la carte et le croquis.

- Les objectifs :

Il s'agit davantage, de mesurer les effets qu'entraîne, la nouvelle forme d'habitat qui s'intègre dans une politique urbaine, sur les comportements et les attitudes des sujets vivant en milieu urbain.

Saisir la dynamique socio-urbaine animée par la conjugaison d'actions du pouvoir et des acteurs sociaux.

Les limites de l'étude

La quotidienneté selon son sens le plus large, recouvre un domaine de recherche très vaste, qui relève de l'étude de la société dans sa globalité. Ceci nous contraint à mettre en relief une dimension et dégager les aspects précis qui l'accompagnent et d'arriver ainsi à limiter l'objet de l'étude.

Notre choix est délibérément porté sur l'observation des attitudes et des comportements en milieu urbain, face à des problèmes qui relèvent de la quotidienneté ; ces problèmes sont produits par l'ensemble des contradictions qui caractérisent la société dans sa globalité. L'étendue du terrain et à limiter l'étude à une partie de la ville.

Notre option est portée délibérément sur les cités de nouveaux logements d'Alger, les ensembles de logements collectifs, représentant la forme d'habitat la plus répandue, jouant par leur localisation (principalement périphérique) et leurs poids (presque 26% de la population des principaux secteurs urbains de la wilaya d'Alger) un rôle moteur dans la vie urbaine.

Nous essayons à travers cette étude de répondre à un certain nombre de questions essentielles :

1) Quel est le type d'attitude que l'on rencontre ? Collective ou individuelle ? Commune ou différenciée ?

Dans quelle mesure de personnalités individuelles ?

2) Dans quelle mesure Ou collectives ?

3) L'espace " cité " est la capacité de la population à modifier son comportement collectif ?

Ces différentes questions de l'étude pour aboutir à des conclusions sociales que peut en tirer l'appréciation du rôle de l'animation de la ville ?

LA DIVERSITÉ DES PARTIES DE L'ÉTUDE

Sur le plan méthodologique, difficile et peu pratique pour un tel type de recherche d'attitude, nous renvoyons à des méthodes plus quantifiables. Comment les saisir ? ou son expression ? ou son rôle ?

Toutes ces difficultés de méthodes diverses nécessaires à la fois de l'analyse et des échelles d'attitudes.

D'autres part, la complexité impose une décomposition de l'étude en parties différentes.

1) La cité: saisie et analyse

Etude monographique du logement, dictée par les enquêtes auprès des occupants des logements, sont saisis quantitativement, se rapportent aux ensembles qu'au poids de la cité.

2) Les conditions de vie

Etude monographique des conditions de vie selon les différents rapports sociaux.

cueillir à la fois les
aration du centre et
fin une population

sera complété par
s sources variées
un support non
és, la photo, la carte

traîne, la nouvelle
urbaine, sur les
ieu urbain.

ar la conjugaison

couvre un domaine
la société dans sa
mension et dégager
à limiter l'objet de

ion des attitudes et
lèmes qui relèvent
par l'ensemble des
bilité. L'étendue du

ités de nouveaux
tifs, représentant la
eur localisation (
esque 26% de la
va d'Alger) un rôle

un certain nombre

e ? Collective ou

Dans quelle mesure relève-t-elle de système de valeurs collectifs ? ou de personnalités individuelles ?

2) Dans quelle mesure implique-t-elle des stratégies ? Individuelles ? Ou collectives ?

3) L'espace " cité " est-il apte à structurer un système social ? Quelle est la capacité de la " cité " espace social, espace de vie, à engendrer un comportement collectif ? malgré la diversité présupposée des systèmes ?

Ces différentes questions permettent d'orienter les grandes lignes de l'étude pour aboutir à un objectif principal, celui de la mesure des effets sociaux que peut entraîner une forme nouvelle d'habitat, (la cité) et l'appréciation du rôle que peut jouer la cité (espace social, espace de vie) dans l'animation de la vie quotidienne.

LA DIVERSITE D'APPROCHES ET LES DIFFERENTES PARTIES DE L'ETUDE.

Sur le plan méthodologique, une recherche d'attitudes s'avère assez difficile et peu pratique, dans le sens où les outils qu'offre la sociologie, pour un tel type de recherche sont assez maigres . Une recherche d'attitude, nous renvoie à la recherche d'indicateurs, d'indices observables et quantifiables. Comment définir une attitude ? par son contenu ? ou son expression ? ou son objectif ? quels sont les indicateurs permettant de saisir et de mesurer l'attitude ?

Toutes ces difficultés, nécessitent pour être surmontées , le concours de méthodes diverses, sociologiques et psychosociologiques. Il est nécessaire à la fois d'employer les grilles d'observations, et d'élaborer des échelles d'attitudes .

D'autres part, la diversité d'aspects que dégage cette recherche impose une décomposition de l'étude en plusieurs parties et nous laisse apprécier selon la démarche suivante, les principales méthodologies différentes.

1) La cité: saisie et identification.

Etude monographique relative aux nouveaux ensembles de logement, dictée par le souci de reconnaître le terrain. Elle nécessite une enquête auprès des organismes gestionnaires, où les ensembles de logements, sont saisis selon une variété de critères. L'étude de type quantitatif, se rapporte à la fois à la structure et à la composition de ces ensembles qu'au poids et au rang qu'ils occupent dans la ville.

2) Les conditions de vie dans les cités

Etude monographique sur les conditions de vie dans les cités, saisies selon les différents rapports habitants à l'habiter.

3) Etude d'opinions et attitudes :

Qui suppose l'élaboration d'une grille d'observation, d'échelles d'attitudes et de tests variés, rendant possible la saisie d'attitude et de comportements.

1/ LES GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS A ALGER:

1.1/ Essai d'identification

Aspects méthodologiques:

Il s'agit dans cette partie d'essayer de reconnaître, la cité "ensemble de logements collectifs" à Alger, apporter un certain nombre de réponses aux questions diverses qui animent notre curiosité à chaque fois que l'étude se rapporte à l'habitat nouveau d'Alger. Ces questions aussi simples qu'elles soient sont pertinentes. Elles permettent de dévoiler un certain nombre d'aspects, permettent une meilleure connaissance du champs d'investigation et une meilleure accessibilité. Les cités ? où sont-elles localisées ? à quelles distances du centre ? quels cadres projettent-elles ? quel poids exercent-elles ? quels rôles jouent-elles ? à quel système d'organisation spatiale répondent-elles ? Comment sont-elles composées ? Ces questions nous ont permis d'élaborer un questionnaire, composé de trois axes principaux, ou groupes de questions.

Les principaux axes

a) le poids que les ensembles de logements collectifs exercent ?

- Taille
- Situation administrative (commune- daïra)
- Localisation
- Distance par rapport au centre
- Age ou (année de mise en exploitation)

b) Aspects d'identification

- Composition selon la consistance
- composition selon le rapport Log/ Locaux commerciaux
- Type de construction
- Statut d'occupation (location, propriété)

c) La gestion : problèmes et aspects :

- Les organismes de gestion
- Mode de gestion

- Problème de ch
- L'acquisition
- L'organisation d
- Exigences et re
- Limites de l'int

Les outils de l'en

Le questionnaire comporte les rubriques

Les principales s

a) Les organismes hiérarchiques : Direct

La responsabilité des logements collectifs, toutes les unités.

La responsabilité approximativement 2 régions et regroupe à la

La responsabilité partie de l'ensemble selon l'appellation cou

b) Les collectivités recourir pour des com

d) Le caractère consultations d'un cer les travaux de l'ONS, r

Le P. U. D. d'Alg des documents qui s'aj

Les limites de l'en

L'objet de l'enquête regroupés en cité.

L'enquête se limite limite par ailleurs a exploitation à partir de par les fait que l'étude (construits après l'indé environs des années 70

observation, d'échelles
saisie d'attitude et de

EMENTS A ALGER:

tre, la cité "ensemble
n nombre de réponses
é à chaque fois que
Ces questions aussi
ettent de dévoiler un
ure connaissance du
é. Les cités ? où sont-
tre ? quels cadres
rôles jouent-elles ? à
les ? Comment sont-
ermis d'élaborer un
groupes de questions.

Collectifs exercent ?

merciaux

- Problème de changement d'occupants
- L'acquisition
- L'organisation d'associations d'immeubles
- Exigences et revendications des habitants
- Limites de l'intervention des organismes de gestion

Les outils de l'enquête et les sources d'information :

Le questionnaire constitue l'outil principal de cette enquête, il comporte les rubriques principales sus-citées.

Les principales sources d'information sont :

a) Les organismes de gestion "OPGI" selon tous leurs niveaux hiérarchiques : Direction - Unité - Régie.

La responsabilité de la direction, s'étend sur l'ensemble des logements collectifs, biens de l'état, situés dans toute la daïra et coiffe toutes les unités.

La responsabilité de l'unité se limite à une partie de l'ensemble de approximativement 200 - 3000 logements, et coiffe un ensemble de régies et regroupe à la fois plusieurs cités.

La responsabilité de la régie "Unité de Base" se limite à la plus petite partie de l'ensemble - 500 - 1500 logements qui correspond à une cité selon l'appellation courante.

b) Les collectivités - locales : APC - DAIRA. Auxquelles il fallait recourir pour des compléments d'information, fonction du besoin.

d) Le caractère quantitatif de l'enquête nous a exigé par ailleurs les consultations d'un certain nombre de documents statistiques notamment, les travaux de l'ONS, relatifs au recensement 1987.

Le P. U. D. d'Alger "1985" et les différents PUD de communes sont des documents qui s'ajoutent aux autres sources.

Les limites de l'enquête :

L'objet de l'enquête se rapporte à l'ensemble des logements collectifs regroupés en cité.

L'enquête se limite délibérément en espace, à la Wilaya d'Alger et se limite par ailleurs aux ensembles de logements collectifs, mis en exploitation à partir des années 70. Ce choix de limite de l'âge est justifié par le fait que l'étude se rapporte seulement aux ensembles nouveaux (construits après l'indépendance) dont la phase de démarrage se situe aux environs des années 70.

1./2 Le poids des nouveaux ensembles de logements collectifs.

1.2.1/ L'identification selon le critère de la taille.

Nous abordons les aspects d'identification selon la taille, qui représente un excellent critère pour la mesure et l'appréciation du poids qu'exercent les nouveaux ensembles de logements collectifs sur l'ensemble.

Le critère de la taille pose en premier lieu le problème de la classification de ces ensembles. Selon l'observation faite, les ensembles sont structurés en cités.

La cité est l'appellation courante de l'unité d'un ensemble de logements collectifs.

Très souvent la cité correspond à un lot de réalisation, ce qui nous permet d'apprécier, une variété d'entreprises de réalisation d'où découle une variété de plans et de types de construction, autant que les cités sont variées.

Sur le plan de la gestion, la cité correspond à l'unité de population de base gérée, par l'unité de base de gestion "la régie".

Très souvent un ensemble de cités, implantées sur une même localité et relèvent d'un programme commun de logements, s'érige en Z. H. U. N, de type grand ensemble ex : ZUHN AIN NAADJA-ZUHN SAID HAMDINE- ZUHN BAB AZOUAR).

La ZUHN regroupe ainsi plusieurs cités, qui s'articulent autour d'un centre commun.

Cet ensemble de cités est recouvert en matière de gestion par "L'UNITE" (selon la nomenclature de l'OPGI) qui recouvre plusieurs "régies".

Sur le plan fonctionnel, ces cités selon leurs tailles, sont soumises aux divers systèmes d'hierarchisation et de la structuration :

a) Structure en îlot "ex ZUHN AIN NAADJA"

b) Structure élaborée par la P. U. D D'ALGER 1985.

Unité de Base = 400 logts

Unité de Voisinage = 1200-1600 logts soit 3- U. B

Quartier : 4000 logts soit 3 - 4 U. V

Groupeement de Quartier : 12000 logts soit 3. Q

Secteur Urbain : 50.000 logts soit 4 G. Q

(EX : Ensemble 8 Mai 1945 - BAB AZOUAR)

Mais , la varia
: 108 logts, ZHUN
Mai 1945, BAB A
une adaptation de
fonctionnelle citée
normatif assez fixé

"Unité" = reco
près 1000 - 4000 L

Bien que l'on a
de correspondance
fonctionnement, la
plusieurs cités de p
base, aussi une ci
constitue elle seui
composé de plusieurs

La cité selon la
base comme elle pe

Tenant compte
classification des e
apparaît la taille p
communes), par g
Tableau 1). Afin de
exercent, nous avon

a) Ensemble de

b) La population

La population to

Ces mêmes rapp

Commune/ Daïra

- Le manque d'i
cité d'une part et le
Communes, Daïra (e
contraint à faire une
la possibilité : déterm
en utilisant le seuil-
l'exagération.

Toujours est-il,
indicatif.

gements collectifs.

aille.

selon la taille, qui
l'appréciation du poids
ements collectifs sur

eu le problème de la
on faite, les ensembles

ité d'un ensemble de

réalisation, ce qui nous
réalisation d'où découle
autant que les cités sont

l'unité de population de

s sur une même localité
s, s'érige en Z. H. U. N,
AADJA-ZUHN SAID

s'articulent autour d'un

matière de gestion par
qui recouvre plusieurs

s tailles, sont soumises
cturation :

"

R 1985.

U. B

Q

R)

Mais, la variation de la taille des cités, de la plus petite observée (ex : 108 logts, ZHUN SAID HAMDINE) jusqu'à la plus grande (ex : cité 8 Mai 1945, BAB AZOUAR 4076 LOG), ne permet pas souvent de faire une adaptation de la formule "cité" à tailles variées avec la nomenclature fonctionnelle citée en haut et avec la nomenclature de gestion à caractère normatif assez fixé soit :

"Unité" = recouvre un ensemble de régie ou d'unité de base soit à peu près 1000 - 4000 LOG.

Bien que l'on ait avancé précédemment, un schéma général et fréquent de correspondance entre la formule "cité" et un cadre de gestion et de fonctionnement, la variation de la taille laisse apprécier aussi le fait que plusieurs cités de petite taille groupées, constituent le cadre de gestion de base, aussi une cité de grande taille (8 Mai 1945 BAB AZOUAR) constitue elle seule un cadre fonctionnel correspondant au quartier composé de plusieurs unités de voisinage.

La cité selon la variation de la taille, peut être inférieure à l'unité de base comme elle peut être supérieure ou égale à celle-ci.

Tenant compte de tous ces aspects, nous avons élaboré un schéma de classification des ensembles de logements collectifs par DAIRA, où apparaît la taille par unité (soit par cité), par ensemble de cités (soit communes), par groupements d'ensembles (soit par DAIRA), (voir Tableau 1). Afin de mesurer le poids que ces ensembles de logements exercent, nous avons établi plusieurs rapports :

a) Ensemble de logements collectifs nouveaux.

b) La population des logements collectifs nouveaux:

La population totale

Ces mêmes rapports sont calculés selon une variété d'échelles soit :

Commune/ Daïra/ Wilaya. (voir Taleau II)

- Le manque d'information statistique, sur le nombre d'habitants par cité d'une part et le nombre total de logements par cadre administratif, Communes, Daïra (selon le nouveau découpage) d'autre part, nous a contraint à faire une détermination approximative de ces données, selon la possibilité : déterminer le nombre d'habitants par cité d'après le T.O.L, en utilisant le seuil-minimal soit 6 pour ne pas tomber dans l'erreur de l'exagération.

Toujours est-il, la valeur de ces chiffres réside dans leur aspect indicatif.

gements collectifs.

aille.

selon la taille, qui
l'appréciation du poids
ements collectifs sur

eu le problème de la
on faite, les ensembles

ité d'un ensemble de

réalisation, ce qui nous
réalisation d'où découle
autant que les cités sont

l'unité de population de

s sur une même localité
s, s'érige en Z. H. U. N,
NAADJA-ZUHN SAID

qui s'articulent autour d'un

n matière de gestion par
GI) qui recouvre plusieurs

leurs tailles, sont soumises
structuration :

DJA"

GER 1985.

t 3- U. B

t 3. Q

UAR)

Mais, la variation de la taille des cités, de la plus petite observée (ex : 108 logts, ZHUN SAID HAMDINE) jusqu'à la plus grande (ex : cité 8 Mai 1945, BAB AZOUAR 4076 LOG), ne permet pas souvent de faire une adaptation de la formule "cité" à tailles variées avec la nomenclature fonctionnelle citée en haut et avec la nomenclature de gestion à caractère normatif assez fixé soit :

"Unité" = recouvre un ensemble de régie ou d'unité de base soit à peu près 1000 - 4000 LOG.

Bien que l'on ait avancé précédemment, un schéma général et fréquent de correspondance entre la formule "cité" et un cadre de gestion et de fonctionnement, la variation de la taille laisse apprécier aussi le fait que plusieurs cités de petite taille groupées, constituent le cadre de gestion de base, aussi une cité de grande taille (8 Mai 1945 BAB AZOUAR) constitue elle seule un cadre fonctionnel correspondant au quartier composé de plusieurs unités de voisinage.

La cité selon la variation de la taille, peut être inférieure à l'unité de base comme elle peut être supérieure ou égale à celle-ci.

Tenant compte de tous ces aspects, nous avons élaboré un schéma de classification des ensembles de logements collectifs par DAIRA, où apparaît la taille par unité (soit par cité), par ensemble de cités (soit communes), par groupements d'ensembles (soit par DAIRA), (voir Tableau 1). Afin de mesurer le poids que ces ensembles de logements exercent, nous avons établi plusieurs rapports :

a) Ensemble de logements collectifs nouveaux.

b) La population des logements collectifs nouveaux:

La population totale

Ces mêmes rapports sont calculés selon une variété d'échelles soit :

Commune/ Daïra/ Wilaya. (voir Taleau II)

- Le manque d'information statistique, sur le nombre d'habitants par cité d'une part et le nombre total de logements par cadre administratif, Communes, Daïra (selon le nouveau découpage) d'autre part, nous a contraint à faire une détermination approximative de ces données, selon la possibilité : déterminer le nombre d'habitants par cité d'après le T.O.L, en utilisant le seuil-minimal soit 6 pour ne pas tomber dans l'erreur de l'exagération.

Toujours est-il, la valeur de ces chiffres réside dans leur aspect indicatif.

Les grands ensembles de logements collectifs nouveaux - (à partir de 1970) (1) sont implantés principalement sur quatre Daïras.

- DAR- EL -BEIDA : 16.834 Logts (programmés) 11.964 (mis en exploitation)

- HUSSEIN-DEY : 17.776 Logts (programmés) 13.569 (mis en exploitation)

- BIR-MOURAD-RAIS : 5.506 Logts (programmés) 4.668 (mis en exploitation)

- EL-HARRACH : 3.804 Logtsl.

A) La daïra de DAR-EL-BEIDA d'un total de 11.964 de logements collectifs nouveaux doit son nombre davantage à deux ensembles importants :

BAB-AZOUAR - 4.538 soit 37,93% 8 Mai 1945 = 4.076 soit 34,06% ce qui dégage le rang imposant de la Commune de BAB-AZOUAR avec 8.614 logts soit 100% des logements collectifs de la commune d'une population approximativement de : 51.684h. Soit 96% du total de la commune. Ceci nous permet d'apprécier que BAB-AZOUAR doit son existence à ces ensembles nouveaux.

En second lieu se situe la commune de BORDJ-EL-KIFFAN, avec 1.639 logts et doit ce nombre partiellement à l'ensemble DERGANA cité Diplomatique d'une taille de 1558 logts. En troisième lieu, la commune de Mohammadia avec 1490 logts, qui sont dûs, aux cités récentes : LAVIGERIE, DAHLIA, cité 632 logts, cité 618 logts et la cité LIDO; d'une population qui s'élève approximativement à 8940h soit 30,09% du total communal. La population de ces ensembles collectifs s'élève pour l'ensemble de la DAIRA à 71.784 à peu près d'un total de : 161.345 soit 44,5%. Ce qui élève la DAIRA de DAR-EL-BEIDA au rang premier selon le critère de taille des ensembles collectifs nouveaux et leurs poids dans l'ensemble; ceci dégage par ailleurs le caractère jeune de l'habitat de la DAIRA.

B) La daïra de HUSSEIN-DEY occupe le deuxième rang, selon la taille de ses logements collectifs nouveaux s'élevant à un total de 13.569 logts et selon la part de la population totale de ces ensembles 81.405h du total de la DAIRA 281.667 h soit 29%.

Le poids réduit des ensembles nouveaux de la daïra revient à la présence d'un parc immobilier assez ancien, dense et d'un taux d'occupation assez élevé.

La Daïra d'Hussein-Dey doit son rang à :

a) Deux ensembles importants composant la commune de Djasr-Kassentina : l'ensemble de AIN-NAADJA : 2.843 logts et l'ensemble GUE-DE CONSTANTINE : 2.684 logts.

Ce qui élève la commune de Djasr-Kassentina au 1er Rang de la daïra avec un total de logements collectifs nouveaux de : 5.527 logts, d'une population qui s'élève à peu près à 33.162 h soit 95% du total communal 34.920 h ; une commune qui doit son existence à ces ensembles nouveaux justifiant le caractère très jeune de son habitat.

b) Les ensembles de logements collectifs nouveaux de la commune de Kouba (EL-ANNASSER II et IV BEN OMAR, JOLIE-VUE II, GARIDI) s'élèvent au total à 4.815 logts d'une population de 28.884 h à peu près, d'un total communal de 86.900 h soit 30%.

c) Les ensembles de BADJARRAH I et II d'un total de 3.039 logts, d'une population de 18.234 h à peu près, d'un total communal de 105.998 H soit 17,20%.

C) La DAIRA de Bir-Mourad-Rais occupe le troisième rang selon le critère de la taille de ses logements collectifs nouveaux s'élevant au total de : 4.668 logts et selon la part de la population de ces ensembles à peu près 28.008 h du total de la DAIRA 154.275 h soit 18%.

Cette taille est due principalement à :

a) L'ensemble SAID HAMDINE (1103 logts)

Cité des sources (400 logts)

Cité des vergers (700 logts)

Composant l'ensemble de logements collectifs nouveaux de la commune de BIR-MOURAD-RAIS s'élevant à 2226 logts, d'une population de 13.356 h à peu près, d'un total communal de 38.210 soit 35%.

b) L'ensemble AIN ALLAH (1500 logts) situé sur la commune de DELY-IBRAHIM, d'une population de 9.000 h à peu près d'un total communal de 22.648 h soit 39,73%.

D) La DAIRA D'EL-HARRACH : D'un total de logements collectifs nouveaux de 3.804 logts, d'une population de 22.824 h à peu près, soit 10,57% de la population totale de la Daïra 215.754 h. Cette taille est due principalement à :

a) L'ensemble BARAKI (2004 logts) d'une population de 12.024 h à peu près, soit 17,46% du total communal 58.839 h.

b) L'ensemble des EUCALYPTUS (1600 logts) d'une population de 9600 h à peu près représentant 16% du total communal (60108 h).

1.2.2/ L'identification selon le critère de la localisation

La localisation déterminée grâce à la distance par rapport au centre principal est en effet un angle, qui nous permet la mesure du poids de ces ensembles selon leur implantation.

D'une manière générale, ces ensembles sont situés à des distances du centre principal variant entre sept (7) Km et quinze (15) Km à l'exception des ensembles situés sur les points extrêmes de la Wilaya (BARAKI, EUCALYPTUS - 20 Km) (cité diplomatique, à l'Est - 20 Km) (voir tableau III).

Ces ensembles évoluent sur une bande périphérique, assez circulaire de forme, s'articulant autour du centre principal développé sur toute la bande côtière avec des distances qui varient selon la situation d'un point par rapport à cette ligne centrale.

Cette périphérie se développe selon les exigences du site à partir du point de la crête d'Alger.

Elle cerne par ailleurs, sur ses divers points sensibles, des anciens centres de deuxième rang : d'Ouest en Est : EL-BIAR, HYDRA, EL-MOURADIA, BIR-MOURAD-RAIS, KOUBA, Hauteurs d'EL-HARRACH (G. Ensembles de l'époque coloniale) ...

Cette périphérie est aussi une zone d'activité économique très sensible, par la présence de la zone industrielle à l'Ouest (CHERAGA), de la zone industrielle à l'EST et au Sud (OUED-SMAR, EL-HARRACH et SMAR) et l'ensemble universitaire (axe DELY-IBRAHIM, BENAKNOUN), l'ensemble administratif (axe HYDRA, EL-MOURADIA, KOUBA).

La structure des voies de communication dégage des axes sensibles projetés par des radiales, pénétrantes qui relient la périphérie au centre (EL-BIAR, CASBAH), (EL-BIAR, 1er MAI), (HYDRA, EL-MOURADIA, 1er MAI), (KOUBA, HUSSEIN-DEY 1er MAI), (EL-HARRACH, 1er MAI).

Ces axes pénétrants ont été consolidés par de nouvelles voies de type rapides (CHEVALLEY, BAB-EL-OUED) à l'Ouest (DAR-EL-BEIDA, 1er MAI) à l'Est.

D'autre part, la nouvelle autoroute EST-OUEST, vint permettre une parfaite liaison de ces centres secondaires entre eux.

Tous ces aspects qui caractérisent cette périphérie nous permettent de saisir la position sensible de ces éléments et le rôle qu'ils sont appelés à jouer.

Ces ensembles de logements collectifs nouveaux distinguent par leur localisation une bande périphérique comme zone privilégiée d'habitat développant la vocation résidentielle dans les centres secondaires, permettant de revitaliser des centres déjà existants et d'en créer de nouveaux ; aussi ils permettent de rajeunir l'habitat.

Ces ensembles exercent un poids considérable, dans le sens où ils viennent consolider un réseau de centres secondaires, ils permettent ainsi un support essentiel à ces centres, axe sensible du développement de la capitale. Sur le plan de l'organisation urbaine, le rôle de ces ensembles est déterminant dans la restructuration de l'espace algérois, en tant que support de fond de la deuxième échelle des centres et en tant que facteur de base pour la mise en valeur de la périphérie algéroise. La mise en valeur de la périphérie est le moyen qui permet selon les objectifs de la restructuration de l'espace algérois, un développement périphérique en profondeur (destiné principalement pour l'habitat), restructuration du centre (dédensification et aération, nouvelle affectation, détermination d'un nouveau rôle et de nouvelles fonctions, extension) qui suppose un transfert de population et d'activités.

1.3 / La composition des nouveaux ensembles de logements collectifs

1.3.1 / La composition selon la consistance

Selon ce procédé nous tenions à identifier ces ensembles selon le rang qu'occupe chaque type de logement (F2, F3, F4, F5) de l'ensemble.

Il ressort en définitive et d'une manière généralisée, que le logement F3 ou composé de (2 pièces, salon, salle de toilettes, salle de bain et cuisine) est le plus dominant. Il varie de presque 54% (ZUHN SAID HAMDINE) à presque 78% (ZUHN AIN NAADJA) d'une surface qui varie entre 69 - 80 m².

En second lieu se situe, le F4 ou (logement composé de 3 pièces, salon, salle de toilettes, salle de bain et cuisine) d'une surface qui varie de 80 - 99 m². La part de ce type varie de presque 22% à 10% ; à l'exception de 8 MAI 45, où le F2 occupe le 2ème rang avec presque 20% et le F4 12%.

Ensuite, vient le type F2 (1 pièce, salon, salle de toilettes, salle de bain et cuisine), une part qui varie de presque 12% à 20% et une surface qui varie de 65 - 67 m² à peu près.

Le quatrième rang est occupé par le F5 (4 pièces, salon, salle de toilettes, salle de bain et cuisine) avec une part variant de 5,7% à 8,5% à peu près d'une surface variant de 91 m² à presque 114 m².(voir graphe I).

1.3.2/ La composition selon le type d'usage

En effet, le principe qui veut intégrer des locaux à usage commercial, selon l'objectif d'équilibre entre les deux types d'usage (habitation , commerce), nous permet d'apprécier là une composition variée selon le type d'usage ; de là l'intérêt de déterminer le rang qu'occupent les locaux à usage commercial dans ces nouveaux ensembles.

Nous apprécions en effet la part très faible que ces locaux occupent, elle varie de 2% (S.H) à 4% (DELY-IBRAHIM) à presque 9% (AIN NAADJA) (voir graphe II) et presque 20% (B.EL-KIFFANE).

1.4/ Modèle varié ou unique

Après cet essai d'identification selon le poids et selon la composition un certain nombre d'aspects sont dévoilés, ils nous permettent de saisir la place que ces ensembles occupent et comment ils sont composés. Ce sont là des aspects communs à tous les ensembles, présentés d'une manière générale.

Mais l'étude qui doit suivre, relative aux conditions de vie dans ces ensembles, impose une question pertinente, celle de savoir si ces ensembles sont tous homogènes et semblables ou plutôt variés. C'est une question pertinente dans le sens où l'observation des conditions de vie dans ces ensembles en dépend. En effet, si ces ensembles présentent des aspects communs, selon le rôle qu'ils jouent, leur localisation, composition, il ne se présentent pas aussi homogènes et semblables.

Cette variété est un point essentiel, pour l'observation des conditions de vie, car elle nous permettrait peut-être de saisir une variété de conditions et d'attitudes à l'image de la variété de ces ensembles ; aussi exige-t-elle le choix d'une population d'enquête aussi variée et représentative.

1.4.1/ La variété selon le type de construction.

En effet, ce critère nous permet d'apprécier une variété de type, produisant des conditions différentes d'usage.

Ces ensembles sont construits selon deux principaux procédés.

a) Structure métallique type préfabriqué : (ensemble DELY-IBRAHIM partiellement ensemble GUE-DE-CONSTANTINE, cité diplomatique BORDJ-EL-KIFFAN). Soit 15,68% du total 34005 logs = 100%.

C'est le système de cloisonnement en panneaux, placés selon un procédé de montage. L'instruction d'usage interdit toute intervention et pose une masse de contrainte à l'usager.

Selon les entretiens que nous avons effectués avec les responsables de l'OPGI de ces cités, les litiges semblent en premier plan s'articuler autour de problèmes spécifiques et communs notamment (l'écoulement d'eau, le bruit...).

b) Structure dure en béton armé : Elle présente deux type à son tour, la structure poteaux-poutres et la structure à voiles.

Ces systèmes offrent plus de possibilités d'intervention et posent moins de contraintes à l'usager. Mais la structure poteaux-poutres est plus souple, dans le sens où seule l'ossature est en béton armé, alors que les murs et les cloisons sont généralement en brique ou ... et permettent plus de possibilités d'intervention et de modification.

La structure à voile est composé de murs et cloisons en partie en béton, et ne permettent pas autant de possibilités de modification.

1. 4. 2/ La variété selon le type de plan :

Quoique variés selon le type de construction, ces ensembles sont assez homogènes quant aux surfaces allouées et aux plans de logements. Un certain nombre de normes semblent produire des modèles standards, la présence ou l'absence d'un certain nombre d'éléments variants, nous permet d'apprécier :

- a) Catégorie de logement à Balcon
- b) Catégorie de logement à LOGGIA
- c) Catégorie de logement à Balcon et Loggia.

Ce sont des espaces à plusieurs fonctions, offrant des possibilités de modification et d'aménagement. Leur absence ou leur présence intervient d'une manière directe sur les possibilités d'usage et les formes d'utilisation.

1. 4. 3/ Selon la structure d'ensemble :

Si les Gabarits et la disposition des immeubles semblent être déterminés par un certain nombre de règles et normes, notamment (C. E. S, C. O. S, prospect, disposition par rapport au front de la rue...) nous apprécions une variété de dispositions :

- Selon la hauteur, la hauteur généralisée est de type R + 4, cependant la présence de galeries d'arcades, surhausse cette hauteur (4m à peu près selon P. U. D) et offre une variété de hauteurs (ex : AIN NAADJA).

- La disposition par rapport, au front de la rue, offre une variété de types : disposition sur le front, et en retrait du front de rue.

- Selon la forme : ces ensembles, offrent un paysage de formes variées notamment petites barres et petites tours.

Des façades à relief (balcons apparents) ou façades plates loggia seulement ou balcon en retrait. Toutefois, selon la réglementation, chaque îlot dispose d'aires libres, proportionnellement réparties (espaces-verts, parking). Ceci nous permet d'apprécier dans l'ensemble un espace très aéré et éclaté où des masses bâties sont noyées.

Ces ensembles de logements, éclatés et aérés composent des entités, qui paraissent selon les formes, les tracés, les densités et liaisons rompre avec les tissus préexistants.

Très souvent, ces entités accessibles par de larges voies de grande circulation (partiellement autoroutes) et sont pour la plupart ceinturées et clôturées.

Ces larges voies de circulation motorisées, sont les principales voies d'accès de ces ensembles et viennent très souvent remplacer les espaces de transition entre ces nouvelles entités et les tissus préexistants, ou avoisinants, et rompent entre ces deux espaces voir notamment, les cas de BAB-EZZOUAR, AIN NAADJA et DJASR-KASANTINA, GARIDI, SAID-HAMDINE...

A l'intérieur de ces ensembles, les voies de circulation, délimitent des îlots, à l'intérieur de ces îlots sont noyées des masses bâties.

Rien ne permet de dégager une structure d'articulation entre les îlots et l'ensemble, la notion de centralité ne peut être appréciée. Cependant les locaux commerciaux et le différents équipements, censés structurer des espaces communs et d'articulation, ne sont pas implantés selon un ordre régulier. Les locaux de commerce et certains équipements comme les P. T. T, siège de l'O. P. G. I, siège de l'A. P.C, parfois même les centres de soins... occupent très souvent les rez-de-chaussée de quelques immeubles. Les autres équipements, polycliniques, établissements d'enseignement sont implantés irrégulièrement selon la disponibilité d'espaces libres.

1. 4. 4/ A la recherche d'autres critères

Outres ces critères qui nous permettent de saisir les différences entre ces ensembles, l'existence de plusieurs grilles de loyers assez variées (voir tableau), que les organismes de gestion appliquent, a attiré notre attention sur les critères que ces mêmes organismes emploient pour l'élaboration d'une hiérarchie différenciée.

Outre, l'âge et la surface, trois critères nous intéressent particulièrement : la qualité de finition, l'aspect dominant de la localité, l'accessibilité au centre. Nous finissons par remarquer que certains

ensembles, bénéficient de finitions de meilleure qualité (les Sources, les Annassers, Garidi ...) alors que d'autres sont de qualité inférieure, il s'agit davantage de : (la peinture, boiserie, carrelage etc...) (AIN NAADJA, BAJARRAH). Mais, les finitions sont loin de permettre une différenciation, pouvant plutôt être produite par la qualité d'ensemble de la construction de haute qualité "Confort, Standing" ou type social.

Tous ces logements sont de type "Social" et sont réalisés selon cette formule qui suppose un certain nombre de normes.

La promotion immobilière engage un processus beaucoup plus dense de production de logements, (CNEP, EPLF, Coopératives immobilières). Une variété de formules est proposée : social, amélioré de qualité. Il faut donc attendre, l'intervention de ces créneaux, pour revoir la question du modèle varié sous cet angle.

Quant au critère du caractère dominant de la localité il semblerait qu'un certain nombre d'ensembles, situés à proximité des centres secondaires et à caractère résidentiel d'habitat pavillonnaire et de faible densité notamment (Axe, HYDRA, BIR-MOURDA-RAIS, KOUBA) soient appréciés par rapport, à d'autres, situés à proximité de vieux centres (Axe, HUSSEIN-DEY - EL -HARRACH).

Quant au critère de l'accessibilité au centre, le plus objectif de tous, semble différencier, les ensembles situés sur les points les plus proches, accédant au centre par les radiales et ceux, situés sur les extrémités de la périphérie, d'accessibilité moins facile notamment (cité diplomatique, BORDJ-EL-KIFFAN, cité Baraki, Eucalyptus...)

1. 5/ Sur le comportement

De cette première observation, les entretiens effectués nous ont permis par ailleurs, de dégager un certain nombre d'aspects relatifs au comportement des habitants et de faire une première saisie d'éventuels indicateurs pour la mesure d'attitudes.

Il s'agit principalement de :

- a) L'acquisition .
- b) Les changements d'occupants.
- c) Les aménagements extérieurs spontanés.
- d) La formation d'associations d'immeubles.

Ces aspects nous semblent bien exprimer des attitudes, mais avant de discuter et de vérifier leur validité et leur importance expressive, nous avons essayé de faire une première observation.

- a) L'acquisition : qu'est-ce qu'elle exprime comme attitude? vouloir

acheter, veut dire que l'on est très satisfait ? que l'on est décidé de s'y fixer définitivement ou seulement un moyen de garantie et d'assurance contre toute tentative d'expulsion ?

Mais il s'avère difficile d'apprécier cet aspect, d'autant plus que la marché en crise du logement, n'offrant pas d'autres possibilités et choix ne facilite pas l'appréciation de cet aspect.

Il reste tout de même à signaler que la majeure partie des ensembles étudiés (post 81) viennent à peine d'être mis en cession selon la 2ème loi et il n'est pas encore possible, de réunir un minimum d'informations.

b) Le changement d'occupant, selon la procédure du désistement, peut-elle à son tour avoir une portée intéressante ? désister au profit de qui ? famille ? transaction ? employé de l'établissement ? en échange d'un autre logement ou... ? céder un logement, veut-il dire que l'on n'y est pas satisfait ? ou parceque l'on dispose d'un autre ? ou ?

Le minimum d'information quantitative sur cet aspect, n'a pas été réuni sauf toutefois, l'inventaire de cas pour l'année en cours de deux secteurs seulement (H-DEY, BAB-EZZOUAR) l'information reste très réduite et elle ne contient que le nombre de cas, soit 714 cas (H-DEY. 87/88) information brute qui ne peut avoir de sens que selon un traitement qualitatif soit, selon le type de cession.

c) Les aménagements extérieurs spontanés : c'est un aspect qui selon le type d'aménagement et son but, peut constituer un cadre d'expression d'attitude et de comportement. Sur la plan de l'information il est très difficile de réunir des informations exactes dans la mesure où la plupart de ces opérations sont faites spontanément par les habitants sans demande au préalable d'autorisation de l'O. P. G. I (ce qui est théoriquement formel). Le manque de trace, exige donc l'observation directe de ce phénomène.

Est-elle une initiative individuelle ou de groupe ?

Relève t-elle de situations incohérentes ?

Généralement il s'agit de clôture d'une portion de l'espace du pourtour de l'immeuble, affecté à la culture des plantes.

Pour préserver l'intimité de Rez-de-chaussée ? (exposé) ou pour le protéger des vols ? ou embellir la façade ?

S'il s'agit d'une initiative individuelle comment est-elle ressentie par les autres ? violation de droit ? ou... ? Aussi dans les apparences, la pratique des baies vitrées et des cadres métalliques scellés aux fenêtres, semble assez généralisée et doit faire l'objet de mêmes préoccupations.

d) La formation et la vie des associations d'immeubles, peut en effet

nous permettre d'apprécier les aspects de la vie associative, les comportements de groupe. Bien que ce soit une initiative assez encouragée (la loi 87. 15 du 21. 07. 87 relative aux associations), dans certains secteurs, elle reste ignorée en général ; nous n'avons enregistré lors de l'enquête, qu'un nombre assez limité d'associations formées à BAB-EZZOUAR.

Soit : Cité RABIA TAHAR : 17 ASSOCIATIONS - 42 BATIMENTS. Cité EL DJORF : 09 ASSOCIATIONS 27 BATIMENTS . Cité 8 Mai 1945 : 38 ASSOCIATIONS 87 BATIMENTS.

Conclusion

Bien que cette étude soit préliminaire et demeure donc insuffisante, ni les attitudes ne sont encore appréciées, ni le degré de satisfaction des services, ni celui de l'occupation des équipements, ni celui de l'accessibilité ne sont connus dans la mesure où l'enquête principale n'a pas encore été effectuée. Cependant les premiers résultats de cette enquête restreinte nous révèle déjà un certain nombre d'incohérences. Ces incohérences peuvent d'ores et déjà témoigner de l'incapacité de ces espaces à produire une satisfaction chez les utilisateurs, notamment par leur composante dominée par le type de logement F3; une composition qui ne correspond en rien au schéma de composition de la population selon la typologie de taille de ménages et familles; ce qui ne fait qu'augmenter les taux d'occupations de logements. Aussi la composition selon la forme d'usage, la localisation des équipements et leur fonctionnement et accessibilité, la structuration très faible de l'espace, la monotonie produite par le modèle répétitif, l'organisation intérieure et extérieure des espaces, la basse qualité de finition des logements, la faiblesse de lisibilité du paysage qui ne fait qu'affaiblir le rapport de l'homme à son espace sont tous des problèmes, que révèlent un certain nombre d'attitudes et de faits observés. De ces attitudes et faits les différentes opérations d'aménagement extérieurs, spontanées et collectives témoignent d'un degré d'insatisfaction des habitants.

Par ailleurs, seulement l'appréciation de ces ensembles selon la taille et la localisation nous permet de saisir une certaine cohérence, quant au rôle que ces ensembles sont appelés à jouer dans la politique de structuration de l'espace urbain algérois. Ces ensembles permettent en effet de renforcer la fonction résidentielle transférée du centre à la périphérie et consolider les centres secondaires périphériques appelés aux exigences de l'extension et de la structuration du centre principal.

Ces premières constatations nous permettent d'avancer en terme d'hypothèse de travail, que le logement n'a pas été envisagé dans la politique algérienne en terme de finalité en soi, ce qui le démunie de sa qualité d'habité, mais envisagé plutôt en terme d'instrument destiné à contribuer avec les autres moyens à la matérialisation d'une politique globale de structuration de l'espace socio-urbain.

Bibliographie et documentation :

En complément à notre travail de terrain, (observation et enquête) (dépouillement et analyse des données), la partie théorique repose sur une série d'ouvrages intimement liés à la quotidienneté et à l'espace socio-urbain d'une part, et à l'espace algérien et maghrébin d'autre part.

Dans ce sens nous avons organisé la sélection bibliographique suivant ces deux axes :

1) GENERALITES : qui recouvre une série d'ouvrages, liés au thème de la quotidienneté, de l'espace socio-urbain et à la méthodologie de recherche dans le domaine de l'urbanisme et de la sociologie urbaine.

2) ALGERIE : qui recouvre une série d'ouvrage liés à l'histoire de l'espace algérien, son évolution et ses transformations d'une part, et une série de périodiques et de documents constituant une base intéressante de données quantitatives et qualitatives sur l'Algérie d'autre part.

ALGERIE-MAGHREB

- BEN ACHENHOU, A : L'exode rurale en Algérie, Alger, SNED, 1979

- BEN AMRANE, DJ : Agriculture et développement en Algérie, Alger SNED, 1980

- BEN AMRANE, DJ : Crise de l'habitat, Alger CREA, 1980

- BEN ATIA, F : Alger, Agragat ou cité, Alger, SNED, 1980

- BEN ATIA, F : L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, Alger, SNED, 1978

- BEN MAATI, N. A. : L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, Alger, SNED, 1982

- BOURDIEU, P. Algérie 60, Ed. de minuit, 1977.

- BOURDIEU, SAYAD : Le déracinement, Paris, Ed. de minuit, 1964

- Collectif : La population de l'Algérie, CICRED, 1974

- Collectif : Villes et sociétés au Maghreb, Paris, CNRS, 1974

- Collectif : La question du logement à Alger, Alger, CNRS, OPU, 1977

- Collectif : Le Maghreb, hommes et espaces, Pars, A. COLIN, coll. U, 1985

- Collectif : Système urbain et développement au Maghreb, Tunis, CERES/OPU, 1983

- Collectif : Technologies et développement au Maghreb, Paris, CNRS, 1978

- Collectif : Nomades et Nomadismes au Sahara, Paris, UNESCO, 1968

- Cote, M. : L'espace algérien, Alger, OPU, 1983

- DECLOITRES/REVERDY : L'Algérie des bidonvilles, Paris, Lahave, Mouton et Co 1961

- HENNI, A : La colonisation agraire et le sous-développement en Algérie, Alger, SNED, 1981

- HOPKINS, N. S : La transformation des campagnes Maghrébines, Tes-tour, Tunis, CERES/OPU, 1983

- SARI, DJ : Le désastre démographique, Alger, SNED, 1982

- TURIN, Y : Affrontements culturels dans l'Algérie coloniale, Alger, ENAL, 1983

REVUES PERIODIQUES

- Cahier d'aménagement de l'espace, publication CNERAT, Alger,

- Statistiques, publication de l'O. N. S, Alger

- La revue de CENEAP, Alger

- Documents du CNERU

- La charte nationale.

- CTC : Qualité de la construction en Algérie, reproduction : CRAU-EPAU

- Ministère de la planification : Plan d'aménagement du territoire.

- Ministère de la planification : Préparation du plan Quinquennal, 80,84

- Ministère la planification : Reproduction ; CRAU.

ETAU (Alger) : Ménage et Logement : Etude sociologique, Alger 1970.

CRAU (Alger) : La croissance urbaine en Algérie dossier n°8 textes choisis par ALBERTO CAGNATO, Mars, 1980.

Ministère de la construction (Pologne) :

Problème de développement intensif de l'habitat en Algérie.

Rapport de mission, Alger Varsovie, 1977-78.

Université d'Oran : Planification urbaine en Algérie, actes de séminaire, Mai, 1974.

Secrétariat au plan (Alger) : Espace Maghrébin, actes de séminaire Alger 1974

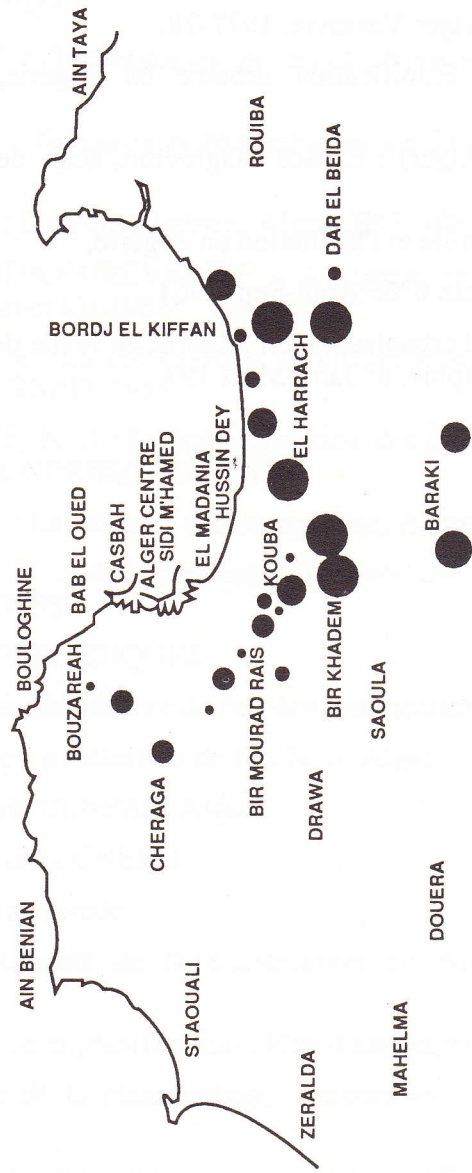
SANSON, H. : La famille et l'habitation en Algérie,

in cahiers Nord-Africain n°66 Août-Sep. 1961.

LE COZ : Aspect de l'urbanisation en Algérie, in revue de la société languedocienne de Géographie, n° Janv-Mars 197.

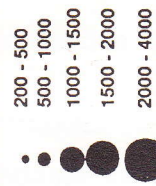
LES NOUVEAUX GRANDS ENSEMBLES (-1970+)

WILAYA D'ALGER



MEFTAH

(LOGEMENTS)



0 1 2 3 4 5 KM

RAPPORT LOGEMENTS / LOCAUX COMMERCIAUX

ENSEMBLE DELY BRAHIM

NBRE TOTAL DE LOG = 1500

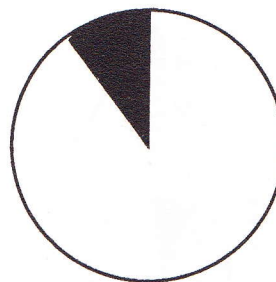
NBRE TOTAL DE LX = 60=4%



ZUHN AIN NAADJA

NBRE TOTAL DE LOG = 2843

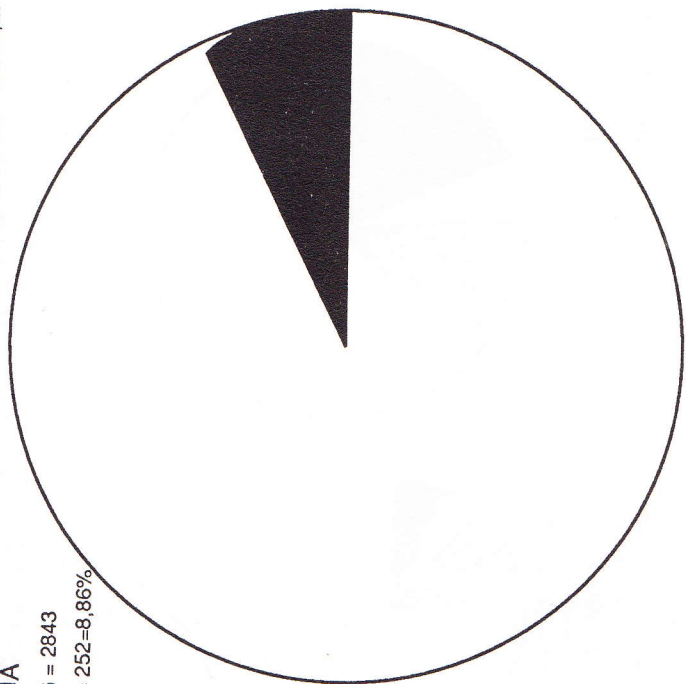
NBRE TOTAL DE LX = 252=8,86%



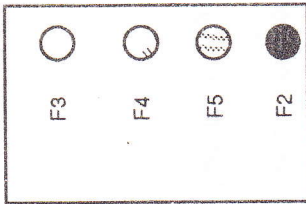
ENSEMBLE BAB EZZOUAR -8MAI45-

NBRE TOTAL DE LOG = 8614

NBRE TOTAL DE LX = 537=6,23%

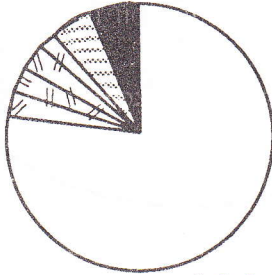


-  Locaux commerciaux
-  Logements



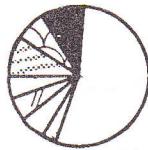
ZUHN AIN NAADJA

Nbre total = 2843 = 100%
 F2 = 191 = 6,71%
 F3 = 2205 = 77,55%
 F4 = 350 = 10,55%
 F5 = 147 = 5,17%



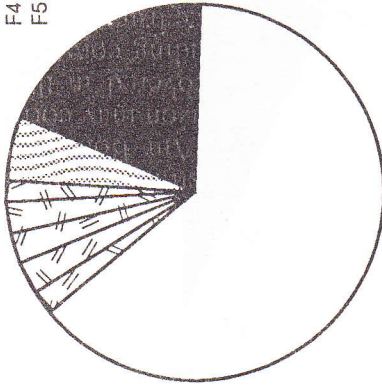
ZUHN SAID HAMDINE

Nbre total = 1106 = 100%
 F2 = 114 = 10,30%
 F3 = 597 = 53,97%
 F4 = 232 = 20,17%
 F5 = 92 = 8,32%



ENSEMBLE 8 MAI 45 (BAB EZZOUAR)

Nbre total = 4076 = 100%
 F2 = 794 = 19,47%
 F3 = 2567 = 62,97%
 F4 = 490 = 12,02%
 F5 = 225 = 5,52%



ENSEMBLE BAB EZZOUAR

Nbre total = 4538 = 100%
 F2 = 530 = 11,67%
 F3 = 2728 = 60,11%
 F4 = 995 = 21,92%
 F5 = 260 = 5,72%

