

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE**  
**SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE MOHAMED KHIDER BISKRA**  
**FACULTE DES SCIENCES ET DE LA TECHNOLOGIE**

N° d'ordre :..... **Département d'architecture**

Série :..... **MEMOIRE**

**Présenté pour l'obtention du diplôme de MAGISTER**

**EN: Architecture**

**Option : DESIGN DANS LES MILIEUX ARIDES ET SEMI ARIDES**

**Par : FAYCAL ALOUANE**

**THEME:**

**« Etude de l'impact des paramètres urbains et architecturaux  
sur les dysfonctionnements des grands ensembles d'habitat  
collectif »**

**Cas de la cité des 1000 Logts –Z.H.U.N ouest –Biskra**

**Sou la direction du Dr : NACEUR FARIDA**

Jury d'examen :

**Président : Dr MAZOUZ.S**  
**Examineur : Dr FARHIA**  
**Examineur : Dr ALKMA.J**  
**Examineur : Dr NACEUR.F**

**ANNEE 2010**

# INTRODUCTION

---

Initiés par les théories urbaines qui ont été développées lors des Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne (CIAM) entre 1928 et 1959, l'urbanisme des grands ensembles de logements collectifs<sup>(1)</sup> conçus sous formes de barres et de tours connut un grand apogée partout dans les pays développés. L'urgence de la crise de logement et la rationalisation de l'urbanisme et de la construction après la seconde guerre mondiale, ont privilégié le recours à ce mode de construction qui s'est répandu dans les années 1950 partout en Europe. Cependant après avoir été perçus de manière positive par la population, comme facteurs de progrès social et d'amélioration du confort domestique, les grands ensembles ont été rejetés dans les années 70, devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité.

En Algérie, après l'indépendance pour parer aux besoins urgents de la population en logements aggravés par un exode rural massif et une démographie galopante et en l'absence d'une planification urbaine, les responsables ont opté, dans les années 1970 pour la procédure des ZHUN, une procédure équivalente à celle des grands ensembles.

Les Z.H.U.N virent progressivement le jour à travers pratiquement toutes les villes du pays, se présentant sous forme de milliers de logements collectifs standard. Réalisés la plupart du temps au coup par coup, ces zones ne changeaient pas d'aspect et de configuration d'un programme à un autre, d'un projet à un autre. Elles semblaient, de prime abord n'avoir fait l'objet d'aucune analyse profonde des besoins réels de la population et de leur évolution dans le temps.

Malheureusement, tout comme la politique des grands ensembles, la procédure ZHUN s'est révélée inapte à suivre quantitativement le rythme de demandes de logement, et inapte à répondre qualitativement aux besoins des habitants. Les problèmes communément posés par les grands ensembles sont reproduits dans les ZHUN en Algérie mais avec plus d'acuité.

(1) : un grand ensemble est un "aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours qui peut comporter plusieurs centaines ou milliers de logements.

# **INTRODUCTION**

---

## **ETAT DES LIEUX :**

Quelques années après leur réalisation de ces ensembles d'habitat, d'innombrables dysfonctionnements dont les méfaits à ce jour sont caricaturalement pressentis par les utilisateurs ont commencé à s'y manifester.

Apparents à travers l'état déplorable des espaces communautaires extérieurs et intérieurs, qui subissent les phénomènes d'indue appropriation et de dégradations et parfois même de vandalisme. Les espaces libres conçus pour être des espaces verts, des espaces de jeux, finissent souvent par se transformer en dépôts anarchiques d'ordures, les façades subissent des altérations diverses allant des simples graffitis aux endommagements notables.

Le tout étant plus ou moins accompagné sur le plan social par une déliquescence urbaine, une distorsion des relations de voisinage, un climat d'indifférence générale, d'insécurité voire de risques d'agression.

Ces phénomènes ont fait l'objet d'une attention particulière de la part des scientifiques et des professionnels de l'urbain qui a donné lieu à des études et débats épineux, à des positions de principes parfois controversées. Les problématiques qui en ont résulté, ont cherchées à cerner ces dysfonctionnements, à évaluer leurs effets directs et indirects et à comprendre les causes et les mécanismes qui les alimentent.

Se pose alors la question de savoir si ces dysfonctionnements observés sont dues à l'architecture retenue, ou bien tout simplement au champ des mentalités et aux comportements et attitudes des populations vis-à-vis de leur cadre bâti et de l'environnement.

## **ELEMENTS DE PROBLEMATIQUE :**

Le but de notre recherche va consister à explorer les dysfonctionnements dans les grands ensembles d'habitat collectif et localiser les causes profondes ou sous-jacentes qui les alimentent.

On entend par dysfonctionnements : les problèmes dont souffrent les ensembles d'habitat collectif et qui nuisent à leur bon fonctionnement.

## INTRODUCTION

---

Ces derniers se manifestent sur le plan physique à travers des dégradations, des endommagements et altérations divers que subit le cadre bâti : salissures, égratignures, graffitis, dépôt d'ordures et d'immondices, incendies, cassures, endommagements.....

Sur le plan social on peut noter les distorsions des relations de voisinage, l'anonymat et la méconnaissance, l'indifférence et la négligence des espaces communautaires, l'insécurité, la violence.....

Pour cela , nous partons de l'hypothèse que les paramètres urbains et architecturaux influent sur les niveaux de dégradation et d'insécurité au sein des grands ensembles d'habitat, affectent négativement les comportements et les pratiques sociales ; surtout du fait que la difficulté éprouvée à les entretenir favorise leur dégradation , entretien le désordre et l'anarchie, sème les germes de l'insécurité urbaine, ainsi les dysfonctionnements ont pour effets directs ou induits, de laisser la porte grande ouverte à toutes sortes de fléaux sociaux.

Ainsi appréhender notre travail tend à s'inscrire dans le prolongement des recherches dites « défensives » qui mettent en avant rôle de l'environnement physique (cadre bâti) comme facteur influant sur le phénomène complexe des dysfonctionnements des cités d'habitat collectif dans les Z.H.U.N(2).

Dans notre recherche, nous nous proposons d'étudier l'ensemble des approches théoriques et doctrinales qui ont traité de ces phénomènes dans un contexte de sous développement. Le sujet dans ce contexte particulier a été rarement pris en charge scientifiquement.

Aussi, notre travail, va consister à procéder à une mise en situation des différents concepts développés, à leur analyse et à leur évaluation, dans le cadre particulier d'une ville moyenne telle que Biskra, à travers l'étude du cas de la cité des mille logements située dans la Z.H.U.N Ouest de Biskra.

(2) : Zones D'habitat Urbain Nouvelles

# **INTRODUCTION**

---

La méthode analytique que nous entendons privilégier sera comparative, dans la mesure où nous considérons qu'elle permet de cerner les dysfonctionnements et de déterminer leurs causes sous-jacentes en faisant comparer et évaluer les niveaux de dégradations à travers différentes variantes architecturales de cités collectives qui seront choisies comme cas d'étude.

Cette méthode d'analyse permettra :

De saisir les dépendances entre les différentes variantes et typologies d'immeubles et les niveaux de dysfonctionnements constatés.

De mieux répondre à notre questionnement principal en l'occurrence l'impact des caractéristiques architecturales et urbaines sur les dysfonctionnements d'une cité collective incluse dans la Z.H.U.N ouest .

## **PRESENTATION DE L'ETUDE :**

Pour atteindre notre objectif, le présent mémoire se répartira comme suit:

La première partie consiste en une revue théorique des diverses recherches relatives au phénomène.

La partie théorique est structurée en trois chapitres :

Le premier concerne l'étude des théories dominantes dans l'explication du phénomène

Le deuxième concerne des recherches plus spécifiques conduites sur les dysfonctionnements dans les grands ensembles d'habitat collectif dans l'objectif de mettre en exergue les paramètres les plus pertinents susceptibles de nous orienter dans notre enquête sur terrain.

Le troisième situera les expériences internationales en matière des solutions apportées aux malaises dans les quartiers d'habitat.

La partie pratique se compose de quatre chapitres :

# **INTRODUCTION**

---

Le premier d'entre eux est consacré aux Z.H.U.N, on commencera par aborder les Z.H.U.N en Algérie, le contexte général, la problématique qui leur est associée ainsi que les stratégies de lutte contre les dysfonctionnements dans les Z.H.U.N en Algérie.

La deuxième partie du chapitre est consacré au Z.H.U.N à Biskra proprement dite, en fin du chapitre sera esquissée la motivation du cas d'étude et la méthodologie à adopter.

La partie analytique est structurée en trois chapitres :

Le premier concerne l'évaluation du degré de dysfonctionnement au sein de la cité des mille logements.

Le deuxième est consacré à l'impact du cadre bâti, urbanistique et architectural sur les dysfonctionnements observés

Le troisième est consacré à la recherche paramètres influant sur les dysfonctionnements constatés.

Enfin le mémoire se termine par un dernier chapitre celui de la conclusion générale et des recommandations.

## **ETUDE DES THEORIES DOMINANTES** **DANS L'EXPLICATION DU PHENOMENE**

### **INTRODUCTION :**

Le phénomène de dysfonctionnement dans les grands ensembles d'habitat collectif ne peut être saisi ou analysé indépendamment de ses causes ou origines qui sont ces actes qu'on qualifie d'actes inciviles, de délinquance, de violence, de vandalisme et d'insécurité .....

De nombreuses théories se sont penchées sur la description et la recherche des causalités de ces comportements classés comme antisociaux. Dans ce chapitre on essayera d'élucider les plus dominantes d'entre elles en mettant l'accent sur les thèses qui nous concernent le plus celles portant les dysfonctionnements dans les quartiers d'habitat en particulier.

Les approches les plus dominantes dans l'explication de ces phénomènes sont : les deux théories : du contrôle social et de l'apprentissage social.

# CHAPITRE/ I

---

## A : LA THEORIE DU CONTROLE SOCIAL :

Cette théorie (au sens de l'attachement social) développée par Travis Hirschi (1969) fortement inspirée par les idées d'Emile Durkheim (1897) et de Thomas Hobbes (1651) part du principe que le respect de la loi et des règles collectives dépend essentiellement des liens sociaux.

L'individu qui enfreint les règles est tout simplement un individu qui est « détaché » de la société conventionnelle et est donc libre de faire ce qu'il veut. Dans cette optique, les gens qui ne violent pas la loi et se soumettent aux standards sociaux le font donc parce que leur intégration sociale (qui est la somme de tous leurs liens sociaux) les y contraint. La conformité sociale étant fonction de l'intensité de ces attachements, le vandalisme, les incivilités, dégradations....seraient la résultante automatiquement de leur affaiblissement.

On peut distinguer trois types de contrôles :

### **a : le Contrôle Direct :**

Il réfère à l'intervention d'agents du contrôle social dans l'application de règles conventionnelles, à savoir l'édiction de règles opposées à la délinquance

La vigilance : qui concerne le respect effectif des règles, les sanctions ou encouragements en cas de conduites inappropriées ou adéquates

### **b : l'engagement :**

Il correspond aux choses que l'individu risquerait de perdre s'il s'engagerait dans la délinquance

### **c : le contrôle interne :**

Il correspond aux croyances morales et à la capacité de contrôler son propre comportement, d'ajuster ses conduites à des normes que l'on s'est fixé.

# CHAPITRE/ I

---

## 1. : LA THEORIE DU CONTROLE DE LA RUE :

A travers son livre intitulé « Déclin et survie des grandes villes américaines » publié en 1961, Jane Jacobs mit en exergue « la théorie du contrôle de la rue ». Ses recherches sur les villes américaines ont permis de tourner le regard vers les formes urbaines en s'interrogeant sur leur rapport avec la montée de la violence urbaine. (Jane Jacobs, 1961)

Les investigations de Jacobs ont porté sur les quartiers d'habitat modernes : les grands ensembles et les tours d'habitat. Ces quartiers qui étaient conçus pour résoudre les problèmes des quartiers défectueux mais qui se transformaient contrairement aux prévisions de plus en plus en quartiers dégradés et en foyers de délinquance. Dans de nombreuses villes américaines les Grands ensembles se faisaient approprier et dégrader par des groupes d'adolescents. Certains, devenaient même extrêmement dangereux et difficilement accessibles à leurs habitants. En Comparant ces quartiers effrayants et dégradés aux quartiers traditionnels ayant des rues attractives prospères et sûres, Jane Jacobs réussit à montrer que la vitalité, la prospérité et la sûreté urbaine sont étroitement liées aux formes urbaines des quartiers traditionnels. Cela a permis de mettre en lumière l'importance du contrôle de la rue qui est un aspect essentiel du contrôle social informel en milieu urbain.

De l'analyse comparative de Jacobs il en ressort que :

a : Les caractéristiques des rues traditionnelles qui en assure la prospérité et la sécurité sont dues à son utilisation continue et intense, car elle permet une présence humaine continue. Cette présence humaine procure aux passants un sentiment de confiance et de sécurité, basé sur la conviction qu'en cas de danger une aide se manifesterait. Les usagers de la rue sont les agents de son contrôle.

b : Le statut indéfini des espaces vagues dans les grands ensembles rend leur contrôle impossible. Par contre la nette démarcation entre espace privé et public au niveau des rues traditionnelles facilite la prise en charge de cet espace par ses riverains.

## **CHAPITRE/ I**

---

c : La visibilité sur la rue constitue un autre facteur important de sa prospérité car elle permet d'accroître le contrôle visuel assuré par les riverains, ce contrôle est l'un des aspects importants du contrôle de la rue

### **2 : LA THEORIE DE L'OPPORTUNITE :**

Dans une reformulation de la théorie du contrôle, Gottfredson et Hirschi (1990) ont insisté sur l'importance des opportunités délictueuses dans la réalisation de conduites antisociales.

Dans cette optique, on peut prédire que la délinquance sera d'autant plus probable que les différents types de contrôles sont faibles et que les situations la rendant plus facile.

La théorie des activités routinières (Cohen et Felson , 1979) s'accorde bien avec cette idée, et décrit l'acte de délinquance comme un effet de la co-présence d'un délinquant motivé, d'une cible attractive et d'une absence de gardien susceptible de s'interposer.

Une cible attractive satisfait à quatre critères (Felson, 2000) :

- 1/ le délinquant lui attribue une valeur élevée.
- 2/ son inertie est faible (on vole plus facilement un objet facile à déplacer) ,
- 3/ sa visibilité est élevée.
- 4/ elle est facile d'accès.

# **CHAPITRE/ I**

---

## **2.1. LA THEORIE DE L'OPPORTUNITE CHEZ LES SPECIALISTES DE L'URBAIN**

Les Spécialistes de l'urbain par le biais de l'approche défensive ont mis en relief le concept de l'opportunité comme étant la référence ultime des réflexions autour du vandalisme urbain. L'opportunité est un élément du vandalisme, elle se définit par l'ensemble des facilités dont profitent les offenseurs « délinquants, vandales..... » pour s'y livrer à leurs actes. Les probabilités pour un agresseur d'être identifié, repéré et arrêté affectent sa décision potentielle quant à commettre son offense et le contraignent à y renoncer..

## **2.2: LES RECHERCHES DE NEWMAN**

Dans son livre « Défensible Space » publié en 1972, Newman, pousse plus loin les idées de Jane Jacobs. Il soutient que le développement de la criminalité est dû à la conception des habitations qui empêchent les résidents d'exercer un contrôle informel de leur entourage. C'est le principe général de sa théorie de l'espace défensif basée sur l'idée que le contrôle informel résulte principalement d'une surveillance naturelle allant de pair avec un sentiment de territorialité profondément enraciné chez l'habitant. Newman, (1972)

Pendant les années 70, Newman poursuit ses recherches pour prouver sa théorie. Il révisé sa théorie pour miser plus d'importance sur les agents sociaux. il met aussi l'accent sur ce qu'il appelait « les communautés d'intérêts » c'est-à-dire, des petits groupes d'habitants ayant à peu près le même style de vie, le même âge et le même cycle familial. (Newman and Frank, 1982)

L'architecture et l'aménagement du territoire entrent en ligne de compte au moment où Newman dit qu'il faut construire des maisons ou des appartements spécialement conçus pour ces communautés d'intérêts. Par conséquent, la cohésion sociale se crée au travers de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui, cette ligne de pensée inclut tout ce qui se construit, où les gens habitent et où ils se rencontrent.

La théorie de l'espace défensif est fondée sur les principes de base suivants :

1. la surveillance naturelle
2. le contrôle de l'accès naturel
3. le renforcement territorial

## **1) Surveillance naturelle**

C'est « L'organisation des atouts physiques, des activités et de la population de façon à maximiser la visibilité. »

Ce principe est basé sur la croyance que les activités de genre criminel sont généralement réduites dans un endroit observé de façon informelle par ceux qui sont aussi présents ou très près.

La surveillance, est donc l'un des éléments les plus importants dans la prévention des actes antisociaux dans les quartiers d'habitat car les probabilités pour que les offenseurs (délinquants, vandales...) soient repérés et identifiés sont plus élevées.

Les espaces d'habitat doivent être conçus pour assurer le principe de « la défense visuelle pour que les usagers croient qu'ils seront vus ou observés s'ils font quelque chose d'illégal.

L'orientation d'un édifice, la disposition des portes, fenêtres et endroits commun, l'alignement des trottoirs et sentiers, la location et le niveau d'éclairage, le bon design et l'étendue des espaces ouverts contribuent tous à la surveillance naturelle.

## **2) Contrôle de l'accès naturel**

Newman a attiré l'attention sur la richesse de l'architecture traditionnelle en éléments urbains permettant la sélection des accessibilités. L'acte d'entrée ne se fait pas selon un passage direct et brutal de l'extérieur vers l'intérieur, mais plutôt selon une gradation et une transition douce allant de l'espace le plus public à l'espace le plus privé. L'existence de multiples espaces de transition entre la rue de caractère public et l'habitation à appropriation exclusive, permet l'hiérarchisation des accessibilités et leur contrôle et l'atténuation des risques d'agression. (Tanghe et all, 1984)

Comparativement dans les espaces d'habitat modernes les systèmes circulatoires de piétons, de bicyclettes et de véhicules - rues, aires de stationnement, trottoirs ne jouent pas un rôle dans le contrôle de l'accès naturel. Les malfaiteurs devraient pourtant avoir des problèmes à entrer dans ces cités résidentielles sans être observés et ils ne devraient pas

## CHAPITRE/ I

---

non plus avoir l'occasion de se justifier ou de justifier leur présence dans les endroits privés ou semi-privés.

### 3) Renforcement territorial

La territorialité est l'instinct pour marquer et défendre un territoire qui a été depuis longtemps observé chez les animaux. De nombreuses espèces marquent leur territoire par diverses procédures : les oiseaux utilisent leur gazouillement, les ours griffent l'écorce des troncs d'arbres pour délimiter leurs territoires. Au milieu des années soixante, Robert Ardrey parvient à généraliser la théorie de la territorialité sur les communautés humaines. Les êtres humains défendent et protègent leur territoire contre leur intrusions et agressions extérieures et respectent en même temps les territoires des autres. (Hall. E, 1966)

Newman saisit « la violence » à partir de l'agression, et du non-respect des limites et des règles territoriales. (Remy J, Voyé L, 1981).

Les investigations de Newman, ont montré que certains quartiers d'habitat sont des « auto défenseurs » car leurs configurations spatiales peuvent jouer les rôles de véritables mécanismes d'auto protection. Il s'agit des quartiers fortement structurés par des limites et des marques physiques strictes. (Lynch K, 1984)

Les limites constituent des barrières physiques ou psychologiques dont le but est de décourager les intrusions extérieures. En effet, une haie signifie que les passants ne doivent pas utiliser l'espace derrière. Une allée étroite et sinueuse symbolise que les étrangers n'ont aucune raison de la traverser pour accéder à l'espace de derrière....)

#### **c : Le sens de la propriété :**

Les gens sont très territoriaux. Donc, il est très important de démarquer sa propriété de celle du voisin. Ceci s'applique autant à ce qui peut être appartenu directement ou auquel un sens d'appartenance peut y être relié.

La théorie de l'espace défensif mise beaucoup sur une démarcation claire de la hiérarchie de l'espace, soit public, à l'intention de tous, semi-privé, à l'intention d'utilisateurs spécifiques et privé, pour l'utilisation privée d'entreprises, de locataires et de propriétaires.

## **CHAPITRE/ I**

---

Les recherches sur les grands ensembles d'habitat, ont montré que la dégradation et l'endommagement affectent précisément les espaces à statuts ambigus : les « no man's land », appartenant à tout le monde et à personne. Le respect des règles territoriales est plus facile dans les espaces urbains traditionnels à statuts clairement définis, grâce au marquage de leurs limites. Cela favorise également la procédure du contrôle des accessibilités (Felizitas L.R,1973).

Il devient nécessaire de minimiser les espaces non assignés, ceux dont les signes d'appartenance sont inexistantes ou pas très bien définis. En planifiant et en développant les espaces, toujours en misant sur le renforcement territorial, il est possible de mettre les malfaiteurs encore plus en évidence.

### **2.3 LES RECHERCHES DE COLEMAN :**

A partir des années 1980, le principe de l'espace défensif est étendu à l'habitat social. A cette époque, la géographe britannique Alice Coleman tente d'établir des corrélations entre défaut d'entretien, caractéristiques des espaces, etc., et les différents niveaux de criminalité au sein de ce qu'elle appelle « les espace issus de l'utopie de Le Corbusier ». Elle mit en œuvre – avec une équipe de recherche du King's Collège de Londres – une véritable méthode pour tout à la fois évaluer scientifiquement les espaces issus de « l'utopie de Le Corbusier » et pour corriger ses dysfonctionnements. En 1985, elle publie son ouvrage «Utopia on Trial. Vision an Reality in Planned Housing». En s'appuyant sur les résultats des recherches de Newman et en développant davantage les méthodes statistiques. (Coleman Alice, 1985)

Coleman mena de larges investigations sur les ensembles d'habitat, dans le but de démontrer des corrélations entre les éléments de design urbain et les phénomènes de violence.

Elle réussit à examiner : 4172 habitations comprenant à la fois le type individuel et le type divisé en appartements superposés, et 4099 blocs d'immeubles, allant des blocs les moins élevés aux blocs de très grande hauteur.

## **CHAPITRE/ I**

---

Ses résultats rejoignent en grande partie ceux établis par Newman. En mettant à l'évidence certaines caractéristiques de la construction ou de l'organisation du plan masse susceptibles d'influencer les comportements des usagers.

Ces caractéristiques sont :

- le degré de visibilité sur l'espace,
- le degré de territorialisation de l'espace extérieur,
- le contrôle des accès au voisinage
- la taille des unités de voisinage.

En plus de ces caractéristiques spatiales les résultats de Coleman ont fait état de corrélation entre la densité des enfants et le taux de vandalisme constatés.

Les préconisations qui en découlent furent appliquées au Mozart Estate à Londres. Ces travaux eurent une diffusion importante à l'échelle européenne.

### **2.4: LES APPORTS DE LA THEORIE DE L'ESPACE DEFENSIF DANS LA LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENT DANS LES CITES D'HABITAT COLLECTIF**

Malgré leur portée limitée les objectifs de la théorie de l'espace défensif restent très proches du terrain. Les mesures défensives ont été très utiles comme solution à court terme, pour des quartiers où les populations ont été confrontées quotidiennement à la montée de la violence et qui réclamaient une aide immédiate.

Aux Etats Unis où l'on a connu une large application de la thèse de l'espace défensif la conception des espaces d'habitat en auto défenseurs a constitué effectivement un atout indispensable à la population dans la lutte contre les intrusions externes.

Les stratégies défensives ont été avantageuses considérant la simplicité d'usage des mesures conceptuelles recommandées et leur coût relativement faible. Il ne faut pas des interventions radicales pour convertir les espaces existants en auto défenseurs, de simples améliorations architecturales et urbaines suffisent.

## **CHAPITRE/ I**

---

L'apport des études sur l'espace défensif ne se limite pas seulement aux mesures et recommandations édictées pour la conception des futurs projets d'habitat. On peut les mettre progressivement au point au niveau des espaces d'habitat déjà réalisés.

### **2.4.1 : LES LIMITES DE LA THEORIE DE L'ESPACE DEFENSIF**

Cette approche a été critiquée pour avoir réduit la problématique des comportements antisociaux au seul impact des conceptions architecturales et urbaines ignorant ainsi les habitants eux-mêmes. Leurs motivations et les causes profondes souvent conflictuelles (caractéristiques socio-économiques, critères sociologiques.....) qui les poussent à adopter de tels comportements.

D'autre part, les résultats des recherches n'ont pas été concluants en ce qui concerne l'impact du concept de l'espace défensif sur les comportements des occupants de ces espaces. C'est à dire, si la conception des espaces en auto défenseurs est susceptible de motiver les riverains à s'intéresser davantage aux espaces communautaires ou à développer en eux le sens de responsabilisation envers les autres.

Les résultats de certaines investigations sur les quartiers d'habitat, conçus selon les principes de l'espace défensif rendent compte en fait des limites du concept de l'espace défensif comme stratégie préventive du vandalisme.

Deux types de contextes dans lesquels l'application des concepts de l'espace défensif n'a pas été fructueuse. (Naceur.F, 2004)

a) : Le cas des quartiers à faible cohésion sociale :

La conception des espaces urbains en auto défenseurs est très avantageuse dans les quartiers caractérisés par une forte cohésion sociale qui se manifeste à travers: le haut degré d'ethnicité, la forte inter connaissance entre les habitants et la stabilité résidentielle. Les occupants de ces types de quartiers manifestent un grand intérêt pour les affaires de leurs quartiers et luttent efficacement contre leurs dégradations.

Contrairement à cela dans les quartiers où la diversité ethnique est forte et le degré d'inter connaissance entre les occupants est faible, la conception des espaces urbains en auto défenseurs, ne réduit en rien leur degré de dégradation. La contribution des améliorations

## **CHAPITRE/ I**

---

conceptuelles quant à la motivation des occupants à s'occuper de leur voisinage immédiat est très minime voire même nulle. Les occupants de ces types de quartier, montrent peu d'intérêt pour les affaires de leur quartier et finissent même par accepter leurs dégradations.

b) : Le degré de désorganisation sociale :

Dans les quartiers où la désorganisation sociale est pertinente et le désordre urbain est établis, la solution ne peut se réduire à des améliorations d'ordre conceptuelles. Les stratégies de l'espace défensif à elles seules sont inefficaces et doivent impérativement être accompagnées par des réformes profondes qui sont souvent d'ordre économique, social...

L'application des principes de l'espace défensif dans ce type de quartier est non seulement inefficace mais peut entraîner des répercussions néfastes.

En effet, les mécanismes d'auto défense telle que : la territorialité et la surveillance naturelle deviennent même des outils que les délinquants et offenseurs exploitent pour se livrer à leurs actes en toute aisance. Ce sont aussi des moyens favoris d'éluder les poursuites policières, et de les détourner habilement.

### **3 : LA THEORIE DE LA DYNAMIQUE DE LA DESTRUCTION :**

De nombreuses enquêtes quantitatives ont montré empiriquement le lien entre les désordres, destructions et dégradations dans un lieu donné et les sentiments d'insécurité. Différents types d'éléments sont apportés. Les premiers sont issus d'enquêtes sur des données individuelles sur des villes américaines. Selon les universitaires associés au dépouillement, on retrouve, à partir des résultats des sondages nationaux du Home Office, dans le cadre du British Crime Survey, les mêmes relations statistiques: les personnes qui résident dans des quartiers marqués par les comportements incivils de la part de jeunes hommes, qui sont aussi ceux où la prostitution est visible etc. sont plus inquiètes pour leur sécurité personnelle que les autres.

Des travaux quantitatifs spécifiques aux commerçants trouvent la même relation, et ce qu'ils soient localisés en centre ville ou dans des centres commerciaux.

## CHAPITRE/ I

---

Des recherches américaines anciennes sur la désindividualisation comme perte d'identité et facteur de violence ont pu suggérer que la prolifération des désordres est une cause nécessaire de la croissance des vols et agressions.

Le livre de W Skogan, *Desordres and Decline*, s'appuie sur l'analyse secondaire de 40 quartiers de villes américaines pour lesquelles des données comparables ont été réunies. W Skogan a statistiquement montré que, même si l'on prend en considération le taux de rotation des ménages, le taux d'étrangers ou la mixité ethnique de la population, et enfin la pauvreté dans un quartier, on n'explique pas, au sens statistique, le niveau de délinquance - et notamment des cambriolages - sur l'espace étudié sans prendre en compte les dysfonctionnements ou les dégradations.

Cela montre qu'il n'existe pas de passage significatif entre les variables sociales et économiques et celle du crime dans le voisinage, sauf par la médiation du désordre. Réunis, ces facteurs expliquent, en ce qui concerne les taux de cambriolage, 65% de la variance, dont la quasi-totalité est canalisée par le désordre sur le quartier.

Ce résultat apparaît comme une confirmation de l'hypothèse qui fait des dysfonctionnement et dégradations un maillon central de la chaîne qui unit ségrégation socio-économique et certains crimes.(skogan.G.W,1990)

Philip Zimbardo psychosociologue de l'université de Stanford a mis sur pied une expérimentation in vivo dans les rues des villes américaines son but était de tester la théorie de la vitre brisée suivant laquelle lorsqu'un carreau vient à être cassé tous ceux qui sont à proximité ne manqueront pas de subir le même sort si la vitre n'est pas remplacée

Pour vérifier cette thèse Zimbardo fait placer un véhicule automobile dans une rue du Bronx, cette voiture fut rapidement désossée la deuxième partie de l'expérience une seconde voiture a été placée dans un quartier résidentiel riche après une semaine, le chercheur se rendit sur les lieux muni d'une masse et commença à en assener des coups sur le véhicule, il fut alors assisté par des passants.

## CHAPITRE/ I

---

Il conclut que les auteurs des dégradations étaient des habitants même du quartier riche. (sebastian Roché,1996)

Inspirés par cette expérience Wilson et Kelling ont publié « broken windows » le message est que les comportements d'abandons mènent à l'effondrement des contrôles sociaux. (wilson, kelling,1982)

Leur recherche a mis à la portée d'un public beaucoup plus large les résultats empiriques obtenus dans diverses enquêtes. Et, surtout, ils ont proposé une lecture qui n'est pas celle d'une présentation de résultats. Leur recherche fait sentir et partager une problématique, une logique de dégradation de la qualité du voisinage, puis de la sécurité des personnes, dans un lieu donné (C'est pour cela qu'on parle aux états unis de " quality of life crimes " pour désigner les désordres et les dysfonctionnements).

Les qualités de leur ouvrage lui vaudront de devenir un classique **en fondant la théorie de la dynamique de destruction ou « de la vitre cassée »**.

La "théorie de la vitre cassée" veut que "dans le cas où une vitre brisée n'est pas remplacée, toutes les autres vitres connaîtront bientôt le même sort" : dès que se multiplient des signes d'abandon, le vandalisme se manifeste, suivi de comportements de vols et d'agressions.

Dans un quartier stable, il suffit de peu de chose pour que tout bascule dans une spirale de la décomposition. Dès que se manifestent des signes d'abandons, les désordres se font jour.

Il s'agit d'un **processus** de la destruction et de dégradation d'un quartier d'habitat et sa transformation en support de vandalisme et en lieu d'intrusion potentielle qui est étroitement lié au manque de son entretien et de sa maintenance.

La cause sous-jacente à ce processus est que l'état déprimant du quartier a tendance à vulnérabiliser ses occupants, qui deviennent moins prédisposés à intervenir pour le maintien du bon ordre. Constatant leur désintéressement, les groupes d'adolescents intensifient et multiplient leurs actes de vandalisme. Ce climat favorise l'attraction de

## **CHAPITRE/ I**

---

nouveaux groupes de délinquants étrangers au quartier, qui profitent de la vulnérabilité de l'espace pour se l'approprier et le dégrader.

Les spécialistes de l'urbain se rendent compte aujourd'hui en examinant les causes des dysfonctionnements et dégradations des quartiers d'habitat, qu'une part importante de leur délabrement provient du manque d'entretien et de maintenance.

L'entretien peut être l'une des mesures préventives et curatives contre le vandalisme urbain.

Un quartier bien entretenu finit par être respecté et au cours des ans, le vandalisme diminue. Un matériel et un aménagement dégradés, doivent être immédiatement réparés avec le plus grand soin, et les espaces mal entretenus nettoyés.

Le souci de la lutte contre les désordres et les délabrements dans les milieux urbains a poussé les designers à réfléchir autour de la qualité du mobilier urbain et du bon choix de ce dernier qui doit prendre en compte également sa facilité d'entretien et sa résistance aux actes de vandalisme. Il faut lors du choix d'un mobilier urbain, veiller à ce qu'il soit facilement entre tenable.

### **3.1 LES LIMITES DE LA THEORIE DE LA DYNAMIQUE DE DESTRUCTION:**

Il est vrai que l'ouvrage de skogan « disorder and decline » défendant l'hypothèse que les désordres sont les premiers signes contagieux de la déréliction de la communauté du voisinage s'appuie d'une part sur une quantité de travaux empiriques d'observation de voisinages ou d'évaluation des politiques contre le crime et la délinquance menées depuis une vingtaine d'années aux états unis et en grande Bretagne, et d'autre part sur l'exploitation inédite de données collectées sur quarante quartiers urbains aux états unis.

Cependant l'hypothèse défendue et Certains aspects des analyses empiriques présentées par skogan ne sont pas complètement convaincants, du fait de la pauvreté des indicateurs statistiques censés rendre compte de dimensions aussi complexes que :

**A : la solidarité de voisinage** (qui n'est mesurée qu'a partir des déclarations d'attachement au lieu et non par des comportements précis)

## **CHAPITRE/ I**

---

**B : l'exercice du contrôle social dans le quartier** (qui n'est enregistré que par une question sur le fait d'avoir demandé à un voisin de surveiller son domicile sans autre précision

**C : la mesure d'une initiative privée face à la délinquance** (qui se limite au marquage des biens,

Cependant malgré ces lacunes, le cœur de la démonstration empirique reste très solide

D'autre part, si Wilson Kelling et Kogan ont réussi à démontrer que le manque d'entretien des quartiers, entraîne une accélération de leur dégradation. Ils ne sont pas parvenus à démontrer, que l'entretien permanent et la bonne maintenance sont susceptible d'éliminer définitivement les tendances du laisser aller et de faire oublier aux occupants leurs actes d'insouciance qui sont souvent les sources principales de la dégradation des quartiers d'habitat.

### **B : LA THEORIE DE L'APPRENTISSAGE :**

La théorie de l'apprentissage social suggère que la délinquance n'est pas d'abord la résultante d'un manque de contrôle mais plutôt la conséquence d'une association avec des modèles délinquants induisant l'acquisition de normes et de techniques délinquantes.

Les principes de base de la théorie de l'apprentissage social trouvent leur origine dans les propositions générales formalisées par Sutherland à la fin des années 1930 puis reformulée par Akers . (Akers, 1985)

Ces théories partent du fondement que l'environnement maladif du quartier d'habitat par ses caractéristiques écologiques crée un environnement favorable pour le développement des maux sociaux. Dans cet environnement les comportements marginaux s'enracinaient dans et se transmettaient aux nouveaux venus. Shaw, parvient ainsi grâce à sa thèse « la transmission de délinquance » à expliquer comment des quartiers entiers se sont transformés en des foyers perpétuels de délinquance connus par leur longue tradition dans la délinquance, la prostitution... ( Heathcote Franck, 1981) Sur la base de ces théories les chercheurs se sont intéressés aux caractéristiques physiques de ces environnements qui correspondaient aux quartiers résidentiels des catégories

## CHAPITRE/ I

---

marginalisés. Du point de vue physique, ces quartiers connaissaient une très forte concentration d'habitations vétustes et surpeuplées.

C'est ainsi que les écologistes ont été les premiers à montrer l'association entre les comportements antisociaux et les mauvaises qualités d'habitabilité et spécialement le surpeuplement au niveau des quartiers. Les recherches scientifiques se sont dès lors multipliées, ayant pour but de préciser à partir de quel degré de surpeuplement, le quartier ou le logement avait des chances de perturber ses habitants.

Paul Henry et Marie José Chombart de Lawe en utilisant le nombre de mètres carrés disponibles par personne et par logement, ont constaté que le nombre de cas pathologiques physiques et sociaux doublait dès que l'espace disponible par personne devenait inférieur à 8 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup> et qu'au-delà de 14 m<sup>2</sup> des indices pathologiques augmenteraient également mais de manière moins marquée.(Henri Coing, 1966)

Des recherches se sont succédées pour affiner ces résultats, et ont permis la détermination d'un champ d'appréciation compris entre les deux seuils : pathologique et critique. (PH. Chombart de Lawe ,1975)

a- Seuil pathologique :

Il se situe entre 8 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup> par personne et est de 02,5 personnes / pièce. Il indique les niveaux en dessous desquels il ne faut jamais descendre sinon on a les chances de voir des perturbations au niveau de la santé physique ou mentale des occupants d'un logement.

b- Seuil critique :

Il se situe entre 12 m<sup>2</sup> à 14 m<sup>2</sup> par personne et est de 02 personnes par pièce. Il indique le niveau en dessous duquel l'équilibre individuel et familial n'est plus assuré.

Grâce à ces investigations, les scientifiques disposent aujourd'hui de nouveaux outils d'évaluation de confort plus précis: Les surfaces nécessaires par personnes ainsi que le T.O.P (taux d'occupation par pièce). Alors que le T.O.L(taux d'occupation par logement) pris comme unique paramètre d'analyse ne peut à lui seul fournir des résultats fiables.

## CHAPITRE/ I

---

L'étude de Terrence Morris sur Croydon, une zone considérée par les écologistes comme totalement délinquante a révélé que les taux les plus élevés de comportements antisociaux se concentraient particulièrement au niveau des quartiers d'habitat destinés aux classes défavorisés disséminés à travers la zone. (Heathcote Franck,1981)

Les résultats des investigations de Morris, ont permis de mettre en rapport la structure socioéconomique des occupants de ce type de quartier et les taux élevés de comportements antisociaux observés. Le très haut taux de populations à faibles revenus, et le haut degré d'hétérogénéité, qui caractérisaient ce type de quartier engendraient l'aliénation et favorisaient la prolifération d'actes antisociaux.

En effet, la compilation en masse des catégories défavorisées et à très faible revenus, au niveau de ce quartier d'habitat contribuait à sa stigmatisation. D'autre part, sa forte composition par des populations à très faible ressource, favorisait la propagation de certaines formes de déviance, car les catégories les plus démunies étaient tentées par les vols, la prostitution..... De plus, l'affectation des logements de (loyer modéré) n'obéit à aucune règle. Accumulés sans regard à leurs cultures d'origine aussi variées soient-elles, les habitants avaient du mal à s'intégrer dans la vie collective.

# CHAPITRE/ I

---

## CONCLUSION

En résumé à cette lecture critique des théories issues des recherches antérieures, nous pouvons tirer les enseignements suivants :

Les approches les plus dominantes dans l'explication des phénomènes de dysfonctionnement sont les théories du contrôle social de l'apprentissage social.

Les recherches défensives issues des théories du contrôle social sont les plus influentes dans l'explication de l'impact des facteurs urbains et architecturaux sur les dysfonctionnements et malaises dans les quartiers d'habitat.

La deuxième vision, issue des théories de l'apprentissage social suggère que l'environnement maladif de certains quartiers d'habitat favorise la transmission de la délinquance et les comportements antisociaux entre leurs occupants.

Les caractéristiques de cet environnement maladif se situent au niveau des facteurs physiques tel que la vétusté, le délabrement et le surpeuplement et des caractéristiques des populations qui l'occupent tel que (niveaux socioéconomiques défavorisés).

Ces deux visions sont complémentaires et ont donné lieu à de nombreuses recherches qui se sont penchés sur la recherche des facteurs spécifiques influant sur les dysfonctionnements et les malaises dans les quartiers d'habitat, on essayera de passer en revue quelques unes de ces recherches dans le chapitre suivant.

## **CHAPITRE / II :**

---

### **RECHERCHES CONDUITES SUR LES DYSFONCTIONNEMENTS DANS LES GRANDS ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF :**

#### **Introduction :**

Urbanistes, sociologues et décideurs sont, à titre divers, préoccupés par les conditions d'existence de la population des « grands ensembles ».

De nombreuses recherches ont tenté de décrire certains aspects de la vie dans ce type d'habitat et d'examiner à quel point le mode de vie dans ces nouveaux espaces d'habitat influe sur leurs occupants et induit en conséquences les dysfonctionnements observés.

Dans ce chapitre on passera en revue quelques unes des plus importantes recherches dans l'objectif de mettre en exergue les paramètres les plus pertinents susceptibles de nous orienter dans notre enquête sur terrain.

La dernière partie de ce chapitre sera consacrée aux recherches faites sur les dysfonctionnements dans les grands ensembles d'habitat collectif en Algérie : « les Z.H.U.N » afin de relever les spécificités du phénomène en Algérie, ses particularités ses symptômes ainsi que certaines de ses causes latentes.

#### **1/ LES SPECIFICITES DES GRANDS ENSEMBLES ET LEURS IMPACT SUR LES DYSFONCTIONNEMENTS OBSERVES**

En menant une recherche systématique sur les grands ensembles en France, Paul Clerc a été le premier à s'interroger sur les spécificités des grands ensembles qui les différencient des autres types d'habitat et qui seraient susceptibles d'induire les dysfonctionnements dont ils souffrent.

Cette recherche s'est posé comme questionnement : Quelles sont les caractéristiques originales des Grands Ensembles si on les compare aux logements construits depuis 1949 et aux logements urbains en général ?

## CHAPITRE / II :

---

L'étude consiste à comparer certaines caractéristiques des logements de ces ensembles à celle des logements urbains et des logements neufs pour l'ensemble de la France, et leur population à la population générale et à celle des migrants récents . (Clerc.Paul, 1967)

La recherche réussit à apporter une masse considérable d'informations et détruit ainsi un certain nombre de préjugés en cours sur ce mode de logement. Les résultats de cette comparaison font ressortir les traits caractéristiques des grands ensembles qui peuvent être se résumer comme suit :

— **Le statut d'occupation** : le nombre de propriétaires est très réduit au niveau des grands ensembles. 5 % des propriétaires dans les Grands Ensembles pour 48 % dans les immeubles récents (50 % dans l'ensemble des villes) .

- **Le confort** est plus grand au niveau des grands ensembles (plus d'appartements avec salle d'eau, W.-C. et chauffage central) que dans les logements urbains, mais équivalent par rapport aux logements neufs.

— **Le profil démographique** : Dans les grands ensembles il y'a beaucoup d'enfants, pas de vieillards (4 % de plus de 65 ans pour 11 % dans la population urbaine). Creux entre 15 et 24 ans; effectifs surabondants des 5 ans et des 30 ans;

— **La structure socioprofessionnelle** : On trouve dans les Grands Ensembles plus de cadres moyens, plus d'ouvriers et plus d'employés que dans l'ensemble de la population urbaine. Par contre il y a moins de patrons et cadres supérieurs. Si l'on compare les Grands Ensembles à l'ensemble des logements récents on retrouve le même écart. « Ils constituent dans la population des logements neufs, un secteur où accèdent, avec des variantes, la plupart des catégories de salariés logés dans des constructions récentes, à l'exception des plus favorisés. »

— **Le niveau de vie** au niveau des grands ensembles est nettement inférieur (environ un quart) au niveau moyen en raison des lourdes charges familiales.

— **la densité plus forte** : 1,25 par pièce contre 1,07 dans l'agglomération parisienne et 1,01 en France.

## **CHAPITRE / II :**

---

— **La mobilité** : deux fois moins forte que dans la population urbaine de même âge (7 % de déménagements par an dans les ensembles et 14 % dans la population urbaine du même âge). Notons ici que la population des Grands Ensembles est d'origine urbaine dans la très grande majorité (80%). L'emménagement dans un Ensemble n'est pas lié aux mouvements migratoires à grande distance mais il s'agit d'un déplacement intra-urbain, entre quartiers ou communes d'une même agglomération.

— **Les loyers** sont inférieurs à ceux des logements neufs mais supérieurs à ceux des logements anciens.

Certains aspects de la vie quotidienne, comme le temps de transports, ne sont pas liés au Grand Ensemble lui-même mais au fait qu'il soit en banlieue.

### **Degré de satisfaction des occupants :**

- Les habitants sont pour une forte majorité (88 %) satisfaits de leur logement qui représente dans la plupart des cas une amélioration par rapport au logement précédent.
- Les inconvénients le plus souvent mentionnés sont : l'éloignement du centre (27 %), le bruit (16 %), le voisinage désagréable ou la promiscuité (16 %).
- Le bruit est soit relié à la nature de la construction, soit à la population.
- La situation excentrique en banlieue n'est pas compensée par les équipements du Grand Ensemble, en particulier en ce qui concerne les loisirs (les équipements de loisirs viennent en tête des équipements demandés : 34,2 %)

Lorsque les équipements collectifs s'améliorent, la satisfaction des habitants s'accroît mais il ne s'agit que de satisfactions partielles qui n'influencent pas les attitudes d'ensemble déterminées une fois pour toutes dans les premiers temps qui suivent l'emménagement. Si 83 % des habitants se sont finalement habitués à l'ensemble (les cadres supérieurs sont les plus nombreux cependant à avoir des difficultés d'adaptation et à faire des projets de départ plus fréquents), 52 % seulement considèrent que les immeubles collectifs et les Grands Ensembles sont une bonne chose et 82 % désirent une maison individuelle.

## **CHAPITRE / II :**

---

### **2/ : L'IMPACT DU GRAND ENSEMBLES SUR SES OCCUPANTS :**

Les premières enquêtes sociologiques et psychosociologiques des années 1960 ont fait ressortir des profondes inquiétudes à propos du devenir des individus les plus fragiles, comme les femmes et les enfants, dans l'habitat collectif. L'uniformité démographique, sociale et professionnelle est supposée engendrer l'alcoolisme, l'ennui, l'entassement et la fatigue physique et nerveuse. L'unité des comportements et des attitudes, avec la monotonie qu'elle implique, les particularités du rythme de la vie de quartier des cités-dortoirs font craindre aux médecins, l'apparition de pathologies spécifiques.

Durant les années 1970 de nouvelles enquêtes constatent la pauvreté et l'atomisation de la vie quotidienne et la faiblesse des structures sociales locales ; la ségrégation interne entre les groupes les plus pauvres et qui y subissent marginalisation et les groupes qui y attendent pour épargner en vue d'une accession ultérieure à la propriété individuelle, comme la ghettoïsation des jeunes sont précocement diagnostiqués. Les remèdes proposés sont la rénovation de l'habitat le plus dégradé , et surtout le développement d'une vie sociale communautaire, l'animation et la participation des habitants dans des locaux prévus à cet effet, les locaux collectifs résidentiels. (Annie Fourcaut , 2002.)

Dans ce qui suit on essayera de présenter quelques unes des plus éminentes recherches dans chaque domaine dans le but de mettre en exergue les dysfonctionnements et malaises dont souffrent la population des grands ensembles.

## **CHAPITRE / II :**

---

### **2. 1/L'IMPACT DE L'HABITAT COLLECTIF MODERNE SUR LA VIE**

#### **SOCIALE:**

Les premiers travaux scientifiques, initiés autour de la vie sociale dans l'habitat collectif moderne sont ceux de Paul-Henri Chombart de Lauwe qui s'est interrogé sur la possibilité d'une vie sociale dans cet habitat collectif aux formes neuves. (Paul-Henri Chombart de Lauwe, 1952, )

Les résultats de ces travaux ont fait ressortir L'impact de l'organisation spatiale des grands ensembles sur la vie collective qui se lit à deux niveaux :

**1 :** le mode d'organisation spatiale des grands ensembles amène ses habitants à se situer en masse compacte au milieu ou à l'écart d'agglomération existante. Des ensembles de population sont ainsi posés de façon très distincte dans l'espace et soumit ainsi à l'isolement.

**2 :** La distribution intérieure des blocs qui constituent les grands ensembles ne permet pas de regrouper les habitants en fonction d'une rue, mais autour " d'escaliers " et de courées sur lesquels la vie des quartiers environnants n'a pas la même emprise que sur les habitations voisines. La population de celles-ci se différencie plus ou moins de la population de cet habitat collectif. Cet aspect de collectivité prend un relief plus marqué quand ces habitations sont à l'usage d'une population ouvrière ; mais quand ils contiennent une population plus aisée, celle-ci n'échappe pas à un mode de vie collectif, qui lui est imposé, plus ou moins à son insu.

### **2.2/L'IMPACT DU GRAND ENSEMBLE SUR LES FEMMES**

Le plus important travail de recherche conduit sur l'étude des conditions de vie des femmes dans les grands ensembles c'est celui de (Philippe Kaminski, 1978) Les femmes dans les grands ensembles : il s'agit d'une enquête subjective auprès des ménages. Dans chaque logement retenu, c'est la maîtresse de maison qui a été interrogée.

## CHAPITRE / II :

---

1935 femmes des grands ensembles ont été interrogées sur leurs conditions de vie dans 19 zones à urbaniser de la Franche-Comté. L'enquête qui faisait une large place à des questions subjectives cherchait à apprécier les attitudes et les causes de satisfaction ou d'insatisfaction des habitants des grands ensembles.

Les thèmes de la recherche se rapportaient plus particulièrement aux problèmes suivants :

1. L'arrivée et de l'intégration dans le grand ensemble
2. Les rapports entre la vie à l'intérieur et à l'extérieur du logement et
3. Les relations humaines et sociales

Tout cela ne reflétant pas l'opinion de la totalité de la population résidente, mais celle des « maîtresses de maison » qui ont seules été interrogées

Les résultats collectés ont permis de classer les habitantes des grands ensembles se partageant en trois groupes :

1 : Chez certaines le mécontentement prédomine, cependant cette réaction de rejet n'est souvent motivée que par une seule cause de désagrément, violemment rédhibitoire.

2 : D'autres, au contraire, sont parfaitement heureuses d'être là où elles sont. La part des femmes salariées à l'extérieur est assez forte dans ce groupe;

3 : Enfin, certaines se résignent à vivre dans le grand ensemble; elles s'y sont adaptées.

Il est remarquable de constater que l'âge, la taille du logement, le niveau de revenu et l'ancienneté d'occupation, n'apparaît en rien comme des variables décisives au regard de cette classification.

Les conclusions de cette étude restent surprenantes : malgré la force des préjugés contre ce type d'habitat, la tendance générale est à l'adaptation. Les maîtresses de maison sont en général pleinement satisfaites dans le grand ensemble.

## **CHAPITRE / II :**

---

On retrouve là les difficultés propres à l'interprétation des enquêtes d'opinion. Une réticence à confier ses jugements intimes, le refus de condamner ce que l'on vit, l'optimisme de certaines peut faire mentir les résultats. Mais au-delà, force est de reconnaître que les appréciations positives ou négatives sont très largement conditionnées par l'histoire de chacun : un tel qui vivait à l'étroit dans un logement insalubre sera porté à plus d'indulgence que celui qui pour des nécessités de travail s'est vu contraint à quitter un pavillon confortable loin du bruit.

### **2.3 : LES RELATIONS DE VOISINAGE DANS LES GRANDS ENSEMBLES**

Les relations voisinage dans les grands ensemble ont fait l'objet de nombreux travaux de recherche, dans ce qui suit on présentera l'un de ces travaux, il s'agit d'une enquête qualitative auprès de 55 femmes habitant un grand ensemble de la banlieue de Nantes Lobut Marie-Christine a tenter d'explorer les relations de voisinage dans les grands ensemble (Lobut.M.C, 1968.) ;

32 phrases étaient proposées aux enquêtées qui devaient indiquer celles qui correspondaient à leur propre cas ; depuis « Je ne connais pas du tout ma voisine » (8 cas sur 55) jusqu'à « Je suis brouillée totalement avec ma voisine » (4 cas).

La description satisfaisante des relations de voisinage a mis ainsi en évidence la diversité des comportements. Ainsi, sur les 55 enquêtées, 12 font à l'occasion des courses pour leur voisine, 13 lui donnent parfois leurs enfants à garder, 10 lui parient à l'occasion de problèmes personnels, 6 promènent leurs enfants avec leur voisine, 15 l'invitent à l'occasion à prendre un café. Notons cependant un souci très net de « ne pas aller trop loin ». Les femmes hésitent à demander ou à rendre à leur voisine des services qui, d'occasionnels, pourraient devenir habituels. Une seule femme ramène, à l'occasion de l'école, les enfants de sa voisine et lui demande le même service. Elles tiennent également à préserver l'intimité familiale : 3 d'entre elles seulement invitent à l'occasion leur voisine à un repas.

De cette recherche il en ressort que les relations semblent ne pas être indépendantes du statut social de la femme. On note une légère tendance chez les ouvriers à rechercher davantage les relations de voisinage, à moins hésiter à rendre ou à demander des services,

## **CHAPITRE / II :**

---

les employés seraient plus réticents, quant aux cadres ils seraient plus ou moins conscients d'une responsabilité vis-à-vis de leurs voisins.

### **2.4/ LE SENTIMENT D'INSECURITE DANS LES GRANDS ENSEMBLES**

Les deux enquêtes de l'IAU île-de- France, l'enquête «victimation et sentiment d'insécurité» de 2005 et l'enquête «zones urbaines sensibles» (ZUS) de 2004, ont permis **d'identifier l'impact des facteurs socio-économiques et du cadre de vie sur le sentiment d'insécurité.**

Leur confrontation a permis de mieux comprendre les facteurs qui influent sur le sentiment d'insécurité en Île-de-France et de s'interroger sur l'existence d'une spécificité du vécu de l'insécurité dans les ZUS.

Cette confrontation s'appuie sur deux typologies : l'une sur le cadre de vie, l'autre sur les caractéristiques socio-économiques individuelles.

L'utilisation de l'expression «sentiment d'insécurité», s'agissant de craintes associées à la délinquance et au crime, recouvre deux composantes :

- la peur vécue, qui exprime une inquiétude pour soi et pour ses enfants, peut être ressentie de façon différente selon les lieux et les moments (par exemple, la nuit dans les transports)
- ;- la peur sociale, appelée préoccupation «sécurité», est le reflet d'une opinion générale sur la société (au même titre que le chômage, la santé...).

#### **Les facteurs influant sur la perception de l'insécurité**

Les deux études ont souligné la diversité des perceptions de l'insécurité et l'influence du genre et de l'âge :

- les femmes et les personnes âgées sont plus sujettes au sentiment d'insécurité que la moyenne.
- Le niveau de diplôme est aussi déterminant
- L'impact du cadre de vie et de «l'ambiance» du quartier

L'impact du cadre de vie et de «l'ambiance» du quartier est mis en évidence: dans les grands ensembles ou les ZUS, le sentiment d'insécurité est plus fort qu'ailleurs.

## **CHAPITRE / II :**

---

Les choix en matière de peuplement, les modes d'intervention des bailleurs et des collectivités locales (entretien, maintenance, formation des gardiens, jardiniers, agents techniques...) ont un impact déterminant.

### **Les écarts dans l'appréciation globale du quartier**

- Les deux enquêtes ont révélé un écart dans l'appréciation globale du quartier : 30 % des habitants des ZUS jugent que leur quartier n'est pas agréable à vivre, contre 9 % seulement des Franciliens.

- La peur au domicile est aussi toujours plus forte dans les ZUS, même chez des habitants qui sont satisfaits de leur quartier. Ce facteur est difficile à expliquer en l'absence d'investigations qualitatives complémentaires. Si 43 % des habitants des ZUS (contre 10 % de l'ensemble des Franciliens) trouvent que leur quartier n'est pas sûr, il y a en revanche peu de différences en matière de peur dans le quartier. 29 % des habitants des ZUS ont peur, seuls les soirs, dans le quartier, contre 26 % des Franciliens. La différence de statut des questions posées explique sans doute ce décalage. La peur dans le quartier renvoie au vécu personnel –les habitants des ZUS n'ayant pas plus peur que les Franciliens – et la perception de la sécurité à une opinion sur l'ambiance du quartier en matière de sécurité – qui est, elle, beaucoup plus négative en raison, notamment, de l'image stigmatisée des ZUS. 65 % des habitants des ZUS pensent en effet nécessaire d'améliorer l'image de leur quartier et 53 % estiment qu'il a mauvaise réputation.

### **Le bruit :**

Le voisinage bruyant fait l'objet de plaintes plus nombreuses dans les ZUS que dans l'ensemble de la région. 44 % des habitants des ZUS s'en plaignent, contre 30 % des Franciliens. En revanche, les autres facteurs sont cités de façon à peu près équivalente.

### **Le vandalisme :**

Environ un quart des Franciliens se plaint du vandalisme (27 %) et du manque de propreté (26 %) dans leur quartier.

Près d'un quart des interviewés des ZUS se plaint du mauvais état des rues (26 %), du manque d'entretien des espaces verts (22 %) ou de déficits en matière d'éclairage public (15 %).

## **CHAPITRE / II :**

---

En Île-de-France comme dans les ZUS, une gestion défailante contribue à accroître le sentiment d'insécurité dans le quartier.

### **TPOLOGIE SUR LE CADRE DE VIE**

L'analyse typologique sur le cadre de vie a donné un aperçu de la diversité des points de vue et des facteurs liés au sentiment d'insécurité.

Le premier résultat est la confirmation d'une forte corrélation entre l'appréciation du quartier et de sa gestion et l'intensité de la peur vécue.

Dans les sept groupes de la typologie une appréciation positive du quartier et de la gestion s'accompagne d'une absence ou d'une faible peur.

Au contraire, les groupes qui sont fortement insatisfaits de leur quartier ressentent tous une peur nettement au-dessus de la Moyenne.

### **L'impact de l'isolement du quartier :**

Le critère de l'isolement du quartier (sentiment d'être «loin de tout», manque de transports en commun, de commerces, de services...) n'est pas suffisant pour entraîner un avis négatif sur le quartier. Le nombre de ceux qui sont d'accord pour dire que leur quartier est loin de tout est équivalent dans l'enquête «victimation et sentiment d'insécurité» (15 %) et dans l'enquête «ZUS» (16 %). Le bruit est, en revanche, assez corrélé au sentiment d'insécurité dans les deux enquêtes : des plaintes sur ce thème sont exprimées par les deux groupes les plus mécontents du quartier et les plus sujets à la peur.

### **L'impact du taux de chômage :**

Le sentiment d'insécurité est très fort dans les ZUS où le chômage est élevé (plus de 27 %)(2), et ce quel que soit le statut personnel par rapport à l'emploi. Le point de vue des habitants des ZUS à fort taux de chômage est systématiquement plus négatif concernant l'ambiance de leur quartier et le sentiment d'insécurité.

51 % des habitants des ZUS à fort taux de chômage sont d'accord pour dire que leur quartier est peu sûr (contre 42 % en moyenne). 61 % pensent que leur quartier est dégradé (contre 47 % en moyenne). Dans les quartiers où le chômage est supérieur à 27 %, 78 % des interviewés se déclarent inquiets ou très inquiets par rapport à l'avenir des enfants et des jeunes du quartier (contre 65 % en moyenne dans les ZUS).

## **CHAPITRE / II :**

---

### **Le paradoxe parisien : moins d'insécurité, plus de victimations**

L'analyse révèle la spécificité parisienne en matière d'insécurité.

Quel que soit leur lieu d'habitat (ZUS ou hors ZUS), les Parisiens ont un peu moins peur dans leur quartier (26 % contre 31 % en grande couronne par exemple) et un peu moins peur chez eux. Ce résultat mérite d'être souligné car les Parisiens sont, par rapport aux Franciliens, surexposés aux agressions et aux vols. 8,1 % disent avoir été victimes au moins une fois d'une agression ou d'une tentative d'agression dans les trois dernières années. Le taux est de 6,1 % en moyenne pour la région, de 6,2 % en petite couronne et de 5,1 % en grande couronne. Ce paradoxe s'explique sans doute par la qualité de l'offre urbaine (équipements, services, mixité fonctionnelle...) à Paris.

### **L'impact des caractéristiques socio-économiques :**

La typologie croisant sentiment d'insécurité et caractéristiques socio-économiques des interviewés met en évidence l'impact des «effets de contexte». Au-delà des facteurs déjà soulignés, c'est bien le cumul de facteurs de fragilité qui semble déterminant dans le sentiment d'insécurité dans le quartier et au domicile.

*A contrario*, l'accumulation de certains facteurs objectifs (être diplômé, propriétaire, en activité, avoir des revenus jugés satisfaisants) peut atténuer le sentiment d'insécurité de personnes qui sont *a priori* plus fortement sujettes à se sentir en insécurité que la moyenne. Cette constatation vaut pour les Franciliens et pour les habitants des ZUS.

### **L'impact du genre :**

Dans les deux enquêtes, le fait d'être une femme est significativement corrélé avec la peur dans le quartier le soir. 43 % des femmes interviewées dans l'enquête «victimation et sentiment d'insécurité» disent avoir peur le soir dans leur quartier, contre 16 % des hommes.

Pourtant, dans les deux enquêtes, des femmes sont fortement présentes dans des classes où le sentiment d'insécurité est très faible. Ainsi les actives logées dans le parc privé n'auraient pas plus peur que la moyenne, alors que d'autres catégories de femmes sont beaucoup plus vulnérables : les femmes seules avec enfants, les retraitées vivant dans le logement social, les femmes en situation économique difficile.

## **CHAPITRE / II :**

---

De même, parmi les retraités, les femmes vivant dans le logement social ou avec un faible niveau d'études sont plus vulnérables, alors que les propriétaires, ceux qui ont un niveau scolaire élevé n'ont pas plus peur que la moyenne. À l'inverse, le contexte personnel peut protéger. Ainsi, les hommes actifs qui ont fait des études supérieures sont peu sensibles à l'insécurité, quel que soit leur lieu d'habitat. Le diplôme agit comme un garant face aux risques de précarisation.

**La confrontation des deux enquêtes a mis en évidence la forte variation du sentiment d'insécurité en Île-de-France, quel que soit le lieu d'habitat (ZUS ou hors ZUS).**

**Elle souligne l'impact de la situation personnelle, du cadre de vie et de la gestion du Quartier sur la peur.** Elle illustre l'importance des «effets de contexte» et des «spirales de précarité et de vulnérabilité» conduisant des individus ou des territoires dans des dynamiques négatives générant un fort sentiment d'insécurité. Cette approche, qui confirme le caractère multifactoriel et social du sentiment d'insécurité, contribue à identifier des groupes sociaux et des territoires particulièrement vulnérables.

### **3.LES RECHERCHES FAITES AUTOUR DES DYSFONCTIONNEMENTS DANS LES Z.H.U.N EN ALGERIE :**

Le thème des dysfonctionnements dans les Z.H.U.N est l'un des plus récents sujet de recherches engagés en Algérie, ce sujet malgré sans importance n'a suscité l'intérêt des chercheurs que depuis quelques années. Dans ce qui suit on présentera deux types de recherches conduites sur les dysfonctionnements et les malaises dans les Z.H.U.N dans deux villes différentes en Algérie.

La première recherche conduite par un groupe de chercheurs algériens sur l'appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs des Z.H.U.N d'Annaba, une ville du Nord est algérien a conclut a travers l'étude des pratiques socio-spatiales dans ces ensembles qu'il existe une tendance à la généralisation de la transformation de l'espace habité (allant du remaniement de l'aspect dominant des façades aux empiétements sur le domaine public) et de l'appropriation privative des espaces publics. (Hayet Mebirouk, Anissa Zeghiche et Kaddour Boukhemis ,2005 )

## CHAPITRE / II :

---

La poly-fonctionnalité qui en résulte ne va pas sans créer des conflits entre les activités elles-mêmes (par exemple entre commerce ambulante et circulation piétonne ou motorisée, entre stationnement de véhicules et jeux des enfants et adolescents, ou encore entre commerce sédentaire et réunion des hommes adultes).

Les détournements d'usages et les contournements de normes sont révélateurs d'une situation paradoxale mettant face à face une population qui fabrique l'espace et les autorités qui le contrôlent. Malgré la mise en place de cadres, structures et outils institutionnels et réglementaires, le non-respect de la réglementation, les détournements d'usage et les appropriations illicites sont pratiques courantes. Cela démontre tout à la fois, le peu d'efficacité de la réglementation en vigueur, les incapacités du pouvoir local et le caractère audacieux des actions des habitants.

Ces pratiques socio-spatiales sont source de « désordres », de dégradations du cadre de vie, de dysfonctionnements spatiaux, et de conflits entre les pouvoirs publics et la population.

Les chercheurs recommandent en guise de conclusion que l'atténuation des conflits pourrait être obtenue par un travail de proximité et par l'adoption d'une démarche participative pour instaurer une forme de « démocratie locale » s'appuyant sur une forte implication de la population dans les divers projets inscrits dans les territoires.

A partir d'une enquête comparative entre les Z.H.U.N et les quartiers individuels dans une ville moyenne de l'est algérien : Batna, les chercheurs ont montré que la dégradation observée dans les Z.H.U.N exprime l'inadaptabilité des habitants à cette forme urbaine qui se traduit par les malaises vécus et les rejets des espaces extérieurs. (Naceur, Farhi, 2003)

De cette recherche il en résulte que le mode d'occupation des Z.H.U.N accéléré et sans égard aux niveaux socioculturels des occupants rompt complètement avec les modes d'occupation traditionnels que connaissent encore les quartiers individuels qui permettent le maintien du microcosme des tissus sociaux qui les composent, cette rupture induit la distorsion des relations sociales dans les Z.H.U.N.

## **CHAPITRE / II :**

---

D'autre part l'absence de contact et l'anonymat qui y règnent sont renforcés par le manque des lieux de regroupements adéquats.

### **CONCLUSION**

Le premier enseignement à tirer se situe autour des spécificités des grands ensembles et leur impact sur les dysfonctionnements observés. A partir de là on peut construire les sous hypothèse suivantes que l'on tentera de tester au cours de notre recherche. :

1/ le statut d'occupation : les occupants des grands ensembles ne sont pas des propriétaires ce qui ne favorise pas leur attachement à leur cité

2/ le profil démographique : les grands ensembles se caractérisent par un taux important d'enfants qui occasionnent souvent plus de vandalisme et de désordres

3/ Le niveau de vie : très faible : le grand ensemble rassemble souvent un fort taux de populations a niveau de vie faible, les dysfonctionnements observés résultent du regroupement de population à problèmes.

4/ Densité forte : les grands ensembles se caractérisent par des taux de surpeuplement élevés, ce qui induit le stress, les malaises et les désordres sociaux observés.

5/ Forte mobilité ne permet pas l'attachement des habitants à leur cité

Les enquêtes sociologiques ont fait ressortir une diversité de malaises caractérisant les grands ensembles dont notamment :

1 : des profondes inquiétudes à propos du devenir des individus les plus fragiles, comme les femmes et les enfants, dans l'habitat collectif.

2 : les relations de voisinage, la vie collective est affaiblit dans ces ensembles qui favorisent plutôt l'anonymat, l'isolement et la ségrégation

3 : un sentiment d'insécurité règne parmi les occupants des grands ensembles

Les recherches faites autour des grands ensembles « Z.H.U.N en Algérie malgré leur nombre limité ont montré.

1 : qu'il existe une tendance à la généralisation de la transformation de l'espace habité (allant du remaniement de l'aspect dominant des façades aux empiétements sur le domaine public) et de l'appropriation privative des espaces publics.

2 : La dégradation observée dans les Z.H.U.N exprime l'inadaptabilité des habitants à cette forme urbaine qui se traduit par les malaises vécus et les rejets des espaces extérieurs.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **PROCEDURES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS DANS LES ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF**

#### **INTRODUCTION :**

Les chercheurs ne se sont pas seulement intéressés aux recherches des causes qui alimentent le dysfonctionnement dans les grands ensembles mais aussi aux solutions et procédures de lutte contre son ampleur.

Depuis les années Soixante jusqu'aujourd'hui de nombreuses solutions et réalisations concrètes ont vu le jour à travers le monde. Les urbanistes ont proposé de nombreuses solutions, les plus importantes consistent en la rupture avec le zonage, de revenir à une mixité des quartiers d'habitat, de réhabiliter le rôle de la rue urbaine et surtout d'accroître la capacité défensive des quartiers d'habitat eux-mêmes.

D'autres pays ont orienté leurs actions sur la lutte contre les problèmes de violence en s'attaquant à leurs causes profondes et en favorisant davantage les actes de prévention.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **I.LA STRATEGIE DE L'ESPACE DEFENSIF DANS LES PAYS ANGLO-SAXONS**

Les réhabilitations des quartiers d'habitat aux états –unis et en Grande Bretagne, ont été largement influencées par les conclusions des investigations de Newman et d'Alice Coleman. Aux états –Unis, les interventions de réhabilitations les plus appliquées sont ceux de la prévention situationnelle communément nommée CPTED (crime prévention through environmental design). (Bruno Vayssiére,1999)

En Grande Bretagne au sein des programmes Design Improvement Contolled Experiment (DICE), de nombreuses réhabilitations furent confiées à Coleman elle-même. (Henry Shaftoe,2000)

Sous ces programmes on y développa une série de propositions pour renforcer la capacité auto défensive des quartiers d'habitat, en vue de les intégrer dans la plupart des opérations de réhabilitations. Les mesures préconisées concernent certaines caractéristiques de la construction ou de l'organisation du plan masse et portent essentiellement sur les trois points suivants :

- 1** : La territorialisation des espaces extérieurs par l'usage de clôtures et tout moyen susceptible de contribuer à leur identification comme appartenant à un petit groupe d'usagers.
- 2** : L'amélioration du contrôle des accès par l'accroissement de la visibilité depuis les fenêtres donnant sur l'espace public.
- 3** : L'amélioration des moyens de surveillance par l'utilisation des systèmes électroniques de surveillance tant dans les établissements commerciaux que dans les immeubles d'habitat.

#### **1.1 :APPLICATIONS CONCRETES DE LA STRATEGIE DE L'ESPACE DEFENSIF EN AMERIQUE :**

Le principe fondamental du programme consiste à évaluer l'espace pour déterminer s'il supporte bien :

- a : L'appartenance
- b : la surveillance naturelle
- c : le contrôle de l'accès naturel.

## CHAPITRE/ III:

---

Le contrôle de l'accès naturel et la surveillance aide à promouvoir un plus grand sens d'appartenance parmi les utilisateurs et une plus grande perception de risques chez les malfaiteurs. Ceci peut être accompli avec de vraies barrières telles que les clôtures ou avec les barrages symboliques tels que la végétation à faible hauteur, des changements dans l'élévation du terrain ou en changeant la texture d'un trottoir.

Plusieurs villes au pays et au monde entier ont adopté le programme de l'espace défensif dans la planification, le développement des espaces : exemple Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa comme villes au Canada qui emploient les stratégies de l'espace défensif.

- Les entreprises, en particulier les dépanneurs et les stations d'essence, sont au premier plan de l'acceptation de cette stratégie dans le secteur privé : Un meilleur éclairage, Des devantures propre du lieu d'affaires et les enseignes entre autres ont réduit de beaucoup les instances de crime sur ces propriétés.

Les techniques de la stratégie de l'espace défensif ont été appliquées à l'aménagement intérieur des bâtiments ou des magasins. L'universalité de cette stratégie vient de sa capacité à aider différentes exploitations ou compétences à mieux s'y prendre pour atteindre leur objectif principal.

Les décorateurs et les marchands ont découvert que l'application des techniques défensives a augmenté les ventes, parfois jusqu'à 33 %, et réduit les problèmes de sécurité de 50 %. Cette méthode offre l'occasion d'organiser l'espace intérieur de façon à favoriser la prévention des crimes et à dissuader les malfaiteurs.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **1.1.1.LES STRATEGIE ACTUELLES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS DES QUARTIERS D’HABITAT AMERICAINS**

Aujourd’hui aux états unis le crime est l'inquiétude primordiale du public, c’est pour cela que le gouvernement cherche constamment à trouver des solutions qui aident à éliminer les conditions favorisant le crime.

Les outils pour la prévention du crime traditionnel ont toujours impliqués un certain nombre de disciplines. Depuis les dernières années, on voit aux états unis de plus en plus la venue de stratégies interdisciplinaires pour combattre les conditions qui contribuent au crime. Des regroupements de départements municipaux, d'entreprises et d'associations de quartiers s'unissent pour combattre le crime en formant des partenariats et en coordonnant leurs ressources autour des stratégies de l’espace défensif.

Des experts dans plusieurs disciplines professionnelles s'unissent avec ces regroupements composé d’hommes d'affaires, de groupes de quartier et des agences sociales dans des activités menant à la prévention du crime. A l'ampleur du pays, le public et le secteur privé reconnaissent aujourd’hui que les services policiers ne peuvent plus à la fois répondre aux crimes et corriger les conditions qui mènent au crime et ce, en gagnant les deux bataille

De l’autre coté on assiste aussi à l’émergence d’une procédure d’aide aux initiatives locales pour créer des petites entreprises. Cette procédure a été tentée sur un vaste territoire urbain à malaises : Le district de South central à Los Angeles suite aux émeutes du printemps 1992. L’objectif était de créer dans les quartiers défavorisés 57000 emplois en cinq ans en faisant appel aux grands groupes du monde économique, par la création de magasins et le démarrage d’entreprises local. (C.Chaline, J. Dubois Maury, 1994)

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **1.2 : LE PROGRAMME DICE (DESIGN IMPROVEMENT CONTROLLED EXPERIEMENT ) EN GRANDE BRETAGNE)**

Le livre d'Alice Coleman eut un impact considérable en Grande Bretagne – tant politique qu'architectural. Politique parce qu'on est en pleine époque Thatchériste et que ces principes rencontrent un écho favorable du côté du gouvernement.

Architectural parce qu'à cette même époque, on commence les opérations de requalifications des quartiers d'habitat social et que l'on recherche des modèles et des théories pour les réaliser.

En effet, en 1985, Le parc public représentait en Grande Bretagne 62% du parc logement total, les pouvoirs publics ne réhabilitaient que 2,3% ils cherchaient à se débarrasser de la charge de gestion de ce parc énorme qui était estimé à 5900.000 logements.

Dans certains cas l'ampleur des problèmes fait renoncer les pouvoirs publics à réhabiliter, ils préféraient soit vendre des logements à des acquéreurs privés ou aux occupants soit en détruire une partie, elle peut concerner un îlot, un immeuble ou même la réduction du nombre d'étages.

Ces conditions ont permis de confier Plusieurs opérations de réhabilitation à Alice Coleman ;

Un programme expérimental a été mis au point pour mettre en pratique les Théories du livre *Utopia on Trial*. Ce programme s'est appelé **DICE (design Improvement Controlled Experiment)**. La plus emblématique de ces opérations est le **Mozart Estate** à Londres. Il s'agit d'une cité de 750 logements construits de 1973 à 1977.

Comme beaucoup d'opérations de cette époque, le **Mozart Estate** était conçu sur le principe d'une séparation des flux piétons et automobiles : les voitures circulaient au niveau du sol tandis que les piétons se déplaçaient en hauteur sur un réseau de coursives, à l'abri du danger.

L'insécurité, c'était à l'époque, l'insécurité de la voiture pour les piétons.

## CHAPITRE/ III:

---

Seulement l'ennemi a changé de bord : ce n'est plus l'automobile qui est vecteur d'insécurité mais l'autre piéton.

Prétextant que ces coursives profitaient davantage aux dealers qui pouvaient voir les forces de l'ordre arriver et s'échapper dans de multiples directions, elle préconisa le démantèlement complet de ce réseau.

L'opération de réaménagement a consisté en deux interventions physiques sur le bâtiment :

A : Suppression des coursives reliant les bâtiments ;

B : Séparation des espaces extérieurs en unités visibles depuis chaque cage d'escalier.

**Alice Coleman** et son équipe ont ensuite réorganisé la cité par ses habitants. Les rez-de-chaussée ont été transformés en maisons indépendantes avec jardins privatifs

Tandis que les espaces verts communs, destinés aux enfants et qui étaient placés à l'écart des voies de circulation, ont été clôturés et réaffectés à chaque bâtiment.

De 1990 à 1994, la Grande Bretagne codifia ce principe de l'espace défendable par la mise en place d'un label, le label Secured by Design (SBD) certifiant que la construction respecte certains standards de sécurité

En 1990, le label **SBD (Secured By Design)** fut instauré conjointement par des architectes et les forces de police de Manchester.

Depuis 1994, la circulaire gouvernementale "**Planning out crime**" impose, au même titre que la réglementation concernant les risques d'incendie, des consignes de sécurité à appliquer dès l'élaboration des plans.

### 1.2.1.LES STRATEGIES ACTUELLES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS

Actuellement les stratégies de lutte contre les dysfonctionnements des grands ensembles d'habitat collectif utilisées en Grande Bretagne sont axées techniquement sur l'aménagement urbain dans sa totalité, plutôt que sur le bâti proprement dit parfois dans une même opération on peut trouver combinés : amélioration du bâti, aménagement

## **CHAPITRE/ III:**

---

urbain et développement économique, tout en associant les habitants aux problèmes de leur cité, ce dernier point est considéré primordial dans ce pays.

### **A/ Les expériences urbaines de reconquête de la rue**

Des réalisations urbaines concrètes en Grande-Bretagne permettent de plus en plus de favoriser la multifonctionnalité de la rue et son appropriation par les riverains. Elles sont basées sur la remise en question des conceptions urbaines modernes, rééditant les configurations traditionnelles. (Tchirine Mekideche , 1992)

Les designers, réaménagent les rues de manière à retrouver les spécificités urbaines de la rue traditionnelle britannique qui favorisaient son appropriation par les riverains. Ces spécificités sont :

- 1 :** Les alignements continus de murets avec des portails desservant chacune des entrées individuelles et communes.
- 2 :** Une zone tampon formée par les jardins de devanture, où des murs mitoyens séparent les jardins individuels semi-privés des espaces semi-publics devant les entrées communes.
- 3 :** L'insertion de maisons individuelles dans les vides entre les immeubles, afin de renforcer le sentiment de fermeture des façades et des jardins.

### **B/ Associer les habitants aux problèmes de leur cité :**

Dans les quartiers difficiles « cas de King's Cross à Londres » où sévissent la prostitution et la drogue. De grandes tables rondes ont lieu réunissant la police, la population locale et les urbanistes. L'objectif est de faire éclater le ghetto de prostituées et de dealers par un nouvel urbanisme : paver les rues, limiter la circulation, réduire les trottoirs, poser des bancs contre les murs, implanter des caméras, augmenter la lumière la nuit. 35 millions de £ ont été investis pour 50 000 habitants. Cet argent a donc été pour les populations locales de minorités ethniques qui désormais exercent un nouveau contrôle sur leur territoire.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **C/ Développement économique**

Dans le cadre de la lutte contre les dysfonctionnements des quartiers d'habitat une importance particulière fut accordée à ce volet de l'emploi, à travers des mesures effectives favorisant la régénération du tissu économique dans les quartiers à malaises.

Ces mesures sont fondées sur des attitudes pouvant favoriser la création d'emplois durables sur le site même de ces quartiers. Dans ce cadre deux types de réponses ont été portés. La première consiste en la création « d'entreprises zones », afin d'attirer les entreprises privées vers ces sites. Cette procédure s'est développée davantage à travers la procédure de : « Urban development corporation » couvrant un large secteur intra urbain à malaises

### **D/ DURCIR LES CIBLES :**

Dans le cadre de la prévention situationnelle, les designers dans les pays anglo-saxons ont constaté qu'outre les espaces extérieurs les murs de façades et les éléments de mobiliers urbains sont les objets les plus prédisposés aux actes de vandalisme au niveau des quartiers d'habitat. C'est pour cela que durant la dernière décennie, ils ont concentré leurs efforts pour apporter des améliorations conceptuelles et constructives sur ces éléments de manière à résister aux agressions des vandales.

Leurs réflexions ont donné lieu à de nombreuses recommandations pour le choix et la conception de divers éléments de mobilier urbain. (Jane Sykes,1979 )

#### **a : Les éléments d'éclairage**

Partant du fait que les luminaires constituent les parties les plus fragiles et les plus vulnérables dans un lampadaire, il serait inopportun de les laisser à la portée des vandales. Ils doivent être protégés et inaccessibles aux vandales, grâce à leur suspension en haut des murs ou en jouant sur la hauteur des colonnes.

Il est impératif d'éviter leur placement dans des coins isolés ou trop éloignés dans lesquels les risques d'endommagement accroissent.

Ils doivent également être régulièrement contrôlés et réparés immédiatement afin d'éviter une accélération des dégâts.

## **CHAPITRE/ III:**

---

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent être d'une résistance et d'une durabilité convenables de manière à éviter les éventuelles égratignures.

### **b: Les boîtes à ordures**

Au niveau des quartiers d'habitat où le vandalisme est pertinent, il est conseillé de :

- a) : Remplacer les matériaux constructifs des boîtes à ordures actuelles, par des matériaux plus résistants.
- b) : Fixer solidement les boîtes à ordures en veillant à choisir des attaches ou des dispositifs de fixation très résistants ou également encrés directement dans le sol.

### **c: Les murs des façades**

Les murs des façades sont prédisposés aux salissures de toutes sortes, les plus pertinentes restent les égratignures dues aux graffiti, (les tags, le bombage...).

Le traitement des murs de façades doit permettre de lutter efficacement contre l'affichage sauvage. Dans le cas échéant, il doit permettre au moins d'atténuer les effets du graffiti et autres salissures afin de stopper les dégradations.

Les designers suggèrent de lutter contre les salissures des façades en veillant au bon choix des couleurs et des textures des murs de façades. En choisissant des couleurs moins claires, qui ne permettent pas la mise en évidence des salissures et des textures rugueuses pour que la surface du mur soit difficile à égratigner.

Le verre contrairement aux autres types de matériaux suscite davantage la tentation des vandales, son utilisation dans les espaces communautaires des grands ensembles d'habitat tel que les entrées, les couloirs et les escaliers, est déconseillé en particulier pour les étages inférieurs qui sont faciles à atteindre. La casse du verre, à l'encontre des autres formes d'endommagement, nuit considérablement à l'image extérieure du quartier. De plus à cause du coût extrêmement élevé qu'exige la réparation et le remplacement du verre cassé, la plupart des responsables de la gestion optent pour le remplacement du verre par certains autres matériaux en plastics, d'une épaisseur convenable, tel que : le poly carbonate.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **2. LES PROCEDURES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS DES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE ET EN EUROPE**

Depuis des années en France les dysfonctionnements dans les grands ensembles ne cessent d'alimenter les débats le mal, jusqu'ici cantonné dans les cités de banlieue, semble s'être étendu jusqu'à l'intérieur de Paris.

De plus en plus, les organismes bailleurs lancent de vastes opérations d'urbaine sur des sites désignés comme « sensibles ». De multitudes stratégies ont été appliquées, allant des plus radicales celles des démolitions spectaculaires aux transformations des grands ensembles eux mêmes à travers les opérations actuelles de restructuration.

Les stratégies déployées en France présentent beaucoup de similarités avec de nombreux pays européens, dans ce qui suit on passera en revue les principales stratégies et leur contexte de développement.

#### **2.1 LES DEMOLITIONS SPECTACULAIRES DES QUARTIERS A DYSFONCTIONNEMENT :**

La solution la plus radicale qui fut apportée au problème des dysfonctionnements dans les quartiers d'habitat fut leur démolition. Le début des années soixante-dix, a connu une vague de démolitions médiatisées, dont la plus célèbre était : le dynamitage volontaire et spectaculaire de l'ensemble de PRUITT- IGOE à Saint Louis aux U.S.A. en 1974. Les démolitions, se sont succédées après partout en Europe.

En France au début des années 80, les événements de l'été chaud à Lyon ont propulsé ces démolitions. On assiste au dynamitage de la tour de Vénissieux,

Pour faire face à ces démolitions qui suscitaient de nombreuses critiques, une grande diversité de démarches de réhabilitations ont été mises en œuvre pour les quartiers concentrant les malaises dits « quartiers en difficultés »

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **2.2 LES OPERATIONS DE REHABILITATIONS DES GRANDS ENSEMBLES :**

Les solutions préconisées se sont concentrés au début de la crise vers sur des opérations de Réhabilitations des grands ensembles. Ces opérations se limitaient à des travaux de rénovation au sens strict du terme (ravalement des façades, remise aux normes des ensembles bâtis, etc.)

Ces démarches reposent sur l'idée qu'une intervention, sur le bâti et non bâti, peut conduire à la lutte contre les malaises dans ces quartiers.

On peut classer ces opérations en trois grandes catégories :

- 1/ Les opérations de revalorisation de l'image des grands ensembles,
- 2/ Les opérations de revitalisation des grands ensembles
- 3/ Les opérations de requalification.
- 4/ Les opérations de présidentialisation

#### **2.2.1 LES OPERATIONS DE REVALORISATION DES GRANDS ENSEMBLES :**

Cette stratégie repose sur l'idée que l'image de marque des quartiers à malaises autrefois synonymes de confort, a été dégradée au fil des ans. Aujourd'hui le caractère déprimant de ces quartiers rejaillit sur leurs occupants et les stigmatise. Les malaises sont en grande partie nourrit d'une dégradation de l'image des lieux. ( Bernard Préel , 1994.)

Pour certains urbanistes, l'image de marque des quartiers à malaises, notamment les grands ensembles, est affectée par l'état d'indigence terrible dans lequel sont laissés les espaces extérieurs, la monotonie des façades et l'état d'inachèvement qui les caractérise. Dans ce sens, les interventions urbanistiques de réhabilitation des grands ensembles en France ont porté sur un ensemble de travaux de finition et d'amélioration du cadre bâti et de l'environnement extérieur. La tendance principale de ces interventions consiste à travailler les façades en les embellissant et les espaces extérieurs laissés à l'abandon en les aménageant. (**Le moniteur,1987**)

## **CHAPITRE/ III:**

---

Les analyses ont montré aussi qu'un taux important de logement au niveau des quartiers à malaises sont dépourvu d'un élément majeur de confort. (le moniteur, 1988)

Ces conditions ont poussé l'ensemble le pays à consacrer une large partie des budgets accordés aux travaux de réhabilitation des immeubles à l'amélioration du confort et des conditions d'habitabilité à l'intérieur des logements. La remise aux normes d'habitabilité et d'isolation a été une des priorités les plus importantes durant Les décennies 80.

Une autre réponse d'ordre technique fut apportée pour faire face à l'insécurité qui règne dans les quartiers d'habitat celle de l'amélioration de l'éclairage public. Nombre d'études ayant montré que l'obscurité favorise les agressions et intensifie les sentiments d'insécurité. (C.Chaline, J. Dubois -Maury ,1994)

En effet, l'éclairage est un élément essentiel de la sécurité urbaine. Les espaces non éclairés sont généralement perçus comme menaçants et suscitent la crainte de dangers imprévisibles.

### **2.2.2 : LES INERVENTIONS DE REVITALISATION DES QUARTIERS:**

La deuxième stratégie adoptée pour lutter contre les dysfonctionnements dans les quartiers d'habitat consiste en l'amélioration des conditions de vie des habitants à l'intérieur de ces quartiers. Cette stratégie repose sur l'idée que les malaises sont dus au fait que beaucoup de quartiers d'habitat sont de véritables zones de relégation sociale et d'exclusion. il faut donc revitaliser les grands ensembles en les dotant d'infrastructures culturelles et ludiques susceptibles de les remettre dans le cycle de la vie normale.

Dans ce sens il s'est avéré que les équipements sportifs et de loisir sont les moyens les plus importants pour canaliser les turbulences juvéniles et les plus performants dans la lutte contre la délinquance juvénile au niveau des quartiers d'habitat.

Afin de promouvoir les quartiers d'habitat des équipements de loisir et de sport nécessaires de nouvelles réflexions ont émergées dans le but de satisfaire ces exigences.

## **CHAPITRE/ III:**

---

Durant les années 1990, on a vu se développer partout dans les grands ensembles en France un nouveau type d'équipement sportif se sont les équipements sportifs de proximité. (Armand Zouari, 1996.)

Il s'agit des petits aménagements disposés en plein air inscrits au sein des quartiers en difficultés au plus près des habitants. Leur objectif principal est celui de s'insérer au sein des quartiers à malaises surtout de manière à concourir à l'insertion et à la prévention contre la délinquance

### **2.3. LES OPERATIONS DE REQUALIFICATION URBAINE :**

Plus que des simples opérations de rénovation ces opérations se fixent des objectifs plus ambitieux, qui visent à transformer la structure spatiale des lieux.

Baptisées opérations de *requalification urbaine*, elles ont toutes en commun de mettre en avant les motifs sécuritaires et la nécessité de modifier la configuration des quartiers pour remédier aux « dysfonctionnements » qui génèrent les conflits et provoquent l'apparition de phénomènes de violence.

Le point de départ des opérations de requalification urbaine du point de vue des organismes bailleurs et gestionnaires est lié à un constat : celui de l'inefficacité des opérations de réhabilitation « classiques » pour empêcher la dégradation progressive du cadre physique et des conditions de vie dans les grands ensembles. A partir de la reconnaissance des limites de la réhabilitation, est apparue la nécessité d'entreprendre des actions plus globales visant à transformer le cadre de vie et à modifier le mode d'organisation spatiale des quartiers.

Ces opérations visent la transformation des formes urbaines : les grands ensembles doivent être restructurés pour les réintégrer dans le tissu urbain environnement.

Il fallait en finir avec les grands ensembles pour retrouver la ville. Il fallait revenir aux rues, aux places, aux îlots, à ces formes urbaines tant décriées par l'urbanisme moderne.

## **CHAPITRE/ III:**

---

La crise des années 80 et l'embrasement des banlieues ont offert à ces critiques un nouveau cheval de bataille. L'urbanisme moderne ne serait pas seulement disciplinaire, il serait aussi « paranoïaque, pathogène et criminogène ».

Face aux déchirures du tissu social et spatial, face à la ségrégation, à l'exclusion et à la déshérence, le retour à l'urbanité semblait le seul remède efficace. Les grands ensembles devaient être « remis en urbanité [...] par un travail sur les coutures, les sutures, l'identification des lieux sans identité, leur réanimation, leur désenclavement, leur embellissement.

On insiste à travers ces opérations sur la nécessité de « hiérarchiser les espaces », d'en définir le statut en différenciant les espaces publics des espaces privés. Dans cette logique qui vise à « atténuer la rupture entre l'architecture et la ville », la primauté est accordée au dessin des espaces publics, au tracé des voies qui devaient mailler le territoire des grands ensembles et assurer leur liaison avec le tissu environnant.

Le choix d'inscrire ces actions dans le cadre d'opérations dites de « requalification urbaine » indique la nature du message que l'on veut transmettre, il s'agit en fait de :

- 1 : passer du quantitatif au qualitatif
- 2 : insuffler de la qualité dans des lieux qui souffrent
- 3 : redonner droit de cité à des ensembles hérités, dévalués sous le rapport de leur valeur d'usage et de leur fonction sociale.

Plus fondamentalement, il s'agirait d'agir sur les images, les modes de représentation et les charges symboliques attachés à ces lieux.

### **2.3.1 LES PROCEDURES DE CONDUITE DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION URBAINE**

Les procédures adoptées par les différents organismes parisiens pour mettre en œuvre les stratégies de requalification se déroulent généralement en trois temps.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **a: l'établissement d'un diagnostic**

Confié à une équipe pluridisciplinaire regroupant programmeurs, sociologues et urbanistes.

Ce diagnostic a pour but de récolter les données physiques, spatiales et sociales du quartier, de mettre à jour les problèmes rencontrés par les habitants ainsi que leur perception du mode de fonctionnement et de gestion de l'espace, d'analyser les causes des dysfonctionnements et de proposer les solutions appropriées.

### ***b : Conception de l'opération de requalification***

À partir des conclusions de cette première phase, une équipe de maîtrise d'œuvre (regroupant architectes, ingénieurs et éventuellement paysagistes) se regroupent pour élaborer une stratégie de requalification du grand ensemble.

Il s'agit en général de :

- 1 : transformer l'organisation spatiale du quartier,
- 2 : d'introduire de nouvelles articulations entre espaces publics et privés,
- 3 : d'intervenir sur le dessin des espaces extérieurs (revêtements de sol, bordures de trottoir, clôtures, mobilier urbain, plantations, éclairage, Etc..).

### ***c : Troisième Phase : la concertation :***

La troisième phase est celle de la concertation :

le projet est présenté aux associations de locataires pour recueillir leurs remarques et leurs observations et éventuellement introduire des ajustements qui tiennent compte de ces remarques. Cette concertation se fait généralement à chacun des stades du projet, depuis le diagnostic jusqu'à la réalisation.

Cette procédure immuable, qui s'apparente presque à un rituel, vise à assurer l'adéquation du projet aux besoins des habitants et des usagers.

## **CHAPITRE/ III:**

---

### **LES PROBLEMES RENCONTRES SUR TERRAIN**

Cette procédure, vise à assurer l'adéquation du projet aux besoins des habitants et des usagers. Afin de mesurer l'efficacité réelle de ce type de procédure par rapport à l'objectif avoué « Jade Tabet » procédant à l'examen d'un échantillon de rapports de présentation se rapportant à des ensembles urbains aussi différents que les HBM de la petite ceinture, les grands ensembles des années 50 ou les constructions sur dalles des années 60, montre une similitude troublante dans la définition des problèmes, l'appréciation des dysfonctionnements et les solutions proposées pour y remédier.

Cette indifférenciation par rapport à la diversité des situations indique une tendance à la globalisation des problèmes et un manque d'attention à la spécificité des conditions particulières à chacun des cas étudiés.

L'uniformité troublante des problèmes repérés tout autant que des solutions proposées pour y remédier semble indiquer qu'on tend à définir une catégorie homogène (les ensembles de logements sociaux), dotée d'attributs immuables (des espaces indifférenciés propices à toutes sortes de dérives sociales) qu'il est urgent de requalifier pour les réintégrer dans la norme urbaine.

### **Les réactions des habitants vis-à-vis des opérations de requalification :**

Les résistances à la « sectorisation » ne se limitent pas à ce type de réactions. Au cours des réunions de concertation avec les associations de locataires, de nombreuses réticences apparaissent, qui s'expriment sous des formes différentes. Il y a bien sûr la méfiance naturelle par rapport à toute initiative qui implique un changement dans les habitudes : telle vieille dame qui ne comprend pas pourquoi elle doit modifier le trajet qu'elle emprunte tous les matins pour aller chez sa boulangère, ou telle mère de famille qui rechigne à faire le tour de l'îlot pour accompagner ses enfants à la maternelle. Il y a aussi ceux qui s'inquiètent des conséquences du projet sur les rapports de voisinage : « de ce côté-ci, on est bien entre nous, ce n'est pas la peine de nous sectoriser. Est-ce que les trois immeubles sur la rue [...] ne pourraient pas faire partie de la même résidence? » Il y a même ceux qui osent contester le principe de la sectorisation : « on a de beaux espaces ouverts avec des arbres magnifiques où tout le monde peut accéder. On va nous enfermer comme des troupeaux de moutons et on finira par crever chacun chez soi ».

### **3.4. LES OPERATIONS DE RESIDENTIALISATION**

C'est à partir du milieu des années 90 et en particulier ces dernières années que le recours sur le territoire français à l'approche de prévention situationnelle par les bailleurs sociaux pour limiter actes déviant et incivilités dans les grands ensembles a fait l'objet d'une montée en puissance remarquable.

Inspirées des travaux pionniers des chercheurs anglo-saxons, les interventions intégrant le concept de privatisation, d'individualisation des sphères communes de l'habitat social (séparation des entrées) à l'image de la résidence privée (interphones, badges, digicodes) ont été valorisées symboliquement par le modèle de la résidentialisation. Celle-ci, s'inspirant du principe de « l'espace défendable », opère un certain « retour à la rue » : il s'agit de la recréation dans les grands ensembles d'un itinéraire de circulation sur le modèle de la rue entre les parcelles nouvellement créées. Le principe étant que les rues traditionnelles pourraient rendre le contrôle de leur espace résidentiel aux habitants et par conséquent laisseraient moins de possibilités de divagations aux auteurs de troubles (Panerai et Langé, 2000). L'objet d'une telle méthode consiste à favoriser les « yeux braqués sur la rue » (partage de la vue et de la surveillance) : chaque habitant se trouve responsable de la portion de territoire qui s'étend sous ses yeux. L'espace privé ne s'insérerait plus dans une structure publique : le privé surveillerait le public.

#### **Expérience de résidentialisation des îlots Florence et Oxford En France**

Les résidentialisations des espaces extérieurs des îlots Florence (2002) propriété d'ACM et Oxford (2004) propriété d'Hérault Habitat se sont amorcées suite à **la réhabilitation par cage d'escalier** dans le cadre d'une démarche complémentaire.

Ces deux opérations de résidentialisation ont donné **lieu à la division d'un grand ensemble en plus d'une quinzaine de résidences**. Dans les deux cas, **les espaces extérieurs ont été mis en valeur (abris containers), des clôtures et des portails automatiques ont été aménagés afin de sécuriser et de privatiser le stationnement résidentiel**.

## **CHAPITRE/ III:**

---

Ces deux expérimentations comportent des limites quant à leur succès. Les dysfonctionnements sociaux n'ont pas disparu suite aux interventions. Les résultats en termes d'appropriation par les résidents sont assez décevants et inégaux selon les cages d'escalier. On remarque une forte fréquence dans les dégradations portées aux grillages et portails mis en place. Néanmoins, les bailleurs notent une diminution des réclamations provenant des locataires.

### **CONCLUSION :**

Les stratégies que nous avons présentées ici, présentent d'importants traits communs et Permettent de tirer plusieurs enseignements.

La première remarque à tirer c'est que les spécificités sociales ou héritées de l'histoire de chaque pays ont engendré des facteurs de divergence qui se sont traduits dans des politiques préventives spécifiques.

Le phénomène de malaises en France, se concentre spécialement dans les banlieues où se cumulent le chômage, la délinquance, la drogue, les difficultés d'insertion et prennent naissance les phénomènes de ghettoïsation, d'exclusion et de rejet d'une partie de la population.

Cela a fait que les politiques de lutte contre l'insécurité en France soient orientées vers les tentatives de diminution de l'exclusion de zones urbaines ou périurbaines et des sites « fragiles » (Jean Pierre Duport , 1996)

Le modèle de durcissement de la cible prôné aux U.S.A et en grande Bretagne est largement influencé d'un côté par la montée alarmante de violence dans les pays anglo-saxons, où les communautés s'affrontent parfois violemment et de l'autre les recherches conduites dans ces pays.

Chaque modèle se distingue par l'originalité de son approche. Les approches anglo-saxonnes se différencient des autres approches, car elles visent surtout la protection des victimes, alors que les autres approches sont orientées vers la prise en charge préventive.

## **CHAPITRE/ III:**

---

Malgré la diversité et la pluralité des approches et solutions proposées, il convient de souligner deux points fondamentaux :

1 : Les mesures préconisées ne suffisent pas si elles sont isolées d'où la nécessité de croiser diverses approches.

2 : L'importance de la prise en charge des spécificités des pays. Dans ce sens il convient de préciser que les solutions concernant la revitalisation des quartiers en difficulté, la régénération du tissu économique se rapprochent plus de notre contexte d'étude, En ce qui concerne les stratégies défensives, nous pensons que malgré leurs incohérences, les pratiques de durcissement des cibles sont très efficaces, et seraient susceptibles de favoriser l'atténuation du taux de vandalisme au niveau des quartiers. Les interventions de réhabilitation de la rue urbaine sont nécessaires pour la réanimation et la revivification de la vie urbaine au niveau des quartiers d'habitat.

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

#### **INTRODUCTION :**

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

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

Le Chapitre sera structuré comme suit:

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

### **3.1/ LA LOI SUR LA COPROPRIETE**

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

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

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

#### **A/ La délimitation des espaces de la copropriété :**

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

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

#### ***Les parties communes :***

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

### **Organisation de la copropriété :**

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

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

### **Règlement de copropriété.**

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

### **Les Charges imposée par la copropriété :**

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

### **3.2/ LA LOI SUR L'AMELIORATION URBAINE :**

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

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

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

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

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

## CHAPITRE/ IV:

---

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

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

### **4.2/ RESTRUCTURATION DES GRANDS ENSEMBLES ET REVALORISATION DES LIENS SOCIAUX**

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

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

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

#### **Principes d'intervention :**

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

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

#### **INCONVENIENTS RENCONTRES SUR TERRAIN :**

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

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

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

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

#### **BISKRA**

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

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

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

## CHAPITRE/ IV:

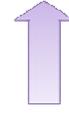
Suite à un diagnostic physique des améliorations adéquates furent apportées, les photos ci contre montrent l'état de la cité après l'opération d'amélioration conduite.

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



Vétusté des réseaux  
d'assainissement

Dégradation des  
éléments d'éclairage



Les espaces extérieurs  
sont des terrains  
vagues dénudés

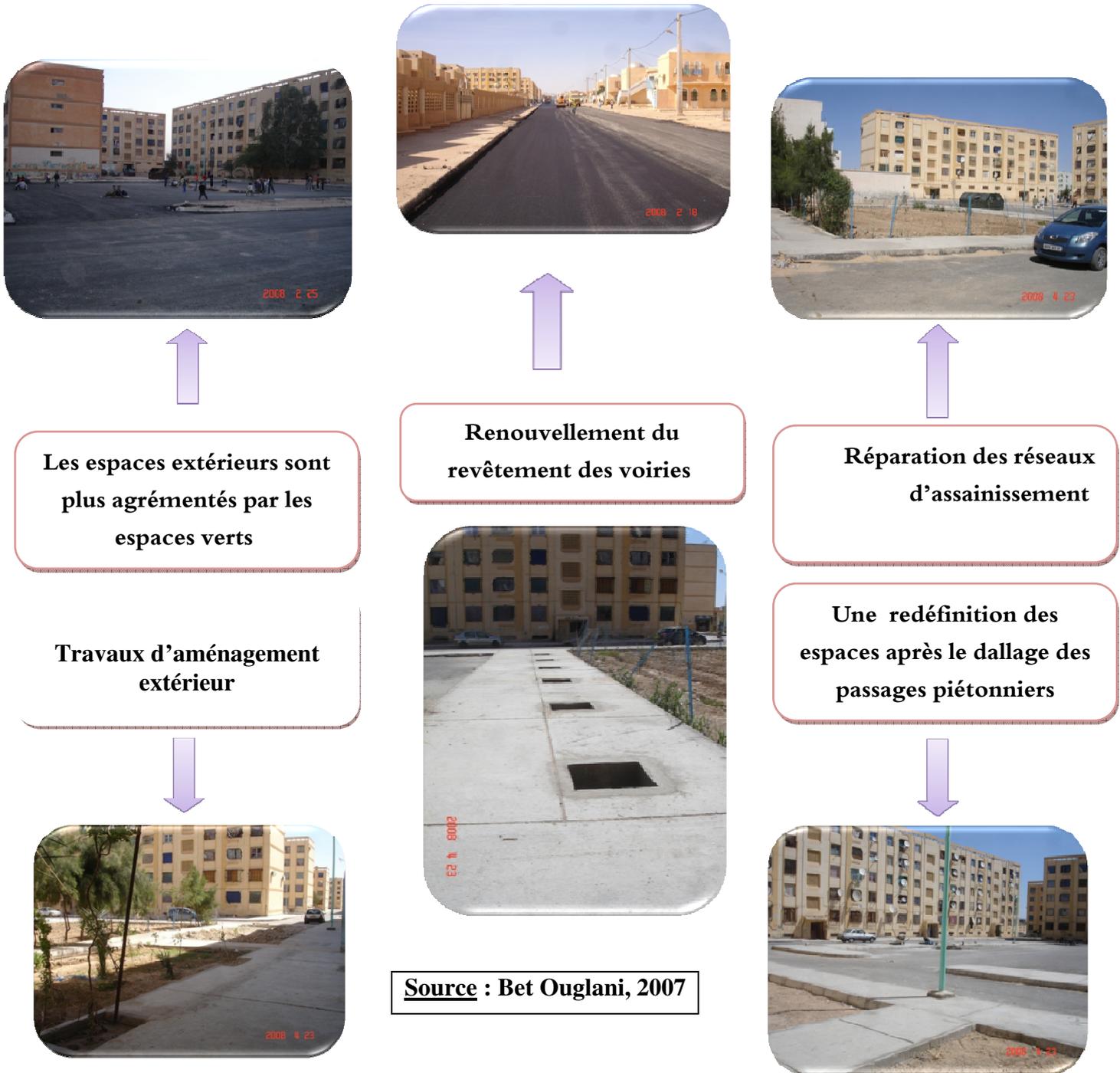
Les voiries sont



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

# CHAPITRE/ IV:

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



Source : Bet Ouglani, 2007



Des réparations généralisées de l'éclairage public

## **CHAPITRE/ IV:**

---

### **Lecture Critique de l'opération :**

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

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

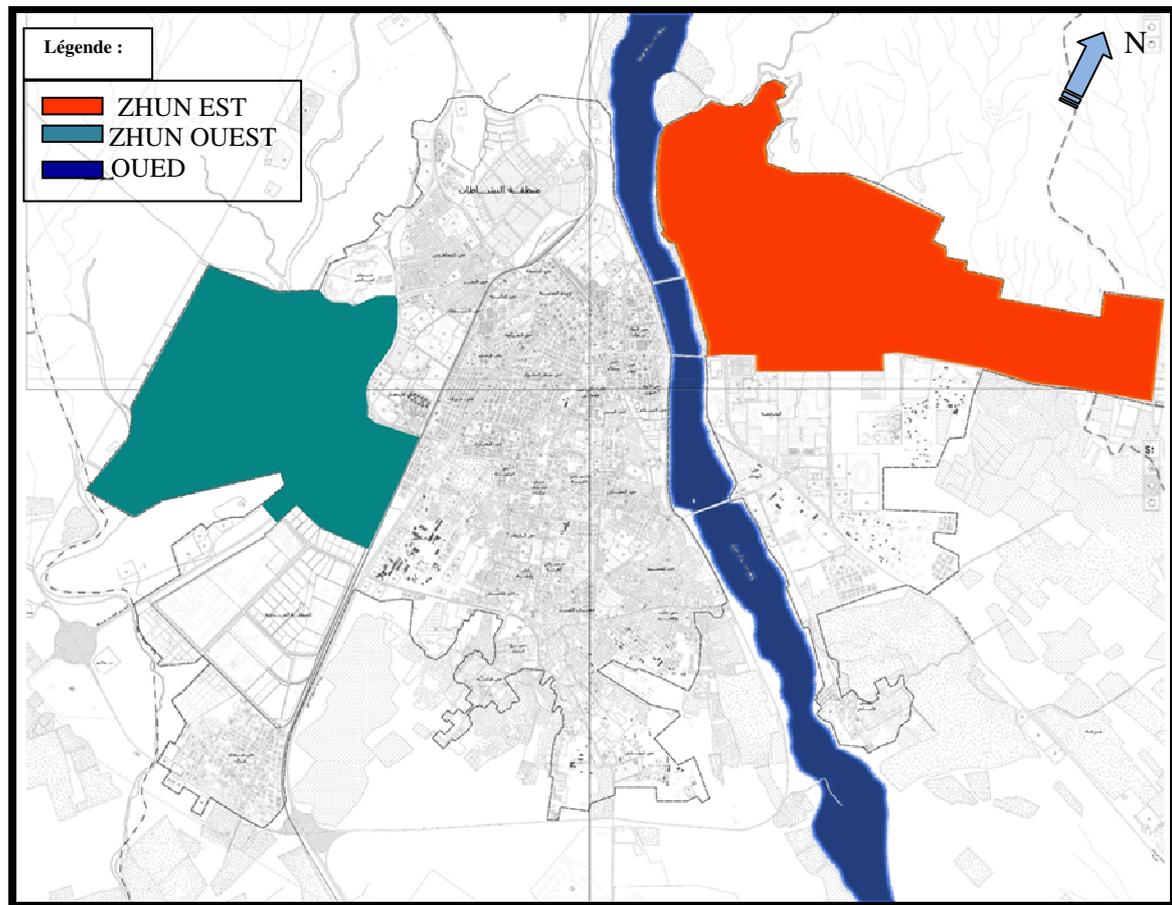
Enfin le volet socioéconomique qui est très important a été complètement ignoré dans ce type d'opération, pourtant de nombreux problèmes de malaises trouvent leur source dans le chômage, la pauvreté, le désœuvrement des jeunes

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

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

## CHAPITRE/ IV:

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



Source :URBA,2004

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

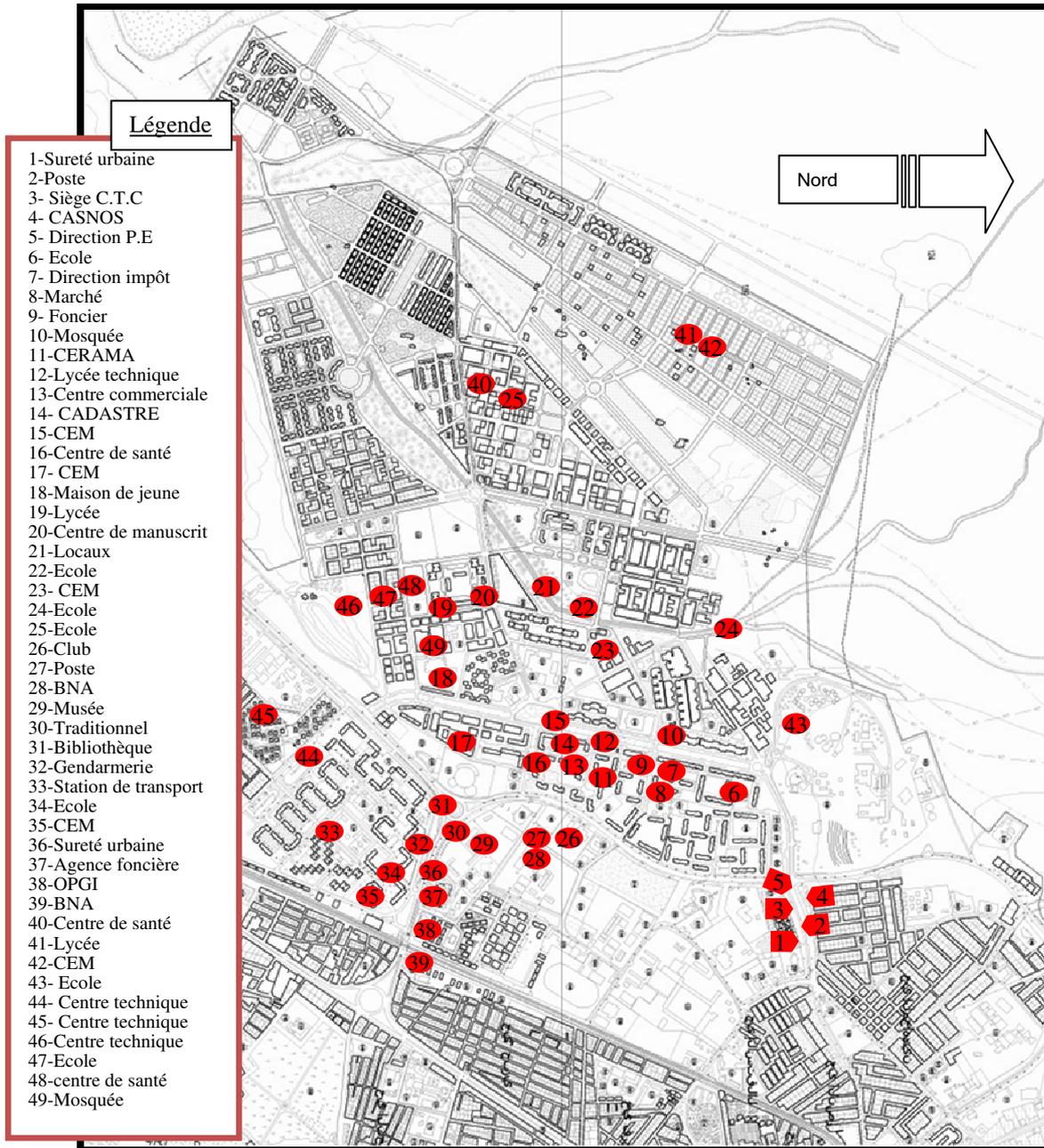
---

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

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

# CHAPITRE/ IV:

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

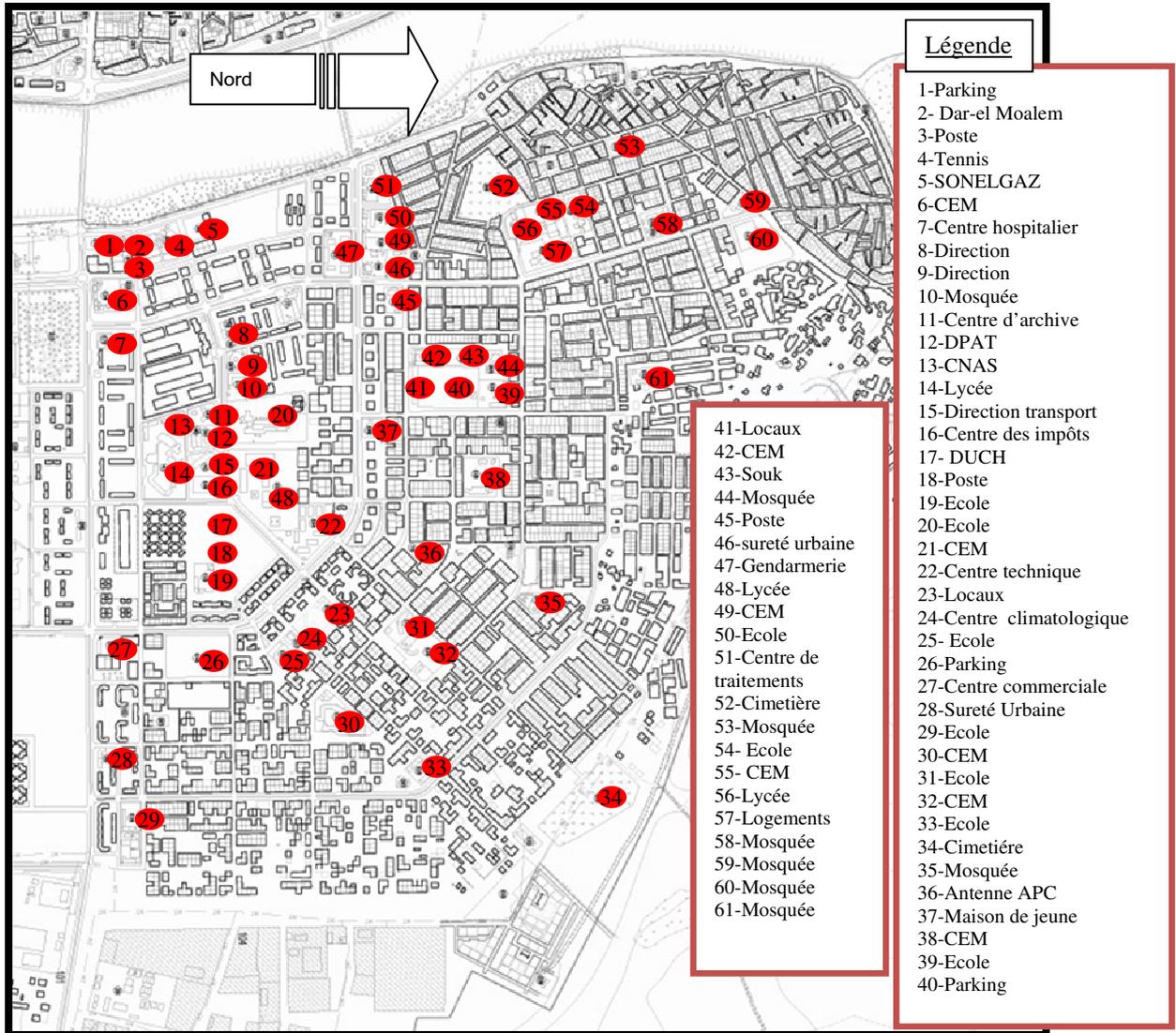


Schémas du degré d'équipement au niveau de la Z.H.U.N Est

Source :URBA,2000

# CHAPITRE/ IV:

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



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

Source :URBA,2000

## **CHAPITRE/ IV:**

---

### **5.2/ ANALYSE DES VARIANTES SPATIALES ET TYPOLOGIQUES**

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

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



**Source : Auteur**

## CHAPITRE/ IV:

---

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

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

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

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

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

## CHAPITRE/ IV:

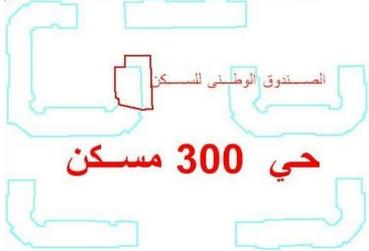
FIGURE N° 4/ Les cités composant la Z.H.U.N EST



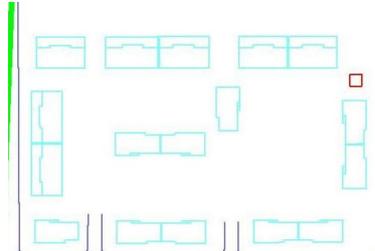


## CHAPITRE/ IV:

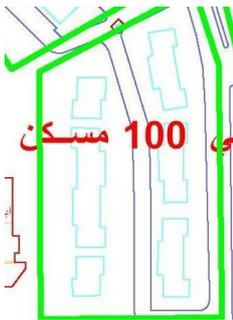
FIGURE N°6 : Similitude des typologies des cités au niveau des deux Z.H.U.N



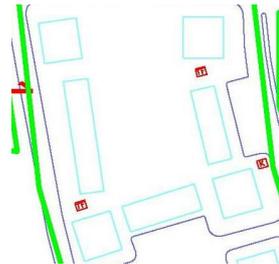
300logts/ Z.H.UN Est



500Logts /ZHUN EST



100Logts Z.H.U.N EST



748 Logts Z.H.U.N EST



830 Logts Z.H.UN Ouest



244 Logts Z.H.U.N Ouest

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

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

Parmi les aspects de dégradation les plus spectaculaires on cite :

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

### **6/ MOTIVATION DU CHOIX DU CAS D'ETUDE :**

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

La situation

Le degré d'équipement

La date d'occupation des logements

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

### **Présentation de la cité 1000 logements :**

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

### **6.1 / METHODOLOGIE**

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

### **Méthode d'enquêtes :**

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

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

La première série de questions a porté sur :

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

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

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

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

Deux types de question ont été utilisés pour évaluer cette satisfaction

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

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

## **CHAPITRE/ IV:**

---

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

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

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

### **Première rubrique :**

#### **Famille :**

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

### **Deuxième rubrique :**

#### **Logement :**

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

### **Troisième rubrique :**

#### **Revenus de la famille :**

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

### **Quatrième rubrique**

#### **Degré de participation aux affaires de quartier :**

Elle a été testée par les indicateurs suivants :

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

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

Les questions ont porté sur les points suivants :

## **CHAPITRE/ IV:**

---

**Degré de Connaissance**

**Relations de voisinage**

**Querelles de voisinage**

**Déviances**

**Degré de Satisfaction**

### **CONCLUSION :**

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

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

### **EVALUATION DU DEGRE DE DYSFONCTIONNEMENT AU SEIN DE LA CITE DES MILLES LOGTS/**

#### **INTRODUCTION :**

Dans ce chapitre on tentera d'évaluer le degré de dysfonctionnement au sein de la cité des milles logements.

Pour cela une enquête par questionnaire a été conduite auprès d'un échantillon aléatoire de 250 interviewés sélectionnés parmi les occupants de la cité.

L'objectif étant d'évaluer dans un premier plan : les tissus relationnel et les réseaux de solidarité au niveau de la cité ; Ensuite d'évaluer le degré de dysfonctionnement au sein de cette dernière.

Les questions posées vont traiter les trois hypothèses principales :

- Relations sociales aux niveaux de la cité.
- Les dysfonctionnements au sein de la cité.
- Le degré de satisfaction des habitants au sein de la cité.

#### **1/ LA CONNAISSANCE ENTRE HABITANTS DE LA CITE/**

La connaissance entre les habitants de la cité est l'un des premiers indicateurs du degré de dysfonctionnement dans cette dernière.

Notre objectif à travers l'évaluation de la connaissance dans la cité est de tester l'hypothèse selon laquelle dans cette cité d'habitat collectif règne l'anonymat, il y'a une méconnaissance générale entre les habitants, ce climat offre un fond propice pour le développement des comportements antisociaux, de vandalisme et de délinquance.

Pour évaluer la connaissance au niveau de cette cité : deux indices ont été utilisés :

## CHAPITRE/ V :

---

### 1/ le degré de connaissance :

Connaissez vous : Tous vos voisins la plupart quelques uns

### 2/ le cercle de connaissance :

Connaissez-vous : Les habitants du bloc des blocs adjacents de toute la cité

Les résultats sont présentés dans les tableaux et graphes ci-dessous.

### 1.1/ LE DEGRE DE CONNAISSANCE :

Tableau N°1 : Degré de connaissance :

	Tous	La plupart	Quelques uns	Total
Effectif	35	65	146	246
Pourcentage	14,22%	26,42%	59,34%	100%

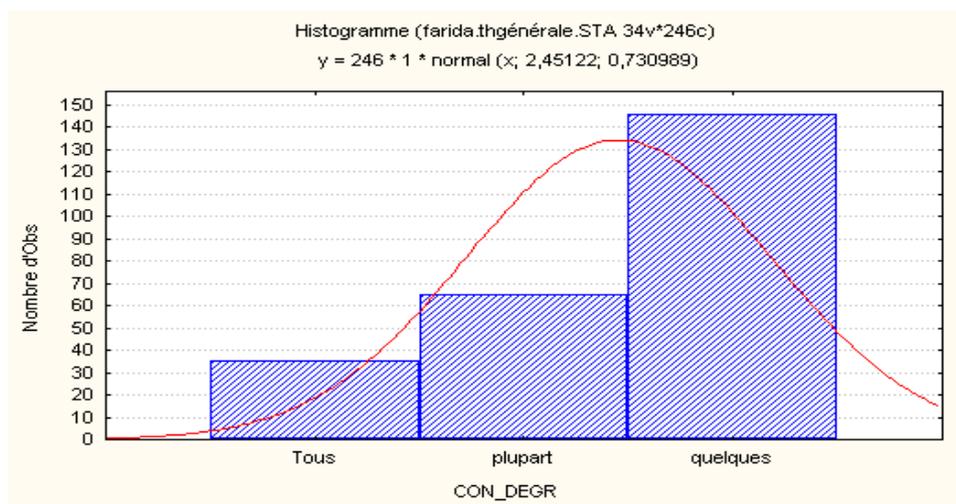
Source : Auteur

Concernant le Degré de connaissance au sein de la cité, on note que : 14,22% affirment connaître tous les habitants de la cité, et 26,42% la plupart des habitants, soit environ 40% affirment connaître (la plupart à tous les habitants de la cité) contre 59,34 % qui ne connaissent que quelques uns. (Voir Tableau N°1)

Le tableau montre que le pourcentage de ceux qui ne connaissent que quelques uns est plus élevé que ceux qui connaissent la plupart des habitants de la cité. Cependant on peut dire que le degré de connaissance entre voisins dans cette cité de 1000 logts considérée selon les théories comme une cité où l'anonymat doit régner est contrairement à nos prédictions assez considérable, car un pourcentage de 40% d'habitants connaissent la plupart à tous leurs voisins, ce qui est un pourcentage assez important (près de la moitié des interviewés).

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°1 : Degré de connaissance :



Source : Auteur

### 1.2/ LE CERCLE DE CONNAISSANCE :

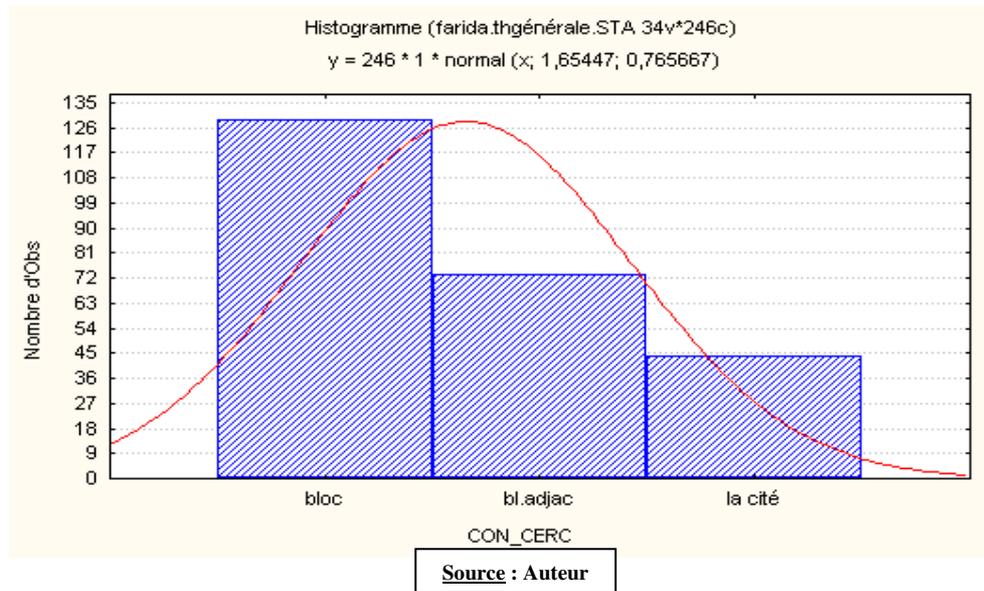
Tableau N°2 : Cercle de connaissance :

	Bloc	Blocs voisins	Toute la cité	Total
Effectif	129	73	44	246
Pourcentage	52,43%	29,67%	17,88%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°2 : Cercle de connaissance :



En explorant davantage ce degré de connaissance à travers la question :

Connaissez-vous :

Les habitants du bloc    les habitants des blocs voisins    les habitants de toute la cité

La première lecture du tableau semble montrer que le cercle de connaissance ne s'étend pas très loin du bloc de résidence, la connaissance se réduit aux habitants du bloc avec un taux de 52,43%. Une lecture attentive nous permet de constater que ce cercle s'étend comme même sur les blocs adjacents avec un taux de 29,67 %. Et 17,88% affirment que leur cercle de connaissance s'étend sur l'ensemble des habitants de la cité. Donc près de la moitié des interviewés ont un cercle de connaissance qui ne se réduit pas aux seuls habitants de leurs blocs mais s'étend sur l'ensemble de la cité.

Ces Résultats montrent comme même que le cercle de connaissance contrairement à nos prédictions est assez large comparativement aux hypothèses du règne de l'anonymat général.

## CHAPITRE/ V :

---

Les résultats ci-dessus montrent que la connaissance entre les habitants de cette cité est assez considérable ce qui nous permet de réfuter l'hypothèse selon laquelle il existe une

méconnaissance complète entre les habitants de la cité et que cet anonymat favorise le développement des comportements incivils ou délinquants. (Voir Tableau N°2)

### 2/ LES RELATIONS DE VOISINAGE

La deuxième hypothèse que l'on tente de tester est la suivante :  
Dans les cités collective il existe une distorsion des relations sociales cela facilite l'instauration d'un climat de laisser aller et facilite l'installation des comportements indécents.

Afin d'évaluer les relations de voisinage les indicateurs suivants ont été utilisés :

- 1/ Intensité de la relation de voisinage
- 2/ fréquence des visites entre voisins
- 3/ nature des échanges et services entre voisins.

Les résultats de l'investigation sont rapportés dans les tableaux ci-dessous :

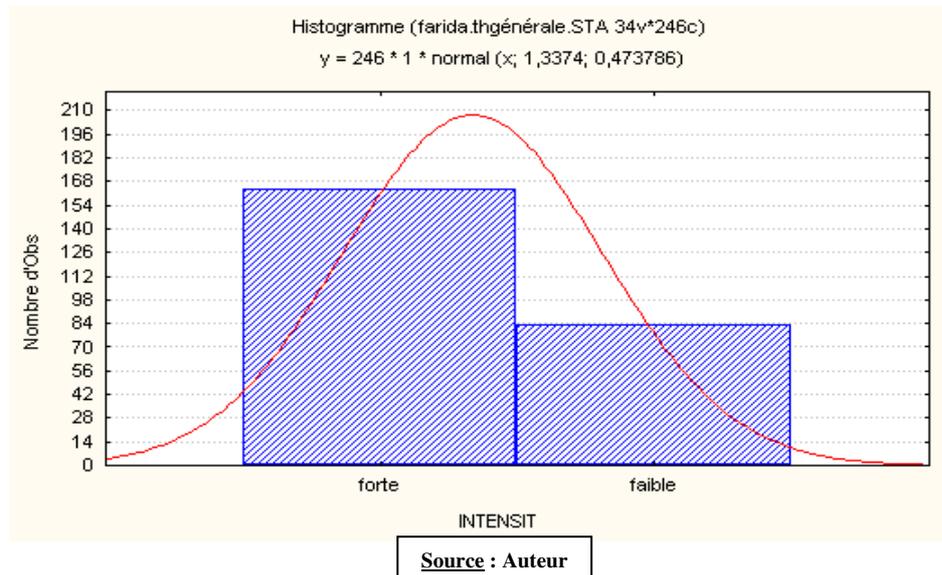
#### 2.1/ INTENSITE DE LA RELATION DE VOISINAGE/

Tableau N°3 : **Intensité de la relation de voisinage :**

	Forte	Faible	Total
Effectif	163	83	246
Pourcentage	66,26%	33,73%	100%

Source : Auteur

Graphe N°3 : Intensité de la relation de voisinage :



La relation de voisinage paraît comme même très forte avec un taux de 66,26 % contre seulement 33,73% qui considèrent leur relations de voisinage comme faible

Cependant une exploration plus fine de cette relation de voisinage montre que les visites entre voisins sont rares avec un taux de 61,38% contre seulement 18,69% qui les considèrent comme fréquentes et 19,91 % comme moyennes. (Voir Tableau N°3)

Un ensemble de 38,6% ce qui est un pourcentage assez important dans cette cité déclarent échanger souvent à moyennement des visites avec leur voisins.

## 2.2/ FREQUENCE DES VISITES ENTRE VOISINS

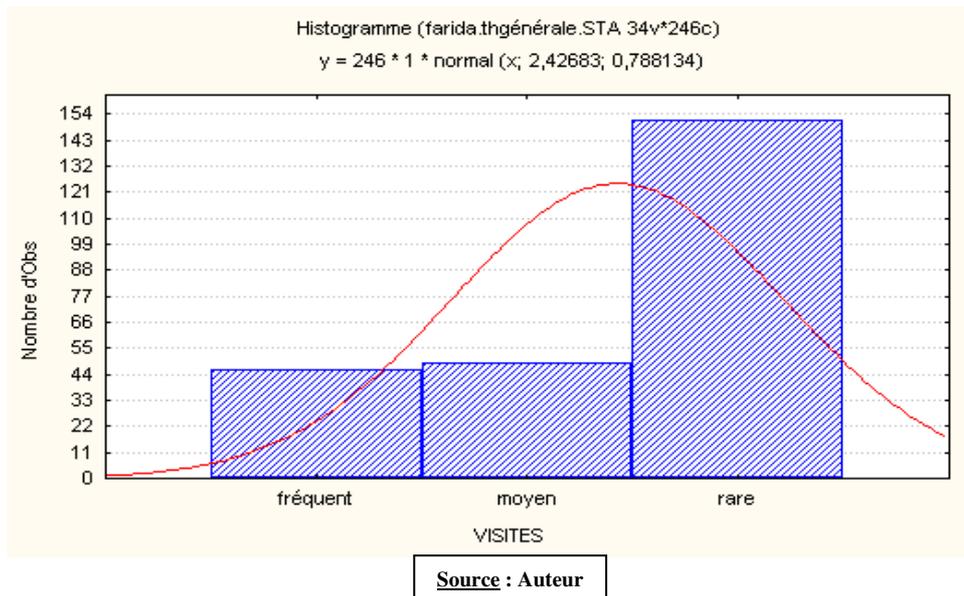
Tableau N° 4 : Fréquence des visites entre voisins :

	Fréquente	Moyennes	Rares	Total
Effectif	46	49	151	246
Pourcentage	18,69%	19,91%	61,38%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N° 4 : **Fréquence des visites entre voisins :**



### 2.3/ : NATURE DES SERVICES ECHANGES ENTRE VOISINS :

La nature des services échangés entre voisins concernent en général les aides en cas d'occasions générales tels que cérémonies de mariage, décès.....avec un taux de 45,52%, mais contrairement à nos prédictions ces services ne se limitent pas seulement en ces aides générales mais s'étendent à des formes d'aides plus personnalisés qui laissent penser à une profondeur des relations entre les voisins dans cette cité. Car ces services s'étendent comme même avec un grand taux aux services personnels tels que prêts ou même la garde d'enfants. (Voir Tableau N°4et 5)

Tableau N°5 : **Nature des services échangés entre voisins :**

	Prêts	Aides	Gardes et prêts	Gardes aides	Prêts aides	Gardes Prêts aides	Total
Effectif	9	112	15	51	29	30	246
Pourcentage	3,65%	45,52%	6,09 %	20,73%	11,78%	12,19%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

### 3/ DYSFONCTIONNEMENTS ET MALAISES SOCIAUX

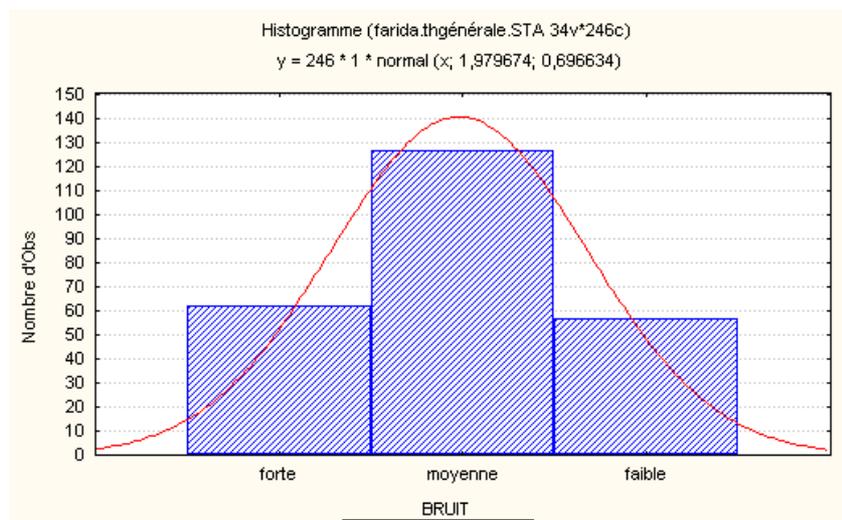
#### 3.1/ LE BRUIT DANS LA CITE

Tableau N° 6: **Intensité du bruit dans la cité**

	Forte	Moyenne	Faible	Total
Effectif	62	127	57	246
Pourcentage	25,20%	51,62%	23,17%	100%

Source : Auteur

Graphe N° 6: **Intensité du bruit dans la cité**



Source : Auteur

Malgré l'intensité du bruit soulevé par les réponses des interviewés ce dernier n'est pas considéré comme une source de querelles ou de malaises dans cette cité, Cependant la perception du bruit est très varié chez les interviewé. Alors que 25,20% trouvent l'intensité du bruit forte, 51,62 % considèrent cette intensité comme moyenne soit normale et 23,17% ne son t pas du tout sensible au bruit dans la cité et considèrent cette intensité comme faible. (Voir Tableau N°6)

Les réponses variées des interviewés montrent que le problème du bruit n'est pas très perceptible comme vrai malaise urbain contrairement aux habitants des grands ensembles en France ou ce problème est la source des malaises dans ces cités.

## CHAPITRE/ V :

### 3.2/ LES QUERELLES DE VOISINAGE :

Les querelles de voisinage font partie intégrante de la vie quotidiennes et sont même très fréquentes dans cette cité, la majorité des habitants 98% mentionnent l'existence de ces querelles, parmi eux 25,6% trouvent que les querelles sont très fréquentes, et 71,95% les trouvent moyennes.

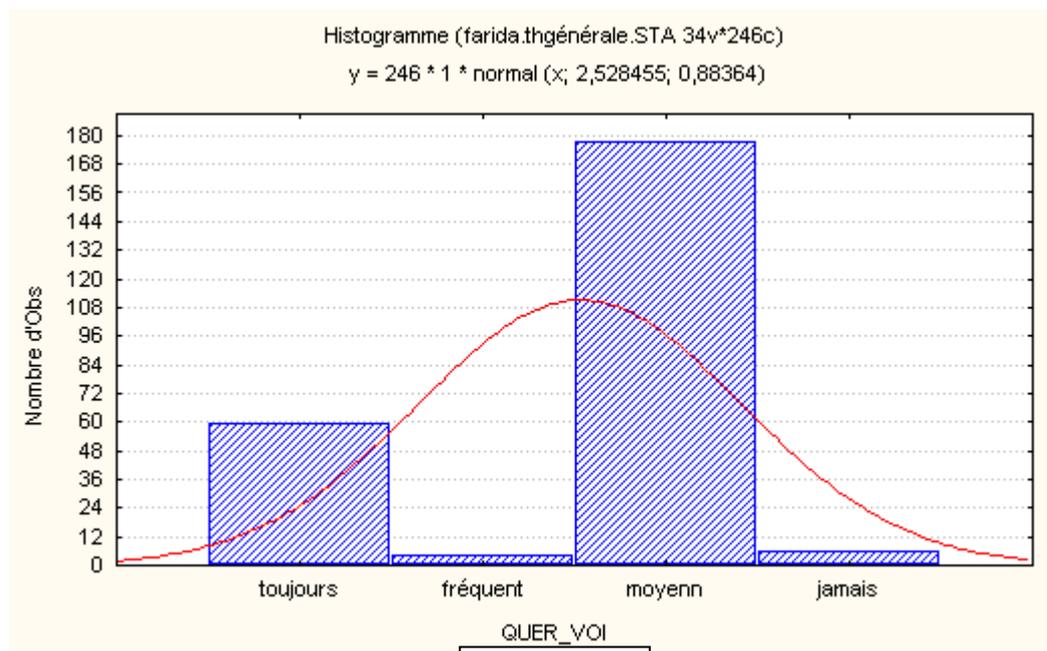
Seuls une minorité très faible pourcentage 2,43% des interviewés qui ont déclarés n'avoir jamais entendue ni assisté à une querelle de voisinage dans leur cité. (Voir Tableau N°7)

Tableau N°7 : Querelles de Voisinage :

	Toujours	fréquente	Moyennes	Jamais	Total
Effectif	59	4	177	6	246
Pourcentage	23,98%	1,62%	71,95 %	2,43%	100%

Source : Auteur

Graphes N° 7: Querelles de Voisinage :



Source : Auteur

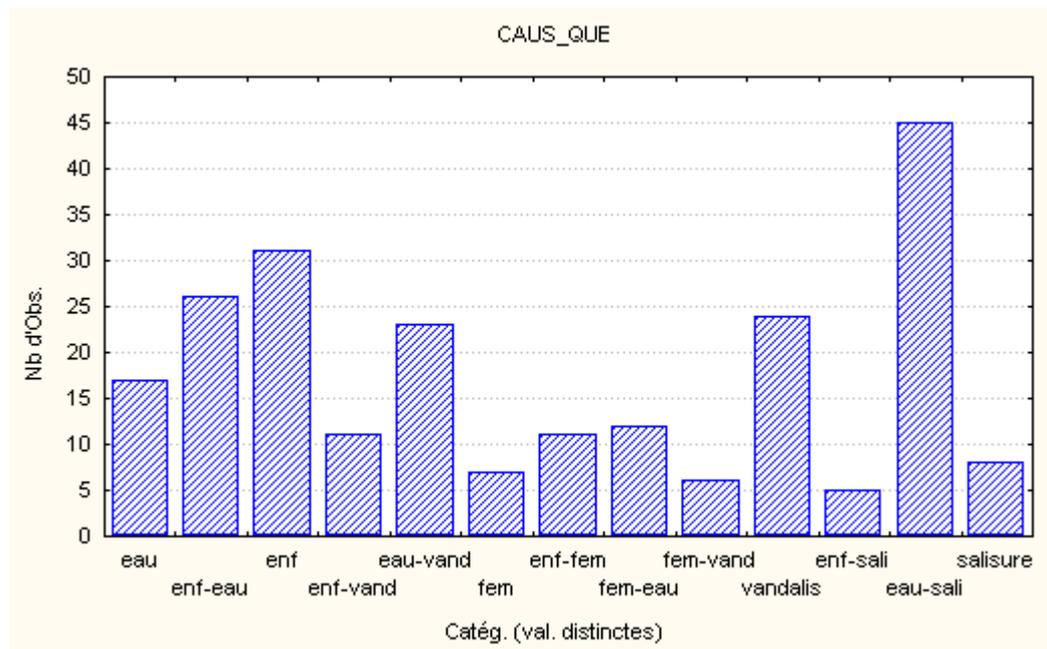
## CHAPITRE/ V :

### 3.2.1/ LES CAUSES DES QUERELLES

Tableau N° 8 : Cause des querelles de Voisinage

	Effectif	Cumulé	%	Cumulé
eau	17	17	6,91057	6,9106
enf-eau	26	43	10,56911	17,4797
enfants	31	74	12,60163	30,0813
enf-vand	11	85	4,47154	34,5528
eau-vand	23	108	9,34959	43,9024
femmes	7	115	2,84553	46,7480
enf-fem	11	126	4,47154	51,2195
fem-eau	12	138	4,87805	56,0976
fem-vand	6	144	2,43902	58,5366
vandalis	24	168	9,75610	68,2927
enf-sali	5	173	2,03252	70,3252
eau-sali	45	218	18,29268	88,6179
salisure	8	226	3,25203	91,8699
VM	20	246	8,13008	100,0000

Graphe N° 8 : Cause des querelles de Voisinage



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ V :**

---

Le problème d'eau, les salissures, le vandalisme associé aux enfants sont les principales sources qui génèrent les querelles de voisinage, les femmes généralement en tant que maîtresse de maison ou maman sont les principales personnes impliquées dans ces querelles soit à cause de leurs enfants, soit à cause des perturbations causés par les salissures, l'eau ou le vandalisme à la longueur de la journée.

Les femmes sont donc plus sensibles aux problèmes de salissures et de vandalisme dans la cité . (Voir Tableau N°8)

### **3.2.2/ QUI INTERVIENT EN CAS DE CONFLITS/**

A la question : qui intervient pour régler les conflits de voisinage on s'aperçoit que l'intervention de la police est très minime, seuls 8,94% des interviewés contre 87,80% ont soulevé les cas où les querelles de voisinage ont nécessité de l'intervention de la police, ce qui prouve que les querelles de voisinage n'atteignent pas en général un degré de gravité qui nécessite de tels interventions et qu'en général elle ne prennent pas une allure dramatique que dans des cas extrêmement rares. (Voir Tableau N°9 et Graphe N°9)

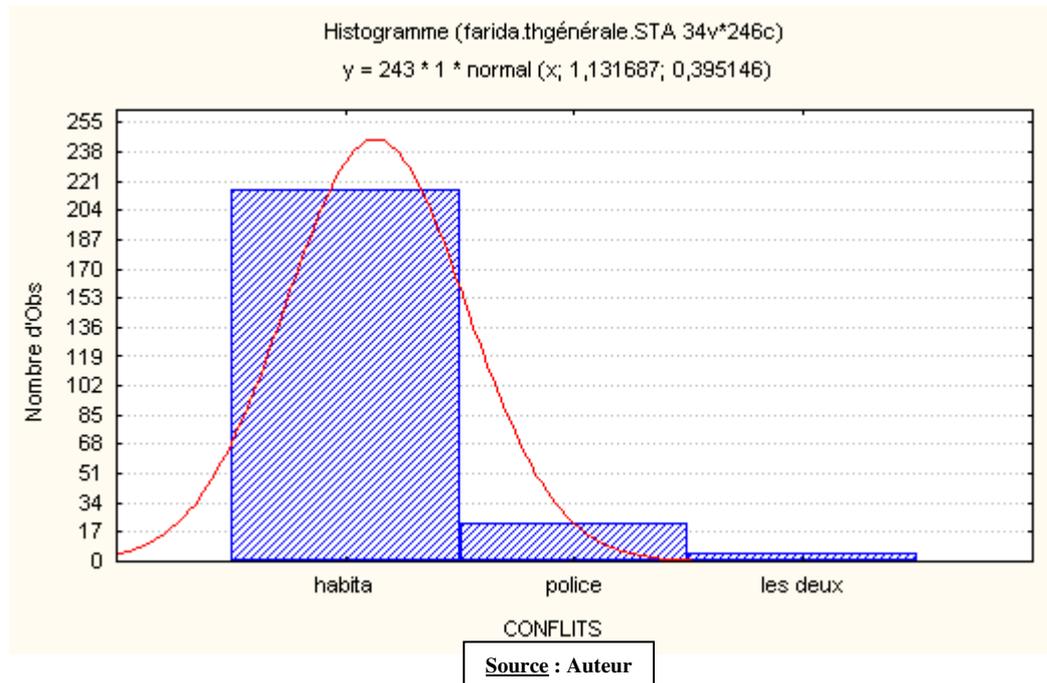
Tableau N°9 : **Qui intervient en cas de conflits ?**

	Habitants	Police	Les deux	Nonréponse	Total
Effectif	216	22	5	3	246
Pourcentage	87,80%	8,94%	2,03	1,21%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°9 : Qui intervient en cas de conflits ?



### 3.3 : LE DEGRE DE SALLISSURES

#### 3.3.1/ DEGRE DE SALLISSURES AU NIVEAU DE LA CITE

Le degré de salissures dans cette cité est décrit comme intense par la majorité des interviewés 67,47% contre 32,52% seulement qui le considèrent comme faible.

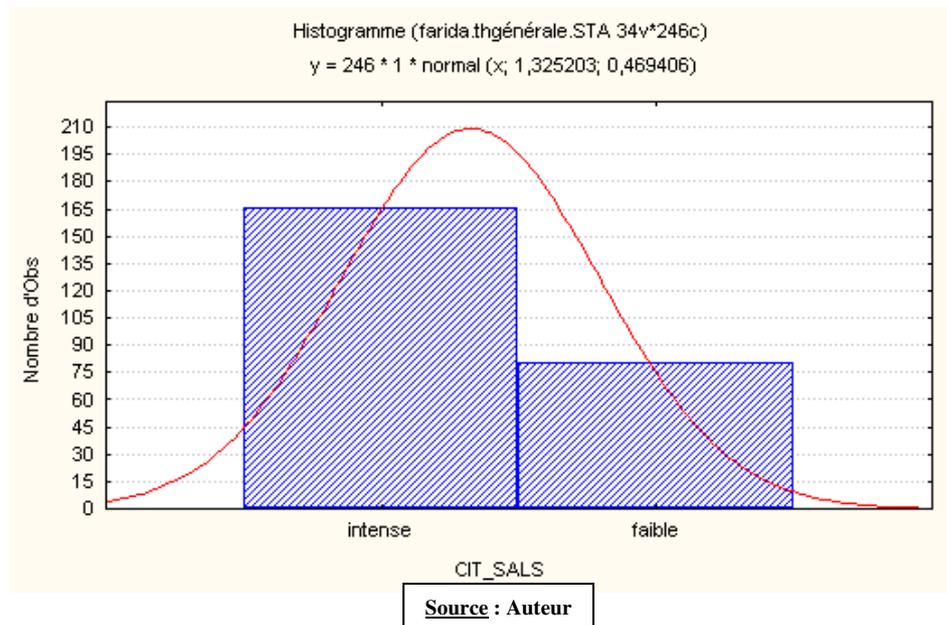
Tableau N°10 : Degré de salissures dans la Cité

	Intense	faible	Total
Effectif	166	80	246
Pourcentage	67,47%	32,52%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°10 : Degré de salissures dans la Cité



### 3.3.2. DEGRE DE SALLISSURES DANS LE BLOC

Interrogés sur le degré de salissures dans leur propre bloc, la majorité des interviewés 64,63% considèrent comme intense. (Voir Tableau N°10 et Graphe N°10)

Les deux réponses autour de la question des salissures, montrent tout d'abord L'ampleur du phénomène qui atteint même les seuils de la sphère privé car il ne s'agit pas seulement de salissures au sein de l'ensemble de la cité mais aussi à l'intérieur du bloc, c'est-à-dire que ces salissures concernent les espaces communautaires intérieurs aussi : cages d'escalier, halls, paliers.

Ces réponses confirment l'analyse du cadre physique où l'on a relevé l'intensité de ces salissures à travers les photos.

D'autre part ces réponses montrent bien que les habitants sont très sensibles à ce problème épineux qui est la source de désagréments de querelles de voisinage mais aussi d'insatisfaction comme on le verra dans les réponses qui suivront. (Voir Graphe N°11)

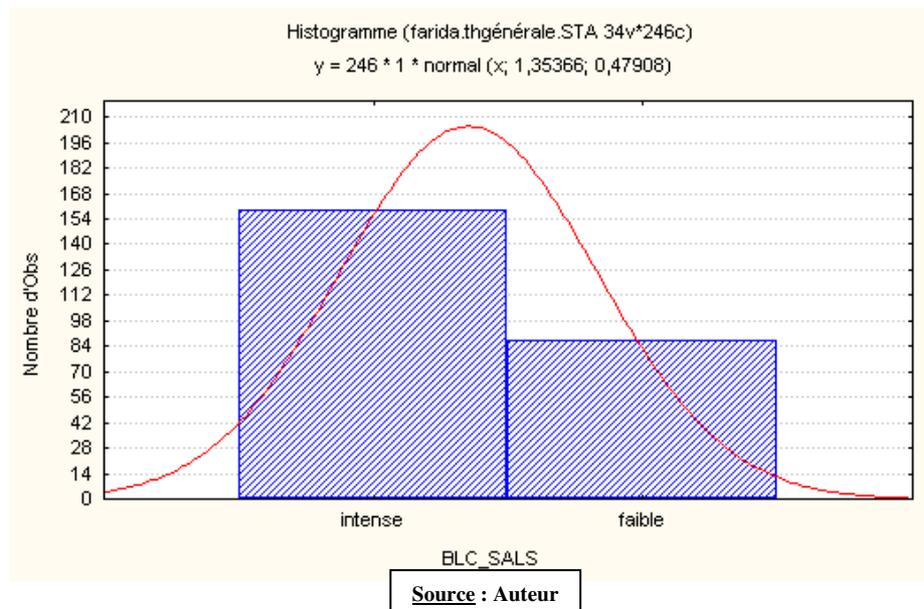
## CHAPITRE/ V :

Tableau N°11 : Degré de salissures dans le bloc

	Intense	faible	Total
Effectif	159	87	246
Pourcentage	64,63%	35,36%	100%

Source : Auteur

Graphe N°11 : Degré de salissures dans le bloc



## 4/ LA DEVIANCE DANS LA CITE/

### 4.1/ LE TAUX DE DEVIANCE :

Malgré le degré de connaissance large, l'intensité des relations de voisinage, la majorité des interviewés considèrent le taux de déviance dans leur cité élevé. 46,34% pensent que l'intensité de la déviance dans leur cité est forte, 31,30% moyenne, contre seulement 22,35 % qui pensent que la déviance dans leur cité est faible.

Cela montre l'ampleur du phénomène de déviances dans cette cité. (Voir Tableau N°12 et Graphe N°12)

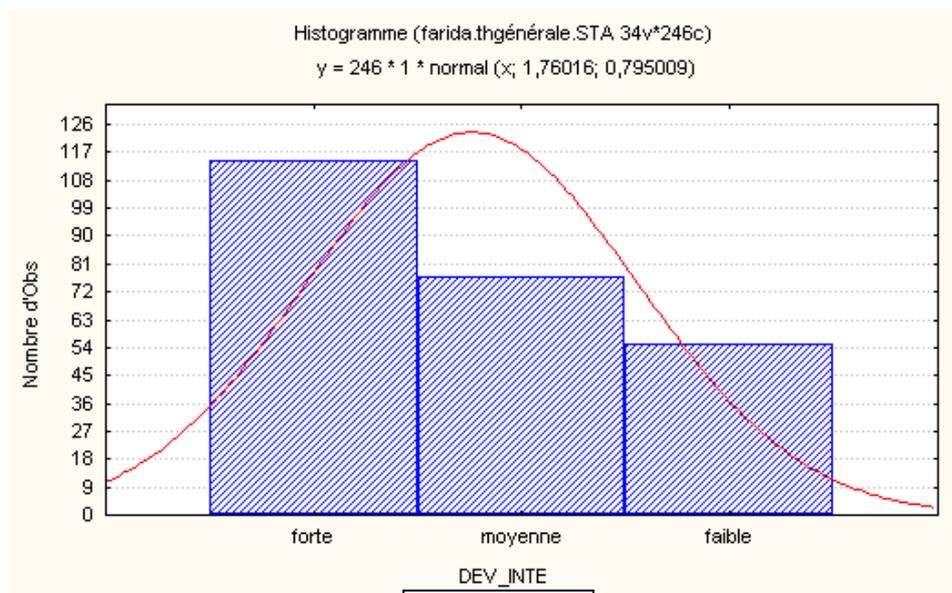
## CHAPITRE/ V :

Tableau N°12 : **Intensité de la déviance dans la cité**

	Forte	Moyenne	Faible	Total
Effectif	114	77	55	246
Pourcentage	46,34%	31,30%	22,35%	100%

Source : Auteur

Graphe N°12 : **Intensité de la déviance dans la cité**



Source : Auteur

### 4.1.1/ NATURE DES DEVIANCES/

Interrogés sur la nature ses déviances dans leur cité, le problème de drogue et des vols surgit en premier lieu, un très fort pourcentage d'interviewés 52,43% déclarent que les vols et la drogue sont les deux formes de déviances les plus répandues dans leur cité.

Les querelles surgissent en deuxième catégorie, 28,42% des interviewés ont cité les querelles comme forme de déviances dans leur cité associé avec la drogue et les vols. Le vandalisme est cité par un très faible pourcentage d'interviewés : seuls 3,64 % de l'ensemble qui l'associent avec les vols et les querelles.

## CHAPITRE/ V :

---

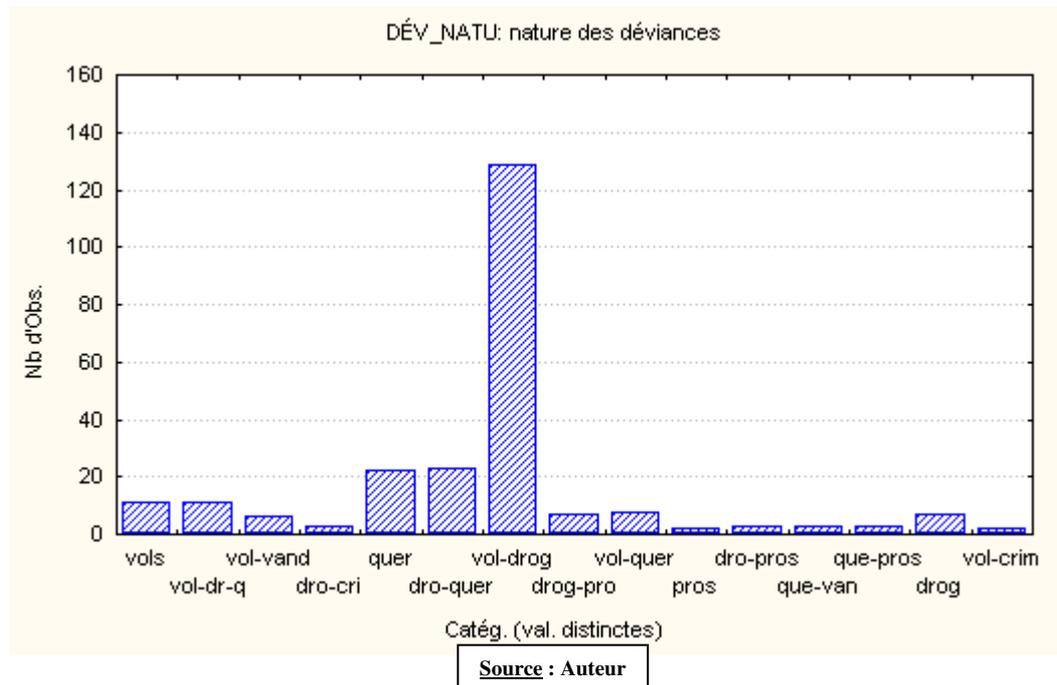
La prostitution est aussi un problème de déviance signalé dans cette cité par un faible pourcentage d'interviewés : 6,07 % malgré la faiblesse de ce pourcentage cela ne réduit pas la gravité du fléau signalé dans cette cité connue comme zone de résidence car l'apparition d'un tel fléau à l'intérieur même d'un lieu d'habitat familial est un indicateur du degré de désorganisation sociale et la faiblesse du contrôle social, des normes et valeurs dans cette cité. (Voir Tableau N°13 et Graphe N°13)

Tableau N°13 : **Nature des déviances dans la cité**

	Effectif	Cumulé	%	Cumulé
vols	11	11	4,47154	4,4715
vol-dr-q	11	22	4,47154	8,9431
vol-vand	6	28	2,43902	11,3821
dro-cri	3	31	1,21951	12,6016
quer	22	53	8,94309	21,5447
dro-quer	23	76	9,34959	30,8943
vol-drog	129	205	52,43902	83,3333
drog-pro	7	212	2,84553	86,1789
vol-quer	8	220	3,25203	89,4309
pros	2	222	,81301	90,2439
dro-pros	3	225	1,21951	91,4634
que-van	3	228	1,21951	92,6829
que-pros	3	231	1,21951	93,9024
drog	7	238	2,84553	96,7480
vol-crim	2	240	,81301	97,5610
VM	6	246	2,43902	100,0000

Source : Auteur

Graphe N°13 : Nature des déviations dans la cité



### 4.1.2/ LES ESPACES SUPPORTS DE DEVIATIONS :

Interrogés sur les espaces où prennent lieu ces déviations, la plupart des interviewés considèrent que les espaces invisibles sont les sources principales les plus favorables à ces déviations, en deuxième lieu les espaces communautaires intérieurs aux blocs sont aussi des supports à diverses formes de déviations.

Ainsi on constate que la violence gagne même les espaces communautaires intérieurs aux blocs qui sont souvent utilisés pour des regroupements douteux de jeunes qui s'adonnent à la drogue.

Ces constats révèlent la gravité du phénomène de violence qui caractérise cette cité, gravité qui se manifeste à la fois par les formes la nature elle-même des déviations tels que « la drogue » ensuite par les espaces qui sont gagnés par ces formes de violence, qui sont les espaces intérieurs communautaires supposés être les prolongement de l'espace intérieur privé et domestique . (Voir Tableau N°14 et Graphe N°14)

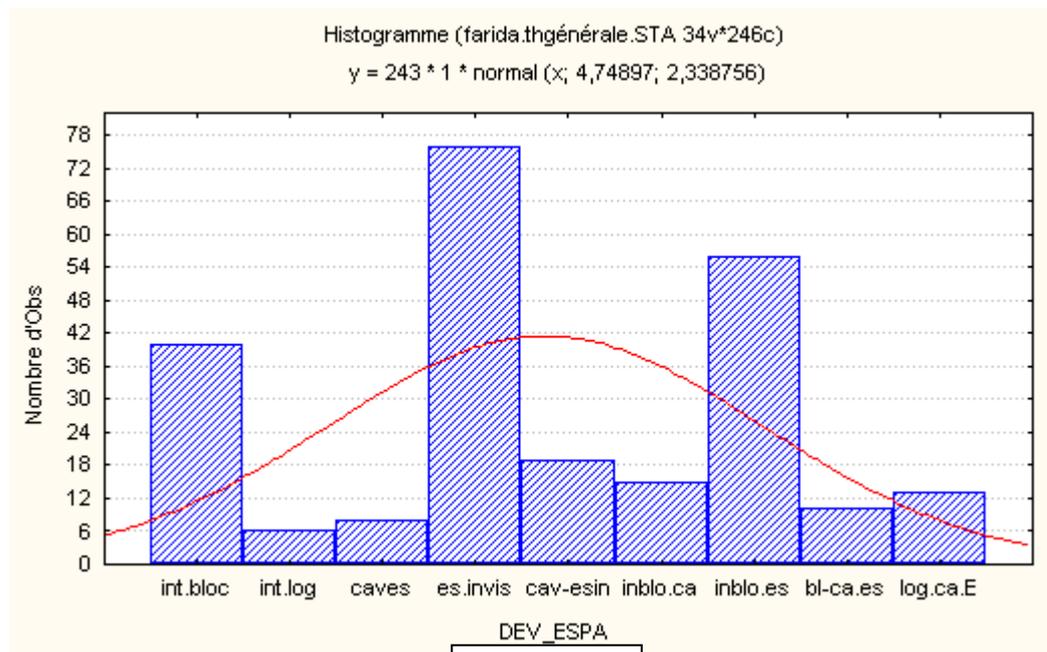
## CHAPITRE/ V :

Tableau N°14 : **Espaces de déviance dans la cité**

	Effectif	Cumulé	%	Cumulé
int.bloc	40	40	16,26016	16,2602
int.log	6	46	2,43902	18,6992
caves	8	54	3,25203	21,9512
es.invis	76	130	30,89431	52,8455
cav-esin	19	149	7,72358	60,5691
inblo.ca	15	164	6,09756	66,6667
inblo.es	56	220	22,76423	89,4309
bl-ca.es	10	230	4,06504	93,4959
log.ca.E	13	243	5,28455	98,7805
VM	3	246	1,21951	100,0000

Source : Auteur

Graphe N°14 : **Espaces de déviance dans la cité**



Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

### 4.1.3 : LES ACTEURS DES DEVIANCES :

Tableau N°15 : Acteurs des déviances :

	enfants	Adolescents	jeunes	Enfants et adolescents	Enfants et jeunes	Adolescents Et jeunes	VM	Total
Effectif	4	50	13	9	3	164	3	246
%	1,62%	20,32%	5,28 %	3,65%	1,21%	66,66	1,21	100%

Source : Auteur

Les acteurs des déviances sont en particulier les adolescents et les jeunes. 66,66% des interviewés ont dit que ces déviances sont l'œuvre de jeunes et d'adolescents, 20,32% considèrent que ce sont principalement les adolescents qui s'adonnent à ces déviances.

Ces constats montrent la gravité du phénomène de violence car les acteurs principaux sont des adolescents, cela montre les risques qui se trouvent dans cette cité qui tend à devenir un foyer propice de développement des vices sociaux.

Bien qu'un faible pourcentage 6,28% a rapporté que les enfants sont aussi associés à ces formes de déviances constatées dans leur Cité. Cela montre également à quel point le problème de violence est crucial dans cette cité, sa dangerosité atteint son apogée lorsque des enfants se voient associés à ces formes de violence.

### 4.1.4 : QUI INTERVIENT EN CAS DE DEVIANCE

Tableau N°16 : Qui intervient en cas de déviance ? :

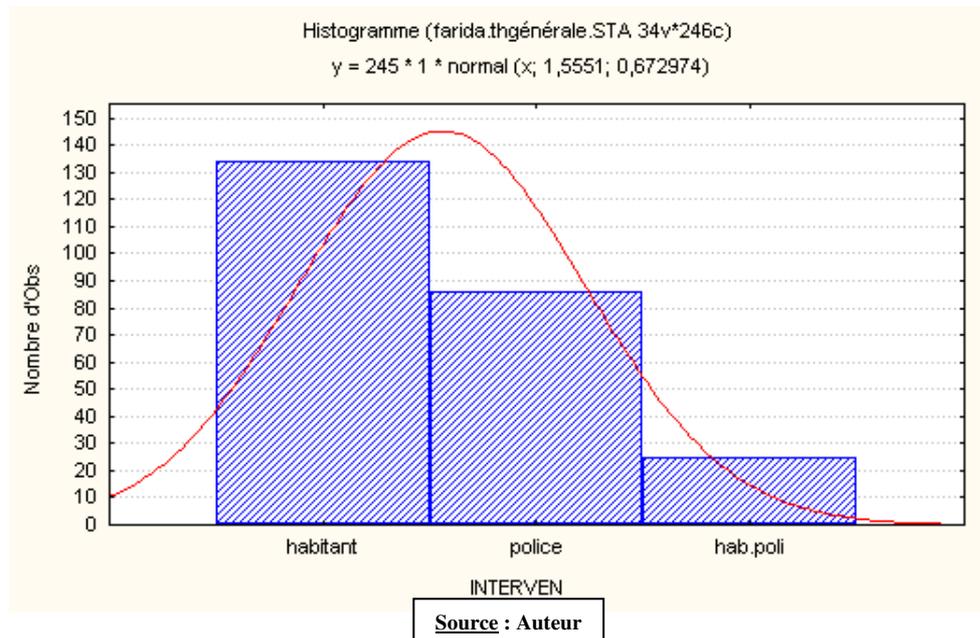
	habitants	police	Les deux	Non réponses	Total
Effectif	134	86	25	1	246
Pourcentage	54,47%	34,95%	10,16%	0,40	100%

Source : Auteur

La gravité du phénomène est signalé aussi dans les réponses concernant l'intervention de la police dans la cité pour régler les problèmes liés aux déviances, un pourcentage assez important 34,95 de l'ensemble des interviewés ont déclaré que les déviances dans leur cité nécessitent l'intervention la police. (Voir Tableau N°16 et Graphe N°15)

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°15: qui intervient en cas de déviance



### 4.2/ LES VOLS DANS LA CITE

La fréquence des vols est très élevée dans cette cité. Seuls 25,20% de l'ensemble des interviewés ont rapporté que les vols sont rares dans leur cité. 31,70% ont déclaré que les vols sont intenses dans leur cité et 43,08% que leur fréquence est moyenne.

Ces réponses confirment les réponses collectés à propos de la nature des déviances dont souffrent les habitants dans les questions précédentes et confirme que le vol est un des problèmes les plus cruciaux dans cette cité.

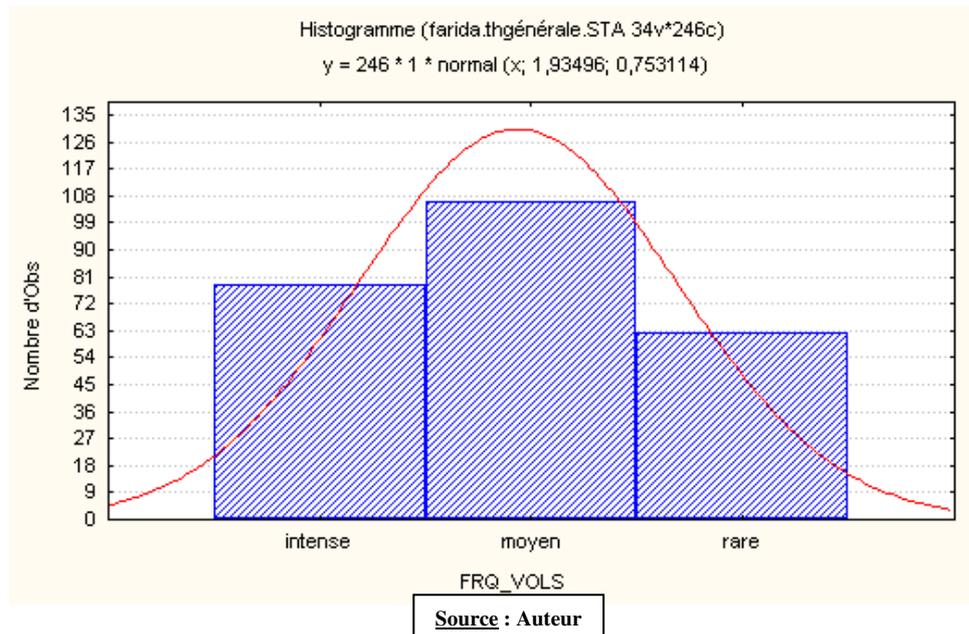
Tableau N°17 : **Fréquence des vols dans la cité** :

	intense	moyens	Rares	Total
Effectif	78	106	62	246
Pourcentage	31,70%	43,08%	25,20%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°16 : Fréquence des vols dans la cité :



### 4.2.1/ LES ACTEURS DES VOLS

Selon les interviewés les acteurs des vols sont dans la plupart des cas des extra cité, 39,02% pensent que ceux sont des gens qui fréquentent la cité et 30,89% pensent qu'ils sont complètement extérieurs à la cité. (Voir Tableau N°17 et Graphe N°16)

Cependant un pourcentage de 20,73% rapporte que les acteurs des vols sont les habitants eux-mêmes de la cité. Cette affirmation malgré le pourcentage moins élevé des répondants montre les prémices d'une désorganisation sociale au sein de cette cité qui tend à devenir non seulement insécurisant mais où la méfiance règne parmi ses occupants.

Au yeux des interviewés cela est associé au problème de drogue déjà relaté et que se sont les adolescents et les jeunes qui s'adonnent à la drogue qui sont considérés comme des personnes douteuses et capables de commettre ou de s'impliquer dans les vols dans la cité.

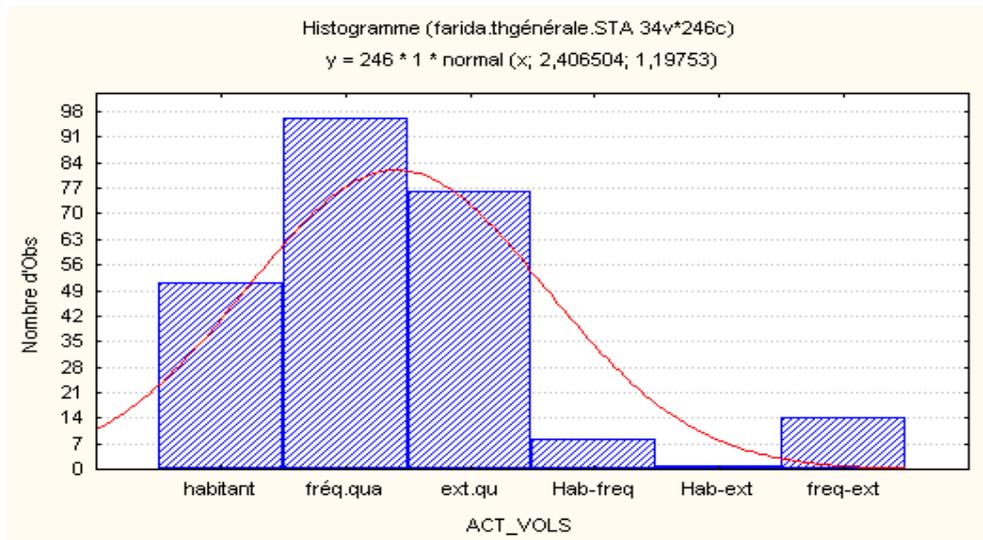
## CHAPITRE/ V :

Tableau N°18 : Acteurs des Vols :

	Habitants	Fréquent la cité	Extérieurs à la cité	Hab-fréq	Hab-ext	Freq-ext	Total
Effectif	51	96	76	8	1	14	246
Pourcentage	20,73%	39,02%	30,89%	3,25%	0,40%	5,69%	100%

Source : Auteur

Graphe N°17: Acteurs des Vols :



Source : Auteur

### 4.2.2 : VOLS AVEC AGRESSION

Un pourcentage important des interviewés 49,59% rapportent que les vols sont suivis par des agressions contre 50,40% qui disent le contraire. Cela montre un degré d'insécurité assez élevé dans cette cité.

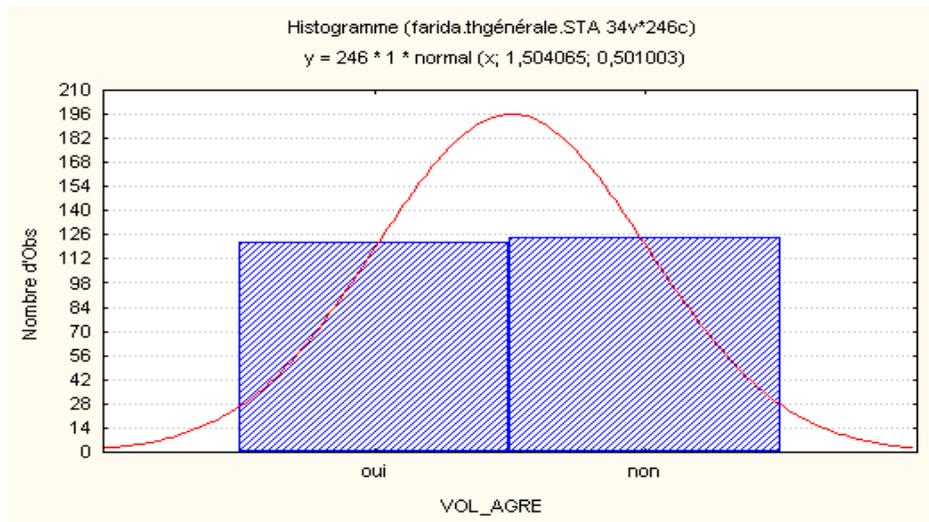
Tableau N°19 : vols avec agression :

	Oui	non	Total
Effectif	122	124	246
Pourcentage	49,59%	50,40%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°18 : vols avec agression :



Source : Auteur

### 4.3/ LES AGRESSIONS DANS LA CITE :

Le degré d'insécurité est rapporté aussi dans les réponses à la question de la fréquence des agressions dans la cité, la majorité des interviewés signalent l'intensité des agressions dans leur cité, 19,51 % disent qu'elles sont intenses et 45,12% qu'elles sont moyennes contre 34,95% seulement qui disent qu'elles sont faibles dans leur cité.

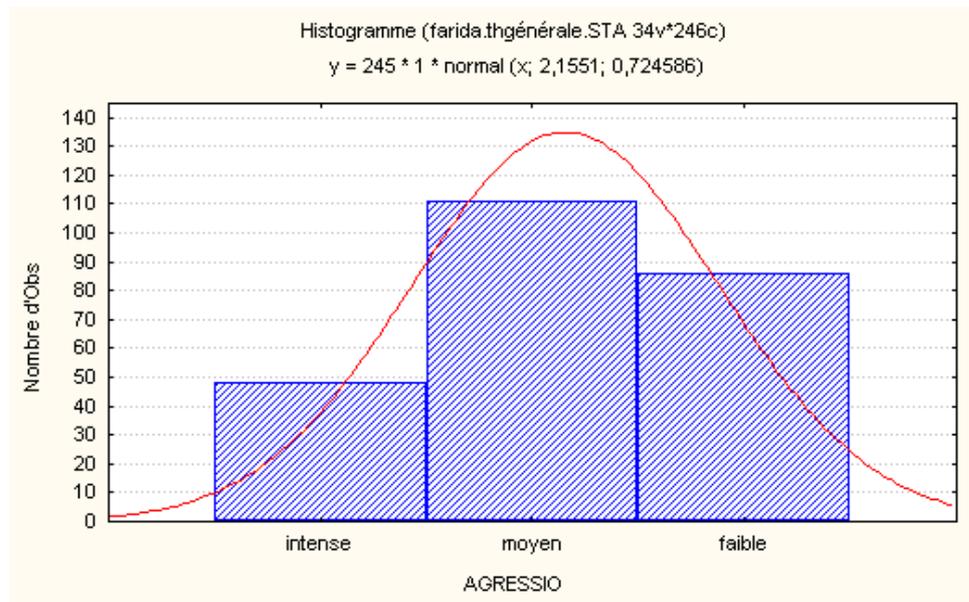
Tableau N°20 : Fréquence des agressions dans la cité :

	Intenses	moyennes	Faibles	Non réponses	total
Effectif	48	111	86	1	246
Pourcentage	19,51%	45,12%	34,95%	0,40%	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°19 : Fréquence des agressions dans la cité :



Source : Auteur

### 4.3.1/ NATURE DES AGRESSIONS

Malgré que les agressions verbales soient les plus importantes avec un pourcentage de 40,65% la degré d'insécurité dans cette cité reste alarmant car 29,25% de l'ensemble des interviewés ont rapporté que l'usage des armes dans les agressions ce qui est un indicateur très fort du degré de dangerosité dans une cité résidentielle supposée être un lieu très sécurisant ;

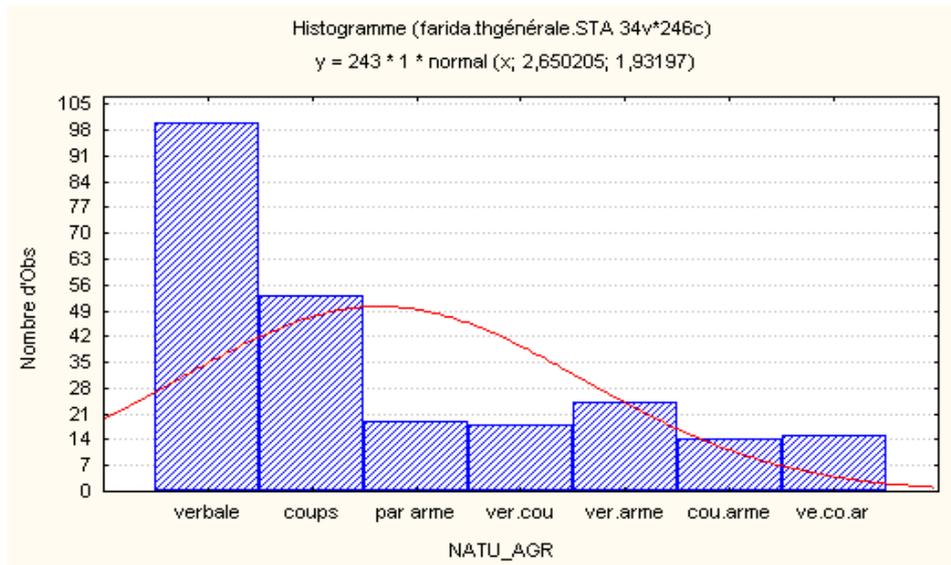
Tableau N°21 : Nature des agressions :

	verbales	coups	armes	Verb. coups	Verb. armes	Coups. armes	Verb-Coups-Armes	Non réponses	Total
Effectif	100	53	19	18	24	14	15	3	246
Pourcentage	40,65%	21,54%	7,72%	7,31%	9,75%	5,69%	6,09	1,21	100%

Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

Graphe N°20 : Nature des agressions :



Source : Auteur

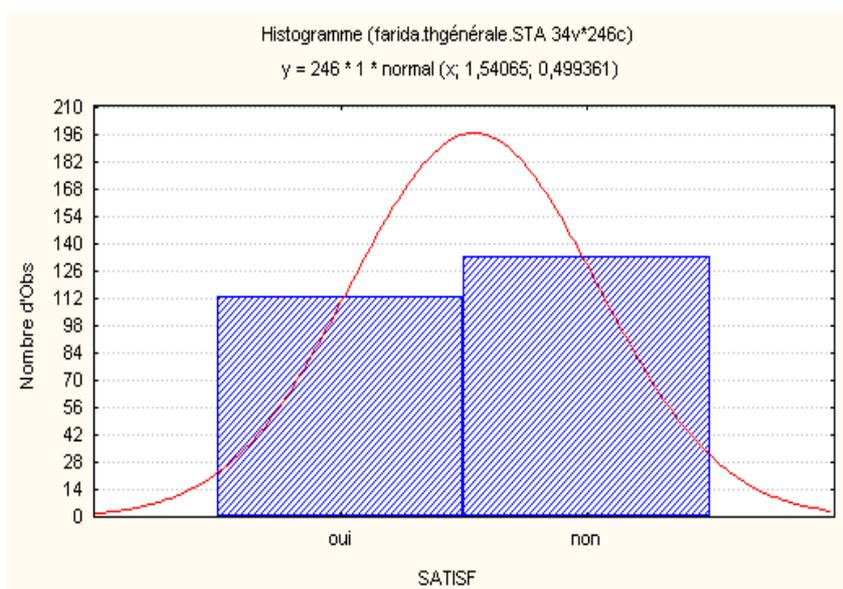
### 5. SATISFACTION AU SEIN DE LA CITE

Tableau N° 22 : Degré de satisfaction dans la Cité

	satisfait	insatisfait	Total
Effectif	113	133	246
Pourcentage	45,93%	54,06%	100%

Source : Auteur

Graphe N° 21 : Degré de satisfaction dans la Cité



Source : Auteur

## CHAPITRE/ V :

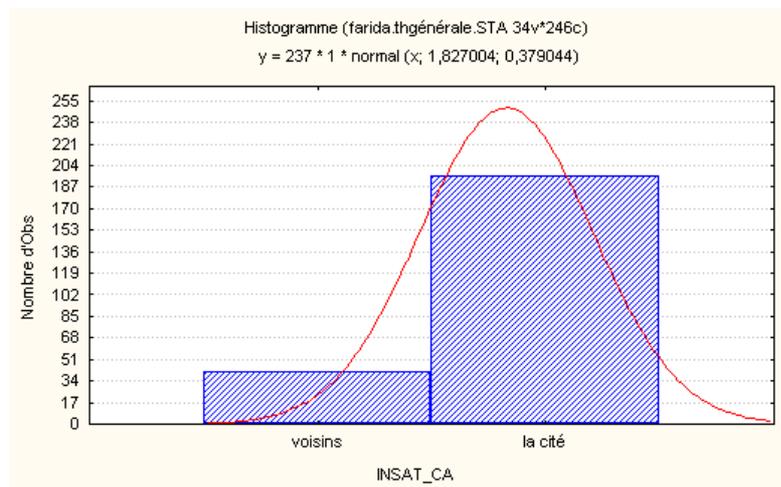
Interrogés sur la source d'insatisfaction la plupart des interviewés 79,67% considèrent que c'est la cité elle-même et non les habitants ou le voisinage qui est la source de leur désagrément, malgré les multiples formes de dysfonctionnements soulevés par les interviewés eux-mêmes : tels que les querelles de voisinage, les déviances, les agressions ? la plupart des interviewés attribuent les malaises au cadre bâti lui-même à la cité c'est-à-dire son aspect physique, architectural et urbain et non a la population qui l'occupe. (Voir Tableau N°21 et Graphe N°20)

Tableau N°23 : **Source d'ennuis dans la cité**

	Voisinage	La cité	Non réponse	Total
Effectif	41	196	9	246
Pourcentage	16,66%	79,67%	3,65%	100%

Source : Auteur

Graphe N°22 : **Source d'ennuis dans la cité**



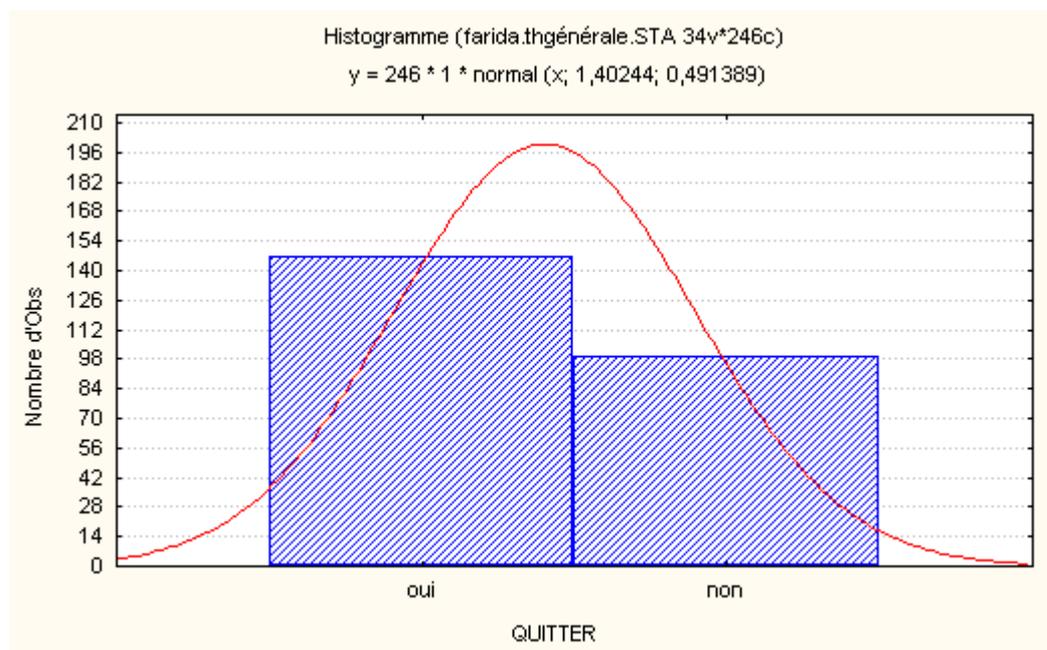
Source : Auteur

Tableau N°24 : **Désir de quitter la cité**

	oui	Non	Total
Effectif	147	99	246
Pourcentage	59,75%	40,24%	100%

Source : Auteur

Graphe N°23 : Désir de quitter la cité



Source : Auteur

L'interprétation précédente se confirme à travers les réponses de la dernière question celle relative au désir de quitter la cité : où la majorité des interviewés 59,75% déclarent vouloir quitter la cité. (Voir Tableau N°23,24 et Graphe N°23)

L'ensemble des réponses réunies montrent un malaise général, des dysfonctionnements innombrables soulevés à travers un degré de salissures alarmant de l'ensemble de la cité et des blocs intérieurs eux-mêmes, des problèmes qui génèrent souvent en querelles de voisinage, des déviances et un climat d'insécurité qui tend à s'installer dans la cité

## **CHAPITRE/ V :**

---

### **CONCLUSION :**

De l'enquête conduite il en ressort qu'un fort taux de dysfonctionnement de dégradation et de malaises caractérise la cité des milles logements située dans la Z.H.U.N ouest de Biskra

Cependant contrairement à nos prédictions il n'y a pas de règne de l'anonymat ni de distorsions des relations sociales dans les Z.H.U.N comme dans les grands ensembles dans les pays développés. Au contraire les relations de voisinage sont intenses et le degré de connaissance entre voisins est fort. Cela s'explique par les spécificités des retombés de la croissance urbaine en Algérie qui comme dans la plupart des pays en voie de développement sont très différentes de celles qu'ont connues les pays développés .

Néanmoins les résultats de l'enquête ont montré des prémices de désorganisation sociale au sein de la cité des milles logements très perceptibles à travers des comportements douteux : tel que l'abus de drogue, les vols et les agressions dans cette cité et surtout la transformation des espaces communautaires intérieurs en support à des actes de déviances.

Les réponses collectées sur la satisfaction ont montré que la source principale de mécontentement des habitants se focalise autour de la cité. C'est la structure physique et le cadre bâti : architectural et urbain qui constitue la source de mécontentement des habitants et non les occupants de la cité.

Ces conclusions nous mènent donc à analyser ce cadre bâti : physique architectural et urbain et de nous interroger sur ces influences sur les comportements des occupants.



## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **1/ INTRODUCTION :**

Le chapitre précédent a montré un fort taux de dysfonctionnement de dégradation et de malaises au niveau de la cité des milles logements, dans ce chapitre on entamera l'analyse et la recherche des facteurs ayant favorisé la prolifération de ces malaises et dégradations.

L'enquête précédente a montré également que la structure physique et le cadre bâti : architectural et urbain est la première source de mécontentement des habitants, pour cela on entamera l'analyse en appréhendant dans ce chapitre la recherche de l'impact du cadre Bâti : architectural et urbain de la cité sur les dysfonctionnements et les malaises observés au niveau de cette cité.

On entamera l'analyse par l'étude de l'impact des facteurs urbains : Implantation de la cité et son degré d'équipement sur le vécu quotidien et on essayera de déceler les malaises induits.

Le second axe de l'analyse portera sur l'impact des typologies architecturales. Pour cela on commencera par examiner les typologies des blocs et les formes et configurations des espaces entre blocs résultants de cet agencement de blocs.

On entreprendra ensuite l'analyse de l'impact de l'organisation spatiale en testant sa capacité à constituer un espace auto-défenseur cela revient à étudier :

1/ le système des accessibilités

2/ le degré de visibilité sur les espaces extérieurs

Le troisième axe du chapitre portera sur l'analyse du vécu des espaces communautaires extérieurs, l'objectif étant de relever les modes d'appropriations, les tendances d'évitement les tentatives de détournement d'usage ou de dégradations et d'observer en même temps l'impact de leur mode de conception sur les appropriations relevés.

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **1/ LA CITE DES 1000 LOGTS = BANLIEUE OUEST DE BISKRA**

La cité 1000 logements est située au dans la Z.H.U.N ouest exactement au sud ouest de la ville de Biskra limitée a l'ouest par la route nationale N° 4-, à l'est par le chemin de fer, au nord par une voie urbaine importante menant vers Hammam Salihine et au sud par une zone résidentielle composée de logements individuels.

Au début de son occupation en 1984, toute la Z.H.U.N ouest correspondait à une véritable banlieue de la ville.

Comme tous les programmes Z.H.U.N à travers l'ensemble du territoire national un vaste programme d'équipement nécessaire au bon fonctionnement d'un ensemble résidentiel aussi vaste allait accompagnée la naissance de la Z.H.U.N, or dans la mise en œuvre de nombreux facteurs n'ont pas permis d'atteindre cet objectif sur le plan pratique et suite à des innombrables problèmes de gestion et de financement, la cité est restée une véritable cité dortoir pendant de nombreuses années. Une vaste zone résidentielle coupée de toute animation et la ville. Cela contraignait les habitants à des déplacements fréquents au centre, d'où un réseau de transport routier fut assuré pour permettre ces liaisons avec la ville. Plusieurs lignes de transport furent crée afin de relier la cité au reste de la ville.

Cette forte dépendance par rapport au centre ville et la contrainte de l'éloignement contraignait les habitants à des déplacements fréquents en ville et des coûts de transport important.

## CHAPITRE/ VI:

Figure N°7 : Présentation de la cité 1000 logts :



Source :URBA,2009

### 1.2 : Du choix d'implantation résulte des espaces complètement désertés et vulnérables:

La cité est délimitée par deux artères principales qui sont ses points relationnels avec le reste de la ville, il s'agit de l'importante artère urbaine qui la relie à hammam salihine vers le NORD et la route nationale N°4 à l'est.

Ces deux artères sont bordées par des équipements administratifs très importants et des commerces intenses ce qui les rend intensément animés tout au long de la journée.

## **CHAPITRE/ VI:**

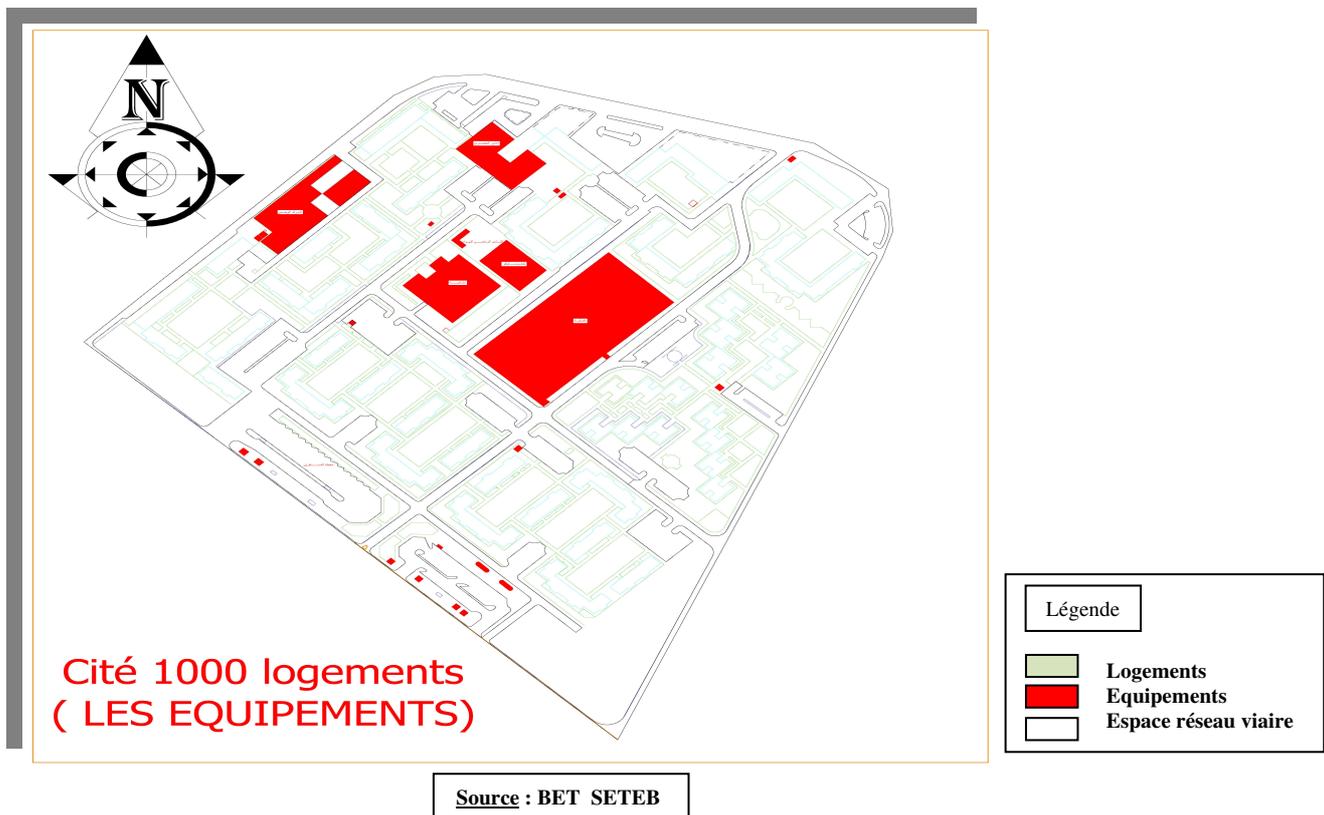
Vers le SUD, la cité donne sur une zone résidentielle, l'occupation des espaces libres dans la frange Sud par l'implantation de la station de transport crée une dynamique importante vue le taux de fréquentation et mouvement continue des lignes de transport urbain de la station.

La cité est complètement fermée vers l'ouest à cause du chemin de fer qui constitue une véritable coupure et barrière artificielle de ce coté.

Ce qui rend les espaces vides derrière les blocs très vulnérables car souvent vides et désertiques, d'autant plus que la visibilité sur ces zones est très réduite.

### **2/ LE SOUS EQUIPEMENT DE LA CITE :**

Figure N°8: Implantation d'équipement au sein de la cité 1000 logts



#### **2.1 : Les équipements administratifs :**

La série suivante d'équipement administratif a été inséré au sein de la cité :

BANQUE/ BEA  
ASSURANCE/ CAAR  
AGENCE FONCIERE  
O.P.G.I

## **CHAPITRE/ VI:**

---

POSTE ET TELECOMMUNICATIONS

SURETE URBAINE

ANTENNE APC, UGTA, SKOOT

GENDARMERIE

CENTRE DES FORETS

URBA

---

STATION DE TRANSPORT

---

Ces équipements longent l'artère urbaine nord et la route N° 4, par cette implantation ils constituent une devanture urbaine et publique de la cité. :

Cette tentative d'insertion des équipements administratifs très importants a permis de créer une dynamique urbaine aux alentours de la cité et d'atténuer légèrement le caractère de banlieue ou cité dortoir qui lui a été infligée.

La station de transport est un point vital et un nœud de circulation très important qui relie la cité et les cités environnantes au reste de la ville.

Malgré son importance, son aménagement fait encore défaut.....

### **2.2 : Les commerces :**

Ce dynamisme a permis la génération de divers commerces de proximité qui ont proliféré tout le long des deux axes urbains qui relient la cité à la ville , profitant du caractère public de ces deux artères :

Voici ci-dessous la liste de la nature des commerces implantés/

Cafétéria–

Pizzeria

Alimentation générale

Taxiphone

Kiosque

Pharmacie

Salle de jeux

Vidéotheque

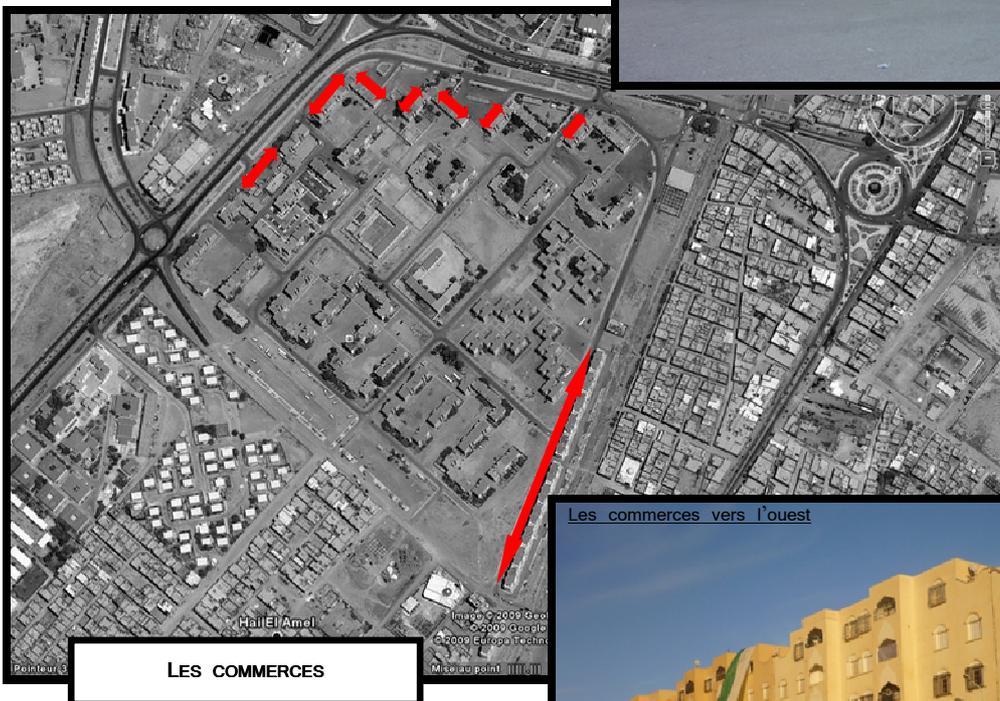
Alimentation générale

Cybercafé

## CHAPITRE/ VI:

Photo N°4 : Le dynamisme Commercial et urbain au niveau de la Cité

Les commerces a la partie Nord



LES COMMERCES



Les commerces vers l'ouest

Source : Auteur

Les commerces implantés ont pour vocation de satisfaire les besoins des habitants de la cité en produits de première nécessité (alimentation générale, pharmacie) et également de combler le vide du aux manque d'infrastructure de loisirs et de lieux de regroupements au sein de la cité à travers (la cafétéria, les pizzerias, salle de jeux, vidéothèque, cybercafés) (voir photo 04)

## CHAPITRE/ VI:

---

Le manque en commerces peut être satisfait également par le marché : (souk el khemiss) , un marché en plein air qui se tient deux fois par semaine et qui s’implante à proximité de la cité

Cependant malgré les bienfaits que pourrait procurer un tel lieu pour le fonctionnement de la cité, ce dernier est également source de nuisance et de dégradation à cause de sa non normalisation et sa prise en charge effective par les services d’entretien de l’APC, en effet le site en question se transforme après la tenue du marché en un vaste terrain d’amas d’ordures et de détritrus de toutes sortes. Ce qui cause d’énormes désagréments au voisinage.

### **2.3 : Les infrastructures sportives, culturelles et ludiques**

Concernant les équipements internes à la cité : on note la présence du terrain sportif de proximité qui a été inséré dans la cité et qui satisfait en grand partie les besoins de quelques jeunes mais ne suffit pas à l’ensemble des jeunes de la cité qui continuent à envahir le deuxième terrain vague à proximité non encore aménagé pour se livrer à leurs sports. (Voir photo 05)

A ce manque en équipements sportifs s’ajoute le manque des infrastructures culturels et de loisirs nécessaires pourtant à l’épanouissement des enfants, jeunes et adultes du quartier Photos N°5/ Les terrains de sport au niveau de la cité



Source : Auteur



## CHAPITRE/ VI:

---

### 2.4 : Les infrastructures éducatives :

Une école primaire, « Amirouche » la seule qui existe au sein d'une cité de cette taille, le nombre total d'élèves est de 853 élèves, ce qui fait que le nombre d'élèves par classe varie entre 48 à 50 élèves par classe.

Cette sur densification alarmante de l'école et des classes non seulement exprime le manque en infrastructures éducatives dont souffre la cité mais pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de scolarisation des enfants de la cité et leur réussite. (Voir photo ci après)

Photos N°6 : L'école primaire Amirouche



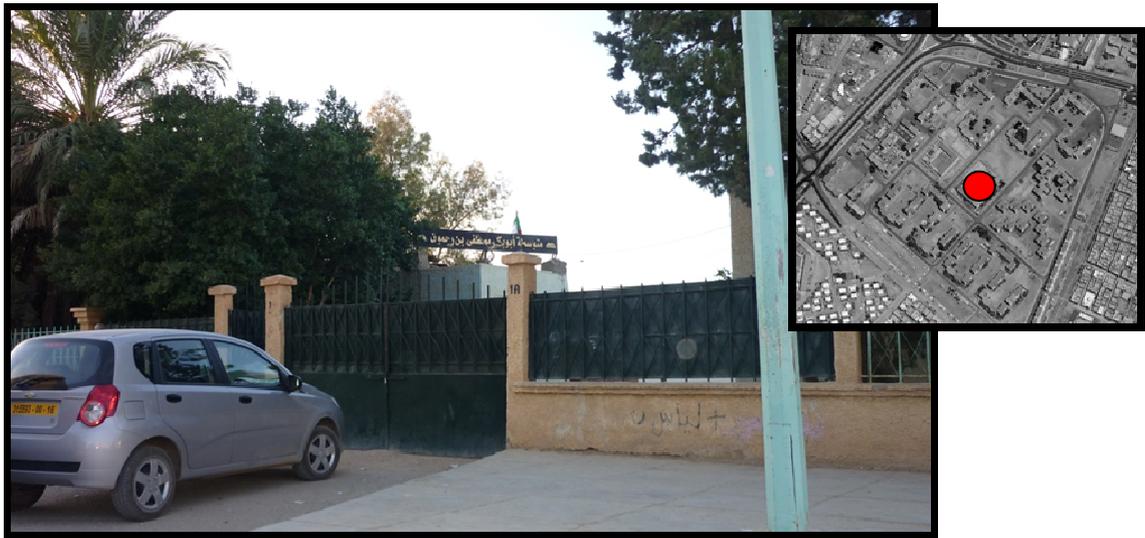
Source : Auteur

Le CEM « Ben Rahmoune » : est la deuxième infrastructure éducative existant au sein de la cité, ayant une capacité de 549 élèves ce CEM souffre également de la sur densification . (Voir photo 07)

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N°7 : Le CEM



Source : Auteur,2009

### 3/ : ANALYSE DES TYPOLOGIES DES BLOCS :

La cité des 1000 logements est constituée de plusieurs typologies de bâtiments s'élevant sur divers niveaux allant du R+2 au R+4. Les schémas ci après montre les dispositions des blocs et les niveaux.

On peut les classer en :

1/ Des bâtiments en (R+4) en forme plot où les cages d'escalier desservent 4 logements par palier : il existe en tout 15 Blocs.

Disposition : les blocs sont liés entre eux de manière a former un dégradé de Trois, deux ou quatre blocs. (Voir photo 10)

2/ Blocs disposés en forme de I ou le bloc central est en R+2 et les blocs latéraux en R+3 . (Voir photo 08)

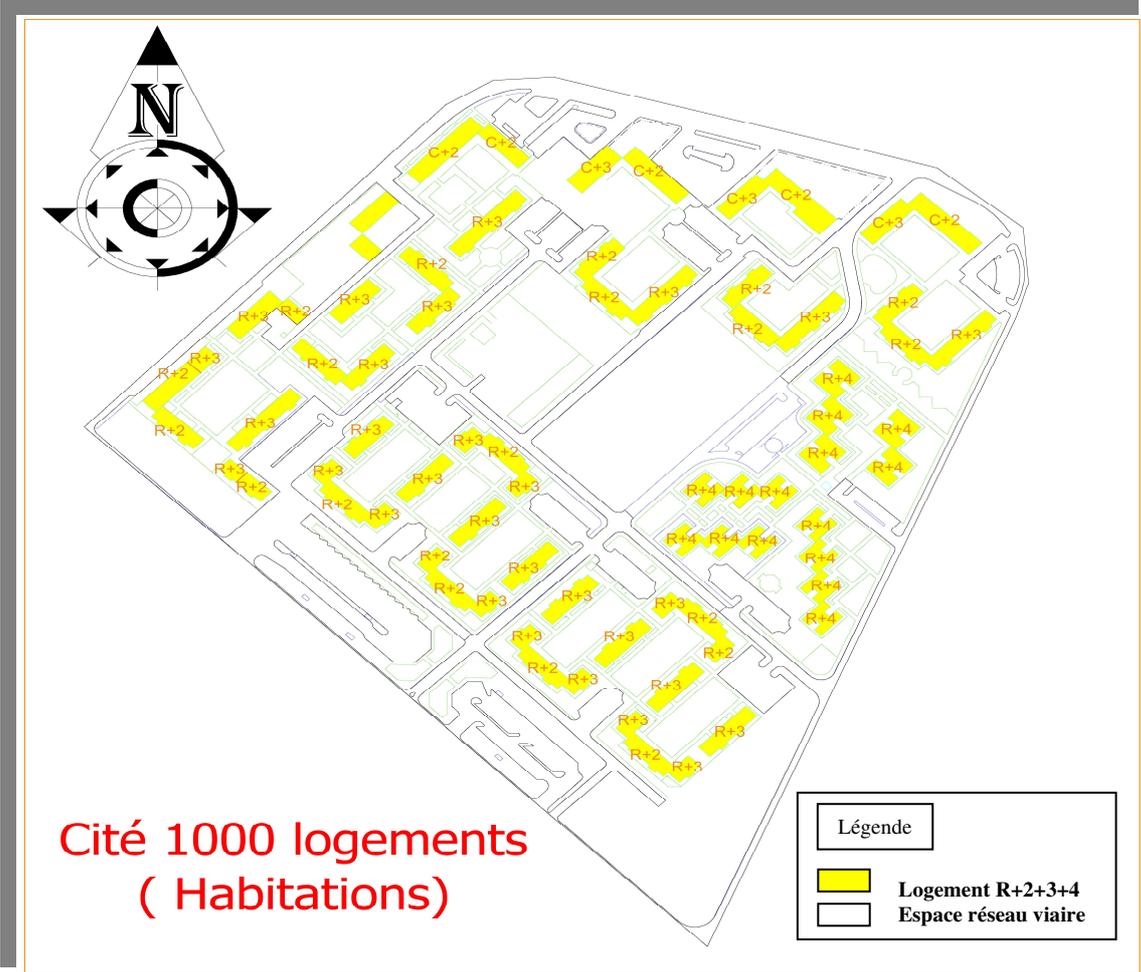
3/ Des blocs en Bande de forme rectangulaire en R+3, disposés linéairement dans la parie intérieure de la cité. (Voir photo 09)

4/ Des blocs disposés en L, le premier en R+2 et Le deuxième en R+3. (Voir photo 09)

4/ les blocs en U, ou les blocs adjacents formants un L sont en R+2 et le dernier est en R+3

**CHAPITRE/ VI:**

Figure N°9 :Disposition des blocs et niveaux



Source : BET SETEB ,2008

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N°8: Bloc en RDC+ 2



Photo N°9 : Bloc En RDC+3



Photo N°10 : Bloc En RDC+4

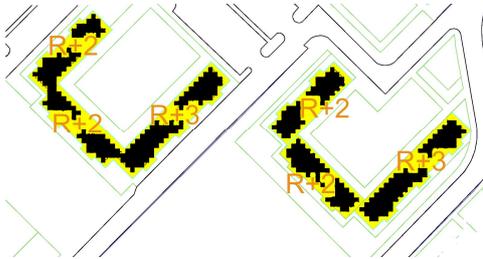


Source : Auteur,2009

# CHAPITRE/ VI:

Figure N°10/ Schémas des différentes typologies de blocs

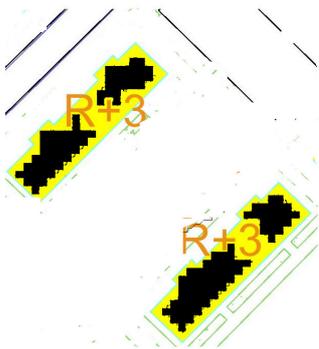
Blocs En U



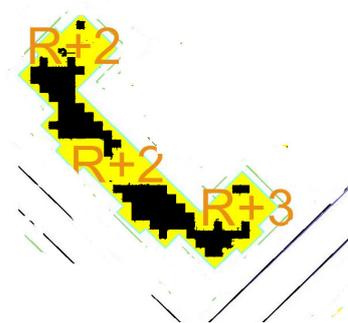
Blocs En L



Blocs En Bandes



Blocs En I



Blocs En Plots



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **3.1/ Les configurations des espaces entre blocs résultants des typologies existantes (blocs)**

Des variantes typologiques existantes au niveau de la cité 1000 logements et de l'agencement des blocs entre eux se forme une variété de configuration des espaces entre blocs que l'on tentera d'examiner.

Une telle distinction nous permet de classer les espaces extérieurs en deux grandes catégories :

1 : Les espaces derrière les blocs

2 : Les espaces Entre blocs

Les espaces derrière blocs sont suite à la logique de l'implantation du zoning de forme indéfinis et de dimensions variés

Les formes entre blocs peuvent être classées selon leur degré de fermeture en trois catégories :

1/ les espaces semi fermés : qui résultent des dispositions en U

2/ Les espaces semi ouverts qui résultent des dispositions en L

3/ les espaces semi fermés tendant à prendre une forme rectangulaire et qui sont le résultat de la disposition d'un bloc en I et de deux blocs en bandes disposés parallèlement

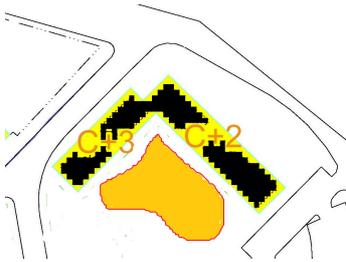
4/ des espaces semi fermés de forme rectangulaire produit par la disposition de deux blocs en L face à face et d'un bloc en bande

5/ les espaces ouverts qui résultent des dispositions des blocs en plots

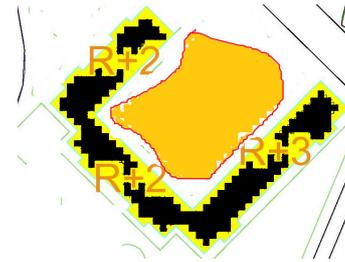
# CHAPITRE/ VI:

Figure N°11: Schémas des configurations des espaces extérieurs formés entre blocs

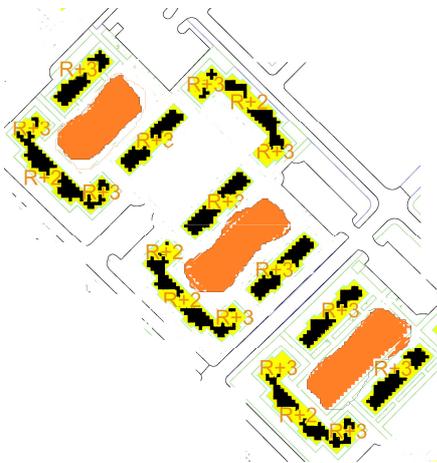
Espace semi ouverts, en L  
(Bloc en L)



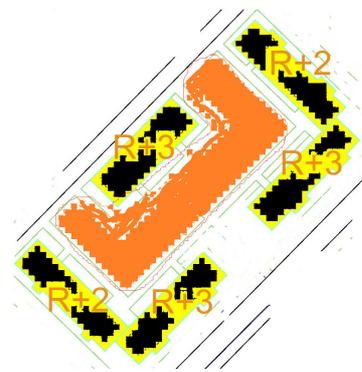
Espace semi fermé  
(Bloc En en U)



Espace semi fermé  
(1Bloc En I Et 2 En Bandes)



Espace semi Fermé  
(2 blocs en L Et 1 en bande)



Espace ouverts  
(Blocs en plots)



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **4/ LE SYSTEME D'ACCESSIBILITE NE PERMET PAS DE LIMITER LES INTRUSIONS DANS LA CITE.**

#### **4.1 : Le système des accessibilités :**

L'accès aux différents blocs se fait en général par le biais de l'espace intérieur formé par les blocs. Ce système des accessibilités est une tentative de préserver un certain degré de privatisation et de présidentialisations de la cité en tournant le dos aux artères urbaines à caractère public qui délimitent la cité. Le choix de cette logique conceptuelle résulte à la fois de la logique du zoning et des exigences de l'implantation d'où le besoin de protection par rapport à la nuisance de l'accès mécanique ceinturant la cité.

De ce choix délibéré résulte à la fois une tentative de protection de la cité mais aussi une coupure par rapport à l'environnement immédiat qui est constitué en large parties de cités résidentielles.

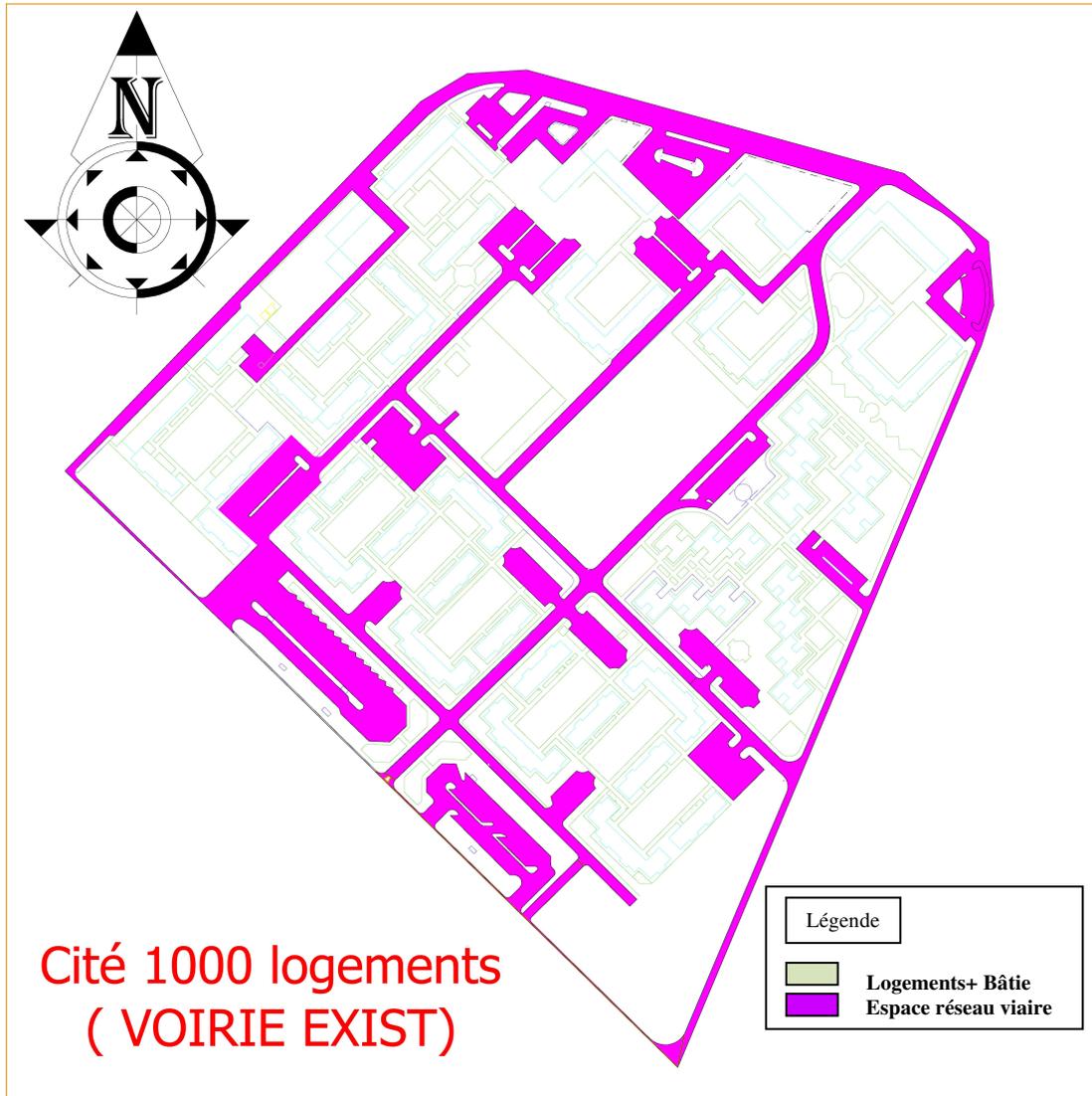
Néanmoins cette tentative d'enclavement de la cité est restée sans impact sur la sélection des accessibilités et surtout les risques d'intrusion dans la cité, car un large pourcentage d'interviewés ont rapporté que les vols commis dans leur cité sont causés par les intrus à la cité et les gens qui fréquentent la cité.

Du point de vue spatial un grand degré d'ouverture caractérise cette cité à cause d'un côté les larges espaces entre blocs ou engendrés par les blocs, l'absence d'aménagement a davantage accentué cette impression d'ouverture.

De l'autre côté on note l'absence totale de dispositifs architecturaux ou physique de délimitation des espaces ou de matérialisation de la transition entre les espaces les plus publics vers les espaces les plus privés.

De ce mode d'implantation résultent une autre catégorie d'espaces extérieurs souvent oubliés et difficilement gérables ce sont les espaces derrière les blocs.

Figure N°12/Disposition des accès mécaniques au sein de la cité



Source : Auteur

## CHAPITRE/ VI:

---

### 4.2 : LES ENTREES :

Le marquage des entrées aux différents blocs se fait uniquement par un simple auvent imperceptible par ses dimensions, sa forme et sa couleur par rapport à la façade principale

Un simple seuil d'à peine 20 cm dans la plupart des blocs sépare l'extérieur de l'intérieur des halls d'entrée

Aucun marquage ou identification de l'entrée par des éléments conceptuels ou architecturaux, ou même des couleurs ou le choix de matériaux spécifiques ;

Concernant le rapport taille de l'entrée par rapport à l'ensemble du bloc, elle est minime et difficilement perceptible

En plus de cela l'uniformité des blocs engendre une réelle confusion et un problème de repérage au sein de la cité qui est matérialisé par le recours à l'usage de la numérotation : (bloc n° ..... ) qui reste le seul moyen de repérage au sein de la cité. (Voir photo 11et12)

Ces résultats montrent que l'espace conçus n'a pas l'un des critères de l'espace défensif prôné par les tenants de cette théorie : le système des entrées hiérarchisées qui permet réellement la sélection des accessibilités et de limiter les intrusions dans la cité

Photo N° 11: les entrées sont imperceptibles



Source : Auteur

## CHAPITRE/ VI:

---

Photos N°12:le recours a la numérotation pour identifier les blocs



Source : Auteur, 2009

### **5/ LES ESPACES RELATIONNELS AVEC L'EXTERIEUR NE PERMETTENT PAS LE CONTROLE DES ESPACES EXTERIEURS.**

#### **5.1 : Les façades extérieures : Délabrement vétusté altérations**

Les choix de la conception architecturale obéissaient à la normalisation et la standardisation de ce choix, il en résulte des façades de qualité médiocre, répétitives, accentuant la monotonie et l'ambiance de l'anonymat de la cité. Les blocs ne sont pas facilement identifiables, le choix des couleurs ternes, des volumes semblables accentuent cette impression.

Le délabrement dû au mauvais entretien des immeubles s'affiche clairement niveau des façades extérieures. Le non renouvellement de la peinture, conjugués aux traces de fissuration ou d'endommagement causés par les interventions multiples des habitants à cela s'ajoute les sallitures provoquées par les égratignures, graffitis, dessins, affiche.... Outre cette conception monotone de nombreuses altérations affectent négativement l'aspect de ces dernières et leur confèrent un aspect déplaisant et désagréable. Les antennes paraboliques sont devenues des éléments de composition des façades. (Voir photo 13)

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N°13 : La façade un support de graffitis



Photo N°14 : Les antennes paraboliques au niveau des façades



Source : Auteur, 2009

La façade est aussi le support où s'affiche les diverses transformations subies par l'espace habité intérieur. ([Voir photo 14](#))

Ces transformations vont de l'obturation des loggias, au percement des balcons, à l'excroissance de la façade, à l'empiétement sur le domaine public au détournement d'usage qui en procède, au marquage du territoire au moyen d'une clôture.

Une diversité de matériaux de constructions est utilisée allant du matériau léger et translucide à l'instar de la verrière fumée qui procure la transparence au matériau lourd de

## CHAPITRE/ VI:

---

type parpaing, brique, béton, pour obtenir une paroi opaque, percée d'une fenêtre et créer ainsi un espace réorienté vers l'intérieur.

Ces dispositifs rompent complètement avec l'unité de base de la façade. Les réaménagements faits par les habitants peuvent atteindre le point de création de nouvelle entrée individuelle aux appartements. (Voir photo 15)

Photo N°15 : Création d'entrées individuelles



Source : Auteur

### 4.2 : Les balcons : Des espaces barricadés et détournés de leur usage

Leur présence est remarquable au niveau de l'aspect physique extérieur de la cité, chaque appartement est doté d'un balcon donnant sur l'espace extérieur. Cependant Malgré leur présence ces éléments prévus pour être des éléments relationnels avec l'extérieur ne jouent pas leur rôle pleinement car ils sont souvent barricadés. Un barreaudage intensif caractérise cette cité soit au niveau des RDC ou des étages supérieurs, en plus des barreaux métalliques, des rideaux épais en toile sont utilisés pour se protéger de l'extérieur. Cette stratégie permet aux habitants et spécialement les femmes d'entre eux d'utiliser les balcons comme prolongement de l'espace domestique pour de multiples activités tout en étant protégé des regards extérieurs.

## CHAPITRE/ VI:

---

Outre le haut degré de fermeture des balcons, ces derniers ne sont pas considérés par les habitants comme des espaces de devanture du logement où l'on doit remarquer divers signes expressif de l'identité des occupants tels que : pots de fleurs, ou objets décoratifs, ou même des objets témoignant d'une utilisation de ces derniers pour se reposer ou profiter de l'espace extérieur tels que : parasols, tables chaises.....(Voir photo 16)

Au contraire ces derniers sont utilisés pour des activités dérisoires tels que le séchage de linge, ou le dépôt d'objets inutilisés...et souvent pour la fixation de la parabole ce qui nuit davantage à l'aspect extérieur de la cité.

Ces observations montrent que le temps de séjour des occupants dans les balcons est réduit au strict minimum et qu'au contraire ce sont des espaces complètement détournés de leur usage et désertés par leurs occupants. Cela nous affirme que ces éléments architecturaux malgré leur présence physique ne peuvent en ces conditions jouer leur rôle d'éléments d'observation de l'espace extérieur et que cela affecte négativement le degré de visibilité sur l'espace extérieur tels que prôné par les tenants de l'espace défensif.

Dans certains cas on note même la suppression totale du balcon pour l'utiliser comme surface de prolongement des pièces intérieures.

Ces observations du vécu montrent qu'il n'y a pas de visibilité réelle et effective sur les espaces extérieurs malgré l'existence de dispositifs architecturaux relationnels avec l'extérieur cela est dus au contexte socioculturels particulier de la région qui exige que les espaces relationnels aient un degré d'ouverture adéquats de manière à préserver les intimités familiales.

De l'autre côté ces résultats nous permettent d'affirmer l'hypothèse que la non conception de cette cité en espace défenseur favorise la prolifération des dysfonctionnements malaises et dégradations car d'un côté il n'y a pas de système de sélection des accessibilités de l'autre côté pas de visibilité réelle effective sur les espaces extérieurs.

**CHAPITRE/ VI:**

---

Photo N°16/ La fermeture des balcons et détournement d'usage



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **6 : FORMES ET ASPECTS DE LA DEGRADATION DES ESPACES EXTERIEURS :**

1 : La première impression qui se dégage des observations c'est celle du grand vide que déterminent les blocs entre eux, les espaces extérieurs sont des vastes espaces vagues, dénudés et souvent vides et désertés.

Cette impression du vide est créée d'une part par la grande distance entre les blocs, l'absence de toute trace d'aménagement ou mobilier et d'autre part la rareté des espaces verts.

2 : Le deuxième constat c'est celui des multiples signes de dégradation des lieux : La présence d'amas d'ordures et de décharges sauvages à proximité des immeubles, la stagnation des eaux ménagères déversées à l'extérieur, l'écoulement des eaux usées à même la surface faisant irruption à partir des vides sanitaires ou de canalisations extérieures d'égouts éventrées.....

Ces espaces extérieurs se transforment en « marée » de boue en hiver et en terrain poussiéreux l'été, les vents dominants accentuent la dégradation des lieux. (Voir photo 17)

Photo N° 17: Les espaces extérieurs support d'immondices



Source : Auteur

### **6.1 : L'IMPACT DU MANQUE D'AMENAGEMENT EXTERIEUR ET DE LIEUX**

#### **DEREGROUPEMENT ADEQUATS :**

Les jeunes, qui représentent une forte proportion de la population totale des ZHUN, Recherchent, eux, des lieux animés. Pour pallier l'inexistence d'espaces récréatifs qui leur

## CHAPITRE/ VI:

---

Soient réservés, ces derniers préfèrent les espaces du centre ville.

Une catégorie de jeunes s'approprie des espaces extérieurs à l'abri des regards et parfois des espaces communautaires intérieurs pour s'adonner à des activités douteuses : abus d'alcool, drogue.... Pendant certaines heures de la journée ou la nuit.

### **Les vieux :**

Parfois on les rencontre assis sur les perrons des entrées aux blocs, les trottoirs .....Pour ne pas s'asseoir à même le sol, cette catégorie de population emporte souvent avec elle des chaises, des tapis ou des cartons, des objets sensés offrir un minimum de confort

Ils s'y regroupent souvent en fonction de leurs affinités pour s'y asseoir, discuter ou de jouer aux dominos.... ;

**Les hommes** eux, choisissent les espaces de manière à ne pas déranger l'intimité du voisinage, leur utilisation des espaces extérieurs se limite à leur horaires de sortie de travail et particulièrement le soir pendant les saisons chaudes, on les voit souvent accompagnés de petits enfants, déambuler tout autour de la cité et choisissent pour s'y asseoir les lieux les plus publics au sein de la cité, sinon les cafés et les boutiques installés sur les axes périphériques de la cité.

**Les jeunes enfants et les adolescents** envahissent les entrées d'immeubles, et les parkings. Ces derniers offrent par leur dimension, leur forme et leur situation généralement à proximité de l'entrée des immeubles, l'étendue nécessaire pour que les enfants et les adolescents puissent courir en toute désinvolture, faire du vélo, et jouer au ballon, ou à la marelle ; et tout cela à proximité de leur lieu de résidence.

Cette présence intense des enfants dans les espaces extérieurs est source d'ennuis et de querelles de voisinage (**voir résultats de l'enquête**) .

## CHAPITRE/ VI:

---

D'autre part faute d'aménagement adéquats de jeux ces derniers se livrent à des actes de vandalisme et de dégradation des blocs, égratignures, sallitures, graffitis de toute sorte...

Photo N°18/ les enfants dans l'espace extérieur



Photo N°19/ Le vandalisme infantile



Source : Auteur

Si les jeunes et les enfants utilisent intensément l'espace extérieur ce dernier tel que conçu ne se prête nullement à l'usage féminin qui se réduit au simple passage, en effet, les espaces centraux sont très exposés aux regards par les vues plongeantes des fenêtres, ces espaces ne sont pas suffisamment protégés pour offrir un fond d'intimité qui permettrait aux femmes de profiter de cet espaces pour s'y asseoir ou se retrouver entre voisines. D'autant plus que la pratique de l'espace public par les femmes est très réduite vu le contexte socioculturel. ([Voir photo 18 et 19](#))

## **CHAPITRE/ VI:**

---

**La présence féminine** est pourtant très importante car elles sont tout d'abord les garantes de la sécurité de leurs enfants et les premières à s'intéresser à la propreté et à l'entretien de l'espace habité, elles pourraient par leur présence réelle contribuer efficacement à la bonne gestion des espaces extérieurs et à leurs protections contre les actes de vandalisme infantile en particulier.

Leur présence pourrait éventuellement dissuader les regroupements douteux d'adolescents ou de malfaiteurs dans la cité.

**Le besoin de s'y asseoir, discuter et se rencontrer entre amis est très manifeste :**  
Le besoin de s'y asseoir dans l'espace extérieur est très manifeste au sein de cette cité, durant la période de notre enquête nous avons décelé par le biais d'observations une série de comportements qui expriment les besoins latents des habitants.

Dont le plus important c'est celui de s'y asseoir, de discuter entre amies.....:

Or faute d'aménagement, ces derniers se servent de moindre élément de mobilier disponible pour s'y asseoir, trottoir, perron et marches de l'entrée..... et parfois même les plus dangereux tels que les sièges des lampadaires.

Dans certains cas, les habitants s'approprient les espaces adjacents à leur immeuble en font des jardins, les délimitent soigneusement et installent même des chaises et tables ce qui montre les besoins profonds des riverains ceux de s'y asseoir en plein air , de profiter de l'espace extérieur mais tout en étant protégé à la fois des regards extérieurs mais aussi des intrusions potentiels.

**Faute d'aménagement des parkings, on stationne n'importe où ;**

Les Parkings prévus au niveau des plans de masse sont restés faute d'aménagement non définis, cette situation a engendré une grande confusion d'usage des espaces extérieurs, on stationne n'importe où, même sur les passages piétons et parfois même juste en face des entrées au bloc sur le pas de la porte .

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N°20/ stationnement anarchiques



Source : Auteur

Quant aux rares résidents qui continuent à utiliser les espaces vagues prévus initialement pour être des parkings, ils souffrent de problèmes engendrés par les dysfonctionnements d'usage car aucun marquage des espaces de stationnements n'a été prévu, souvent on remarque des stationnements dans toutes les directions et n'obéissant à aucune norme.

Les parkings prévus posent aussi le problème de leur exposition aux rayonnements solaires intense que connaît la région aride car aucun abri n'a été conçu, conjugués aux problèmes des vols et d'insécurité. (Voir photo 20)

### **6.2 : MODE D'APPROPRIATIONS ET USAGE DES ESPACES EXTERIEURS :**

Des appropriations de l'espace extérieur pour usage de jardinage sont observables au niveau de cette cité, une observation rigoureuse de ces utilisations nous permet de tirer les constatations suivantes :

1/ les actions d'appropriations des espaces extérieurs pour usage de jardinage sont des actions ISOLEES et TEMPORAIRES elles ne s'inscrivent pas dans le temps et n'ont pas de caractère durable.

## **CHAPITRE/ VI:**

---

**1/ Le jardinage une actions isolée et restreinte :** Les appropriations de ces espaces pour usage de jardinage ne concernent qu'une minorité d'espaces, et n'impliquent qu'un faible pourcentage de riverains.

Ce sont en particulier les habitants des RDC qui s'intéressent à ce type d'appropriations, cela se justifie par le fait que ces espaces situées juste proximité de leurs logement peuvent de ce fait être considéré comme des prolongements de leur logement, d'autre part ils sont facilement contrôlables et gérables par ces habitants.

Le degré d'appropriations de ces espaces atteint son sommet lorsqu'on constate que ces espaces sont perçues comme **des propriétés exclusives** de ces habitants. Cela se constate par la fermeture de ces espaces et l'usage de grillage en fer qui empêcherait toute sorte d'intrusion dans ces espaces et limiterait l'utilisation aux seuls riverains. Bien que le souci de protection des plantations est souvent l'argument avancé par ces riverains.

Ce qui nous permet de dire que cette activité est isolée c'est aussi le fait que le jardinage se limite à quelques espaces et ne se répand pas sur l'ensemble de la cité ce qui montre que même au niveau des résidents des étages inférieurs, seule une minorité s'intéresse au jardinage et que la pratique de cet usage reste très restreinte.

### **2/ le jardinage une action temporaire :**

Malgré la présence des jardinets leur entretien fait souvent défaut ce qui montre que l'usage de l'espace pour jardinage est une action temporaire qui ne s'inscrit pas dans le temps, cela montre clairement que l'appropriation des riverains s'arrête aux plantations du départ, malgré que le jardinage demande un entretien quotidien on n'a jamais eu l'occasion de remarquer des riverains dans l'espace jardinets se livrer à des activités tels que désherbage, arrosage, soigner les plantations .....

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **6.2.1 : LES APPROPRIATIONS VARIENT SELON LES CONFIGURATIONS DES ESPACES EXTERIEURS :**

#### **a : l'appropriation varie avec l'éloignement par rapport au bloc :**

L'appropriation de l'espace extérieur dépend de la distance par rapport au bloc résidentiel. Les espaces extérieurs utilisés pour jardinage sont généralement ceux adjacents aux blocs résidentiels, à fur et à mesure que l'on s'éloigne des blocs résidentiels les espaces cet usage s'affaiblit.

Pourtant quelques tentatives d'appropriation de l'espace non limitrophes aux blocs existent mais ont été vouées à l'échec, l'état de désolation et d'abandons et d'endommagement qu'ont subies ces plantations témoignent de l'échec de ces tentatives. (Voir photo 21)

Photo N° 21: Les plantations de l'espace central abandonnées



Source : Auteur

#### **b : l'appropriation varie avec le degré de fermeture de l'espace central**

##### **A : Les Configurations semi fermées : résultant des dispositions des blocs en I**

###### **1/ Les espaces adjacents aux blocs**

Une présence très remarquable de l'espace vert à travers l'appropriation des espaces adjacents aux blocs pour jardinage.

Cette appropriation ne se limite pas aux espaces sur lesquels donnent les entrées mais s'étend tout autour des blocs .

## CHAPITRE/ VI:

---

On a même constaté l'appropriation des espaces pour jardinage le long des murs arrière et de façades presque aveugles.

L'espace dans ces cas de figure est parfaitement définis car souvent compris entre une deux allées piétonnes dallées, ou bien le bloc est parfaitement aligné à la rue, ces conditions physiques ont fait que l'appropriation d'un tels espace soit facilitée car l'usage est parfaitement définis. (Voir photo 22)

Photo N° 22/ usage intensif de jardinage

L'alignement à la rue facilite l'appropriation



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ VI:**

---

Photo N° 23 / jardinage derrière les blocs  
Espace de jardinage Définis



Photo N° 24: appropriation des espaces entre blocs pour jardinage



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **2/ Les espaces centraux ouverts :**

Tous les espaces centraux dans ce genre de configuration sont vides et dénudés quelque soit les blocs et leurs occupants. On se rend compte que leur usage est difficile, vue l'ambiguïté qui règne autour, car les limites sont floues et non repérables ce qui pousse les riverains à n'exploiter que les espaces juste limitrophes à leurs blocs ou se limiter à quelques plantations d'arbres

Cette confusion a fait que l'usage pour intention de jardinage est plus faible dans les espaces ouverts centraux que dans les espaces limitrophes aux blocs. L'espace a des dimensions démesurées qui accentuent le flou et l'ambiguïté quant à son usage et l'identité de ces propriétaires et de ces garants. Un tel espace aussi vaste et non défini poserait d'emblée la problématique de son appartenance. A qui appartient-il ? Qui a le droit d'usage ? Qui en est le garant ? Est-ce les habitants de tel bloc ou de tel autre ? Où sont les limites ?

La confusion d'usage au niveau de l'espace central se manifeste à travers :

- 1/ utilisation de cet espace pour le stationnement de véhicules
- 2/ utilisation est réduite au simple passage, la contrainte climatique et les chaleurs intenses que connaît la ville ne rendent pas propice l'utilisation de ces espaces, et favorisent leur désertification
- 3/ cet espace se transforme parfois en un support d'amas d'ordures, de débris, de toutes sortes . (Voir photo 23,24 et 25)

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N° 25 : Difficulté d'appropriation des espaces centraux



Source : Auteur

### **B : Les Configurations semi ouvertes : résultant des dispositions des blocs en L**

A l'encontre des espaces en configurations en I plusieurs tentatives d'appropriation de l'espace central dans le cas des configurations en L par des plantations existent mais en vain, les plantations sont dans un état déplorable actuellement . (Voir photo 26)

L'espace dans ce cas est plus ouvert et donne l'impression d'être plus grand, les limites ne sont pas clairement définies ce qui accentue là aussi la confusion d'usage.

Photo N°26 : Espace central vide



Source : Auteur

## CHAPITRE/ VI:

---

Un seul cas remarquable au niveau de la cité qui reste isolé concerne une expérience réussie d'appropriation même de l'espace central, il s'agit d'un médecin qui s'est engagé individuellement pour prendre en charge l'espace central situé en face de son cabinet installé au RDC et le transformé en un espace vert. Cette tentative a donné lieu a un espace agréable, très plaisant et très bien entretenu. (Voir photo 26)

Photo N°27 / Tentative exemplaire jardinage au niveau de l'espace central



Source : Auteur

Photo N°28 : appropriation tout autour du bloc et entre eux



Source : Auteur

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **D : Les Configurations ouvertes : résultant des dispositions des blocs en plots**

Les formes d'appropriation des espaces ouverts formées par les blocs en plots sont les plus réduites au niveau de l'ensemble de la cité , nos observations ont montré :

- 1/ Les appropriations des espaces limitrophes pour usage de jardinage sont très réduites
- 2/ Etat déplorable des espaces extérieur et de la façade
- 3/ Aucune trace d'entretien des jardinets lorsque ceux-ci existe
- 4/ Appropriation de l'espace derrière les blocs pour étendage de linge

Cela s'explique par le haut degré d'ouverture qui caractérise l'espace formé entre les blocs dans ce cas et son ambiguïté qui ne permet pas de faciliter son appropriation. (Voir photo 29)

Photo N° 29 : Les appropriations des espaces limitrophes pour usage de jardinage sont très réduites



**Source : Auteur**

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N° 30 : Espace extérieur dénudé



Photo N° 31 : Etat déplorable des espaces extérieur dénudé et de la façade



Source : Auteur

## CHAPITRE/ VI:

---

Photo N°32 : entretien difficile des jardinetes lorsque ceux-ci existent



Source : Auteur

**Photo N° 33** : l'espace extérieur derrière les blocs pour insérer le linge.

**Source** : Auteur,2009.

## **CHAPITRE/ VI:**

---

### **CONCLUSION**

L'impact du cadre bâti architectural et urbain de la cité des mille logements sur les dysfonctionnements observés est manifeste à différents niveaux :

1 : l'implantation de la cité au niveau de la banlieue qui a fait qu'elle soit perçue comme une zone coupée de la ville mais très dépendante de cette dernière, ceci constitue la première source de désagrément de ses occupants.

La logique de zoning qui a présidé le choix de l'organisation spatiale a induit de nombreux espaces vulnérables et sources d'insécurité.

2 : Les sous équipement de la cité est le deuxième facteur urbain influant sur les malaises et les dysfonctionnements vécus au niveau de cette cité. Le manque flagrant en infrastructures culturels, sportifs et ludique pèse lourdement sur le vécu des habitants de la cité et spécialement les jeunes et les adolescents qui livrés à eux mêmes faute de l'oisiveté sont soumis aux risques de déviance.

3 : le manque d'aménagement extérieur et de lieux de regroupement adéquats : est source de confusion d'usage et de désagréments des occupants, les enfants en particulier faute d'espaces de jeux adéquats s'adonnent souvent à des jeux destructifs et d'endommagement de la cité.

L'impact des facteurs spatiaux et architecturaux est manifeste à deux niveaux :

1/ Au niveau de l'organisation spatiale de la cité, l'analyse a montré que

A : Le système d'accessibilité ne permet pas de limiter les intrusions dans la cité.

B : Les espaces relationnels avec L'extérieur ne permettent pas le contrôle des espaces extérieurs.

Ces deux résultats montrent que l'espace conçu n'a pas les critères de l'espace défensif prôné par les tenants de cette théorie.

Cela nous permet d'affirmer l'hypothèse que la non conception de cette cité en espace défenseur favorise la prolifération des dysfonctionnements malaises et

## **CHAPITRE/ VI:**

---

dégradations car d'un côté il n'y a pas de système de sélection des accessibilités de l'autre côté pas de visibilité réelle effective sur les espaces extérieurs.

L'analyse modes d'Appropriations et usages des espaces extérieurs a montré que les appropriations varient selon les configurations des espaces extérieurs :

**L'appropriation varie avec l'éloignement par rapport aux blocs**

**L'appropriation varie selon le degré de fermeture de l'espace**

L'ensemble des résultats de ce chapitre émanant de l'analyse du cadre physique et des observations du mode d'appropriation ont montré l'impact de divers paramètres urbains et architecturaux sur les dysfonctionnements observés, ces résultats vont être plus affinés à travers une enquête plus précise dans le chapitre suivant.

### **RECHERCHE DES CAUSES DE DYSFONCTIONNEMENTS DANS LA CITE DES 1000 LOGTS**

#### **INTRODUCTION :**

Les résultats de l'analyse du cadre bâti a montré l'influence de nombreux paramètres physiques architecturaux et urbains sur les dysfonctionnements qui caractérisent la cité des milles logements. Dans ce chapitre on affinera cette analyse grâce à l'enquête conduite auprès un échantillon représentatif de la cité choisis sur la base des variantes spatiales résultant des typologies de blocs . L'objectif de cette enquête étant de vérifier tout d'abord s'il existe des écarts de dysfonctionnements entre les différentes variantes typologiques observés, ensuite de chercher les causes de ces écarts.

L'enquête conduite est basée sur un échantillonnage alliant la méthode des quotas a celle des itinéraire, il s'agit de sélectionner dans chaque variantes typologique un quotas représentatif de logements et d'interviewés leurs occupants. En veillant à obtenir une diversité d'interviewés selon le sexe, l'âge, les occupations, le degré de scolarisation. Ainsi un échantillon de 100 habitations ce qui représente le 1/10 de la cité des milles logements a été choisi.

Une première série de questions a été présentée aux interviewés afin de tester le degré de dysfonctionnement au sein de l'échantillon et de vérifier l'existence des écarts de niveaux de dysfonctionnements entre les différentes variantes spatiales . Les questions ont concernés les points suivants :

Degré de Connaissance, Relations de voisinage, Querelles de voisinage, Déviances  
Et Degré de Satisfaction

Outre ces questions, le but de l'enquête étant d'examiner l'impact des paramètres spatiaux : densités d'occupation, des statuts des logements ainsi que les caractéristiques

## CHAPITRE/VII:

---

socioéconomiques et démographiques de leurs occupants sur les écarts entre les dysfonctionnements observés.

Le questionnaire est composé des trois rubriques suivantes

Première rubrique :

Famille : nombre de personnes, nombre de ménages, nombres d'enfants, nombre d'adolescents.

Deuxième rubrique :

Logement :

Type : F3, F4, F5

Statut : propriétaire ou locataire

Troisième rubrique :

**Revenus de la famille :**

Occupation du chef de ménage

Occupation du conjoint

Possession de voiture, biens immobiliers, terres, de commerces

### A : TAUX DE DYSFONCTIONNEMENT AU SEIN DE L'ECHANTILLON

#### 1/ DEGRE DE CONNAISSANCE DES VOISINS

Tableau N° 1 : Degré de connaissance des voisins

	Effectif	Cumulé	%
Tous	67	67	67,00
Plupart	20	87	20,00
Quelques	12	99	12,00
VM	1	100	1,00

Source : Auteur

Le degré de connaissance est très fort aussi dans l'échantillon, cela rejoint les réponses collectées au niveau de l'ensemble de la cité, car 87% ont rapporté connaître tous à la

## **CHAPITRE/VII:**

---

plupart des habitants de leur cité contre 12% seulement dont le cercle de connaissance ne s'étend qu'à quelques uns.

Aucun interviewé n'a déclaré ne connaître personne.

Cela montre que l'anonymat n'existe pas dans cette cité et rejoint en grande partie les conclusions de l'enquête générale au niveau de l'ensemble de la cité.

### **2/ RELATIONS DE VOISINAGES**

Tableau N° 2 : **Relations de voisinage**

	Effectif	Cumulé	%
Forte	87	87	87,00
Faible	12	99	12,00
VM	1	100	1,00

**Source : Auteur**

Si l'on observe les relations dans cette cité on se rend compte qu'elles sont intenses, 87% contre 12% ont affirmé avoir des relations de voisinage intense avec leur voisins, les visites sont plutôt rares 73%, les échanges se réduisent aux aides en cas de décès, de cérémonie de mariage ou d'assistance en cas de maladie.

Ces réponses confirment celles de l'enquête au niveau de l'ensemble de la cité et montrent la persistance des relations sociales au sein des Z.H.U.N contrairement aux grands ensembles dans les pays occidentaux.

## **CHAPITRE/VII:**

---

### **2.1/ FREQUENCE DES VISITES**

Tableau N° 3 : **Fréquence des visites**

	Effectif	Cumulé	%
Fréquent	6	6	6,00
Moyen	20	26	20,00
Rare	73	99	73,00
VM	1	100	1,00

### **3 / QUERELLES DE VOISINAGE**

Tableau N°4 : **Querelles de voisinage**

	Effectif	Cumulé	%
Fréquent	5	5	5,000
Moyenne	63	68	63,00
Jamais	29	97	29,00
VM	3	100	3,00

Le problème des querelles de voisinage est aussi manifeste au niveau de la cité, seuls 29% d'interviewés contre 68% d'entre eux nient l'existence de querelles au niveau de leur cité .

### **4/ EXISTENCE DE DEVIANCE DANS LA CITE**

Tableau N°5: **Existence de déviance**

	Effectif	Cumulé	%
Non	23	23	23,00
Oui	72	95	72,00
VM	5	100	5,00

## CHAPITRE/VII:

---

Le problème de déviance au niveau de cette cité paraît évident si l'on considère les réponses à la question de l'existence ou non de la déviance dans la cité.

La majorité des répondants ont confirmé cette existence 72% contre 23% seulement qui prétendent la non existence de déviance dans leur cité.

### 5/ SATISFACTION DANS LA CITE

Tableau N°6 : **Satisfaction dans la cité**

	Effectif	Cumulé	%
Oui	79	79	79,00000
Non	20	99	20,00000
VM	1	100	1,00000

---

### 5.1 DESIR DE QUITTER LA CITE

Tableau N°7 : **Désir de quitter la cité**

	Effectif	Cumulé	%
Oui	87	87	87,00000
Non	11	98	11,00000
VM	2	100	2,00000

---

79% des interviewés disent être satisfaits dans la cité contre seulement 20% d'insatisfaits cependant 87% déclarent vouloir quitter la cité contre seulement 11% qui préfèrent y rester.

**Cela montre d'un côté le très faible degré d'attachement des habitants** à cette cité, car la majorité des interviewés ont répondu qu' malgré leur satisfaction ils aimeraient aller dans un endroit plus meilleur que celui là, ce qui montre de l'autre côté que **la cité représente à leur yeux un simple lieu de transit** dans l'attente d'un lieu d'habitat permanent.

## **CHAPITRE/VII:**

---

### **B/ RECHERCHE DES PARAMETRES SOURCES DE DYSFONCTIONNEMENT :**

#### **1/L'IMPACT DE LA SUR DENSIFICATION DES LOGEMENTS :**

L'impact du cadre physique sur les dysfonctionnements observés se constate à travers de nombreux paramètres physiques, le premier d'entre eux étant la surdensification des logements.

L'hypothèse à tester étant que :  
les logements surpeuplés sont inadéquats pour le bien être de leur occupants et affecte négativement leur équilibres psychiques.  
Faute d'espace les enfants et adolescents sont rejetés à l'extérieur du logement sans aucune surveillance ce qui favorise leur déviance.

Afin de tester ce paramètre plusieurs indicateurs sont utilisés :

- 1 : Le taux d'occupation par logement
- 2 : le nombre de foyer par logement
- 3 : le type de logement occupé par plusieurs familles
- 4 : Le taux d'occupation par pièce

#### **1.1/ TAUX D'OCCUPATION PAR LOGEMENT :**

##### **a) Nombre de personne par logements :**

Le nombre de personne par logement dans l'échantillon enquêté est de famille est de 6,49 ce qui dépasse la norme nationale fixé à 6 personnes par logement.

Ce taux d'occupation est aussi élevé si l'on considère l'écart type de 2,12 car le maximum c'est-à-dire l'existence de famille à 14 personnes qui occupe un logement, et si l'on observe la table de fréquence on se rend compte que 21% des logements sont occupés par 7 personnes.

## CHAPITRE/VII:

---

Tableau N°8 : **Taille moyenne des ménages**

	N actifs	Moyenne	Minimum	Maximum	Ec-Type
<b>TAILLE</b>	99	6,494949	3,000000	14,00000	2,125519

---

Tableau n°9 : **Nombre de personnes par logement**

Nombre	Effectif	Cumulé	%
3	2	2	2
4	11	13	11
5	24	37	24
6	20	57	20
7	21	78	21
8	6	84	6
9	4	88	4
10	4	92	4
11	4	96	4
12	2	98	2
14	1	99	1
VM	1	100	1

---

Tableau n°10 : **Nombre de foyer par famille :**

Nombre	Effectif	Cumulé	%
1	84	84	84,00
2	14	98	14,00
VM	2	100	2,00

---

## CHAPITRE/VII:

---

La lecture de ce tableau nous permet de constater que malgré la tendance générale qui va vers la famille nucléaire il existe comme même des familles élargies au sein de cette cité.

Il S'agit en général d'après notre enquête de nouveaux jeunes ménages installés chez leur parents à cause de la crise de logement et de leur incapacité à se procurer une habitation individuelle hors du foyer parentale.

Cependant en ce qui concerne la sur densification des logements, ce tableau confirme le constat de la sur densification, il existe au moins 14% des logements au niveau de notre échantillon occupés par deux foyer.

Si l'on prend en compte la conception de ces appartements, une seule cuisine, une seule salle de bains, un seul WC on se rend compte des conditions difficile dans lesquels se trouvent ces familles à cause de l'étroitesse de l'appartement et son inadaptation à accueillir deux familles ensemble. D'autant plus que la plupart des logements sont des F3 comme le montre le tableau ci après

**Tableau n°11 : Type de logement au niveau de l'échantillon :**

Type	Effectif	Cumulé	%
F3	86	86	86,0
F4	8	94	8,00
F5	5	99	5,00
VM	1	100	1,00

Ce problème est plus crucial lorsqu'on se rend compte que la plupart des logements occupés par deux foyers sont des F3. Comme le montre le tableau suivant :

**Tableau n°12 : Type de logement occupé par les familles composées de 2 foyers**

Type	Effectif	Cumulé	%
F3	12	12	85,7
F4	1	13	7,14
F5	1	14	7,14
VM	0	14	0,00

## **CHAPITRE/VII:**

---

### **1.2/ TAUX D'OCCUPATION PAR PIECE**

Tableau n°13 : **Taux d'occupation par pièce**

	N Actifs	Moyenne	-95,000%	+95,000%	Minimum	Maximum	Ec-Type
<b>DENS_PI</b>	99	2,050909	1,906283	2,195535	,800000	4,660000	,725136

Le taux d'occupation par pièce est de 2,05 personnes par pièces, la vraie moyenne pourrait se situer entre 1,90 et 2,10 à un niveau de confiance de 95% ce taux est acceptable si l'on ignore l'écart type par rapport à la moyenne qui est de 0,72, soit un maximum de 4,66

C'est à dire près de 5 personnes par pièces ce qui constitue un taux de surpeuplement critique. Cependant si l'on compare ce taux par rapport aux indices de surpeuplement on trouve qu'il est supérieur au seuil critique celui de 2 personnes par pièces et inférieur au seuil pathologique celui de 2,5 personnes par pièces

*La lecture des résultats ci-dessus montre un degré de surpeuplement fort au niveau de la cité des milles logements, ce qui nous permet d'accepter l'hypothèse que ce paramètre est l'un des facteurs favorisant le développement des malaises observés car d'un côté la source des querelles de voisinage rapportés par les interviewés c'est « les enfants ». Ce qui montre que faute d'espaces ces derniers sont souvent rejetés à l'extérieur du logement, et livrés à des jeux de vandalisme en l'absence de terrain de jeux adéquats au niveau de la cité.*

### **2. L'IMPACT DE L'APPARTENANCE SOCIOCULTURELLE DES OCCUPANTS**

L'hypothèse à tester étant que :

Les dysfonctionnements observés dans la cité des milles logements sont dus au fait qu'elle regroupe une grande proportion de familles défavorisées parmi ses occupants. Afin de tester cette hypothèse les indicateurs suivants ont été utilisés pour mesurer les niveaux socioculturels dans cette cité.

- 1 : fonction du chef de ménage ou de la famille
- 2 : fonction du conjoint
- 3 : les revenus du ménage

## CHAPITRE/VII:

---

La conjugaison de ces trois indicateurs nous permettra de classer les ménages en catégories socioprofessionnelles ou socioculturelles car la profession est un indicateur à la fois du revenu et du niveau culturel ou de scolarisation. La fonction du conjoint est également un indicateur très important du niveau culturel du ménage car le travail de la femme est un indice du niveau culturel élevé de la famille.

### 2.1 / Fonction du chef de famille :

Tableau n°14 : **Activité exercée par le chef de ménage**

Activité	Effectif	Cumulé	%
Retraité	30	30	30,00
Fonctionnaire	16	46	16,00
Commerçant	15	61	15,00
Cadre	10	71	10,00
Sans	1	72	1,00
Décédé	15	87	15,00
Ouvrier	6	93	6,00
G.commerçant	6	99	6,00
VM	1	100	1,00

Tableau N°15: **Classement des activités en catégories :**

	Catégorie favorisée	Catégorie moyenne	Catégorie Défavorisée	Non Réponses	Total
Effectif	31	46	22	1	100
Pourcentage	31%	46%	22%	1%	100%

## CHAPITRE/VII:

---

Pour la classification de l'activité du chef de famille on a procédé par un regroupement des activités en trois catégories :

1/ familles favorisés regroupant : les cadres, les commerçants et les grands commerçants

2/ les familles moyennes : regroupant : les fonctionnaires et les retraités

3/ les familles défavorisés : regroupant : les ouvriers, les sans profession, les décédés

La lecture du tableau nous permet de constater que la plupart des chef de famille appartiennent à des catégories moyennes ce sont les fonctionnaires et les retraités qui représentent 46%.

Vient ensuite la catégorie élevée celle des cadres ou des commerçants et grands commerçants qui représente 31%, les familles dont les chefs de famille appartiennent à des catégories défavorisé représentent 22%.

Ce pourcentage est comme même assez important car il comprend 15% de familles monoparentales dont le chef de famille est décédé et 6% d'ouvriers. Cette proportion montre qu'une proportion assez importante de familles dans cette cité sont confrontés a des conditions difficiles de survie et de pauvreté.

### 2.2/Fonction du conjoint :

Tableau n°16 : **Activité exercée par le conjoint**

Activité	Effectif	Cumulé	%
Femme au. Foyer	91	91	91,0
Fonctionnaire	5	96	5,00
Décédé	2	98	2,00
Enseignante	1	99	1,00
VM	1	100	1,00

Ce tableau nous montre que pour la majorité des interviewés, la conjoints sont des femmes aux foyer,91% seuls 6% sur l'ensemble de l'échantillon sont actives parmi elles 5% sont des fonctionnaires et 1% seulement sont des enseignantes.

Cela montre d'un coté, le caractère socioculturel général de la population occupant cette cité, c'est une population réservée à tendance traditionnelle.

## CHAPITRE/VII:

---

De l'autre coté cela montre que les femmes sont les personnes qui disposent du temps de séjour le plus long dans la cité du fait de leur inoccupation et par là elles sont sensés être les plus intéressés par les affaires du quartier et les garantes de sa gestion et de son bon ordre.

Or d'après nos observations la participation dans les affaires du quartier de ces dernières est malheureusement très réduite car leur degré d'appropriation et d'utilisation des espaces communautaires intérieurs et extérieurs est limité au simple passage.

### 2.3 : Revenus des ménages :

Tableau n°17 : Revenus des ménages

Revenus	Effectif	Cumulé	%
Voiture	46	46	46,00
Rien	48	94	48,00
voit-terrain	2	96	2,00
voit-bien	2	98	2,00
Terre	1	99	1,00
VM	1	100	1,00

Tableau N°18 : Classement des familles selon les revenus :

	revenus élevé	revenus moyen	faible revenu	Non Réponses	Total
Effectif	4	47	48	1	100
Pourcentage	4%	47%	48%	1%	100%

Vu la complexité et la difficulté d'obtenir des réponses concernant les revenus exacte des ménages nous avons opté pour les questions suivantes afin de mesurer les revenus :

1/ possession de voiture

## **CHAPITRE/VII:**

---

2/ possession de biens immobiliers

3/ possession de terre

4/ possession de commerces

A partir des réponses collectés nous avons pu classer les ménages selon les catégories suivantes :

1/ familles a revenus élevé : regroupant : les familles possédant une voiture + terrain ou voiture + biens

2/ familles a revenus moyen : regroupant les familles possédant une voiture et les familles possédant la terre

3/ famille à faible revenus : celle qui ne disposent de rien

La lecture du tableau des revenus par ménages nous a permit de constater que le nombre des familles a faible revenus est très élevé par rapport au nombre de famille a revenus élevé.

4% seulement des interviewes ont des revenus élevés, contre 48% de familles à faible revenus

Un nombre important également de ménages a des revenus moyens 47% cela montre que la cité est en général habitée par des familles à revenus : faible ou moyen.

### **2.4 : CLASSEMENT DES OCCUPANTS EN CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES**

Ce classement a prit en compte la conjugaison des trois indicateurs :

1/ fonction du chef de ménage

2/ fonction du conjoint

3/ revenus

## CHAPITRE/VII:

---

Tableau n°19 : Classement des familles en catégories socioprofessionnelles

Classe	Effectif	Cumulé	%
Défavorisé	21	21	21,00
Moyen	31	52	31,00
Moyen+	19	71	19,00
Favorisé	28	99	28,00
VM	1	100	1,00

La moitié des enquêtés appartiennent à des catégories socioprofessionnelles moyennes, 50% de ces derniers sont classés catégories moyenne ou moyenne +. 21% appartiennent à des catégories défavorisées seule 28% peuvent être classé parmi les catégories favorisées.

De l'ensemble des analyses qui précèdent on conclut que la plupart des familles regroupées au sein de la cité des milles logements appartiennent à des catégories moyennes du point de vue revenus et défavorisée du point de vue culturel vue que la majorité des épouses sont des femmes au foyer d'un côté et que le pourcentage des cadres ou des fonctionnaires est très minime comparé aux autres activités. La conjugaison de ces deux facteurs nous permet de dire que cette cité regroupe une large partie de catégories socioculturelles défavorisée parmi ses occupants.

*Cela nous permet d'accepter l'hypothèse selon laquelle les dysfonctionnements observés peuvent être favorisés par l'accumulation de population largement défavorisée ou à tendance défavorisée.*

### **3. L'IMPACT DE LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION**

L'hypothèse à tester étant que la structure démographique des occupants de la cité influe sur les dysfonctionnements observés à travers le taux élevé d'enfants et d'adolescents parmi les occupants.

## CHAPITRE/VII:

---

Les enfants sont souvent les acteurs des actes de vandalisme en s'adonnant à leurs jeux. Les adolescents sont les plus soumis vu leur âge critique à la déviance et délinquance surtout lorsqu'ils sont soumis à l'oisiveté.

En effet le taux élevé des enfants et adolescents dans la cité conjugués avec le manque d'espace de loisirs adéquats et l'étroitesse des logements devient une source de nuisance dans la cité.

### **3.1 / Nombre D'enfants :**

Tableau n°20 : **Nombre d'Enfants**

Nombre	Effectif	Cumulé	%
0	26	26	26,0
1	40	66	40,0
2	22	88	22,0
3	8	96	8,00
4	3	99	3,00
VM	1	100	1,00

La lecture de ce tableau nous montre que dans la plupart des familles il existe des enfants, seuls 26% seulement des ménages n'ont pas d'enfants,

Le nombre d'enfants total au niveau de l'échantillon de 100 interviewés est de : 120 enfants, si l'on généralise au niveau de la cité des milles logements elle pourrait rassembler près de 1200 enfants ce qui est considérable si l'on prend en compte l'étroitesse des logements et l'absence totale des infrastructures de jeux et de loisirs adéquats. Cela les contraints à se livrer à des jeux qui sont en grande majorité des actes de vandalisme et de détérioration du cadre bâti.

Cela confirme les réponses collectées dans l'enquête précédente concernant les causes des querelles

## CHAPITRE/VII:

---

### **3.2 / Nombre d'adolescents :**

Tableau n°21 : Nombre d'adolescents

Nombre	Effectif	Cumulé	%
0	28	28	28,0
1	26	54	26,0
2	24	78	24,0
3	12	90	12,0
4	8	98	8,00
5	1	99	1,00
VM	1	100	1,00

Le nombre d'adolescents est aussi considérable au niveau de l'échantillon il est de 139 adolescents, seules 28% des familles n'ont pas d'adolescents cela est très important si l'on considère l'étroitesse des logements l'absence totale d'infrastructures de loisirs, ou culturelles qui puissent répondre aux besoins de ces adolescents dans cet age critique, On se rend compte davantage que le seul espace sportif de proximité est insuffisant aux besoins des adolescents de cette cité.

Les tableaux comparatifs ci-dessus montrent que le taux d'enfants et d'adolescents dans la cité est important, les analyses précédentes ont montré l'étroitesse des logements ainsi que l'absence totale d'infrastructure culturelle ou ludique au niveau de la cité apte à accueillir ces tranches d'age.

*Ces résultats nous permettent d'affirmer l'hypothèse selon laquelle le taux d'enfants et d'adolescents dans cette cité et dans ces conditions constituent une source favorable au développement des nuisances et dysfonctionnement dans cette cité.*

### 4. L'IMPACT DU STATUT DES LOGEMENTS :

Tableau N°22 : Statut des logements

Statut	Effectif	Cumulé	%
Propriétaire	60	60	60,00
Locataire	39	99	39,00
VM	1	100	1,00

39% des habitations sont encore locatives au niveau de l'échantillon total, cela représente un chiffre considérable si l'on prend en compte les facilités des procédures de vente que l'état a engagé pour permettre à ces habitants l'accès à la propriété.

Cela montre d'un côté que les familles ne disposent pas de moyens suffisants pour s'accroître ces logements d'autre part cela montre que certaines propriétaires louent leurs logements à des particuliers ce qui montre le non attachement de ces derniers à leur cité et le fait qu'elle représente pour eux un espace de transit en attendant de se procurer un logement meilleur.

L'accès à la propriété devrait encourager les habitants à s'attacher à leur cité et de s'intéresser et s'engager efficacement dans sa prise en charge et sa gestion, or si l'on compare le chiffre de 60% de propriétaires qui constituent la majorité au niveau de dégradation dans la cité on se rend compte que **le paramètre statut de l'habitation n'a pas un impact réel sur la gestion de la cité et son bien-être.**

## **CHAPITRE/VII:**

---

### **C/ RECHERCHE DES CORRELATIONS :**

#### **1. Classification des blocs selon les typologies des blocs :**

Tableau N° 23 : **Classification des blocs**

	Effectif	Cumulé	%
Blocs Ouverts	17	17	17,0
Blocs en 2L	17	34	17,0
Blocs en U	21	55	21,0
Blocs en L	17	72	17,0
Blocs en I	28	100	28,0

Les résultats des investigations précédentes nous ont montré l'impact de certaines variables physiques tel que : la densité d'occupation, le statut des logements, ainsi que des variables concernant la population regroupée au sein de la cité tel que : les profils socioéconomiques et démographiques.

Dans ce qui suit-on essaiera de rechercher l'impact des variables spatiales : la configuration spatiales des blocs,

C'est à dire que l'on cherchera à savoir si les différences d'ordre typologiques et spatiales entre les blocs présentent des différences du point de vue niveau ou taux de dysfonctionnements. Pour cela on commencera par rechercher les corrélations entre les différentes variables dépendantes et la variable indépendante « la configuration spatiale des blocs »

Dans ce qui suit-on présentera L'étude des corrélations entre les configurations des espaces et les variables : degré de connaissance, intensité de relations, querelles de voisinage, déviances dans la cité, satisfaction et désir de quitter le quartier.

## CHAPITRE/VII:

### D. RECHERCHE DES ECARTS DE NIVEAUX DE DYSFONCTIONNEMENTS ENTRE LES DIFFERENTES VARIANTES TYPOLOGIQUES

Tableau N° 24 : Mesure des Corrélations entre les typologies spatiales et le degré de dysfonctionnement

Corrélations significatives marquées à  $p < ,05000$   
(Suppression des Observ. à VM)

	CON_DEGR	INTENSIT	QUER_VOI	DEV_INTE	SATISF	
QUITTER						
ESPACES	-,115 p=,266	-,180 p=,081	,028 p=,788	-,053 p=,608	-,117 p=,261	,099 p=,340

Corrélations significatives marquées à  $p < ,05000$   
(Suppression des Observ. à VM)

	Moyenne	Ec-Type	r(X,Y)	r <sup>2</sup>	t	p	Const. Dép. : Y	Pente Dép. : Y	Const. Dép. : X	Pente Dép. : X
ESPACES	29,17	1,46								
CON_DEGR	1,41	,69	-,11	,013	-1,11	,266	2,99	-,054	29,52	-,244
ESPACES	29,17	1,46								
INTENSIT	1,11	,32	-,17	,032	-1,76	,081	2,26	-,039	30,09	-,819
ESPACES	29,17	1,46								
QUER_VOI	3,23	,53	,02	,000	,270	,787	2,93	,010	28,93	,076
ESPACES	29,17	1,46								
DEV_INTE	,77	,44	-,05	,002	-,514	,608	1,24	-,016	29,31	-,176
ESPACES	29,17	1,46								
SATISF	1,21	,40	-,11	,013	-1,13	,260	2,16	-,032	29,68	-,416
ESPACES	29,17	1,46								
QUITTER	1,10	,30	,09	,009	,959	,339	,49	,020	28,65	,470

La lecture du tableau ci-dessus nous montre qu'aucune corrélation n'est significative à part le désir de quitter le quartier, les coefficients de corrélation  $r$  donnant l'intensité de la relation sont fort mais la significativité de la relation par le facteur  $P$  le niveau de confiance qui est testé à  $<0,05$ , n'est pas significative.

Les tableaux des matrices de corrélation montre qu'il n'y a pas de corrélations significatives entre la variable configuration spatiale et les variables dépendantes étudiés, cependant La non existence de corrélation ne signifie pas l'inexistence de relation on passera a l'analyse de variance pour examiner si les différences sont significatives.

## CHAPITRE/VII:

### ANALYSE DES VARIANCES/

Tableau N° 25: **Evaluation de la significativité des différences entre les typologies spatiales et le degré de dysfonctionnement**

Analyse de la Variance

Effets significatifs marqués à  $p < ,05000$

	Effet SC	Effet dl	Effet MC	Erreur SC	Erreur dl	Erreur MC	Erreur F	p
CON_DEGR	6,554832	4	1,638708	38,43464	90	,427052	3,837260	,006322
INTENSIT	2,224053	4	,556013	7,50226	90	,083358	6,670148	,000095
QUER_VOI	5,418823	4	1,354706	21,48644	90	,238738	5,674440	,000405
DEV_INTE	,743582	4	,185895	17,61431	90	,195715	,949829	,439131
SATISE	4,846035	4	1,211509	10,94344	90	,121594	9,963576	,000001
QUITTER	,559642	4	,139911	8,38773	90	,093197	1,501235	,208525

L'analyse des variances nous donne des différences significatives entre les moyennes au niveau des variables :

- 1 : Espaces et degré de connaissance,
- 2 : Espaces et intensité de la relation de voisinage
- 3 : Espaces et querelles de voisinage
- 4 : Espace et satisfaction au niveau de la cité

Ce qui montre que les différentes configurations spatiales détectés au niveau de la cité présentent des différences significatives du point de vue : degré de connaissance entre voisins, intensité de la relation de voisinage, querelles de voisinage et satisfaction au niveau de la cité . Cela montre aussi qu'il existe une relation entre les variables configurations spatiales et degré de connaissance, intensité de la relation de voisinage, querelles de voisinage, et satisfaction au niveau de la cité.

Cela confirme l'hypothèse de l'existence d'une relation entre la variable typologie spatiale et le dysfonctionnement car le degré de dysfonctionnement varie en fonction des variations typologiques.

Cela rejoint aussi et confirme les résultats de l'enquête conduite par observations au niveau des espaces extérieurs et des modes d'appropriation présentés au niveau du chapitre

## **CHAPITRE/VII:**

---

précédent. Les analyses qui ont bien montré que le degré d'appropriation et de dégradation physique varient en fonction des différences typologiques repérées entre les différents blocs au niveau de cette cité.

### **E.LES DYSFONCTIONNEMENTS SONT ILS DUS AUX VARIATIONS AU NIVEAU DES CONFIGURATIONS SPATIALES UNIQUEMENT OU BIEN AUX AUTRES VARIABLES INFLUENTES SUR LES DYSFONCTIONNEMENTS OBSERVEES ?**

Une fois la relation est confirmée entre les variables configurations spatiales et degré de dysfonctionnement on essaiera de détecter si les dysfonctionnements sont dus aux variations au niveau des configurations spatiales uniquement ou bien aux autres variables influentes sur les dysfonctionnements observés.

Les analyses précédentes nous ont confirmé l'impact de plusieurs variables sur les niveaux de dysfonctionnements observés, ces variables sont

- 1/ densité d'occupation des logements
- 2/ la structure démographique des occupants : nombre d'enfants et d'adolescents dans la cité
- 3/ le statut d'occupation des logements
- 4 : les catégories socioprofessionnelles des occupants

Dans ce qui suit on tentera d'affiner ces résultats, en se posant la question existe-t-il des différences significatives entre la variable espaces et les variables influentes sur le degré de dysfonctionnements précédentes.

On commencera par la recherche des corrélations entre la variable configuration de espaces et les variables influentes sur les niveaux de dégradation qui sont le : statut des logements, nombre enfants, nombre adolescents, catégories socioprofessionnelles et densité d'occupation des logements.

## CHAPITRE/VII:

Tableau N° 26: **Mesure des Corrélations entre les typologies spatiales et le les variables influentes sur les dysfonctionnements**

Corrélations significatives marquées à  $p < ,05000$   
99 (Suppression des Observ. à VM)

	N_ENFANT	NADOL	STATUT	CATÉGORI	DENSITÉ
ESPACES	,005	,078	-,113	-,129	,164
	p=,959	p=,445	p=,266	p=,202	p=,105

Corrélations significatives marquées à  $p < ,05000$   
(Suppression des Observ. à VM)

	Moyenne	Ec-Type	r(X,Y)	r <sup>2</sup>	t	p	Const. Dép. : Y	Pente Dép. : Y	Const. Dép. : X	Pente Dép. : X
ESPACES	29,20	1,44								
N_ENFANT	1,21	1,02	,00	,00	,05	,95	1,10	,003	29,19	,00
ESPACES	29,20	1,44								
NADOL	1,48	1,29	,07	,00	,76	,44	-,54	,069	29,07	,08
ESPACES	29,20	1,44								
STATUT	1,39	,49	-,11	,01	-1,11	,26	2,51	-,038	29,66	-,33
ESPACES	29,20	1,44								
CATÉGORI	101,70	1,20	-,12	,01	-1,28	,20	104,84	-,107	45,00	-,15
ESPACES	29,20	1,44								
DENSITÉ	2,05	,72	,16	,02	1,63	,10	-,33	,081	28,53	,32

Les tableaux des matrices de corrélation montre qu'il n'y a pas de corrélations significatives entre la variable configuration spatiale et les variables dépendantes étudiés, cependant La non existence de corrélation ne signifie pas l'inexistence de relation on passera à l'analyse de variance pour examiner si les différences sont significatives.

Tableau N° 27 : **Evaluation de la significativité des différences entre les typologies spatiales et les variables influentes sur les dysfonctionnements**

Analyse de la Variance (enquete alouane.sta)  
Effets significatifs marqués à  $p < ,05000$

	Effet SC	Effet dl	Effet MC	Erreur SC	Erreur dl	Erreur MC	F	p
N_ENFANT	,53425	4	,133563	102,0112	94	1,085226	,123074	,973870
NADOL	12,82687	4	3,206717	151,9004	94	1,615962	1,984402	,103194
STATUT	,92550	4	,231375	22,7109	94	,241605	,957660	,434567
CLASSES	31,33447	4	7,833616	192,7463	94	2,050493	3,820357	,006376
DENS_PI	5,19054	4	1,297635	46,3401	94	,492980	2,632230	,039027

N=99 (Aucune VM ds Liste Var. Dép.)

## CHAPITRE/VII:

---

	N_ENFANT	NADOL	STATUT	CLASSES	DENS_PI
Ouverts	1,11	1,64	1,52	1,764706	1,847059
2L	1,29	1,05	1,35	1,705882	2,044118
U	1,28	1,14	1,476190	2,761905	1,811429
L	1,11	2,11	1,235294	1,941176	2,486471
I	1,22	1,51	1,370370	1,148148	2,095556
TsGrpes	1,21	1,48	1,393939	1,828283	2,050909

L'analyse des variances nous donne des différences significatives entre les moyennes au niveau des variables :

- 1 : Espaces et densité d'occupation des logements
- 2 : Espaces et catégories socioprofessionnelles

L'analyse de variance montre qu'il n'y a pas de différences significatives entre les variables :

- 1 : Espaces et nombre d'enfants
- 2 : Espaces et nombre d'adolescents
- 3 : Espaces et statut des logements

Ce qui montre que les différentes configurations spatiales détectés au niveau de la cité présentent des différences significatives du point de vue : densité d'occupation des logements et catégories socioprofessionnelles.

Mais ne présentent pas de différences du point de vue, structure démographique et statut des logements.

Cela montre aussi qu'il existe une relation entre les variables configurations spatiales et le densité d'occupation des logements et catégories socioprofessionnelles des occupants. C'est adire que les typologies architecturales exercent leur influence sur les dysfonctionnements observés et que cette influence est également favorisée par la densité d'occupation des logements et les différences entre les niveaux socioprofessionnelles des occupants.

C'est-à-dire que les trois variables : différences typologiques, catégories socioprofessionnelles des occupants et densité d'occupation des logements sont les sources réelles des dysfonctionnements observés dans la cité des milles logements.

## CHAPITRE/VII:

---

### CONCLUSION :

Les résultats de l'enquête conduite auprès d'un échantillon représentatif de la cité choisis sur la base des variantes spatiales résultant des typologies de blocs ont permis de révéler que la cité des milles logements présente les spécificités suivantes qui sont susceptible favoriser les dysfonctionnements observés:

1/ un degré de surpeuplement fort,  
2/ l'accumulation de population largement défavorisée ou à tendance défavorisée.  
3/ le taux d'enfants et d'adolescents dans cette cité et dans ces conditions  
constituent une source favorable au développement des nuisances et dysfonctionnement dans cette cité.

4/ 60% de propriétaires ce qui montre que le paramètre statut de l'habitation n'a pas un impact réel sur la gestion de la cité et son bien-être.

Les analyses statistiques conduites nous ont permis de vérifier tout d'abord l'existence des écarts de dysfonctionnements entre les différentes variantes typologiques observés cela confirme l'impact de la variable configuration spatiale ou variantes typologique sur les niveaux de dysfonctionnement observés.

Dans un second plan nous nous sommes posés la question de savoir si les dysfonctionnements sont dus aux variations au niveau des configurations spatiales uniquement ou bien aux autres variables influentes sur les dysfonctionnements observées ?

A cette question l'analyse de variance a montré que les typologies architecturales exercent leur influence sur les dysfonctionnements observés et que cette influence est également favorisée par la densité d'occupation des logements et les différences entre les niveaux socioprofessionnelles des occupants.

C'est-à-dire que les trois variables : différences typologiques, catégories socioprofessionnelles des occupants et densité d'occupation des logements sont les sources réelles des dysfonctionnements observés dans la cité des mille logements.

## CONCLUSION GENERALE

---

Cette recherche a été menée dans le but de faire apparaître l'influence des paramètres architecturaux et urbains sur les dysfonctionnements des cités d'habitat collectif les Z.H.U.N .

Nous avons choisis comme cas d'étude pour élucider cet objectif la cité des milles logements située dans la Z.H.U.N ouest de Biskra.

Nous allons présenter tout d'abord une synthèse des différentes conclusions faits à travers chaque chapitre, pour essayer par la suite de répondre à la question de départ : est ce que les variations typologique d'ordre architectural et urbain induisent des écarts dans le taux de dysfonctionnements. Ensuite quels sont les paramètres architecturaux et urbains spécifiques Susceptibles d'induire ces différences ?.

Nous tenterons également suite à ces conclusions de faire quelques recommandations, qui pourront servir pour des recherches futures.

Ces recommandations seront suivies par la présentation des limites de ce Travail.

Les théories les plus dominantes dans l'explication des phénomènes de dysfonctionnements qui sont celles du contrôle social et celle de l'apprentissage social nous ont permis de déceler deux approches différentes du phénomène mais qui sont complémentaires :

Les recherches défensives issues des théories du contrôle social sont les plus influentes dans l'explication de l'impact des facteurs urbains et architecturaux sur les dysfonctionnements et malaises dans les quartiers d'habitat.

La deuxième vision, issue des théories de l'apprentissage social suggère que l'environnement maladif physique et socio-économique de certains quartiers d'habitat favorise la transmission de la délinquance et les comportements antisociaux entre leurs occupants.

## CONCLUSION GENERALE

---

Les enseignements à tirer à partir des recherches faites sur le mode de vie dans les grands ensembles se situent autour des spécificités des grands ensembles et leur impact sur les dysfonctionnements observés. Ces spécificités sont : le statut à majorité locatif des logements, leur surpeuplement ainsi que des caractéristiques socioéconomiques de leurs occupants : caractérisés par les niveaux de vie bas, et le taux important d'enfants

Les enquêtes sociologiques ont fait ressortir une diversité de malaises caractérisant les grands ensembles dont notamment : des incidences néfastes sur les femmes , des relations de voisinage distordues, une vie collective affaiblit dans ces ensembles qui favorisent plutôt l'anonymat, l'isolement et la ségrégation , et un sentiment d'insécurité généralisé.

De leur part, Les recherches Algériennes sur les Z.H.U.N ont montré qu'il existe une tendance à la généralisation de la dégradation des cités collective qui exprime l'inadaptabilité des habitants à cette forme urbaine.

Les stratégies de lutte contre les dysfonctionnements dans les grands ensembles différents d'un pays à un autre selon ses spécificités et son contexte socioculturel. Chaque modèle se distingue par l'originalité de son approche. Les approches anglo-saxonnes se différencient des autres approches francophones, car elles visent surtout la protection des victimes, alors que les autres approches sont orientées vers la prise en charge préventive.

Malgré la diversité et la pluralité des approches et solutions proposées, il convient de souligner que les mesures préconisées ne suffisent pas si elles sont isolées d'où la nécessité de croiser diverses approches.

L'Algérie a eu recours au modèle des Z.H.U.N dans un contexte de crise aigue de logement. Très vite après leur occupation les problèmes communément posés par les grands ensembles sont reproduits dans les ZHUN en Algérie mais avec plus d'acuité. Les procédures de lutte contre les dysfonctionnements dans les Z.H.UN n'ont pas eu les retombées escomptées, car dans la plupart du temps les opérations dites se sont limitées en des réaménagements physiques superficiels, nécessaires mais qui restent insuffisants.

## CONCLUSION GENERALE

---

Les Z.H.U.N à Biskra n'ont pas échappé au phénomène alarmant de dégradation et de déliquescence, le choix de la cité des milles logements dans la Z.H.U.N ouest comme cas d'étude a été dicté par les impératifs et exigences du terrain et de la méthodologie adoptée largement comparative

De l'enquête conduite il en ressort qu'un fort taux de dysfonctionnement de dégradation et de malaises caractérise la cité des milles logements située dans la Z.H.U.N ouest de Biskra

Cependant contrairement à nos prédictions il n'y a pas de règne de l'anonymat ni de distorsions des relations sociales dans les Z.H.U.N comme dans les grands ensembles dans les pays développés. Au contraire les relations de voisinage sont intenses et le degré de connaissance entre voisins est fort. Cela s'explique par les spécificités des retombés de la croissance urbaine en Algérie qui comme dans la plupart des pays en voie de développement sont très différentes de celles qu'ont connues les pays développés .

Néanmoins les résultats de l'enquête ont montré des prémices de désorganisation sociale au sein de la cité des milles logements très perceptibles à travers des comportements douteux : tel que l'abus de drogue, les vols et les agressions dans cette cité et surtout la transformation des espaces communautaires intérieurs en support à des actes de déviances.

Les réponses collectées sur la satisfaction ont montré que la source principale de mécontentement des habitants se focalise autour de la cité. C'est la structure physique et le cadre bâti : architectural et urbain qui constitue la source de mécontentement des habitants et non les occupants de la cité.

L'impact du cadre bâti architectural et urbain de la cité des milles logements sur les dysfonctionnements observés s'est manifeste aux niveaux des paramètres urbains et architecturaux :

1 : l'implantation de la cité au niveau de la banlieue qui a fait qu'elle soit perçue comme une zone coupé de la ville

## CONCLUSION GENERALE

---

2 : Le manque flagrant en infrastructures culturels, sportifs et ludique pèse lourdement sur le vécu des habitants de la cité et spécialement les jeunes et les adolescents qui livrés à eux mêmes faute de l'oisiveté sont soumis aux risques de déviance.

3 : le manque d'aménagement extérieur et de lieux de regroupement adéquats : est source de confusion d'usage et de désagréments des occupants, les enfants en particulier faute d'espaces de jeux adéquats s'adonnent souvent à des jeux destructifs et d'endommagement de la cité.

Outre l'impact de ces paramètres urbains l'analyse du cadre physique nous permet d'affirmer l'hypothèse que la non conception de cette cité en espace défenseur favorise la prolifération des dysfonctionnements malaises et dégradations car d'un coté il n'y a pas de système de sélection des accessibilités de l'autre coté pas de visibilité réelle effective sur les espaces extérieurs.

L'analyse modes d'Appropriations et usages des espaces extérieurs a montré que les appropriations varient selon les configurations des espaces extérieurs :

Les résultats de l'enquête conduite auprès d'un échantillon représentatif de la cité choisis sur la base des variantes spatiales résultant des typologies de blocs ont permis de révéler que la cité des milles logements présente les spécificités suivantes qui sont susceptible favoriser les dysfonctionnements observés:

1/ un degré de surpeuplement fort,

2/ l'accumulation de population largement défavorisée ou à tendance défavorisée.

3/ le taux d'enfants et d'adolescents dans cette cité et dans ces conditions

constituent une source favorable au développement des nuisances et dysfonctionnement dans cette cité.

4/ 60% des occupants sont des propriétaires ce qui montre que le paramètre statut de l'habitation n'a pas un impact réel sur la gestion de la cité et son bien-être.

Les analyses statistiques conduites nous ont permis de vérifier tout d'abord l'existence des écarts de dysfonctionnements entre les différentes variantes typologiques

## CONCLUSION GENERALE

---

observés cela confirme l'impact de la variable configuration spatiale ou variantes typologique sur les niveaux de dysfonctionnement observés.

Dans un second plan nous nous sommes posés la question de savoir si les dysfonctionnements sont dus aux variations au niveau des configurations spatiales uniquement ou bien aux autres variables influentes sur les dysfonctionnements observés ?

A cette question l'analyse de variance a montré que les typologies architecturales exercent leur influence sur les dysfonctionnements observés et que cette influence est également favorisée par la densité d'occupation des logements et les différences entre les niveaux socioprofessionnelles des occupants.

C'est-à-dire que les trois variables : différences typologiques, catégories socioprofessionnelles des occupants et densité d'occupation des logements sont les sources réelles des dysfonctionnements observés dans la cité des milles logements.

### **En conclusion**

Cette recherche permet d'évaluer les dysfonctionnements au niveau de la cité d'habitat collectif Les milles logements.

Des enquêtes conduites sur terrain nous ont permis de réfuter certaines hypothèses telles que le règne de l'anonymat et la distorsion des relations sociales au niveau des Z.H.U.N

De l'autre coté les résultats nous permettent de confirmer l'hypothèse principale celle de l'impact du cadre bâti architectural et urbain sur les dysfonctionnements et dégradation dans la cité des milles logements.

### **3. RECOMMANDATIONS :**

## CONCLUSION GENERALE

---

A la lumière des conclusions et résultats que nous avons dégagés dans la présente étude, nous pouvons tirer certaines recommandations que nous présenterons dans ce chapitre.

Afin de formuler nos recommandations nous nous sommes basés sur la conjugaison de l'analyse des problèmes réels de la cité des 1000 logts et des expériences des pays étrangers en matière de prise en charge du problème de dysfonctionnement dans les cités d'habitat collectif. Nous pensons en appliquant cette méthode nous approcher réellement du problème et donner du poids à nos recommandations.

Nos principales recommandations sont :

**1 :** L'amélioration des conditions d'habitabilité et spécialement du taux de densité d'occupation à l'intérieur des habitations. Cela revient à lutter contre la crise de logement et multiplier les efforts étatiques afin de satisfaire les besoins croissant en logements spécialement ceux des jeunes ménages contraints actuellement à se cloîtrer dans les logements paternels.

**2 :** Adopter des réformes profondes de nature socio-économiques pour les populations de ces quartiers.

**3:** Doter ces cités en infrastructures et équipements d'accueil nécessaires aux jeunes et aux enfants. Surtout les équipements culturels, sportifs et ludiques adéquats de manière à leur permettre un développement harmonieux au sein de leur lieux d'habitat et de lutter contre l'oisiveté mère de tous les vices et de les occuper efficacement et de manière utile pendant leur temps libre.

**4:** les opérations d'améliorations urbaines doivent prendre en considération les concepts de l'espace défensif, en intégrant les dispositifs de marquage et de sélection des accessibilités à l'intérieur de la cité. Ces mécanismes pourraient éventuellement jouer le rôle d'éléments d'agrémentation de la cité et des éléments de subdivision des espaces extérieurs vagues entre les blocs de manière a faciliter l'identification de ses futures gestionnaires.

**5 :** Ces opérations ne pourraient atteindre leur objectif qu'en Associant efficacement les populations aux travaux de réhabilitations de leur cité. Cela revient à prendre leurs besoins et points de vue au départ durant les études de diagnostic et leur permettre de participer à toutes les étapes de l'opération

## CONCLUSION GENERALE

---

Tout en pensant à Intégrer le maximum de population et surtout les acteurs les plus importants : les jeunes et les femmes.

6: Revitaliser la cité en apportant les aménagements nécessaires, espaces de jeux adéquats, et espaces de regroupements et de rencontre pour les habitants. Penser à créer des espaces de rencontres au sein de la cité tout en respectant le contexte socioculturel de la région et surtout le besoin de l'intimité.

7 : Revaloriser l'image des cités d'habitat collectif de manière à qu'ils puissent former des cadres de vie adéquats à leurs populations en diversifiant les couleurs, les matériaux de construction et de revêtement de façades, en intégrant harmonieusement des éléments de mobiliers et d'ambiance à l'intérieur de la cité.....

### **4.LIMITES DE LA RECHERCHE:**

L'objectif de cette étude était de tester l'impact des paramètres architecturaux et urbains sur les dysfonctionnement et la dégradation dans les cités d'habitat collective : ZH.U.N .

Les résultats de nos investigations confirment relativement les hypothèses établies, pour les relations supposées.

Il est évident qu'à ce niveau, on ne peut prétendre tirer à partir de cette étude des réflexions extraordinaires pour mettre fin définitivement aux problèmes des dysfonctionnements dans les Z.H.U.N Néanmoins cette recherche concourt modestement à une meilleure saisie des données urbaines et architecturales des Z.H.U.N pour une plus grande efficacité des solutions à apporter à la dégradation de ces quartiers.

On a eu recours a l'analyse de variances pour déterminer l'influence des variables « architecturales, urbaines ou relatives aux caractéristiques des occupants des Z.H.U.N» sur les dysfonctionnements, des analyses statistiques plus détaillées tel que les analyses de régression ou « log linéaire » sont susceptibles de nous donner plus d'éclaircissement sur le degré d'influence de chaque variable.

## **CONCLUSION GENERALE**

---

En raison de l'ampleur du sujet abordé et pour des raisons spécifiques de la ville de Biskra , on a limité l'étude d'une seule cité , les résultats de cette étude pourraient être enrichis par des études comparatives portant sur un plus grand nombre de cités ayant des configurations spatiales différentes. Les conclusions présentées dans cette étude sont donc un appel à des études plus extensives qui pourront porter sur davantage de contextes aussi divers soient-ils.

Biskra a été choisie comme cas d'étude, cependant les recommandations résultant de cette étude peuvent se généraliser sur l'ensemble des villes algériennes touchées par ce problème.

## **Résumé :**

Cette recherche a été menée dans le but de faire apparaître l'influence des paramètres architecturaux et urbains sur les dysfonctionnements des cités d'habitat collectif les Z.H.U.N .

La cité des milles logements située dans la Z.H.U.N ouest de Biskra a été choisie comme cas d'étude afin d'atteindre cet objectif.

La recherche tend à répondre aux questionnements suivants: Est-ce que les variations d'ordre architectural et urbain induisent des écarts dans le taux de dysfonctionnements observés et quels sont les paramètres spécifiques susceptibles d'induire ces différences ?

Les analyses conduites nous ont révélé l'existence d'un taux élevé de dysfonctionnement au sein de cette cité ainsi que des écarts de dysfonctionnements entre les différentes variantes typologiques au niveau de la même cité. Ce qui nous a permis de se poser la question de savoir si les dysfonctionnements sont dus aux variations spatiales uniquement ou bien à des facteurs inhérents aux occupants de la cité ?

A cette question l'analyse de variance a montré que les typologies architecturales exercent leur influence sur les dysfonctionnements observés et que cette influence est également favorisée par : la densité d'occupation des logements et les différences entre les niveaux socioprofessionnelles des occupants. C'est-à-dire que les trois variables : différences typologiques, catégories socioprofessionnelles des occupants et densité d'occupation des logements sont les sources réelles des dysfonctionnements observés dans la cité des mille logements.

Annexe (01) : questionnaire pour tester l'impact des paramètres spatiaux sur les dysfonctionnements

**Identification du logement :**

N° Bloc :

N° Appartement :

**Identification de l'interviewé :**

Sexe :            Féminin            Masculin

Age : .....

Niveau de scolarisation :    Aucun            primaire            secondaire            universitaire

Fonction : .....

**DEGRE DE CONNAISSANCE :**

Par rapport à vos voisins est ce que vous les Connaissez :

Tous                                    La plupart                                    Quelques uns

Connaissez vous :

Les habitants du bloc            Ceux des blocs adjacents            ceux de toute la cité

**RELATIONS DE VOISINAGE :**

Considérez vous votre relation avec vos voisins comme :

Forte    Faible

Vos visites entre avec vos voisins, sont elles :

Fréquente            moyennes            rares

Quelle est la nature des services échangés avec vos voisins :

Prêts                                    Aide                                    Gardes des enfants

**DYSFONCTIONNEMENTS ET MALAISES :**

Le bruit dans votre cité est il :

Fort    moyenne    Faible

Les querelles de voisinage dans la cité sont elles :

Toujours            fréquente            moyennes            jamais

Quelles sont les causes les plus fréquentes des querelles de voisinage ?

Qui intervient en cas de conflits de voisinage

Les habitants            la police            les deux

Annexe (01) : questionnaire pour tester l'impact des paramètres spatiaux sur les dysfonctionnements

Le degré de salissures dans la cité est il :

Intense      faible

Le degré de salissures dans le bloc est il :

Intense      faible

Le taux de déviance dans la cité est il :

Fort                      moyen                      Faible

Quelle est la nature des déviances ?.....

Quels sont les espaces source de déviances dans votre cité ?.....

Quels sont les acteurs qui occasionnent le plus souvent les déviances dans la cité ?.....

Qui intervient généralement en cas d'une déviance dans la cité

Les habitants      La police      Les deux

Les vols dans la cité sont ils

Intenses              moyens              rares

Qui sont les responsables des vols :

Les habitants de la cité              Ceux qui fréquentent la cité              Des extra cité

Les vols sont ils suivis d'agressions ?

Oui                      Non

Les agressions dans la cité sont elles ?

Intenses      moyennes      faibles

Quelles sont selon leur nature les agressions les plus fréquentes :

Verbales      par coups      par usage d'armes

Annexe (01) : questionnaire pour tester l'impact des paramètres spatiaux sur les dysfonctionnements

**SATISFACTION AU SEIN DE LA CITE**

Etes vous satisfait au sein de votre cité ?

Oui Non

Qu'est ce qui vous ennuie :

Le voisinage la cité elles même

Désirez vous quitter la cité :

Oui Non

Annexe (02) : questionnaire pour tester l'impact des paramètres sociaux sur les dysfonctionnements

**Identification du logement :**

N° Bloc :

N° Appartement :

**Identification de l'interviewé :**

Sexe :            Féminin            Masculin

Age :.....

Niveau de scolarisation :    Aucun            primaire            secondaire            universitaire

Fonction :.....

**FAMILLE :**

Nombre de personnes sous le toit :.....

Nombre de ménages : .....

Fonction du chef de ménage : .....

Fonction du conjoint :.....

Nombre d'enfants : .....

Nombre d'adolescents : .....

**STATUT DU LOGEMENT :**

Etes vous :            Propriétaire            locataire

Quel est le type de votre logement : F 3            F4            F5

**REVENUS :**

Possédez vous :

Voiture            Terres            Biens immobiliers            Commerces

**DEGRE DE CONNAISSANCE :**

Par rapport à vos voisins est ce que vous les Connaissez :

Tous            La plupart            Quelques uns

**RELATIONS DE VOISINAGE :**

Considérez vous votre relation avec vos voisins comme :

Forte            Faible

Annexe (02) : questionnaire pour tester l'impact des paramètres sociaux sur les dysfonctionnements

Vos visites entre avec vos voisins, sont elles :

Fréquente                      moyennes                      rares

Quelle est la nature des services échangés avec vos voisins :

Décès              mariage              Assistance en cas de maladie              Autres

**DYSFONCTIONNEMENTS :**

Les querelles de voisinage dans votre cité sont elles :

Fréquente                      moyennes                      Inexistantes

Existe il des comportements déviants au sein de votre cité :    Oui              Non

**SATISFACTION AU SEIN DE LA CITE :**

Etes vous satisfait dans la cité :

Oui      Non

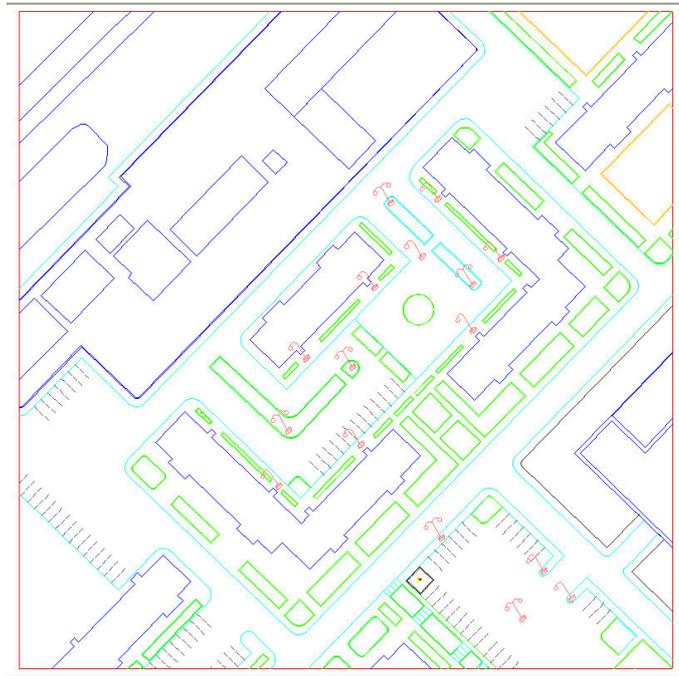
Désirez vous quitter la cité :

Oui      Non

## Annexe (03) : Opération d'amélioration urbaine dans la cité 1000 Logements Biskra

### OPERATION D'AMELIORATION URBAINE DANS LA CITE 1000 LOGEMENTS BISKRA

#### La cité avant l'opération d'amélioration :



#### Schéma d'une partie de la cité avant amélioration :

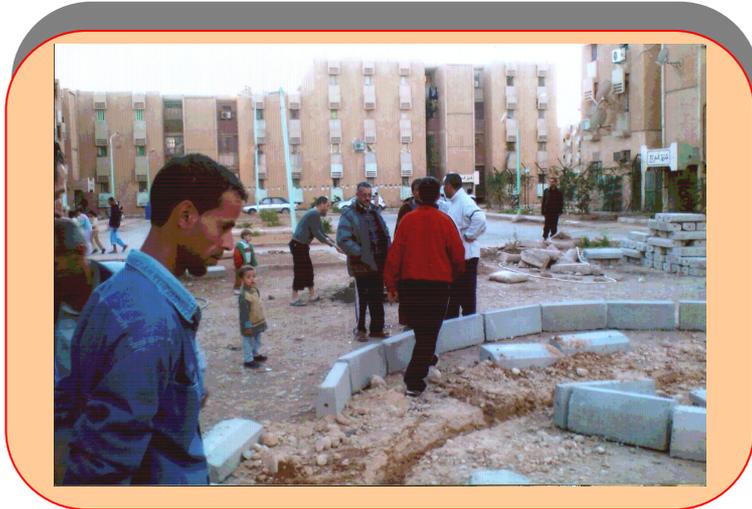


**Les espaces  
extérieurs sont  
des terrains  
vagues dénudés**



**Les voiries sont  
délabrées**

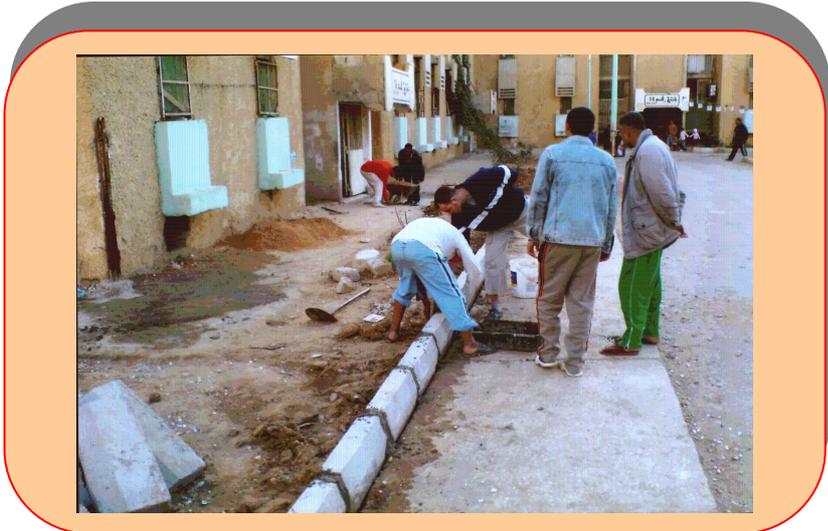
Aperçu sur la cité au cours de l'amélioration



**Début des travaux  
une redéfinition  
des espaces**

Source : Bet ouglani, 2007

**Début des travaux une  
redéfinition des  
espaces, passages  
piétonniers**



Aperçu sur la cité après l'amélioration

**Source : Bet Berbeche, 2007**



Schéma d'une partie de la cité après amélioration :



**Les espaces extérieurs  
sont plus agrémentés par  
les aires des jeux**



**Renouvellement du  
revêtement des voiries**

**Source : Bet Berbeche, 2007**

Annexe (03) : Opération d'amélioration urbaine dans la cité 1000 Logements Biskra



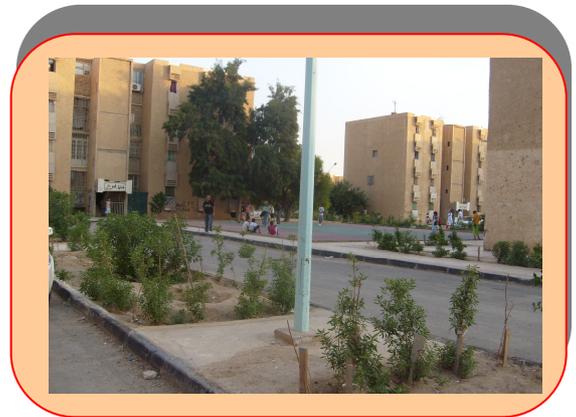
**Une redéfinition des espaces après le dallage des passages piétonniers**



**Les espaces extérieurs sont plus agrémentés par les espaces verts**



**Une redéfinition des espaces après le dallage des passages piétonniers**



**Les espaces extérieurs sont plus agrémentés par les espaces verts**

**Source : Bet Berbeche, 2007**