

EVALUATION POST-OCCUPATIONNELLE DES LOGEMENTS SOCIAUX TRANSFORMES EN COPROPRIETE CAS DE LA VILLE DE M'SILA EN ALGERIE

MOHAMED MILI ⁽¹⁾, ABDALLAH FARHI ⁽²⁾, HYNDA BOUTABBA ⁽³⁾

⁽¹⁾ Département d'architecture, université Mohamed Kheider de Biskra/Algérie
milimohamed2@gmail.com

⁽²⁾ Professeur, Département d'architecture, université Mohamed Kheider de Biskra/Algérie
farhikam@gmail.com

⁽³⁾ Maître de conférences, Institut de gestion des techniques urbaines, université de M'sila/Algérie
Hynda.boutabba@gmail.com

RESUME

La conception du logement collectif se confond avec celle du logement social. Cette conformation architecturale, largement répandue dans nos espaces urbains contemporains, est conçue d'une façon standard, répétitive et superposable selon des normes théoriquement conventionnées.

Un ensemble de logements identiques sont rassemblés dans un immeuble pour être occupés par des ménages ayant des caractéristiques sociales évolutives et parfois très variées. Dans la ville de M'sila, cette fusion socio-spatiale provoque, après un certain temps d'occupation, des transformations nettement observables, considérées aux yeux des occupants, comme des actes légitimes d'adaptation et d'amélioration. Par contre, ces mêmes transformations sont considérées, par le maître d'ouvrage et les architectes, comme actes informels conduisant à des dégradations de l'aspect architectural.

Dans le présent article, nous nous baserons sur l'approche post-occupationnelle pour jeter la lumière sur ce phénomène de modifications issues de la confrontation, parfois contradictoire, entre la structure spatiale des logements et la structure sociale des occupants. Ces modifications sont issues d'un processus complexe de la production du logement. Afin de l'expliquer, nous avons jugé nécessaire d'aborder la crise du logement en Algérie, les politiques adoptées, l'accession à la propriété des logements sociaux, la naissance des copropriétés puis les dégradations causées par les diverses manières de modifications au sein de ces cités résidentielles collectives.

MOTS CLES: Logement social, politique de logement, accession à la propriété, copropriété, modifications, évaluation post occupationnelle.

ABSTRACT

The design of collective housing is intertwined with that of social housing. This architectural conformation, widespread in our contemporary urban spaces, is designed in a standard way, repetitive and superimposed as theoretically-treaty standards. A set of identical housings are gathered in a building to beings occupied by households with scalable and sometimes very different social characteristics. In the city of M'sila, this socio-spatial fusion cause, after a period of occupation, clearly observable transformations, seen in the eyes of occupants, as legitimate acts of adaptation and improvements, by against these transformations are considered by the project owner and architects, as illegal acts of degradation of the architectural aspect.

In this article, we will base on post-occupational approach to try to understand this phenomenon changes from confrontation, sometimes contradictory, between the spatial structure of housing and social structure of the occupants. These changes are the result of a complex process of housing production. To explain, we thought wise to dwell on the housing crisis in Algeria, the politics adopted the homeownership of social housing, the birth of condominiums and the degradation caused by the different ways to change within these collectives' cities.

KEYWORDS: Social housing, politics, home ownership, condominiums, modifications, post-occupancy evaluation.

1 INTRODUCTION

L'habitation, dans sa forme primitive qui s'articulait autour d'un seul espace commun de vie (la pièce unique et commune), n'a pas engendré des inquiétudes majeures, mais après les différentes mutations sociales causées par la révolution industrielle, la naissance des habitations insalubres ont provoqué une forte indignation. La question du logement est devenue préoccupante au sein des classes politiques, patronales et philanthropiques. De nos jours, l'habitat constitue un domaine qui intègre un grand nombre d'indicateurs historiques, politiques, économiques, techniques, culturels et sociaux.

Le logement en Algérie était et reste à ce jour l'une des plus importantes préoccupations des pouvoirs publics et le grand souci de la majorité des Algériens. Diverses politiques et stratégies ont été adoptées, des efforts considérables ont été déployés et des crédits colossaux ont été dépensés par le trésor public en vue de répondre à la demande incessante et sans cesse croissante du logement, mais l'insatisfaction des populations est toujours persistante.

Les effets conjugués qui ont secoué l'Algérie indépendante, tels l'exode rural massif vers les centres urbains dans un laps de temps relativement court et la forte croissance démographique ont considérablement affecté la situation de l'habitat. L'Etat s'est trouvé confronté à deux situations inquiétantes. D'une part, une évolution démographique jugée élevée, d'autre part, un nombre insuffisant de logements jugé critique. En 1977, le taux d'occupation par logement avait déjà atteint son plus haut niveau qui était de l'ordre de 8.17 (Benamrane, 1980). Dès lors, l'Etat fut confronté à une crise de logements aigue.

Devant une telle difficulté, l'Etat, qui avait depuis l'indépendance adopté le régime socialiste, était convaincu que le modèle du logement social entièrement financé par le trésor public était la solution. Il était donc, à la fois, décideur, acteur et investisseur (Côte, 1999). En adoptant une politique de chiffres (Mili, 2008), l'Etat avait mis en place un puissant appareil de production et d'industrialisation du logement (Boubekeur, 1986) dénué de toutes préoccupations ayant trait à la qualité architecturale et urbaine. Vainement, la construction de plus de deux millions de logements durant le quinquennal 2010-2014 n'a pu atteindre l'objectif fixé. La crise du logement persiste aussi bien quantitativement que qualitativement.

De cette stratégie, l'Etat s'était trouvé face à la gestion d'un nombre important de logements sociaux mis en exploitation. Etant submergé, il a fini par adopter la stratégie d'accession à la propriété au bénéfice des locataires occupants. A l'issue de cette opération de cession, un nombre considérable de cités à statut social se sont transformées en statut de copropriété. Ce changement brutal de statut juridique avait déclenché un processus de paupérisation qui, actuellement, affecte le cadre de vie des habitants, voire même le paysage urbain des villes algériennes.

La première partie du présent article présentera le parcours de la production du logement social ainsi que les stratégies

mises en place par les autorités pour atténuer la crise du logement. Une attention sera accordée à la stratégie d'accession à la propriété qui a favorisé la naissance des copropriétés. La seconde partie sera consacrée à l'évaluation post occupationnelle de la copropriété dans la cité des 128 logements "Hai El Thakafa" à M'Sila. Ainsi, seront exposés les résultats de l'investigation effectuée auprès des habitants de cette cité, de l'observation directe effectuée sur les lieux en tant qu'architecte-enquêteur et des interviews auprès des bureaux d'études chargés de la production de ce type de logement.

2 PARCOURS DE PRODUCTION DU LOGEMENT EN ALGERIE : UNE STRATEGIE DE CHIFFRE

Pendant plus d'un demi-siècle, le secteur du logement en Algérie, a connu un parcours très varié et instable. Diverses stratégies ont été adoptées, évaluées et corrigées. Des efforts considérables ont été déployés et des crédits colossaux ont été dépensés par l'Etat pour améliorer la situation de l'habitat et offrir le droit à un logement décent pour chaque citoyen comme stipulé dans la charte nationale de 1976.

La société moderne est différente de la société traditionnelle sur le plan de la relation à l'espace collectif et à l'espace domestique. En dépit du brassage de la société algérienne avec la société occidentale dû à la colonisation française, la famille algérienne est restée caractérisée par une culture patriarcale (Addi, 1999). Cette culture a influencé l'organisation de l'espace domestique par ses références à la cohabitation intergénérationnelle de la famille. Aujourd'hui la société contemporaine algérienne aspire à l'autonomie et l'individuation sociale et connaît une augmentation de la famille conjugale. A cette dernière composition sociale, l'Etat avait offert une nouvelle forme d'habiter le logement collectif. Cette dernière est caractérisée par une spatialité réduite, superposable et non évolutive. Cependant, il s'est avéré que la pénurie du logement et la longue période d'occupation de ces unités d'habitations collectives par leurs premiers occupants, qui étaient initialement des familles mononucléaires, a favorisé leur retour vers le mode social traditionnel à savoir la famille élargie. Or la forme statique, finie et non évolutive du logement collectif ne peut s'adapter à la forme dynamique de ses occupants, d'où un surpeuplement qui conduit irrémédiablement à des modifications spatiales. Le taux d'occupation par logement (TOL) est passé de 6,1 personnes par logement en 1966, selon le recensement RGPH, à 8.17 en 1977 d'où la naissance de la crise du logement en Algérie.

Pour atténuer la crise du logement, l'Etat a mis en place d'importants programmes de divers segments de logements en particulier le logement social. Le nombre de logements programmés dépassait largement les assiettes foncières disponibles dans les centres urbains, ce qui a mené les pouvoirs publics à créer des grands ensembles appelés "zone d'habitat urbain nouvelle, ZHUN" dans la périphérie des villes suscitant d'énormes travaux de viabilisation. Ces

zones étaient nouvelles dans leur conception, leur système constructif, leur morphologie et surtout dans le mode de vie qu'elles procurent. Devant son incapacité à satisfaire ses engagements, l'Etat avait fait appel aux procédés d'industrialisation et de fabrication lourde qui permettaient de réaliser un nombre important de logements collectifs et des gains sur les coûts et sur les délais. Le passage du type d'habitation individuelle traditionnel au type de logement collectif moderne a modifié les liens sociaux, a changé les habitudes et les comportements des nouveaux habitants et a scindé la famille élargie.

Dans toute cette stratégie de "chiffre", les acteurs du secteur de l'habitat ont essayé de résoudre la crise par une équation à une seule variable à savoir le nombre de logements réalisés sans se préoccuper de la qualité du cadre de vie. L'appareil de production du logement collectif neuf, d'une capacité théorique de 120.000 unités par an, n'a pas pu atteindre son objectif en raison des divers facteurs de natures différentes qui ont contribué à déstabiliser la stratégie du logement adoptée.

3 STRATEGIE D'ACCESSION A LA PROPRIETE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Malgré les divers défis rencontrés, l'Etat n'avait pas cessé de déployer d'énormes efforts dans la production du logement social collectif neuf. Le résultat est qu'il s'est confronté à un nouveau défi à savoir celui de la gestion d'un nombre important de logements sociaux mis en location. Incontestablement, l'Etat, à travers ses offices publics de promotion et de gestion immobilière (OPGI)¹, était dans l'incapacité de gérer les travaux d'entretiens courants et le contrôle des transformations illégales. Etant submergé, il avait adopté une stratégie d'accession à la propriété en faveur des locataires occupants. La loi 81/01 du 07 février 1981 avait réglementé les modalités de cession des biens immobiliers sociaux publics. Cependant, pour raison d'insolvabilité des ménages, la majorité des logements sont restés invendus. A l'issue de cette opération de cession, un nombre considérable de cités à statut social se sont transformées en statut de copropriété ou l'Etat est resté majoritairement propriétaire. Ce changement brutal de statut juridique avait provoqué un dysfonctionnement et a déclenché un processus de paupérisation. Un nombre considérable de ces nouvelles entités urbaines naissantes subissent des dégradations prématurées et des modifications illicites qui, actuellement, affectent le cadre de vie des habitants, voire même l'image urbaine des villes algériennes. Par manque d'information et de sensibilisation, les nouveaux acquéreurs n'avaient pas assimilé qu'ils étaient bel et bien propriétaires de leur logement, qui est une partie exclusivement privée, avec une quote-part en tantièmes des parties communes indivisibles. De ce fait, les droits et obligations de jouissance et de gestion de ces dites parties privées et communes reviennent à leurs charges.

Les difficultés liées à la gestion de ces ensembles sociaux transformés en copropriétés s'amplifient : D'une part, le désengagement précoce de l'Etat dans l'entretien de ces immeubles et le retrait inattendu des concierges des cités

par les offices publics OPGI, d'autre part, le système de fonctionnement de la copropriété n'a pas été assimilé par les nouveaux copropriétaires, par conséquent les organes de gestion et de fonctionnement à savoir les administrateurs de biens (syndics) n'ont pas été installés.

4 EVALUATION POST-OCCUPATIONNELLE (EPO) : UNE APPROCHE BASEE SUR LA CONNAISSANCE DES INTERACTIONS ENTRE L'ESPACE ET SES OCCUPANTS

Afin de comprendre le phénomène de dégradation des logements sociaux transformés en copropriétés, nous avons adopté dans la présente étude une approche d'analyse basée sur l'évaluation post-occupationnelle (EPO) en liant les trois échelles socio-spatiales de références du logement collectif à savoir le micro-espace : la cellule (espace privatif) qui concerne l'individu et la sphère familiale. Le méso-espace : l'immeuble (espaces communs) qui concerne l'individu et le voisinage et le macro-espace : la cité (espaces collectifs publics) qui concerne l'individu et la société (Moser, 2002).

L'étude a été entamée selon trois étapes. Lors de la première étape, un formulaire de questions a été distribué auprès des occupants des logements. Dans la seconde étape nous avons procédé à une observation directe, en tant qu'architecte-enquêteur, de l'état des lieux selon une grille d'observation préétablie comprenant les trois échelles de références : L'aspect architectural des immeubles notamment la façade, les parties communes essentiellement la cage d'escalier et enfin les espaces collectifs extérieurs principalement les espaces verts et les diverses manières d'appropriation des espaces résiduels aux pieds des immeubles. Nous avons aussi examiné l'effet des bonnes relations instaurées entre les voisins sur la qualité d'entretien et de propreté des parties communes (cage d'escalier). Quant aux modifications effectuées à l'intérieur du logement, elles ont été observées puis reportées sur les vues en plan initiales. La troisième et dernière étape s'est intéressée à des interviews effectuées auprès des architectes (maîtres d'œuvres) ayant conçu des logements collectifs.

L'étude post-occupationnelle est un processus logique et rationnel d'évaluation d'un espace construit après sa mise en exploitation dans un temps défini (Preiser et Rabinowitz, 1988). Elle porte sur l'impact spatial et social des transformations induites par ce phénomène d'interaction. Cette approche est apparue au début des années 1960 et les premières recherches ont étudié les problèmes rencontrés dans les équipements publics tels que les hôpitaux et les prisons.

¹Les OPGI sont des entreprises publiques à caractère industriel et commercial (EPIC) qui agissent comme maître d'ouvrage délégué au compte de l'Etat.

Ensuite, elle s'est développée pour atteindre les logements. Les travaux de Newman (1973), menés sur les logements

collectifs, ont liés le taux de criminalité à la forme du logement et la disposition du site. Cette étude avait eu des conséquences sur la politique du logement de la ville de New York et avait pu stimuler des opérations de rénovations des logements publics existants. Les travaux de Francescato (1979), ont testé la nature et l'importance des différents facteurs pouvant contribuer à la satisfaction des habitants dans le cadre des aides aux logements. Leloup et Séraphin (2009), ont menés une investigation pour identifier les critères et attributs pouvant orienter la production résidentielle destinée aux familles en milieu urbain dense.

Une évaluation post-occupationnelle a le potentiel d'améliorer les conditions actuelles d'occupation tout en fournissant une multitude de renseignements utiles à la réalisation des projets futurs. L'EPO permet de répondre aux trois 3 questions suivantes : Les besoins des occupants sont-ils satisfaits ? Quels sont les problèmes rencontrés ? Et, Quelles sont les solutions actuelles et futures à

rapporter ? La réponse à ces trois questions permet de définir les rétroactions à entreprendre "système de Feedback". L'approche post-occupationnelle peut regrouper plusieurs techniques d'investigations différentes, mais complémentaires. Parmi les techniques utilisées dans la présente étude, nous citons, le questionnaire, l'observation directe et l'interview.

5 PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE : CITE 128 LOGEMENTS SOCIAUX TRANSFORMEE EN COPROPRIETE

La cité 128 logements, initialement à caractère social locatif, a été inscrite dans le programme sectoriel de l'année 1976. Elle est située dans la ZHUN 1 au nord de la ville de M'sila. Cette cité a été transformée en copropriété dans le cadre de la Loi 81/01 relative à la cession des biens publics.

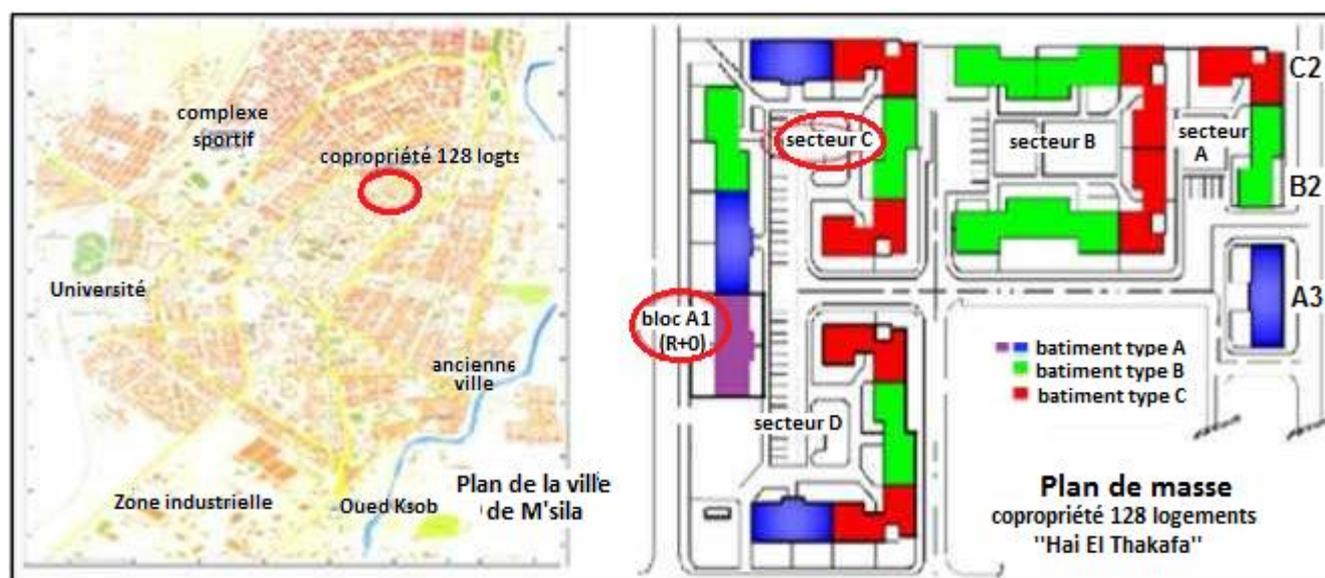


Figure1 : Plan de situation et de masse de la copropriété 128 logements à M'sila

Source : PDAU, 2009

La copropriété est composée de logements collectifs répartis sur 24 immeubles identiques accentués par

un caractère répétitif des façades.

Tableau 1: Typologie des immeubles

Typologie des immeubles	Blocs	Nombre de blocs	Nombre d'étages	Nbre de logements	Typologie des logements	Superficie du bloc en m2	Superficie du logement en m2
Bloc A : Type barre	bloc A1 bloc A2 bloc A3 bloc A4	06	1 bloc R+0 3 blocs R+1 2 bloc R+2 1 bloc R+3	34	34 / T4	254	117

Bloc B :	bloc B1	09	6 blocs R+1				
Type barre en saillie	bloc B2		1 bloc R+2	46	23/ T3	228	106
	bloc B3		2 bloc R+3		23/ T4		92
Bloc C :	bloc C1	09	5 blocs R+1				
Type angle	bloc C2		2 blocs R+2	48	48/ T4	239	24/ T4 = 117
	bloc C3		2 bloc R+3				24/ T4 = 106
Total		24		128	23/ T3 et 105/ T4		

Source : Auteur, 2015.

Les immeubles ont été conçus en 2 logements par palier avec une volumétrie variée en nombre d'étage de R+0 à R+3. Les logements sont de type T3 et T4 avec des superficies allant de 92 m² à 117 m². Les travaux de réalisation ont débuté en 1980 et ont duré plus de 4 ans. Les

premiers bâtiments achevés ont été mis en exploitation en 1983 et le reste en 1984. On distingue 3 types d'immeubles réalisés avec un système constructif auto-stable (poteau – poutre), (Voir tableau 1 et fig. 2).

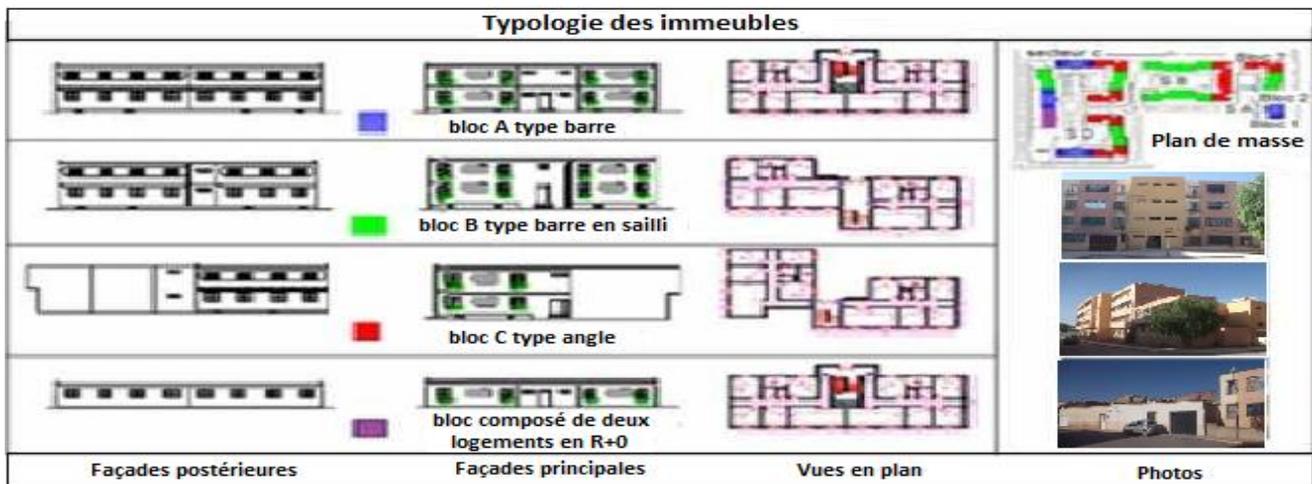


Figure2 : Relevé des plans d'architecture et prise de photos.

Source : Auteur, 2015

6 RESULTATS ET INTERPRETATIONS

L'enquête par questionnaire est un outil utilisé pour appréhender un phénomène, il permet de recueillir des informations basées sur l'analyse des réponses à une suite de questions posées en concordance avec le sujet de recherche (De Singly, 2012). Nous avons divisé le questionnaire relatif à la présente recherche en trois volets. Le premier concerne le statut social, le second s'intéresse au statut juridique, alors que le troisième étudie les caractéristiques physiques et architecturales des logements. Les données quantitatives et qualitatives recueillies par le biais de cette technique d'investigation ont été reportées et traitées par le logiciel de statistiques IBM.SPSS version 20 (Statistical Package for the social sciences). A travers une analyse corrélatrice entre les différentes variables nous avons pu faire émerger quelques modélisations et émettre certaines interprétations. L'utilisation de ce logiciel exige un nombre minimum de trente (30) cas observés. Comme la population étudiée est constituée de 128 ménages (128 logements) et que l'échantillon estimé à 10 % n'a avoisiné

que 13 ménages, nous étions dans l'obligation d'augmenter le pourcentage de l'échantillon à 23 % afin d'atteindre le nombre de trente cas observés.

6.1 Statut social : Une collectivité instruite et solvable

6.1.1 Caractéristiques et vie sociales

A chaque classe sociale correspond un type d'habiter particulier (Chambart De Lauw, 1967). Six questions ont été posées dans ce premier volet du questionnaire. Le but était de recueillir des informations générales sur la situation sociale de la collectivité résidente dans la copropriété étudiée. Elles ont considéré : Le statut matrimonial, le niveau d'instruction, la profession et les revenus du ménage. Le taux d'occupation par logement (TOL) et par pièce (TOP) ont été aussi examinés. Quant à la dernière question, elle s'est intéressée à la nature des relations entretenues entre les voisins de la copropriété.

Tableau croisé Niveau instruction * Revenus					Tests du Khi-deux			
Effectif		Revenus			Total	Valeur	ddl	Signification asymptotique
		bon	moyen	faible				
Niveau d'instruc	analph	0	0	2	2	16,473*	8	,036
	primaire	1	3	0	4			
	moyen	1	2	1	4			
	secondaire	0	8	3	11			
	univ	4	5	0	9			
Total		6	18	6	30			

Tests du Khi-deux Mesures symétriques

Khi-deux de Pearson: 16,473*
 Rapport de vraisemblance: 18,944
 Nominal par Nominal: Phi: ,741
 V de Cramer: ,524

a. L'hypothèse nulle n'est pas considérée.
 b. 13 cellules (88,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,40.

Figure 3a : Test du Khi 2 sur les variables nominales Niveau d'instruction et revenus Source : Auteur, 2015

Tableau croisé Profession * Revenus					Tests du Khi-deux			
Effectif		Revenus			Total	Valeur	ddl	Signification asymptotique
		bon	moyen	faible				
Profes	chomeur	0	0	3	3	15,977*	6	,014
	fonctionnaire	4	13	2	19			
	liberale	2	3	0	5			
	retraité	0	2	1	3			
	Total		6	18	6			

Tests du Khi-deux Mesures symétriques

Khi-deux de Pearson: 15,977*
 Rapport de vraisemblance: 15,130
 Nominal par Nominal: Phi: ,730
 V de Cramer: ,516

a. L'hypothèse nulle n'est pas considérée.
 b. 11 cellules (91,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,60.

Figure 4a : Test du Khi 2 sur les variables nominales Profession et revenus Source : Auteur, 2015

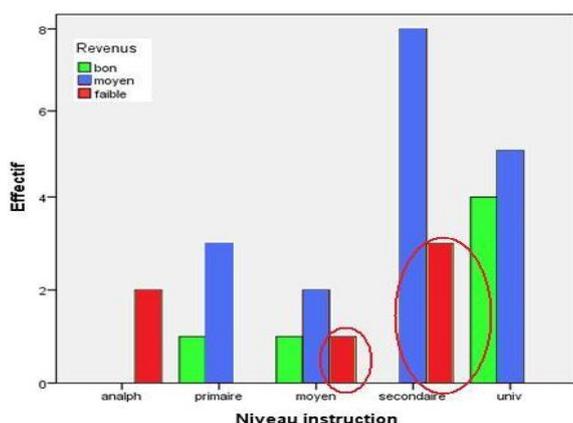


Figure 3b : Test du Khi 2 sur les variables nominales Niveau d'instruction et revenus Source : Auteur, 2015.

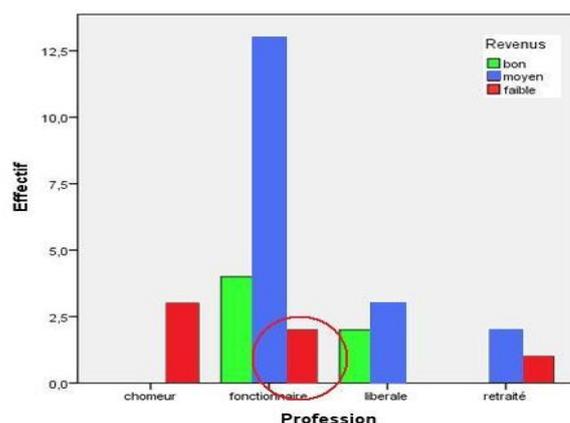


Figure 4b : Test du Khi 2 sur les variables nominales Profession et revenus Source : Auteur, 2015.

Avec un seuil de signification de 5%, le premier test du Khi-deux a donné un coefficient de signification Phi de Pearson (sig) égal à 0,036 selon un degré de liberté (ddl) égal à 8 et un coefficient V de Cramer de 0,524 (voir fig. 3a). Les résultats obtenus du deuxième test du Khi-deux montrent un coefficient sig de 0,014 avec un degré de liberté (ddl) égal à 6 et un coefficient V de Cramer de 0,516 (voir fig. 4a). Ce qui permet de conclure que les variables sont, deux à deux, moyennement dépendantes l'une de l'autre. Les résultats obtenus confirment que la collectivité résidente de la copropriété 128 logements est qualifiée de population instruite, active et solvable.

6.1.2 Relation de voisinage

Le voisinage est générateur des rencontres sociales entre les individus d'une collectivité. Il évoque, dans les logements

collectifs, l'aspect des relations qui s'établissent entre les habitants d'un même immeuble en premier lieu, puis d'une même copropriété. Le voisin est écouteur, regardeur, tapageur et omniprésent et peut donc être détesté parce qu'il n'est pas choisi (Kaes, 1993). De nos jours, pour préserver de bonnes relations, l'acte courant est de minimiser les fréquentations et de tenir le voisin à distance. Or, le voisin fait partie de la réalité sociale imposée par le logement collectif et donc ne peut être facilement ignoré. Sauvage (1985) mentionne la nécessité d'adopter une attitude qualifiée de "seuil minimal de l'échange" envers le voisin. Le bonjour échangé dans la cage d'escalier en sortant du domicile est considéré comme le premier geste de politesse et de civisme. Les interactions entre les voisins varient du principe d'entraide au principe de chacun pour soi, voire même aux disputes.

La collectivité de la copropriété 128 logements exprime,

d'après les réponses obtenues, une satisfaction au niveau interrelationnel. 93,3% assurent avoir des relations qualifiées de bonnes et moyennes avec leurs voisins contre 6,7% qui entretiennent de mauvaises relations. La corrélation entre les variables "relation entre voisins" et "niveau d'instruction" via le test Khi-deux, permet d'affirmer que les deux variables sont dépendantes, vu que

le coefficient de signification Phi de Pearson (sig) est égal à 0,030. L'intensité de cette relation, quant à elle, est qualifiée de moyennement significative étant donné que le coefficient V de Cramer obtenu est de l'ordre de 0,533 (Voir fig. 5). L'impact de cette relation qualifiée de satisfaisante entre les voisins sur l'entretien des parties communes des immeubles sera traité ultérieurement.

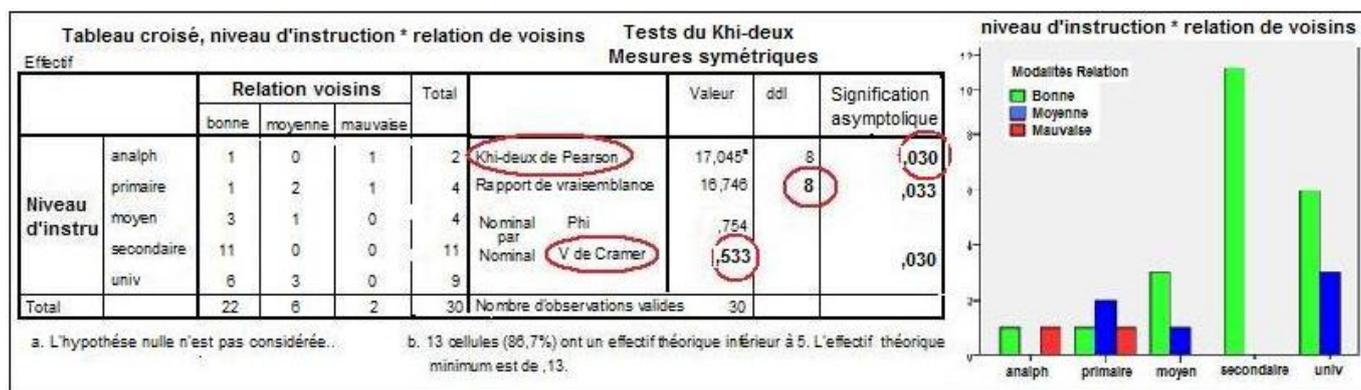


Figure5 : Test du Khi 2 entre variables nominales "Niveau d'instruction" et "relation entre voisins"

Source : Auteur, 2015

6.2 Statut juridique : Une cité à caractère social locatif transformée en copropriété

6.2.1 Statut d'occupation : Des copropriétaires majoritaires ignorant la réglementation

L'analyse descriptive issue du questionnaire a montré que 63,3% des occupants sont des copropriétaires contre 36,7% des locataires. La majorité de ces copropriétaires (73,7%) affirment leur ignorance quant à la réglementation relative à leur nouveau statut juridique d'occupation, particulièrement celle relative à la gestion de leur copropriété. Le test de

Khi-deux corrélant ces deux variables "statut juridique" et "connaissance de la réglementation" donne un coefficient de signification égal à 0,612 et celui de V de Cramer de l'ordre de 0,093, ce qui affirme la non signification de la relation testée (voir fig. 6). Cette dernière peut être admise pour le cas des locataires qui ne sont pas obligatoirement censés connaître la réglementation en vigueur, mais logiquement incompréhensible pour le cas des copropriétaires qui se sont investis dans ce nouveau statut d'occupation de logement.

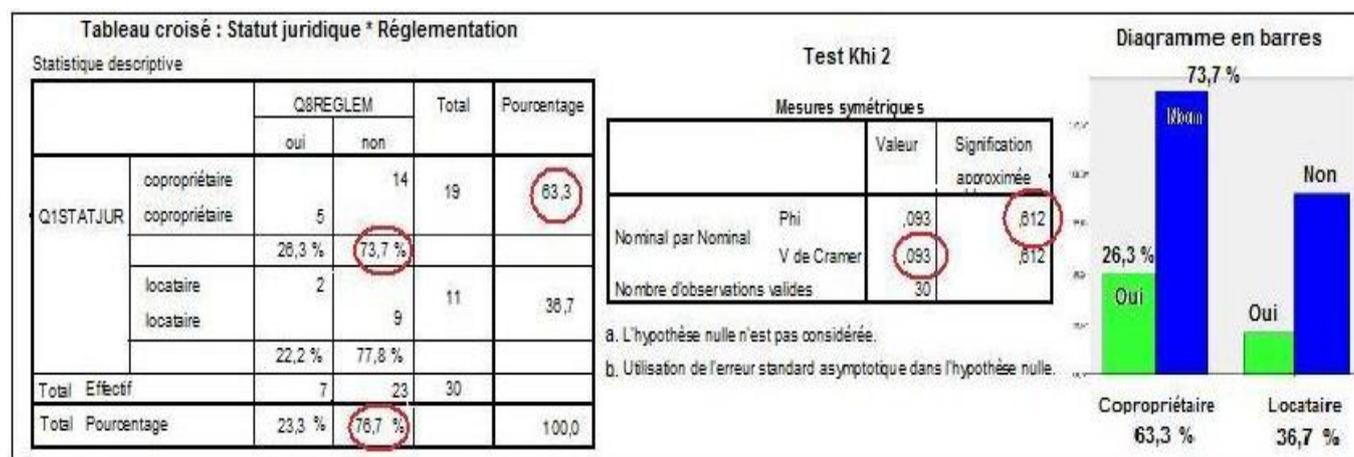


Figure6 : Test du Khi 2 sur les variables : statut juridique et réglementation

Source : Auteur, 2015.

Ce résultat surprenant nous a mené à mettre en corrélation ce degré d'ignorance de la réglementation avec le niveau d'instruction des occupants. L'analyse descriptive montre des taux d'ignorance variant de 55,6% pour les diplômés universitaires, 81,8% pour les niveaux secondaires et 100% pour les analphabètes. Le test Khi-deux illustre un taux de signification de 0,375 avec un degré de liberté (ddl) égal à 4 (voir fig. 7). Ce faible taux de signification nous dispense d'analyser le coefficient V de Cramer et confirme, plus tôt, que le niveau d'instruction des occupants n'a aucune influence sur leur degré de connaissance de la

réglementation en vigueur.

Les résultats des analyses bivariées de cette cité, initialement à caractère social locatif qui s'est transformée en copropriété, indiquent que malgré que la majorité des occupants soient des copropriétaires et avantageusement instruits, ils sont caractérisés par une forte ignorance de la réglementation en vigueur, ce qui influe négativement sur le phénomène de gestion des parties communes de la copropriété.

Tableau croisé : Réglementation * Niveau d'instruction								Tests du Khi-deux					
Statistique descriptive													
		Q2NIVINSTR					Total	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)			
		analph	primaire	moyen	secondaire	univ							
Q8REGLEM	oui	Effectif	0	1	0	2	4	4,238*	4	,375			
		% compris dans Q2NIVINSTR	0,0%	25,0%	0,0%	18,2%	44,4%				23,3%		
	non	Effectif	2	3	4	9	5				5,301	4	,258
		% compris dans Q2NIVINSTR	100,0%	75,0%	100,0%	81,8%	55,6%						
Total		2	4	4	11	9	2,050	1	,152				
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%				30			

a. 8 cellules (80,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,47.

Figure 7 : Test du Khi 2 sur les variables : Niveau d'instruction et connaissance de la réglementation

Source : Auteur, 2015.

6.2.2 Les taux d'occupation TOL, TOP et le temps d'occupation (TO) : Une relation diachronique

Dès l'occupation du logement, la relation qui s'établit entre l'occupant et son espace se construit en fonction de l'organisation spatiale imposée par le concepteur. L'espace ainsi conçu, selon les normes conventionnées, n'est ni perçu ni vécu de la même manière par les différentes familles qui l'occupent. Le ménage peut traverser deux grandes phases de transformation à travers le temps d'occupation du logement. La première concerne l'augmentation en membres du ménage. La deuxième considère sa régression (Lombardo et Barilleau, 1976). Ce qui oblige l'occupant, à travers le temps, à remodeler constamment son espace en regard de ses besoins afin qu'il devienne moins contraignant et plus adapté.

L'analyse descriptive des données recueillies sur l'ensemble de l'échantillon questionné illustre les importants écarts de la taille des ménages enregistrés dans cette copropriété. Ces écarts mettent en évidence deux tendances sociales. Les chiffres montrent que la taille des ménages occupant les logements varie de deux à onze personnes. 13,3% des ménages sont des familles mono-nucléaires (Voir tableau 2), ce qui signifie l'apparition d'une nouvelle génération de ménages. Alors que 40% des ménages comptent plus de 7 personnes (de 7 et 11

personnes) formant des familles nombreuses élargies. Ceci montre la persistance de la culture patriarcale dans la société M'silienne.

Cette analyse fait apparaître un TOL moyen égal à 5,87 personnes par logement. Par référence au taux moyen de la société Algérienne (RGPH, 2008), ce taux est considéré comme admissible. Or, cette valeur moyenne du TOL ne peut être considérée dans l'absolu comme un bon indicateur, car dans la réalité, la composition des ménages est très variable. 43,3% des ménages ont une composition inférieure à la moyenne tolérée (soit un TOL de 5 pers/logt). Alors que 56,7% ont une composition supérieure à celle-ci. Par conséquent la majorité des occupants sont dans une situation de surpeuplement et d'inconfort. L'analyse statistique a révélé que l'effectif de cette collectivité est symétriquement distribué avec une moyenne de 5,87, une médiane de 6,0 et un écart-type de 2,097 (voir fig. 8b). La dispersion des taux extrêmes d'occupation par logement (TOL de 10 et 11 pers/logt) n'ont pas influencé ni sur la moyenne, ni sur la médiane (voir fig. 8a). Cependant le TOL comme critère d'évaluation ne peut, à lui seul, être considéré comme indicateur de mesure de surpeuplement. Pour cette raison et pour affiner l'analyse nous nous sommes penchés sur l'analyse du taux d'occupation par pièce, TOP.

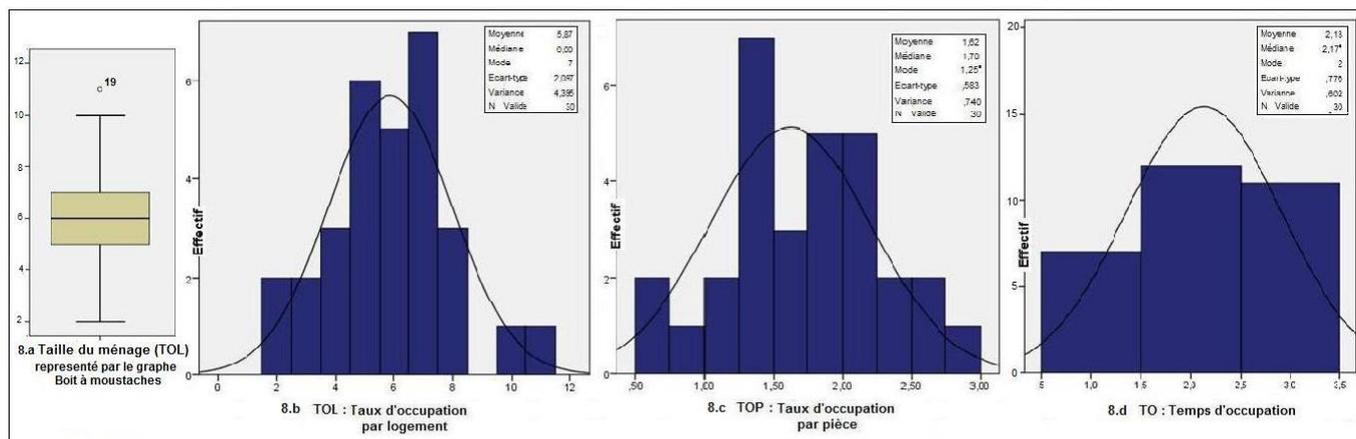


Figure8 : Fréquences des taux d'occupation par logement (TOL), par pièce (TOP) et temps d'occupation (TO).

Source : Auteur, 2015.

L'analyse aussi bien descriptive que statistique du deuxième critère d'évaluation (TOP) a montré que 83,3% des ménages ont un taux d'occupation par pièce admissible et conforme à la norme universelle qui est de 2 personnes par pièce. Ces derniers vivent dans des conditions d'occupation réduite, alors que 16,7% des ménages restants vivent dans des conditions d'occupation élevée, autrement dit de surpeuplement, avec un TOP allant de 2,33 à 2,75 pers/pièce. Les calculs statistiques de la moyenne, médiane et écart-type, respectivement de 1.62, 1.71 et 0.58, montrent une distribution légèrement asymétrique (Asymétrie = -0,007) entre les différents profils des ménages, variant d'un TOP très confortable de 0,5 à un TOP inconfortable et inadapté de 2,75. La tendance est en faveur des TOP confortables.

L'usage d'un espace dépend essentiellement du temps d'occupation. Selon Fischer (1981), habiter dans un espace signifie se lier un rapport de dépendance réciproque entre l'homme et son espace habité. La difficulté réside dans la manière possible de concevoir une organisation spatiale, qui est statique, sans prendre en considération l'organisation familiale, qui elle, est dynamique. D'après les données recueillies, nous avons enregistré trois catégories de temps d'occupation (TO). 23,3% des ménages ont un temps d'occupation de moins de 5 ans, 40% ont un temps d'occupation variant entre 5 et 15 ans, alors que 36,7% ont un temps d'occupation supérieur à 15 ans. L'analyse statistique de la moyenne, médiane et écart-type, respectivement de 2.13, 2.00 et 0.776, montrent une distribution légèrement asymétrique (Asy = -0,242) entre les ménages de la première catégorie et ceux de la troisième catégorie. La tendance est en faveur de ces derniers (voir fig. 8d). En effet, cette durée d'occupation pourrait expliquer le fort taux d'occupation par logement (TOL).

Convaincu que ces trois indicateurs TOL, TOP et TO pris seuls, ne rendent absolument pas compte des difficultés d'occupation du logement, nous étions dans l'obligation de les confronter à la taille des logements (TL) occupés par les ménages questionnés. L'analyse descriptive a montré que

dix (10) de ces ménages occupent des logements à trois pièces (T3), alors que les vingt (20) autres restants, occupent des logements à quatre pièces (T4). Dans l'objectif de définir la structure des corrélations entre les quatre indicateurs d'évaluation TOL, TOP, TO et TL, nous avons fait appel au test Rho de Spearman, via l'analyse des tableaux croisés. Ce test, qui est une mesure d'association non paramétrique basée sur le rang des valeurs, a permis de réaliser une matrice de corrélation bivariée avec un risque d'erreur de 5%, soit un seuil de confiance de 95% (Voir fig. 9).

L'examen des résultats du test fait apparaître quatre types d'associations entre les variables ou formes de corrélation bivariée. La première forme de corrélation (S1) considère d'une part les variables TOL et TOP, et d'autre part les variables TO et TOL avec respectivement des coefficients de corrélation de 0,843 et 0,627 selon un degré de signification de 0,000. Ces coefficients indiquent une relation significative avec un lien positif fort. Par conséquent le taux d'occupation par pièce augmente en croissance linéaire positive en fonction de la taille du ménage. Similairement, la taille du ménage augmente en fonction du temps d'occupation du logement.

La deuxième forme de corrélation (S2) est une relation de dépendance avec un lien positif moyen qui a regardé la relation entre les indicateurs TO et TOP, démontrée par le coefficient de corrélation de 0,526 et le degré de signification de 0,003 enregistrés. Cette relation de dépendance, considérée comme moyenne, entre ces deux indicateurs est assujettie à la typologie des logements de la copropriété, constituée de deux-tiers de T4 et de un-tiers de T3. Ces logements sont considérés comme spacieux, destinés aux familles nombreuses, allant de 6 à 8 personnes par ménage. Cette relation aurait pu être forte si la typologie des logements était différente, composée d'un nombre inférieur de pièces par logement.

La Troisième forme de corrélation (S3) examine la relation entre les indicateurs TOP et TL. Avec un degré de

signification de 0,018, le coefficient de corrélation Rho de Spearman est négatif et égale à - 0,428. Ce résultat est en faveur d'une relation significativement dépendante et inversement proportionnelle selon un lien négatif moyen. Autrement dit le TOP augmente à chaque fois que la taille du logement diminue.

La Quatrième forme de corrélation (S4) considère d'une part les indicateurs TOL et TL, et d'autre part le TO et TL, avec des coefficients de corrélation respectifs de 0,083 et 0,122 et des degrés de significations de 0,664 et 0,520. Ces coefficients indiquent une relation non significative. Le TOL et le TO sont donc des indicateurs totalement indépendants de la taille du logement.

			TO.	TOL.	TOP.	TL.
Test Rho de Spearman	TO. Temps d'occupation	Coefficient de corrélation	1,000	,627 ^{S 1}	,528 ^{S 2}	,122 ^{S 4}
		Sig. (bilatérale)	.	,000	,003	,520
		N	30	30	30	30
	TOL. taux d'occupation par logement	Coefficient de corrélation	,627 ^{S 1}	1,000	,843 ^{S 1}	,083 ^{S 4}
	Sig. (bilatérale)	,000	.	,000	,664	
	N	30	30	30	30	
	TOP. taux d'occupation par pièce	Coefficient de corrélation	,528 ^{S 2}	,843 ^{S 1}	1,000	-,428 ^{S 3}
	Sig. (bilatérale)	,003	,000	.	,018	
	N	30	30	30	30	
	TL. type du logement	Coefficient de corrélation	,122 ^{S 4}	,083 ^{S 4}	-,428 ^{S 3}	1,000
	Sig. (bilatérale)	,520	,664	,018	.	
	N	30	30	30	30	

** La corrélation est significative au niveau 0,01 (bilatéral).
 * La corrélation est significative au niveau 0,05 (bilatéral).

Figure9 : Analyse corrélative bivariée : Test Rho de Spearman.

Source : Auteur, 2015.

6.3 Caractéristiques physiques du logement : Des modifications légitimées sous prétexte d'amélioration

Trois principales questions ont guidé ce dernier volet du questionnaire. La première s'est intéressée aux taux des modifications effectuées, la seconde à leurs natures et la troisième aux motifs engendrant ces transformations.

Accepté ou refusé, bon ou mauvais sont des perceptions de l'espace considérées, selon Fischer (1981), Dehan (1999) et Arnold (2005), comme des indicateurs mesurant le degré de satisfaction de l'habitabilité du logement. Chaque habitant ajuste et réorganise la spatialité de son logement pour atteindre un confort physique, social voire psychique. Cette intention de réorganisation dépend des contraintes socio-économiques des occupants, de la maniabilité spatiale du logement et du temps d'occupation prévu.

L'analyse descriptive a montré que 73,3% des occupants ont effectué des modifications dans leurs logements. Les modifications effectuées ont affecté presque la totalité des espaces habitables à l'exception des chambres à coucher.

La cuisine est l'espace le plus touché par ces transformations. Habituellement, la cuisine est l'espace principal de la femme qui abrite essentiellement les tâches ménagères (Haumont, 1968). En France, c'est l'espace privilégié pour les repas familiaux. En Italie, la cuisine serait le lieu où la femme reçoit ses voisines. En Angleterre, cet espace est plutôt le lieu d'émergence des disputes conjugales, dues au partage des tâches ménagères entre l'homme et la femme « Kitchen sink drama » ou « Drame de l'évier de cuisine » (Bernard, 1993). En Algérie, et particulièrement à M'sila, vu la spécificité agro-pastorale de la société, la cuisine est l'espace exclusif de la femme, endroit où elle exerce son autorité. Dans la copropriété 128 logements, sur l'ensemble des modifications effectuées, 66,7% d'entre elles concernent la cuisine. Les mères de famille mettent toute leur influence pour que celle-ci soit réaménagée et surtout rallongée afin qu'elle soit adaptée à leurs activités ménagères habituelles et quotidiennes.

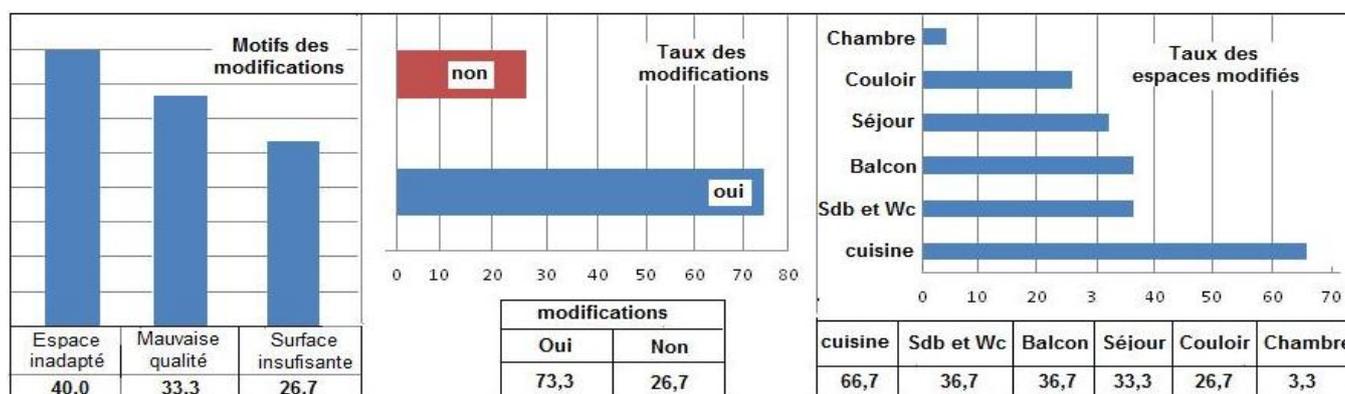


Figure10 : Taux et motifs des modifications enregistrés.

Source : Auteur, 2015.

Les salles d'eau et les balcons viennent en deuxième position dans l'ordre des modifications (36,7%). Les toilettes et la salle de bains sont généralement dégagées aux dépens du balcon ou loggia pour deux raisons. La première est de libérer un petit espace commun et polyvalent, réservé aux rencontres familiales, communément nommé "Hall" (Voir fig. 10 et fig. 14). La deuxième est de rapprocher ces espaces intimes du séjour. En effet, par souci d'intimité, les familles se sentent gênées lorsque les invités occasionnels doivent traverser tout le logement pour jouir des toilettes. Quant aux séjours, ils occupent la troisième position en termes de modification (33,3%). Ceux-ci deviennent objet de transformation lorsque le nombre des chambres à coucher n'est plus suffisant comparativement à l'évolution de la taille du ménage. Le séjour est divisé en deux parties inégales. La plus grande demeure un séjour alors que la deuxième, partie plus réduite, est transformée soit en une chambre à coucher ou un "Hall".

Ces modifications sont principalement dues à des motifs d'ordre fonctionnel, spatial et de qualité. La majorité des occupants (40%) affirme que la répartition spatiale de leurs logements est inadaptée à leurs besoins socio-physiques, ce qui conduit à une réorganisation des espaces intérieurs. La deuxième catégorie des occupants (33,3%) justifie le recours aux modifications par la mauvaise qualité des travaux de réalisation. La troisième catégorie (26,7%) trouve la superficie des espaces de vie insuffisante, ce qui explique l'intégration et le rajout des espaces utiles (balcon, loggia) aux espaces habitables (voir fig. 10).

La corrélation des modifications (MOD) et leurs motifs à savoir "surface insuffisante" (MTsf), "espace inadapté" (MTei) et "mauvaise qualité des travaux" (MTmq), a été mesurée par le test de Pearson (voir fig. 11).

Ce dernier affiche trois résultats issus respectivement des corrélations entre MOD - MTsf, MOD - MTei, et MOD - MTmq.

	MOD	MTsf	MTei	MTmq
MOD	1	,364*	,492**	,426*
		,048	,006	,019
		30	30	30

*. La corrélation est significative au niveau 0.05 (bilatéral).
 **. La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral).

Figure11 : Test de Pearson de corrélation entre les modifications et leur motif.

Source : Auteur, 2015.

Le premier résultat affiche un coefficient de signification bilatérale (sig) de 0,048 et un coefficient de corrélation de Pearson de 0,364. Ce qui montre une relation significativement faible. Les deuxième et troisième résultats

annoncent respectivement des coefficients de signification bilatérale (sig) de l'ordre de 0,006 et de 0,019 ainsi que des coefficients de Pearson égaux à 0,492 et 0,426. Ce qui est en faveur de relations moyennement significatives. Ceci

atteste que les causes principales des modifications sont d'ordre fonctionnel et qualitatif. Quant à l'ordre spatial, il s'est avéré qu'il n'est nullement influent car les deux types de logements constitutifs de cette copropriété sont assez spacieux (T3= 92m² et T4= 117m²).

7 OBSERVATION DIRECTE SUR L'ASPECT ARCHITECTURAL: UNE ARCHITECTURE DEFORMEE ET DEGRADEE

L'observation directe en tant qu'architecte-enquêteur a été effectuée sur les lieux selon une grille d'observation préétablie. Les premières constatations sur l'état physique des immeubles, observés de l'extérieur, sont de deux types : des déformations et des dégradations. L'intégration de la majorité des loggias et balcons aux espaces habitables du logement ainsi que l'installation, d'une façon anarchique, des climatiseurs et paraboles sur les façades ont déformé l'aspect architectural des immeubles. Les dégradations des enduits et peintures extérieurs sont dues aux fuites d'eaux, nettement visibles, au niveau des pièces humides. D'autre part l'étanchéité des immeubles a été profondément affectée

par l'installation insouciante et irréfléchie des citernes d'eaux sur les terrasses inaccessibles.

Les éléments architectoniques tels que les bacs à fleurs, au dessous des fenêtres, sont en majorité, dégradés et inutilisés. Seuls quelques uns de ces éléments sont bien entretenus et plantés de fleurs.

L'observation principale enregistrée dans la majorité des blocs de la copropriété est l'appropriation illicite des espaces immédiats juxtaposés aux logements du rez-de-chaussée (RDC). L'appropriation de ces espaces résiduels, conçus initialement comme servitude entre l'immeuble et les voies de circulations, est matérialisée par des clôtures en dur à hauteur de vue. Ainsi, les entrées principales des logements du RDC s'extériorisent de l'immeuble et deviennent des entrées individuelles propres à chaque logement. Les anciennes portes d'entrées, à travers la cage d'escalier, deviennent des accès secondaires. Ces espaces appropriés serviront de jardins et garages à ciel ouvert (Voir fig. 12).



Figure 12 : Les déformations et dégradations observées.

Source : Auteur, 2015.

Cependant, la constatation la plus frappante concerne le bloc A1 (Voir fig. 1). La spécificité volumétrique de ce bâtiment est sa composition de, seulement, deux logements en rez-de-chaussée (R+0). Initialement collectifs, ces derniers ont été totalement métamorphosés, par leurs

propriétaires, pour devenir deux habitations individuelles mitoyennes. Les espaces résiduels antérieurs et postérieurs à ces deux logements ont été illicitement appropriés par des murs de clôtures de 2,5 mètres de hauteur, rappelant les façades aveugles des maisons traditionnelles.

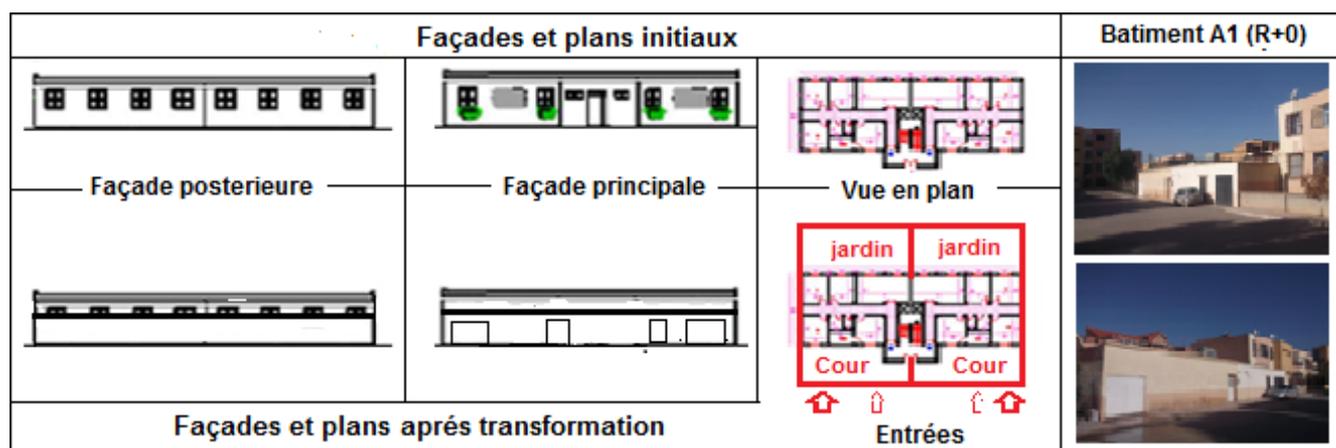


Figure 13 : Métamorphose des deux logements du bâtiment A1 (R+0)

Source : Auteur, 2015

La nouvelle façade principale de ces deux logements a été percée de quatre ouvertures, deux comme entrées principales pour chaque logement et deux autres pour les garages respectifs. Par la conception volumétrique des immeubles en "Crescendo" allant de R+0 à R+3, l'architecte-concepteur a voulu créer un jeu de volume en gradin. Sauf que, par manque de contrôle des autorités locales, les copropriétaires des logements en question ont saisi l'occasion et ont bouleversé l'aspect architectural de la copropriété en créant ainsi un "corps étranger" composé de deux habitations individuelles au cœur d'une cité collective.

L'intérieur de quelques logements, dont nous avons pu avoir accès, a pu être investi par cet outil de l'observation

directe. La constatation principale porte sur les modifications des espaces humides. La cuisine jugée réduite, initialement située près de l'entrée du logement, faisant face au séjour a été transposée à l'intérieur du logement, à la place de la salle de bains fusionnée à la loggia (Voir fig. 14). Ainsi, l'espace dégagé par l'ancienne cuisine a permis de créer deux autres espaces : Une SDB près de l'entrée et un "Hall". Ce dernier est un espace polyvalent primordial pour les relations familiales, c'est un espace prototype de l'espace traditionnel "West El Dar" (Boutabba et Farhi, 2013). Dans les habitudes de la société M'silienne, le "Hall" est un espace de réception qui génère des rencontres féminines entre les voisines et qui se substitue à l'espace séjour.

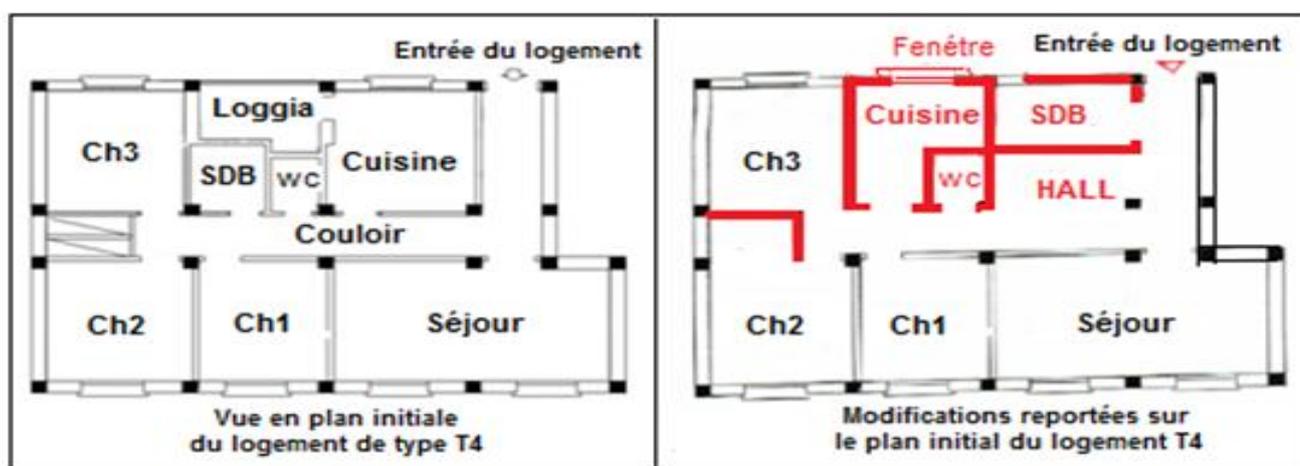


Figure 14 : Les modifications reportées sur le plan initial du logement de type T4.

Source : Auteur, 2015

Malgré le taux élevé (93,3%) de bonne relation entre les voisins, déclarés par les habitants suite au questionnaire, l'observation directe de la majorité des cages d'escaliers des immeubles (95%) ainsi que les espaces verts de la cité (75%) sont dans un état délabré. A l'exception de quelques

cages d'escaliers d'immeubles (Blocs B2 et C2) ainsi que les espaces verts extérieurs (25%) bien entretenus. Ces cages d'escalier ont été réhabilitées par les copropriétaires de ces immeubles qui ont procédé, de leur propre initiative, aux travaux de restauration des marches et contre marches,

des revêtements muraux en faïences et de la peinture. De même, les espaces verts en question font constamment l'objet de travaux de volontariat (arrosage et nettoyage) de la part des occupants des groupes d'immeubles qui entourent le secteur C (Voir plan de masse, fig.1). Cela

nous conduit à conclure que les liens interrelationnels entre les voisins, qualifiés de bons, ne reflètent nullement la qualité d'entretien et de propreté des espaces communs de vie qualifiés de délabrés (voir fig. 15).



Figure 15 : Les travaux de réhabilitation initiés par les voisins

Source : Auteur, 2015.

8 INTERVIEW AUPRES DES ARCHITECTES : UNE MAITRISE D'ŒUVRE CONTRAIGNANTE

Selon De Singly F (2012), le questionnaire est choisi, si on se situe dans le cadre d'une sociologie explicative à la recherche des raisons objectives des actions. Ce questionnaire doit être complété par une interview si l'on veut se situer dans une sociologie compréhensive basée sur la recherche des raisons subjectives de l'action. Pour approfondir les résultats obtenus de l'EPO, nous avons interviewés quelques architectes qui ont participé à la conception des logements collectifs. Parmi les 35 bureaux d'études d'architecture exerçant dans la ville de M'sila, 14 architectes ont pu être interviewés. La majorité a plus de cinq années d'exercices et donc ont pu acquérir une expérience substantielle. Ces architectes ont participé à la conception d'une dizaine de projets de logements collectifs, essentiellement le logement social.

Sur les neuf questions posées, nous allons exposer et interpréter les deux plus importantes d'entre elles. A travers la première, Il a été demandé aux architectes de classer les paramètres pris en compte lors de la conception des projets de logements sociaux par ordre de priorité. Le respect du programme (typologie et superficie) vient en première priorité (100%). L'aspect architectural vient en deuxième position (30,76%), suivi des considérations liées aux délais et aux coûts de réalisation, respectivement de l'ordre de 26,92% et 19,23%. Cet ordre d'importance donné aux aspects purement techniques au dépend de la qualité architecturale et qualité d'usage des espaces revient au système de notation lors des évaluations des concours d'architecture. En effet, le respect des normes et exigences techniques imposées dans les cahiers des charges limitent et contraignent la recherche architecturale notamment la volumétrie.

D'autant plus que ce jeu de volume suscite, le plus souvent, des appropriations et transformations par les usagers.

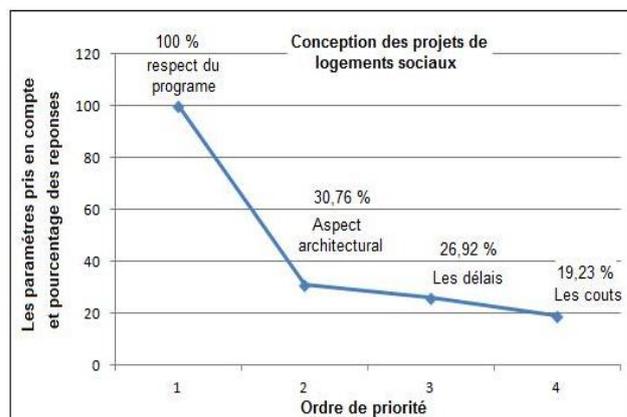


Figure16 : Les paramètres pris en compte lors de la conception

Source : Auteur, 2015.

La deuxième interrogation a porté sur le degré de connaissances des maitres d'œuvres des méthodes d'évaluation de la satisfaction des occupants après usage de l'espace. Seuls 22% des architectes interviewés affirment connaître théoriquement certaines de ces méthodes. Cependant, vu l'absence de commanditaires (maîtres d'ouvrage), les maîtres d'œuvres n'ont jamais effectué de telles études d'évaluation sur les logements collectifs après leur mise en exploitation et leur occupation.

9 CONCLUSION

Dans le secteur du logement, l'Algérie a connu des périodes de progression et de régression. Toutes les stratégies mises en place et les efforts déployés pour satisfaire les besoins de la population en la matière ont mené, à ce jour, à un taux d'occupation par logement de 6,1 personnes et à un parc immobilier public de plus de quatre millions d'unités d'habitations mises en exploitations (RGPH, 2008). Devant l'incapacité à gérer ce grand parc immobilier, l'Etat a procédé à la vente de ses biens en adoptant la politique de cession au bénéfice des locataires occupants. L'objectif tracé était de vendre 60% du parc public pour réduire, au même taux, les dépenses publiques en matière d'entretien et de gestion. Un nombre considérable des cités initialement sociales locatives se sont brusquement transformées en copropriétés provoquant un dysfonctionnement qui a déclenché un processus de dégradation prématuré de celles-ci. C'est dans le sillage de la loi 81/01 relative à la cession des biens d'Etat que la cité des 128 logements 'El Thakafa', objet de la présente étude, a changé de statut juridique pour devenir une copropriété formée de deux-tiers de copropriétaires contre un-tiers de locataires.

A la différence de l'habitation individuelle, le logement collectif est caractérisé par une conformation architecturale réduite, superposée, finie et non évolutive s'adaptant beaucoup plus à la famille conjugale qu'à la famille nombreuse. Une fois les indicateurs de confort dépassés, à savoir le TOL et le TOP, le logement devient en situation de surpeuplement poussant, inévitablement, à des modifications.

La présente recherche s'est appuyée sur l'approche post-occupationnelle pour étudier le phénomène de dégradation et modification de l'espace physique des cités en copropriété. Elle a mis en corrélation les caractéristiques physiques et normatives des logements collectifs avec les caractéristiques sociales des occupants. Le but était de mesurer le degré d'adaptabilité des usagers à ces logements. Trois outils d'investigations ont été utilisés à savoir l'observation directe, l'interview et le questionnaire. Ce dernier a été traité par le logiciel IBM.SPSS version 20. Ce qui a permis d'aboutir à diverses interprétations.

L'analyse descriptive associée à l'analyse corrélative, via le test Khi-deux, a montré que la population résidente de la copropriété des 128 logements est composée de familles nombreuses, qualifiées d'instruites, actives et solvables, entretenant de bonnes relations de voisinage. Paradoxalement au bon niveau d'instruction enregistré, cette population affiche une ignorance vis-à-vis des textes réglementaires relatifs au statut juridique de cette formule d'habitat, Ce qui influe négativement sur la gestion des parties communes des copropriétés.

La corrélation entre la structure spatiale statique du logement conçue selon les normes conventionnées (typologie du logement, TL), et la structure sociale évolutive des occupants prise selon les trois indicateurs à savoir, les taux d'occupation par logement (TOL) et par pièce (TOP) et le temps d'occupation (TO), a montré que ces deux structures sont en relation symbiotique. La matrice

corrélative, à travers les coefficients de Pearson et de Spearman, a fait apparaître quatre formes d'associations. La première indique une relation significative avec un lien fortement dépendant entre l'indicateur TOL et respectivement les indicateurs TOP et TO. Le taux d'occupation par pièce augmente en croissance linéaire positive en fonction de la taille du ménage. Et la taille du ménage augmente en fonction du temps d'occupation du logement.

La deuxième indique une relation significative avec un lien moyennement dépendant entre TO et TOP. L'intensité moyenne de cette relation est due à la typologie des logements de cette copropriété formée exclusivement de type T3 et T4. La troisième indique une relation dépendante inversement proportionnelle entre les indicateurs TOP et TL. Le TOP augmente en croissance linéaire négative en fonction de la typologie du logement.

La quatrième indique une relation significativement nulle entre l'indicateur TOL et respectivement les indicateurs TO et TL. La taille du ménage et le temps d'occupation du logement sont des indicateurs totalement indépendants de la typologie du logement.

Les occupants de la copropriété qu'ils soient copropriétaires ou locataires ont exprimé une insatisfaction envers les caractéristiques physiques de leurs logements. Ceci explique le fort taux des modifications effectuées. Ces modifications sont différemment évaluées. Selon l'occupant, elles sont considérées comme actes légitimes menant à une réadaptation de l'espace habitable. A la différence, les maîtres d'ouvrages et les architectes, les considèrent comme actes illicites menant à une dégradation de l'espace architectural.

Les causes de ces modifications sont beaucoup plus d'ordre fonctionnel et qualitatif que spatial. En effet l'organisation spatiale des logements, jugée par les occupants comme inadaptée à leurs besoins socio-physiques, ainsi que la mauvaise qualité des travaux réalisés sont les causes principales des modifications. Cette inadaptation spatio-sociale est due, selon les architectes interviewés, à la priorité donnée aux normes typologiques et superficies imposées par le maître de l'ouvrage dans les cahiers des charges. Quant aux causes d'ordre spatial, elles sont moins importantes vu la conformation spacieuse des logements.

Les pièces humides, particulièrement les cuisines, sont les espaces les plus touchés par ces transformations. De même, la création d'un nouvel espace communément nommé 'Hall' est motivée par les besoins et habitudes des familles, rappelant l'espace central des habitations traditionnelles 'West El Dar'.

Le dysfonctionnement de la copropriété a déclenché un processus prématuré de dégradations du cadre bâti et non bâti. De l'extérieur sont observées, la défiguration des façades, l'appropriation illégale des espaces résiduels aux pieds d'immeubles ainsi que l'apparition des entrées et garages individualisés dans les logements situés en RDC. De même, les parties communes des immeubles et les espaces collectifs extérieurs présentent un état délabré et

mal entretenu ne reflétant nullement la bonne qualité relationnelle enregistrée entre les voisins.

La volumétrie des immeubles en gradin conçue afin d'enrichir l'aspect esthétique et architectural de la copropriété, a eu des effets inverses, conduisant plutôt à la taudification de l'image de celle-ci. En effet, en l'absence de contrôle, ce jeu de volume a donné l'opportunité aux occupants de métamorphoser une partie des logements, en habitations individuelles, au cœur d'une cité collective.

Une fois les logements mis en exploitation, aucune étude post-occupationnelle n'est commanditée par les maîtres d'ouvrages pour évaluer le degré de satisfaction des familles occupantes. Pour cela nous supposons qu'une évaluation des logements après leur usage pourrait faire ressortir un tableau de bord, où seront identifiées toutes les erreurs d'inadaptation entre les caractéristiques standardisées de la structure spatiale du logement collectif et les spécificités sociales des familles résidentes. Ce tableau de bord peut être un support pour d'éventuelles corrections des stratégies et des cahiers des charges en matière du logement.

REFERENCES

- [1] Addi L, Les mutations de la société algérienne, éditions la Découverte, Paris, 1999.
- [2] Arnold F, Le logement collectif, de la conception à la réhabilitation, éditions Le Moniteur, 2ème édition, France, 2008.
- [3] Benamrane D, Crise de l'habitat perspective de développement socialiste en Algérie, éditions SNED, Alger, 1980.
- [4] Benmatti N, A, L'habitat du tiers monde cas de l'Algérie, éditions SNED, Alger, 1982.
- [5] Bernard Y, et al, Espace habité et modèles culturels, éditions Ethnologie française, VIII, 1978.
- [6] Boubekeur S, L'habitat en Algérie stratégie d'acteurs et logiques industrielles, éditions OPU, Alger, 1986.
- [7] Bousoulim A, et Legendre A, Incidences des caractéristiques microclimatiques sur les modes d'occupation des espaces publics, 16ème conférence IAPS, Barcelone, 2000.
- [8] Boutabba H et Farhi A, Spécificités spatiales et logiques sociales d'un nouveau type d'habitat résidentiel du Hodna oriental, le type Diar Charpentier, Thèse de doctorat, Département d'architecture, Biskra 2013.
- [9] Boutafnouchet M, La famille Algérienne, in revue des sciences sociales, n° 1 CNRS, 1979.
- [10] Carbonnier Youri, Les premiers logements sociaux en France, éditions La Documentation Française, France, 2008.
- [11] Choay F, Pour une anthropologie de l'espace, éditions du SEUIL, France, 2006.
- [12] Chombart De lauwé P, Famille et habitation, sciences humaines et conception d'habitation, éditions CNRS, Paris 1967.
- [13] Cote M, l'Algérie espace et société, éditions Masson, 1999.
- [14] De Singly F, L'enquête et ses méthodes, le questionnaire, éditions Armand Colin, 3ème éditions, Paris, 2012.
- [15] Ekambi-Schmidt J, La perception de l'habitat, éditions universitaires, Paris, 1972.
- [16] Fischer G.N, Psychologie sociale de l'espace, collection que sais-je ? Éditions PUF, 1981.
- [17] Francescato G et al, Residents satisfaction in HUD assisted housing: Design and management factors, Washington, 1979.
- [18] Getzels J.W, Images of the classroom and visions of the learner, In T.G David, éditions Wright, Chicago, 1975.
- [19] Hilary F, 100 logements collectifs du XXe siècle, Plans, coupes et élévations, éditions Le Moniteur, 2009.
- [20] Hillier B et Hanson J, The social logic of space, éditions Cambridge University Press, 1984.
- [21] Haumont N, Habitat et modèles culturels, In revue Française de sociologie IX, n° 2, 1968.
- [22] Huet B, Toussaint J.Y et al, Le logement collectif contemporain, émergence d'une typologie architecturale, éd Primavera-Quotidienne, 1992.
- [23] Ilesanmi A.O, Post-occupancy evaluation and residents' satisfaction with public housing in Lagos, Nigeria, Article in journal of building appraisal, 2010.
- [24] Kaes R, Vivre dans les grands ensembles, éditions Ouvrière, Paris, 1963.
- [25] Lacaze J.P, Les politiques du logement, éditions Dominos Flammarion, France, 1997.
- [26] Lefeuvre M-P, La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance, éditions de l'Aube, Paris, 1999.
- [27] Legendre A, Sensibilité à des contraintes environnementales et relation interpersonnelles chez les jeunes enfants en groupe, Psychologie Française, 1997.
- [28] Leloup X. et Séraphin I, Étude post occupation de projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense, INRS-UCS, Montréal, 2009.
- [29] Mili M et Boutabba H, La copropriété en Algérie, Séminaire international sur la gestion immobilière, MHU, 2008.
- [30] Moser G, Weiss K, Espaces de vie, Aspects de la relation homme - environnement, éditions Armand Colin, Paris, 2003.
- [31] Newman O, Defensible space: Crime prevention through urban design, éditions Collier Books, New York, 1973.
- [32] Preiser W.F.E et al, Post Occupancy Evaluation, Van Nostrand Reinhold company, New York, 1988.

- [33] PDAU, Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, ville de M'sila, 2009.
- [34] Raffestin Y et al, Réhabiliter en site occupé, éditions Le Moniteur, Paris, 1996.
- [35] Rapport, Institut des études statistiques INEAP, Alger, 1978.
- [36] Rapport bilan, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme MHU, Alger, 1980a, 1993b, 2011c.
- [37] Recensement, RGPH, Office national des statistiques, Alger, 2008.
- [38] Rouag D.A, Appropriation de l'espace : Habitat dans les grands ensembles à Constantine, édition Septentrion, 1995.
- [39] Sauvage A, Styles d'habiter et types d'habitants, In revue espaces et sociétés, n° 73, éditions l'Harmattan, 1994.
- [40] Segaud M et al, Logement et habitat, l'état des savoirs, éditions La Découverte, Paris, 1998.
- [41] Serfaty et Gazon P, Expériences et pratiques de la maison, In home environment human behavior and environment, Advances in theory and research, vol 8, Irwin Altman, éditions Pelnum Press, New York, 1985.
- [42] Sil Vestre J.C.M, La température agréable, Manipulation des fenêtres et dynamique du confort environnementale dans une salle de classe climatisée naturellement, Mémoire, Université Laval, Québec, 2009.
- [43] Sundstrom E, Crowding as a sequential process : Review of research of the effects of population density on humans, In A. Baum, 1978.