

LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS

Cas de ben chergui, Constantine

BENDJEDRA Sarra ¹ et LAZRI Youcef ².

1 Université Salah Boubnider Constantine 3, Algérie

2 Université 08 Mai 1945 Guelma, Algérie

Reçu le 15/02/2018 – Accepté le 07/06/2018

Résumé

Un habitat choisi et accepté a été la clef de voûte de toute politique urbaine. Aborder les choix et les préférences en matière d'habitat fait toujours un débat pointu dans les milieux universitaires et professionnels, surtout au niveau de la recherche d'un type d'habitat approprié. ce travail qui traite des critères du choix résidentiel en se basant sur les facteurs et les motivations, nous permet de mieux saisir et comprendre les logiques du choix résidentiel et ses conditions d'existence d'un type d'habitat populaire à physionomie particulière qui ne cesse de s'afficher pleinement aux abords de la ville de Constantine. Notre méthode d'approche est basée sur une évaluation, quantitative et qualitative, et ce à la suite d'une investigation opératoire à Ben Chergui, l'un des grands quartiers informels situés à la périphérie de Constantine. Le quartier de Ben Chergui représente l'échantillon par excellence de cette formulation/émergence urbaine.

Mots clés : habitat informel, choix résidentiel, logique résidentielle, motivations, Ben Chergui.

Abstract

The right to a chosen and accepted habitat has been the cornerstone of any urban policy. Addressing habitat choices is always debated within academic and professional circles, particularly in terms of the search for an appropriate habitat type. In this article, the method based on residential choice criteria: factors, motivations and logics of arbitration of residential choice allow us to better grasp and understand the phenomenon and its relation of existence of a popular habitat with physiognomy Which is constantly being displayed on the outskirts of the city of Constantine.

The neighborhood of Ben chergui represents the sample excellence of this urban formulation / emergence.

Keywords: Informal habitat, Residential Choice, Residential logics, Motivations, Ben Chergui.

ملخص

الحق في اختيار سكن ملائم يعتبر الحجر الأساس في أي سياسة حضرية. البحث في هذا الاختيار كان دائما مثيرا للجدل خاصة في الأوساط الأكاديمية والمهنية و ذلك في البحث عن السكن المناسب. في هذا العمل، اعتمدت المنهجية على معايير اختيار الإقامة من خلال عوامل، حوافز و مناطق التحكيم في اختيار السكن حيث سمحت لنا في فهم هذه الظاهرة (الاختيار) و علاقتها بوجود نوع من السكن الشعبي بمميزاته الخاصة و الذي يتواجد و بوضوح بضواحي مدينة قسنطينة. حي بن شرقي يمثل عينة ممتازة لدراسة هذا النوع من الظهور / الصيغة الحضرية.

الكلمات المفتاحية: السكن الشعبي , اختيار الإقامة مناطق الاختيار, الحوافز , بن شرقي

INTRODUCTION :

Le droit à un habitat choisi et accepté a été la clef de voûte de toute politique urbaine. D'après La charte universelle des droits de l'homme, « toute personne a le droit de circuler librement, de choisir sa résidence à l'intérieur d'un Etat... ». Aborder les choix en matière d'habitat fait toujours débat dans les milieux universitaires et professionnels, surtout au niveau de la recherche d'un type d'habitat approprié. A travers cet article nous allons aborder la question du choix résidentiel dans les quartiers informels. Ces derniers ont retenu l'attention de plusieurs chercheurs et spécialistes. Ils ont contribué, chacun dans son domaine, à apporter des éclaircissements sur cette réalité urbaine et aussi sociale complexe dans la mesure où elle est encore mal connue du fait des déformations véhiculées par un certain nombre de clichés : les causes de la genèse et de la prolifération de ce type d'habitat, ses relations avec la ville, l'économie et le social au sein du système urbain.

En Algérie, l'habitat informel représente un souci majeur vu son ampleur, selon les chiffres avancés par le ministère de l'habitat en juillet 2003, les constructions informelles comptaient 544 202 unités, ce même chiffre est passé à 549 000 en 2006. Ce type d'habitat a connu encore une prolifération accrue malgré les maintes tentatives entreprises par l'Etat pour freiner voire éradiquer ce phénomène par le transfert/ la délocalisation de la population qui occupe des assiettes communales ou domaniales vers les villes récemment créées¹. Selon le président du CNEA², l'Algérie comptait plus d'un million de constructions informelles en 2016 (presque le double pendant 10 ans), ce qui nous met devant une réalité contraignante du fait que cet habitat a une physionomie particulière.

Constantine, comme toute les villes algériennes, se caractérise par une prolifération continue de l'habitat informel influencé par certains facteurs tels que (l'urbanisation, l'exode rural, la croissance galopante du poids démographique, des

facteurs économiques et politiques...etc.). On dénombre plusieurs quartiers informels tels que : la cité Bentellis, la cité El Bir, El Manchar et Ben Chergui... ces quartiers sont répartis selon des logiques d'occupation qui restent sommairement mal identifiées et non comprises.

Dans ce travail nous nous interrogeons sur la relation entre le choix résidentiel et la formulation de « l'habitat informel » à travers le cas de Ben Chergui, un des grands quartiers informels de la périphérie de la ville de Constantine. Notre questionnement est: **Quels sont les facteurs et les raisons de choix de ce type d'habitat par les ménages ? Quels sont les logiques de choix propre à ce type d'habitat informel?** A fin de répondre à ces questions, nous optons pour une analyse qui nous permet d'établir les logiques que les ménages établissent pour prendre leurs décisions pour résider dans un quartier informel malgré son statut illégal.

METHODOLOGIE :

L'article a pour objectif d'identifier les facteurs, raisons et logiques propres au choix résidentiel des ménages après leur installation effective dans un quartier informel. Cependant l'approche que nous développons s'appuie sur les concepts développés par (CATHERINE BONVALET 1998, CLARK et ONAKA 1983 et RERAT 2010 et 2012). Suite à l'option pluridisciplinaire que nous nous proposons dans ce travail ne concerne pas seulement la dimension esthétique-formelle ou historique du processus d'occupation, ou la compréhension des pratiques sociales qui ont construit cette façon particulière d'habiter, mais la compréhension des logiques de choix résidentiel de ce quartier de type informel.

Ce travail vise à mettre en relief des approches quantitatives et qualitatives selon le principe des méthodes mixtes (RERAT, 2010). Aussi, dans un premier temps, une enquête de terrain est menée, développée à partir d'un questionnaire type indispensable pour la saisie des différentes stratégies résidentielles et pratiques sociales qui se conjuguent au fil du temps dans la construction sociale et mentale des habitants au sein de ces territoires.

¹ Et par la loi n° 08/15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement, pour ceux qui occupent des assiettes privées

² Collège national des experts architectes

**LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS
(CAS DE BEN CHERGUI, CONSTANTINE)**

L'enquête est de type directif : questionnaire type sur lequel repose le déroulement de l'entretien. C'est une méthode de recueil des informations qui vise à découvrir et d'expliquer toute une série de variables reprenant les trois grandes dimensions du mode de vie (habiter, rencontrer et utiliser) que nous avons combiné avec les critères de préférences résidentielles, afin de rendre compte de la complexité des dynamiques réelles et des logiques de choix résidentiel.

Notre enquête a été réalisée au niveau de Ben Chergui auprès de 250 ménages³, soit 10% de la population totale du quartier. En parallèle, et pour éviter tout amalgame et confusion concernant les premières raisons et facteurs qui ont contribué à la prolifération de ce type d'habitat en Algérie pendant la période post coloniale (tels que l'exode rural, la poussée démographique...etc.). Nous nous sommes intéressées uniquement aux ménages qui se sont installés à Ben Chergui durant la période récente (2005 à 2016) ce qui représente 93 ménages sur les 250 sélectionnés et recensés au début du travail. Cette démarche nous a permis d'identifier des logiques de choix résidentiel spécifiques à un quartier informel à Constantine au cours de la dernière décennie.

Stratégies de choix résidentiel des ménages un processus de décision complexe...!!

« Le choix résidentiel dépend des besoins et préférences des ménages suite aux opportunités et contraintes du marché immobilier (niveau des prix) et par les ressources et restrictions liées aux ménages eux-mêmes » (Patrick RERAT 2012). Dans notre travail, et suite à la démarche développée par le même auteur, le processus de décision du choix résidentiel à Ben Chergui nécessite l'étude de plusieurs caractéristiques dont nous avons analysé le profil (âge, type de ménage, statut socioéconomique, catégorie socioprofessionnelle, ...etc.), la trajectoire (l'histoire de vie des ménage du quartier), les pratiques spatiales des ménages (les activités

professionnelles, les activités exercées lors du temps libre et les réseaux sociaux).

Aussi, d'un coté, et pour comprendre Le choix résidentiel de ce quartier, nous avons impliqué une multitude de critères. Pour étudier ce choix et selon Patrick Rerat (2010), trois angles d'approche sont possibles : les satisfactions des ménages, leurs aspirations et les motivations qui sous-tendent leur déménagement. Nous avons diagnostiqué la logique du déménagement à travers la localisation, le statut d'occupation et le type de logement.

D'un autre coté, le processus de décision renvoie notamment à la manière dont les ménages trouvent un logement à Ben Chergui. Concernant notre cas d'étude et dans cet angle, nous avons essayé d'identifier et de tester les logiques de choix résidentielles. Authier (1998) identifie deux grandes logiques : « le marché immobilier, le réseau familial ». Les ménages ne sont pas égaux face à ces logiques en fonction de leur dotation en capital économique (revenu, patrimoine), culturel (capacité à traiter l'information par exemple) et social (réseau de connaissances) (Boterman 2012). A Ben Chergui on a surtout décelé d'autres logiques de choix résidentiels spécifiques : économiques, professionnelles, institutionnelles...etc.

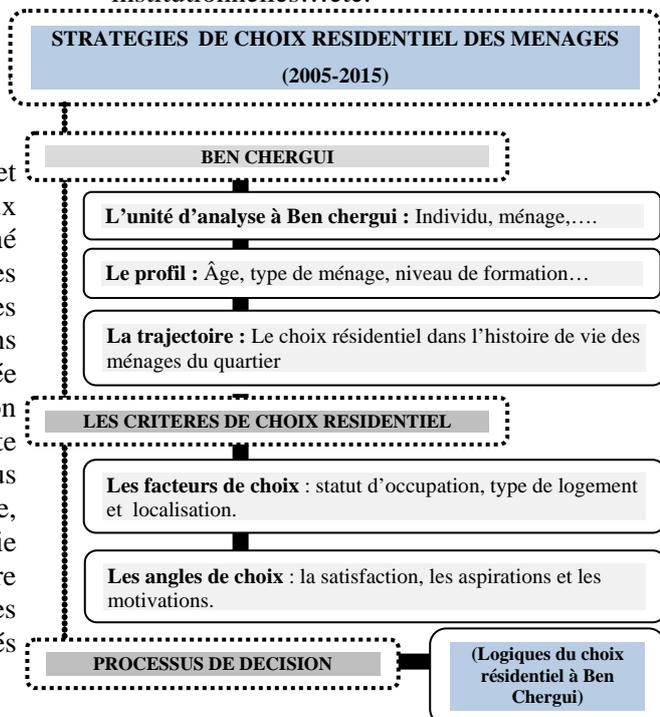


Fig.1): Les dimensions du choix résidentiel à ben chergui (2005-2015)
(Source : Auteur + la démarche du P.PRERAT 2010)

³ Selon l'office national des statistiques En 2008 ce quartier compte 13670 habitants (2531 ménages).

I. L'HABITAT INFORMEL A CONSTANTINE : phénomène complexe et réalité contraignante

La ville de Constantine a connu une urbanisation rapide se traduisant par deux formes : l'urbanisation planifiée représentée par le programme de logement réalisé par l'Etat (sous forme d'habitat collectif –ZHUN-) dans le but de résoudre le déficit en matière de logements, et l'urbanisation non planifiée qui est le résultat du mouvement d'une population rurale qui abandonne la campagne pour vivre en milieu urbain, en quête d'une vie plus décente et d'un confort tant convoité. Cette urbanisation non planifiée a produit un type d'habitat à physionomie particulière : « l'habitat informel ».

Une multitude d'expressions sont utilisées pour désigner le phénomène d'occupation informelle de l'espace à Constantine. Dans son travail en 1989, A. HAFIANE a travaillé sur l'espace vécu de l'urbanisation sauvage et anarchique comme phénomène provoquant la prolifération d'un type d'habitat pour lequel il a utilisé plusieurs dénominations : " illicite, bidonville, précaire, illégale ...". « La perception qui domine cette forme d'urbanisation est celle, le plus souvent, d'une projection de l'image du bidonville, habitat spontané, à toute forme spatiale produite dans un cadre informel.» (A. HAFIANE 1989). Il a aussi affirmé que « cette approche, qui s'appuie sur une dualité du processus d'urbanisation, confère aux productions informelles un caractère de précarité et de spontanéité par référence à un cadre spatial déterminé. ». D'une manière générale, l'habitat informel Selon JEAN PAUL LOUBES⁴ c'est le type d'habitat « qui ne suit pas les normes établies, ce qui n'est pas soumis à des règles strictes ou officielles » Cette définition, très globale, ne suffit pas à rendre compte de la complexité et des différentes formes que revêt une pratique dont le poids est considérable dans la formation de la ville.

Le développement de l'habitat informel à Constantine et son émergence en tant que forme dominante de production du cadre bâti et en tant que logement dominant de la

population algérienne, a été enregistré avant 1962 avec la croissance démographique massive de la ville à partir de 1954, sous l'effet de multiples facteurs tels que la guerre, le regroupement et le développement de la population. « Le début d'un processus de l'exode rural, ce ne sera qu'à partir de 1954 que l'éclatement des structures spatiales se traduit par une expansion de l'habitat informel ».⁵

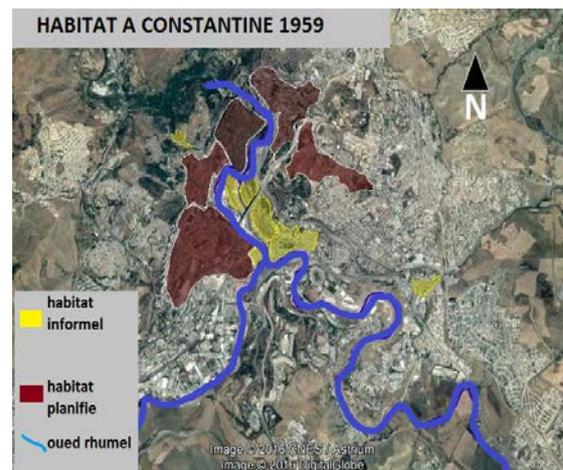


Fig.2): L'évolution urbaine de Constantine 1959
(Source : Abderrahim Hafiane: « les défis à l'urbanisme »
+Auteur -Fond d'image : Google earth 2015)

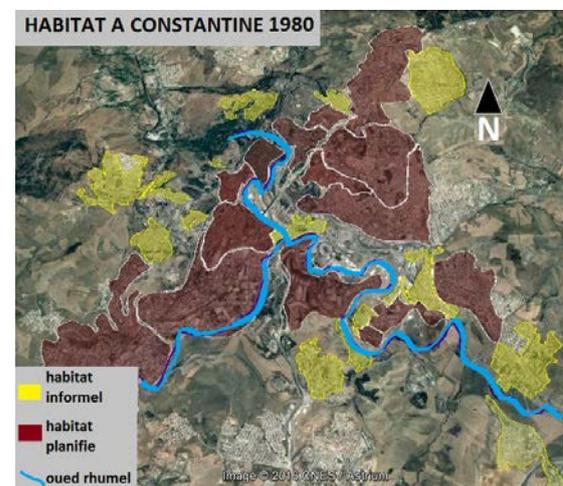


Fig.3): L'évolution urbaine de Constantine 1980
(Source : Abderrahim Hafiane: « les défis à l'urbanisme »
+Auteur -Fond d'image : Google earth 2015)

L'administration coloniale ne commence à préciser sa politique urbaine qu'à travers l'application de la législation urbaine française et l'élaboration du plan d'urbanisme directeur de Constantine (PUD 1960), ce plan traite de la question de l'habitat informel par rapport à la

⁴ Jean Paul Loubes affirme que l'informel : « échappe à tout encadrement, prévision, planification, contrôle, évaluation des institutions, ce phénomène ne peut plus être regardé comme une déviation à la marge. Il est devenu un mode d'habiter majeur dans nombre de pays »

⁵ Hafiane Abderrahim le défi de l'urbanisme « habitat illégal dans la ville de Constantine » p 98

LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS (CAS DE BEN CHERGUI, CONSTANTINE)

sous intégration aux formes urbaines coloniales. Ce type d'habitat était devenu, par rapport à cette législation, une forme illicite et illégale de par sa non-conformité aux formes d'habitat réglementées.

Après l'indépendance, Constantine a connu une prolifération continue du tissu urbain, influencée par certains facteurs tels que l'urbanisation, l'exode rural, la croissance démographique, des facteurs économiques et politiques...etc. On dénombre plus d'une dizaine de quartiers informels répartis selon des logiques d'occupation qui restent à découvrir. Cette ville contenait 83 515⁶ logements en 2008 dont 19 287⁷ informels soit 23% du parc logement total.

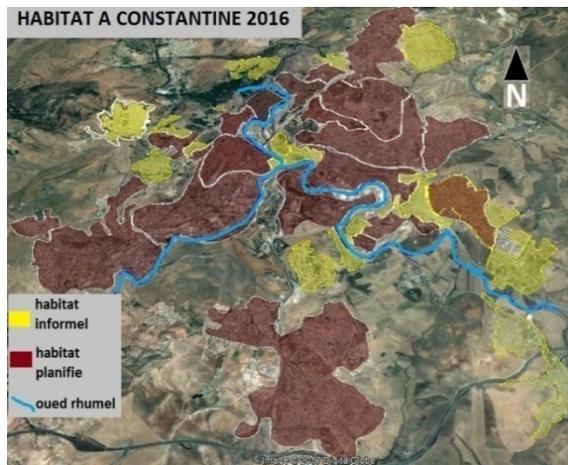


Fig.4): L'évolution urbaine de Constantine 2016
(Source : Abderrahim Hafiane: « les défis à l'urbanisme »
+Auteur -Fond d'image : Google earth 2015

Ben Chergui : exemple d'un habitat informel périphérique à Constantine :

Pour notre problématique, le choix s'est porté sur le quartier informel de Ben Chergui (nom du propriétaire du terrain à l'origine des transactions foncières). Il est motivé par le fait qu'il s'agit d'un des quartiers importants, caractérisé par sa réalité socio spatiale complexe. Il se situe à la périphérie nord-ouest de la ville de Constantine. Il est limité au sud-est par la route nationale N° 27 (la porte sud de la ville), au nord-est par le lotissement El Jebbes, à l'ouest par la forêt Chetabia. Le site est caractérisé par un terrain peu favorable à

l'urbanisation : une assiette très accidentée (pente entre 8% et 25%) et marquée par des glissements.

A l'origine, le terrain de ben chergui avait une vocation agricole, mais n'a pas été affecté par la révolution agraire (superficie limitée et valeur agricole réduite). Il perçoit par contre les mesures officielles de constitution de réserves foncières au profit des communes, comme une menace probable sur sa propriété (A. Hafiane 1989). Selon le même auteur, le terrain n'a été inclus dans le périmètre d'urbanisation qu'en 1981 lors de la révision du plan d'urbanisme. Le début du processus d'implantation des premières constructions coïncide avec l'entrée en vigueur des procédures de constitution de réserves foncières (5 mai 1974). En avril de la même année s'installe le premier habitant illégal. Ce terrain ne sera immédiatement occupé qu'à partir de 1977-1980 et les constructions atteindront un rythme important.



Photo1) : Vue de près sur le quartier
Source : l'auteur



Photo2) : Vue de loin sur le quartier
Source : l'auteur

⁶ Office nationale des statistiques (RGPH 2008)

⁷ Idem

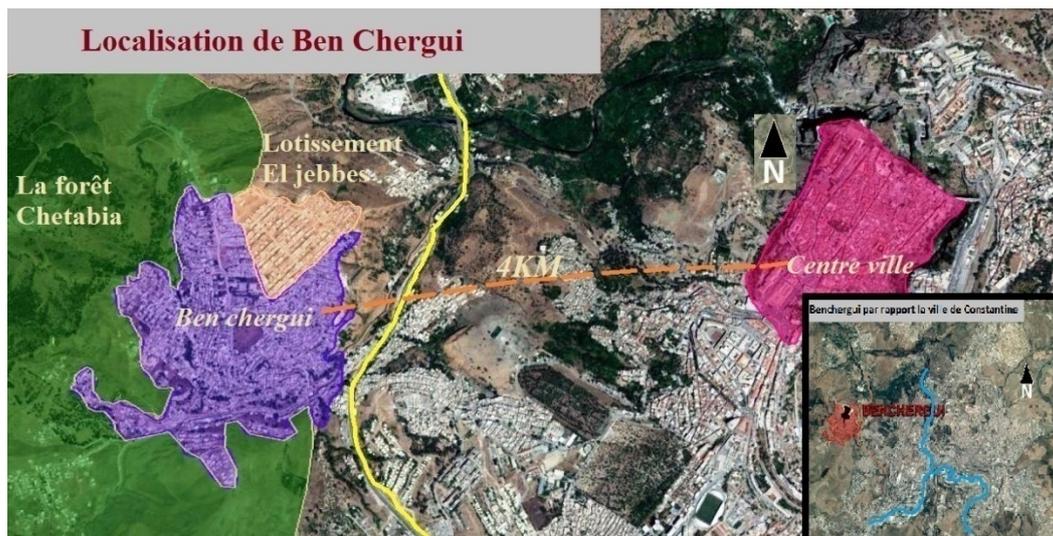
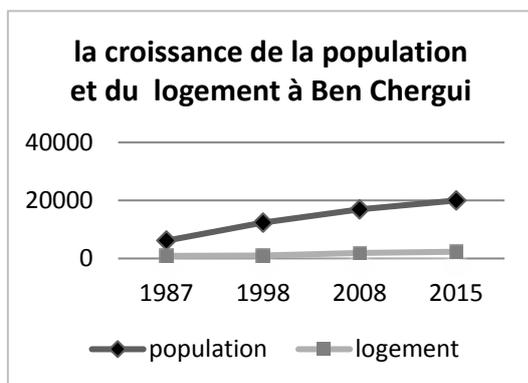


Fig.5): Localisation et délimitation de Ben Chergui
(Source : Auteur -Fond d'image : Google earth 2015



graphe.1): La croissance de la population et du logement à Ben Chergui
(Source : RGPH 2008+DUAC de Constantine

En avril 1980, il a été dénombré 185 lots de terrain occupé par des constructions sur un total de 400 lots vendus. Durant cette période, la population de ben chergui s'élevait à 1492 personnes. En 1987, on comptait 6153 habitants avec 900 logements, en 2008 et pendant deux décennies la croissance de la population a presque doublé, elle a atteint environ 13 670 habitants (2531 ménages) avec 2376 logements⁸. Aujourd'hui ce quartier a atteint une superficie de 100 ha.

II. LES FACTEURS DE CHOIX RESIDENTIEL A BEN CHERGUI: élément de dynamique urbaine.

Chercher un lieu de résidence adéquat et adapté aux besoins et au mode de vie d'un ménage par rapport à un autre représente un grand souci, parce qu'il n'est pas facile de choisir un lieu de résidence qui permet d'assurer un cadre de vie rassurant, pratique et convivial « Choisir son lieu de résidence est un savant mélange entre le choix du cœur et de la raison. Que ce soit pour des raisons familiales, professionnelles ou que l'on soit tombé sous le charme d'un environnement particulier, la décision de s'installer doit être mûrement réfléchie »⁹.

La question du choix résidentiel à Ben Chergui nécessite un regard averti sur les principaux facteurs qui jouent un rôle primordial pour aider le ménage à faire le choix de son logement. Pour ce faire, nous nous proposons d'introduire des éléments qui ont été testés dans d'autres expériences internationales telle que l'expérience de Catherine Bonvalet (1998) qui a signalé trois facteurs: le statut d'occupation, le type de logement et la localisation ».

⁸ Office nationale des statistiques (RGPH 2008)

⁹ <http://www.lesindebat.fr> le site des indépendant du bâtiment

LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS (CAS DE BEN CHERGUI, CONSTANTINE)

Dans notre cas d'étude, Le statut d'occupation du logement est nécessaire puisque rester locataire ou devenir propriétaire est un acte qui semble orienter les choix en matière résidentielle, si on tient compte du fait que, conjugué avec la localisation ou l'environnement résidentiel (Sandrine Gueymard 2006), le statut d'occupation constitue une forme de représentation sociale. La compréhension de ces facteurs à Ben Chergui nécessite plus d'attention envers l'historique du logement, le système de financement, statut socioprofessionnel... « C'est la combinaison de ces différents facteurs qui a donné aux individus conjointement une position sociale et une position résidentielle. » (Catherine Bonvalet 1998).

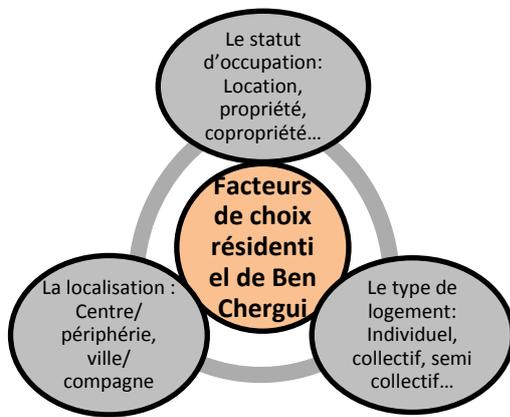


Fig.6): Les facteurs de choix résidentiel de Ben Chergui.

(Source : Auteur suivant la démarche de Catherine Bonvalet (1998)

II.1. La localisation :

La localisation de Ben chergui, par sa proximité avec le centre ville (4 km), représente un élément important pour le déménagement des ménages malgré les problèmes qu'a connus ce quartier soit par rapport à la vulnérabilité au risque des glissements, le statut informel des terrains ou par rapport à la qualité de vie dégradée (manque des équipements, de moyens de confort...).

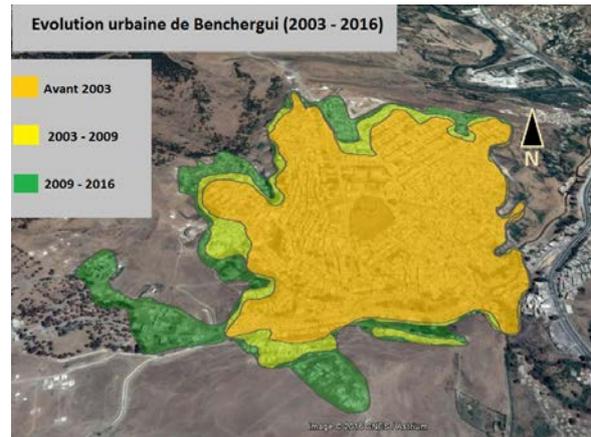
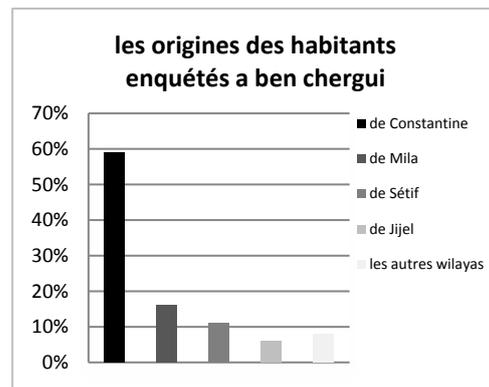


Fig.7): Evolution urbaine de Ben Chergui.
(Source : Auteur -Fond d'image : Google earth 2015)

Ce quartier continue toujours d'évoluer et de recevoir des habitants de la ville de Constantine et des wilayas limitrophes (voir le graphe).



graphe.2): les origines des habitants enquêtés a Ben Chergui

(Source : enquête de terrain (auteur)

Les résultats de l'enquête montrent qu'environ 59% des enquêtés sont de Constantine, 16% de la wilaya de Mila, 11% de la wilaya de Sétif, 6% de la wilaya de Jijel et les autres sont des habitants issus d'autres wilayas. La majorité des habitants qui ont opté pour ce quartier déclarent que leur choix, s'est porté sur :

- **La proximité** de Ben chergui avec la ville et son centre.
- **les différents services** qu'offre la ville de Constantine en tant que métropole régionale en terme : administratif, commercial, éducatif, sanitaire, de travail... etc.

La compréhension du choix résidentiel nécessite la détermination des outils et des modalités d'information utilisée pour trouver et acheter un logement ou un lot de terrain. Généralement c'est le rôle des agences immobilières que ce soit dans le cadre de la location ou de la vente d'un logement, d'accompagner les propriétaires, notamment lors de la mise sur le marché de leur bien. En effet, elles proposent un service de gestion locative, aident les propriétaires à fixer le montant de leurs loyers selon les indices de référence en vigueur, mais aussi à optimiser la location afin qu'elle soit rentable. Dans notre cas d'étude, l'outil d'information dominant est celui de la contribution au noir, le marché immobilier informel géré par les propriétaires privés ou les habitants du quartier ou encore le réseau familial ou relationnel.

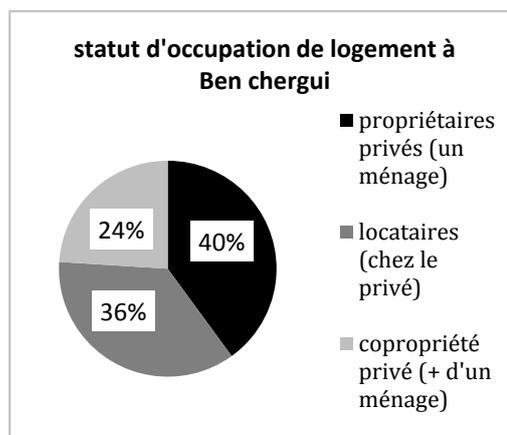


Photos 3) : photos montrant des ventes et des locations en noir des propriétés privées (lopins de terre, logements, locaux) à Ben Chergui Source : l'auteur

II.2. Le statut d'occupation :

L'acquisition ou la construction d'un logement revêt une signification sociale importante, c'est un fait de représentation sociale. Selon nos investigations nous avons pu recenser que:

- 40% du patrimoine bâti (habitation individuelle) sont occupés par des propriétaires privés (actes sous seing privé).
- En parallèle on a aussi observé 36% du patrimoine bâti occupés par des locataires avec un prix de location qui avoisine les sept mille dinars algériens par mois en 2016.
- le reste des occupants, qui représente 24%, cohabitent ensemble au sein de la même famille (frères, sœurs, cousins...) et ne possédant qu'un seul acte de propriété.



Graphe.3): statut d'occupation de logement à Ben Chergui

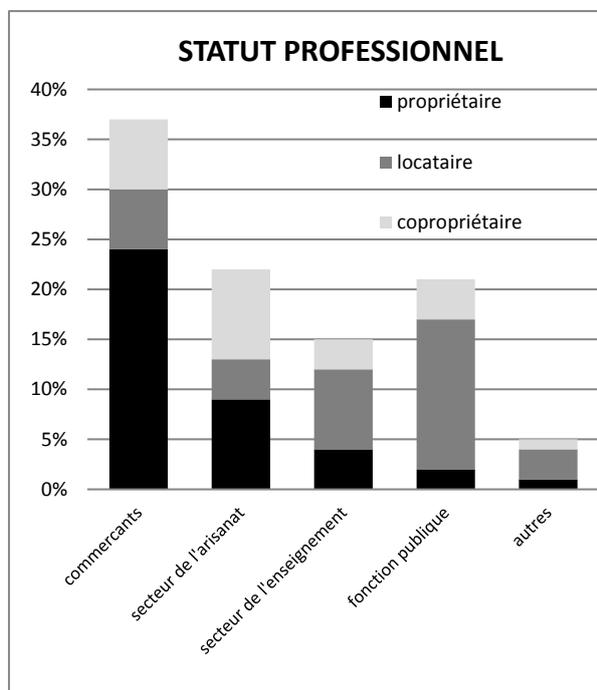
(Source : enquête de terrain (auteur))

L'habitant de Ben Chergui préfère être propriétaire avec un acte sous seing privé, acheter un lot terrain à prix réduit même illégalement et construire son propre logement ; notons que, selon notre enquête de terrain, le mètre carré est de 500/1000DA dans les années 2000 à 2006, aujourd'hui le mètre carré à environ 10000/17000 DA. En plus l'accès à la propriété apporte la sécurité, présente et avenir, pour les ménages et pour les membres de la famille étendue.

De plus, le choix du logement dépend essentiellement des ressources des ménages. Catherine Bonvalet (2005) montre que c'est en fonction de son revenu et de sa situation familiale que le résident va effectuer des logiques pour choisir le centre ville ou la périphérie, acquérir son logement ou rester locataire..... Elle a aussi mentionné que, selon la théorie économique, les ménages vont se positionner tout au long de leur trajectoire en fonction de l'évolution de leurs revenus et de leur situation familiale.

LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS (CAS DE BEN CHERGUI, CONSTANTINE)

Dans notre étude, nous avons analysé le critère financier et le statut professionnel des ménages enquêtés et leurs relations dans la délimitation du statut d'occupation.



graphe.4): Statut professionnel à Ben Chergui
(Source : enquête de terrain (auteur))

Les résultats montrent que:

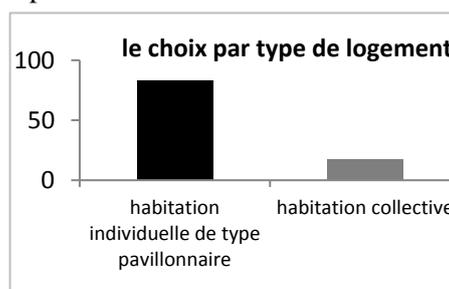
- 37% des ménages sont des commerçants, dont les revenus mensuels se situent entre 60 mille et 30 mille dinars algériens. 24% sont des propriétaires, 6% sont des locataires et 7% des copropriétaires.
- 22% des ménages travaillent dans le secteur de l'artisanat, avec des revenus mensuels allant de 60 mille et 20 mille dinars algériens. dont 9% sont propriétaires, 4% sont locataires et 9% sont copropriétaires.
- 15% travaillent dans l'enseignement, avec des revenus mensuels entre 70 mille et 40 mille dinars algériens, 4% sont propriétaires, 8% sont locataires et 3% sont copropriétaires.
- 21% travaillent dans la fonction publique, avec des revenus mensuels entre 50 mille et 20 mille dinars algériens. 2% sont propriétaires, 15% sont locataires et 4% sont copropriétaires.
- Enfin les 4% restant ont des revenus mensuels entre 50 mille et 20 mille) dinars algériens. 1% sont propriétaires, 3% sont locataires et 1% sont copropriétaires.

II.3. Le type de logement :

Le quartier étudié se caractérise par l'existence d'un seul type d'habitat -individuel- de caractère pavillonnaire. Nous avons enregistré une préférence majeure pour l'habitation individuelle par rapport aux habitations collectives. Ainsi les ménages de Ben Chergui ont fait ce choix et ce pour les raisons suivantes:

- la taille de l'habitation individuelle par rapport aux logements dans l'habitat collectif.
- Permettre aux enfants de construire plus tard des étages supérieurs.
- assurer une source de revenus pour le chef de ménage et sa progéniture à travers l'exercice d'une fonction libérale ou professionnelle (magasin, commerce...).

D'un autre coté nous avons trouvé que seulement 17 % des personnes interrogées ont opté pour une habitation collective¹⁰.



graphe.5): Le choix de type de logement à Ben Chergui
(Source : enquête de terrain (auteur))

III. LES MOTIVATIONS DE CHOIX RESIDENTIEL A BEN CHERGUI : un des angles de choix résidentiel

Dans sa décision de déménager, le ménage doit connaître leur satisfaction, bien cerner ses aspirations et réfléchir aux motivations qui sous-tendent le déménagement. Ces trois éléments représentent les angles d'un choix résidentiel. Dans ce travail nous allons mettre en lumière les motivations résidentielles qui sont « la concrétisation des aspirations compte tenu des contraintes qui les encadrent et les orientent » (Rérat P., 2010, p.59), c'est-à-dire les raisons qui poussent les ménages de Ben Chergui à prendre la décision de changer de logement et d'habiter dans un quartier informel. Ces

¹⁰ Le dernier pourcentage représente seulement l'avis des locataires.

motivations permettent de prendre en compte les décisions, les pratiques et les actes des individus.

Selon Clark et Onaka (1983), le déménagement peut être forcé ou provoqué (perte de logement), il peut être lié aux changements dans la structure du ménage (création ou dissolution) ou dans la taille du ménage (réduction ou croissance). Il peut être lié à la vie professionnelle (nouvel emploi, début d'une formation, etc.) ou encore à la mobilité (mode de transport, distance). D'un autre côté le ménage cherche toujours à améliorer sa situation résidentielle et sa qualité de vie. A Ben Chergui, nous avons traité trois catégories de raisons: les caractéristiques du logement (taille, agencement, coût, statut d'occupation), les caractéristiques du quartier (services, cadre de vie, tranquillité, composition sociale) et l'accessibilité par rapport au lieu de travail, aux commerces, aux établissements scolaires, à la famille et aux amis.

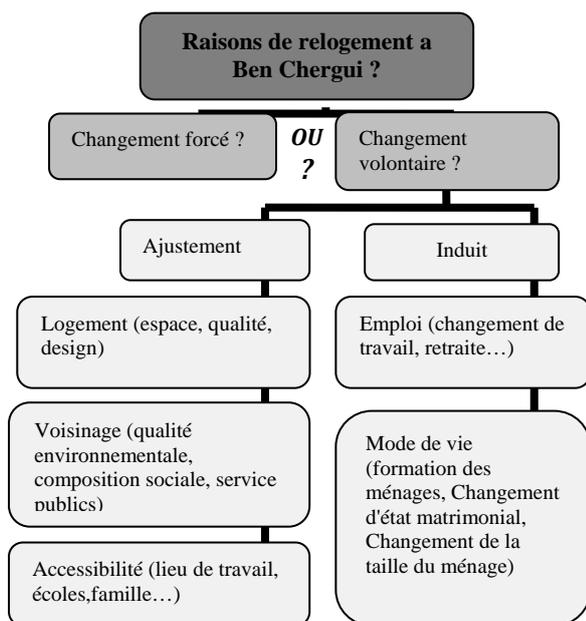


Fig.6): Raisons de l'installation des ménages à Ben Chergui. (Source : Auteur suivant la démarche de Clark et Onaka 1983)

L'analyse des résultats de l'enquête montre que les ménages fondent leur choix de logements non seulement sur la base de critères fonctionnels tels que la proximité de

l'emploi ou des transports en communs, mais également sur des critères de confort et des critères sociaux (calme, présence de la famille, sécurité, etc.). Donc il ne s'agit pas simplement d'une seule motivation, mais d'une combinaison de motivations qui permettent d'expliquer le choix résidentiel à Ben Chergui.

a. Motivation par rapport aux caractéristiques de logement :

Tout d'abord les habitants de Ben Chergui ont accordé une grande importance aux caractéristiques de leur logement, à travers l'accès à la propriété, le coût et les possibilités de régularisation. Les résultats de notre enquête montrent que:

- l'accès à la propriété est très élevé et représente 85%.
- La dévalorisation du coût du foncier dans cette zone a entraîné 80% des habitants à opter pour ce choix.
- la possibilité de régularisation du patrimoine immobilier a aussi contribué dans ce choix résidentiel 60%.

b. L'accessibilité :

Par rapport à:

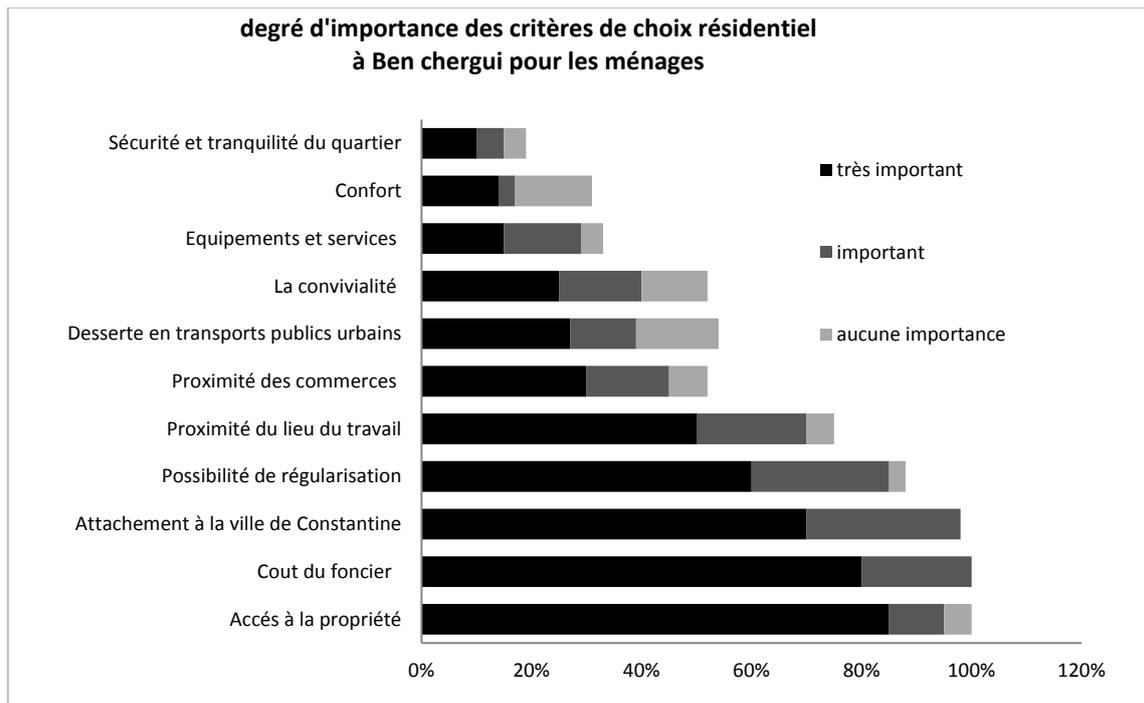
- La proximité de la ville de Constantine (70%)
- la proximité du lieu de travail (50%).
- La proximité des commerces (30%).
- La desserte en transports publics urbains (27%).

c. Motivations par rapport aux caractéristiques du quartier

(Services, confort, tranquillité et sécurité, convivialité).

- La convivialité (la présence de la famille) joue un rôle non négligeable mais moins prépondérant dans le choix résidentiel de Ben chergui» (25%).
- Equipements et services (15%).
- Confort (14%).
- Sécurité et tranquillité du quartier (10%).

**LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS
(CAS DE BEN CHERGUI, CONSTANTINE)**



Graphe.6): Degré d'importance des critères de choix résidentiel à Ben Chergui pour les ménages
(Source : enquête de terrain (auteur))

IV. LES TYPES DE LOGIQUES À BEN CHERGUI : entrecroisement des facteurs et des motivations de choix résidentiel.

Comprendre un choix n'implique pas seulement de s'intéresser aux ressources et aux contraintes des personnes, mais de prendre en compte les éléments de contexte qui structurent les décisions, les motifs invoqués par les individus, les interactions avec d'autres personnes, les histoires personnelles et familiales... Yves Grafmeyer (2010) souligne à ce titre l'importance « d'étudier les choix en situation » c'est-à-dire en tenant en compte tous les éléments de contexte du choix.

Sur la base des entretiens à Ben Chergui et suivant le croisement des résultats obtenus au niveau de la recherche sur les facteurs et le degré d'importance des motivations de choix, **cinq (05) logiques résidentielles** ont été identifiées pour le quartier étudié:

1) Logique économique: selon notre enquête, le choix de ce quartier est lié aux revenus des ménages (les prix sont accessibles pour eux). A Ben Chergui et lors de notre enquête, une femme au foyer affirme: « J'habite ici depuis 3ans, je suis locataire, j'n'ai aucune chance d'acheter un logement. D'un autre coté la location est moins chère par rapport aux autres

endroits. Oui c'est très difficile de s'adapter à cette situation. Le prix de location est de 7000 DA c'est presque le tiers de la paye de mon mari » (femme au foyer 35 ans, le marie est fonctionnaire, 2 enfants).

2) Logique à dominante professionnelle : généralement c'est la relation entre la distance, la proximité entre logements et la fonction (emploi) Les ménages de Ben Chergui donnent de l'importance à la situation géographique du quartier par rapport à la ville de Constantine, et sa proximité du lieu de travail. D'un autre coté, le statut professionnel dominant dans le quartier est le commerce et l'artisanat (la majorité des ménages travaillent dans les locaux construits aux RDC). *Un homme de 45ans marié avec 3enfants, habitant un logement de R+1 déclare: « Je suis commerçant, j'ai un local d'alimentation chez moi (deux locaux au RDC) et c'est ma seule source de revenus, je ne trouve aucun problème ».* Une autre personne : « Je suis mécanicien (45ans), je suis le patron, j'ai quatre travailleurs dont 03 habitent dans ce quartier) »

3) Logique à dominante familiale : Les choix sont liés à l'implantation d'origine dans le quartier, à l'existence d'un

patrimoine immobilier familial, ou encore au réseau de connaissances de la famille. Selon Gotman (1999), l'espace résidentiel a une relation avec l'histoire familiale « L'espace résidentiel n'est ni totalement indépendant de l'histoire familiale, ni réductible au logement principal et les pratiques résidentielles ne peuvent se comprendre que situées dans l'histoire des lignées auxquelles elles se rattachent ». Bonvalet (1993) a pensé l'existence de la famille dans un espace rapproché avec ses expériences vécues durant l'enfance et donc ses visions de futur en matière de logement. A Ben Chergui, certaines trajectoires s'inscrivent en effet en continuité familiale aussi bien du point de vue de la localisation que du statut d'occupation. *Un homme de 32ans, fonctionnaire, marié avec 2 enfants déclare: « J'ai cohabité avec mes deux frères dont chacun a son étage. Oui, ce logement est à l'origine était à mon père. Oui, j'ai des bonnes relations avec mes voisins, déjà l'un d'eux c'est mon cousin ».*

4) Logique institutionnelle : Cette logique est liée aux personnes qui bénéficient d'un logement social ou d'une autre forme proposée par l'Etat. dans notre cas la décision de l'état est apparue à travers la loi de régularisation 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. *Un responsable de ménage (48 ans, commerçant, marié avec 3 enfants) nous a dit qu'il a acheté son terrain en 2003 et la construite en 2010. « j'ai déposé un dossier complet pour la régularisation, et finalement ce dossier a été accepté. Oui, bien sûr, je suis très satisfait c'est mieux qu'habiter "au noir"». Un autre responsable de ménage de 60 ans, retraité, vivant avec sa femme et 4 enfants, nous a informé qu'il a acheté le terrain en 2006 avec un acte sous seing privé chez un propriétaire privé à un prix très raisonnable (3000DA le mètre carré). Cette personne nous a dit aussi qu'elle est encours de régularisation du statut de son logement.*

5) Logique de marché immobilier: Le choix résidentiel ne concerne pas uniquement la préférence pour un logement spécifique, mais bien davantage

la spatialisation de pratique et de représentation dans le territoire. Une des préoccupations nouvelles de recherche est la dualité «Habitat/marché immobilier». Il est intéressant de développer des modes de lecture renouvelés de l'habitat et de la ville, permettant de discerner les incidences sur les usages et le fonctionnement urbain d'une série de mutations sociétales affectant en profondeur les formations sociales. Dans notre cas le marché immobilier est totalement informel (géré par des promotions informelles ; les propriétaires privés ou les habitants dans le quartier)

CONCLUSION

D'après l'étude que nous avons menée sur le quartier informel de Ben Chergui à Constantine, nous avons pu répondre aux questionnements posés dans ce travail.

Les résultats montrent que les choix résidentiels des ménages les mènent à résider dans un habitat informel périphérique, raccordé au centre-ville et aux services qu'il offre, à urbaniser tous les espaces (même les moins adaptés), à opter pour l'accès à la propriété d'un logement individuel par un acte sous seing privé et en dehors de la loi, et ce pour garantir leur présent ainsi que le futur en matière de logement (un étage pour chaque ménage de la même famille), ou pour garantir une autre source de revenus à travers l'exercice d'une fonction libérale ou professionnelle.

Les ménages de ce quartier font le choix de leur résidence selon trois catégories de motivation : par rapport aux caractéristiques du logement, aux caractéristiques du quartier et à l'accessibilité. En parallèle le croisement des facteurs et des motivations de choix résidentiel a identifié cinq logiques pour le choix : Logique économique, Logique à dominante professionnelle, Logique à dominante familiale, Logique institutionnelle, Logique de marché immobilier.

Les choix opérés pour les ménages de Ben Chergui en termes de statut d'occupation, de type de logement ou encore de localisation ne sont pas soumis aux règles du marché immobilier. Chaque ménage est assigné à une localisation et un statut juridique d'occupation précise, et ce en fonction de sa catégorie socio professionnelle et de sa situation familiale. Cependant le foncier en termes d'offre

**LES LOGIQUES DU CHOIX RESIDENTIEL DES QUARTIERS INFORMELS
(CAS DE BEN CHERGUI, CONSTANTINE)**

d'assiette (coût/statut) joue un rôle primordial et prédominant pour faire ces choix.

Finalement, nous pouvons affirmer que les choix résidentiels à Ben Chergui s'inscrivent dans un raisonnement complexe dû aux différentes politiques foncières et immobilières, ce qui va imposer aux ménages d'adapter leurs décisions à leurs situations et besoins, mais aussi à l'offre. **Ben Chergui a continué son développement urbain par des logiques de choix résidentiels qui ne sont pas officielles, mais bien pensées, murement réfléchies, cousues et réalisées par les habitants du quartier.**

BIBLIOGRAPHIE :

- J-Authier, C-Bonvalet, J-Lévy, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2010, 428 p.
- A-Hafiane, Les défis à l'urbanisme « l'exemple de l'habitat illégale à Constantine », 1989.
- F-Dansereau, N-Bouchanine, 1995, « Les stratégies familiales et résidentielles à Rabat- Salé », in M. Polèse et J. Wolfe, *L'urbanisation des pays en développement*, Paris, Economica, Villes et développement,
- M-Blandine, « Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan Entre opportunités spatiales –politiques de logement et stratégies des ménages », Thèse de doctorat université de paris ouest Nanterre la défense, 2014
- G-Sifi, « l'informel dans la ville : cas de oued el had », thèse du Magister, université de Cne, année 2001.
- L-Boulbir, « processus de fabrication de la ville algérienne- impacte des modes de production sur les formes urbaine cas de la ville Annaba », thèse du Magister, université de Cne, année 2002.
- 2017. URL : <http://cybergeogeo.revues.org/24931> ; DOI : 10.4000/cybergeogeo.24931
- C-Bonvalet 1998 famille logement : identité stratégique ou enjeu politique ? Paris INED dossiers ET recherches n° 72.
- C-Bonvalet, F-Dureau, les modes d'habiter : des choix sous contraintes
- W.A.V. Clark, Jun L. Onaka; Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility DOI: 10.1080/713703176 Urban Stud 1983 20: 47
- F-Boyer, Croissance Urbaine, Statut Migratoire Et Choix Résidentiels Des Ouagalais: Vers Une Insertion Urbaine Ségréguée?, Revue Tiers Monde, No. 201, mobilité, pauvretés : les villes interrogées (2010), Pp. 47-64 Published By: Armand Colin.
- M-Thomas, Urbanisme et modes de vie : Enquête sur les choix résidentiels des familles en Suisse
- F-Madoré, J-Pihan, Habitat et stratégies résidentielles, Texte introductif au séminaire ESO qui s'est tenu à Nantes à la MSH Ange-Guépin en septembre 2003
- R-Boussouf Constantine : D'une ville attractive à une ville répulsive, laboratoire d'Aménagement du territoire, Université de Constantine, Algérie.