

PRATIQUES D'ALTERATION DANS LE LOGEMENT COLLECTIF DANS UNE VILLE NOUVELLE

Reçu le 04/11/2007– Accepté le 27/06/2009

Résumé

La ville nouvelle « Ali Mendjeli » est l'une des solutions adoptées à Constantine pour désengorger un centre ville saturé et combler un grand déficit en matière de logement. Malgré que « l'opération » de loger les gens soit récente (dernière décennie du siècle dernier), l'aspect visuel des bâtiments et de l'environnement urbain a soulevé un phénomène très répandu ; la prolifération des transformations du cadre physique au niveau du logement collectif, un phénomène qui paraît paradoxale. Les habitants possédant leur propre conception de l'habiter, engagent de telles actions pour parer à un décalage entre la conception d'un logement fourni, leurs besoins réels et leurs modes de vie.

Le travail, se propose d'évaluer le mode d'habiter actuel. Est ce qu'il s'agit de consommer un bien ou bien d'habiter ? L'étude des transformations effectuées par les usagers a montré qu'ils éprouvent un nombre considérable de besoins non satisfaits. Le phénomène se révèle, donc, un mécanisme efficace pour parer à l'inadéquation entre le logement et son usager. Ce sont les quelques points soulevés par une enquête menée auprès.

Mots clés: transformation, l'habiter, relation usager / espace, besoins, inadéquation.

Abstract

The newly implemented satellite town of "Ali Mendjeli" is one of the adopted solutions to ease Constantine saturated city centre, and also to respond to an acute housing shortage. Although the operation to house people is quite recent (last decade of the last century), the visual aspects of the buildings and the urban environment as a whole raise a very widespread phenomenon. That is, the proliferation of the transformations made on the physical framework of the multifamily apartment blocks, fact that appears paradoxical. The inhabitants have a virtual idea of their homes engage in such actions to counter the shift between the design of a provided housing and their real needs and way of life.

This work, proposes to evaluate the current housing mode. Is it a question of consuming an item or their definition to live it? The study of the transformations carried out by the users showed that they test a considerable number of not satisfied needs. The phenomenon appears, therefore, an effective mechanism to avoid the inadequacy between housing and the user. These are some points raised by an investigation carried out on a sample of apartment blocks at "Ali Mendjeli" and which was useful to us to shed light on this topic.

Keywords: Transformation, housing, relation user/space, needs, inadequacy.

O. SAIGHI¹
T. BELLAL²

¹ : Laboratoire « Villes et patrimoine », Département d'architecture et d'urbanisme, Faculté des sciences de la terre, Université Mentouri, Constantine.

² : Département d'architecture, Faculté des sciences de l'ingénieur, Université Ferhat Abbas, Sétif.

ملخص

تمثل المدينة الجديدة "علي منجلي" واحدة من أحدث الحلول التي اعتمدها قسنطينة للتخفيف من ازدحام مركزها و تغطية العجز الذي تشهده فيما يخص السكن. بالرغم من حداثة "عملية" الإسكان (آخر عشرية من القرن الماضي)، أثار المظهر الخارجي للعمارات و المحيط الحضري ظاهرة جد منتشرة، فتكاثر تغييرات الإطار المادي على مستوى السكن الجماعي في هذه المدينة الجديدة يبدو مفارقة. السكان ذورا تصور و إدراك معين "السكن"، يقدمون على هذا النشاط لتدارك الفارق الموجود بين السكن الممنوح، احتياجاتهم الحقيقية و أسلوب حياتهم.

يقترح هذا العمل كتنظيم لأسلوب "السكن" الحالي، هل هو عبارة عن استهلاك لممتلك أو بالأحرى "السكن"؟ دراسة التغييرات المنجزة من قبل السكان أظهرت عدم تلبية الكثير من احتياجاتهم. هذه الظاهرة تظهر كآلية ناجعة لإستدراك عدم الملاءمة بين المسكن و مستعمله. هذه بعض النقاط المستخرجة من الدراسة الميدانية على مستوى عينة من المدينة الجديدة "علي منجلي"، و التي كانت مهمة لنا لتوضيح الموضوع.

الكلمات المفتاحية : / :

I NTRODUCTION

A l'instar des pays en voie de développement, l'Algérie ayant connu après l'indépendance une situation de crise en matière d'habitat, adopta les mêmes schémas de développement urbain que les pays étrangers et l'une des dernières opérations est celle de création des villes nouvelles autour des grandes agglomérations. C'était novembre 1994, la date d'inscription du programme d'édification de « villes nouvelles » dans le cadre institutionnel, par le ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire [1]. A Constantine, la première ville satellite créée est la ville nouvelle « Ali Mendjeli », qui a bénéficié des programmes d'une grande envergure, dont la grande surface est attribuée au logement collectif vue la forte demande sur ce logement. Dans cette ville, l'occasion s'est offerte à plusieurs architectes pour épuiser leurs idées et réaliser leurs vœux, et dont la préoccupation principale était la recherche d'une qualité architecturale meilleure, d'échapper à la répétition et la monotonie des formes et matériaux et d'éviter les « boîtes d'allumettes » caractérisant les grands ensembles des années soixante-dix.



Fig. 01 : Le changement « négatif » du parc de logement dans la ville nouvelle

L'homme cherche toujours son bien être ; pour lui, habiter un logement signifie être et se sentir chez soi, dans son monde personnel et intime qui implique un sentiment de sécurité. Dans ce territoire propre à lui, il peut exercer son autorité, son contrôle individuel sur sa sphère privée, ainsi il peut exprimer sa personnalité. L'habitant voulant maîtriser son territoire domiciliaire, agit dans et sur « son propre » espace, cet acte s'identifie par une transformation du cadre physique. Des travaux ayant un impact direct sur la façade et par suite sur l'environnement extérieur engendrant une pollution visuelle puisque le phénomène est très répandu, et l'image des bâtiments change très rapidement dans une ville censée être « nouvellement » construite.

I. LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

Le problème de logement à Constantine se pose avec ardeur vue plusieurs points qui l'accroissent ; les chiffres parlent d'un déficit de 40 000 logements [2], constitué par :

- 15 000 touchés par les glissements de terrain ;
- Bidonvilles estimés à environ 11 000 baraques ;
- 3 500 logements en état de ruine dans la vieille ville ;
- 10 000 logements dus à l'accroissement naturel.

Comblent le déficit du logement et absorber ces chiffres est l'un des objectifs prioritaires de la ville nouvelle « Ali Mendjeli », mais sa création vise encore et surtout le désengorgement d'un centre ville saturé qui souffre d'une concentration très forte des activités et d'une circulation de plus en plus congestionnée. Notre site d'étude est cette ville nouvelle, ayant une superficie d'assiette de 1500 Ha, une grande partie de la surface (30%) est attribuée à l'habitat : 450 Ha. Les données indiquent que la capacité d'accueil prévue pour cette ville est de 50 000 logements pour une population attendue de 300 000 habitants [3]. La ville qui est assez vaste et marquée par des projets ambitieux, se caractérise par une variation dans les programmes du logement, dont le collectif est fort présent.

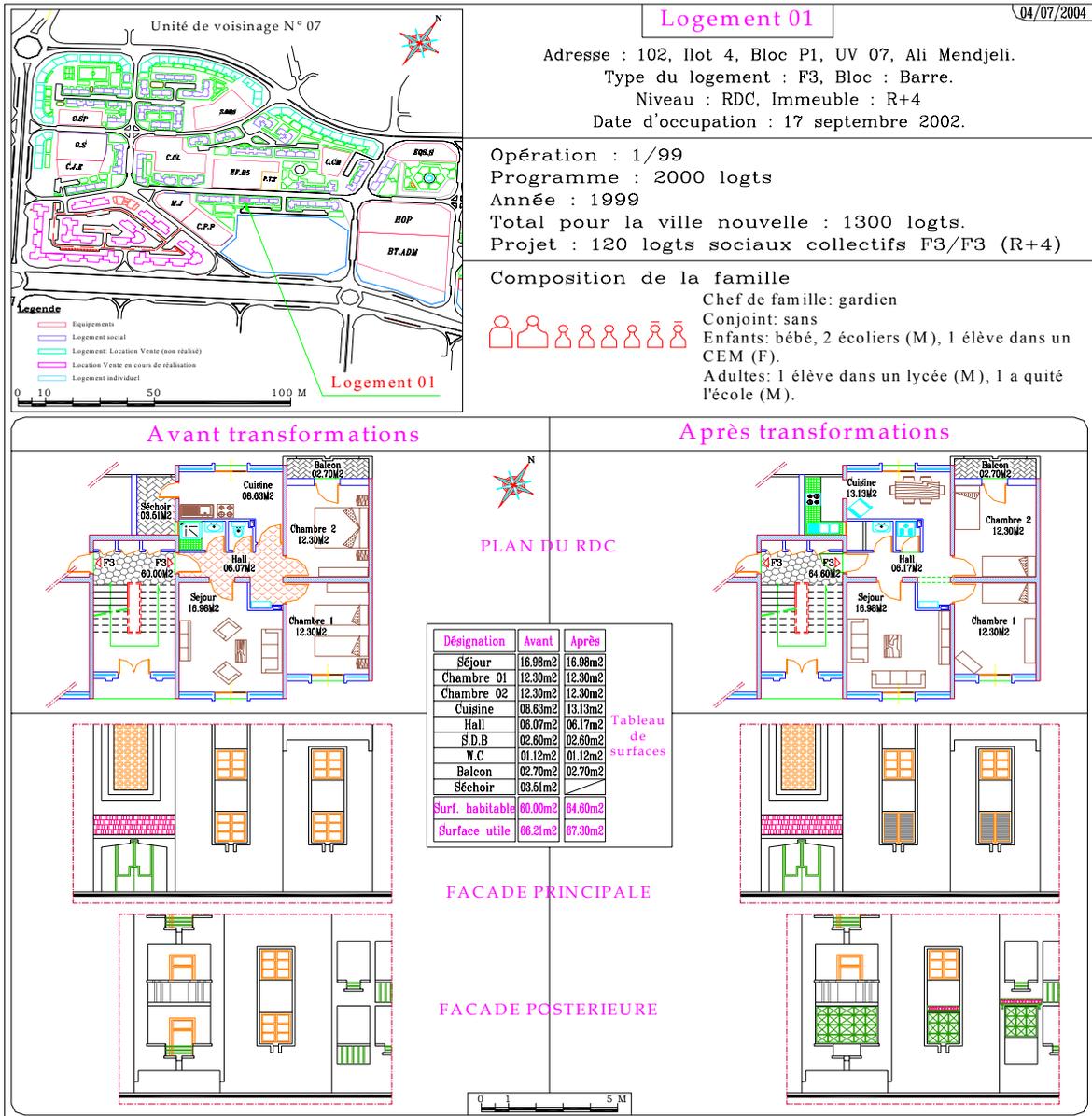
L'échantillon a été choisi à travers les différentes unités de voisinage constituant la ville (20 unités au total) ; il s'agissait d'abord des unités qui ont bénéficié d'un programme de logement collectif, puis de celles qui ont connu un achèvement des travaux, en plus d'une attribution de ces logements. Cet échantillon [4] est la base de l'enquête menée sur terrain qui nous a permis la collecte des données et témoignages utiles pour trouver les éléments de vérification des hypothèses. Cette enquête ne se limitera pas seulement au questionnaire, pour chaque logement, un dossier d'état des lieux est à établir (Fig. 02) : le relevé (les plans, les façades, les photos) ainsi qu'une fiche technique et un tableau : espace ; usage et travaux.

II LES PRATIQUES TRANSFORMATRICES

Bien que la première « opération » de loger les gens date de 1997, c'est-à-dire l'aspect récent de cette ville et des bâtiments, la remarque faite c'est que les logements ont subi des transformations que se soient petites ou grandes, elles peuvent être effectuées avant ou bien après l'occupation. Le travail sur terrain a permis d'identifier et classer ces pratiques engagées par les habitants.

II.1 Enumération des transformations

Un inventaire de toutes les transformations effectuées a été établi, et par suite les transformations ont été réparties suivant deux critères : l'ampleur et le lieu. Le 1^{er} point (le degré des transformations) a donné lieu à deux types qui sont présentés ci-dessous :



- Transformations lourdes : qui consistent en la démolition et / ou la construction de murs ; auront comme résultat un changement de la répartition intérieure ainsi que la façade, exemple : déplacement, substitution, suppression des murs, fermeture et couverture des balcons, loggias et séchoirs.
- Transformations légères : qui consistent en des travaux de nouvelles installations électriques et de plomberie, changement de menuiserie, des travaux de plâtre ou d'autres travaux de maintenance tel que la peinture, l'enduit, la vitrerie, l'étanchéité, ...

II.2 Classification des transformations

a/ Correction et réparation des défauts de l'état initial
 Ce sont des travaux menés essentiellement pour la correction, la réparation et le changement de tout ce qui ne fonctionne pas, tous les défauts et vices de réalisation, tels

que l'enduit, la peinture, l'installation électrique et de plomberie, ... Notons qu'ils peuvent aller d'une simple correction, du strict minimum, jusqu'aux travaux de remplacement par des matériaux chers tels que la dalle de sol, le marbre, la menuiserie de très bonne qualité,... Tous les logements de l'échantillon ont subi de tels travaux (à 100%)

b/ Incorporation d'espaces
 Ce sont les travaux dont le résultat est l'augmentation de la surface d'un espace au dépend d'un autre ; tel que :
 - L'incorporation du balcon / loggia dans la surface de la chambre ou bien celle du séjour.
 - L'incorporation du séchoir dans la surface de la cuisine.
 Dans une recherche menée en Egypte sur les transformations dans une cité des ouvriers à Helwan, le même cas se trouve ; le plus grand pourcentage des

PRATIQUES D'ALTERATION DANS LE LOGEMENT COLLECTIF DANS UNE VILLE NOUVELLE

ménages préfèrent donner une plus grande profondeur à la cuisine aux dépens des balcons. “It is common in urban Egypt for balconies to be taken into the flat by demolishing

the outside wall and moving this to be edge of the balcony. Even in the New Cities the process begins almost as soon as residents move in” [5]

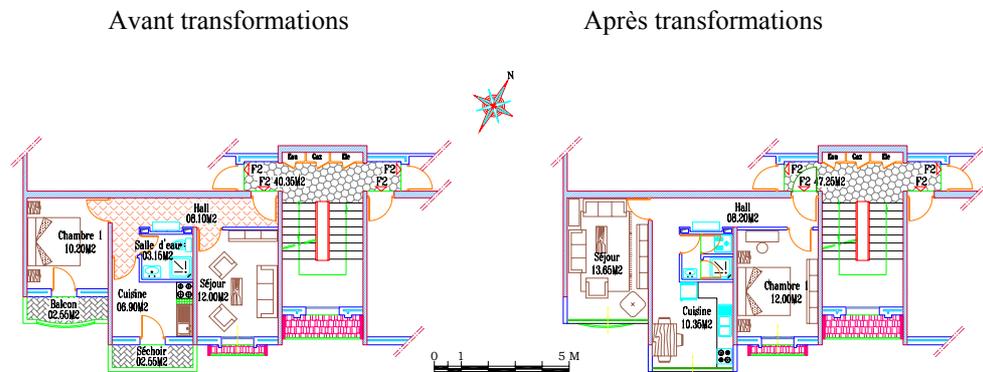


Fig. 03 : Incorporation d'espaces (Logement N° 02)

c/ Changement d'affectation des espaces

Ça concerne le changement d'activité initiale attribuée à un espace quelconque qui prendra une nouvelle affectation après les transformations, exemples :

Logement 01 : le séchoir transformé en cuisine et la cuisine en salle à manger (Fig. 04)

Logement 02 : Le séjour est devenu chambre et la chambre en plus de la loggia est transformée en séjour (Fig. 03)

Logement 03 : le séchoir est transformé en salle de bain.

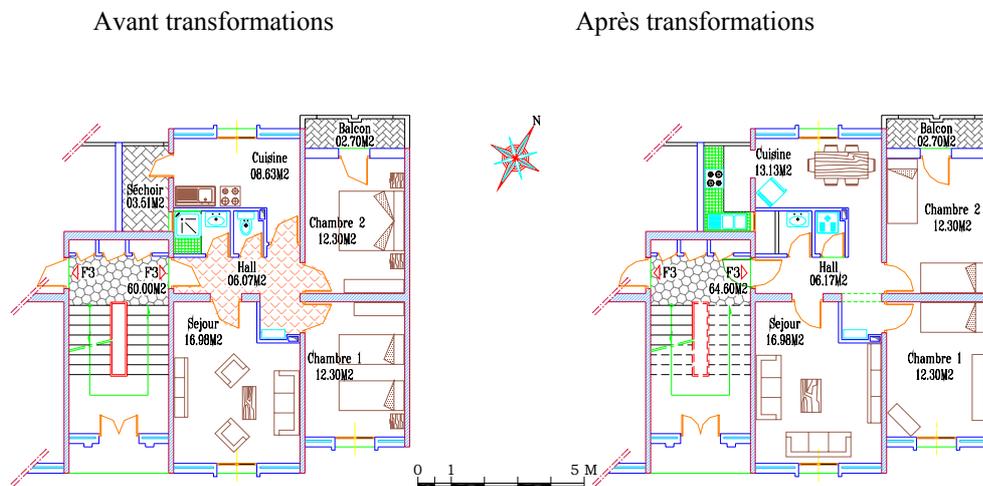


Fig. 04 : Changement d'affectation des espaces (Logement N° 01)

d/ Création ou suppression des relations entre les espaces

Ce sont des transformations qui concernent la création ou la suppression des relations ou bien des contacts directs entre les différents espaces donnant par la suite des espaces communiquant ou non ; par exemple :

- Privilégier la relation directe entre chambre et balcon que celle entre séjour et ce balcon (Fig. 05)
- Supprimer la relation directe entre chambre et séchoir (Fig. 05)
- Pour une salle d'eau commune, certains usagers préfèrent la séparation et la création de deux espaces distincts : toilettes et salle de bain.
- D'autres unifient ces deux espaces pour obtenir un seul espace (une salle d'eau) avec une seule porte.

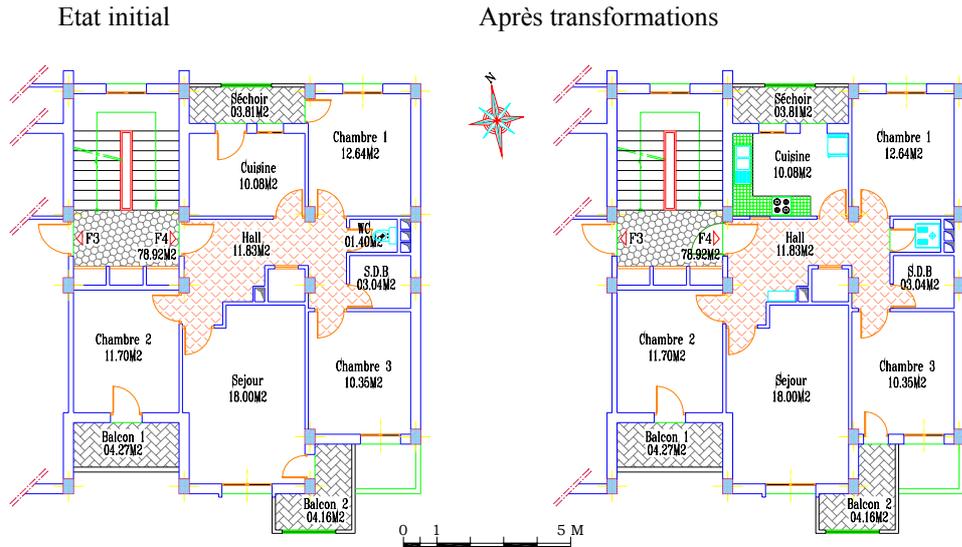


Fig. 05 : Création ou suppression des relations entre les espaces (Logement N° 06)

e/ Différencier les parties ou les types d'espace

Ce sont les travaux qui caractérisent la manière dont l'habitant différencie les types d'espace et sépare les activités ; ça concerne la peinture, le plâtre, le remodelage des éléments pour marquer une certaine différence.

Le marquage se fait entre :

- Le dedans et le dehors qui évoque le privé et le public ;
- Espace diurne / espace nocturne ;
- Espace sec / espace humide.

f/ Protection des ouvertures

Ce sont des travaux qui consistent à la protection de toute ouverture donnant sur l'extérieur, par la pose de porte métallique pour l'accès, les persiennes pour les fenêtres, le barreaudage, la surélévation des gardes corps pour balcons et séchoirs ou bien la fermeture complète de ces espaces, ainsi que leur couverture.

g/ Apporter la touche personnelle

Ce sont des travaux de décor et d'embellissement, qui reflètent essentiellement le goût des usagers. Un exemple des tableaux réalisés en plâtre contenant des sculptures des instruments musicaux dans un logement appartenant à un chanteur.

II.3 Les dépenses

La remarque a été faite à l'issue de l'enquête ; qu'elle que soit la classe sociale et le niveau économique, les transformations se voient nécessaires, même les ménages à faible revenu transforment leurs logements.

Les dépenses réelles des travaux engagés par les usagers varient entre 100 000 DA et 800 000 DA avec une moyenne de ≈ 190 000 DA, notons que cet écart est du à la quantité et l'ampleur des travaux établis ainsi qu'au niveau de luxe offert. Ces surcoûts à la charge de l'utilisateur constituent une part très importante dans le prix du logement lui-même ; une moyenne de 25.43%, mais ce chiffre a atteint plus que la moitié (logement 8 : 500 000,00 DA), ou bien plus loin, le prix même du logement (logement 10 : 800 000,00 DA). On se demande, si ce pourcentage n'est pas suffisant pourquoi ne pas inclure ces montants dans le prix d'achat ou de loyer et livrer des logements disposant des moindres critères du confort ?

Un autre point soulevé, c'est qu'en plus de l'argent, les usagers dépensent aussi du temps pour effectuer de tels travaux, le délais nécessaire vari entre 15 jours et trois mois avec une moyenne d'un mois, à l'exception pour le logement 10 qui lui a fallut une année et demi pour terminer, ainsi que pour le logement 8 qui a pris plus : deux ans.

III. INTREPRETATION DES RESULTATS

Les usagers ont beaucoup investis en argent et en temps dans la transformation, mais pourquoi engagent ils de tels travaux ?

III.1 Le pourquoi des transformations

L'utilisateur a sa propre conception de l'habiter, et la transformation se voit nécessaire pour agir sur « son » espace, et par le biais de cette action, il cherche une meilleure corrélation entre l'espace et ses besoins et son

PRATIQUES D'ALTERATION DANS LE LOGEMENT COLLECTIF DANS UNE VILLE NOUVELLE

mode de vie et il échappe à une situation d'un consommateur passif et montre la volonté d'être un acteur positif dans le processus du logement.

Une autre remarque issue de l'enquête, c'est qu'un nombre considérable des ménages a effectué des transformations avant l'occupation du logement. C'est que ces usagers ont une idée virtuelle de leurs logements, par conséquent, ils veulent construire leurs mondes suivant une image préétablie et qu'ils n'occupent pas les lieux avant la fin des travaux. Donc, pour une partie des usagers, les transformations effectuées n'ont pas un rapport avec le vécu (le vécu pour certains est écarté) au contraire de l'autre partie, où les transformations résolvent les problèmes vécus dans le logement.

a/ Mettre le logement en état « d'habitabilité »

A la première occupation se présentent les défauts de réalisation : mauvaise finition, peinture et enduit dégradés, mauvaise qualité de la menuiserie, manque du vitrage, fuites et infiltration des eaux, pannes électriques... autant de carences dans la qualité de réalisation qui sont observées dans la plupart des logements visités, rendant, par conséquence, l'intervention de l'usager obligatoire afin d'assurer une certaine « habitabilité » de son logement (voir aussi la définition de Daniel Pinson de l'habitabilité [6]). Rappelons que pour les transformations légères le plus bas chiffre est de 80.77% ; ce qui affirme l'importance donnée à ces travaux.

b/ Le bien être

Les habitants cherchent une certaine qualité de vie et veulent augmenter le niveau du confort offert, même ceux à faible revenu engagent des travaux pour améliorer leurs conditions de vie. Le graphique ci-dessous regroupe le pourcentage des transformations lourdes et légères effectuées par espace avec une moyenne. De ce graphique, nous pouvons voir que l'espace le plus touché, c'est là où les deux courbes se croisent au chiffre 100, c'est la cuisine ; toutes les cuisines de l'échantillon ont subi des transformations lourdes et légères.

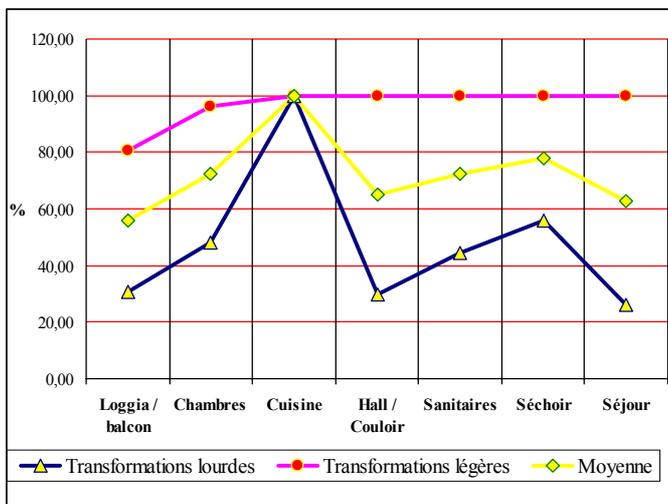


Fig. 06 : Ampleur des transformations par espace

Par ordre : la cuisine, les séchoirs (étant dans la plus part des cas l'extension de la cuisine), les chambres et les sanitaires sont les espaces les plus touchés; ce sont aussi les espaces les plus utilisés dans un logement; là où se déroule le plus d'activités (d'après l'enquête, les ménages constituant l'échantillon ont été questionnés sur l'usage de chaque espace). Le plus d'activité veut dire que c'est là où les membres de la famille passent le plus du temps, donc il faut sentir ce bien être surtout dans ces espaces. Ceci explique, en effet, l'intensité des échanges entre l'habitant et l'espace qu'il occupe.

Le rapport usage / transformation est moins ressenti pour :

- Le séjour et le hall / couloir, qui sont considérés comme des espaces d'apparat, c'est ce que explique la grande importance donnée au décor et à l'embellissement de ces espaces.

- Le balcon / loggia : puisque ces espaces sont dans une part des logements non exploitables (le problème du vis-à-vis ou la surface réduite) et les habitants ne transformant pas ce qu'ils n'utilisent pas.

Le rapport usage / transformation est renforcé par un autre : surface / transformation : la transformation est fonction de la surface ; si nous considérons seulement les espaces habitables dans le graphique précédent (la moyenne), nous aurions une courbe marquée par deux extrémités : le séjour et la cuisine.

- La cuisine ayant subi le plus de transformations a la plus petite surface par rapport aux pièces (entre 6.90 et 11.88m², avec une moyenne de 9.36m²)

- Le séjour ayant subi le moins de transformations a la plus grande surface (entre 12m² et 18.84m², avec une moyenne de 16.75m²)

c/ Besoin de plus de surface : (Entre surface habitable et surface utile)

Le titre incorporation d'espaces, explique l'ajout des espaces comme les loggia / balcon et séchoir aux espaces intérieurs, ce qui a donné une surface habitable qui se rapproche ou bien dépasse la surface utile.

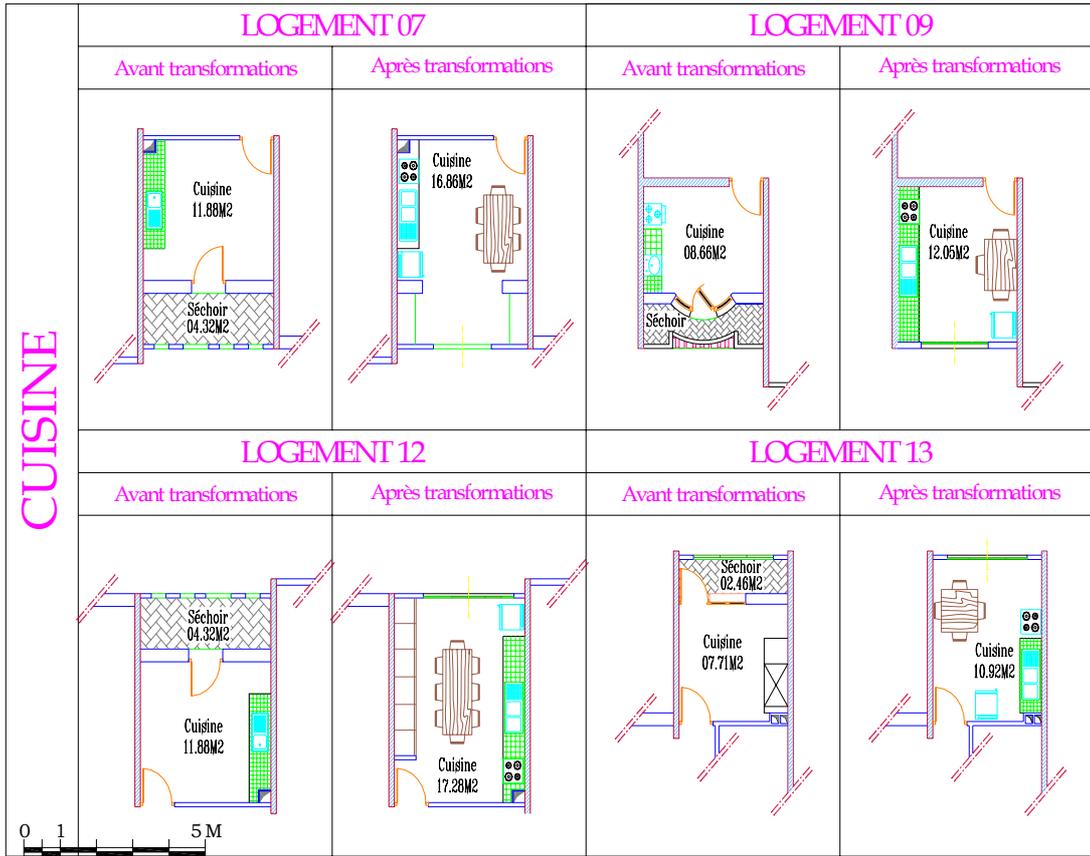


Fig. 07 : Quelques exemples de transformation de cuisines

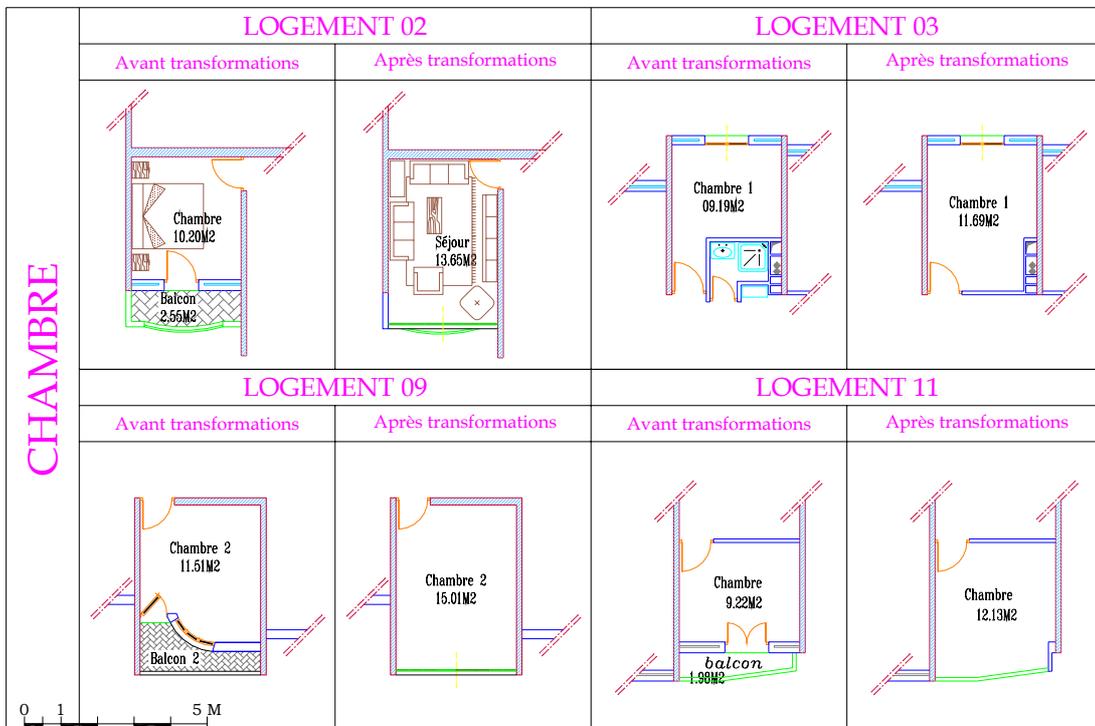


Fig. 08 : Quelques exemples de transformation de chambres

PRATIQUES D'ALTERATION DANS LE LOGEMENT COLLECTIF DANS UNE VILLE NOUVELLE

L'activité de transformation a résulté à l'intérieur des appartements « sensiblement » plus d'espace par ménage que n'était disponible à l'origine et par conséquent elle a soulagé l'encombrement, particulièrement pour les plus grands ménages : (Fig. 09)

- Les F2 ont été conçu pour fournir une surface habitable de 40.00m², alors que la surface après transformations a grimpé jusqu'au 47.25m², avec une moyenne entre les logements de 45.73m², ceci représente une augmentation moyenne de 14.33%.

- Les F3 ont été conçu pour une surface habitable de 60.00m², alors que la surface après transformation a atteint les 71.21m², avec une moyenne entre les logements de 65.43m², ceci représente une augmentation moyenne de 09.05%.

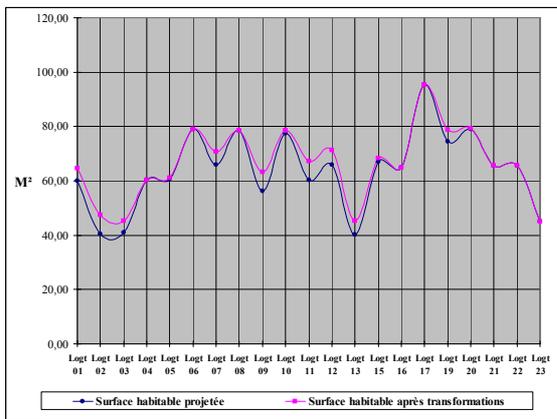


Fig. 09 : Surface habitable projetée et celle après transformations par logement

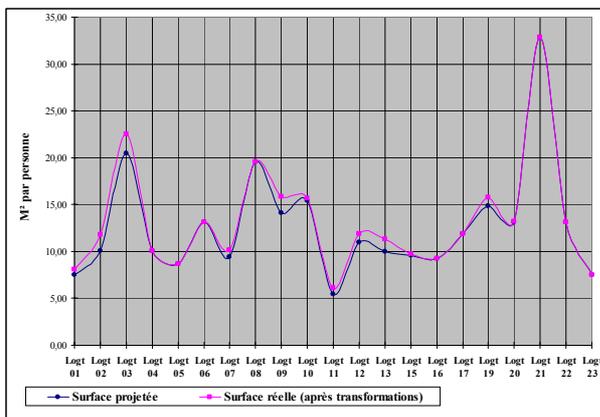


Fig. 10 : Surface attribuée par personne.

En outre, une amélioration considérable de la surface attribuée par personne est un résultat principal de ces transformations ; la figure 10 ci-dessus montre la surface prévue (conçue) et celle réellement disponible par personne, selon les tailles des ménages constituant l'échantillon.

d/ Préserver l'intimité

Par un souci de sauvegarder l'intimité familiale à l'intérieur d'une sphère privée, certains travaux sont nécessaires tels

que :

- Le changement de position des portes ;
 - Le remplacement du vitrage existant ;
 - La pose des persiennes ;
 - L'obturation des balcons et séchoirs pour éviter le vis-à-vis, surtout pour les balcons décalés et découverts.
- Rappelons que pour Cousin, ces derniers (les balcons) sont considérés comme des espaces négatifs insécurisant qui s'opposent aux espaces positifs qui sont enveloppants, fermés et qui se qualifient de sécurisants [7].



Fig. 11: Le vis-à-vis dans la ville nouvelle (Unité de Voisinage 06)

e/ Projet de vie

Lors de l'enquête et en dehors de l'échantillon, plusieurs logements non transformés ont été visités, la question était posée : pourquoi vous n'avez pas effectué des transformations ? Pourquoi vous n'avez pas amélioré vos conditions de vie ?! Deux possibilités de réponse se présentent :

- Le logement appartient à un privé, ce sont des locataires et ils ne peuvent pas y toucher !
- Ils ont des projets pour changer ou vendre l'appartement, et ils ne désirent pas y rester.

Alors, ceux qui ont transformé, surtout qui ont trop dépensé expliquent que c'est leur « logement de vie », malgré qu'il y en a qui veulent augmenter sa valeur pour faciliter le changement ou la vente.

f/ Personnaliser un « chez soi »

Depuis toujours, un lien fort a existé entre l'homme et ce qui lui appartient, c'est le cas du logement, ça revient à un besoin primitif de définir et d'identifier notre espace. Ce rapport à l'espace est matérialisé par une forte relation, et cette activité de transformation la renforce. L'habitant façonne son logement pour constituer un « chez soi », lui attribuant une touche personnelle, ayant comme résultat un espace « différent » des autres. En plus que chacun a sa propre manière d'occuper l'espace ; ce qui explique la variété des travaux engagés à l'intérieur et à l'extérieur (la façade), afin de montrer les goûts et esthétiques de cet usager.

g/ Exposer le statut social

Les espaces où peut se lire le niveau de vie des occupants sont :

- A l'extérieur : La façade ; fenêtres, balcons, séchoirs, la porte d'accès ; où la qualité de la ferronnerie, le vitrage utilisé, la sonnette, le décor de la porte, la qualité de la menuiserie... tous ces éléments sont des indicateurs de statut, un signe de standing.

- A l'intérieur : Par ordre, l'entrée, le hall / couloir, puis le « séjour » (là où on reçoit les invités) sont les lieux des premières impressions, conçus beaucoup plus pour les visiteurs que pour ceux habitant le logement. Ce sont des espaces « à montrer [8] » brillamment peints et méticuleusement décorés, ayant une valeur de prestige et constituant essentiellement des éléments d'attraction pour les visiteurs.

Ces espaces d'apparat font l'objet de tous les soins, car le logement est l'un des facteurs d'insertion et d'identification sociale, et par conséquent, la sauvegarde de l'image paraît essentielle.

h/ Se sentir en sécurité

La « stratégie » du « tirage au sort » a donné lieu à une situation où chaque habitant ne connaît pas son voisin, ce sont des gens qui se retrouvent ensemble dans le même bâtiment, dans le même îlot par hasard. Ce qui a donné une perception souvent négative du voisin et qui s'est renforcée par un barreaudage excessif des fenêtres, balcons et séchoirs, contre éventuellement l'intrusion des gens de l'extérieur.

Il faut noter aussi, le danger que présentent les logements non occupés, surtout les F1 non attribués, en plus du manque d'hygiène.

IV FACTEURS ENCOURAGEANT L'ACTIVITE D'ALTERATION

IV.1 Manque de logement

Le problème de logement à Constantine est très important, en plus, l'accessibilité à un logement n'est pas garantie à tous ; les gens n'ont pas la possibilité et les moyens économiques d'avoir un nouveau logement. Un phénomène qui paraît en premier lieu paradoxal, les gens sont de plus en plus à la recherche d'un logement et par contre, ils dépendent de très grandes sommes pour les transformations. Mais, nous pouvons l'interpréter comme un signe d'un grand attachement à un logement difficilement acquis et selon Heidegger, habiter signifie s'attacher à un lieu donné, et l'homme habite lorsqu'il arrive à s'orienter et s'identifier à ce lieu [9].

IV.2 Qualité architecturale et constructive du logement fourni

Lors de l'enquête des mécontentements ont été enregistrés « ils ne nous considèrent pas comme des êtres humains !! » était la phrase la plus répandue surtout par ceux venant des bidonvilles, d'ailleurs les autorités parlent toujours des « opérations » de relogement et non pas d'un projet architectural. Ces habitants demandent que les concepteurs

habitent leurs propres créations, une demande déjà soulevée par Raymond « *comme disait avec humour un habitant de Créteil Soleil, "on devrait obliger l'architecte qui a fait ça à venir y habiter"* » [10], c'est vrai que le logement collectif est un logement imposé à l'habitant, ce dernier ne le choisit pas, et en plus c'est un tirage au sort qui le met là-dedans, ce qui a donné un refus d'un espace non choisi. Les habitants semblent très insatisfaits envers leurs logements ; ils dénoncent surtout la mauvaise finition, l'exiguïté, la conception...

Pour ces logements, la prise en compte des aspects socio-culturels est absente du processus de conception ; par exemple, la plupart des ménages questionnés posent le problème de la disposition des sanitaires soit en face de l'entrée soit en face du séjour. En plus de la disposition, c'est leur aération qui est fort demandée ; les deux photos ci-dessous montrent la réaction des habitants face à une telle situation.



Fig. 12: Le percement d'ouvertures (Unité de Voisinage 08)

D'autre part, des habitants ayant plusieurs balcons proposent « pourquoi perdre des surfaces tant qu'elles sont inexploitable ? ! », et pourquoi créer des espaces qui n'ont pas une valeur d'usage ? Alors que les activités occasionnelles n'ont pas encore trouvé un espace approprié (Les réponses des usagers à cette question tournent autour du séchoir, les chambres parfois, le palier, sinon c'est totalement l'extérieur) !

Les maîtres d'œuvre de leur part, sont conditionnés par un cahier de charges fixant des surfaces précises avec une légère tolérance ; le résultat : un plan basé sur une recherche ultime du « fonctionnement », des espaces avec une surface le plus possible $\pm 0.00m^2$: une « cellule » la plus économique (et c'est souhaitable d'avoir la même travée) et enfin une façade « esthétique » qui fait la différence entre les « cellules », mais qui n'a pas réussi à donner l'image voulue d'une ville nouvelle.

Un autre exemple à présenter est le cas des transformations effectuées lors de la réalisation même, suite à l'annulation des F1 à partir de l'an 2000, ainsi que la réaction des habitants vis-à-vis ce logement (voir fig. 13)

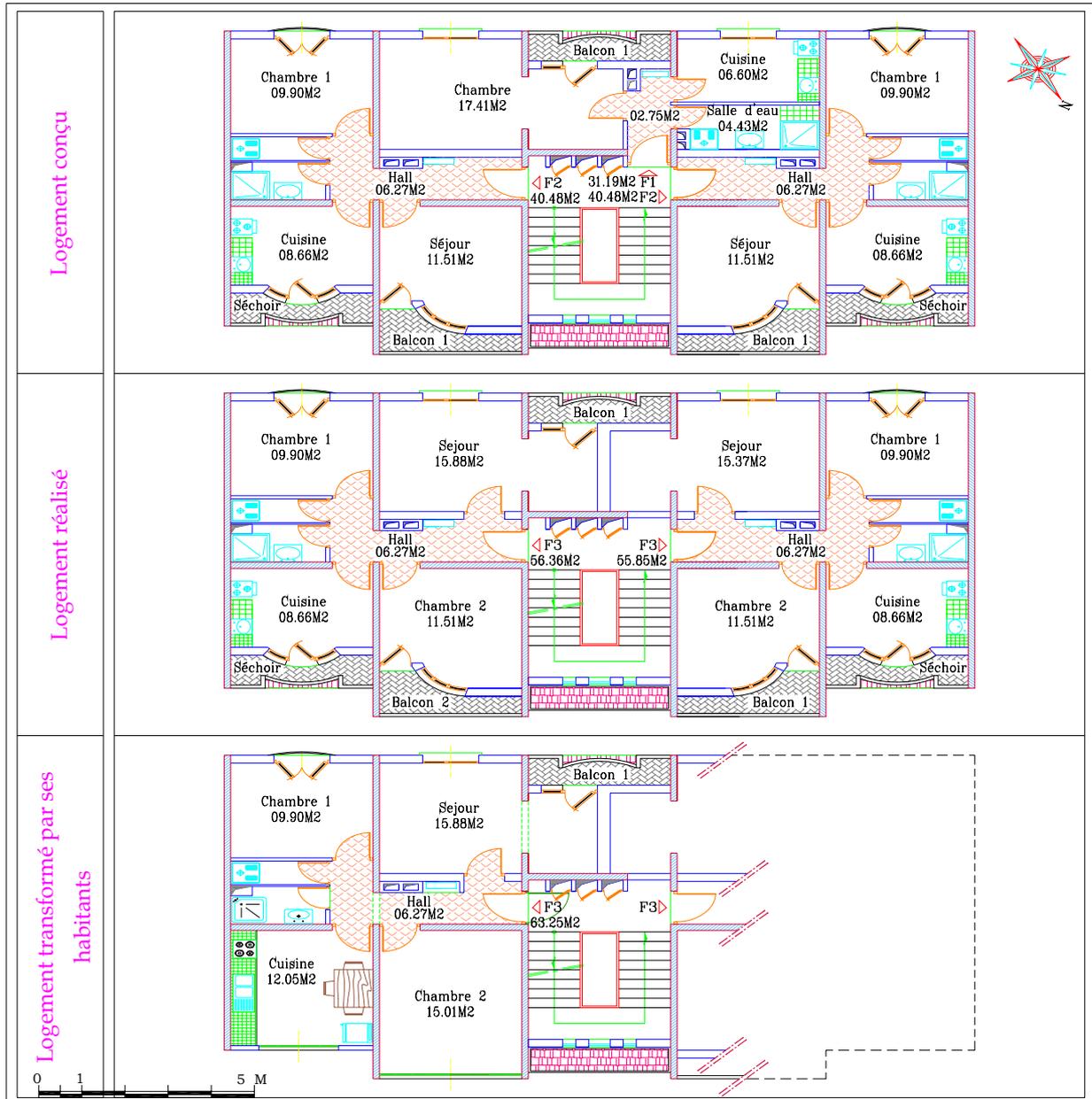


Fig. 13 : Transformation des F1

IV.3 Laxisme des autorités

Un point qui est en rapport avec la gestion de cette ville ; les habitants sont sûrs de l'absence du maître d'ouvrage ; puisqu'il est « absent » pour la maintenance des bâtiments, il sera forcément absent pour ce qui se passe à l'intérieur. La non-proximité de gestion est un facteur très important, et tant qu'il n'y a pas de contrôle, les habitants peuvent faire ce qu'ils veulent. Pour l'OPGI, la gestion parfaite est impossible vu le nombre élevé des logements en gestation, d'autre part, une telle action si répétée, réduit la facilité avec laquelle ces autorités peuvent intervenir. Le recours à un administrateur des biens immobiliers où la gestion est confiée à un privé peut récupérer la confiance des locataires

et remettre les choses en état naturel (notons que L'administration des biens immobiliers est régie par les dispositifs du décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997, portant administrateurs des biens immobiliers, dont les modalités d'application ont été prises par arrêté du 4 février 1998)

IV. 4 Maîtrise et compétence des utilisateurs :

Toutes ces transformations et la qualité appréciable d'exécution, attestent que l'utilisateur est doté d'une capacité parfaite qui lui permet d'agir sur l'espace de son logement sans avoir peur. Puisque l'élément le plus important qui est le système constructif est bien maîtrisé, en plus de son

assimilation, un autre point qui rend les transformations plus faciles est que les habitants savent où il ne faut pas toucher : les gaines, les descentes et tuyaux, en tout, les éléments communs entre les différents étages du bâtiment.

IV.5 Aptitude d'investissement des utilisateurs

Bien que l'investissement ne soit pas fixé comme objectif premier, mais les habitants tendent à effectuer des travaux de qualité coûtant chers, par le choix de matériaux de très bonne qualité qui augmente automatiquement le prix du logement. Les ménages ayant les plus grands revenus investissent dans de grandes et chères transformations, et dans le cas où le logement sera vendu, sa valeur s'accroît proportionnellement avec les travaux engagés.

V. RESULTAT DE L'ACTIVITE D'ALTERATION

Raymond pose ainsi la question « *Cette action de l'habitant sur son propre espace doit-elle être jugée comme une destruction de l'architecture, ou bien comme son enrichissement ?* » [10]. Dans notre cas, l'enquête menée sur terrain a fait surgir les avantages et inconvénients suivants :

V.1 Avantages

L'inspection visuelle des lieux a permis de dégager des bonnes impressions concernant la qualité des travaux menés, qui nous semblent être techniquement bons et d'un niveau élevé. Cette amélioration peut être classée sous deux niveaux :

- Amélioration significative objective (entretien) : La grande qualité du travail effectué par les usagers représente une amélioration très importante de l'espace intérieur. Les usagers insistent sur la qualité des matériaux utilisés (leur pérennité) ainsi que la bonne exécution ; pour cela ils font appel à des maçons spécialistes du domaine et ils assurent le suivi personnel des travaux.
- Amélioration subjective : qui se traduit par une satisfaction personnelle des habitants eux-mêmes vu qu'ils ont réalisé ce qu'ils ont planifié. Cette satisfaction visuelle et même symbolique est le résultat des efforts et moyens dépensés dans de tels travaux.

V.2 Inconvénients

Un des inconvénients majeurs de ces transformations, c'est le Changement « négatif » du parc de logement, puisque cette action se répercute directement sur l'environnement ; vue de l'extérieur, les bâtiments récemment construits ont subi des travaux qui ont changé totalement la première image conçue par les maîtres d'œuvres. Le ministre d'habitat a laissé échapper au cours de sa première visite sur les lieux un éloquent « *on m'a parlé d'une nouvelle ville et je trouve un bidonville amélioré* » [11].

L'îlot 5 dans l'Unité de Voisinage 07 est un exemple d'un quartier qui a totalement changé d'aspect extérieur. Plusieurs ménages ont transformé, chacun à son goût choisi

les matériaux : bois ou ferronnerie, parpaing ou brique pleine, certains peints, les autres non, c'est un exemple où toutes les possibilités de matériaux se présentent. Le résultat un changement très négatif de l'image des bâtiments donnant par conséquent un îlot très hétérogène.



Fig. 14 : Le changement « négatif » du parc de logement dans la ville nouvelle (Unité de voisinage 07)

CONCLUSION

Le logement ne peut se réduire à une signification unique, il est loin d'être seulement un abri, ayant la seule fonction de protection des hommes. Par contre, c'est le lieu où se transcrit la personnalité de l'occupant, sa perception du monde, ses modes de vie et ses valeurs socio culturelles. L'étude du cas a fait surgir un décalage entre la conception et les besoins réels, entre notre conception de vie et le logement fourni. La qualité du logement dans la ville nouvelle « Ali Mendjeli » est en dessous des espérances et attentes des habitants (surtout de ce qu'on attend d'une ville nouvelle) et cela tant spatialement que du point de vue constructif. Par conséquent la notion d'habiter n'existe pas, nous sommes toujours enfermés dans la définition universaliste, sous une vision réductrice d'un bien qui est le logement.

Une situation qui a guidé à la prolifération du phénomène de transformation du cadre bâtis. L'enquête a pu recueillir la manière d'utiliser le logement par les habitants et leur définition de l'habiter. Les habitants dénoncent surtout la mauvaise qualité, l'exiguïté et la conception ; ils veulent des espaces ayant des surfaces acceptables par rapport aux activités qui s'y déroulent. Pour eux, l'espace privé doit être maximisé, les activités occasionnelles doivent trouver d'espace approprié et il est inutile de fournir des espaces inexploitable. Ces habitants insistent surtout sur les grandes surfaces et la prise en considération des aspects

culturels de notre société. Plusieurs facteurs encourageant cette action ont été expliqués, et qui peuvent se résumer dans le manque de maîtrise sur tous les niveaux. D'un autre côté, tous les règlements et les dispositifs techniques finissent par être ignorés ou contournés par les habitants. Ainsi, dans le processus de production du logement, les valeurs professionnelles et morales sont elles absentes de ce processus ?

Un tel phénomène encouragé par plusieurs facteurs, le manque de logement aidant, a engendré pas mal d'inconvénients et a guidé à une défiguration de l'image globale d'une ville récemment construite. Les habitants ne donnent pas d'importance à l'extérieur et ils ne s'intéressent pas l'homogénéité des façades. On se demande donc, sur la nécessité d'améliorer la qualité du logement et au même temps de son environnement.

Espérons que le un million de logements à construire durant les années à venir bénéficiera de meilleures conditions, et répondra le mieux aux attentes des habitants... Concevoir et réaliser un logement digne de l'architecture est notre grande ambition.

REFERENCES

- [1]- SIGUERDIDJANE Abderahmane et WIEST Dagni (octobre 1995), « Mahelma, une ville nouvelle en Algérie », IN *Les cahiers de l'EPAU*, n°4, EPAU, Alger, p. 23
- [2]- Direction d'urbanisme et de la construction de Constantine, mai 2004.
- [3]- SAIGHI Ouafa (2005), *Le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du logement collectif, Cas de la ville nouvelle « Ali Mendjeli » Constantine*, Mémoire de Magister, Option : architecture, histoire et société, Université Ferhat Abbas Sétif, institut d'architecture, p.38.
- [4]- BELLAL Tahar et SAIGHI Ouafa (2007), « Social housing transformation practices in Constantine: Lessons from Ali Mendjeli », IN *Open House International*, Vol. 32, n° 1, Urban International Press, Newcastle / Tyne, Mars 2007, p. 67.
- [5]- TIPPLE A. Graham, WILKINSON Nicholas et NOUR Magdi (1985), « The transformation of Workers' City, Helwan: multi-storey extensions observed », IN *Open House International*, Vol. 10, n° 3, University of Newcastle Upon Tyne, Newcastle, p. 30.
- [6]- PINSON Daniel, « Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? », [Enligne] perso.wanadoo.fr/d.pinson.urb/repgen/RenovFU.pdf, (Page consultée le 01 mars 2005)
- [7]- COUSIN Jean (1980), *L'espace vivant (Introduction à l'espace architectural premier)*, éd. Moniteur, Paris, p. 46.
- [8]- ELEB Monique (1998), « L'habitation, entre vie privée et vie publique », IN *Logement et habitat, l'état des savoirs*, éd. La découverte, Paris, p. 73.
- [9]- NORBERG-SCHULZ Christian (1985), *Habiter, vers une architecture figurative*, éd. Electa Moniteur, Paris, p. 12.
- [10]- RAYMOND Henri (décembre 1984 - janvier 1985), « L'architecture ou l'habiter », IN *Techniques et architecture*, n° 357, Paris, p. 41.
- [11]- LEMILI A., « Cadre de vie à Constantine : Ali Mendjeli ou le bidonville amélioré », IN *La Tribune*, journal quotidien, 23 septembre 2003.