

## Un projet urbain partagé et des acteurs influents : Cas du plan d'occupation de sol Sud à Guelma

### A shared urban project and influential actors : Case of the South land-use plan in Guelma

Date de réception : 06/03/2021 ; Date d'acceptation : 16/03/2021

#### Résumé

L'extension Sud de la ville de Guelma se concrétise à l'aide du plus grand POS, et qui fait l'objet de la réalisation de plus de 4000 logements collectifs [1]. Les enjeux sont multiples et les acteurs de ce POS développent des stratégies, souvent contradictoires et contentieuses, pour préserver leur intérêt et occuper les lieux. Cet article interroge les pratiques urbaines publiques sous l'influence de la participation et la concertation, et une particularité est donnée aux jeux d'acteurs de cette extension Sud de la ville de Guelma (les autorités publiques, les promoteurs et les futurs copropriétaires des logements collectifs).

Ce travail s'intéresse aux modalités d'organisation de cette participation, et les stratégies des acteurs dans la gestion des intérêts souvent contradictoires. Les modifications faites sur le projet en réalisation par les promoteurs, et les changements, effectués par les futurs acquéreurs à l'intérieur et l'extérieur des logements, sont autant d'indices pouvant expliquer la complexité des pratiques urbaines qui nécessitent la démarche projet urbain partagé comme solution. L'approche des futurs copropriétaires des logements collectifs en réalisation par une enquête sera de mise pour mettre en exergue la complexité des actions urbaines et éclaircir les stratégies adoptées par les acteurs de ce grand projet urbain.

**Mots clés:** Projet urbain, Participation, acteurs, concertation, Guelma, POS Sud.

**CHERAITIA Mohammed<sup>1</sup>**

\*

**MAHIMOU Aissa<sup>2</sup>**

1 Université 8 Mai 1945,  
Algérie.

2 Université Salah  
Boubenider Constantine 3,  
Algérie.

#### Abstract

The southern extension of Guelma city was made by its largest POS, which is the subject of the development of more than 4000 collective dwellings. The challenges of this POS were multiple as the strategies undertaken by the different actors aiming to preserve their interest in occupying the sol. This article questions the urban public planning under the influence of the participation and the concertation concepts; where an emphasis was given to the particular role of its actors namely the public authorities, developers as well as the future co-owners of dwellings.

This work focuses on the organization of this participation, and the strategies of the actors in the management with often contradictory interests. Modifications were made on the project by the promoters, and changes were made by future buyers inside and outside the dwellings, these are some indicators explaining the complexity of urban practices that require the shared urban project approach as a solution.

The approach of future co-owners of collective dwellings carried out by a survey will be necessary to highlight the complexity of urban actions and clarify the strategies adopted by the act

**Keywords:** urban project, Participation, actors, concertation, Guelma, south POS Sud.

#### ملخص

يتجسد الامتداد الجنوبي لمدينة قالمة بفضل أكبر مخطط لشغل الأراضي ، و الذي يشمل بناء أكثر من 4000 مسكن جماعي. إن الرهانات متعددة و يقوم الفاعلون في هذا المخطط لشغل الأراضي بتطوير استراتيجيات متناقضة و مثيرة للجدل في أغلب الأحيان للحفاظ على مصالحهم و الإستحواذ على الفضاءات. يطرح هذا المقال تساؤلات حول الممارسات العمرانية العمومية تحت تأثير المشاركة و التشاور ، و هذا بإعطاء خصوصية لممارسات الجهات الفاعلة في هذا التوسع الجنوبي لمدينة قالمة (السلطات العامة و المرقين العقاريين و الملاك المشتركين المستقبليين للسكنات الجماعية).

يهتم هذا البحث بالطرق التنظيمية لهذه المشاركة ، واستراتيجيات الجهات الفاعلة في إدارة المصالح المتضاربة في كثير من الأحيان. التعديلات التي تم إجراؤها على المشروع قيد التنفيذ من قبل المروجين ، والتغييرات التي أجراها المشترون المستقبليون داخل وخارج السكن ، كلها أدلة يمكن أن تفسر تعقد الممارسات العمرانية التي تتطلب نهج المشروع الحضري المشترك كحل. إن مقارنة الملاك المستقبليين للسكنات الجماعية قيد الإنشاء من خلال إجراء استبيان يسمح بتسليط الضوء على تعقد الإجراءات العمرانية وبتوضيح الاستراتيجيات المعتمدة من قبل الجهات الفاعلة في هذا المشروع العمراني الكبير.

**الكلمات المفتاحية:** مشروع عمراني، مشاركة، فاعلون، استبيان، قالمة، مخطط شغل الأراضي جنوب

\* Auteur correspondant : [cheraitia.mohammed@univ-guelma.dz](mailto:cheraitia.mohammed@univ-guelma.dz)

## 1. INTRODUCTION

Le projet urbain donne des réponses à des oppositions, il est souvent affronté à des aléas économiques, politiques et sociaux. *«...le projet n'est plus seulement un dessein doublé d'un dessin...Le projet est également un analyseur et un outil de négociation»* [1]

*« La notion projet urbain a une portée globale...Il s'inscrit dans une finalité plus large, économique, sociale, culturelle et dans un concours de compétences ».* [2]

Par des enjeux multiples : économiques, sociaux et urbains, la démarche du projet urbain renvoie à plusieurs échelles, en faisant adhérer une multitude d'acteurs afin d'arriver à un consensus.

*« On peut considérer qu'il y a projet urbain chaque fois que l'urbanisation ne résulte pas d'un phénomène spontané, lié à des conventions implicites..., mais d'un projet affirmé, d'un dessein et d'un dessin, dont les intentions précèdent la mise en œuvre »* [3]

Nous abordons les pratiques urbaines des acteurs du POS Sud en réalisation (Les futurs copropriétaires des logements collectifs en copropriété, les promoteurs réalisateurs de projet et les autorités publiques locales), est qui est composée de plus de 4000 logements collectifs<sup>1</sup>, par une enquête auprès des acquéreurs, et qui s'articulent autour de dimensions qui se rapportent à la thématique (participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété, gouvernance, modes d'appropriation de l'espace, activités, le projet urbain en réalisation, l'image de la cité).

Pour expliquer les divergences et les convergences vis-à-vis de ces dimensions nous avons utilisé le logiciel sphinx pour une meilleure lisibilité de résultat

## 2. IDENTIFICATION DE LA ZONE D'ETUDE

D'une formation naturelle accidentée, le territoire Sud de la commune de Guelma longe les rives de SEYBOUSSE dans sa traversée Ouest-Est, et s'éloigne pour atteindre les pieds de Djebel HALOUF. Ce territoire a fait l'objet, depuis les années 80, d'une extension qui a regroupée une masse d'habitat individuel (lotissements, cité MAGHMOULI), l'habitat collectif (logements sociaux locatifs, coopératives immobilières), l'habitat individuel (logements sociaux locatifs) et le pôle universitaire, en extension depuis sa création en 1986<sup>2</sup>.

### 2.1 - Aire d'intervention du POS Sud

- Le site du POS Sud, objet de notre intervention, est limité (Figure 1) :
- Au sud par une l'extension du POS Sud), qui ceinture et termine la ville vers le Sud.
- Au Nord, par les grands lotissements (1000 lots, lotissements 19 juin, POS O/MAIZ)
- Au Nord-Ouest DJEBEL HALOUF, forêt et L'université)

- Au Nord Est par la grande cité MAGHMOULI, et l'oued MAIZ qui dessine une limite naturelle, et au-delà se développent les terrains agricoles à préserver.

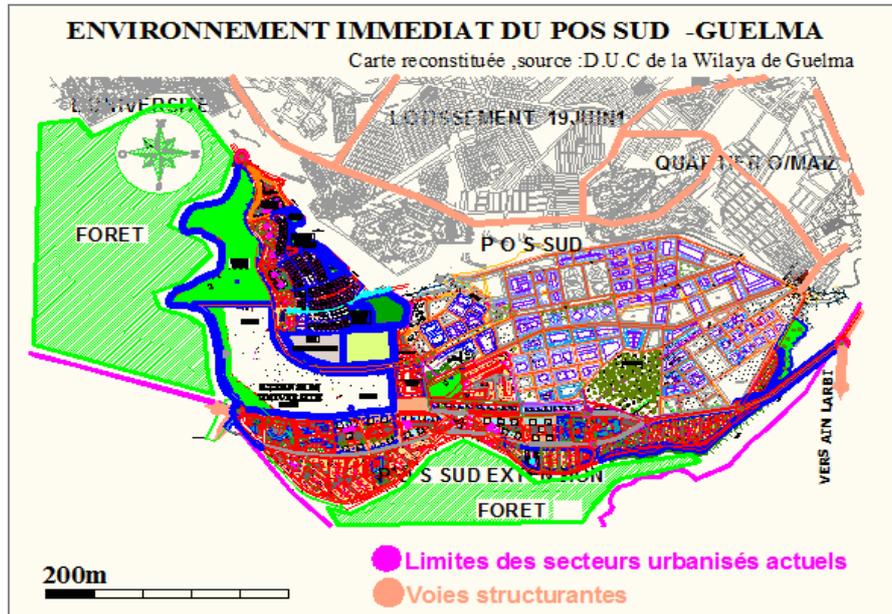


Figure 1: Le POS Sud et son environnement, Source : DUC DE Guelma, Auteur

### 3. METHODOLOGIE

Ce travail s'intéresse à la stratégie des acteurs pendant la réalisation de ce grand projet urbain, les données et les constats proviennent de l'étude du projet en question et de l'investigation sur terrain, l'entretien avec les acteurs impliqués, et afin de mener cette recherche de la stratégie des acteurs nous avons opté utilisé la démarche suivante :

- L'investigation du terrain de réalisation de projets de logements collectifs,
- L'entretien avec les représentants des autorités publiques locales et les promoteurs,
- Le questionnaire auprès des futurs acquéreurs de logement collectifs en copropriété.

### 4. APPROCHE DU POS SUD

#### 4.1. Présentation du POS Sud

Avec sa taille importante (plus de 130 Ha), le POS Sud forme une assiette foncière permettant à la ville de Guelma de réaliser ses programmes sectoriels de développement social et économique, et pour soulager la ville ce plan d'occupation des sols Sud, de part sa superficie et son importance, essaye d'apporter des solutions pour améliorer les conditions de vie des populations de toute la ville de Guelma, par l'introduction d'équipements structurants et d'importance<sup>3</sup> (Tableaux N°1, 2):

- Une grande placette d'une superficie de plus de 50.000m<sup>2</sup>
- Un centre culturel (le plus grands dans la ville) 6580m<sup>2</sup>

- Une mosquée (La plus grandes de ville de Guelma) 5200m2.
- Des équipements sociaux et de proximité.

Le programme du POS SUD se compose plus de 5000 logements collectifs et d'équipements sociaux (Education, santé, sport, culture, commerce...)

## 5. L'ENTRETIEN AVEC LES ACTEURS DU PROJET URBAIN

### 5.1. Les promoteurs réalisateurs du programme LSP

« *Le plan s'abîme souvent dans la réalité* ». [4]

Notre présence permanente sur le site nous a permis une relation rapprochée avec les promoteurs réalisateurs du programme de logements collectifs LSP, et nous avons questionné quelques promoteurs surs :

- Les conditions de déroulements de ce grand chantier,
- Les motivations de ce projet en rapport avec leur activité de promotion immobilière,
- Les problèmes rencontrés lors de l'exécution de l'opération,
- Les modifications dans projets avant et après l'obtention du permis de construire,
- Les relations avec les futurs copropriétaires et le maître de l'ouvrage (Représentants de l'autorité publique locale et l'autorité publique centrale).

Les réponses apportées à nos questions s'accordent, d'une façon globale, sur :

- La rentabilité contestée de l'opération sans locaux de commerce (Coût réduit et arrêté administrativement, non implication des banques dans l'opération, caractère social de l'opération avec des bénéfices très réduits, et dans des cas nul),
- Relations difficiles et contentieuses entre promoteurs et futurs acquéreurs de ces logements, et ces difficultés sont d'ordre financier surtout, car ils ne payent pas dans les délais, ce qui engendre des retards considérables dans l'exécution du projet et influe sur le coût final du logement, « *j'ai de l'ester en justice des postulants à ce type de logement, car ils ont disparu après le versement de la première tranche, et ils ne répondaient pas à nos mises en demeure* ». <sup>5</sup>
- Malgré l'accompagnement et les réunions périodiques avec Monsieur le Wali et Monsieur le secrétaire général, une grande lenteur caractérise les actions des directions de wilaya impliquées dans l'opération,
- Des problèmes cruciaux avec la CNL et les services des domaines dans l'approbation des dossiers des postulants à ce type de logement social très conditionné (liste arrêtée par les service de l'APC et la Daïra), et la validation des actes de vente sur plan, pour permettre un financement régulier et dans les délais pour cette opération, Des retards dans le paiement des tranches par les futurs copropriétaires et la CNL, « *En matière de paiement de leur tranche, beaucoup d'acquéreurs ne respectent pas les délais, et ils ne se présentent pas à nos maintes convocations, et*

*cette situation influe considérablement sur le coût et les délais du projet »<sup>6</sup>.*

Les autorités publiques locales ont opté pour les réunions périodiques, comme alternatives, pour adoucir les difficultés et motiver les acteurs dans l'objectif de réussir ce grand projet urbain (projet politique et social). Les réunions périodiques, comme action intelligente permettant la coordination entre acteurs, formaient l'occasion des promoteurs pour négocier et gérer leur intérêt dans ce projet urbain qui s'ajuste, s'adapte dans le temps.

## **5.2. La direction de l'urbanisme et la direction du logement et équipements publics, structures désignées pour piloter le projet urbain POS Sud**

Nous nous sommes rapprochés des chefs de service de ces deux directions pour apporter des éclaircissements quant au déroulement des opérations de concertation et de négociations avec les différents acteurs de ce POS. *« L'organisation de réunions périodiques avec tous les promoteurs désignés pour la réalisation de ce programme d'habitat participatif, nécessite des préparations et des contacts avec les services techniques des directions telles l'hydraulique, la Sonelgaz, les domaines, l'environnement, ..., ce qui nous permet d'arrêter les échéanciers et de préparer la documentation technique et réglementaire pour cette opération de grande envergure »<sup>7</sup>.*

Pour les services d'urbanisme et d'architecture au niveau de la DUC c'est une mission d'envergure, car ils ont été chargés d'accompagner les promoteurs dans leur relation avec les services des domaines pour les actes de cession de terrain, ainsi que dans la préparation du dossier de permis de construire et de l'implantation des constructions. *« Certaines missions dépassent nos prérogatives et nous devons les faire pour réussir ce grand projet urbain au profit de la ville de Guelma. La coordination sur site et le règlement des conflits dans l'exécution des travaux et l'occupation des sites est de notre devoir, et entant que service chargé du contrôle des travaux et de respect des normes dans les constructions nous veillons à ce que le produit livré soit conforme. Quant à certaines missions nous les faisons provisoirement en attendant la promulgation de lois et décrets pour la maîtrise de ces projets »<sup>8</sup>*

## **6. L'ENQUETE AUPRES DES FUTURS COPROPRIETAIRE**

### **6.1. Présentation du terrain d'enquête**

Le terrain d'enquête est composé de trois sites (*Figures 2, 3, 4 et 5*), ils font l'objet de la réalisation de logements collectifs types F4 et types F3, les bâtiments sont en C+5 (le RDC est commercial). Les échantillons sélectionnés forment le huitième du programme de logements au sein du POS Sud, et font l'objet d'une maîtrise d'œuvre de notre part. Ces données ont facilitées le contact avec les acteurs de ces projets, et le vécu de ces projets a permis l'élaboration des axes permettant d'introduire les énoncés qui mesurent la même dimension, et nous avons questionné les futurs copropriétaires de la cité des 170 logements collectifs en C+5, de la cité des 150 logements collectifs en C+5 et de la

cité des 100 logements collectifs en C+5+sous-sol. Le nombre des sondés est de l'ordre de 128 (52+46+30), nous présentons dans cet article les résultats de l'enquête dans la cité des 170 logements.



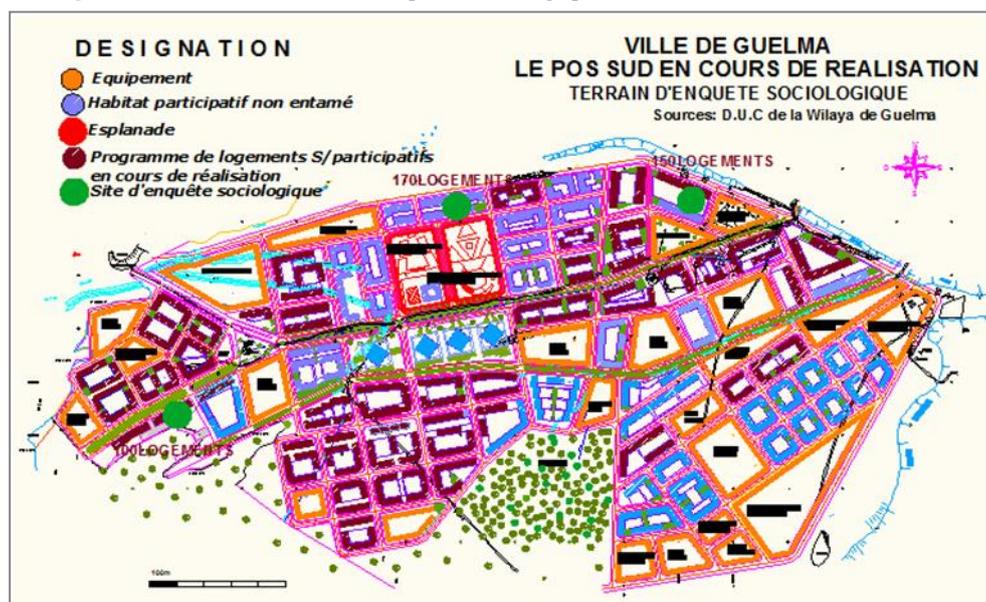
**Fig. 2:** Cité des 150 logements participatifs, avec des locaux commerciaux en RDC. **Source:** Auteur



**Fig. 3:** Cité des 100 logements participatifs, locaux en RDC. **Source:** Auteur

**Fig. 4:** Cité des 170 logements participatifs, locaux commerciaux en RDC. **Source :** Auteur.

**Figure 5:** Carte des terrains d'enquête sociologique. **Source :** DUC Guelma, auteur



## 6.2. Fondements théoriques de l'enquête

L'influence de la participation et de la concertation sur le projet urbain comme démarche n'est pas un problème en soit et du fait social, mais, et en présentant une solution à une multitude de problèmes pour les futurs copropriétaires et pour les autorités publiques, collectivités locales, promoteurs..., « *Il semble que si l'on veut espérer améliorer quelques disfonctionnements coûteux, financieurement et socialement, on pourrait essayer de coordonner deux ou trois des logiques concurrentes et contradictoires* ». [5]

Et cela représente une innovation comme réponse élaborée pour résoudre un problème, qui peut contenir une série de difficultés telles que l'accès à un logement pour une catégorie à revenu limité, la délinquance, l'insécurité, les conditions de vie des sans abri...

« *La participation ne se déploie pas dans un vide de pouvoir, mais au contraire dans une configuration socio-territoriale structurée par des rapports sociaux* » [6]

Pour vérifier et mesurer l'influence de la participation financière, à l'acquisition d'un logement collectif en copropriété, sur le projet urbain comme démarche il est impératif de connaître les attitudes des futures copropriétaires vis-à-vis de l'objet mis à leur disposition, et qui est la cité et le logement collectif, et un questionnaire peut nous donner des résultats.

« *En construction neuve, la participation des habitants peut constituer un levier d'innovation architecturale et d'amélioration de la qualité d'usage* ». [7]

### 6.3. Elaboration du questionnaire

La démarche adoptée pour la préparation du questionnaire est issue de la partie théorique. Les énoncés sont étroitement liés aux indicateurs relatifs aux concepts de projet urbain, de participation, de concertation et de gouvernance, et nous avons élaboré plusieurs énoncés pour évaluer le même concept dans l'objectif de limiter l'erreur de mesure et de l'évaluer de façon plus précise.

Nous avons regroupé les énoncés dans cinq dimensions issues des concepts cités ci-haut, et pour évaluer les attitudes des futurs copropriétaires par rapport au logement et à la cité, nous avons utilisé l'échelle de Likert<sup>9</sup>. Ce questionnaire d'attitudes va nous permettre de connaître comment ces copropriétaires agissent en rapport avec la cité et le logement en copropriété livré par les promoteurs immobiliers.

Ces questions sont liées à diverses dimensions:

1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété

Cette participation financière sélective, selon le revenu, est-elle en mesure d'apporter une solution satisfaisante quant au problème crucial de logement ?

C'est une dimension très importante pour notre enquête, car elle va nous apporter des éclaircissements sur le degré de satisfaction et l'importance de la participation financière pour l'acquisition d'une habitation collective.

2. La gouvernance, motivation et légitimité des acteurs

Cet élément, très influent dans la démarche projet urbain, nous permet, d'un côté, de mesurer et vérifier les aptitudes des futurs acquéreurs face à leur responsabilité déléguée par les autorités publiques en matière de gestion de leur cité, et d'un autre côté, si l'autorité publique est en mesure de prendre en charge les défaillances qui peuvent naître lors de l'application de sa propre réglementation.

3. Les modes d'appropriation, l'espace privé/ l'espace public

Il s'agit de vérifier les modes d'appropriation de l'espace par les futurs acquéreurs (espaces intérieurs, parties communes, espaces publics...). Cette dimension est cruciale, car elle va nous apporter des réponses quant à l'interprétation de la participation des futurs copropriétaires dans le projet par ce qu'ils envisagent comme intervention sur l'espace et le produit livré qui est le logement collectif. La gestion future de cette cité en gestation, et le devenir des espaces extérieurs, ainsi que la relation espace public/espace privé seront traduits par les résultats et les réponses.

4. Activité au sein de cette grande cité en gestation

Les avis des acteurs futurs acquéreurs vont nous permettre de visionner l'image qu'ils veulent de leur cité en matière d'activité, et en relation avec l'environnement immédiat et la ville. Et ce qui peut interpréter les conflits et le contentieux avec les promoteurs dans l'usage des espaces intermédiaires (accès aux blocs, commerce en RDC, aires de stationnement, espaces de jeu...), et peut aussi nous informer sur le degré de satisfaction en rapport avec ce qui se réalise comme équipements dans la cité par rapport aux aspirations de cette catégorie d'acteurs marginalisée pendant la conception et le choix des composantes du projet urbain.

5. L'image future de ce projet urbain

Au sein de cette dimension il est demandé à ces acteurs principaux comment ils voient leur cité dans le futur, sa relation avec le restant de l'espace urbain de la ville, et l'image qu'ils souhaitent voir d'elle, et cette dimension indique les possibilités d'intégrer ce morceau urbain à la ville.

Pour l'analyse, l'échelle de Likert sera de mise. Cette méthode est une forme de questionnaire permettant de quantifier les attitudes. Elle est composée d'une série d'affirmations auxquelles le sujet doit indiquer son degré d'accord. Les items font l'objet d'un codage en quatre points :

0 : « pas d'opinions », 1: « pas du tout d'accord », 2 : « plutôt pas d'accord »,

3 : « plutôt d'accord », 4 : « tout à fait d'accord ».

La moyenne (M) est forte quand la moyenne de l'item est supérieure à la moyenne théorique (deux points). Synthèse : évaluation du degré de satisfaction et vérification de la complexité des pratiques urbaines actuelles.

#### **6.4. Echantillonnage**

Les pourcentages mentionnés dans les tableaux représentent le rapport des sondés par rapport aux échantillons (52 pour la cité 170 logements), et ayant exprimé la même opinion par rapport aux différentes questions (indicateurs) qui définissent la dimension à mesurer.- La note moyenne M est obtenue par la sommation des quatre résultats résultant du produit du pourcentage et de la note y afférente :

Pour un plus de fiabilité du questionnaire nous avons utilisé le logiciel d'enquête et d'analyse de données le SPHINX<sup>10</sup>, et les résultats sont

élaborés dans des tableaux et des figures, et nous avons effectués une analyse uni-variée à l'aide de ce logiciel, ainsi qu'un croisement des dimensions (analyse bi-variée) pour permettre une visibilité de la complexité du projet urbain et le jeu d'acteurs. L'analyse factorielle, comme méthode, permet aussi de déterminer les axes de concentration des réponses des futurs copropriétaires questionnés.

**6.5. L'analyse uni-variée**

**6.5.1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété**

La majorité des propriétaires de cette cité collective (*Tableau 1 et figure 6.*) sont d'accord pour la participation financière, ce mode de paiement pour avoir un logement semble le meilleur pour 42% des personnes interrogées qui étaient tout à fait d'accord et 28,8% étaient plutôt d'accord. Tandis qu'un bon nombre de personnes interrogées était insatisfait de cette participation, l'analyse montre que 25% des propriétaires n'étaient pas d'accord, ils voyaient que ce mode d'habitat n'offre pas un cadre de vie agréable aux habitants même avec une participation financière de l'état.

Il faut dire que cette réponse était très probable, car habiter dans des conditions améliorées, avec un délai d'attente plus ou moins raisonnable, semble être la seule issue pour accéder à un logement.

| Participation financière 170 logements | Nb. cit.  | Fréq.       |
|--|-----------|-------------|
| pas d'opinions                         | 2         | 3,8%        |
| pas du tout d'accord                   | 5         | 9,6%        |
| plûtôt pas d'accord                    | 8         | 15,4%       |
| plûtôt d'accord                        | 15        | 28,8%       |
| tout à fait d'accord                   | 22        | 42,3%       |
| <b>TOTAL OBS.</b>                      | <b>52</b> | <b>100%</b> |

**Source :** Auteur

**Figure 6 :** Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 170 logements)

**Source :** Auteur

La dimension participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété semble être vérifiée par ce sondage, et les résultats sont au-dessus de la moyenne. Les bâtiments paraissent avoir des caractéristiques identiques (locaux de commerce en RDC, Accès aux blocs empiétés par les locaux de commerce, logements presque identiques des F3 et des F4, même coût de logement et même surface...).

**6.5.2. La gouvernance, motivations et légitimité des acteurs**

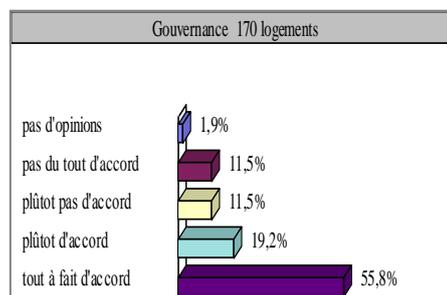
Les personnes interrogées sont prêtes pour participer à la gestion de leur cité, et à assumer la responsabilité des décisions qu'ils auront à prendre pour préserver leur intérêt, et on constate que plus de 75% des copropriétaires de cette cité collective (*Tableau2 et figure7*) sont

favorables à la participation et à la gestion de la cité soit d'une façon individuelle ou bien à travers une association, ils montrent qu'ils sont prêts à aider pour améliorer leurs conditions de vie. Tandis qu'une minorité n'est pas prête à participer à la gestion de leur cité (23%), pour eux c'est une tâche d'autres organismes de l'état. 1,9% reste sans aucune opinion.

La moyenne de  $M = 2.76$  (Tableau 6.4), est obtenue comme résultat, et nous apporte une démonstration sur les motivations de cette catégorie d'acteurs pour une réelle participation dans les décisions liées à leur cité..

**Tableau 2 :** Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 170 logements)

| Gouvernance 170 logements | Nb. cit.  | Fréq.       |
|---------------------------|-----------|-------------|
| pas d'opinions            | 1         | 1,9%        |
| pas du tout d'accord      | 6         | 11,5%       |
| plûtôt pas d'accord       | 6         | 11,5%       |
| plûtôt d'accord           | 10        | 19,2%       |
| tout à fait d'accord      | 29        | 55,8%       |
| <b>TOTAL OBS.</b>         | <b>52</b> | <b>100%</b> |



Source : Auteur

**Figure 7:** Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 170 logements)  
Source : Auteur

### 6.5.3. Les modes d'appropriation

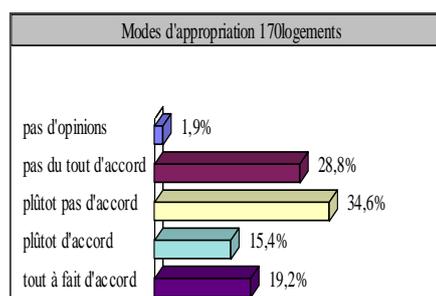
Plus de 63,4% des copropriétaires ne sont pas satisfait de l'image totale de la cité, pour eux l'aménagement n'est pas adéquat, la circulation dans la cité et très mauvaise et le nombre de parkings n'est pas suffisant (Tableau 3, et figure 8). Dans le coté opposé, (34,6%) des copropriétaires sondés (Echantillon de 52) sont satisfait de l'aménagement extérieur de cette cité, et ils voient que l'aménagement est adéquat et l'utilisent facilement.

Le résultat (Tableau 6.6) est au-dessus de la moyenne ( $M=2.21$ ), et la majorité des sondés est satisfaite du produit en réalisation, et qui est la cité avec ses espaces extérieurs.

**Tableau3:** Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 170 logements)

| Modes d'appropriation 170logements | Nb. cit.  | Fréq.       |
|------------------------------------|-----------|-------------|
| pas d'opinions                     | 1         | 1,9%        |
| pas du tout d'accord               | 15        | 28,8%       |
| plûtôt pas d'accord                | 18        | 34,6%       |
| plûtôt d'accord                    | 8         | 15,4%       |
| tout à fait d'accord               | 10        | 19,2%       |
| <b>TOTAL OBS.</b>                  | <b>52</b> | <b>100%</b> |

Source : Auteur



**Figure 8:** Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 170 logements)  
Source : Auteur

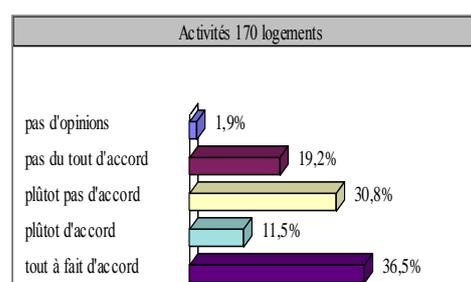
### 6.5.4. Les activités

Les avis des habitants de cette cité sont différents (*Tableau 4, et figure 9*), la moitié des personnes interrogées (50%) estiment qu'il faut réduire les activités au Rez de chaussée et se contenter des activités non nuisibles et nécessaires. Alors que presque la moitié voient que le nombre de commerce est suffisant et le type de commerce exercé ne dérange personne, et il est nécessaire. L'échantillon sondé considère que le POS Sud a réussi comme produit mis à leur disposition malgré les défaillances constatées et leur marginalisation pour ce qui est de la participation pendant la réalisation de ce projet. Et le résultat incite à l'innovation afin d'élargir la participation lors de l'élaboration des POS par l projet urbain partagé comme démarche.

**Tableau 4:** Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 170 logements)

| Activités 170 logements | Nb. cit.  | Fréq.       |
|-------------------------|-----------|-------------|
| pas d'opinions          | 1         | 1,9%        |
| pas du tout d'accord    | 10        | 19,2%       |
| plûtôt pas d'accord     | 16        | 30,8%       |
| plûtôt d'accord         | 6         | 11,5%       |
| tout à fait d'accord    | 19        | 36,5%       |
| <b>TOTAL OBS.</b>       | <b>52</b> | <b>100%</b> |

Source : Auteur



**Figure 9:** Résultats (dimension activités) du questionnaire (Cité 170 logements)

Source : Auteur

### 6.5.5. Le projet urbain en réalisation

Le résultat (*Tableau 5 et figure 10*) montre que 59,6% des personnes interrogées dans la cité sont d'accord pour apporter des modifications à leurs logements de fait qu'ils ne sont pas satisfaits de leur état actuel ;la lenteur dans l'exécution du projet, l'exécution non achevée des travaux

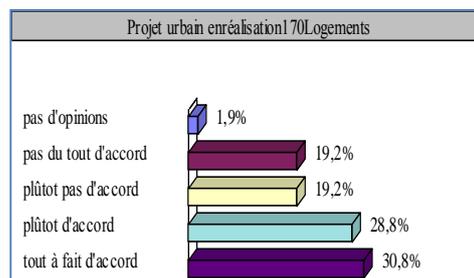
d'aménagement extérieur, l'accessibilité aux blocs en relation de vis-à-vis avec les locaux de commerce nombreux, forment les observations de la majorité des sondés, quant à l'image de leur cité, ils espèrent une prise en charge de la part des autorités publiques pour l'implantation d'équipements de proximité, afin d'éviter les déplacements au centre de ville.

Quant à l'image future de leur cité *les copropriétaires* proposent la réalisation d'équipements d'envergure dans la cité pour donner un plus à la ville de Guelma, et ces réponses sont une réplique à la monotonie du produit livré dans la cité.

**Tableau 5 :** Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 170 logements)

| Projet urbain en réalisation 170 Logements | Nb. cit.  | Fréq.       |
|--|-----------|-------------|
| pas d'opinions                             | 1         | 1,9%        |
| pas du tout d'accord                       | 10        | 19,2%       |
| plûtôt pas d'accord                        | 10        | 19,2%       |
| plûtôt d'accord                            | 15        | 28,8%       |
| tout à fait d'accord                       | 16        | 30,8%       |
| <b>TOTAL OBS.</b>                          | <b>52</b> | <b>100%</b> |

Source : Auteur



**Figure 10:** Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 170 logements)

Source : Auteur

## 6.6. L'analyse bi-variée

**6.6.1. La participation financière x la gouvernance** Le croisement de la dimension participation financière et la gouvernance (*Tableau 6*) montre que :

- 75% des copropriétaires sondées ne sont plûtôt pas d'accord avec le mode de corporation pour acquérir un logement, et ainsi ils ne sont pas d'accord avec la participation à la gestion de leur cité,
- Alors que 25% sont qui ne sont plûtôt pas d'accord avec la participation financière sont plûtôt d'accord avec la participation à la gestion,
- On constate aussi que 53,3% des copropriétaires interrogées sont plûtôt d'accord avec la participation financière ainsi que la participation à la gestion de leur cité de n'importe quelle façon. Ainsi que 46,3 sont plûtôt d'accord avec la participation financière et totalement d'accord avec la gouvernance de leur cité,
- Finalement, 100 % des copropriétaires sont tout à fait d'accord avec la gouvernance et avec la participation financière.

## Un projet urbain partagé et des acteurs influents

**Tableau 6:** Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et la gouvernance) dans la cité 170 logements

| Gouvernance 170 logements                     | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plûtôt pas d'accord | plûtôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|---|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Participation financière 170 logements</b> |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                                | 50,0%          | 50,0%                | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord                          | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plûtôt pas d'accord                           | 0,0%           | 0,0%                 | 75,0%               | 25,0%           | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plûtôt d'accord                               | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 53,3%           | 46,7%                | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord                          | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 100%                 | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>1,9%</b>    | <b>11,5%</b>         | <b>11,5%</b>        | <b>19,2%</b>    | <b>55,8%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.6.2. La participation financière x modes d'appropriation

Les résultats de croisement de ces deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriations) présentés dans le Tableau 7 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de désaccord (pas du tout d'accord) avec la participation financière pour acquérir un logement sont aussi pas du tout suffisant de l'image de la cité et leur cadre de vie,
- 100% aussi des copropriétaires sondées montrent l'avis de plûtôt pas d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement et ne sont pas du tout satisfait du cadre de vie dans la cité, ni de l'aménagement extérieur ni de l'appropriation des espaces.
- Pour les copropriétaires qui sont plûtôt d'accord avec la participation financière, on a 6,7% sont pas du tout d'accord et 93,3% sont plûtôt pas d'accord avec les modes d'appropriation ils ne sont pas satisfaits de l'image extérieur de leur cité,
- Pour les copropriétaires qui sont tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 18,2% sont plûtôt pas d'accord, 36,4% sont plûtôt d'accord et 45,5% qui sont satisfait de l'appropriation des espaces extérieurs et de l'image de leur cité.

**Tableau 7 :** Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriation) dans la cité 170 logements

| Modes d'appropriation 170logements            | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plûtôt pas d'accord | plûtôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|---|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Participation financière 170 logements</b> |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                                | 50,0%          | 50,0%                | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord                          | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plûtôt pas d'accord                           | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plûtôt d'accord                               | 0,0%           | 6,7%                 | 93,3%               | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord                          | 0,0%           | 0,0%                 | 18,2%               | 36,4%           | 45,5%                | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>1,9%</b>    | <b>28,8%</b>         | <b>34,6%</b>        | <b>15,4%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.6.3. La participation financière x activités

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et activités) présentés dans le tableau 8 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les activités commerciales,
- Pour des copropriétaires sondés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, on trouve que 50% ne sont pas du tout d'accord et 50% des sondés sont plutôt pas d'accord avec les activités commerciales, et qui favorisent le changement du type existant par des activités qui ne sont pas nuisibles,
- Pour des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 80% sont plutôt pas d'accord avec l'activité commerciale, et nous avons aussi 20% seulement qui sont plutôt d'accord, ils ne montrent aucun souci avec le commerce au Rez de chaussé,
- Pour des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 13,6% seulement qui sont plutôt d'accord, et 86,4% qui sont tout à fait d'accord, et ils ne montrent aucun souci avec le commerce au rez de chaussée des bâtiments.

**Tableau 8** : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les activités)  
dans la cité 170 logements

| Activités 170 logements                       | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plûtot pas d'accord | plûtot d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|---|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Participation financière 170 logements</b> |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                                | 50,0%          | 50,0%                | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | 100%        |
| pas du tout d'accord                          | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | 100%        |
| plûtot pas d'accord                           | 0,0%           | 50,0%                | 50,0%               | 0,0%            | 0,0%                 | 100%        |
| plûtot d'accord                               | 0,0%           | 0,0%                 | 80,0%               | 20,0%           | 0,0%                 | 100%        |
| tout à fait d'accord                          | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 13,6%           | 86,4%                | 100%        |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>1,9%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>30,8%</b>        | <b>11,5%</b>    | <b>36,5%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.6.4. La participation financière x le projet urbain en réalisation

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et le projet urbain) présentés dans le tableau 9 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui ont un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour ce projet, à cause de des locaux de commerces qui empiètent les accès des bâtiments,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 50% qui ne sont pas du tout d'accord et 50% ne sont plutôt pas d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 40%

## Un projet urbain partagé et des acteurs influents

des personnes qui ne sont plutôt pas d'accord alors que 60% qui sont plutôt d'accord avec ce projet urbain,

- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 27,3% des propriétaires qui sont plutôt d'accord et 72,7% des personnes qui sont tout à fait d'accord.

**Tableau 9** : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et le projet

urbain en réalisation) dans la cité 170 logements

| Le projet urbain en réalisation    | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plutôt pas d'accord | plutôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>La participation financière</b> |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                     | 50,0%          | 50,0%                | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord               | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt pas d'accord                | 0,0%           | 50,0%                | 50,0%               | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt d'accord                    | 0,0%           | 0,0%                 | 40,0%               | 60,0%           | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord.              | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 27,3%           | 72,7%                | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1,9%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>19,2%</b>        | <b>28,8%</b>    | <b>30,8%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.6.5. La gouvernance x les modes d'appropriation

Les résultats de croisement des deux dimensions (La gouvernance et les modes d'appropriation) présentés dans le tableau 10 montrent que :

-100% des propriétaires interrogés dans cette cité qui ne sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état, ils sont aussi de même avis pour les modes d'appropriation. Ils ne sont pas satisfaits de l'image de la cité, et de la qualité de cadre de vie,

-100% des personnes interrogées qui ne sont plutôt pas d'accord pour la participation à la gouvernance de la cité sont de même avis avec les modes d'appropriation,

- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 30% qui sont pas du tout satisfait, et 70% qui sont plutôt pas satisfait des modes d'appropriation de l'espace extérieur,

- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer individuellement ou à travers des associations afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 37,9% qui ne sont plutôt pas d'accord avec le mode d'appropriation des espaces extérieurs, tandis que 27,6% sont plutôt d'accord et 34,5% sont tout à fait d'accord.

**Tableau 10:** Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et les modes d'appropriation)

dans la cité 170 logements

| Modes d'appropriation 170logements | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plûtôt pas d'accord | plûtôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Gouvernance 170 logements</b>   |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                     | 100%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord               | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plûtôt pas d'accord                | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plûtôt d'accord                    | 0,0%           | 30,0%                | 70,0%               | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord               | 0,0%           | 0,0%                 | 37,9%               | 27,6%           | 34,5%                | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1,9%</b>    | <b>28,8%</b>         | <b>34,6%</b>        | <b>15,4%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

#### 6.6.6. La gouvernance x le projet urbain en réalisation

Les résultats de croisement des deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 170 logements présentés dans le Tableau 11 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés dans cette cité qui sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état sont aussi pas du tout satisfait ni de l'image de ce projet, ni de la qualité de cadre de vie, ni de l'image de la cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de plûtôt pas d'accord avec la gestion de la cité, nous avons 66,7% qui ne sont pas du tout satisfait et 33,3% qui ne sont plûtôt pas satisfaits de la qualité de ce projet urbain,
- Pour ceux qui présentent un avis de plûtôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 80% qui ne sont plûtôt pas satisfait de ce projet urbain, tandis que 20% présentent un avis opposé, ils sont satisfait de l'image de leur cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 44,8% qui sont plûtôt d'accord et 55,2% qui sont tout à fait satisfait de l'image de la cité.

## Un projet urbain partagé et des acteurs influents

**Tableau 11:** Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain)  
dans la cité 170 logements

| Projet urbain en réalisation 170 Logements | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plutôt pas d'accord | plutôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|--|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Gouvernance 170 logements</b>           |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                             | 100%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord                       | 0,0%           | 100%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt pas d'accord                        | 0,0%           | 66,7%                | 33,3%               | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt d'accord                            | 0,0%           | 0,0%                 | 80,0%               | 20,0%           | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord                       | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 44,8%           | 55,2%                | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>1,9%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>19,2%</b>        | <b>28,8%</b>    | <b>30,8%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.6.7. Les modes d'appropriation x les activités

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et activités) dans la cité 170 logements (*tableau 12*) montrent que :

- Pour les copropriétaires interrogés qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait du cadre de vie, nous avons 66,7% qui ne sont pas du tout d'accord avec le type de commerce, et 33,3% qui ne sont plutôt pas d'accord,
- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 61,1% des copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord, alors que 33,3% qui sont plutôt d'accord et 5,6% qui sont tout à fait d'accord,
- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 100% des personnes qui sont satisfaits de l'activité commerciale,
- Pour ceux qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec les modes d'appropriation et ne sont pas du tous satisfait de cadre de vie, nous avons 100% de copropriétaires satisfaits de l'activité commerciale qui se déroule dans cette cité.

**Tableau 12:** Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et les activités) dans la cité 170 logements

| Activités 170 logements                   | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plutôt pas d'accord | plutôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|---|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Modes d'appropriation 170logements</b> |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                            | 100%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord                      | 0,0%           | 66,7%                | 33,3%               | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt pas d'accord                       | 0,0%           | 0,0%                 | 61,1%               | 33,3%           | 5,6%                 | <b>100%</b> |
| plutôt d'accord                           | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 100%                 | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord                      | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 100%                 | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>1,9%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>30,8%</b>        | <b>11,5%</b>    | <b>36,5%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.6.8. Les modes d'appropriation x le projet urbain

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et projet urbain) dans la cité 170 logements (*tableau 13*) montrent que:

- Pour les propriétaires interrogés qui sont pas du tout d'accord avec l'existence de quelques types de commerce et ont proposé de changer l'activité commerciale par d'autres qui ne sont pas nuisibles nous avons 66,7% sont pas du tout d'accord et 33,3% sont plutôt pas d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui ne sont plutôt pas d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 27,8% sont plutôt pas d'accord et 72,2% sont plutôt d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui sont plutôt d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 25% sont plutôt d'accord et 75% sont tout à fait d'accord avec l'image extérieur de ce projet,
- 100% des usagers qui sont totalement d'accord avec les modes d'appropriation et la qualité de ce projet urbain.

**Tableau 13:** Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et le projet urbain) dans la cité 170 logements

| Projet urbain en réalisation 170 Logements | pas d'opinions | pas du tout d'accord | plutôt pas d'accord | plutôt d'accord | tout à fait d'accord | TOTAL       |
|--|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| <b>Modes d'appropriation 170 logements</b> |                |                      |                     |                 |                      |             |
| pas d'opinions                             | 100%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| pas du tout d'accord                       | 0,0%           | 66,7%                | 33,3%               | 0,0%            | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt pas d'accord                        | 0,0%           | 0,0%                 | 27,8%               | 72,2%           | 0,0%                 | <b>100%</b> |
| plutôt d'accord                            | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 25,0%           | 75,0%                | <b>100%</b> |
| tout à fait d'accord                       | 0,0%           | 0,0%                 | 0,0%                | 0,0%            | 100%                 | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>1,9%</b>    | <b>19,2%</b>         | <b>19,2%</b>        | <b>28,8%</b>    | <b>30,8%</b>         | <b>100%</b> |

Source : Auteur

### 6.7. L'analyse factorielle multiple

C'est une méthode d'analyse multidimensionnelle consistant à réduire le nombre de dimensions d'un tableau par la recherche des premiers axes factoriels. Permet une visualisation d'une forme de carte et la construction de typologie

#### Commentaires (figure 11)

La figure 11 présente l'analyse factorielle multiple de la cité 170 logements, elle montre les positions de 25 modalités et les coordonnées des 52 observations. 46,11% de la variance est expliquée par les deux axes représentés, chaque observation est représentée par un point, et les résultats montrent:

- Une forte correspondance qui est établie sur l'axe 1 entre les copropriétaires interrogés qui sont tout à fait d'accord ou bien plutôt d'accord pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

- Une deuxième forte correspondance est établie sur l'axe 2 entre les copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord ou bien pas du tout d'accord pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

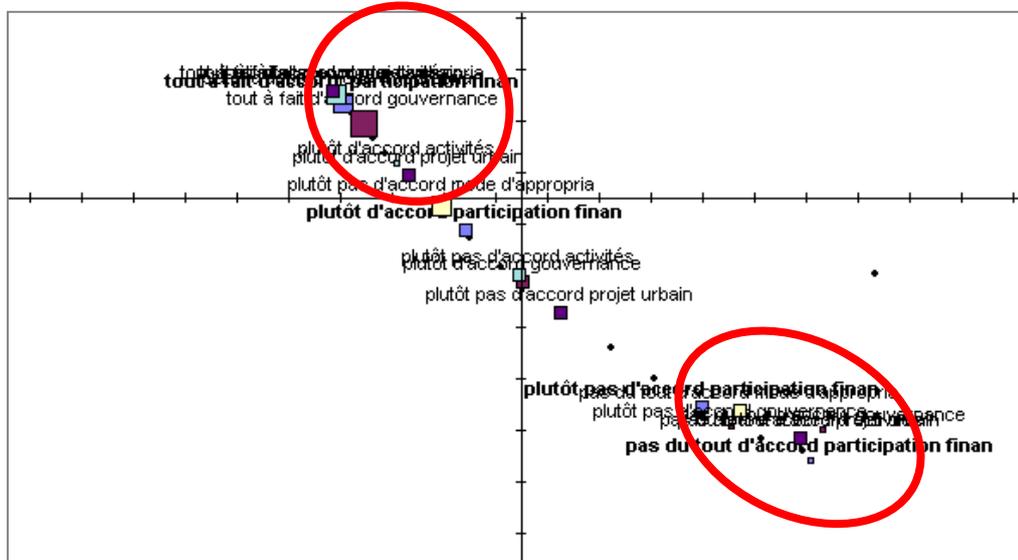


Figure 11 : analyse factorielle multiple de la cité 170 logements. Source : Auteur

## 7. CONCLUSION

Les résultats de cette enquête nous montrent l'enjeu face auquel se trouve cette catégorie d'acteurs, et la satisfaction relative en rapport avec les dimensions indiquées telles que ; leur participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété, les modes de gouvernance, l'appropriation de l'espace, les activités et l'image de la cité.

Les futurs copropriétaires sondés s'accorde dans l'ensemble sur :

- La forme de participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété,
- La participation dans la gestion de la cité avec association ou autre forme réglementée,
- La gestion des espaces extérieurs de leur cité (Aires de jeux, Parking...),
- La prise en charge par les autorités publiques des besoins collectifs en matière d'équipements sociaux, services d'Etat et gestion des espaces communs et publics,
- Implantation d'équipements d'envergures et d'activités nécessaires dans les cités,
- Réductions des locaux de commerces et des activités nuisibles.

Ces réponses et les choix adoptés pour l'aménagement extérieur de cette cité, et les locaux commerciaux se trouvant dans les RDC des bâtiments, ainsi que la qualité des logements forment des enjeux auxquels ces copropriétaires vont faire face et agir à leur manière. Les nouvelles conditions, qui naissent à partir d'un choix politique de construction de logements collectifs en copropriété, nous dessinent, à travers ce questionnaire, les réactions de ces habitants copropriétaires qui

commencent, d'ores et déjà, à prendre part d'actes de possession et de transformation des espaces.

Le résultat de l'enquête sociologique, et à travers les dimensions participation, gouvernance urbaine, appropriation de l'espace et image future de la cité, a apporté des réponses quant à la complexité du jeu des acteurs, et qui nécessite la mise à jour de notre arsenal réglementaire lié à la fabrication et à la gestion des espaces urbains. Et le croisement de ces dimensions a mis en relief la complexité de l'action urbaine et qui nécessite le consensus et la participation de tous les acteurs sans exclusion ni marginalisation. Effectivement et pour les futurs copropriétaires nous constatons des réponses motivées par des actions de modification de certains aménagement dans l'objet mis à leur disposition, et qui est le logement collectif.

Les correspondances qui apparaissent dans l'analyse factorielle, montrent la nécessité de la négociation et du consensus lors de l'élaboration de tels projets pour la ville.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- [1] **ASCHER F.**, « *Les nouveaux principes de l'urbanisme* », P81, Ed. De l'aube, Paris 2001
- [2] ANGALINA PATRIZIA, « Le projet urbain » 2001, p18, P.U. de France, 127 pages
- [3] NICOLE BACHOFEN : « Eléments pour comprendre le projet urbain », p7
- [4] Toussaint JY, « Distance et décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée », In revue INSANIYAT N°5 1998, p.7
- [5] David MANGAIN et Philippe PANERAI, *Projet urbain*, p139,
- [6] **BARBIER R., LARRUE C.**, 2011, « *Démocratie environnementale et territoires : un bilan d'étape* », in *Participations*, Vol. 1, n°1, pp. 67-104
- [7] **Gaëtan Brise pierre**, « *La conception participative dans l'habitat collectif* », Enquête sociologique auprès des professionnels et des habitants in «Les chantiers le Roy merlin source, N°22, 2017.

## Notes

<sup>1</sup>Le chiffre recueilli (**DLEP** Guelma – 2013-) est de l'ordre de 4175 logements en réalisation

<sup>2</sup> **PDAU** Guelma 1997

<sup>3</sup> **POS Sud**, le programme retenu, **Source** : DUC de la Wilaya de Guelma

<sup>4</sup> **POS UC1**, Guelma Sud, Aménagement et règlement, DUC – Wilaya de Guelma

<sup>5</sup> Déclaration d'un promoteur lors sur les difficultés financières rencontrées avec les futures copropriétaires, ainsi que la complexité de la gestion des dossiers administratifs des acquéreurs.

<sup>6</sup> Idem 5

<sup>7</sup> Le chef de service habitat, direction du logement de la Wilaya de Guelma lors d'un entretien, à l'occasion d'une des réunions périodiques avec les acteurs du POS Sud, 2009.

<sup>8</sup> Chef de service urbanisme, DUC Guelma, 2009

<sup>9</sup> L'échelle de Likert, du nom du psychologue américain Rensis Likert (1903-1981) est une échelle de mesure répandue dans les questionnaires psychométriques

<sup>10</sup> **Le Sphinx** est une société française d'édition de solutions d'enquêtes et d'analyse de données, de prestation de service et de formation, et elle a été créée en 1985 par Jean MOSCAROLA et Yves BAULAC