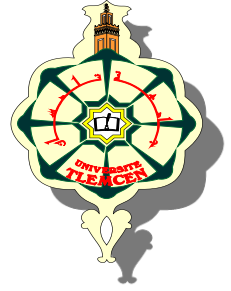
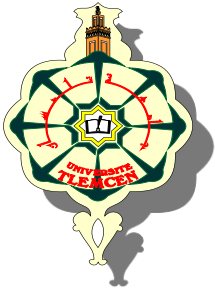


République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Scientifique



Université Abou Bakr Belkaid-Tlemcen
Faculté de Technologie
Département d'Architecture

Mémoire

Présenté par :

Melle **MEKKAOUI MANEL**

Melle **SGHIR SOUHILA**

Pour l'obtention du diplôme de Master

Spécialité : Nouvelle technologie

Option : Habitat

Intitulé

Vers une nouvelle image du logement social en Algérie

Cas d'étude : les 150 logements à Boujlida-Tlemcen-

Soutenu le :25/06/2019

Devant le jury composé de :

Président	Mr. A Alili	MCA
Encadreur	Mr. IDIDI	MAA
Examineur	Mr. A. TASFAOUT	MAA
Examineur	Mr. C.CHALABI	Doctorant

Année universitaire 2018-2019

Dédicaces

Je dédie ce travail :

À MES CHERS PARENTS

Aucune dédicace ne saurait exprimer mon respect, mon amour éternel et ma considération pour les sacrifices que vous avez consenti pour mon instruction et mon bien être. Puisse Dieu, le Très Haut, vous accorder santé, bonheur et longue vie et faire en sorte que jamais je ne vous déçoive.

À MES CHERS ET ADORABLE FRÈRES ET SŒURS : Hamida, Ferial, Mohamed et Islam

En témoignage de mon affection fraternelle, de ma profonde tendresse et reconnaissance, je vous souhaite une vie pleine de bonheur et de succès .

À MA CHÈRE BINOME : Sghir Souhila

Elle est plus qu'une sœur, nous avons partagé les bons et les mauvais moments ensemble je ne te remercierai jamais assez pour ton amabilité, ta générosité, ton aide précieuse.

À MA CHÈRE AMIE : Besseghir HAKIMA

Aucune dédicace ne saurait exprimer tout la gratitude que j'ai pour toi, ton joie et ta gaieté me comblent de bonheur.

À MES CHÈRES AMIS: Bouamrane MANSORA, Zeroual FATIMA, Guelai AMINA, Bedouani AHMAD .

En souvenir de notre sincère et profonde amitié et des moments agréables que nous avons passés ensemble.

À monsieur Afra Ahmed Je le remercie pour son aide et ses conseils

À tous mes ami (e)s;

À tout mes collègues du promo

MANEL

Dédicaces

Je dédie ce travail :

À MES CHERS PARENTS

Aucune dédicace ne saurait exprimer mon respect, mon amour éternel et ma considération pour les sacrifices que vous avez consenti pour mon instruction et mon bien être. Puisse Dieu, le Très Haut, vous accorder santé, bonheur et longue vie et faire en sorte que jamais je ne vous déçoive.

*À MES CHERS ET ADORABLE FRÈRES ET
SŒURS : Nedjmedine, Chihab, Ferial, Chahrazad*

En témoignage de mon affection fraternelle, de ma profonde tendresse et reconnaissance, je vous souhaite une vie pleine de bonheur et de succès .

À Mon mari : Bouchnafa HOUSSAM EDDINE

À MA CHÈRE BINOME : Mekkaoui MANEL

Elle est plus qu'une sœur, nous avons partagé les bons et les mauvais moments ensemble je ne te remercierai jamais assez pour ton amabilité, ta générosité, ton aide précieuse.

À MA CHÈRE AMIE :

Aucune dédicace ne saurait exprimer tout la gratitude que j'ai pour toi, ton joie et ta gaieté me comblent de bonheur.

*À MES CHÈRES AMIES: Hadjaoui AHLLEM, Benhamdoune ISMAHANE,
Sefaoui KARIMA, Boutlitach HAYAT, Boutlitach CHAHRAZAD , Besseghir
HAKIMA.*

En souvenir de notre sincère et profonde amitié et des moments agréables que nous avons passés ensemble.

À tous mes ami (e) s;

À tout mes collègues du promo

SOUHILA

Remerciement

En préambule à ce mémoire nous remerciant ALLAH qui nous aide et nous donne la patience et le courage durant ces longues années d'étude.

Nous souhaitant adresser nos remerciements les plus sincères aux personnes qui nous ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire ainsi qu'à la réussite de cette formidable année universitaire.

Nous remercions nos deux familles qui nous ont toujours encouragé et soutenu durant toutes nos études tout au long de notre parcours.

Nous tenant à remercier très chaleureusement Mr.DIDI Ibyès pour ses précieux conseils et remarques qui nous ont beaucoup aidés, et également pour son soutien, ainsi pour l'inspiration, l'aide et le temps qu'il a bien voulu nous consacrer tout au long de notre cursus.

Nos vifs remerciements vont également aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant d'examiner notre travail et de l'enrichir par leurs propositions et leurs critiques scientifiques .

Enfin, nous adressons nos plus sincères remerciements à tous nos proches et ami(e)s, qui nous ont toujours encouragées au cours de la réalisation de ce mémoire.

Table de matière

Intoduction générale	1
Problématique	3
Hypothèses	4
Objectifs	4
Méthodologies	4
Structure du mémoire	5
Chapitre 1: Définition de base	2
1.1 Habitat	3
1.1.1 Définition de l’habitat collectif	3
1.1.2 Type d’habitat collectif	3
1.1.3 Habitat intermédiaire :	5
1.2 Les grands ensembles :	5
1.3 Le logement social.....	6
1.4 Habitat collectif social	6
1.5 Quartiers de logements sociaux	6
1.6 La ZHUN.....	6
1.7 AADL – Le Logement Location-vente	7
1.8 Le logement LPP en Algérie	8
1.9 LPA : Logement promotionnel aidé	10
1.10 Le Logement Social en Algérie ou le logement Public Locatif “LPL.....	10
1.11 La mixité sociale urbaine :	11
Chapitre 2 : Le logement social en algérie	12
1.12 INTRODUCTION	13
1.13 Naissance de la notion habitat social collectif et Grand Ensemble en dimension internationnal	13
1.14 Habitat social collectif et grands ensembles en Algérie au période coloniale :	14
1.15 Le plan de constatine	15
1.16 La situation du logement social de 1962- 1966	20
1.17 Les plans nationaux de developpement	22
1.17.1 LE PLAN TRIENNAL : 1967-1969.....	22
1.17.2 LE 1° PLAN QUADRIENNAL -1970-1973–	24
1.17.3 LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL 1974 - 1977.....	24
1.17.4 Période- 1978-1979-: 9,93 % de l’investissement initial est consacré à l’habitat	26
1.17.5 1° PLAN QUINQUENNAL-1980-1984-:	27
1.18 Le logement social locatif ou « Logement social » en Algérie :	30
1.19 Introduction	36
1.20 Exemples internationaux	36
1.20.1 LES LOCHÈRES 22 [Sarcelles]	36
1.20.2 Quartier Paul Bourget.....	40
1.20.3 135 logements à Angers	48
1.21 Le développement de logement social en europe	53
1.22 Exemples nationaux.....	54
1.22.1 Étude des 1000 logements à Jijel	54
1.22.2 Les 1000 logements de Mansourah	59

1.22.3	550 logements LPL à Tlemcen	62
1.23	Le développement du logement social en Algérie.....	66
1.24	Tableaux récapitulatifs	67
1.25	Conclusion.....	68
1.26	Synthèse général.....	69
1.27	Analyse de site.....	71
1.27.1	Introduction :.....	71
1.27.2	Choix du site :	71
a.	Critères pour le choix du site.....	71
b.	La localisation des sites :	71
c.	Analyse comparative des sites :.....	72
d.	Synthèse :	73
e.	potentialités du site choisis :	73
1.27.3	Analyse du site choisis:.....	73
a.	La situation du site	73
b.	Climatologie	74
c.	Les points de repère	75
d.	Les limites du terrain	75
e.	Circulation et accessibilité	76
f.	La topographie du terrain	76
1.28	Programmation	78
1.28.1	Introduction :.....	78
1.28.2	Programme architectural :.....	80
1.28.3	Les organigrammes :.....	84
1.28.4	Conclusion :	89
1.29	La genèse.....	90
1.29.1	Introduction :.....	90
1.29.2	La démarche conceptuelle :	90
1.29.3	Les étapes de la genèse.....	91
	La 1 ^{ère} étape : l'accessibilité.....	91
	La 2 ^{ème} étape: les alternatives d'implantation.....	92
	La 3 ^{ème} étape: l'organisation spatiale (zoning)	92
	La 4 ^{ème} étape: la forme et la volumétrie.....	93
1.29.4	Conclusion:	94
Chapitre 5 :Partie technique		95
1.30	Introduction :	96
1.31	La structure en murs voiles:.....	96
1.31.1	Définition des voiles :.....	96
5.2.2	Matériaux :	96
5.2.3	Role :	96
5.2.4	Coffrage :	96
5.2.5	Emploi :	97
5.2.6	Les structures utilisées :	97
5.2.7	Modélisation :	97

1.32	La collecte des déchets :	98
5.3.1	Collecte municipale des déchets : pros et particuliers.....	98
5.3.2	Le tri des déchets :.....	99
5.3.3	Avantage et inconvénients de collecte et recyclage des déchets.....	102
1.33	Discription de l'espace extérieur :.....	102
1.34	Discription de l'espace intérieur.....	103
1.35	Conclusion :.....	104

Liste des figures :

Chapitre 1 :

FIGURE 1. 1:BLOC D'IMMEUBLE.....	3
FIGURE 1. 2: TOUR. SOURCE: NEUFERT	4
FIGURE 1. 3:IMMEUBLE BARRE. SOURCE : NEUFERT	4
FIGURE 1. 4:IMMEUBLE ECRAN. SOURCE :NEUFERT	4

Chapitre 2 :

FIGURE 2. 1:LES GRANDS ENSEMBLES DE SARCELLES.....	37
FIGURE 2. 2:PLAN DE SITUATION	37
FIGURE 2. 3:PLAN DE MASSE.....	38
FIGURE 2. 4:PERSECTIVE.....	38
FIGURE 2. 5:COUPE D'UN BLOC	38
FIGURE 2. 6:PLAN RDC	38
FIGURE 2. 7:PLAN DE MASSE ET PERSPECTIVE	40
FIGURE 2. 8:PLAN D'AMENAGEMENT	42
FIGURE 2. 9:PLAN ETAGE COURANT	46
FIGURE 2. 10:COUPE DES DEUX BLOCS	46
FIGURE 2. 11:VUE GLOBALE DU PROJET	47
FIGURE 2. 12:PERSPECTIVE SUR LES HABITATIONS SOCIALES+L'ACTIVITE COMMERCIALE	47
FIGURE 2. 13: LA VOLUMETRIE.....	49
FIGURE 2. 14:PLAN DE MASSE.....	49
FIGURE 2. 15:L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR	50
FIGURE 2. 16:PLAN D'ASSEMBLAGE ET TABLEAU DES SURFACES	50
FIGURE 2. 17:VUE GLOBALE. SOURCE : GOOGLE EARTH.....	51
FIGURE 2. 18:LES JARDINS PRIVATIFS ET TERRASSES	51
FIGURE 2. 19:L'EMPLACEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DANS LE QUARTIER.....	52
FIGURE 2. 20:ELEVATION ET COUPES	52
FIGURE 2. 21:CITE DE 1000 LOGEMENTS.....	54
FIGURE 2. 22: PLAN DE SITUATION	54
FIGURE 2. 23:PLAN D'ETAGE COURANT	54
FIGURE 2. 24:PLAN RDC	54
FIGURE 2. 25:DESCRIPTION DE FAÇADE.....	57
FIGURE 2. 26:L'EFFET D'HUMIDITE	57
FIGURE 2. 28:PLAN DE MASSE ET LA DISPOSITION DES ILOTS.....	59
FIGURE 2. 27:PLAN DE SITUATION	59
FIGURE 2. 29:ETAGE DE RDC C'EST UN ETAGE COURANT (LE BLOC D'ANGLE).....	60
FIGURE 2. 30:PLAN RDC C'EST UN ETAGE COURANT DU BLOC TYPE B (R+5).....	60
FIGURE 2. 31:COUPE DU BLOC B.....	61
FIGURE 2. 32:LA COUPE DU BLOC D'ANGE	61
FIGURE 2. 33:LES FAÇADES.....	61
FIGURE 2. 34:PLAN DE SITUATION	62
FIGURE 2. 36:DES ESPACES DE DETENTES AUX MILIEUX DES BLOCS CONTENANT DES PLACETTES ET DES AIRS DE JEU	63
FIGURE 2. 35:LES DETAILS DES ESPACES DE DETENTE:	63
FIGURE 2. 37:PLAN RDC	64
FIGURE 2. 39:TABLEAU DES SURFACES.....	65
FIGURE 2. 38:PLAN 1ER ETAGE	65

Chapitre 4 :

FIGURE 3. 1:LA LOCALISATION DE LA 1ERE VARIANTE.....	71
FIGURE 3. 2:LA LOCALISATION DE LA 2EME VARIANTE.....	72
FIGURE 3. 3:LA LOCALISATION DE LA 3EME VARIANTE.....	72
FIGURE 3. 4:LA SITUATION DU SITE.....	73
FIGURE 3. 5:DIAGRAMME CLIMATIQUE DE TLEMCEN.....	74
FIGURE 3. 7:COUPE BB: UNE PENTE DE 10.4M AU LONG D'UNE DISTANCE DE 221M.....	76
FIGURE 3. 6:LA COUPE AA :UNE PENTE DE 6M AU LONG DE 202M.....	76
FIGURE 3. 8:LES OPERATIONS D'ABATTAGE DE L'AID AL-ADHA DANS DES CITES SOCIALES A ALGER.....	78
FIGURE 3. 9:DES DECHETS DEBORDANT DES BAC A ORDURES, LES PEAUX DE MOUTONS JETES D'UNE MANIERE ANARCHIQUE.....	78
FIGURE 3. 10:CIRCULATION ET ACCESSIBILITE.....	91
FIGURE 3. 11:ZONNING.....	93

Chapitre 5 :

FIGURE 4. 1:LES DIMENSIONS DES VOILES.....	96
FIGURE 4. 2:SCHEMA DES STRUCTURES MIXTES AVEC DES MURS PORTEURS ASSOCIES A DES PORTIQUES.....	97
FIGURE 4. 3:SCHEMA DES STRUCTURES UNIQUEMENT A MURS PORTEURS.....	97
FIGURE 4. 4:LES PARAMETRES AYANT UNE INFLUENCE SUR LE COMPORTEMENT DES VOILES.....	97
FIGURE 4. 5: LES POUVELLES PUBLIQUES POUR LE TRI DES DECHETS.....	99

Liste des tableaux :

TABLEAU 1: PREVISIONS DU PLAN DE CONSTANTINE POUR L'ALGERIE	18
TABLEAU 2 :REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE L'HABITAT INFORMEL A CONSTANTINE EN 1959	18
TABLEAU 3: DEFINITION DES TYPES DE LOGEMENTS OCCUPES PAR LA POPULATION ALGERIENNE .	19
TABLEAU 4:REPARTITION DE LA POPULATION ALGERIENNE EN 1960- SELON LES TYPES DE LOGEMENT	19
TABLEAU 5 : EVOLUTION COMPAREE DE LA POPULATION SELON LE TYPE DE LOGEMENTS A CONSTANTINE.....	21
TABLEAU 6 :REPARTITION DES LOGEMENTS EN 1960 ET 1973- PAR TYPE- A CONSTANTINE.....	21
TABLEAU 7 : EVOLUTION DE L'EMPRISE FONCIERE- 1966- 1973 PAR TYPE D'HABITAT A CONSTANTINE.....	21
TABLEAU 8 : PREVISIONS ET REALISATION DE LOGEMENTS URBAINS ENTRE 1967 ET 1977 A L'ECHELLE NATIONALE	26
TABLEAU 9 :SITUATION DE LA PRODUCTION PUBLIQUE DE LOGEMENTS A CONSTANTINE.....	26
TABLEAU 10 :PREVISIONS ET REALISATIONS DES LOGEMENTS URBAINS – EN TERMES FINANCIERS - EN MILLIERS DE D.A.	27
TABLEAU 11 : LES INVESTISSEMENTS PUBLICS EN ALGERIE- EN MILLIONS DE DA	29
TABLEAU 12 :EVALUATION DE LA STRUCTURE DES INVESTISSEMENTS PUBLICS REALISES : CUMUL PAR PERIODES EN MILLIARDS DE DINARS	29

INTRODUCTION

Le logement constitue un besoin fondamental pour l'Homme; Charles Abrams le considère comme une nécessité vitale ; pour Robert Leroux le logement répond à trois fonctions: «la protection de l'individu contre le grand vent , la pluie , la neige , le plein soleil, la protection contre les agresseurs tels que les malandrins et la protection de l'intimité contre les indiscrets » (1)

Bob Frommes écrit à ce sujet : «le logement est l'endroit où les gens doivent pouvoir se sentir chez eux; ils en prennent possession et y expriment leur personnalité ; ils peuvent s'y identifier de manière optimale » (2)

Maryse Bresson souligne que : «le logement et le droit au logement sont la base de la lutte contre la précarité » (3)

En Algérie, nous assistons, depuis une cinquantaine d'années , à un accroissement rapide de la population et à une concentration urbaine de plus en plus importante; ce phénomène est dû essentiellement à la croissance démographique et à l'urbanisation .

Dans une situation de crise, le logement «social » devient un besoin essentiel, un besoin vital; malgré les objectifs préalablement fixés par les pouvoirs publics, les mécanismes d'attribution n'ont pas toujours répondu à la demande pressante des plus nécessiteux ; le logement social devient un objet de convoitise ; c'est l'unique espoir d'insertion,d'intégration pour les populations démunies; pour les populations sans abri, c'est un moyen d'éviter leur exclusion de la société; il est même considéré comme un capital, une monnaie d'échange, un investissement à long terme, une valeur refuge; le rapport entre l'offre et la demande constitue le meilleur indicateur de l'ampleur de la crise

Le logement est donc loin d'être considéré comme un acquis; pour une partie importante de la population, le seul refuge accessible demeure l'habitat insalubre et le bidonville; l'ampleur de la précarité des logements est devenue l'une des caractéristiques des pays du Tiers-monde; l'accroissement démographique produit des effets sur l'augmentation du taux d'occupation par logement et sur l'environnement; la baisse du niveau de vie des populations ne fait qu'augmenter cette précarité; celle-ci n'arrête pas de s'étendre pour concurrencer en quelque sorte la salubrité . à partir des années 1970, correspondant au démarrage de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante; plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation; le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais ; il fallait aussi répondre à des situations inattendues, imprévues : l'effondrement des constructions anciennes comme la Casbah d'Alger ou bien la «Veille Ville » de Constantine, les catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre , les glissements de terrains.

1-R. LEROUX: Ecologie Humaine– Sciences de l'habitat - éd.Eyrolles- 1963- p.25

2- B. FROMMES: Le logement dans son environnement-1980- LuxembourgS.N.B.H.M. - 137 p.

3- M. BRESSON : Les S.D.F.– Le nouveau contrat social-1997-Paris-Ed. l'Harmattan 177 page

Le logement dit «social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation; celui-ci est d'abord défini comme un logement économique ; il comprend le minimum de confort indispensable sans le luxe .

Le logement dit «social », financé entièrement par le Trésor Public au même titre que les équipements scolaires, devenait « La Solution », l'unique solution à la crise du logement; il devenait la principale préoccupation des politiques urbaines ; d'importants programmes de logements sociaux furent ainsi réalisés dans les villes destinées à abriter les futurs centres industriels ; d'autres programmes de logements sociaux, implantés dans les centres ruraux devaient permettre de fixer une partie de la population sur place, dans les zones rurales, et lui éviter l'exode vers les villes ; plusieurs formules d'aide directe et indirecte à la construction furent aussi octroyées aux populations rurales et visaient les mêmes objectifs .

L'évolution du logement social avait d'abord produit les « Grands Ensembles » les cités « H.B.M puis H.L.M » les «Tours et Barres » qui avaient permis de supprimer la majorité des logements précaires ; la manière de concevoir l'organisation des villes pour y intégrer le logement social n'avait pas permis d'éliminer la ségrégation sociale ; la saturation du tissu urbain existant, la rareté et le coût élevés des terrains à bâtir avaient en effet déterminé les nouveaux sites d'implantation ; l'implantation des logements n'avait pu s'effectuer que dans la périphérie des villes où les terrains étaient disponibles; elle avait favorisé la création des nouveaux ghettos, des «cités dortoirs » des «quartiers difficiles » des «cités à hauts risques ».

L'offre de logement s'est progressivement transformée sous l'influence , la pression des exigences des citoyens mais aussi grâce aux progrès technologiques et techniques; la généralisation de l'industrialisation du bâtiment, l'utilisation des systèmes et des procédés de préfabrication de plus en plus performants avaient amélioré les rythmes de production des logements .

L'aspect quantitatif du logement se caractérise par la transformation progressive de l'offre et de la demande ; l'accroissement rapide des niveaux de revenus et l'évolution du niveau culturel des populations ont transformé le contenu de cette demande ; il ne s'agit plus de simple demande de logements ; les logements se doivent de répondre à des normes de confort déterminés et s'inscrire dans un environnement urbanistique cohérent .

Les ensembles d'habitations réalisés au lendemain de la dernière Guerre Mondiale, dont une partie est devenue insalubre, se sont transformés en de véritables «ghettos » où règne la délinquance et l'insécurité ; ils ont remplacé, toute proportion gardée, les anciennes zones de bidonvilles et d'habitat précaire ; les autorités publiques s'efforcent de mettre en place des mécanismes afin de trouver les solutions adéquates : soit les réhabiliter, soit entreprendre leur démolition .

Une nouvelle manière de concevoir le logement social, mieux adapté aux nouveaux besoins de la population est actuellement en cours d'expérimentation . Cette nouvelle conception du logement, de l'habitat s'inscrit dans le processus de développement économique, dans le processus de « la Mondialisation », du «Développement Durable » qui caractérisent le monde où nous vivons .

Nous avons choisi le thème du logement social car malgré sa qualité diminuée , il ne peut pas être abandonner car c'est un élément de paix qui préserve le bel aspect de la ville afin de débarrasser les batiments fragiles et les habitations précaires

1. Problématique :

Depuis une cinquantaine d'années, l'Algérie est confrontée à un phénomène d'urbanisation accélérée, sans précédent dans l'histoire du pays.

Cette croissance urbaine se traduit aussi par un bouleversement des données socioéconomiques du pays, elle se manifeste par une forte demande en logements destinés aux catégories sociales les plus démunies; elle s'exprime aussi par une forte demande en équipements collectifs tels que les écoles, les hôpitaux, les services publics; sur le terrain, cette croissance urbaine se traduit, par l'extension de l'habitat spontané et de l'habitat précaire dans la périphérie des villes ainsi qu'une demande de plus importante en surfaces destinées à la construction.

La nouvelle politique appliquée aujourd'hui, vise un objectif essentiel celui de loger le maximum de la population pour atténuer la tension autour de la demande et pour éradiquer l'habitat précaire. donc elle doit réaliser des cités des logements sociaux

A cause de la saturation du tissu urbain et le prix élevé du foncier l'état choisi de construire au niveaux de périphérie de la ville dans des sites isolés qui manquent des équipements de première nécessité (culturels, commerciaux ...) et des infrastructures.

Les cités réalisées sont des cités dourtoire car leurs nombre de logement élevé à cause de la croissance démographique et du forte demande des logements.

L'aspect économique du logement social fait du programme insuffisant tel que la marginalisation de la qualité environnemental et spatial on trouve qu'il y'a une absence claire des espaces verts et des aires de jeux et des parking, et une mauvaise hiérarchisation de l'espace extérieur concernat l'espace public et semi public.

Ensuite l'objectif de construire en quantité influent la qualité du batit c'est pour cela on trouve que les logements sont étroites et les surfaces des cellules sont insuffisantes et le manque des espaces de rangements.

Au niveau de l'aspect architectural on remarque que les façades sont répétitives et similaires avec aucun repère. L'augmentation du nombre des logements et le regroupement des habitants de plusieurs endroits fait de gestion difficile et provoque plusieurs maux sociaux au sein des cités.

Tout cela nous mène à poser la question suivante :

Comment peut on améliorer le logement social dans ses différents volets urbain, architectural et social tout en assurant aux usagers une meilleure intégration et un nouveau cadre de vie adapté ?

2. Hypothèses

Pour notre question de recherche nous énonçons deux hypothèses comme suit:

- L'élaboration d'un nouveau programme qui touche à la fois le cadre bâti et le cadre urbain du logement social en tenant compte des nouvelles mutations qui ont touché la société algérienne.
- L'intégration et la création d'instruments nécessaires pour la sensibilisation, l'encadrement et la formation des différents catégories des usagers.

3. Objectifs

- La volonté de légiférer autour des attributions de logements sociaux vient appuyer la politique de la ville dans sa dimension sociale.
- Réfléchir sur les contraintes influant sur la qualité architecturale « conceptuelle » pour le logement social et quelles sont les perspectives en vue d'une bonne qualité architecturale.
- Etudier et analyser le cadre juridique, administratif du logement social en Algérie.
- Changer l'image du ZHUN(marquer une rupture avec le produit standard des années 70 des grands ensembles que sont les barres et les tours de forte concentration au profit d'un produit alternatif au tout collectif et au tout individuel)

4. Méthodologie

Pour aboutir à des réponses objectives aux questions posées au préalable, notre travail s'effectue selon la méthodologie suivante : une recherche bibliographique, englobant une consultation de plusieurs ouvrages généraux, quelques mémoires d'étudiants de fin d'études, et consultation des sites électroniques.

On va choisir la méthode historique pour l'explication du phénomène habitat en Algérie « surtout le logement social » dans tous ces facettes « planification, financement, ...etc. »

L'actualité de notre sujet de recherche et son aspect pratique nous oblige d'enquêter auprès des individus, des institutions et des organismes, tels que « les BET, les entreprises, les ministères, les directions...etc.

Collecte des données statistiques avec quelques documents cartographiques et rapports écrits (les instruments urbain)

l'outil utilisé dans cette étude est cartographique assisté par un logiciel de dessin informatique (AUTOCAD)

5. Structure du mémoire

Partie introductif

Chapitre 1: Définition de base

Chapitre 2: Le logement social en algérie

Chapitre 3: Approche thématique

Chapitre 4: Présentation du cas d'étude

Approche programmatique

Approche conceptuelle

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DE BASE

1.1 Habitat

L'habitat, le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et prenant des formes, aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels. Depuis son plus lointain passé, l'homme a toujours éprouvé un besoin de retrouver, à la fin de son labeur, un lieu de repos, lui procurant un peu de confort, et un lieu de refuge, lui assurant également un abri contre tous les dangers.

1.1.1 Définition de l'habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un « pavillon ».

La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille[5].

Les différentes catégories du l'habitat collectif à caractère social sont:

Cités ouvrières_Habitations à bon marché _Cités-jardins (d'origine britannique) _Habitat social de masse (après la seconde guerre mondial)

1.1.2 Type d'habitat collectif

- **Bloc d'immeubles** : « L'habitat le plus dense et se trouve en zone urbaine, se développe en hauteur. Les espaces collectifs sont partagés par tous les habitants, l'individualisation Des espaces commence à partir de l'unité d'habitation» [6]

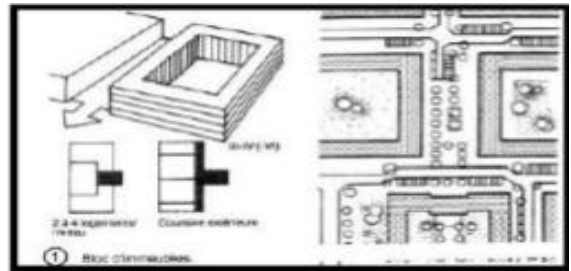


Figure 1. 1: Bloc d'immeuble

.Source : NEUFERT

(5) Cent ans d'habitat social. Roger Quillot, Roger-Henri Guerrand. Paris, Albin Michel, 1989.- 175p

(6) (HERAOU Abdelkrim. Thèse de magister, institut d'architecture et des sciences de la terre département d'architecture université Ferhat Abbas Sétif. 2012.

➤ **Tour :**

« Forme de construction solitaire, située librement sur le terrain, pas d'assemblage possible. Souvent mis en relation en milieu urbain avec des constructions basses et plates. »[7]

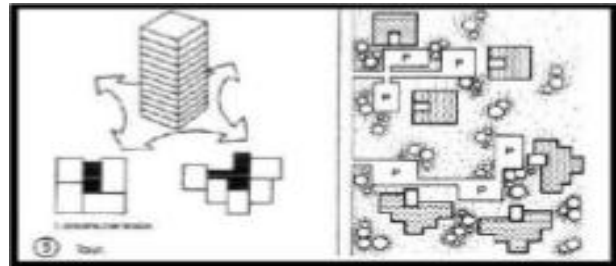


Figure 1. 2: Tour. Source: Neufert

➤ **immeubles Barre :**

« Forme de construction ouverte et Étendue sous forme de regroupement de type d'immeubles identiques ou varies ou de bâtiments de conception différente. Il n'existe pas ou peu de différences entre les pièces donnant vers l'intérieur ou l'extérieur [8]

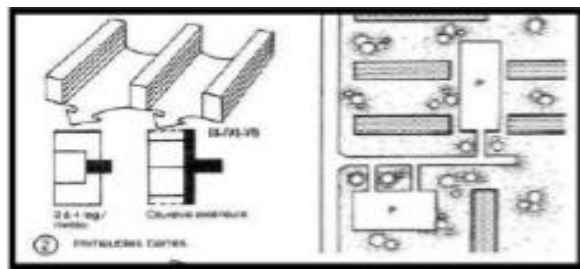


Figure 1. 3: Immeuble barre.
Source : NEUFERT

➤ **Immeuble écran :**

« Assemblage ou extension d'immeuble écran, composant un grand ensemble, forme de construction indépendante de très grande surface possibilité de pièces très vastes. Peu de différenciation entre pièces donnant vers l'intérieur ou l'extérieur »[9]

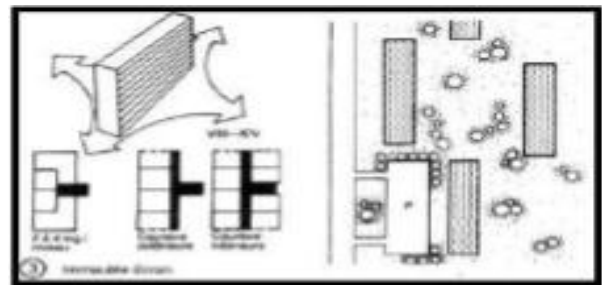


Figure 1. 4: Immeuble écran.
Source :Neufert

(7) Idem

(8) (NEUFFERT Ernst. Les éléments des projets de construction. 7eme édition. P 242)

(9) Idem

1.1.3 Habitat intermédiaire :

Cet habitat tente de donner un groupement d'habitation le plus grand nombre des qualités de l'habitat individuel : Jardin privé, terrasse, entrée personnelle...

Il est en général plus dense mais assure au mieux l'intimité. Il est caractérisé par une hauteur maximale de trois étages.

1.2 Les grands ensembles :

Selon le géographe Philip Pinchemel : Le terme de grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes [4]

Selon le géo politologue Yves Lacoste : un grand ensemble est une « masse de logements organisée en un ensemble. Il apparaît donc comme une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiée en un assez bref de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1000 logements [5] ».

En résumé, la notion de logement social collectif peut être cernée en cinq critères :

1. La rupture avec le tissu urbain ancien.
2. La forme (tours et barres)
3. La taille (plus de 500 logements)
4. Le mode de financement (aidé par l'état)
5. La globalité de la conception conduisant à la rationalisation, à la répétitive et à l'inclusion réglementaire des équipements [6].

Bien qu'ils échappent à une définition unique, les grands ensembles sont typiquement des ensembles d'habitat collectifs, souvent en nombre important (plusieurs centaines à plusieurs milliers de logements), construits entre le milieu des années 1950 et le milieu des années 1970, marqués par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne.

(4) Revue logement, n 115, octobre 1959.

(5) Yves LACOSTE, "Un problème complexe et débattu : les grands ensembles", Bulletin de l'association des géographes français, n°318-319, 1963

(6) F. Dufaux, A. Fourcaut, Le monde des grands ensembles, Paris, Éditions Créaphis, 2004

1.3 Le logement social

Est considéré comme logement social tout logement financé totalement par les fonds du trésor public ou sur le budget et l'état, destinée à des personnes socialement défavorisées.

- **Le logement promotionnel :** La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national. Elle consiste en la construction d'immeubles ou l'ensembles d'immeubles construits dans ce cadre peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location.
- **La location-vente :** Ce type de logement constitue un nouveau segment d'offre de logement, institué à la faveur du décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logement réalisés sur le fond public.
- **Le logement social participatif :** C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'état dite aide à l'accession à la propriété en application du décret exécutif n° 94-308 du 04 octobre 1994 définissent les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages.
- **Le logement évolutif :** Le logement évolutif est une forme d'aide que l'état accorde au ménage à revenu moyen leur permettant l'accession à la propriété du logement.

1.4 Habitat collectif social

Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte-tenu de leurs revenus de nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques distinguant du logement laissé à l'initiative personnelle.

1.5 Quartiers de logements sociaux

une offre de services publics moins bonne et la dégradation des espaces communs sont associées à la concentration de ménages qui cumulent des difficultés sociales dans de grands et nombreux immeubles⁽¹³⁾

1.6 La ZHUN

est la partie de la ville que l'on réserve à la fonction « habiter » sous-entendant qu'il existe d'autres zones dans la ville dont les fonctions respectives sont de répondre aux différents autres besoins des hommes et des institutions.

C'est le plan de Constantine qui avait introduit les grands ensembles, à la fin des années cinquante. A l'indépendance le principe en fut reconduit dans une version très diluée qu'on appelle ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle).

Face à la crise aiguë du logement, l'Algérie a opté pour la réalisation des grands ensembles appelés ZHUN dès 1975. Ces zones d'habitat urbaines nouvelles sont de ce fait l'outil d'urbanisation le plus répandu en Algérie.

Le résultat fût qu'en fin de parcours, de nombreuses cités furent réalisées, selon des schémas étrangers à la culture de la société et du pays, valables pour les villes européennes, mais totalement inadéquats en Algérie.

Les Z-H-U-N sont pratiquement en situation de dépendance par rapport au centre-ville ; la population est obligée de s'y déplacer aussi bien pour les achats.

Les soins médicaux, que pour la détente et le loisir. Les espaces de jeux prévus sur place, sont dans la plupart des cas désertes, vu leur dégradation.

La stratégie appliquée dans (les ZHUN) :

On conçoit une cellule de logement type, on la généralise sur le site pour la reprendre sur d'autres sites. Il s'agit d'un modèle reproductible à souhait. Cela s'apparente à une standardisation des études.

Construits rapidement et à bas prix, les grands ensembles d'habitat collectif dénommés Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN) dans la terminologie administrative traduisent une vision réductrice des pouvoirs publics sur les questions d'urbanisme. Il s'agit de loger des populations de manière standard, sans fournir un cadre de vie de qualité.

Il s'agit essentiellement de :

- Moderniser la société algérienne
- Développer la capacité d'accueil des villes
- Coordonner la planification des investissements, notamment ceux inscrits dans le plan de modernisation urbaine concernant:
 - les infrastructures VRD voirie et réseaux divers
 - les superstructures équipements de niveau

1.7 AADL – Le Logement Location-vente

- La location-vente "AADL" est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit.
- Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété

Condition d'accès au logement AADL – Conditions d'éligibilité.

La **location-vente AADL** est consentie à toute personne et son conjoint ne possédant pas ou n'ayant pas :

- La **location-vente AADL** est consentie à tout postulant dont le revenu est compris entre un montant supérieur à vingt quatre (24) milles dinars est inférieur ou égal à six (6) fois le salaire national minimum garanti (SNMG), ne possédant pas ou n'ayant pas possédé, ni son conjoint un lot de terrain à bâtir, un bien à usage d'habitation, et n'ayant pas bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Quels sont les bénéficiaires au logement AADL ?

- Le bénéfice de la location-vente prévu par les dispositions réglementaires n'est consenti qu'une fois pour la même personne.
- Tout postulant à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement.
- Il est tenu également de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement aux termes échus des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion et d'actualisation dans les limites de la période convenue entre les parties au contrat.
- Dans tous les cas, le montant du prix du logement après déduction de l'apport initial, doit être réglé par le bénéficiaire sur une période n'excédant pas vingt cinq (25) ans.
- Ce paiement atermoyé s'effectue suivant un échéancier faisant ressortir le montant à régler mensuellement sur la période retenue.
- Le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente du logement tel que prévu à l'article 8 ci-dessus doit être effectué dans tous les cas par le bénéficiaire avant que son âge ne dépasse soixante dix (70) ans.
- Toutes fois cette limite d'âge peut ne pas être tenue en compte dans le cas où le bénéficiaire au moment du versement de l'apport initial, s'engage à payer et par anticipation la totalité du prix du logement.
- Tout bénéficiaire d'un logement en location-vente peut procéder à des paiements par anticipation portant sur plusieurs mensualités.
- Dans ce cas, le promoteur doit réviser les termes de l'échéancier prévu initialement.
- Le versement de l'apport initial par le bénéficiaire et sa souscription aux conditions de règlement du prix du logement telles que fixées dans l'échéancier, donne lieu à l'établissement d'un contrat de location-vente entre l'organisme promoteur et le bénéficiaire.
- Le non-paiement par le bénéficiaire de trois (3) échéances consécutives entraîne l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité.
- En cas d'impayés de six (6) mensualités, le contrat de location-vente est résilié aux torts du bénéficiaire. Le promoteur se réserve le droit dans ce cas d'engager auprès des juridictions compétentes une procédure en vue de l'expulsion de l'occupant du logement concerné.
- Les bénéficiaires de la **location-vente** sont soumis aux règles de la copropriété telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur.
- Peut bénéficier de la location-vente tout occupant d'un logement locatif public remplissant les conditions prévues ci-dessus, sous réserve qu'il s'engage à restituer le logement en question à l'organisme bailleur dès la prise de possession du logement objet de la location-vente.

1.8 Le logement LPP en Algérie

Le LPP constitue un nouveau segment de logement promotionnel bénéficiant du soutien de l'Etat, Le nouveau décret qui fixe les nouvelles conditions d'accès au logement promotionnel public (LPP) est publié dans le Journal officiel. Il supprime le seuil minimum de revenu, fixé précédemment à 108.000 DA/mois, pour prétendre à l'acquisition d'un logement LPP. Il élargit, aussi, l'assiette des prétendants à cette formule de logement aidé, en relevant le revenu plafonné de 216.000 DA à 540.000 DA par mois.

Ainsi, tous les salariés qui disposent d'un revenu ne dépassant pas les 540.000 DA/mois, peuvent souscrire pour l'acquisition d'un logement LPP, auprès de l'Entreprise nationale de promotion immobilière ([ENPI](#)), qui gère cette formule de logement aidée.

La formule de logement LPP est également accessible aux Algériens résidants à l'étranger, sous condition de justifier d'un revenu mensuel égal ou supérieur à 540.000 DA.

Conditions d'éligibilité au logement LPP

- Ne pas posséder ou n'ayant pas posséder en toute propriété, ni eux ni leur conjoints .:
- Disposant d'un revenu allant de 24.000 DA à 540.000 DA Par mois (Avec conjoint)
- Un bien à usage d'habitation, à l'exception d'un logement de type fl,
- Un lot de **terrain** à bâtir
- Ne pas avoir bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction un logement

Typologie et Superficie du logement LPP

La typologie des programmes de Logements Promotionnels Publics est constituée de logement de type F3 de 80 m², de type F4 de 100 m² et de type F5 de 120 m², avec une tolérance de plus ou moins cinq pour cent (5%) .

- Organisation spatiale du logement LPP de type F3
- Organisation spatiale du logement LPP de type F4
- Organisation spatiale du logement LPP de type F5

Organisation fonctionnelle du Logement Promotionnels Publics (LPP)

L'orientation des logements doit assurer l'ensoleillement du séjour, de la cuisine et en partie des chambres.

- En plus de l'ensoleillement souhaitable, il devra tenu compte du climat, de la configuration du terrain, des vues et des vents dominants afin de profiter des conditions de confort offertes par les éléments naturels.
- La hauteur minimale sous plafond est de 2,90 m
- La surface minimale de la salle de séjour est de **22 mètres carrés**.
- La surface minimale de la chambre est de **12 mètres carrés** Le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation optimum
- En plus ses fonctions habituelles, la cuisine doit offrir la possibilité de prise des repas ; sa surface minimale est de :
 - 12 mètres carrés pour le logement de type F3
 - 14 mètres carrés pour le logement de type F4
 - 16 mètres carrés pour le logement de type F5
- La surface minimale de la salle de bain est de :
 - 4 mètres carrés pour le logement de type F3
 - 5 mètres carrés pour le logement de type F4
 - 6 mètres carrés pour le logement de type F5
 Elle doit être équipée d'une baignoire de dimension standard.
- La surface minimale de la salle de toilettes est de 1,5 mètre carré, Elles doivent être conçues de manière à ne constituer aucun gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la [porte](#) et à l'accès.
- Sauf contraintes particulières, les salles d'eau doivent disposer d'un éclairage et une ventilation naturelle.
- La surface des dégagements (Circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface habitable du logement.

Les dégagements doivent assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement en évitant les couloirs étroits.

La surface en plan des rangements à prévoir, hormis les rangements de la cuisine, est de l'ordre de :

- 2 mètres carrés pour le logement de type F3
- 3 mètres carrés pour le logement de type F4
- 4 mètres carrés pour le logement de type F5

Texte juridique :

Décret exécutif n°14-203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public.

1.9 LPA : Logement promotionnel aidé

Le logement promotionnel aidé **LPA**, ex **LSP** est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat.

Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

Le mhuv.gov.dz **LPA** a été relancé en 2018 par le ministre abdelwahid temmar et les inscriptions ont débuté le 24 avril dans les communes des wilayas

Les délais de réalisation

Les délais de réalisation des logement LPA est de 18 mois à 24 mois

1.10 Le Logement Social en Algérie ou le logement Public Locatif "LPL

est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).

Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres.

Qui peut postuler à un logement public locatif LPL ?

Ne peut postuler à l'attribution d'un logement **Social LPL**, la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un **lot de terrain** à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

Qui peut bénéficier d'un logement Social 'public locatif' ?

Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, que la personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars.

En outre, le postulant doit avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

Dossier Logement Social

La demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé type et doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- un extrait de l'acte de naissance (n°12)

- une fiche familiale pour les postulants mariés ;
- un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence;
- un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- un certificat négatif du postulant et de son conjoint délivré par la conservation foncière ;
- une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements susvisés, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.

La demande de logement est déposée auprès de la commission de daïra concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.

Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Dépôt de la demande du logement Social

- La demande de logement est déposée auprès de la commission de daïra concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.
- Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Lieu d'obtention : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, OPGI

Référence juridique :

Décret exécutif n°08-142 du 05 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.

Source : Site du ministère du logement et de l'habitat MHU GOV DZ

1.11 La mixité sociale urbaine :

La recherche d'une certaine mixité des fonctions urbaines (habitats/activités/équipements /loisirs) et des types d'habitats constitue un enjeu majeur pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable intégrant des qualités architecturales et urbanistiques et répondant aux attentes variées de la population et à leurs diversités sociales. S'engager vers un urbanisme durable, c'est donc mettre en œuvre à la fois:

Une mixité des fonctions urbaines : Au sein du tissu urbain : habitats, services, commerces, équipements, loisirs.

Une diversité des espaces publics : lieux d'animation au sein du quartier et d'échange entre les habitants (espaces récréatifs, jeux d'enfants, ...).

Chapitre 2 :Le logement social en algérie

1.12 INTRODUCTION

Aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de l'humanité, on relève que les efforts déployés par les hommes ont longtemps été dirigés vers la satisfaction de deux besoins fondamentaux : se nourrir et s'abriter. Ainsi donc, immédiatement après la nourriture apparaît l'autre préoccupation essentielle de l'être humain : la nécessité d'avoir un toit pour s'y abriter. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent. Si l'énoncé de ce droit est simple, sa mise en application ne l'est pas du tout et nécessite des efforts importants des gouvernants, à l'effet d'aboutir à une adéquation aussi correcte que possible de l'offre et de la demande de logements. Les autorités de notre pays conscientes de l'impact de l'habitat dans toute politique de développement économique et social, ont essayé de résoudre le problème en mettant en place tous les moyens possibles. Face à l'ampleur des besoins à satisfaire, la nécessité d'une complémentarité des actions de l'Etat est vite ressentie, à cet effet les initiatives par des programmes de logements individuels et collectifs ont été encouragés. Même les actions privées de construction de logements ne sont pas restées en marge et ont été autorisées dans un cadre réglementaire bien défini.

1.13 Naissance de la notion habitat social collectif et Grand Ensemble en dimension international

Les premières expériences concernant « le logement social » en Europe, sont effectuées en Ecosse, puis en Belgique et au Danemark durant les années 1820-1887 ; de cette expérience émergent deux manières de concevoir le logement social ; le premier courant, représenté par la France considère que l'avenir se trouve dans l'habitat sous forme d'immeubles collectifs ; l'autre courant représenté par la Grande-Bretagne insiste sur les avantages du logement individuel et l'accession à la propriété dans des logements de type pavillonnaire .

Des travaux de recherche sont menés par Raymond Unwin ; dans sa conception d'un logement social mieux adapté aux besoins de la Grande Bretagne, celui-ci accorde une importance particulière à la standardisation.

Les architectes de Mouvement Moderne vont reprendre les recherches des utopistes tels que Ledoux et Boullée et essayeront de reproduire leurs idées qui ont été rejeté auparavant.

L'application la plus rapprochée du phalanstère entreprise par J.B.Godin à Guise (1871), concrétisée dans le 'familistère' où est expérimentée pour la première fois l'idée de logement social.

L'apparition des Grands Ensembles est liée aux transformations qui ont touché en profondeur la ville et la société qui y vivait et dont les origines remontent à l'évolution de la ville dans le temps.

De ce fait, les chercheurs s'accordent à les situer dans les différentes phases de la mutation de la ville Industrielle, ils sont le résultat d'une multitude de courants, non seulement de ceux qui ont contribué à la définition du logement social à partir des cités ouvrières construites dès le milieu du XIX e siècle, mais aussi de ceux qui ont préconisé de nouvelles fondations urbaines en s'appuyant sur une esthétique architecturale adaptée au logement du plus grand nombre.

L'expression « Grand ensemble » apparut en 1935 sous le plume de l'urbaniste Maurice Rotival qui visait à moderniser la banlieue et lutter contre la lèpre pavillonnaire .

Du point de vue architectural, le « grand ensemble » tire ses origines à la fois de la conception urbaine des cités-jardins, des HBM, et des Siedlungen du Bauhaus.

Les théories urbaines qui les sous-tendent ont été développées par un groupement d'architectes, lors des Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne (CIAM) qui se sont déroulés entre 1928 et 1959.

Walter Gropius, LeCorbusier, Alberto Sartoris , Mart Stam, Jose Luis Sert en étaient les représentants les plus célèbres.

La demande massive et pressante de la population en matière de logements s'est concrétisée par la construction d'un grand nombre de logement sous l'effet de l'instrumentalisation formelle et conceptuelle de ce que pouvait être l'espace prédéfini, préconçu et enfin réalisé à servir de Grands Ensembles.

1.14 Habitat social collectif et grands ensembles en Algérie au période coloniale :

L'examen des conditions d'élaboration de la politique urbaine de l'Algérie ne peut ignorer le fait colonial ; celui-ci a fortement imprimé le modèle urbain algérien ; le choix de développement des villes et des villages se faisait selon la volonté et les intérêts de la puissance dominante ; dans le « Plan de Constantine », le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie ainsi que le type de logement à valoriser seront inspirés de l'exemple français.

La conception et la production du « logement social », importées de France, se sont traduites par la production des « Grands Ensembles » et de paysages urbains analogues Les premiers logements collectifs ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logements qui touchait à l'époque les populations européennes mais surtout algériennes qui dès le début du siècle s'entassaient dans les quartiers traditionnelles anciens, surtout la Casbah et depuis la fin des années 1930 dans les grands bidonvilles urbains et périurbains.

En 1958, De Gaulle annonça, dans un discours devant la préfecture de Constantine, un plan de développement économique et social en Algérie, communément appelé « Plan de Constantine ». Il marque une étape dans le processus de construction de l'habitat social collectif et des grands ensembles en Algérie. Une grande partie des grands ensembles en Algérie s'inscrit dans la définition courante de groupes d'immeuble de grande taille réunissant plusieurs centaines ou milliers de logements, la fonction résidentielle y est dominante, sinon exclusive.

Le type HLM (Habitation à Loyer Modéré) de norme française s'adresse à une population européenne non pas ouvrière ou défavorisé.

1.15 Le plan de constatine

Jusqu'en 1958, le traitement des problèmes d'urbanisation relevait du pouvoir local ; les initiatives dépendaient des moyens et des ressources disponibles au niveau local ; avant 1958, il n'y avait pas de stratégie planifiée et coordonnée entre le pouvoir militaire et le pouvoir civil .

Le plan de Constantine est lancé en décembre 1958; il s'inscrit dans une politique générale de développement de l'Algérie; parmi ses objectifs, nous remarquerons la tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial .

Ce plan met en place une organisation en vue de la coordination de toutes les actions; c'est une approche planifiée des solutions envisageables et ce, afin de faire face aux événements liés à l'insurrection ; il prévoit des correctifs aux aspects négatifs et dramatiques liés à la colonisation .

Parmi les objectifs du Plan de Constantine, il est prévu le relogement d'un million de personnes dans les campagnes et dans les villes ; cette opération coordonnée est prévue pour une échéance quinquennale , de 1958 à 1963 .

Le plan de Constantine insiste sur le relogement des populations ainsi que sur la transformation des structures spatiales ; cette initiative était considérée comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle, une sorte de promotion sociale pour une partie de la population algérienne . Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, le plan donnait une place importante à l'habitat, au logement .

Les logements devaient être répartis de la manière suivante:

* - Des logements urbains réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi - urbains, soit un total de 200 mille logements .

* - Des logements ruraux destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger décemment des personnes sans logement .

Une dimension nouvelle est donnée à la production publique et réglementaire des logements; cette production dépendait auparavant de l'effet régulateur du marché ; celui ci était orienté vers la satisfaction des besoins de la population européenne .

Ce secteur deviendra l'instrument d'une politique nouvelle en direction de la population algérienne; c'est également un instrument de restructuration spatiale dans le sens d'une redéfinition des rapports - ville- campagne .

Le projet de réalisation de mille villages, parmi lesquels sont intégrés les centres de regroupement créés au cours de la guerre, avait pour objectif de freiner l'exode rural ; il donnait aussi les conditions au prolétariat rural de mieux s'intégrer par la création de nouvelles activités ; les nouvelles priorités deviennent :

- Assurer un logement de bonne qualité à une partie de la population qui, pour des raisons diverses, ne trouvait pas ou se loger .

- Donner un logement de transition à d'autres personnes, jusque-là logées de façon sommaire ou sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient, grâce à leurs salaires, soit accéder à la propriété, soit payer un loyer modique dans des logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent. - Loger sans effort financier de leur part, les réfugiés et, d'une façon générale, les occupants impécunieux des bidonvilles.

Pour le département de Constantine, il était prévu la réalisation de 26.400 logements urbains et 12.200 logements ruraux, étalés sur une période de 5 années.

Le nombre de logements prévus par le nouveau plan équivaut à 176% du nombre de logements de type européen réalisés depuis plus d'un siècle; l'ambition de ce projet lui confère les caractères d'une reconstruction, d'où sa dimension nouvelle et son envergure.

Ce contexte correspond, de manière relative, à celui de la France, au lendemain de la 2^e Guerre Mondiale, avec l'urgence de remplacer le cadre bâti détruit par la guerre.

Les opérations massives de reconstruction étaient orientées vers la réalisation des grands ensembles périphériques; le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie sera inspiré de l'exemple français, ainsi que le type de logement social à valoriser; les procédures d'urbanisme et de construction élaborées n'étaient pas encore entrées en vigueur en Algérie que des opérations de grands ensembles sont lancées.

A Constantine, en 1958, 800 logements sont programmés à Bellevue-ouest ainsi qu'une opération d'accession à la propriété, à la cité El Bir, appelée El Bir vertical; une autre opération destinée à la résorption des bidonvilles est lancée durant la même période, appelée cités de « recasement ».

Ces trois opérations ont été traitées selon la procédure Z.U.P: Zones à Urbaniser par Priorité; cette procédure, instaurée en France en 1958, ne sera étendue en Algérie qu'en septembre 1960 avec des aménagements partiels; les procédures de planification et de réglementation urbaine prévues dans le cadre de la Z.U.P. ont influé sur la conception du Plan de Constantine.

L'objectif de la Z.U.P. en France est d'abord de maîtriser le domaine foncier; celui-ci permet l'orientation de la croissance urbaine et les investissements programmés; ceux-ci seront ainsi mieux contrôlés; l'objectif de la - Z.U.P.- sera la reprise du contrôle sur le fonctionnement du système urbain à partir du foncier et du mode d'appropriation de l'espace; c'est une légitimation de l'intervention des autorités administratives sur le foncier; des prérogatives exceptionnelles du droit commun sont accordées tant à l'administration qu'au concessionnaire de la personne publique; si l'autorité administrative décide que les terrains compris dans un périmètre donné seraient érigés en - Z.U.P.-, elle désigne un organisme concessionnaire chargé de les équiper; celui-ci possède un droit de préemption sur l'ensemble des terrains; si cette procédure semblait efficace en France, dans l'organisation de la croissance urbaine et la maîtrise du foncier, elle butait en Algérie sur l'ampleur et la spécificité des problèmes de l'urbanisation; faute de statistiques fiables, la croissance urbaine que cette procédure visait à ralentir et à contenir n'a pu être maîtrisée.

La croissance urbaine informelle et l'accroissement de la population ont dépassé les hypothèses optimales; la production massive de logements était destinée à la majorité de la population, donc accessible à tous, y compris la population mal logée, qui occupe les bidonvilles; or cette fraction

importante de la population relève de « l'assistance pure et simple »; à ces considérations d'ordre économique, viennent se greffer des considérations d'ordre culturel et architectural ; l'habitat vertical nécessite en effet une période d'adaptation pour les populations issues du milieu rural, puis de l'habitat horizontal constitué par les bidonvilles.

Cette situation oblige les décideurs à reconsidérer la stratégie urbaine poursuivie :

« Le problème n'est pas tant de connaître l'efficacité des outils dont nous disposons pour créer des logements, que de savoir si la priorité donnée jusque- là à la construction de logements, est véritablement dans le contexte algérien, un facteur irréversible de promotion sociale »(13); une série d'études sur l'urbanisation de la population algérienne, à travers ses conditions d'habitat, ses capacités économiques et son mode de pratique de l'espace urbain a établi le constat suivant :

« Une politique du logement à tout prix, dans une économie pauvre, outre ses conséquences inflationnistes, impose des choix et par conséquent l'exclusion des insolubles, créant ainsi une ségrégation sociale grave » (14)

13- C.N.E.S.- Rapport 23^e session- déc. 2003- art. in le quot. Liberté du 25 01- 2004- p .07 .

14- Les matériaux de construction en Algérie – Etude élaborée par le bureau d'étude TiersConsult- année 2006

Types de logts	Coût unit.milliers de Fr.	Nb. logements	Coût milliards Fr.
- Luxe	7 000	3 000	21
- Bourgeois	4 500	20 000	90
- H.L.M	2 500	40 000	100
Economique	1 400	80 000	112
- Climat de France	1 100	110 000	121
- Econ. simplifiés	550	150 000	82.5
Cités musulmanes	350	177 000	62
- Sommaire	200	155 000	31
TOTAL	-	735 000	619.5

Tableau 1: Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie

Source : perspectives décennales de développement économique de l'Algérie – Ministère de l'Algérie 1958- p. 263

Zones géographiques	-Bidonvilles-	Bidonvilles constructions en dur	Constructions en dur habitat illégal .
- EL - Attabia	- Djebès - Cherbonneau - Manchar	-Domaine Améziane	
- Bardo	- Chabersas	-chalet des pins -pont du diable -Arcades romaines -Ancien abattoir	-Bentellis -Avenue de Roumanie
El-kantara Lamy	-Carrières Lentini-		
Sidi-Mabrouk	-Ferme Debono -Oued El Had	Route de Batna 4°km Sarkina	Atlan Charcot Sidi-mabrouk inférieur
Sidi M'cid	Amirouche Ancienne poudrière	Sidi M'cid	Ouled braham -Sabatier supérieur . Sabatier inférieur .

Tableau 2 :Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959

Source :S.E.M.A

Tableau 3: Définition des types de logements occupés par la population algérienne

- Type -	- Caractéristiques -
Gourbis et constructions très sommaires de type bidonville	<ul style="list-style-type: none"> Murs en toub, pisé, briques crues, planches ou en tôles- toit en chaume ,en tôle, en planches .
Constructions sommaires en dur de type bidonville	<ul style="list-style-type: none"> Murs en briques, en béton, en moellons, ciment - toit de chaume ou de tuiles .
Maisons arabes traditionnelles	<ul style="list-style-type: none"> Murs en dur –Toit en tuiles . Maisons à plusieurs logements autour d'une cour - (ex vieille ville)
Cités évolutives horizontales	<ul style="list-style-type: none"> Logements intermédiaires entre des logements sommaires et des logements semi urbains suivant les terminologies officielles -
Cités évolutives horizontales	<ul style="list-style-type: none"> Intermédiaires entre les logements semi-urbains et les logements million. Ex ; cité des mûriers

Source: S.E.M.A. – 196

Tableau 4: Répartition de la population algérienne en 1960- selon les types de logement

- Type de logement -		Nombre de personnes	% par rapport à la population totale algérienne .
- Gourbis et constructions très sommaires .		43 900	24,7
- Bidonville en dur		61 000	34,3
- Maisons arabes traditionnelles		36 800	20,7
- Cités de recasement		4 100	2,3
- Cités évolutives		4 700	2,6
- Logements européens construits avant 1956		21 800	12,1
Logements européens postérieurs à 1954	Immeubles collectifs	2 100	1,1
	Villas-Maisons individuelles	3 900	2,2
Total		17 800	100%

Source: Enquête S.E.M.A.- 196

1.16 LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962- 1966 .

LA REAPPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN - LES BIENS VACANTS.

Le cadre bâti libéré par les Européens, à Constantine, est relativement restreint par rapport à celui d'Alger - estimé à 98 mille - d'Oran et de Annaba; à Constantine , en juillet 1962, il était évalué à 3.304 unités; en 1960, le nombre de logements occupés par les Européens était estimé à 11 mille unités ; cette situation s'explique par le processus de l'occupation et du transfert des biens immobiliers en faveur des algériens à la veille de l'indépendance du pays (4) .

La protection et la conservation des biens vacants sont assurées par l'ordonnance du 24 août 1962 : «Assurer l'administration de tous les biens, meubles ou immeubles vacants ou dont l'usage , l'occupation et la jouissance ne sont plus assurés depuis plus de deux mois par le titulaire légal d'un de ces droits ; l'article 13 du même décret autorise l'expulsion immédiate et sans intervention judiciaire, relevant d'un de ces droits- Art 1er; le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdit toutes les transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers.

Le décret N°63-64 du 18 février 1963 institue une forme de gestion provisoire des biens vacants; il fixe une indemnité d'occupation des locaux d'habitation et considère l'attribution d'un logement bien vacant comme une autorisation précaire et révocable .

Le loyer constituera un moyen de redistribution géographique ; c'est un instrument efficace d'évaluation des logements au profit des personnes qui disposent du pouvoir économique et politique pour les approprier ; le statut des logements vacants sera déterminé avec l'ordonnance N° 66- 102 du 6 mai 1966 par lequel l'Etat devient propriétaire des biens vacants; cette décision met fin au processus spéculatif ; le décret N° 66-68 du 23 avril 1968 règle définitivement le statut des occupants des logements ; ceux ci sont devenus biens de l'Etat .

Il est mis fin à l'insécurité, à l'arbitraire et à la précarité de l'attribution, à l'arbitraire de l'administration ; les occupants bénéficient de la protection de la loi en matière de violation de domicile ; le mode d'occupation des logements vacants est intimement lié au processus de restructuration sociale de la ville ; le mouvement spontané de prise de la ville, les critères d'appropriation de l'espace ont eu pour conséquence une nouvelle répartition de la population dans différentes catégories de logements (15) .

- 1°- Les logements européens représentent, par leur localisation, des espaces stratégiques; les logements collectifs sont situés essentiellement dans le centre - ville, soit au sein du centre traditionnel , soit dans le centre européen ; ces logements étaient occupés par les couches moyennes de la population européenne ; les logements individuels, de type villa , se situent dans des zones équipées, mises en valeur, réservées aux couches sociales aisées de la ville, à la bourgeoisie et aux responsables locaux ; cette répartition de l'habitat se conformait à une logique de statuts sociaux .

- 2°- A la veille de l'indépendance , en Algérie, le secteur informel du logement contenait plus de la moitié de la population algérienne ; en 1966, au terme de la restructuration sociale de la ville, il

est constaté un report vers les logements de type européen, au détriment de l'informel ; cette nouvelle répartition avait entraîné la diminution du nombre de bidonvilles (16).

Tableau 5 : Evolution comparée de la population selon le type de logements à Constantine

Type	% population 1960	% population 1966
Bidonville	24.7	10.5
Habitat illégal	34.3	21.7
Cité de recasement	4.9	7
Traditionnel Veille- Ville	20.7	10
Logements type européen Villa	2.2	9.6
Collectifs centre – ville (antérieur à 1954)	12	22.1
Collectif H.L.M	1.2	19.1
Sous-total	15.4	50.8
Total	100	100

Source : Enquête S.E.M.A- 1960- Etude de phase B du plan d'urbanisme-CADAT- 1973-1975

Tableau 6 : Répartition des logements en 1960 et 1973– par type– à Constantine

Type de logement	Estimation 1960		Estimation 1973	
	Nombre de logements	% parc total	Nombre de logements	% parc total
Bidonville .	8 200	21,1	3 800	8,2
Habitat illégal .	9 400	24,2	10 300	22,2
Recasement .	500	1,3	4 000	8,6
Traditionnel -Veille - Ville .	5 600	14,4	5 500	11,6
Européen .	1 500	3,9	23 000	19,4
Total .	38 700	100	46 600	100

Source:- CADAT-phase B du plan d'Urbanisme Directeur de Constantine-1973

Entre 1966 et 1973 , l'emprise foncière fait apparaître un accroissement de la surface occupée par les bidonvilles ; entre 1962 et 1966, la stagnation de l'emprise foncière de l'habitat illégal explique la diminution de son rythme de production .

Tableau 7 : Evolution de l'emprise foncière– 1966- 1973 par type d'habitat à Constantine

Type d'habitat	Emprise 1966-ha-	% 1966	Emprise 1973-ha-	% 1973
Bidonvilles	40,4	10,7	50,2	11,7

(15)- H. SANSON: « Prise de la ville , prise du pouvoir » in «Villes et Sociétés au Maghreb » pp.21-28 - C.RE S.M.- C.N.R.S . - 1974

(16)- A.HAFIANE: Les défis à l'urbanisme – O.P.U. Alger- pp. 115-116-118– 1989

Habitat illégal	98,9	26,2	100,5	23,4
Recasement	39,4	10,5	47,5	11,1
Traditionnel- Vieille- Ville	15,9	4,2	15,2	3,5
Européen	182,1	48,4	216	50,3
Total	376,7	100	429,4	100

Source:- CADAT- phase B du plan d'Urbanisme Directeur de Constantine –1973.

1.17 LES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT

Les plans de développement de l'Algérie furent initiés dans le but de mettre en place les bases matérielles en vue du décollage économique ; l'austérité économique, décidée par les pouvoirs publics, ne permettait pas de répondre à l'ensemble des préoccupations de la population .

La croissance démographique risquait de faire stagner le progrès économique et social ; elle risquait de compromettre l'amélioration des conditions de vie de la population ; cette croissance démographique accélérée que connaît le pays, la revendication de la population dans le domaine du logement, la recherche d'un équilibre dans l'affectation des ressources poussera les pouvoirs publics à passer à l'étape de développement suivante, c'est-à-dire la réalisation des programmes de logements sociaux ; les objectifs de la première étape qui est la base économique et le support matériel du « Projet de Société » n'a pas été entièrement atteint .

Les critères de réussite d'un plan de développement résident dans la collecte de l'information, dans l'établissement de statistiques rigoureuses et disponibles au moment opportun, dans la cohérence des prévisions ; la clarté des orientations, la capacité de concevoir et d'utiliser les techniques de prévision restent des conditions importantes dans la conception de ces plans . L'une des caractéristiques des pays sous-développés est la faiblesse de leur organisation; l'une des contraintes est la mauvaise circulation de l'information .

La mise en place des « Plans de Développement » avait mobilisé des moyens humains, matériels, financiers importants de la part des pouvoirs publics avec des objectifs bien définis pour chaque étape .

1.17.1 LE PLAN TRIENNAL : 1967-1969

Les bouleversements socio-économiques qui ont précédé et suivi l'accession du pays à l'indépendance avaient affecté l'ensemble des secteurs d'activités .

Dans la stratégie de développement poursuivie par l'Algérie au lendemain de l'indépendance du pays, le logement et l'habitat d'une manière générale ne constituaient pas des axes d'intervention prioritaires ; les investissements étaient orientés vers les secteurs productifs; la création d'emplois,

le développement du système éducatif l'élévation du niveau de vie faisaient partie des premiers objectifs à atteindre .

Les choix politiques d'affectation des ressources financières et des moyens de production vers des secteurs autres que celui de l'habitat et du logement procèdent d'une surestimation du parc de logements disponibles en 1962 ; d'autre part, le flux migratoire et l'exode rural, n'avaient pas été pris en charge par les pouvoirs publics .

Au lendemain de l'indépendance, de 1962 à 1966, le rythme de livraison du secteur public, programmes urbains et ruraux confondus, ne dépassait pas 6 mille logements par an ; cette période est caractérisée par l'achèvement ou la finition d'un nombre important de logements laissés à l'état de carcasses par les Européens .

En 1964, le pouvoir politique indiquait que : «les logements abandonnés par les Européens ne suffisent plus; il faudrait prévoir 75 mille logements nouveaux dans les villes en plus de 65 mille à prévoir dans les campagnes »; elles précisait « l'impossibilité de fournir à brève échéance des logements acceptables à tous les ménages; les efforts doivent être portés sur les initiatives individuelles et collectives ; l'Etat doit faciliter l'accession à la propriété notamment par la formule de la location-vente » .

En 1965 fut créée la commission interministérielle de l'Habitat; elle avait pour mission l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés ; ceux-ci représentaient 38 mille logements urbains et 4 mille logements ruraux ; les taux d'avancement des travaux variaient de 3 à 65%; cette opération avait nécessité une dépense globale de 500 millions de D.A. ; elle fut achevée au cours des années 1970-1971 ; le mode de financement faisait appel presque exclusivement aux ressources du Trésor public .

Parallèlement à l'achèvement de ces travaux, une vaste opération de construction de 34 mille logements fut entreprise en milieu rural ; elle représentait une autorisation de programme de 280 millions de D.A. dont plus de 40 millions de D.A. étaient destinés à l'auto construction.

Le premier Plan Triennal avait mobilisé 11 milliards de Dinars d'investissements ; ce plan avait consacré 2,62 % de l'investissement à l'habitat sur un budget de 11 milliards DA.; 83 % de cet investissement étaient orientés vers le secteur productif ; 45% étaient réservés aux hydrocarbures, à la sidérurgie, à la pétrochimie et à l'industrie mécanique.

La part d'investissement destinée à l'habitat , soit 3,6% du budget d'équipement , durant le 1er plan Triennal-1967-1969-, demeurait faible.

C'est durant le plan triennal qu'avait été entamée la politique des programmes spéciaux de développement; ceux-ci étaient destinés à développer les zones déshéritées et d'établir un équilibre régional .

1.17.2 LE 1° PLAN QUADRIENNAL -1970-1973-

Ce plan avait mobilisé 27,740 milliards de D.A.; 69 % de cet investissement sont orientés vers le secteur productif ; seuls 4,13 % étaient consacrés à l'habitat ; durant le 1er plan quadriennal cette part de budget avait atteint 5,4 % .

Le 1° Plan Quadriennal prévoyait un objectif de 100 mille logements par an ; sur un investissement de 400 milliards de D.A. , 15% étaient consacrés à l'habitat ; Le plan quadriennal s'était exécuté à hauteur de 36 milliards de D.A. à la place des 27,7 milliards de D.A. prévus précédemment.

Le programme de ce plan se proposait de réaliser 45 mille logements en milieu urbain ; il s'inscrivait dans une perspective d'atténuation des tensions existantes dans certaines villes; un budget de 1 200 millions de D.A. était prévu pour ce projet; finalement, à la fin de 1978, 18 mille logements urbains furent réalisés ; ils auront coûté 1500 millions de D.A.

Le rythme annuel de livraison des logements devait atteindre une moyenne de 21 mille logements ruraux et urbains, soit 3,2 fois la cadence de la période précédente .

Dans le but de stabiliser les populations des campagnes, le 1° Plan Quadriennal avait prévu la réalisation de 40 mille logements ruraux ; le volume global, destiné au financement de ce projet s'élevait à 305 millions de D.A.; à la fin de l'année 1978, seuls 24 mille logements ruraux avaient été réalisés pour un montant de 994 millions de D.A.; ce programme avait été réalisé dans le cadre de l'auto construction ; il faisait appel à la participation de la population rurale .

La Révolution Agraire , décidée en 1971, s'assignait comme objectif de « remodeler complètement le paysage agricole de régions entières et de transformer radicalement les conditions du sol et de vie de la population »; son application au cours des années 1970 avait produit 112 villages socialistes dotés des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

1.17.3 LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL 1974 - 1977

Ce plan avait mobilisé un investissement de 110,2 milliards de D.A.; 7,05 % étaient consacrés à l'habitat ; ce plan prévoyait la réalisation de 60 mille logements ruraux ; il prévoyait aussi la réalisation de 300 villages à moyen terme et 2 mille villages à long terme; il impliquait la multiplication des centres de vie, soit l'équivalent du quadruple du nombre de communes existantes .

En raison des difficultés de toutes natures , la réalisation des programmes de logements prévus dans le cadre des plans précédents n'avait pas répondu à l'attente de la population; le taux d'occupation moyen par logement urbain s'était dégradé du fait de l'accroissement des populations dans les villes ; la tension était devenue plus forte aussi bien dans le milieu urbain que rural.

Les montants d'investissement consommés au cours du 2° Plan Quadriennal-1974-1977 -, dépassaient de 120 milliards de D.A. le volume des dépenses du plan précédent; ils représentaient 3,3 fois les dépenses de ce plan .

Dans le cadre des programmes urbains, à réaliser par les organismes publics, le 2° plan quadriennal avait retenu pour cette période, le lancement de 100 mille nouveaux logements et la livraison des 90 mille logements en cours de réalisation.

L'objectif de l'horizon 1980 prévoyait d'atteindre un rythme annuel de 100 mille logements minimum.

Bien qu'insuffisante par rapport aux besoins, l'action engagée dans les campagnes, dans le cadre de l'habitat rural avait été plus intense que pour l'habitat urbain ; les supports principaux de cette dynamisation étaient les programmes spéciaux ; la mise en œuvre de la Révolution Agraire devait accélérer cette volonté politique de promotion rapide du monde rural; cette action devait se concrétiser par le lancement de 300 villages socialistes agricoles, équitablement répartis sur l'ensemble du territoire ; l'objectif fixé à long terme prévoyait la réalisation de mille villages agricoles ; ce qui devait constituer un élément important de la politique d'aménagement de l'espace rural.

En plus de ce volet important de l'action en faveur du monde rural, le 2° plan quadriennal avait prévu la réalisation de 20 mille logements ruraux dans le cadre de la modernisation et de l'extension des villages existants; ce plan prévoyait aussi la poursuite des programmes d'auto construction à hauteur de 40 mille logements.

Au total, c'est un programme de 100 mille logements ruraux qui devait être lancé ; les livraisons en cours devaient atteindre 90 mille logements.

Au cours du 2° Plan Quadriennal -1974 -1977-, la contribution des collectivités locales était jugée primordiale par l'Etat, pour la réussite des plans nationaux : «l'apport des collectivités locales à la planification doit permettre, en déterminant l'implantation géographique des actions de développement, de renforcer le caractère opérationnel du plan; la mise au point de projets localisés et précis est destinée à utiliser au mieux les capacités régionales et à servir d'appui à la politique de redistribution des revenus ».

L'institution du «Plan Communal » répond aux exigences exprimées par les gestionnaires au niveau local ; c'est le nouvel instrument de la régionalisation du plan et un facteur important de la planification spatiale et de l'aménagement du territoire.

Les plans locaux de développement - P.C.D. et P.M.U. furent décidés dans le cadre de ce plan; ils prévoyaient la décentralisation et la participation active des Collectivités Locales dans la gestion des programmes de développement ; l'accent est mis sur une meilleure maîtrise de la croissance des agglomérations (17).

(17) Rapport général du 2° Plan quadriennal- p. 264

1.17.4 Période- 1978-1979-: 9,93 % de l'investissement initial est consacré à l'habitat

Tableau 8 : Prévisions et réalisation de logements urbains entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale

	Prévisions de logts	- Réalisations -				Restes A réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	Total	
Plan triennal 1967-1969	20 548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1 ^{er} plan quadriennal 1970-1973	41 115	--	2.127	18.318	20.445	20.670
2 ^o plan quadriennal 1974-1977	156 681	--	--	6.208	4.208	152.473
Total	218 344	9.775	9.267	28.159	45. 201	173.143

Source : Direction Générale du plan.

Au cours des 3 premiers plans nationaux de développement , les objectifs tracés étaient en dessous des besoins en logements du pays ; les réalisations par rapport aux prévisions étaient insuffisantes; sur un total de 218 344 logements urbains prévus entre 1967 et 1977, seuls 173 143 logements avaient été achevés .

Tableau 9 :Situation de la production publique de logements à Constantine.

Programmes - intitulés-	Nombre de logements	Situation 1 ^o trimestre 1981	
		Achevés	En cours

- Plan de Constantine - restes -	3 545	3 545 (en 1969)	--
- Plan triennal 1967-1969	750	750	--
- Plan complémentaire - 1970 -	770.	770	--
- Spécial sinistrés	2 000	1 698	302
1° plan quadriennal –1970-1973	1 000	--	1 000
2° plans quadriennaux –1974-1977	6 900	1850	--
- Résorption de l'habitat précaire	2 000	1 757	243
- Divers programmes.	681	--	595
- Carcasses	848	695	--
		695	153
	18 494	11 065	7 428

Source: M.U.C.H

Tableau 10 :Prévisions et réalisations des logements urbains – en termes financiers - en milliers de D.A.

		- Réalisations -				
		1967-69	1970-73	1974-77	Total	Restes à réaliser
Plan Triennal 1967-1969 -	930 138	148 318	604 155	121 752	874 225	55 913
1 ^{er} plan quadriennal 1970-1973 -	2 704 215	--	381 770	1 824 094	2 205 864	498 351
2 ^{ème} plan quadriennal 1974-1977	17 503 937	--	--	3 094 000	3 094 000	14 409 937
TOTAL	21138 290	148 318	985 925	5 039 846	6 174 089	14 964 201

Source : Direction Générale du plan.

1.17.5 1° PLAN QUINQUENNAL-1980-1984-:

En 1980, les services chargés de l'urbanisme et de la construction de la Wilaya de Constantine estimaient à 100 mille le nombre de personnes vivant dans des conditions précaires, soit le tiers de la population de la ville de Constantine; en 1998, le recensement donnait le chiffre de 81 500 personnes logées dans des baraques insalubres .

La décennie 1980 avait mobilisé un investissement massif de 500 milliards de Dinars; tous les équipements structurants avaient été réalisés au cours de cette période ; chaque programme d'investissement renfermait 3 ou 4 « plans spécialisés », chacun dans un secteur particulier; ce sont les « Plans Sectoriels de Développement - P.S.D - » ; ils comprennent les plans « Spéciaux de Wilaya » , les «Plans Locaux , les plans Communaux - P.C. D.- P.M.U.»; le cadre normalisé de la planification était défini par les plans nationaux pluriannuels; ceux-ci étaient matérialisés par des tranches annuelles d'investissement .

Pour plus d'efficacité économique et administrative, la décentralisation est décidée par les pouvoirs publics; celle-ci élargit les compétences des communes ; l'ordonnance N° 6724 du 18 janvier 1967 relative au code communal et au code de la wilaya fixe les missions des collectivités locales et territoriales ; ces compétences avaient été définies de manière trop générale et les délimitations normatives des différentes parties – l'Etat et les collectivités locales – ne furent pas précisées; en dépit de l'existence d'une clause de compétence générale de la commune, aucun texte n'était venu préciser les responsabilités de chacune des parties dans le domaine de l'activité publique tel que l'aménagement du territoire, la planification, la politique urbaine et foncière, les équipements.

Il s'agissait de « définir un nouveau type de relation entre l'Etat et les collectivités locales; celui-ci doit concilier les exigences politiques de la démocratie locale et les contraintes de l'efficacité économique » .

La planification en Algérie est impérative ; cela signifie que les orientations et les directives doivent s'imposer à l'ensemble des opérateurs économiques, aux administrations, aux collectivités locales; en principe celles-ci, en tant qu'agents économiques actifs du développement, sont associées à la préparation du plan tant au niveau national, régional que local ; malgré les améliorations apportées par le 2° Plan National de Développement –1974 - 1977-, leur association fut limitée, voire négligeable ; cette période correspond à l'installation du P.C.D. et du P.M.U.. Aujourd'hui, plus qu'hier l'urbanisation est au cœur des préoccupations locales ; la maîtrise effective du phénomène de l'urbanisme et de l'aménagement local relève du rôle « dominant » de la commune; la question est de savoir si la commune dispose de moyens suffisants au plan institutionnel ; ces moyens doivent assurer au mieux le contrôle actif de la croissance urbaine; ils nécessitent un cadre administratif adapté, un territoire mieux dimensionné, un système de planification cohérent, une maîtrise foncière suffisante et effective .

Les Plans Sectoriels de Développement - P.S.D.- concernaient les grands projets tels que les programmes importants de logements sociaux, l'aménagement des zones d'habitat intégré- Z.H.U.N .- les hôpitaux , les lycées techniques .

Les Plans Locaux de Développement -P.C.D. - P.M.U. - concernaient les équipements sanitaires tels que les salles de soins, les réseaux de voirie .

Les Plans Spéciaux de Wilaya, initiative politique volontariste, furent créés pour diminuer les disparités entre les wilaya ; les plus défavorisées telles que la wilaya de Saida, M'sila, les Aurès, Tizi-Ouzou avaient reçu une aide complémentaire à leur budget initial ; ces plans spéciaux de

wilaya furent supprimés à la veille du 1^o Plan Quinquennal; leurs objectifs furent considérés comme atteints .

Ces programmes de développement furent gérés de manière centralisée .

Tableau 11 : Les investissements publics en Algérie– en millions de DA

Secteurs	Premier plan-1967 –1969					Deuxième plan –1970-1973					Troisième plan – 1974 – 1977 -	
	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%
Hydrocar	2265	41.9	2757	50.9	122.0	4573	36.9	8396	41.2	189.0	19500	40.6
Industrie	5400	48.7	5418	55.3	100.3	12400	44.7	18978	55.0	153.0	48000	48.6
Agricole	1869	16.9	1606	16.4	86.0	4140	14.9	46.6	13.4	115.0	14590	13.2
infracteur	3812	34.4	1768	28.3	72.6	11200	40.4	10907	31.6	97.3	47627	43.2
total général	1108	100.0	9793	100	88.4	27740	100.0	34501	100.0	124.0	110217	100

Source: Secrétariat d'Etat au plan .

Tableau 12 :Evaluation de lastructure des investissements publics réalisés : Cumul par périodes en milliards de Dinars

Secteurs	67,69	70,73	74,77	78,79	1980	1981	1982
Agriculture hydraulique	11,88	4,34	8,91	7,86	4,90	4,43	7,7
Hydrocarbures	2,522	9,70	36,01	32,23	15,77	13,00	14,45
Industrie(hors hydr.)	2,39	11,00	38,15	34,36	16,80	17,74	21,95

B.T.P.		0,64	3,45	2,55	1,62	3,23	5,80
Infrastructure écon.	0,40	1,90	6,94	5,83	3,98	6,05	10,16
Habitat et Urbain	0,24	1,50	8,55	10,09	6,30	6,58	9,90
Enseignement et formation	0,84	3,04	5,94	6,17	4,10	5,10	7,70
Infrastructure sociale et administratif	0,64	3,13	3,90	2,59	1,41	1,55	2,49
Autres	2,64	4,10	9,38	5,75	3,30	9,57	12,65
Total réalisé	9,16	36,31	12,23	107,43	58,18	67,25	92,80
Investissement prévu	9,06	27,75	110,2		400		

Source: Secrétariat d'Etat au plan .

Ce tableau indique que les investissements en faveur de l'industrie baissent légèrement au profit des autres secteurs tels que les travaux publics et le génie-civil -B.T.P.-qui rentrent dans le cadre de l'industrialisation , ainsi que les projets d'habitat .

La croissance urbaine en Algérie est un phénomène relativement récent ; son accélération depuis le lancement du premier plan de développement avait eu des conséquences sur la nature du développement socio-économique du pays.

1.18 LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ou « LOGEMENT SOCIAL » en Algérie :

Le « Logement Social Locatif » appelé communément « Logement Social » est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs uniques étaient des organismes publics - les O.P.G.I - Offices de Promotion et de Gestion Immobilière ; il était financé sur concours du Trésor Public, c'est-à-dire par l'Etat , à long terme et à un taux d'intérêt préférentiel ; le financement du « Logement Social Locatif » a connu plusieurs étapes :

a - De 1970 à 1973 : 50 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt auprès du Trésor Public au taux de 1% avec une durée d'amortissement de 30 ans ; les 50% du montant complémentaire sont prêtés par la C.N.E.P. au taux de 4,75% avec une durée d'amortissement de 20 ans .

b - De 1973 à 1975 : 75 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt consenti auprès du Trésor Public, au taux d'intérêt de 1% amortissable sur une période de 40 ans ; les 25 % du montant complémentaire , sont financés par la C.N.E.P au taux de 4,75 % et amortissables sur une période de 20 ans .

c - De 1979 à 1996 : les programmes sont financés à 100 % par un prêt consenti auprès du Trésor Public au taux de 1% et une durée d'amortissement de 40 ans avec un différé de 4 ans et la suppression des intérêts intercalaires ; de 1990 à 1995 , la dévaluation du Dinar obligea les pouvoirs publics à varier le taux d'intérêt entre 6% et 15% .

Les crédits financés par l'Etat sur concours temporaire furent importants puisque de 1981 à 1986 , 44 milliard de D.A furent consommés ; de 1969 à 1980, les consommations représentaient 160 milliards de D.A. Durant le 1° Plan Quinquennal -1980-1984-, les crédits prévus à court terme représentaient plus de 45 milliards de D.A. ; 31 milliards de D.A. furent consommés, soit 70 % des crédits mobilisés ; les crédits prévus dans le cadre du 2° Plan Quinquennal s'élevaient à 38 milliards de D.A, soit une moyenne annuelle de 7,5 milliards de D.A ; le mode de financement indiqué ci-dessus - taux d'intérêt et durée de remboursement - équivalait en fait à des encours définitifs, dans la mesure où il était pratiquement impossible de reconstituer le capital et d'effectuer son recyclage ; en effet , les loyers et le prix de cession des logements ne sont pas déterminés sur la base du prix de revient du logement et les loyers ne sont recouverts que partiellement ; des améliorations furent apportées afin de rendre le financement des programmes de logements plus efficace et plus facile à maîtriser ; ainsi, concernant le financement des logements sociaux sur concours temporaire et eu égard aux conditions particulièrement avantageuses qui lui sont accordées – 1% d'intérêt par an - avec une durée de remboursement de 40 ans- il s'était avéré logique de réserver ces logements aux citoyens les plus nécessiteux .

d - De 1996 à aujourd'hui : en 1998 , le décret n° 98-42 définit la nature du futur bénéficiaire du logement social ; celui-ci sera réservé exclusivement aux citoyens dont les revenus sont qualifiés de faibles ; ils concernent les salariés qui perçoivent moins de 12 mille D.A. par mois ; les programmes

de « Logements Sociaux Locatifs » ne sont plus financés entièrement par le Trésor public ; des nouvelles ressources sont mobilisées dans le cadre du « Fonds National Du Logement » - F.N.D.L -; celui-ci serait alimenté par les fonds des œuvres sociales ainsi que par la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles ; d'autre part, les prescriptions techniques de ces programmes comme la surface moyenne sont revues à la baisse ; il a été convenu aussi d'appliquer des mesures coercitives dans le recouvrement des loyers .

La nouvelle procédure promulguée par le décret n° 98-42 relatif aux procédures d'attribution des logements urbains « Sociaux Locatifs » exige que les travaux des commissions communales débutent trois mois avant la réception des logements ; après notification du Wali , les états définitifs doivent être publiés et transmis aux O.P.G.I pour attribution après recours auprès de l'A.P.W..

Le financement des « Logements Sociaux Locatifs » par le Trésor public, sur le concours définitif, sera dorénavant limité ; il sera utilisé comme complément ; il sera orienté vers l'habitat rural; il sera destiné à apporter une aide aux auto-constructeurs situés dans les zones déshéritées ; le désengagement progressif de l'Etat est perceptible .

Le logement social locatif est redéfini , à partir de l'année 2001, par une nouvelle loi ; celle-ci s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles ; l'article 2 donne une nouvelle définition du logement social ; « c'est une construction à usage exclusif d'habitation , réalisée par l'Etat ou les collectivités locales, destinée à des personnes socialement défavorisées » ; cette loi fixe les nouvelles règles d'accès au logement social ; le programme de 1998 indiquait la réalisation de 140 mille logements initiés par les O.P.G.I .

L'année 2000 avait enregistré la livraison de 162 mille logements dont 60 484 logements sociaux locatifs ; ce nombre avait connu une évolution par rapport à l'année précédente où il avait enregistré 41 mille unités ; le ministère faisait remarquer que les coûts étaient passés de 22 mille D.A. à 14 500 D.A. le m² construit, économisant à l'Etat quelque 10 milliards de D.A. ; quant-à la distribution des logements disponibles, le ministère avait indiqué que seuls 10 mille logements sociaux avaient été remis à leurs bénéficiaires au cours de l'année 2002 . En 2001, 137 634 logements, tous programmes confondus avaient été lancés sur le terrain pour une livraison de 86 200 unités ; plus de 101 mille logements avaient été réceptionnés ; sur cet ensemble de logements 72 029 logements urbains avaient été réceptionnés ; parmi ces logements figuraient 48 941 logements « Sociaux-Locatifs » initiés par les O.P.G.I ; en 2002 , durant les 3 premiers trimestres , 96 350 logements étaient lancés .

La production de logements sociaux locatifs, au titre du 1^o semestre 2003 avait enregistré la livraison de 28 373 unités au total contre 40 566 à la même période de l'année 2000, soit une baisse de 30% ; les coûts moyens d'étude et de réalisation au m² étaient de 16 500 D.A. contre 15 mille D.A. durant le 1^o semestre 2002 .

Entre l'année 1999 et l'année 2003 , soit une période de cinq années , 540 mille logements , tous types confondus , avaient été réalisés . Durant l'année 2005, sur un total de 334 mille logements, tous types conf logements avait été lancé en 2005 ; ces logements connaissent un début de réalisation ; ils comprennent 105 698 logements sociaux locatifs ; 72 mille logements, tous types confondus devraient être livrés durant l'année 2006, en cours, contre 30 mille unités en 2005 pour

les dix wilayas du Centre - Alger, Boumerdes, Médéa, Bejaia, Blida, Ain Defla, Tizi Ouzou, Bouira, Djelfa, Tipaza – y figurent 27 mille logements sociaux-locatifs; 250 mille logements devraient être livrés au cours de l'année 2006 ; la préparation du programme 2005 - choix de terrain et appel d'offre - s'était effectuée au cours de l'année 2004 ; le programme de l'année 2005 est estimé à 100 milliards de D.A. ; le taux d'absorption des crédits est supérieur de 50% par rapport à celui de l'année 2002 ; il est obtenu grâce à l'amélioration de la cadence du secteur ; la Caisse Nationale du Logement - C.N.L.- avait accordé 98,183 milliards de D.A. d'aide au logement dont 42% avaient été absorbés par le logement social locatif ; la consommation de l'année 2005 est supérieure de 14% par rapport à celle de l'année 2004 , estimée à 86,3 milliards de D.A. ; supérieure de 16% par rapport à 2003 avec 83,8 milliards de D.A. , supérieure de 72% par rapport à l'année 2002 avec 57,1 milliards de D.A. ; le lancement massif de 640 mille logements sur les différents chantiers est prévu pour l'année 2006 ; à la fin de l'année 2006, il est prévu de lancer 300 mille autres logements ; ainsi, 900 mille unités, sur un total de 1 million seraient simultanément en cours de réalisation .

Le programme de « Relance Economique » quinquennal - P.C.S.R.E. -2005-2009- destiné au logement social prévoit un budget de 11 milliards de D.A. pour la wilaya de Constantine ; 5 milliards de D.A. sont prévus pour la réalisation de 5 mille logements sociaux-locatifs.

Les O.P.G.I. - Offices de Promotion et de Gestion Immobilière - sont des organismes publics sous tutelle du ministère de l'Habitat ; ils sont chargés de gérer les besoins du citoyen en matière de logement social ; la situation difficile , héritée par ces offices après l'indépendance du pays n'a jamais pu être maîtrisée ; ceux ci continuent à éprouver des difficultés dans la gestion du contentieux immobilier à l'échelle nationale .

Entreprises à caractère administratif -E.P.A.-, puis à caractère industriel et commercial - E.P.I.C.- en 1991, conformément au décret n° 91-147- les O.P.G.I., à l'image des organismes publics, n'arrivent pas à rentabiliser leurs structures ; le Trésor Public intervient régulièrement pour effacer des dettes qui varient entre 150 et 160 milliards de D.A. par an .

En 1988 , la loi de finances avait défini une sorte de relation-convention entre le Trésor Public , la C.N.E.P., et l'O.P.G.I.; à chaque fois que l'Etat décidait de lancer un programme de logements, une enveloppe financière était versée à la C.N.E.P qui saisissait à son tour l'O.P.G.I. ; une fois les travaux exécutés, l'Etat commence à récupérer le coût - 160 - d'investissement en appliquant les taxes sur les loyers ; d'ailleurs le décret - 89-99 - viendra une année plus tard pour fixer le prix du loyer et les autres modalités; ce décret n'a pas été respecté dans la mesure où 50% des loyers , dont 42% sur la totalité des logements, sont pris en charge par l'Etat ; ajoutons à cela les abattements appliqués sur le loyer social et le loyer économique ; tel que la loi l'avait prévu, le Trésor Public récupère les deux tiers - plus de 70% des coûts des loyers - et ne laisse que le tiers - moins de 30% - aux O.P.G.I. ; avec ce faible taux, ces offices doivent payer toutes les charges, dont les salaires et la maintenance des cités et des immeubles .

En 1993, le ministère de l'Habitat avait sommé les locataires de payer les loyers ; cette opération sera renouvelée en 1996 puis en 1998, sans aboutir aux résultats escomptés ; en 1997, 42 offices bénéficièrent de l'aide de l'Etat ; une dette de 6 milliards de D.A. fut effacée pour chaque office, soit un total compris entre 210 et 252 milliards de D.A. ; l'Etat débourse, annuellement, une

enveloppe de 15,84 milliards de D.A. pour couvrir les frais de loyers; outre les 50% des locataires qui sont insoumis au règlement, 60% des administrations publiques n'honorent pas leurs redevances et ce, au détriment des O.P.G.I. qui sont asphyxiés financièrement . Au cours de l'année 2001, 43 O.P.G.I. étaient répartis sur 40 wilayas ; ces offices détenaient 11% du patrimoine immobilier national , soit 460 mille logements et locaux ; au 31 décembre 2002, le parc immobilier en exploitation par les O.P.G.I comprenait 589 640 structures dont 546 777 logements sociaux locatifs; 50% des loyers n'étaient pas honorés par les locataires ; 60% des administrations publiques ne payaient pas leurs redevances à l'O.P.G.I.; le manque à gagner sur ces loyers impayés était estimé à 15,84 milliards de D.A., soit 39 600 D.A. par logement; le loyer moyen coûte actuellement 900 D.A. alors que la loi l'avait fixé entre 400 et 1400 D.A.; le coût actuel du loyer ne couvrira pas les frais d'investissement sur une période de 400 ans; les prescriptions techniques de ces programmes comme la surface moyenne sont revues à la baisse ; il a été convenu aussi d'appliquer des mesures coercitives dans le recouvrement des loyers; concernant l'exécution des programmes de logements « Sociaux-Locatifs » par les O.P.G.I durant la période 1997-2000-, 30 offices se situaient au dessus de la moyenne nationale qui était de l'ordre de 40%; des offices avaient réalisé la totalité de leur programme alors que d'autres n'avaient réalisé que 16% de leur programme ; 84% restaient à réaliser pour une même période de dotation .

Les O.P.G.I. avaient accumulé au cours de leurs différents exercices des dettes importantes; les pouvoirs publics n'étaient pas intervenus au moment opportun pour - 161 - assainir ces offices afin de leur donner une nouvelle dynamique de gestion ; entre 98% et 99% des financements du logement social des O.P.G.I. viennent des dettes ; la C.N.E.P. et la C.N.L. n'ont jamais été payées à temps alors que ces offices devaient payer une taxe sur le foncier immobilier; au cours de l'année 1997, le Trésor Public fut amené à prendre en charge une ardoise de 152 milliards de D.A.; depuis l'année 1991, le Trésor Public avait effacé une dette de 400 milliards de D.A .

Une réflexion fut engagée au cours de cette période pour revendiquer l'autonomie de 9 offices; le motif majeur en était l'augmentation du loyer de 10% à 12% chaque année ; entre les années 1995 et 2000, le loyer avait augmenté de 85% .

Au cours de cette période on réfléchissait aussi aux moyens à mettre en œuvre pour accélérer la distribution des « Logements -Sociaux- Locatifs » évalués à 80 mille ; au cours de l'année 2000, sur un ensemble de 70 mille logements disponibles, seuls 10 mille logements avaient été distribués; les collectivités locales tardaient à les affecter, de crainte de susciter des mécontentements ; les commissions d'attribution étaient en effet contestées ; l'affichage des listes des bénéficiaires de logements sociaux provoque encore des contestations ; celles-ci s'expriment par des manifestations de rue violentes et des heurts avec les forces de l'ordre ; au mois de mai 2004 , le siège de l'A.P.C. et le siège de la daïra d'Ouled Ben Abdelkader avaient été incendiés ; au même moment la mairie de Sidi Aich était fermée par des citoyens en colère ; faut-il pour cela revenir aux attributions d'autorité effectuées par le Wali et les présidents d'A.P.C. ? Il serait temps de trouver une réponse à ce grave problème de distribution ; celui-ci lèse aussi bien les citoyens qui ne profitent pas de ces logements sociaux construits dans le but évident de détendre la crise du logement, que l'Etat qui perd d'importants revenus locatifs qu'il aurait pu recycler dans de nouveaux programmes de logements .

Les « Logements Sociaux » réalisés par l'Etat et les collectivités locales sont destinés à des personnes socialement défavorisées ; l'article 10 stipule que le logement social est attribué par une commission nationale « sur la base de critères d'équité, de transparence, qui prête serment » ; le critère de revenus moyens retenu comme condition d'accès n'est pas défini avec précision ; l'article 34 contient des mesures coercitives susceptibles d'être prises à l'encontre de personnes faisant une fausse déclaration : 1 à 5 ans de prison et 50 mille à 100 mille D.A d'amende sont envisagés contre les faux déclarants .

Au cours d'un débat à l'A.P.N., de nombreux députés avaient noté que la problématique du « Logement Social » ne se posait pas en terme de texte : « c'est avant tout une question d'hommes chargés de traduire dans les faits les lois » ; les députés s'étaient montrés - 162 - sceptiques quant-à l'efficacité de ce texte face aux manœuvres de la « maffia » du logement et du foncier, qui avait bâti sa fortune en contournant les textes de loi ; d'autres députés reprochaient au projet « une absence de vision globale quant-à la problématique dans son ensemble » ; dans cet ordre d'idées, les intervenants avaient mis l'accent sur les paramètres de corruption , régionalisme quant-à l'accès au logement social ; d'autres députés accusaient l'Etat d'être à l'origine de ce qui est qualifié de gabegie : « le mal avait commencé avec la cession des biens de l'Etat au Dinar symbolique ».

Chapitre 3 : Approche thématique

1.19 Introduction

Le thème est un élément essentiel dans la politique des logements en Algérie, qu'on ne peut pas commencer une conception architecturale sans connaître les différents détails et informations sur le thème.

Dans ce présent chapitre, nous allons exposer et analyser des expériences modèles de quartiers résidentiels des logements sociaux en insistant surtout sur la démarche de la réalisation d'un tel projet.

Pour sortir l'information nécessaire pour créer notre projet du logement social avec des notions architecturales correctes et améliorer ses conditions pour le confort des habitants.

L'exploration de ces expériences, constituera par la suite une source d'inspiration et va servir à élaborer notre programme de base.

1.20 Exemples internationaux

1.20.1 LES LOCHÈRES 22 [Sarcelles]

➤ Paramètres du choix :

Cet exemple situé à la banlieue des paris qui exprime le cas actuel du logement social en Algérie concernant l'implantation et le programme.

➤ Présentation :

Construits entre 1954 et 1974, les 12368 logements mis en œuvre par la Caisse des dépôts et consignations à Sarcelles témoignent des faits urbains majeurs de la seconde moitié du XX e siècle. À partir du financement d'une société coopérative baptisée « Cas - tors », la construction de 440 logements est confiée aux architectes Boi - leau et Labour dette. Ils dessinent une pièce urbaine autonome qui constitue une unité de voisinage.

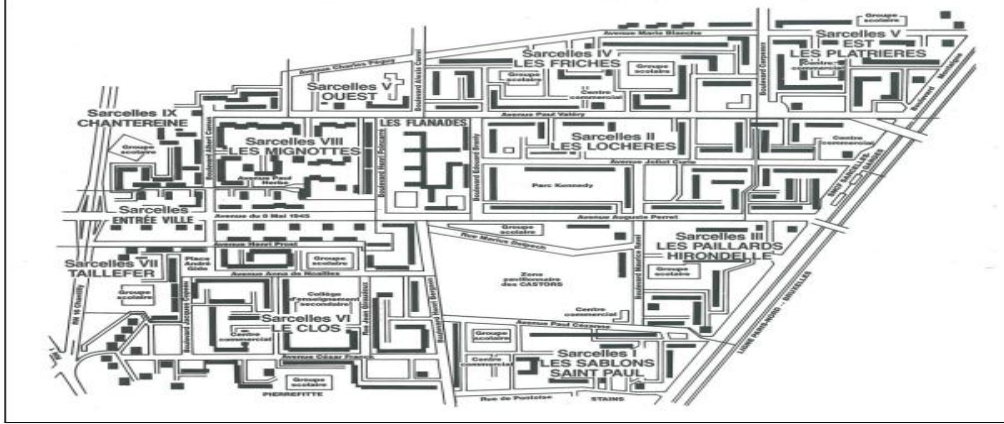


Figure 2. 1: Les grands ensembles de sarcelles

➤ Situation

Sarcelles est une ville française située dans le département d' Oise et la région d'ile- de- France , sarcelles est une ville de la banlieue nord de paris située a km de la capitale

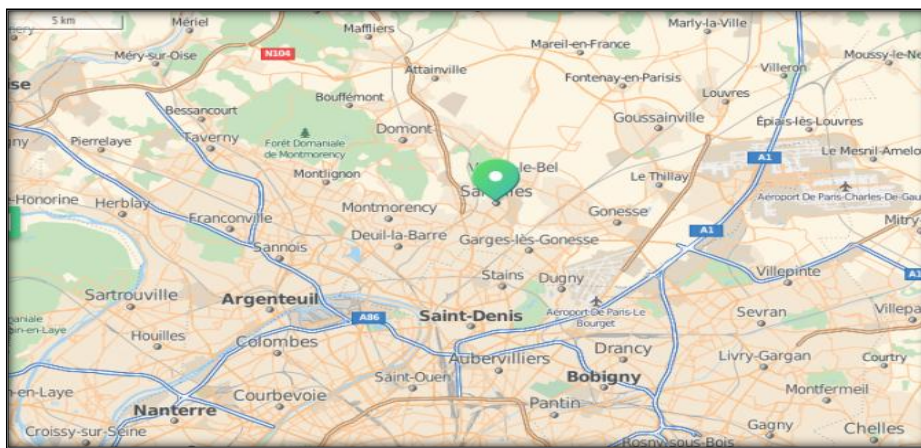


Figure 2. 2: Plan de situation

Fiche technique

Période de construction : 1955-1976

Nombre de logements : 12 368 logements.

Type de logements : en location et en copropriété

Architecte : Labourdette

➤ Analyse des plans

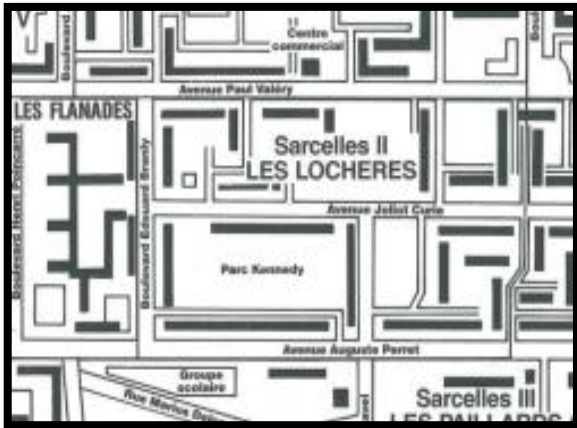


Figure 2. 3:Plan de masse



Figure 2. 4:Perspective

Le terrain a une forme rectangulaire, les bâtiments en barre, implantées d'une façon orthogonale.



Figure 2. 6:Plan RDC

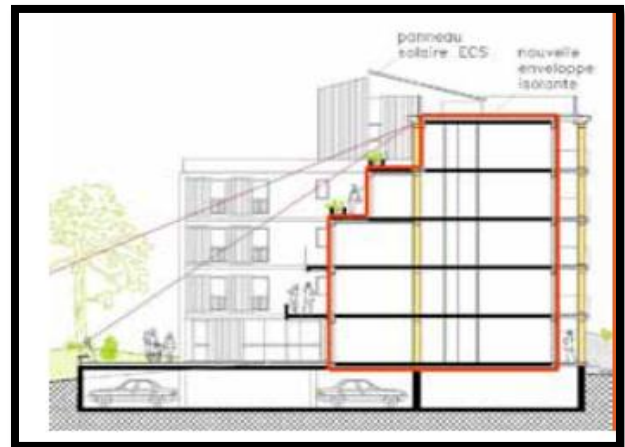


Figure 2. 5:Coupe d'un bloc

- Le rez-de-chassez contient des logements et des commerces, activités tertiaires
- Le parking en sous-sol
- Les étages courant, les logements partagent par un coursive les premiers résidents sont effectivement des salariés, ouvriers et employés des grandes entreprises cotisant au 1%.
- Ils habitent les 67% de l'ensemble de logements affectés à l'habitat social.

➤ **Analyse des façades**

Les façades sont horizontales et les fenêtres en longueur, la couleur dominante c'est la grise et la blanche. Les matériaux utilisés sont des matériaux minces.

➤ **Les problèmes dans les grands ensembles de sarcelles (Lochères):**

- La crise économique augmente la gravité des problèmes sociaux en France, comme la pauvreté ou la violence (le rap est une moyenne pour exprimer les difficultés de la vie dans les cités et ils le font parfois avec des mots violents.)
- Les habitants des grands ensembles en souffrent plus particulièrement.
- C'est pourquoi on parle de la « crise des banlieues » depuis le début des années 1980. Des aides spécifiques sont attribuées aux cités les plus en difficultés.
- Les grands ensembles de Sarcelles ont rejoint la liste de les territoires fragiles qu'on appelle des quartiers sensibles.
- Tout le monde n'est pas égal face à la crise économique. Les ouvriers, les jeunes, les immigrés sont les premiers touchés.
- Or ils sont plus nombreux au sein de la population des grands ensembles de Sarcelles.
- Cette concentration de personnes plus exposées pose des problèmes difficiles à résoudre, les habitants de Sarcelles ne sont pas d'accord avec l'image qui est donnée de leur cité dans la presse.
- Ces images en décalage avec la réalité ont cependant des conséquences plus graves. Elles renforcent les problèmes économiques et sociaux .

➤ **La solution c'est la nouvelle politique de rénovation**

Le gouvernement décide en tout cas en 1973 d'interdire la construction de nouveaux grands ensembles. Seuls les chantiers des opérations déjà commencées se terminent.

• **Politique de la ville**

Les mesures concernant les quartiers sensibles sont désignées sous le nom de « politique de la ville ». Car elles veulent traiter l'ensemble des problèmes : favoriser l'installation d'entreprises et la formation professionnelle, lutté contre l'échec scolaire, la délinquance et les discriminations, rénover le cadre de vie, etc. De nombreux organismes participent à ces actions.

Réhabilitation

De nombreux chantiers portent sur la remise à neuf des façades et des halls d'entrée. Ils offrent parfois l'occasion de rénover les logements, par exemple on remet à neuf les circuits électriques ou les salles de bain. Toutes ces interventions sur les immeubles sans les démolir.

Rénovation

Depuis quelques années, on rénove l'ensemble de certains quartiers.

Des immeubles sont démolis afin de créer de nouvelles rues et de nouveaux logements.

Des habitations d'un autre type sont reconstruites : petits immeubles collectifs ou maisons.

Tous ces travaux transforment le grand ensemble en un quartier plus classique et mieux relié au reste de la ville.

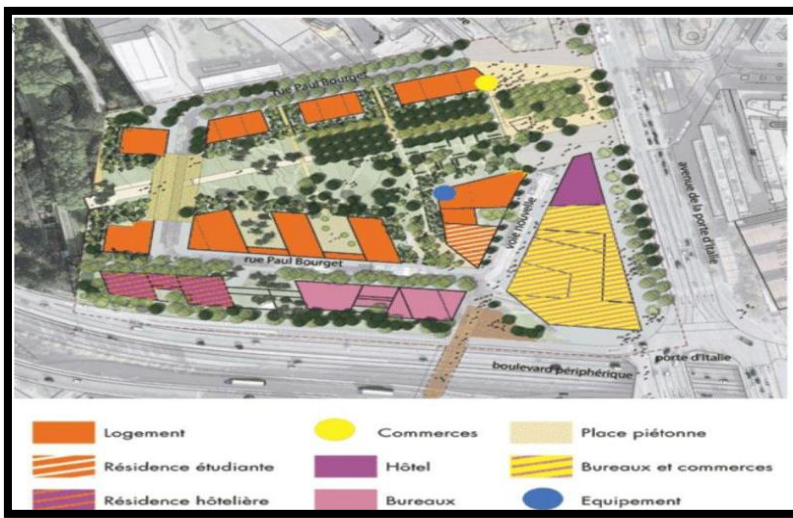


Figure 2. 7: Plan de masse et perspective



1.20.2 Quartier Paul Bourget

➤ Paramètre de choix

Cet exemple exprime les solutions suivies par l'état français pour améliorer les conditions de vie dans les cités du logement social.

➤ Présentation

En restructurant la cité Paul Bourget, la Ville de Paris s'est fixée comme objectif d'ouvrir et de mieux intégrer le quartier dans son environnement, d'offrir un cadre de vie à ses habitants plus agréable et mieux protégé des nuisances sonores du périphérique, de construire des habitations plus confortables notamment en terme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et répondant aux exigences du développement durable.

➤ **situation**

Située au sud du 13^{ème} arrondissement, à proximité immédiate de la commune du Kremlin-Bicêtre, la cité Paul Bourget a été construite en 1954 et 55 dans le cadre d'un plan d'urgence de logements des familles.

➤ **Programme**

• Logements :

402 logements répartis en 365 logements sociaux existants reconstitués et 37 logements intermédiaires

- 100 logements étudiants

• Activités économiques

- Bureaux (17 000 m²)

- Commerces (4000m²)

• Hébergements hôteliers

- hôtel (5 670 m²) et résidence hôtelière (3 700 m²)

• Equipements

- Equipement culturel pour la jeunesse de type médiathèque/bibliothèque (1 000 m²)

- Jardin public en cœur d'îlot (8 000 m² environ)

• Aménagement des voiries

- réaménagement et prolongement de la rue Paul Bourget

- création d'une voie nouvelle locale

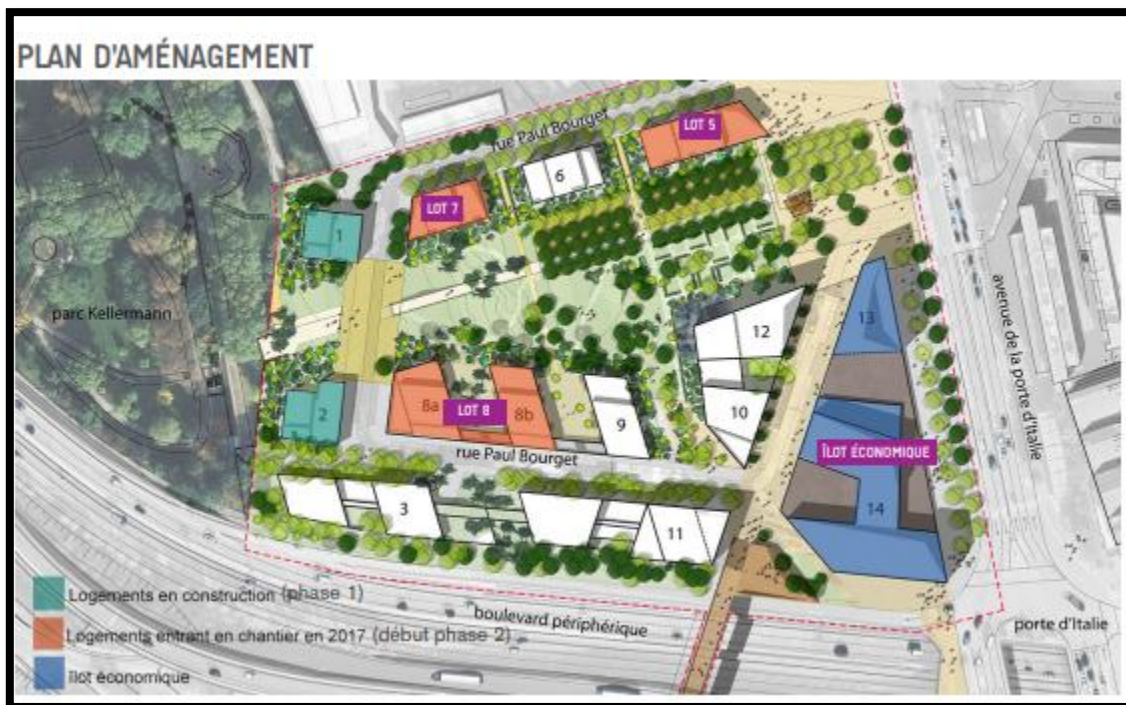
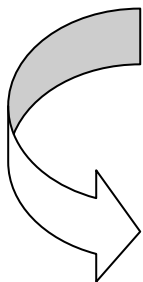
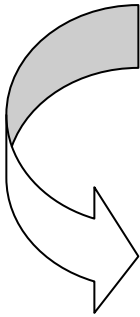


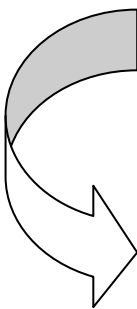
Figure 2. 8: Plan d'aménagement



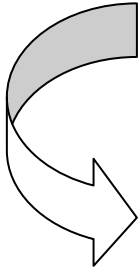
LOT 5 - Élogie, maître d'ouvrage. Immeuble de 75 logements sociaux. Architectes Naud et Poux. Ce bâtiment accueillera en rez-de-chaussée un restaurant qui sera ouvert à la fois sur l'avenue et le jardin



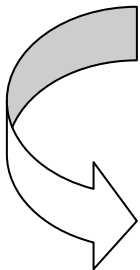
LOT 7 - Élogie, maître d'ouvrage. Immeuble de 44 logements sociaux. Architecte Martin Duplantier



LOT 8 - Élogie, maître d'ouvrage. Immeuble de 77 logements sociaux. Architectes : agences « Vous êtes ici » et « Nomade ».



L'ÎLOT ÉCONOMIQUE - Vinci, maître d'ouvrage. Situé avenue de la Porte d'Italie, il sera mis en chantier en 2016 sur les terrains aujourd'hui occupés par l'enseigne Bricorama, un parking et les emprises de l'ancienne station Total. Composé d'un immeuble de bureaux, d'activités et de commerces dont le magasin Bricorama et d'un hôtel, ce programme a pour architecte l'agence X'TU.



LOT 5 > 75 logements sociaux et 1 local commercial de 200m² > 1, 3 et 5 rue Paul Bourget 75013 Paris

Le projet s'attache à mettre en place un principe d'évolutivité des bâtiments dans le temps, aussi bien à l'échelle du logement qu'à l'échelle de l'édifice.

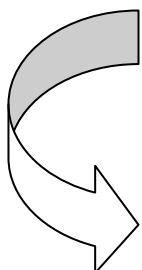
Tous les logements sont soit traversant, soit d'angle, soit les deux à la fois avec trois orientations offertes sur l'extérieur avec des balcons ou terrasses généreux

Tous possèdent des séjours spacieux, largement ouverts en façade, avec des prolongements extérieurs

En rez-de-chaussée, directement sur la place, un commerce occupe les trois angles du bâtiment

Un système de poteaux/poutres (bandes noyées intégrées dans les dalles) offre la possibilité, à terme, de réaménager entièrement les intérieurs pour une éventuelle évolution d'usage.

Les matériaux employés, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sont choisis pour leur caractère noble, pérenne et non salissant. Ainsi, l'utilisation du verre clair, du verre émaillé, du béton et du métal prédomine .

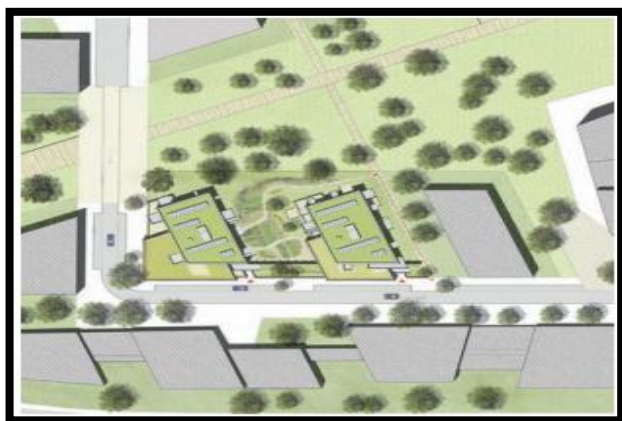
LOT 7: 44 logements sociaux collectifs > 15 rue Paul Bourget 75013 Paris

Le concept consiste à développer une volumétrie extrêmement rationnelle, parfois remplie, parfois ouverte, parfois prolongée par une terrasse ou un balcon, habillée par des vitrages performants ou un complexe isolant, puis prolongée par des espaces extérieurs vers le parc.

L'imbrication des niveaux crée une richesse volumétrique intéressante à l'échelle du quartier.

La matrice principale est traitée en isolation par l'extérieur et en bardage en rendu béton

Les deux façades, sur rue et sur parc, expriment deux urbanités différentes, l'une étant alignée et propre, l'autre étant plus découpée et débordant de vert, d'arbres et d'espaces ensoleillés.

LOT 8 > 77 logements sociaux > 31 à 35 rue Paul Bourget 75013 Paris

Plan de masse



Perspective

Répartis sur 5 bâtiments du R+5 au R+8, ils sont reliés entre eux par des jardins d'hiver. Il met en valeur l'accès des résidents à pied et libère l'espace nécessaire aux différents locaux communs.

Analyse des plans

Les types des logements sont variées entres les F2 ,F3, F4 et F5

Au niveau du bâtiment A on trouve 6 appartement par chaque étage (étage courant)

Au niveau du bâtiment B on trouve 5 appartements par chaque étage (étage courant)

Les logements sont distribués selon un couloir mené par une seule cage d'escalier .



Figure 2. 9:Plan étage courant

- Les pièces de même nature se superposent.
- Les chambres sont protégées des vues directes depuis d'autres logements.
- Toutes les cuisines sont en cloisonnées et nombreuses sont celles qui profitent d'une cloison coulissante afin de permettre l'ouverture sur le séjour.
- Toutes les pièces disposent d'occultations .



Figure 2. 10:Coupe des deux blocs

- Le parking en sous sol a 60 places de stationnement
- Le rez-de chausser contient des locaux commerciaux



Figure 2. 11:vue globale du projet

- Le projet propose un contraste entre des façades traitées en châssis bois-aluminium et tableaux métalliques blancs, une façade sur rue en brique avec volets métalliques coulissants et autres éléments rapportés en métal.
- La façade nord du bâtiment central sera revêtue d'un bardage en cassette métallique micro-perforée.



Figure 2. 12:Perspective sur les habitations sociales+l'activité commerciale

Synthèse

- Restructurer la cité Paul Bourget pour mieux l'intégrer dans son environnement en reconstituant au minimum le nombre de logements sociaux existants (soit 365 logements)
- Réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique grâce à les techniques d'isolation
- Aménager un jardin public
- Améliorer l'accessibilité et éviter la circulation mécanique sur le terrain par la création du parking en sous sol.
- Relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité
- Aménager les espaces publics en faveur des circulations douces.
- La bonne orientation et aération des pièces du logement
- La variété du traitement de façades donne une animation urbaine
- La présence du commerce et des équipements et les aires de jeux pour un cadre de vie confortable pour les habitants.

1.20.3 135 logements à Angers

➤ Paramètre de choix

Cet exemple exprime les nouvelles techniques et le développement du logement social en France.

➤ Présentation :

Angers Habitat est un bailleur social qui souhaitait désenclaver le quartier du Grand Pigeon à Angers tout en améliorant son image.

➤ **Fiche technique**

Localisation : ZAC Grand Pigeon, rue Le Gouz, Angers (49)

Maître d'ouvrage : Angers Habitat

Architectes : Willfrid Bellecour – François Barberot

Type de mission : Mission complète

Bureaux d'études : SIBAT – RFR Eléments

Paysagiste : Phytolab

Programme : Projet ANRU, 135 logements sociaux locatifs, 85 places de parking en sous-sol

Surface : 10600 m² SHON / 8 355 m² SHAB

Coût des travaux : 13,8 M€ HT

Livraison : 2010

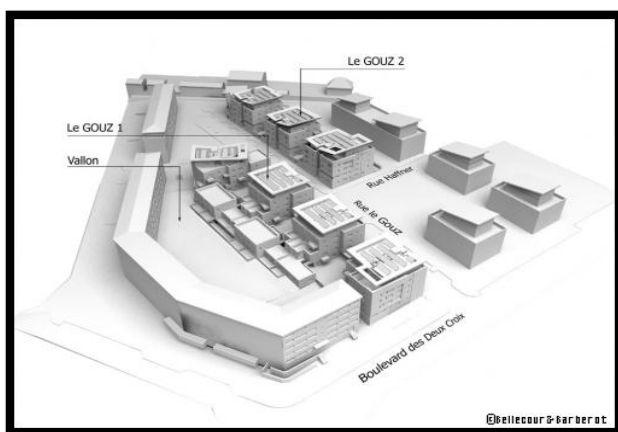


Figure 2. 13: la volumétrie



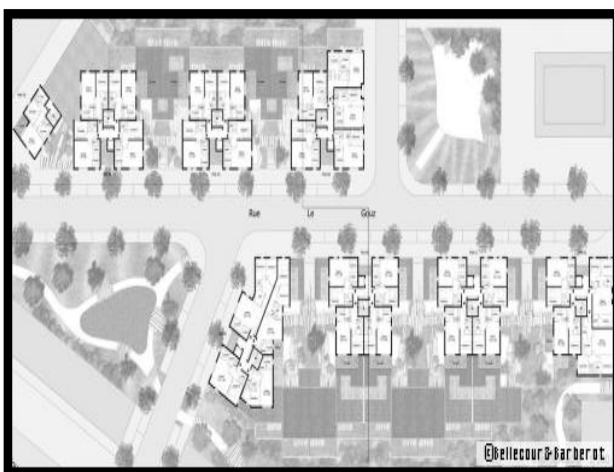
Figure 2. 14: Plan de masse

➤ Analyse des plans



Figure 2. 15: l'environnement extérieur

La disposition des plots dans le plan de masse a été choisie en fonction de l'orientation du soleil dans le but d'optimiser l'ensoleillement et la source d'énergie. Les toitures sont recouvertes de panneaux solaires pour alimenter le circuit d'eau chaude. Ces derniers sont orientés à 25° vers l'ouest, certes la performance en hiver est plus faible mais elle est plus forte en été, au final, la production est semblable à une orientation plein sud.



TYPE	NOMBRE	SURFACE MOY.
T2	81	50
T3	24	68
T4	23	82
T5	7	98

Figure 2. 16: Plan d'assemblage et tableau des surfaces

- Une très grande majorité de petits appartements (en particulier de T2) à installer dans les étages,
- Un nombre très important (en particulier pour Le Gouz 1) de grands logements (T4 et T5) devant être accessibles directement depuis la rue
- Les plots ont alors été conçus pour abriter à chaque niveau courant quatre T2 autour d'un noyau compact et d'un palier bénéficiant toujours d'un éclairage naturel et de vues vers l'extérieur.



Figure 2. 17:Vue globale. Source : Google earth

La conception des T4 et T5 accessibles directement depuis la rue induisait, pour respecter cet objectif dans un linéaire limité, une combinatoire de duplex venant s'inscrire en pieds des plots ou se déployant en petites maisons de villes autour des patios définis par l'écartement des plots.

- Les patios prennent alors tout leur sens : ils organisent à la fois un véritable espace de transition vers les logements et des jardins privatifs pour les logements proches de la rue.
- Le double exposition, en angle, a été privilégié pour les appartements en étage, de deux et trois pièces.
- Ceux-ci situés principalement au dernier étage bénéficient de larges terrasses surplombées par une audacieuse casquette en béton, en plan légèrement incliné. Les étages sont, bien sûr, desservis par des ascenseurs ...



Figure 2. 18:Les jardins privatifs et terrasses

Les jardins privatifs arrière s'organisent alors naturellement :

- côté Le Gouz 1, ils surplombent sensiblement le jardin public qui viendra prendre place entre le projet et la barre existante.
- côté Le Gouz 2, ils s'installent de plain-pied avec le jardin public en bande qui prendra place entre la rue à créer et la rue des Banchais..



Figure 2. 19:l'emplacement du centre commercial dans le quartier

- Côté transports vers le centre-ville, le quartier est desservi par quatre lignes de bus.
- Un centre commercial ne devrait pas tarder à ouvrir au pied d'un autre ensemble de logements à proximité de ceux du Gouz, et qui rassemblera des commerces dont certains existaient déjà dans le quartier.
- Le marché viendra lui aussi s'installer sur la place devant le centre commercial.
- **Analyse des façades**
- Un ensemble plutôt séduisant avec ses bâtiments peu élevés – trois niveaux maximum – dont les couleurs et les formes ont réussi à « *casser les séries et l'effet de masse* »



Figure 2. 20:Elévation et coupes

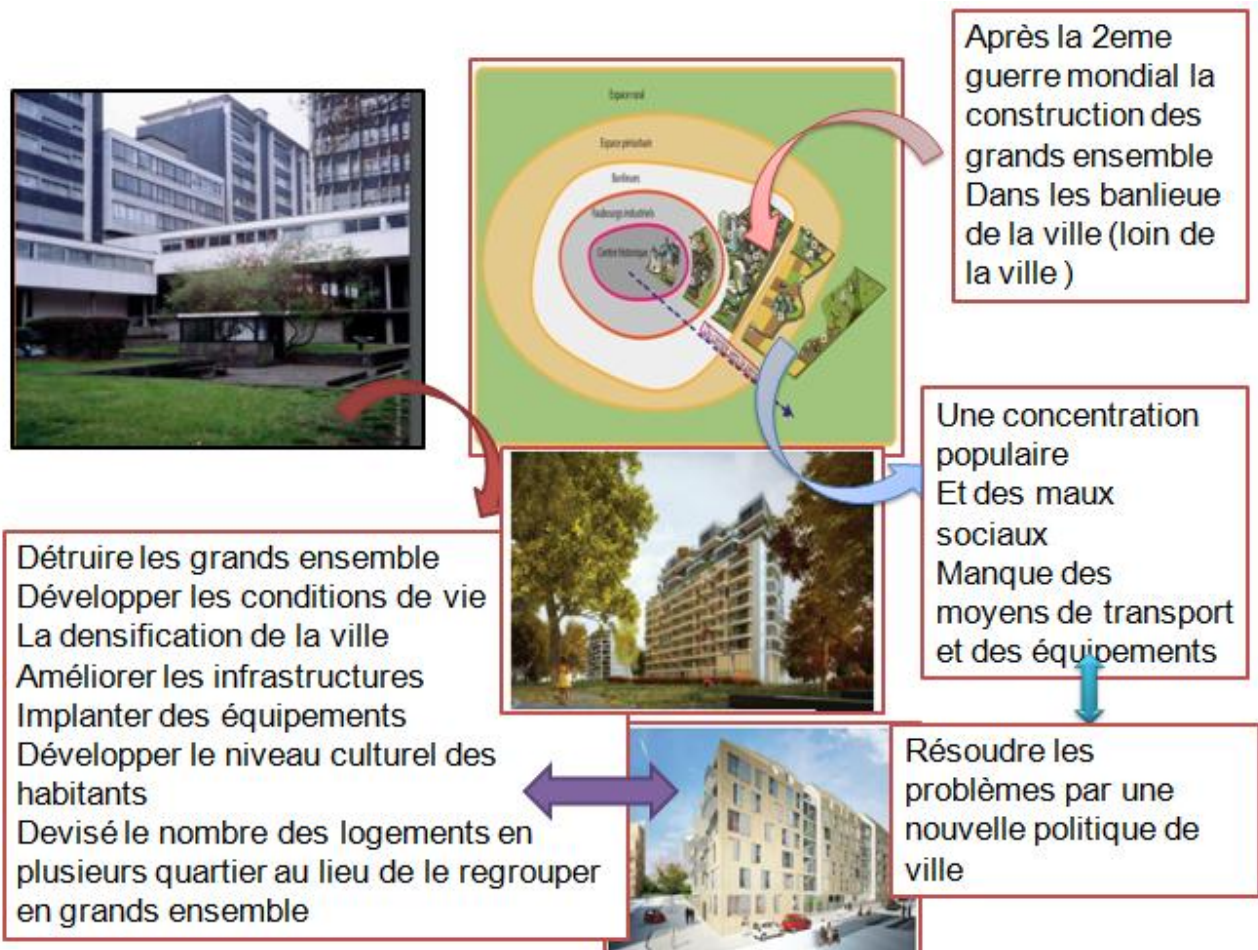
Côté rue, les couleurs sont discrètes, mariant le blanc, le jaune et le gris du béton matricé évoquant le schiste de la région d'Angers. « *Elément fort du projet* », ce béton aux allures de bois fossile apporte à la fois unité et relief aux façades.

- Relief et couleurs des façades qui, pourtant, s'intègrent à l'environnement, notamment une ancienne barre à laquelle tout un flanc du nouvel ensemble fait face.

➤ **Synthèse**

- _ Le projet a une mixité des logements collectifs et l’habitat individuel
- _ La présence de l’espace vert
- _ Le projet s’inscrit dans un milieu urbain riche qui contient les équipements nécessaires et les moyens de transport
- _ L’architecte trouve une solution de l’aération et l’ensoleillement par rapport à la barre d’immeuble existant
- _ la création du parking en sous sol pour profiter de l’espace extérieur du terrain
- _ L’utilisation les notions du développement durable

1.21 Le développement de logement social en europe :



1.22 Exemples nationaux

1.22.1 Étude des 1000 logements à Jijel

➤ Paramètre de choix

On a choisi trois exemples nationaux ont des date déférentes du logement social qui nous aident pour sortir tous les problèmes architecturaux dans les cité résidentielles

Présentation

C'est un espace résidentiel caractérisé par une partie du logement collectif et d'autre par des équipements (salle du sport et école) se site est apparu dès les années 1990 à cause de la crise des logements en Algérie et la mise en œuvre des Z.H.U.N à la wilaya de JIJEL

Situation :

Le projet est situé dans la commune de Jijel au coté sud a quelque kilo mètres du centre ville exactement a ayou

Analyse du plans :

Étude du plan de masse :



Figure 2. 24:Plan RDC



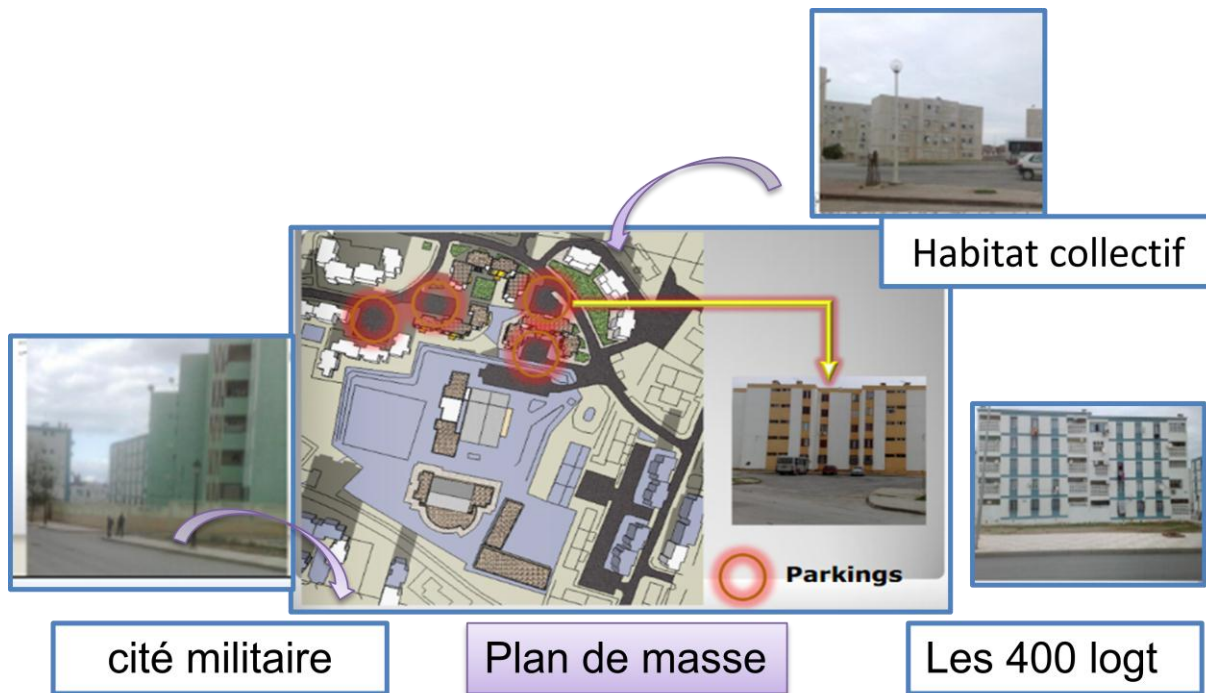
Figure 2. 21:Cité de 1000 logements



Figure 2. 22: plan de situation



Figure 2. 23:Plan d'Etage courant



Plan de masse

Le projet est situé dans un milieu urbain caractérisé par la domination des logt collectif d'une forme rectangulaire varié entre R+3 et R+4 avec une volumétrie parallélépipède.

Le terrain a cinq accès mécanique et 7 parkings.

- Les espaces de chaque appartement distribué autour un hall
- Le sanitaire est mal implanté
- L'étage est accessible par une seule cage d'escalier mené à deux logs

Analyse du programme

S.D.B	Surface: 3,9m ²	Surface: 3,9m ²	Surface: 3,9m ²
W.C	Surface: 1,5m ²	Surface: 1,5m ²	Surface: 1,5m ²
Balcon	Surface: 7,2m ²	Surface:	Surface:

Espace	F2	F3	F4
Hall	Surface: 	Surface: 	Surface: 
Séjour	Surface: 17,64m ² 	Surface: 16m ² 	Surface: 16m ² 
Chambre	Surface: 10,5m ² 	Surface: 10,5m ² 	Surface: 10,5m ² 

Analyse des façades

Élément	Description	Photos
Porte	Grande portail d'entrée à deux vantaux	
Fenêtre	Rectangulaire	
Toiture	Toit accessible	
Texture	Lisse	

Figure 2. 25: description de façade

- La majorité des bâtiments s'ouvrent sur trois façades caractérisé par :
- Fenêtres rythmique
- Manque un jeu de volume au niveau de façade
- Manque des éléments architectonique
- L'humidité

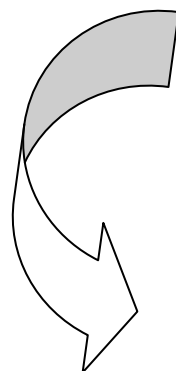


Figure 2. 26: L'effet d'humidité

➤ **Synthèse**

- On remarque une pauvreté des aspects architecturaux du à la standardisation de modèle
- Manque des espaces verts
- L'absence des aires de jeux
- L'absence des placettes de regroupement
- Manque des espaces ou des locaux de commerces
- Manque d'espace pour les manifestations aux différentes occasions (Fête, deuil, et sacrifice.... Ext)
- Le parking mal placé
- L'insuffisance de la surface habitable des différents espaces
- La surface de la cuisine est très réduite
- Manque des pièces de rangements, incite les familles a supprimé les balcons et les séchoirs
- La réduction de la surface des chambres empêche de mettre deux personnes par chambre
- La plupart des pièces sont non confortable

1.2.2.2 Les 1000 logements de Mansourah

➤ La situation

Le projet des 1000 logements se situe à l'ouest de la rocade de Tlemcen



Figure 2. 27: Plan de situation

➤ Analyse du plan de masse

Le terrain du projet a une forme irrégulière il se divise en 3 ilots ou l'architecte implante les bâtiments avec ses espaces verts et les aires des jeux et les parking d'une manière condensée pour dégager un 4^{ème} ilot réservé au commerce

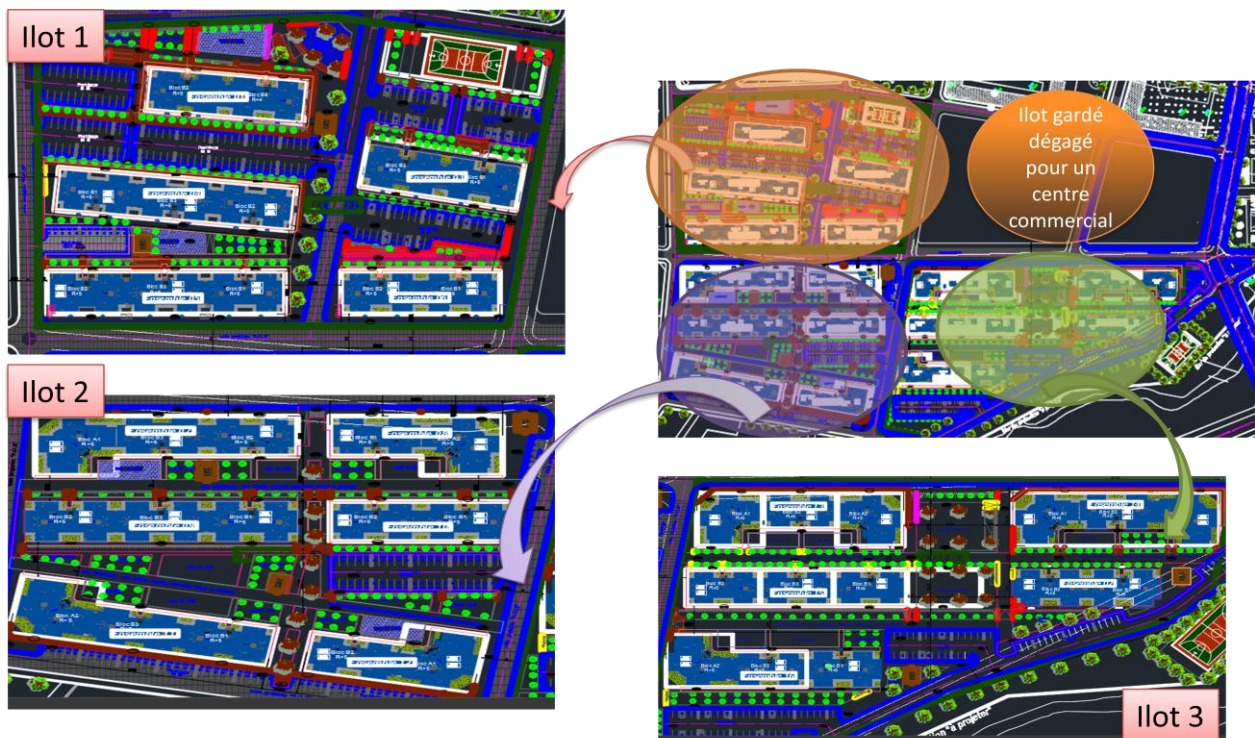


Figure 2. 28: Plan de masse et la disposition des ilots

➤ Analyse des plans

- Le bâtiment d'angle a un gabarit de R+5 Il y'a un seul cage d'escalier mène à 4 logement de type f3
- Au niveau de logement les pièces distribué autour un hall
- La surface du chambre est insuffisante

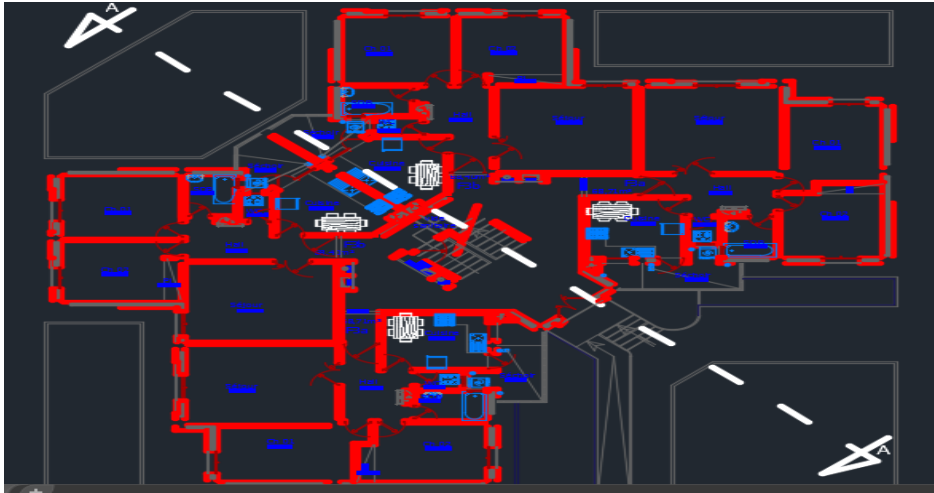


Figure 2. 29: Etage de RDC c'est un étage courant (le bloc d'angle)

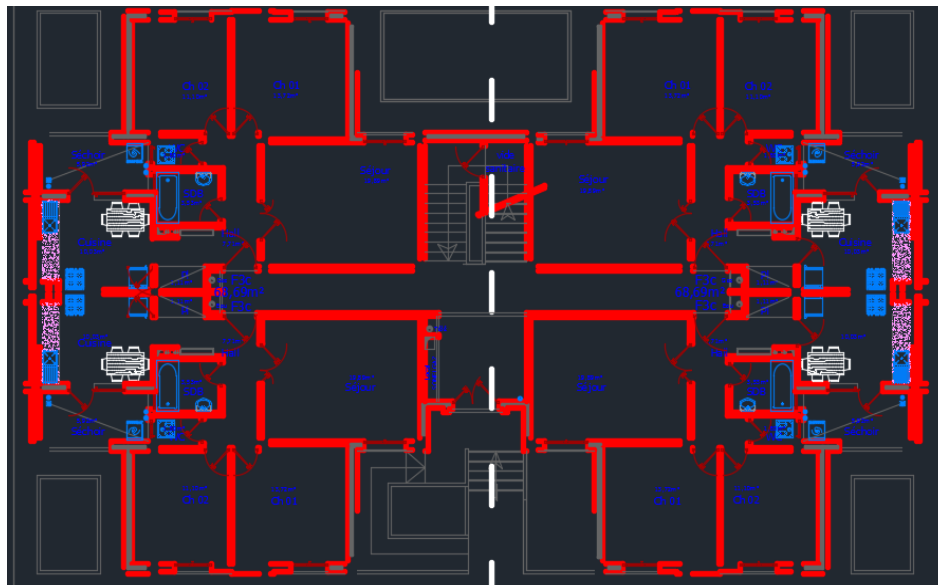


Figure 2. 30: Plan RDC c'est un étage courant du bloc type B (R+5)

Il y'a une seule cage d'escalier

- Les logements du bâtiment de type F3
- Les pièces de chacun distribué à partir d'un couloir

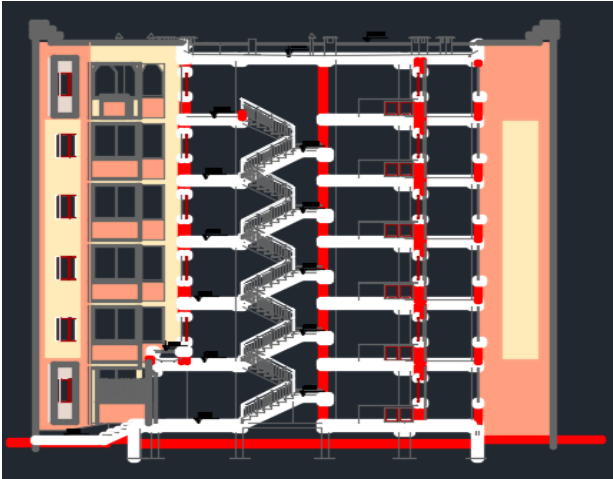


Figure 2. 32: La coupe du bloc d'angle



Figure 2. 31: Coupe du bloc B

➤ Analyses des façades

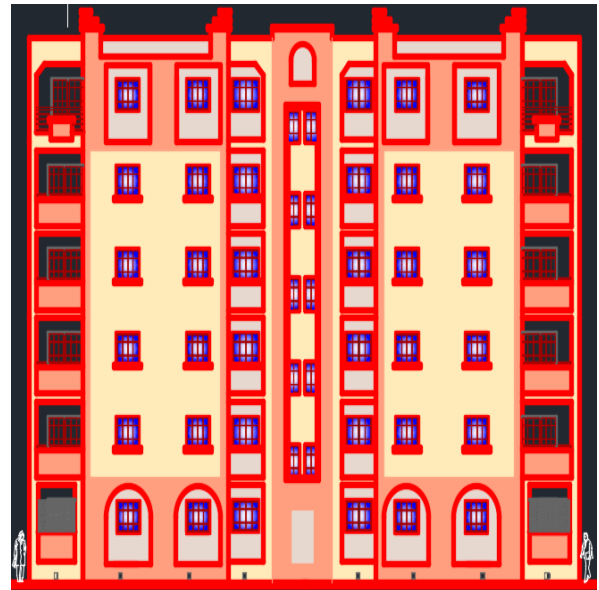
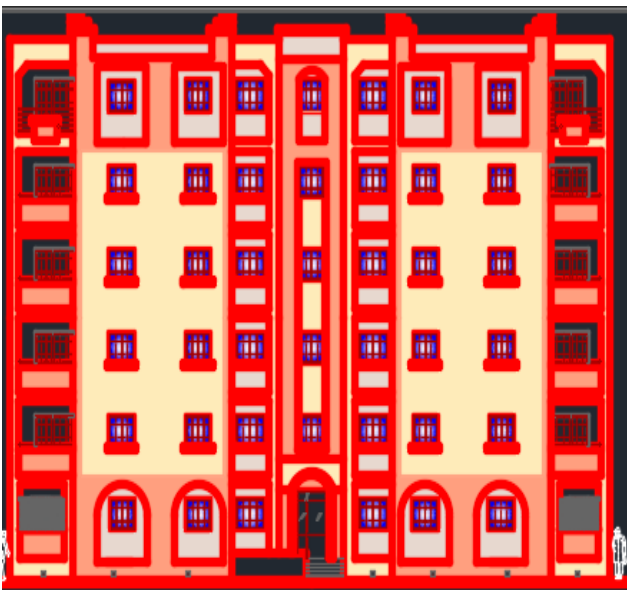


Figure 2. 33: Les façades

- Le projet a une façade simple Traitée par trois couleurs de peinture.
- L'absence des éléments décoratifs
- Les fenêtres sont rectangulaires

➤ **Synthèse**

- On remarque qu'il y a une absence des équipements
- et les locaux commerciaux
- Le bâti est compacté dans trois îlots qui cause le vis-à-vis
- Le manque des espaces vert
- Le problème de transport
- Les surfaces est insuffisantes
- Des séchoirs étroits l'absence des espaces de rangement
- Les façades sont très simple et manque de l'aspect architectural

1.22.3 550 logements LPL à Tlemcen

➤ **Fiche technique :**

Adresse: cité 550 logements à la Rocade, Tlemcen

Programme : 550logements dont de type des F3 varient suivant le type de bloc A,B et C . Avec 2 placettes centrales.

Maitre de l'ouvrage: Direction du logement Tlemcen

Maitre de l'ouvrage délégué : OPGI

Maitre d'œuvre : Architecte Mr Bouayad Agha Jawad Lotfi .N 03 lotissement Kara Slimane Kiffane –Tlemcen.

Calendrier :projet fini en attendant la distribution.

Superficie de terrain : 56 740.50m²

Places de parking:324places

➤ **La situation**

Le site est limité au nord par un parc urbain contient un réservoir d'eau, en est par des terrains vagues, au sud par des logements collectifs en cours de réalisation et à l'ouest par des pistes.



Figure 2. 34:Plan de situation

➤ L'analyse du plan de masse:

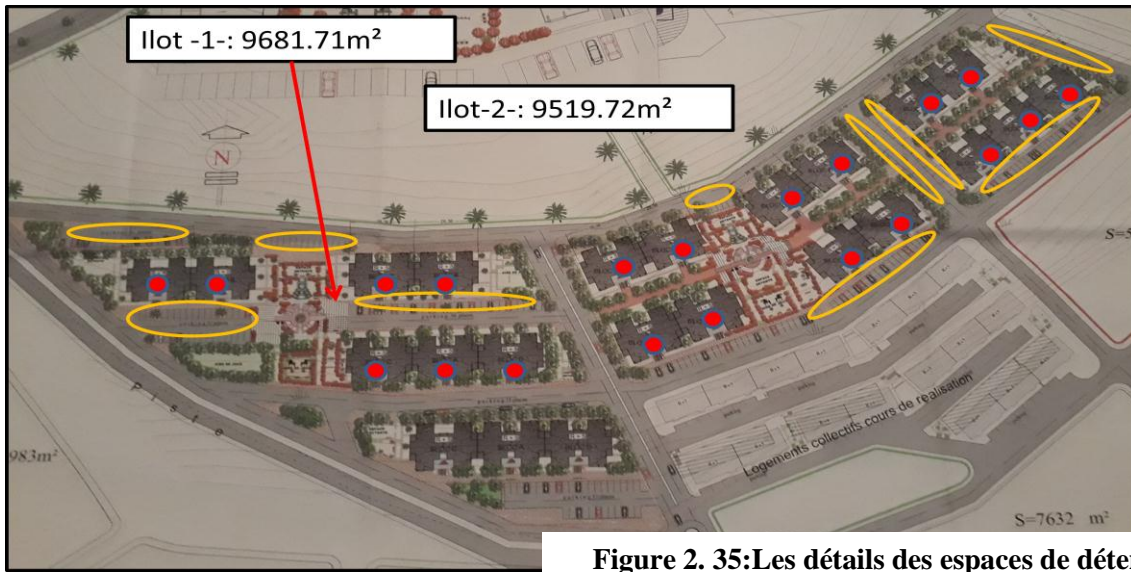


Figure 2. 35: Les détails des espaces de détente:

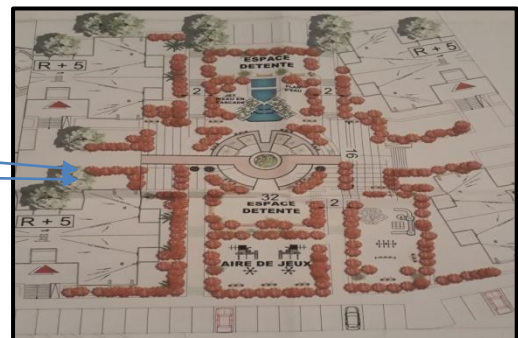
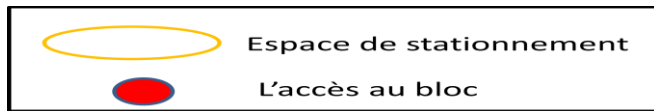
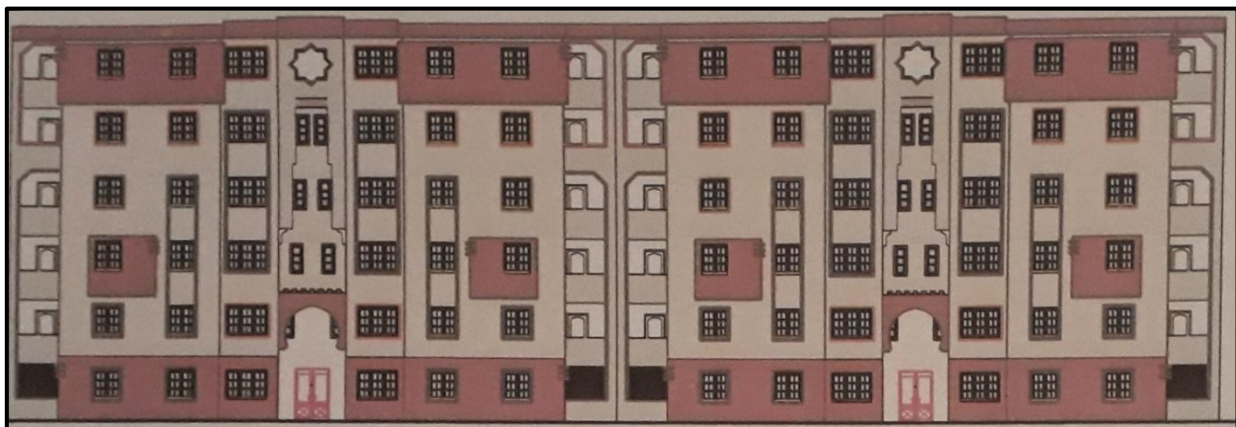


Figure 2. 36: Des espaces de détente aux milieux des blocs contenant des placettes et des airs de jeu

➤ L'analyse des façades:



- Des façades simples avec des fenêtres rectangulaires et des arcs au dessus des portails d'entrées.

➤ Types de bloc

REPERAGE	Nombre
BLOC - A - (central)	03 x 24 Logements
BLOC - B -	10 x 24 Logements
BLOC - C -	09 x 24 Logements
BLOC - D -	01 x 22 Logements
TOTAL :	23 Blocs soit 550 Logements

➤ Bâtiment type barre

REPERAGE	nombre de logements
F 3 a	275 logements
F 3 b	275 logements

➤ L'analyse des plans

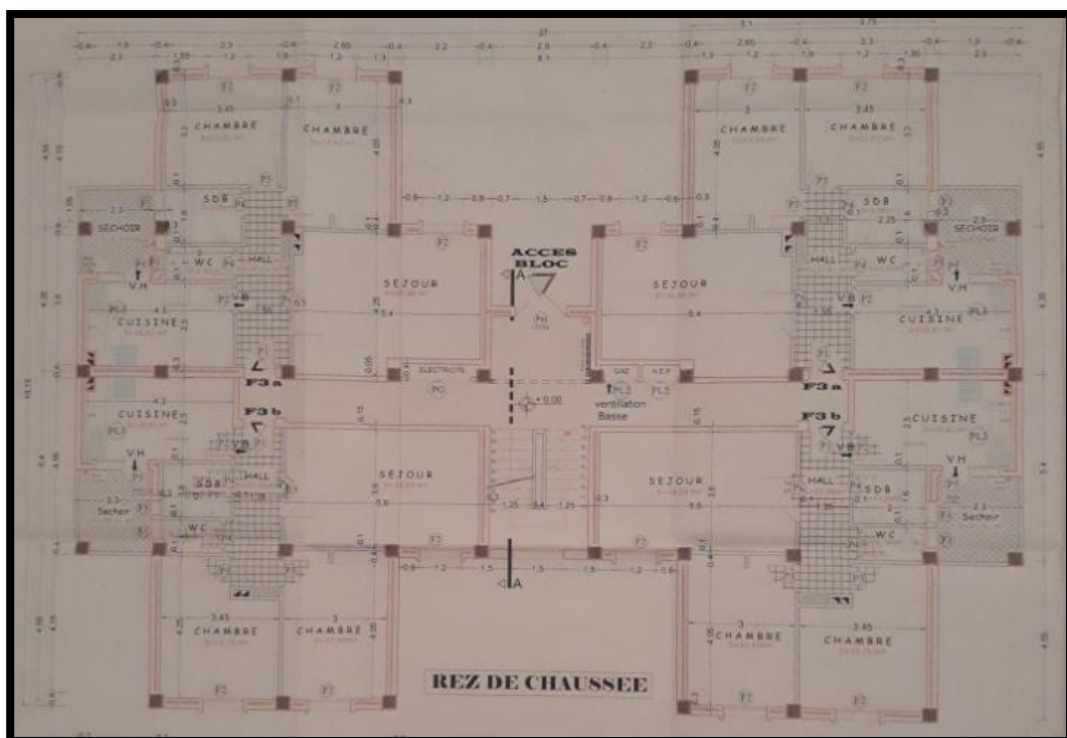


Figure 2. 37: Plan RDC

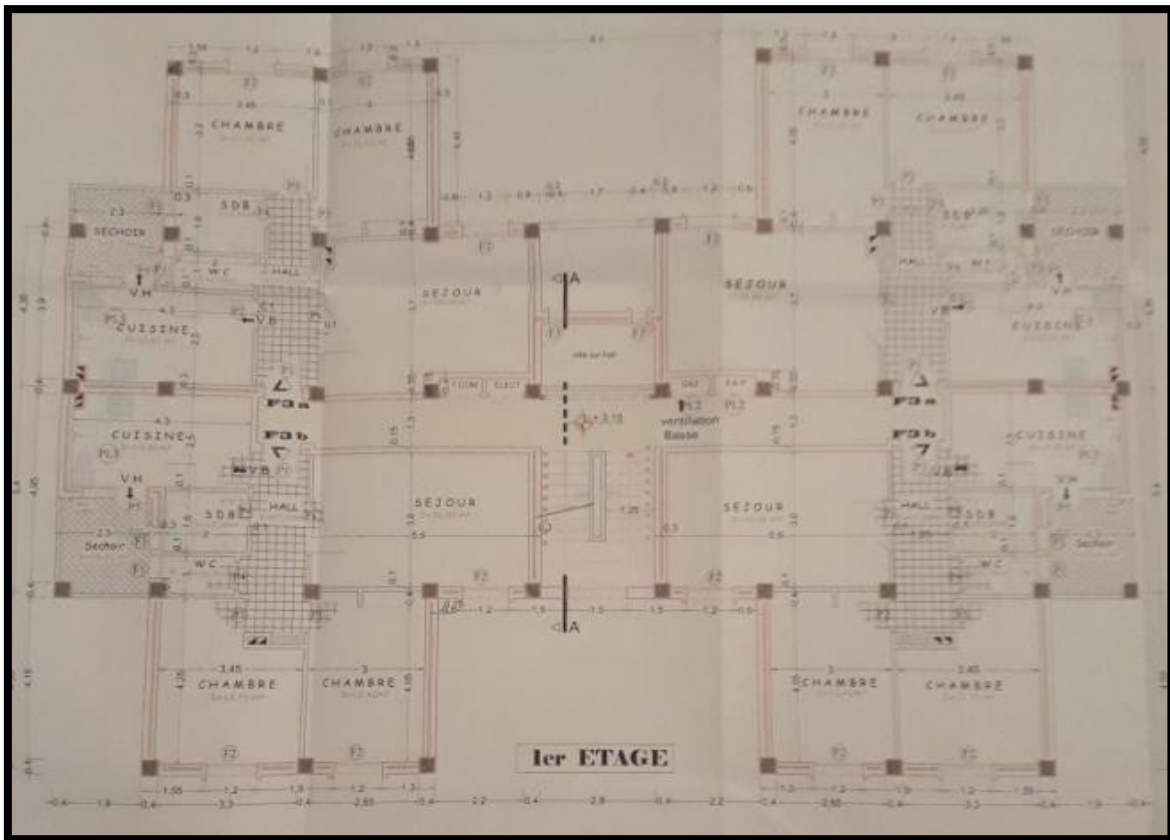


Figure 2. 38: Plan 1er étage

REZ DE CHAUSSEE		
REPERAGE	LOGT 01	LOGT 02
SEJOUR	20.66 m ²	20.09 m ²
CHAMBRE 01	11.01 m ²	12.75 m ²
CHAMBRE 02	12.43 m ²	12.42 m ²
CUISINE	10.61 m ²	10.61 m ²
S.D.B	03.56 m ²	03.20 m ²
W.C	02.00 m ²	01.72 m ²
RANGEMENT	00.62 m ²	00.62 m ²
CIRCULATION	07.61 m ²	07.09 m ²
S - HABITABLE - m ²	68.50 m ²	68.50 m ²
	surface moyenne : 68.50 m ²	
SECHOIR	05.37 m ²	05.41 m ²
SURFACE TOTALE -m ²	73.87 m ²	73.91 m ²

ETAGE COURANT		
REPERAGE	LOGT 01	LOGT 02
SEJOUR	20.74 m ²	20.16 m ²
CHAMBRE 01	11.03 m ²	12.45 m ²
CHAMBRE 02	12.46 m ²	12.77 m ²
CUISINE	10.63 m ²	10.63 m ²
S.D.B	03.60 m ²	03.20 m ²
W.C	02.00 m ²	01.75 m ²
RANGEMENT	00.64 m ²	00.64 m ²
CIRCULATION	07.68 m ²	07.12 m ²
S - HABITABLE - m ²	68.78 m ²	68.72 m ²
	surface moyenne : 68.75 m ²	
SECHOIR	05.43 m ²	05.46 m ²
SURFACE TOTALE -m ²	74.21 m ²	74.18 m ²

Figure 2. 39: Tableau des surfaces

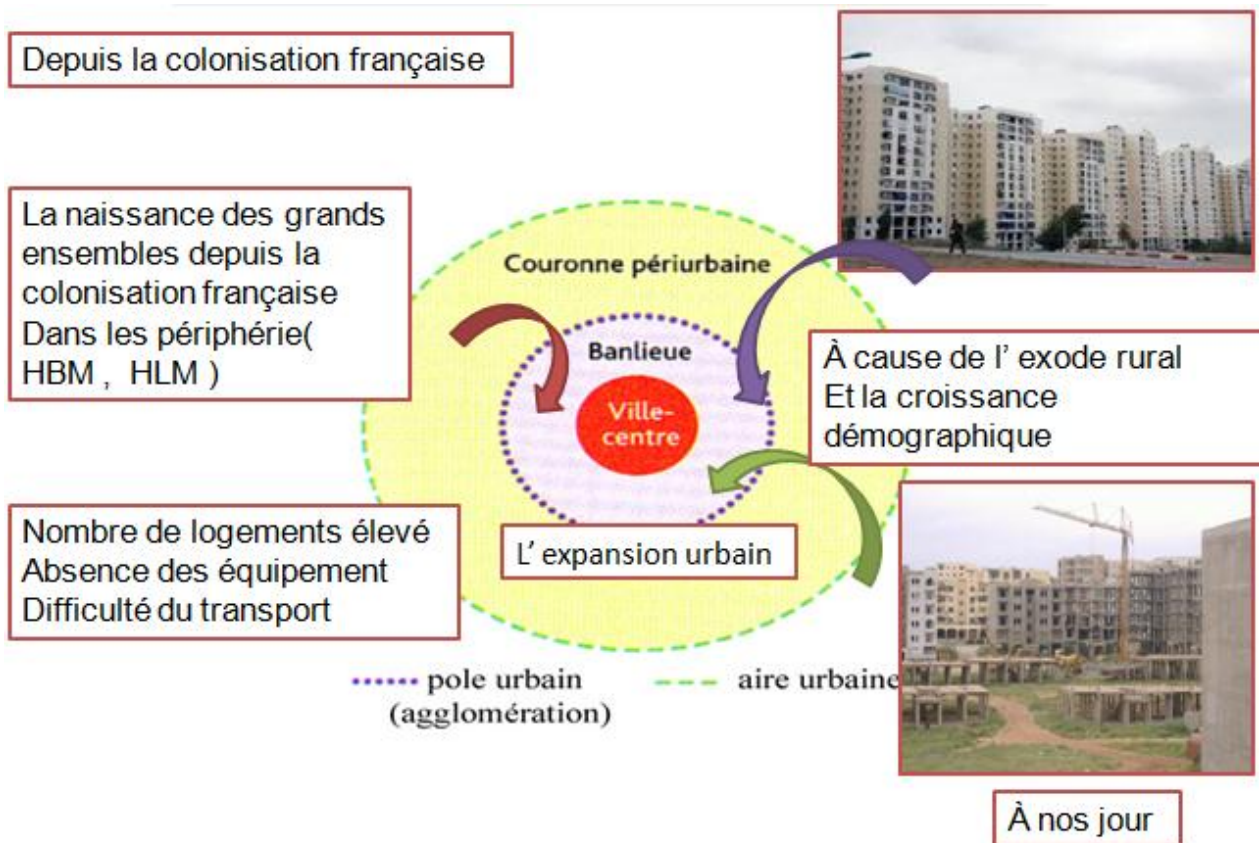
➤ Les points forts :

- La cage d’escalier bien éclairée naturellement
- Les parkings sont à proximité des blocs
- Les sanitaires aérés naturellement

➤ **Les points faibles :**

- Manque des espaces pour les différents occasions
- Des façades pauvres des aspects architecturaux
- Manque des espaces de rangement
- Projet mal planté, il se situe dans un site entouré des terrains vagues et des pistes.

1.23 Le développement du logement social en Algérie



1.24 Tableaux récapitulatifs

Exemple	Hauteur	Volumétrie	Forme	Façade	Implantation
Les Lochères 22 [Sarcelles]	R+10	paralipépèdes	En barre	Horizontale fenêtres en longueurs Matériaux mince	périphérie de la ville (Site isolé)
77 logements sociaux et 60 places de stationnement > 31 à 35 rue Paul Bourget 75013 Paris	varié entre R+5 et R+8	paralipépèdes	Forme Paralipipédique	Fenêtres rythmique avec des fenêtres rectangulaires. Texture lisse	Dans un milieu urbain
135 logements à Angers	R+4 R+1	paralipépèdes Avec un jeu de volume	Forme Paralipipédique	Façades animées avec des fenêtres rectangulaires Des toiture inclinée	Dans un milieu urbain

Exemple	Hauteur	Volumétrie	Forme	Façade	Implantation
<u>Étude des 1000 logements a Jijel</u>	varié entre R+3 et R+4	paralipépèdes	Forme Paralipipédique	Fenêtres rythmique avec des fenêtres rectangulaires. Texture lisse	Dans un milieu urbain
<u>550 logements LPL à Tlemcen</u>	R+5	paralipépèdes Avec un jeu de volume	Forme Paralipipédique	Façades simple avec des fenêtres rectangulaires	Isolé entouré des terrains vagues
<u>Les 1000 logements de Mansourah</u>	R+5	Paralipépèdes avec un jeu de volume	Forme Paralipipédique	Façades simple avec des fenêtres rectangulaires	Isolé du milieu urbain

1.25 Conclusion

Tableau récapitulatif entre les cités des logements sociaux en Europe et en Algérie

Exemples internationaux	Exemples nationaux
Les cités de la nouvelle politique s'inscrivent dans des milieux urbains liés avec le reste de la ville	Les cités sont implantées dans des sites isolés
La mixité entre les logements individuels et collectifs (une variété des formes)	Un seul type répétitif
Parking en sous sol	Parking sur terrain
Bonne aération et orientation	Négligence d'orientation et d'aération
La présentation des espaces verts et des aires de jeux	Le manque des espases verts et des aires de jeux
Nombre gérable des logements	Nombre élevé des logements
Bonne qualité architecturale (animation urbaine)	Mauvaise qualité architecturale (façades, matériaux de construction ...)
Des terrasse et des logias vastes	Des balcons étroits et l'absence des espaces de rangement
Cage d'escaliers avec porte pour la sécurité (dans le cas des incendie)	Cage d'escalier ouverte avec ascenseur (loin des notions de sécurité)
La notion du développement durable et les techniques de l'isolation thermique et phonique	La négligence et l'éloignement des nouvelles techniques architecturales
Chaque logement destiné à une catégorie spéciale : Studio pour un jeune célibataire F2 ,F3 pour un couple F4, F5 pour une famille	L'absence de l'étude du cas social des habitants
Diminution de la circulation mécanique sur terrain	Forte circulation mécanique et le manque des places de stationnement
Les instruments de gestion des cités résidentielles	L'absence de l'état après la distribution
Présence des commerces de première nécessité et des équipements culturel	Le manque des commerces et des équipements

1.26 Synthèse général

Les critiques	Recommandations
L'insuffisance des surfaces des pièces	augmenté les surfaces des pièces
Le manque des espaces de rangement	Créer des plaquaire
Les séchoirs sont étroits	Elargir les séchoirs et les balcons
Manque des espaces pour les fetes religieuses	Créer des cours spéciales pour les occasions de l'aid
Façades répétitives et similaires	La variation des couleurs
Le mélanges des espaces public et semi public la diffulculté des géré	Séparé entre les espaces publiques et semi publiques pour mieux gérer la cité
L'absence des équipements et des commerces	Créer des équipements nécessaires (de sensibilisation et de formation) et des locaux de commerces
Le manque des espaces vert et des placettes	Créer des placettes de regroupement et des esapces verts
L'absence des airs de jeux	Enrêchir les espaces de jeux
Le nombre des places de stationnemnet est insuffisant	Augmenter le nombre des places de stationnement selon le nombre des logements
Nombre de logement élevé est non gérable	Réduire le nombre des logements pour une cité gérable
La cage d'escalier ouverte non sécurisé et l'absence des assenceures	Créer une cage d'escalier avec porte et ajouter des assenceures
L'bsncs des locaux de poubelles	Implanter des locaux de poubelles (séparer entres les déchet miniraux organiques et plastiques)
Aucune surveillance	Créer un bureau de surveillance
Plusieurs accès mécaniques et piétonnes	Un seul accès mécaniques et deux accès pietons (principale et secondaire)
Les maison en RDC en relation direct avec l'extérieur (pas d'intimité)	La création des jardins pour assurer l'intimité des maisons en RDC

Chapitre 4. Cas d'étude

1.27 Analyse de site

1.27.1 Introduction :

Un projet architectural est un micro de la trame urbaine, c'est-à-dire qu'en plus de ses propres besoins, il doit satisfaire les exigences urbanistiques d'un tout. Occupant une parcelle importante, le projet doit conférer une lecture claire de sa géométrie et de son intégration tout en satisfaisant les objectifs suivants :

- Créer une harmonie tant fonctionnelle que formelle entre les entités.
- Créer un ensemble cohérent et harmonieux.
- Hiérarchiser les axes, les fonctions et les entités du projet.

1.27.2 Choix du site :

a. Critères pour le choix du site

La réussite du projet est en fonction de la pertinence d'implantation dans un tissu urbain qui permettra de renforcer l'identité sociale . Parmi ces critères on site :

➤ La capacité d'accueil

Le projet contient un diversité d'activité et un nombre important du logement donc la surface du site doit être proportionnelle au contenu de ce projet

➤ Accessibilité :

Il faut que le site soit desservi par le transport en commun et permet l'accès facile des véhicules.

➤ Environnement urbain :

Le projet doit être implanté à proximité des équipements structurants, Il devra entretenir des liens spatiaux, fonctionnels ou symboliques avec les équipements culturels de la ville. Il faut tenir compte de l'attraction du site.

b. La localisation des sites :

Le 1er site se situe à Bouhanak à l'ouest de la ville de Tlemcen, à coté de la cité universitaire El bachir el-ibrahimi. Sa surface est de 19 296m².



Figure 3. 1:La localisation de la 1ère variante

2

Le 2eme site se situe à Tlemcen exactement à la commune d'Oujlida à coté des docks silos.

Sa surface est de : 24 118m².



Figure 3. 2:la localisation de la 2ème

3

Le terrainse situe à la périphérie nord de la ville de Tlemcen, à coté de la N22 qui passe par Boudjlida a proximité de la station d' essence. Sa surfaceest de : 36127m²



Figure 3. 3:La localosation de la 3ème variante

c. Analyse comparative des sites :

Site	Accessibilité	Lisibilité et visibilité	Contrainte physique	Capacité d'accueil	Classification
1	★ ★ ★	★ ★ ★	★	★ ★ ★	3
2	★	★ ★ ★	★	★ ★ ★ ★	2
3	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★	★ ★ ★ ★	1

★ ★ ★ ★ Fort

★ ★ Moyen

★ Faible

d. Synthèse :

Le choix du une bonne image du quartier.

C'est un site qui se situe à la périphérie nord de la ville de Tlemcen, à coté de la N22 (Route Nationale) qui passe par Boujldida à proximité de la station d' essence.

Les site d'implantation du projet est porté sur le site N° 03, car celui- ci recèle plus d'atouts que de contraintes par rapport aux variations analysées ce qui nous offre l'opportunité d'élaborer un projet qui pourra marquer

e. potentialités du site choisis :

- Forte visibilité et lisibilité du site (la situation stratégique du terrain à la porte nord de la ville).
- L'accessibilité (facilement accessible).
- Terrain projeté sur le PDAU pour habitat collectif et équipements .
- Le site est situé à proximité d'un axe mécanique important(N22).
- Le site présente une surface importante et non affectée, ce qui représente un atout majeur dans notre intervention.
- Tissu résidentiel calme visible par sa hauteur.

1.27.3 Analyse du site choisis:

a.La situation du site

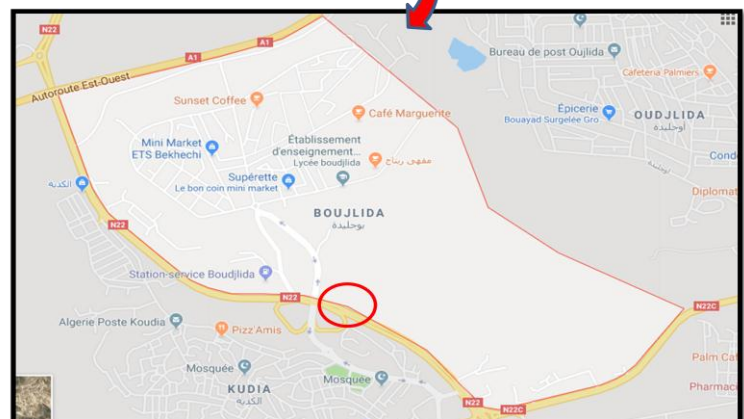
a) L



La situation de Tlemcen en Algérie



La situation de Boujldida à Tlemcen



La situation du site à Boujldida

Figure 3. 4:la situation du site

Notre site se situe à la périphérie nord de la ville de Tlemcen, à côté de la N22 qui passe par Boudjlida à proximité de la station d'essence.

b.Climatologie :

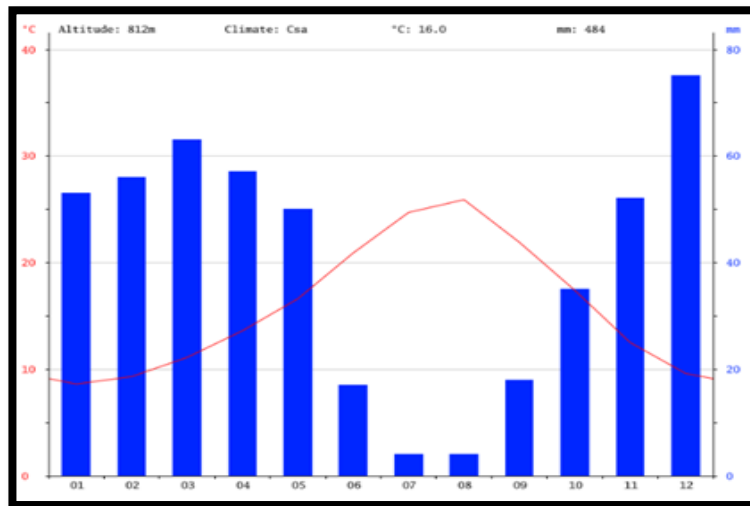
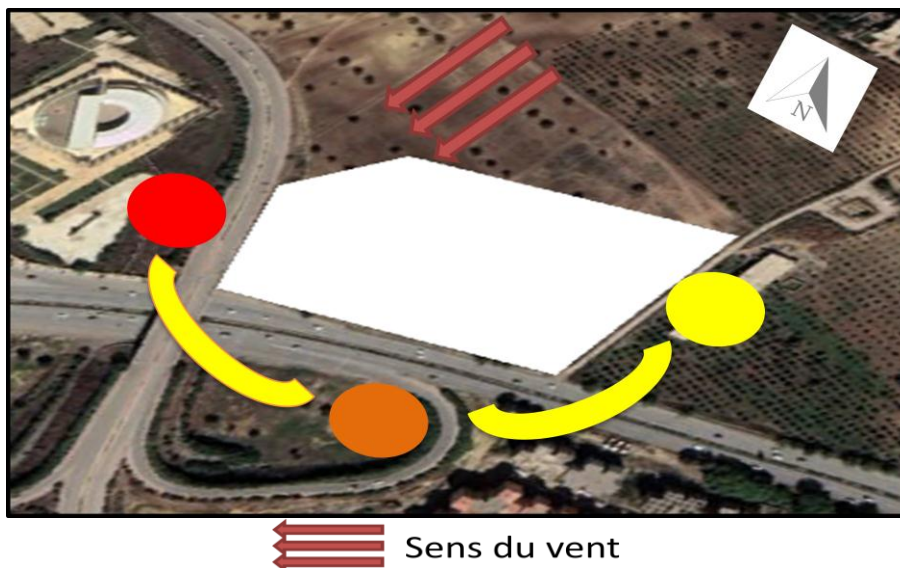


Figure 3. 5:Diagramme climatique de Tlemcen

Le climat y est chaud et tempéré. L'hiver à Tlemcen se caractérise par des précipitations bien plus importantes qu'en été. Le climat y est classé Csa. La température moyenne annuelle à Tlemcen est de 16.0 °C. Sur l'année, la précipitation moyenne est de 484 mm.

Les précipitations varient de 71 mm entre le plus sec et le plus humide des mois. Une différence de 17.3 °C existe entre la température la plus basse et la plus élevée sur toute l'année.



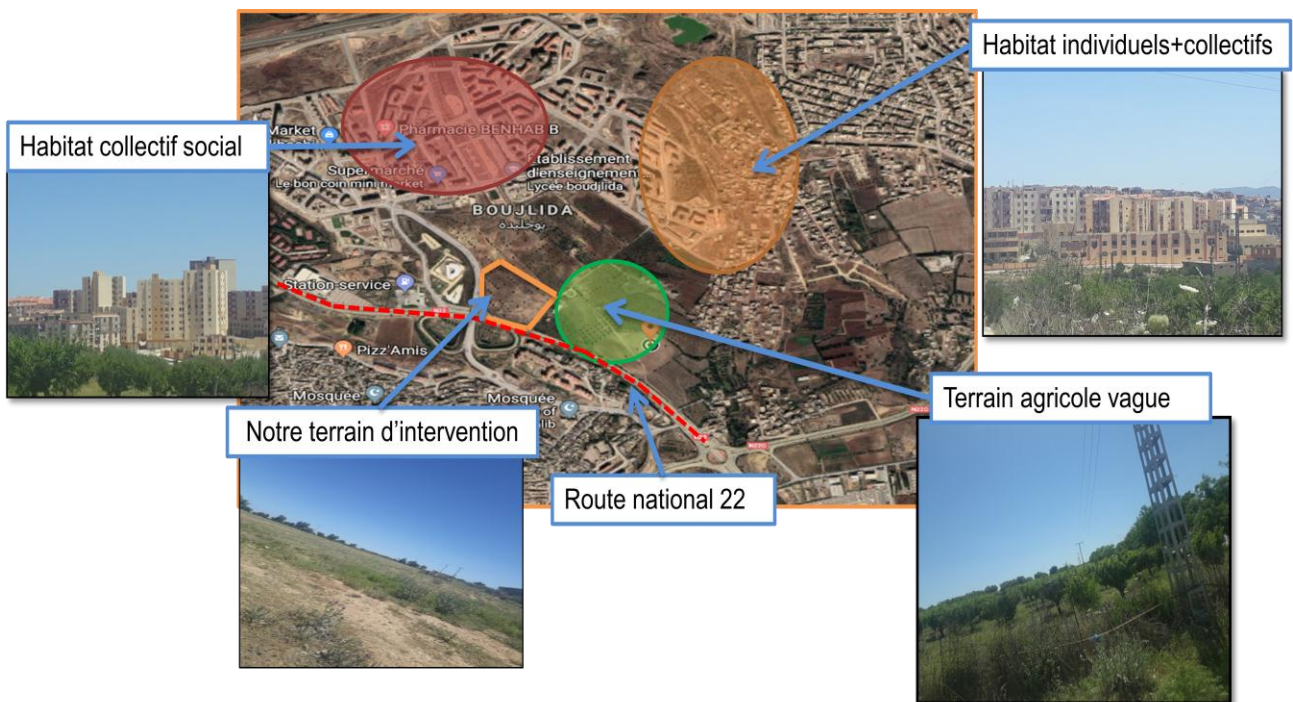
- Les vents dominants sont dirigés nord/ouest à cause de la dépression qui règne sur la méditerranée.

-Notre terrain profite d'un bon ensoleillement pendant la journée.

c.Les points de repère :

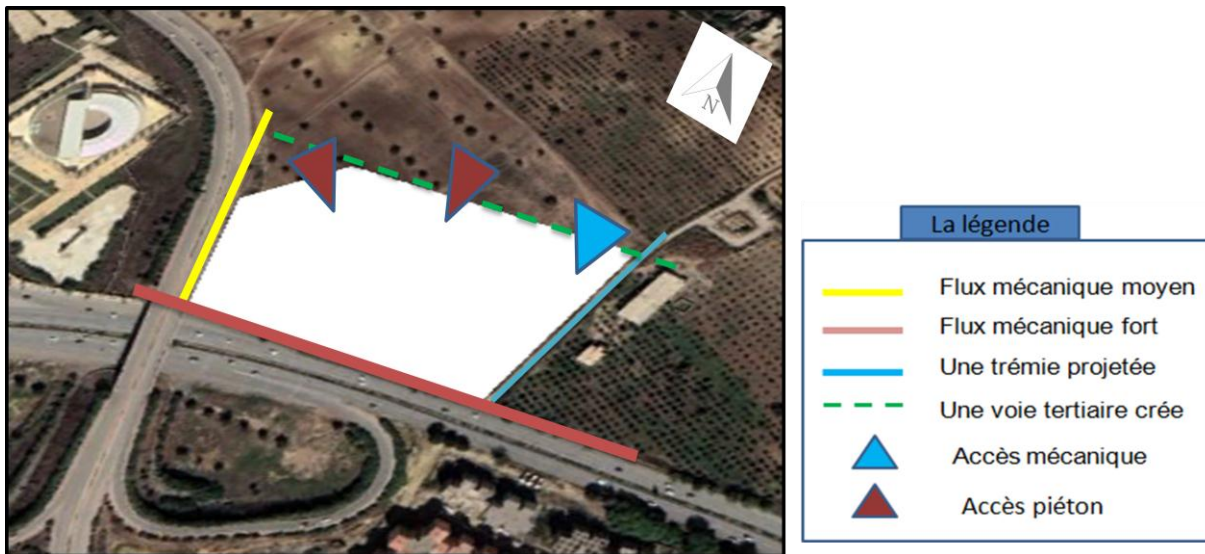


d.Les limites du terrain :



Le terrain est limité du nord et d'ouest par des habitats collectifs et individuels et des équipements, en est par des terrains agricoles, de sud par la route national 22.

e.Circulation et accessibilité :



f.La topographie du terrain :

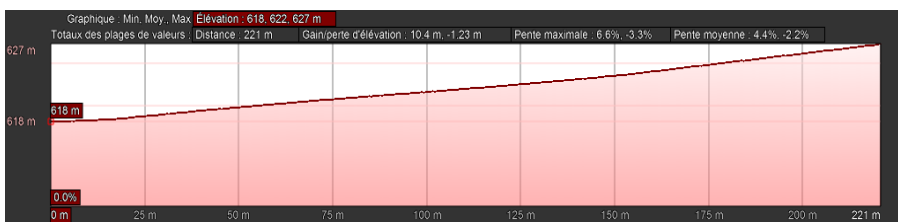
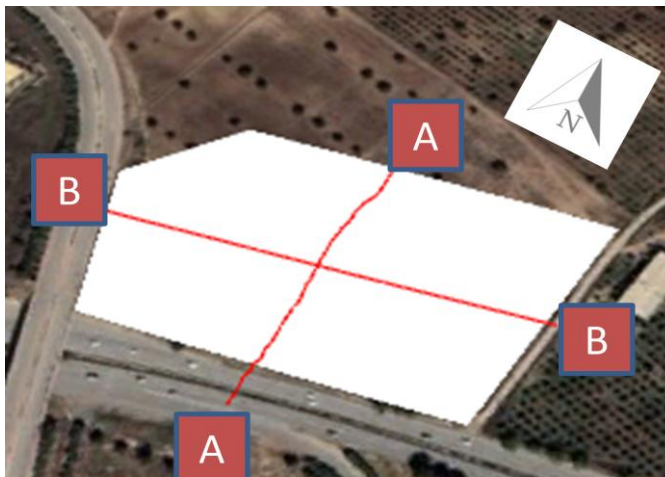


Figure 3. 6:La coupe AA :une pente de 6m au long de 202m

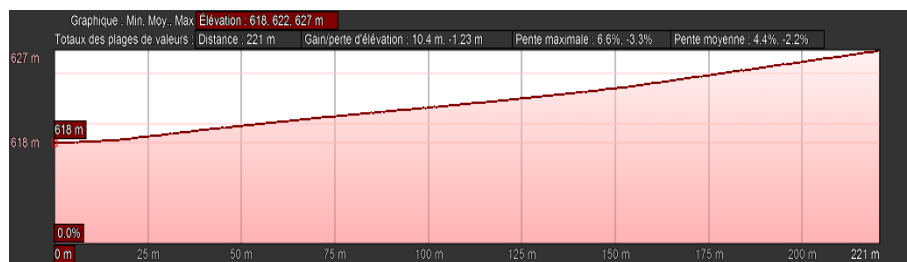


Figure 3. 7:Coupe BB: une pente de 10.4m au long d'une distance de 221m.

4.3.4 Conclusion:

Afin d'avoir un bon fonctionnement, les différentes disciplines, seront disposées suivant leurs relations et leurs caractéristiques, pour obtenir une continuité et une complémentarité.

Après l'étude l'étude des parcours , on a remarqué que le terrain est situé dans un endroit stratégique pour habitat collectif , qui offre une forte qualité spaciale.

Mais il faut dire aussi qu'il est situé dans un endroit ou il a un peu de bruit ambiant près de la route nationale 22 qu'on doit proposer une solution pour l'éviter.

Le terrain entouré d'une moyenne circulation mécanique à part le coté sud, il n'y a pas donc un problème d'accessibilité

1.28 Programmation

1.28.1 Introduction :

Le projet présente un programme riche et une diversité de fonctions qui nécessite une hiérarchisation dans la disposition de ces derniers afin que l'on puisse distinguer les fonctions primaires et secondaires, calmes et bruyantes.

Cerner les attentes d'un maître d'ouvrage, d'un usager, évaluer des surfaces, définir le niveau de qualité du projet, envisager sa gestion, estimer des coûts d'opération... tels sont les objectifs de la démarche qui vise à maîtriser le projet depuis «l'intention de faire» jusqu'à sa réalisation et au delà. Cette prise en compte d'un maximum de paramètres, le plus en amont possible, participe à garantir la qualité du projet.

La démarche de programmation fonctionne quelques soient la taille et le type d'opérations.

Une situation qui, en somme, reste récurrente à chaque célébration de la fête de l'Aïd El Adha. Dans les cités et/ou certains quartiers de l'Algérois, les mêmes scènes se répètent chaque année. Les résidus de l'opération du sacrifice donnent un spectacle désolant.

Les déchets sur place, après les opérations d'abattage de leurs bêtes, ou de les jeter dans les avaloirs, en dépit de toutes les opérations de sensibilisations lancées avant et le jour de l'Aïd par les services compétents. Après la fête, c'est le «cauchemar» pour les agents d'hygiène et de nettoyage. Les sacs-poubelles sont entassés, des déchets débordant des bac à ordures, les peaux de moutons jetés par milliers d'une manière anarchique, et les avaloirs bouchés, sont les images qui ont marqué les quartiers au second jour de l'Aïd c'est pour cela on a augmenté les surfaces des séchoirs pour éviter les opérations d'abattage des moutons de l'Aïd Al Adha en dehors des logements.



Figure 3. 8: Les opérations d'abattage de l'Aïd Al-adha dans des cités sociales à alger



Figure 3. 9: Des déchets débordant des bac à ordures, les peaux de moutons jetés d'une manière anarchique

En Algérie, "logements-ghettos" et précarité nourrissent la violence urbaine *AFP (Agence France Presse)*

En Algérie, la violence urbaine est en hausse sensible, nourrie par la précarité sociale, les séquelles de la guerre civile et l'apparition de cités ghettos à la périphérie des grandes villes.(18)

En dix ans, raconte le professeur Rachid Belhadj, chef du service de médecine légale au Centre hospitalier universitaire Mustapha Bacha d'Alger, le nombre de personnes consultant son service pour des faits de violence est passé de 2.500 à 6.000 par an.

"La violence existait déjà (avant la construction de grands ensembles), mais c'est son utilisation par des bandes organisées dans les quartiers qui nous inquiète", souligne ce médecin, expert au ministère de la Justice.

Les cités nouvelles qui ont poussé comme des champignons à la périphérie des villes algériennes ont favorisé la montée de ces violences "qui prennent la forme de conflits entre bandes rivales"(19)

Confrontée à un boom démographique --la population est passée de neuf millions à l'indépendance en 1962 à plus de 40 millions en 2016--, et à un exode rural, l'Algérie a connu une pénurie de logements urbains.

Pour mettre fin à l'habitat précaire, le gouvernement a lancé en 2000 un programme de construction de deux millions de logements d'ici 2019 mais ces ensembles "émergent sans logique territoriale ni environnementale", relève M. Djermoune.

Ces regroupements de barres d'immeubles de plusieurs étages ne créent pas "d'espace ville" mais des "périphéries territoriales et sociales", déplore-t-il. Le Pr Belhadj évoque des "logements-ghettos".

Comme ce fut le cas dans des pays européens, la concentration de populations paupérisées dans des zones dépourvues de services, d'espaces verts et de transports en commun a suscité des tensions.

Le relogement d'habitants de bidonvilles "foyers de plusieurs fléaux sociaux a engendré des frictions entre jeunes", dans ces cités(20)

Dans un pays où un quart de la population a entre 15 et 29 ans, mais où le taux de chômage atteignait 26,7% chez les jeunes de 16 à 24 ans en septembre 2016, le cocktail peut être explosif.

Ces groupes "se réunissent autour d'une pratique, le trafic de drogue ou le kidnapping notamment. Mais le lien fondamental qui les unit est une précarité, qui n'est pas que matérielle et qui les place dans un hors-champ de la société (...), dans le vestibule de la criminalité"(21)

(18) Des spécialistes interrogés par l'AFP.

(19) Nadir Djermoune, professeur d'architecture à l'université de Blida

(20) Le ministre de l'Intérieur algérien Noureddine Bédoui.

(21) la sociologue Fatma Oussedik de l'université d'Alger.

Le trafic de drogue devient "un mécanisme de compensation économique", renchérit le Pr Belhadj.

"Ce qui nous fait peur, c'est de passer aux bandes organisées pour le racket, les attaques de banques. Pour le moment, c'est sporadique mais cela devient un moyen de faire face à la crise", ajoute-t-il.

Tenant de tirer les leçons des échecs récents, les derniers ensembles en construction tentent d'intégrer davantage de services de base et d'espaces verts.

1.28.2 Programme architectural :

CES = 0.2%

COS = 0.3%

Surface totale du terrain = 36127.36 m²

Surface construite au sol = 10838.2 m²

Surface du plancher totale = 14970.55 m²

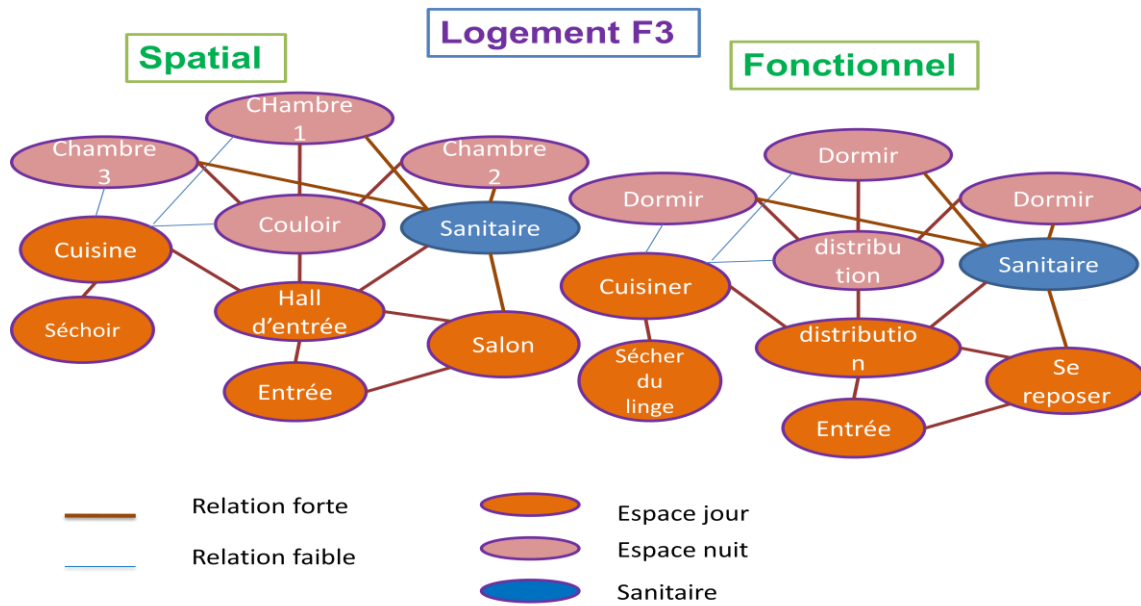
Fonction	Espace	Sous espace	Surface unitaire m ²	Nombre	Surface total m ²	
Hébergement	Logement F3	séjour	20-21	1	98	82.7-90m ² (3% - ou +) *98=8148m ² -8633m ²
		Chambre 1	12-13	1		
		chambre2	12-13	1		
		Rangement	1-2	1		
		Cuisine	12-13	1		
		WC	1.8	1		
		SDB	2.9- 3.2	1		
		Hall de distribution ou dégagement	11-12	1		
		Séchoir	10-11	1		

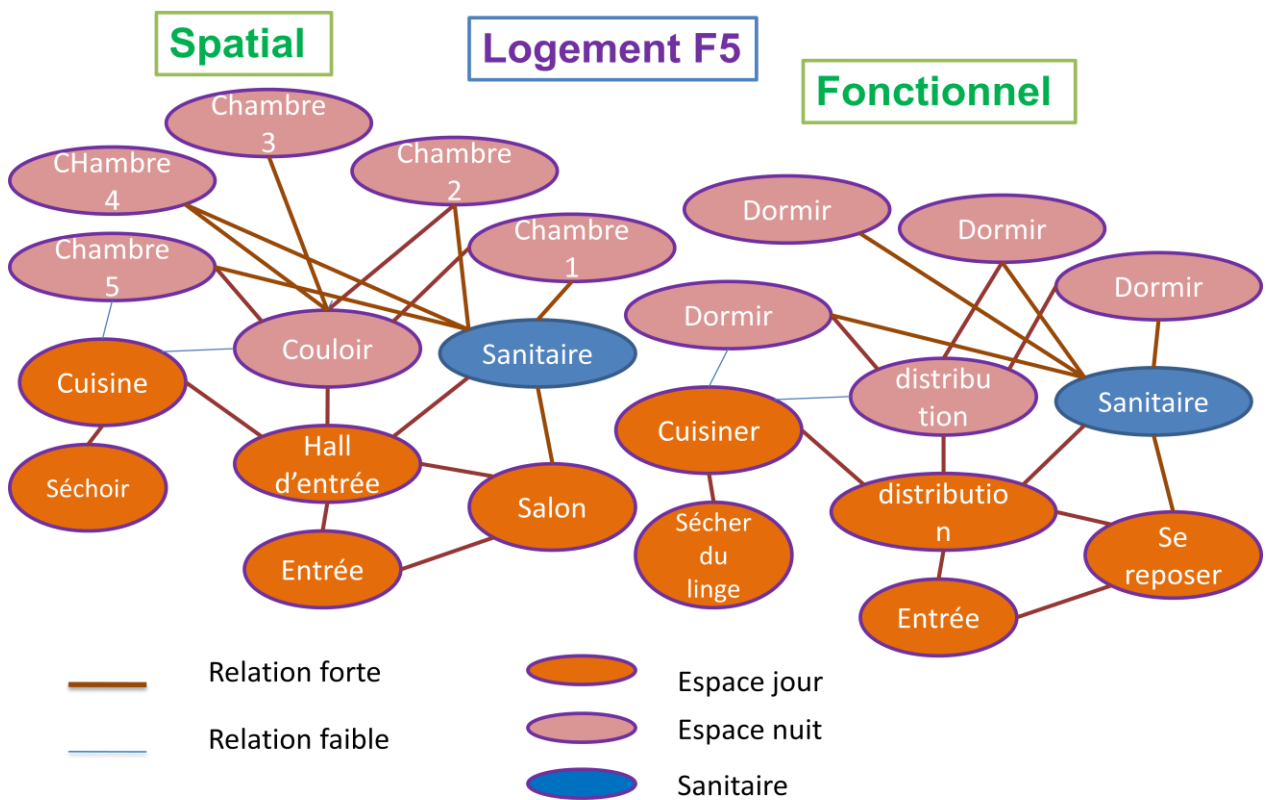
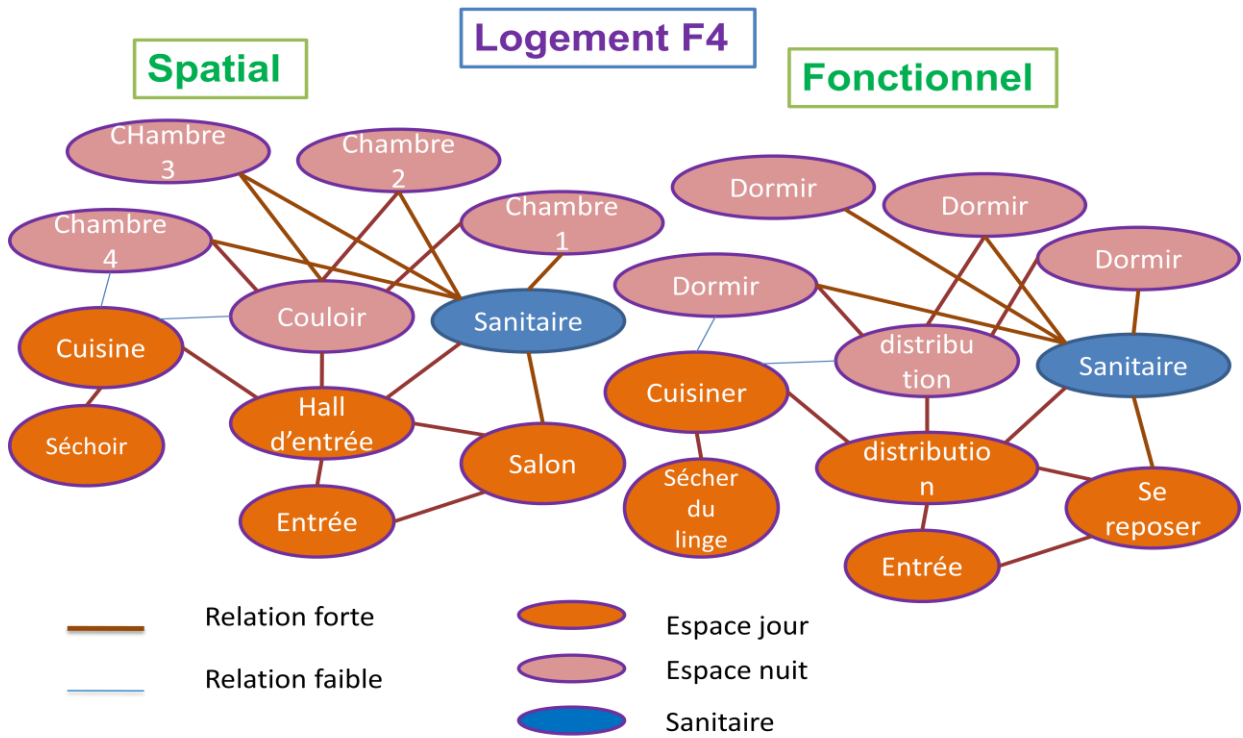
Fonction	Espace	Sous espace	SUm ²	Nombre	Surface total m ²	
Hébergement	Logement F4	séjour	20-21	1	28	98.7-108m ² (3% - ou +) *50 =2576- 2828m ²
		Chambre 1	12-13	1		
		chambre2	12-13	1		
		Chambre 3	12-13	1		
		Rangement	1- 2	1		
		Cuisine	12-13	1		
		WC	1.8	1		
		SDB	2.9-3.2	1		
		Hall de distribution ou dégagement	13-14	1		
		Séchoir	12-14	1		
Hébergement	Logement F5	séjour	20-21	1	14	113.7- 124m ² (3% - ou +) *14=1498- 1554m ²
		Chambre 1	12-13	1		
		chambre2	12-13	1		
		Chambre 3	12-13	1		
		Chambre 4	12-13	1		
		Rangement	1- 2	1		
		Cuisine	12-13	1		
		WC	1.8	1		
		SDB	2.9-3.2	1		
		Hall de distribution ou dégagement	16-17	1		
Séchoir	12-14	1				

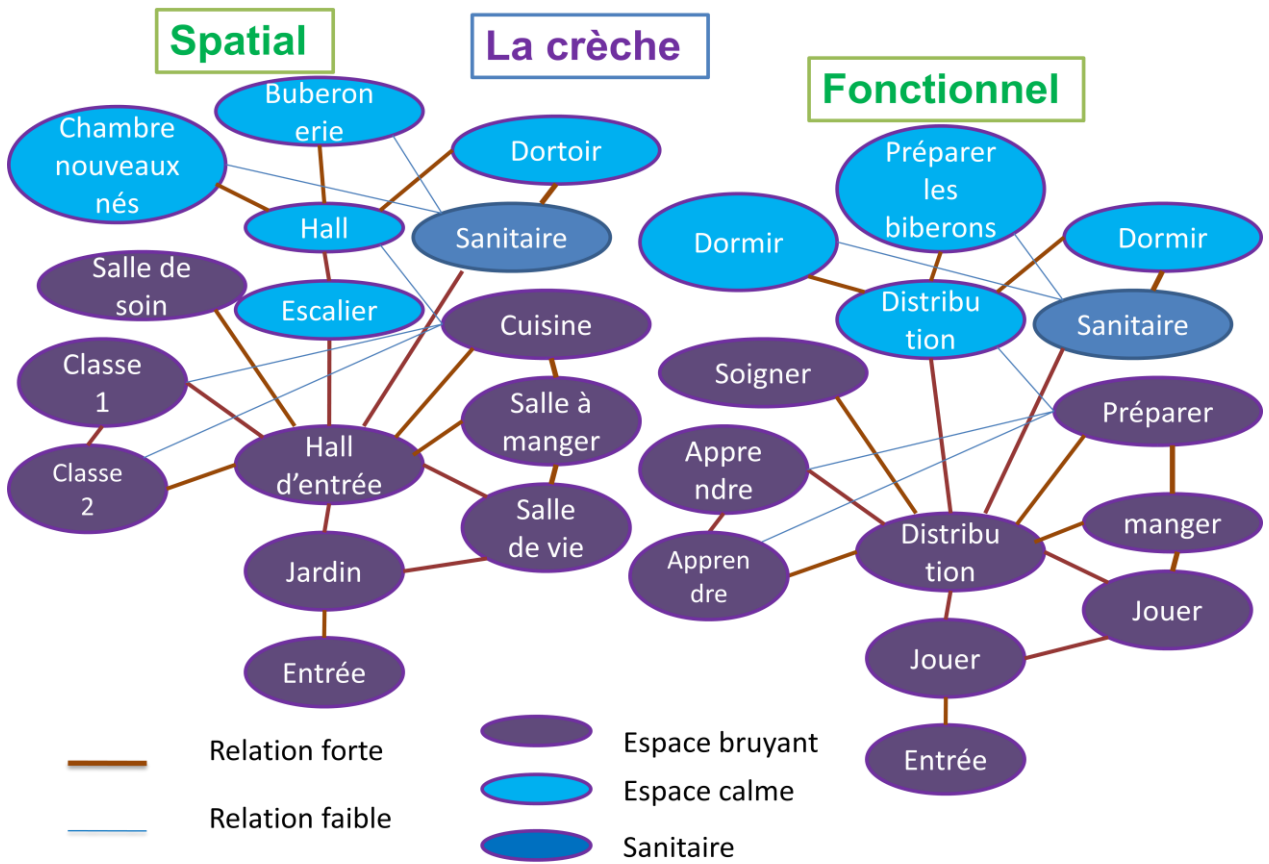
fonction	espace	Sous espace	S u m ²	NMR	ST m ²
commerce	Locaux	Boulangerie pâtisserie	70	1	315m ²
		Alimentation générale	200	1	
		Librairie	20	1	
		pharmacie	25	1	
culturel	Crèche	Jardin	148	1	857.15
		Salle de vie	97	1	
		Salle à manger	62	1	
		Classe	40	2	
		Cuisine	28	1	
		Buberonerie	31	1	
		Circulation	150	1	
		Ch nouveaux nés	56.02	1	
		Dortoir	82.73	1	
		Administration	42.4	1	
Culturel	Centre de sensibilisation	Sas d'entrée	25.2	1	138.1
		Réception	12.4	1	
		Sanitaire	16.2	1	
		Administration	16.5	1	
		Bureau de psychologue	16	1	
		Bureau de sociologue	16	1	
		Salle polyvalente	68	1	
Culturel	Maison de jeune	Vestiaire	20	1	595.3
		Douche	20	1	
		Salle de muscultation (homme)	81.4	1	
		Salle de tennis de table	61.1	1	
		Salle de Biard	52.2	1	
		administration	30	1	
		Salle de dessin	43	1	
		Salle de couture	52	1	
		Salle de musique	66	1	
		Salle d'informatique	34	1	
		Sanitaire H/F	15.6	2	
		Circulation	120	2	

Fonction	Espace	Sous espace	SU m ²	NMR	ST m ²
Surveillance	Bureau de surveillance		20	1	20
Gestion	Espace pour poubelle		15	2	30
Détente	Airs de jeux	Airs de jeux		4	11998.51
	Espace vert	Placettes Terrain de sport Piste cyclable			17679.7
Stationnement	Parking	Place de stationnement	12.5	210	2625m ²

1.28.3 Les organigrammes :

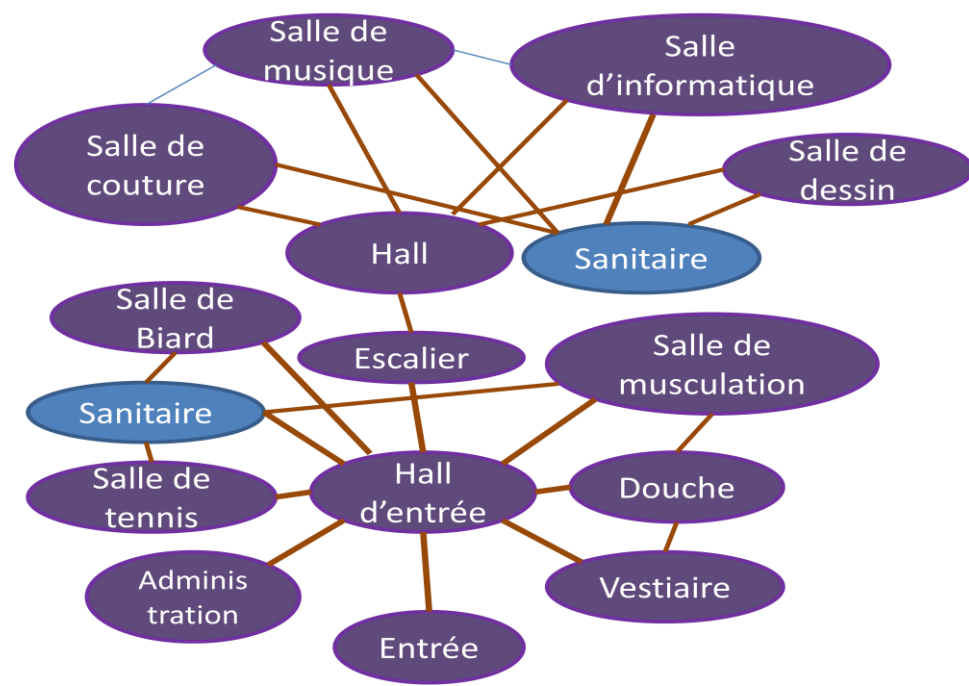


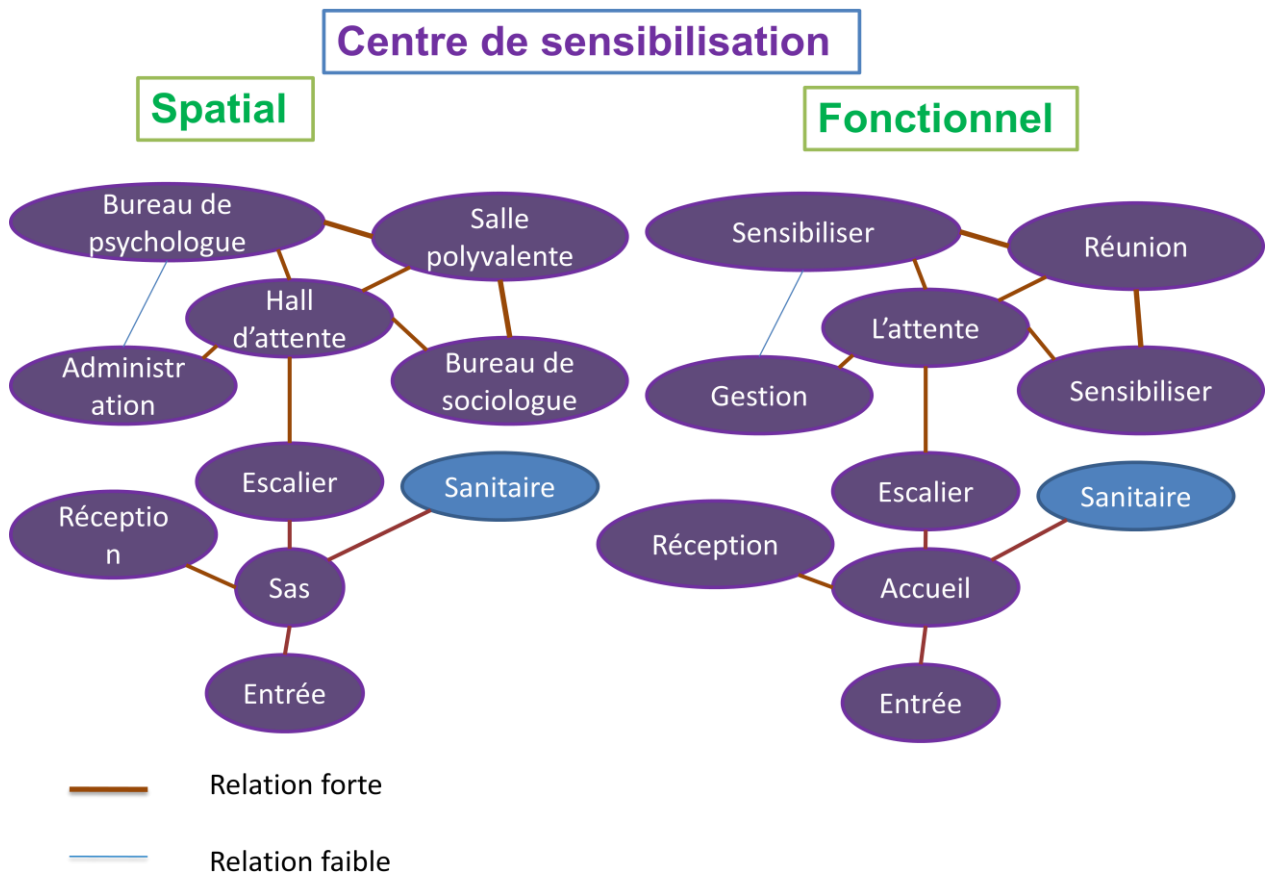
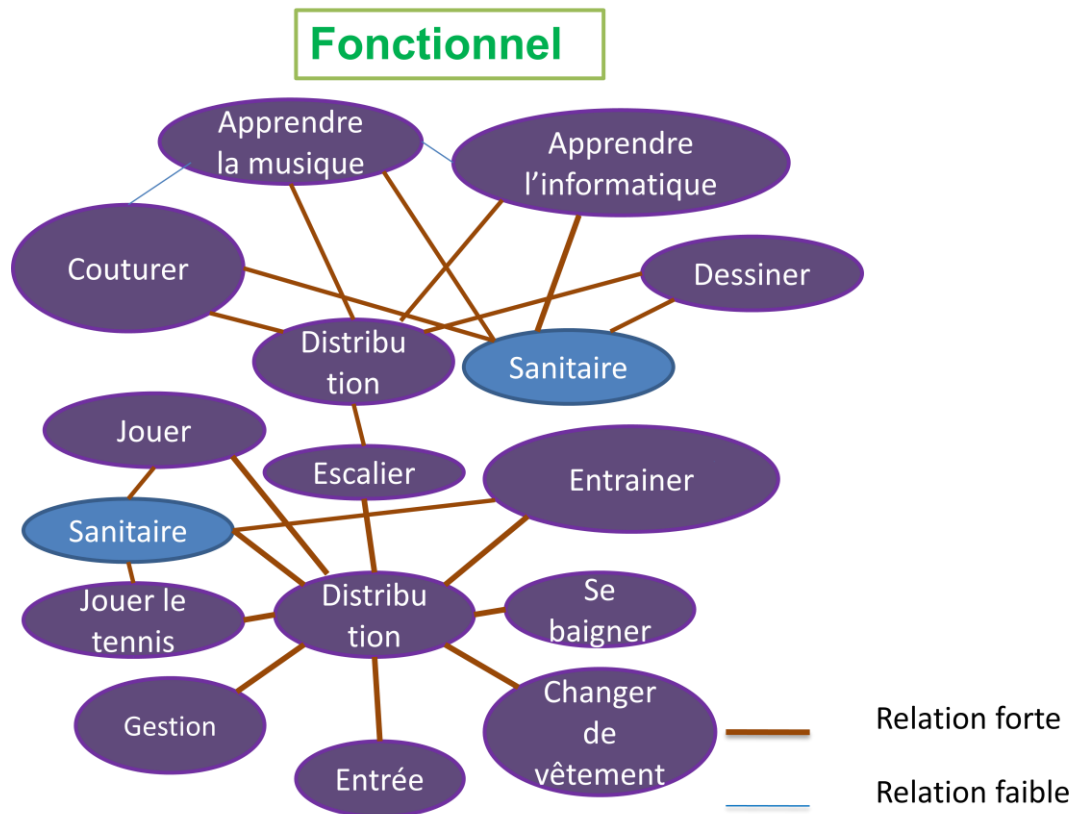




La maison de jeune

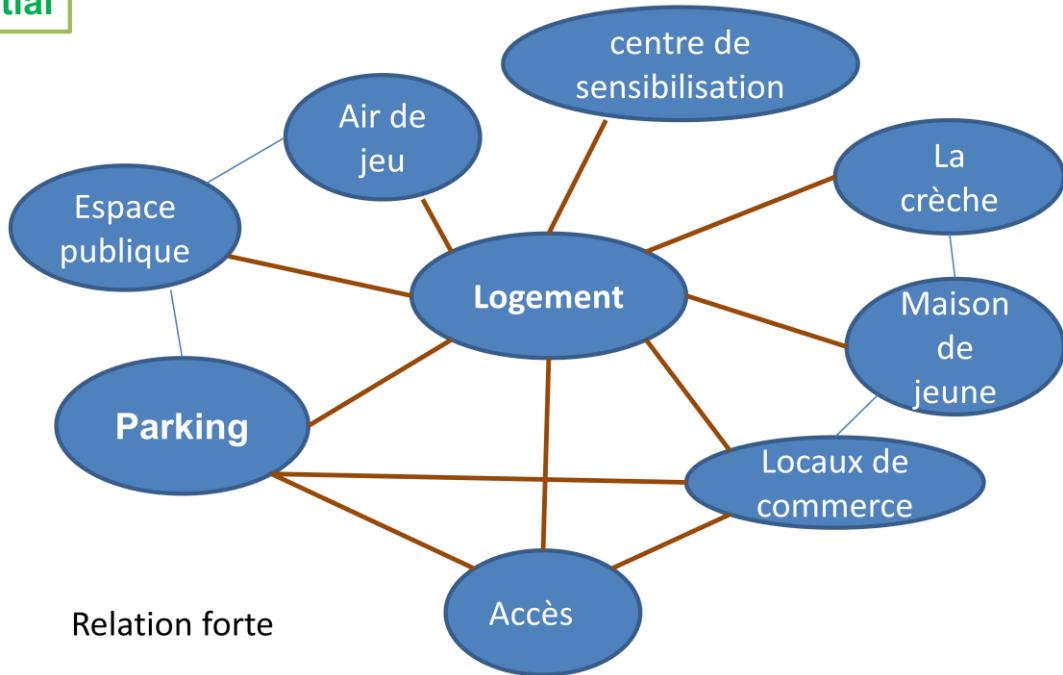
Spatial





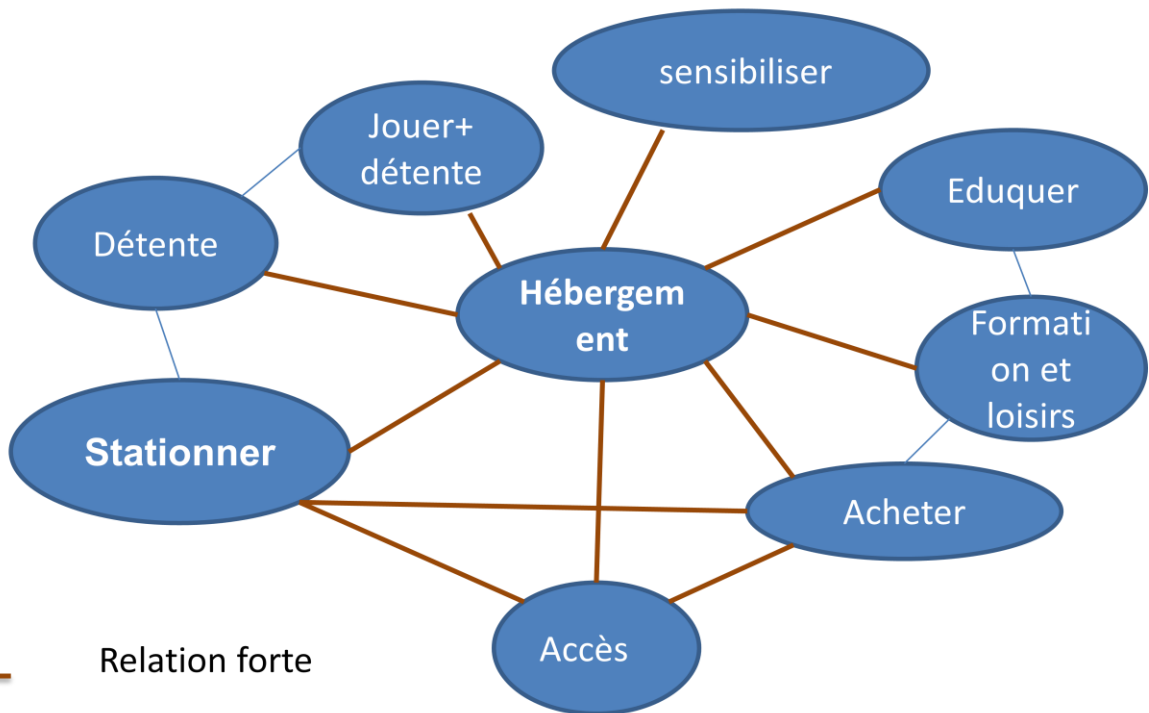
Organigramme globale

Spatial



- Relation forte
- Relation faible

Fonctionnel



- Relation forte
- Relation faible

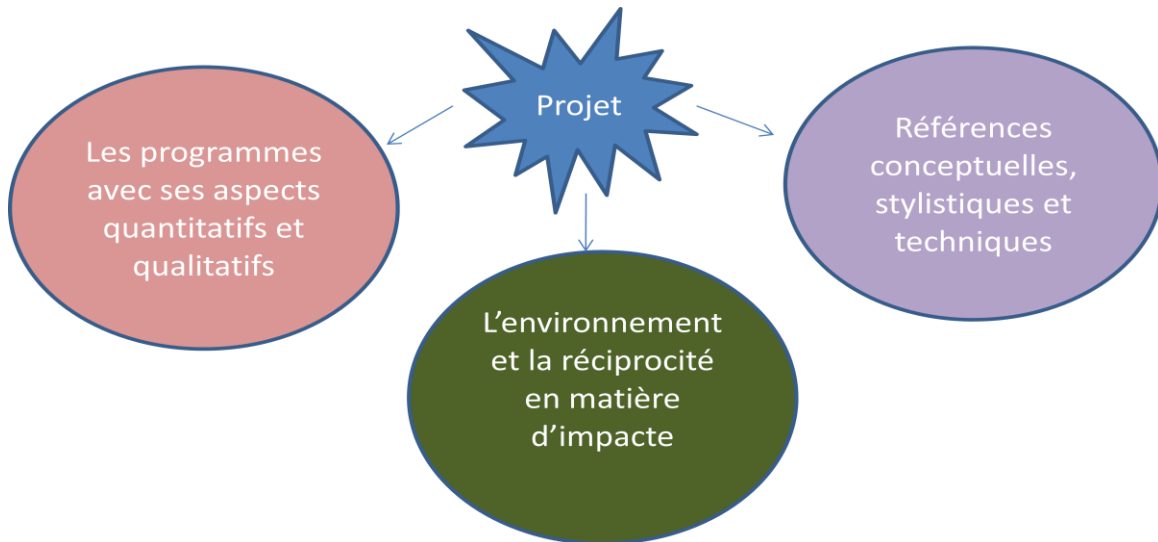
1.28.4 Conclusion :

L'idée de programme comme document donnant des prescriptions relatives à un ouvrage à réaliser, s'apparente à un devis descriptif permettant au pouvoir politique de s'assurer, lors de la conception d'édifices publics, du respect par les architectes ou les maçons de l'utilisation de certaines règles constructives et des coûts d'exécution prévus.

Vis-à-vis du maître d'œuvre, l'enjeu est de lui donner l'ensemble des éléments nécessaires à l'élaboration du projet en les hiérarchisant. Pour favoriser le travail de collaboration entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, il s'agit de définir les éléments du programme tout en permettant une certaine souplesse pour le choix des solutions architecturales et d'aménagement.

1.29 La genèse

1.29.1 Introduction :



1.29.2 La démarche conceptuelle :

Le passage de la phase programmatique à la phase conceptuelle est une étape charnière dans le processus de la projection. Les différents éléments du site et du programme sont les points de départ de toute conception architecturale. Elle doit être basée sur un ensemble de principes et de concepts auxquels doit répondre la composition architecturale du projet:

a) Concepts de la géométrie :

Elément de projection, c'est un outil aidant à matérialiser les différentes valeurs physiques et naturelles et conjugue les lignes virtuelles et de composition recensées au niveau du site.

b) La perméabilité :

Elle assure la relation du logement avec son environnement à travers ces différents accès (piéton et mécaniques) et les relations fonctionnelles entre les différentes entités internes.

c) Le champ visuel :

Les qualités qui augmentent la portée et la pénétration de la vision, de manière réelle ou symbolique comprennent les transparences comme les vitrages et cela apparaît fortement dans notre projet.

d) L'ouverture :

Le projet par sa fréquentation par une population venue des quatre, la cité doit être ouverte sur le monde extérieur. Cette ouverture va donner plus de liberté aux habitants afin qu'il ne sente pas cloisonner.

e) L'articulation:

L'articulation permet la liaison entre le projet et son environnement immédiat, entre ses espaces intérieurs, et ses différentes fonctions. L'articulation rend le projet plus transparent et lui apporte une certaine richesse à sa forme.

f) Unicité:

Elle consiste à unir les différentes parties du projet afin d'avoir une image cohérente de ce dernier.

g) Fluidité et lisibilité :

La qualité visuelle, la clarté apparente ou lisibilité se conjuguent pour créer une structure globale du projet qui lui permet d'être lisible à l'intérieur et se laisse découvrir à l'aide d'une fluidité et lisibilité de circulation.

h) Les parcours :

Les parcours influent sur l'individu et dévoilent les caractéristiques géométriques spatiales et formelles du milieu dans lequel nous évoluons .Dans un parcours, les images peuvent se distinguer d'après la qualité de leur structure, la façon dont leurs parties sont disposées et liées, donc un espace inconnu exige des éléments de repère et d'ancrage permettant une orientation aisée.

1.29.3 Les étapes de la genèse

La 1 ère étape : l'accessibilité

1) L

Le recule : coté nord pour réduire la propagation du bruit et assurer la sécurité.
Les accès principaux piétons: vont se situer sur les flux Ouest et Nord qui se caractérisent par une faible circulation mécanique.
L'accès mécanique: est placé au Nord pour qu'il soit plus proche de la voie mécanique forte Est .

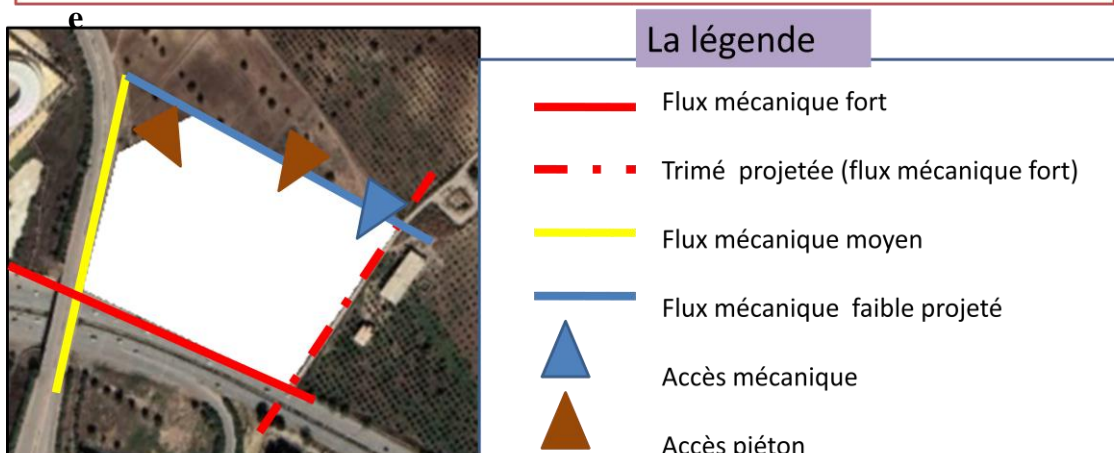
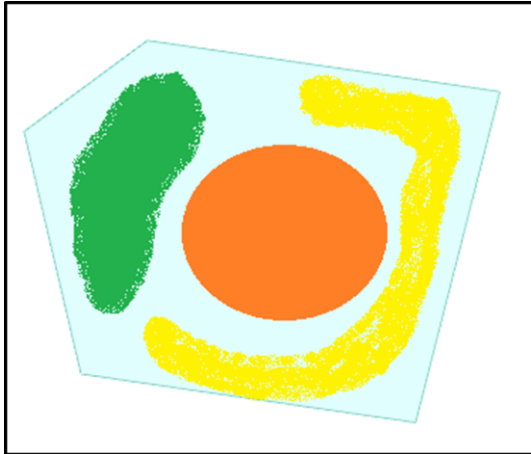


Figure 3. 10: Circulation et accessibilité

é

La 2ème étape: les alternatives d'implantation

La masse bâtie du projet : les blocs d'hébergement, la crèche, un centre de sensibilisation et quelque locaux de commerce sont implantés au milieu du terrain.
 En rejetant les parkings au périphérie pour éviter la circulation mécanique au sein du terrain et pour plus de confort et de sécurité dans la cité.
 Créer un espace public séparé de l'espace semi-public.

**La légende**

	Blochs d'hébergement + équipement
	Espace public
	Parking

La 3ème étape: l'organisation spatiale (zoning)

L'organisation spatiale des fonctions se fait selon la priorité et la relation fonctionnelle entre elles.

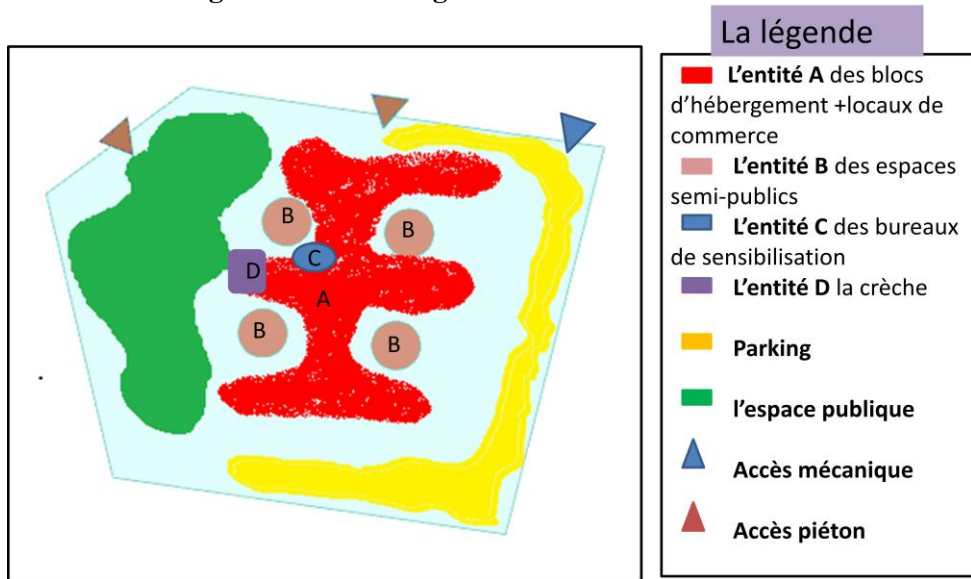
Entité -A-: c'est la partie principale qui regroupe les blocs d'hébergement avec quelque locaux de commerces.

Entité -B-: c'est un espace de détente et des airs de jeu, ce sont des espaces semi publics, en définissant l'aspect de la centralité comme un élément articulatoire et organisateur, qui assure les différentes liaisons spatiales.

Entité -C- : des bureaux de sensibilisation au milieu des entités d'hébergement pour mieux gérer l'espace.

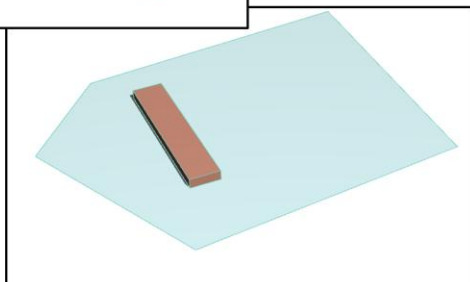
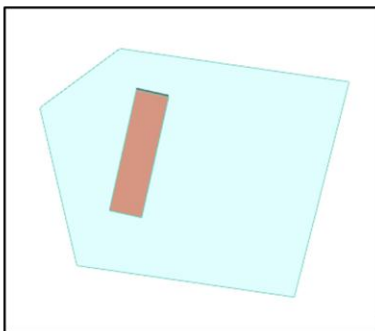
Entité -D- : c'est l'emplacement de la crèche pratiquement au centre de la cité où l'espace central a pour but de la liberté du mouvement et de la lecture rapide de l'espace.

Figure 3. 11:Zonning

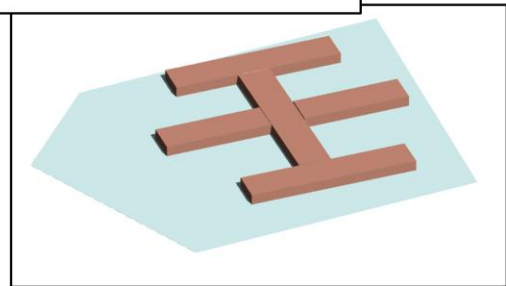
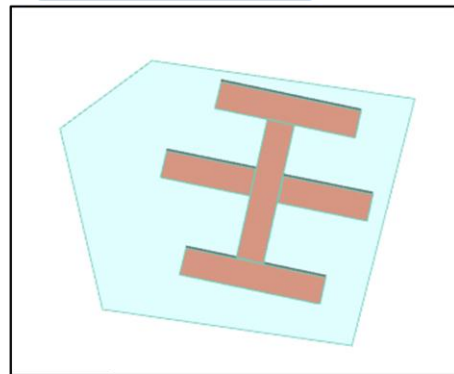


La 4ème étape: la forme et la volumétrie

Les volumes de bases: On a choisis des volumes avec des angles droits pour libérer plus d'espace et pour qu'il soit plus économique ce logement social.

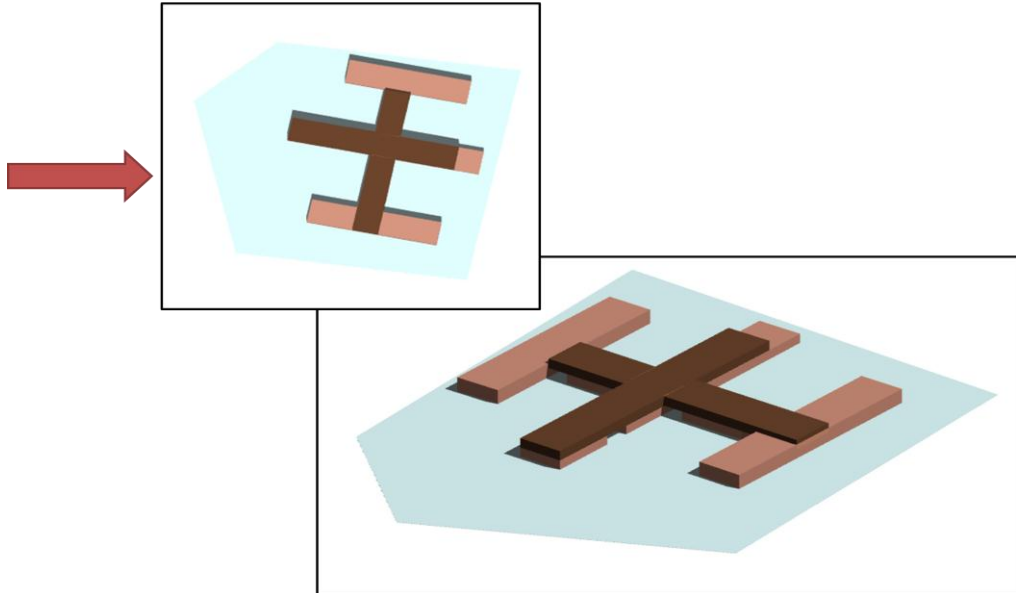


Une composition avec des volumes de base : la création des espaces semi-privés.

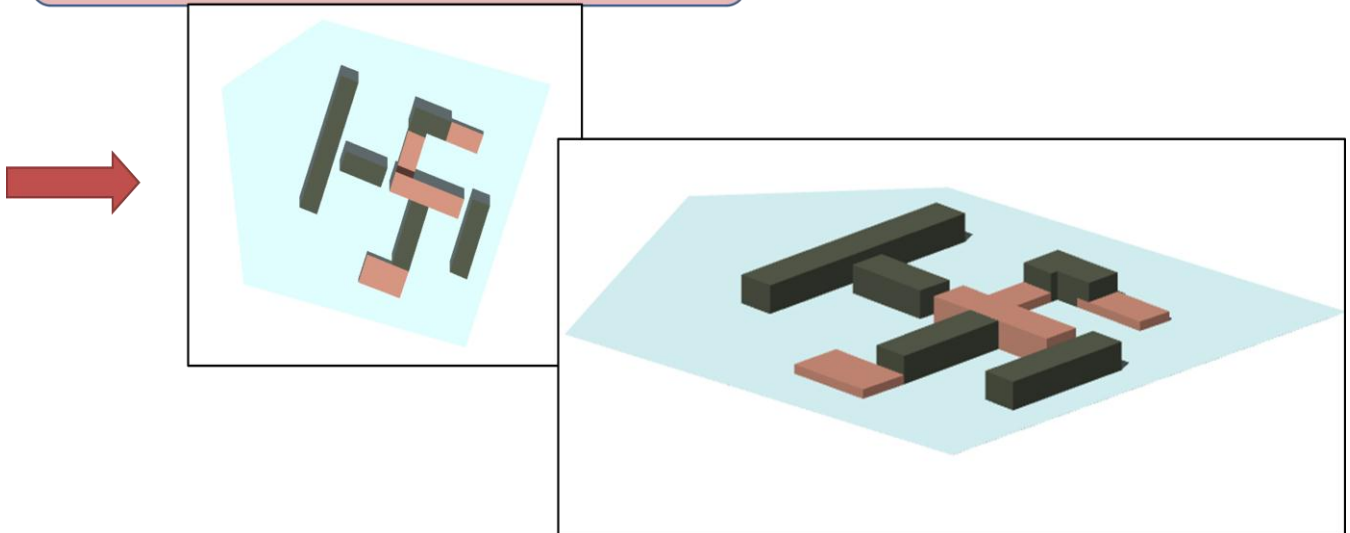


L'échelle humaine : Il est essentiel de baser l'appréciation de l'échelle humaine sur des indicateurs objectifs comme la qualité de l'espace intérieur/extérieur, l'ensoleillement, l'orientation.

la perméabilité : qui assure la relation du bloc d'hébergement avec son environnement à travers des accès et des parcours (la création des passages pour faciliter la circulation piétonne).



L'interaction entre toutes les entités du projet : L'hiérarchisation de l'espace : Privé (logement), semi-privé (escalier et ascenseur), semi public (des airs de jeu), public (placettes publiques).



1.29.4 Conclusion:

Le projet est l'étape première d'une réalisation. C'est pour cela qu'il s'inscrit et figure dans des temps déterminés : sociaux, culturels, économiques. Il est présent à la rencontre d'une vision prospective et d'une adhésion social, c'est cette contradiction qui crée son intérêt en même temps que sa difficulté de gestion.

Chapitre 5 :Partie technique

1.30 Introduction :

L'étude technique constitue l'une des étapes de la conception et de l'analyse de faisabilité d'un projet. Elle représente un préalable dans le sens où elle jette les premières bases du projet. Toutefois, elle est amenée à évoluer en fonction des différentes informations et des conseils qui seront reçus tout au long de la préparation du projet

1.31 La structure en murs voiles:

1.31.1 Définition des voiles :

Un voile, comme une dalle est un élément de structure dont l'épaisseur a une dimension largement inférieure aux deux autres, lesquelles se trouvent sur un même plan.

5.2.2 Matériaux :

Béton armé

5.2.3 Role :

- Les voiles en béton armé ont une triple fonction : Supporter, contreventer et cloisonner l'espace :
 - La descente des charges verticales de son sommet jusqu'à sa base (role des murs porteurs)
 - La reprise des forces horizontales agissant dans son plan (contreventement)
 - La reprise des forces horizontales hors plan (role de paroi)
 - L'étanchéité vis-à-vis de l'eau de pluie et du vent , la perméabilité à la vapeur d'eau.
 - Le passage de gaines et de réseaux,...
- Augmenter la rigidité de l'ouvrage
- Diminue les dégats des éléments non-porteurs dont le cout de réparation est souvent plus grand que celui des éléments porteurs.
- Rend le comportement de la structure plus fiable que celui d'une structure ne comportant que des portiques.

5.2.4 Coffrage :

Sont considérés comme voiles les éléments satisfaisant à la condition $l > 4a$.

Dans le cas contraire, ces éléments sont considérés comme des éléments linéaires.

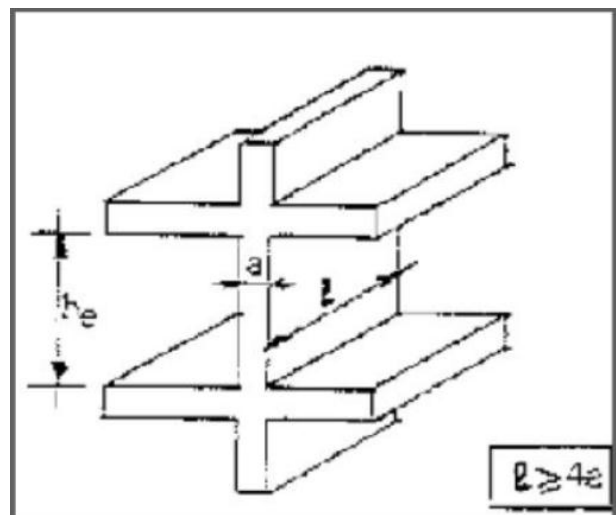


Figure 4. 1: Les dimensions des voiles

5.2.5 Emploi :

- Structures mixtes avec des murs porteurs associés à des portiques
- Structures uniquement à murs porteurs
- Structures à noyau central

5.2.6 Les structures utilisées :

Structures mixtes avec des murs porteurs associés à des portiques :

Le rôle porteur vis-à-vis des charges verticales est assuré par les poteaux et les poutres, tandis que les voiles assurent la résistance aux forces horizontales (cas des cages d'escalier)

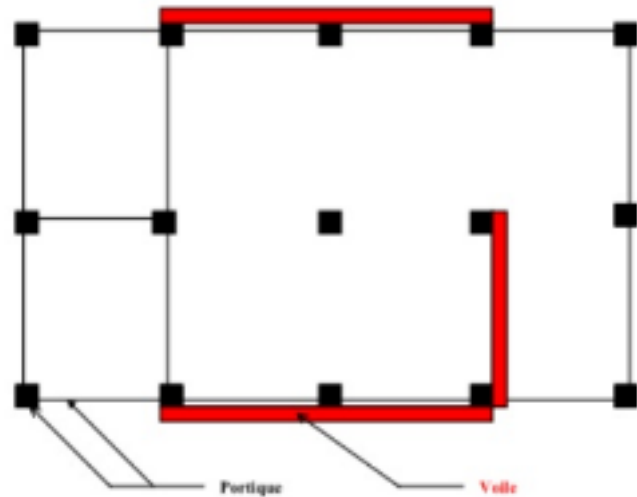


Figure 4. 2:Schéma des structures mixtes avec des murs porteurs associés à des portiques

Structures uniquement à murs porteurs :

Les voiles assurent en même temps le rôle porteur vis-à-vis des charges verticales et le rôle de résistance aux forces horizontales.

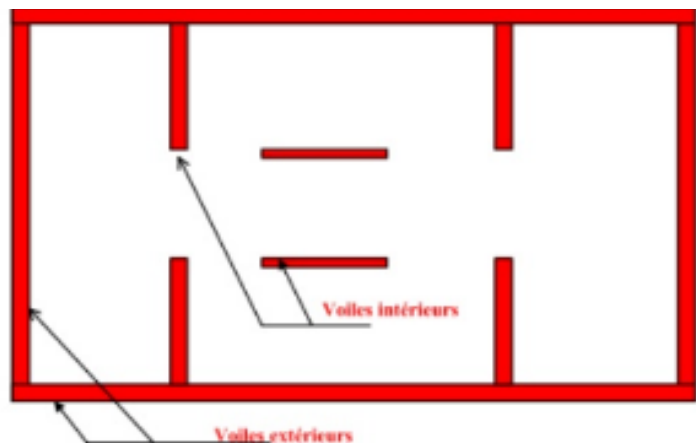


Figure 4. 3:Schéma des structures uniquement à murs porteurs

5.2.7 Modélisation :

On peut considérer que les principaux paramètres ayant une influence prépondérante sur le comportement d'un voile sont les suivants :

- L'élancement
- La disposition et pourcentage des armatures
- L'intensité de l'effort normal

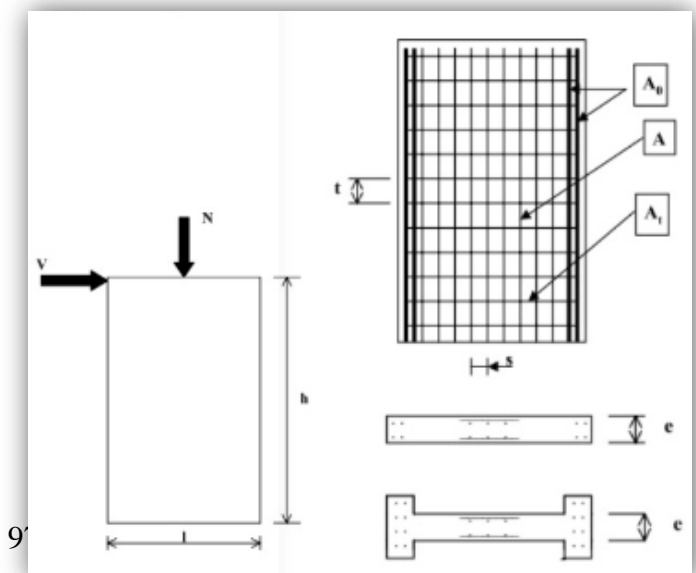


Figure 4. 4:Les paramètres ayant une influence sur le comportement des voiles

1.32 La collecte des déchets :

La collecte des déchets est la première étape du traitement des déchets, avant :

- la valorisation des déchets
- le recyclage
- l'incinération de déchets.

La valorisation des déchets : réutiliser des déchets

La valorisation des déchets désigne l'ensemble des opérations effectuées sur un objet inutile afin de le rendre à nouveau utile. La valorisation permet de réaliser :

- un nouveau matériau,
- un nouveau produit de qualité égale ou supérieure.

Les déchets non triés s'appellent ordures ménagères résiduelles (OMR) : ils restent stockés à la décharge et impactent l'environnement ; ils ne subissent pas ou peu de traitement.

Le recyclage :

- Consiste à traiter tous types de déchets afin de les réintroduire sur le marché,
- Permet de transformer un déchet en matière première prête à l'emploi.

Pour pouvoir être recyclé, un matériau doit être collecté, trié puis stocké en bon état dans un conteneur approprié : le tri sélectif contribue à améliorer le processus.

Incinération des déchets : entre 700 °C et 900 °C

L'incinération des déchets consiste à brûler un maximum de détrit. Elle permet de réduire efficacement leur masse et produire de l'énergie.

Les 3 principaux composants d'un incinérateur :

- un four : stockage et combustion des déchets, équipé d'un brûleur au gaz ou au fioul,
- une chaudière : récupération de l'énergie,
- un filtre de traitement des fumées : empêcher la propagation dans l'air.

5.3.1 Collecte municipale des déchets : pros et particuliers

La collecte des déchets consiste à séparer et à trier chaque objet et à l'acheminer vers un centre de traitement approprié.

Les mairies vont prendre la responsabilité de collecter et de traiter les déchets auprès des citoyens et les entreprises. Elles peuvent créer un Syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SICTOM) pour partager cette tâche avec les villes voisines.

Elles mettent à disposition de tous les concitoyens un plan de tri des déchets :

COLLECTE MUNICIPALE DES DÉCHETS

Des poubelles publiques dans la rue dans l'espace public.

Des poubelles de tri pour les résidences collectives dans des locaux spéciaux

Un conteneur à produits dangereux : piles, ampoules, etc.

Un guide détaillé du tri.

Un entretien et un remplacement des poubelles (sous la responsabilité de la mairie)

Un nettoyage de voirie (la mairie peut attribuer des éboueurs pour le nettoyage de la cité)

Un ramassage de chaque type d'ordure trois fois par semaine.

Le ramassage des encombrants une fois par mois.

Une information détaillée sur le type et les heures de collectes.

Une décharge municipale ou intercommunale : l'adresse et les horaires d'ouvertures de la décharge.

Facultatif : un numéro de téléphone pour la prise de rendez-vous avec les techniciens assurant la collecte des encombrants.

Un plan de collecte sur tout le territoire.

5.3.2 Le tri des déchets :

Le tri des déchets appartient au processus de recyclage des déchets. Ce processus intègre également la distinction du type de déchets, la collecte des déchets et leur recyclage et récupération.

Déchets et tri : pour améliorer le recyclage

Le tri des déchets revient, pour un particulier ou un professionnel, à sélectionner les objets qu'il jette. Pour améliorer la qualité du traitement et empêcher le mélange des matières, un deuxième tri pourra s'effectuer au sein de l'usine de recyclage



Figure 4. 5: les poubelles publiques pour le tri des déchets

Déchets et tri : selon les matériaux

Déchets	Recyclage	Toxicité	Collecte	Traitement	2 ^e vie
Plastique	Oui.	Non.	Sac ou poubelle bleue.	Broyage en paillettes.	Fibres, tuyaux, couvertes...
	Non.	Non.	Déchets ménagers.	Stockage ou valorisation thermique.	Énergie.
Métaux	Oui.	Non.	Décharge, collecte ou encombrants.	Magnétique, fonte et purification.	Nouveaux métaux.
	Oui.	Non.	Conteneur (papier/carton) ou collecte en entreprise.	Extraction de la cellulose.	Papier journal, carton ondulé et papier hygiénique et mouchoirs.
Carton	Oui.	Non.	Conteneur (papier/carton).	Extraction de la cellulose.	Emballage, papier cadeau...
Bois	Oui.	Oui.	Dépôt le jour des encombrants, dépôt en décharge, compostage, poubelle à ordures ménagères (petits morceaux), combustion (réglementé).	Élimination des impuretés, criblage, réparation.	Valorisation thermique, recyclage.
	Oui.	Non.	Conteneur spécial verre.	Tri/Broyage.	Verre.
Verre	Non.	Non.	Déchets ménagers.	Stockage ou valorisation thermique.	Énergie.
	Oui.	Oui.	Distributeur, collecte municipale, déchetterie, occasion, Emmaüs.	Démontage, purification, réparation.	Revente.

Cartouche d'imprimante	Oui.	Oui.	Collecte, revente en ligne, associations caritatives.	Vidage, nettoyage des cartouches.	Cartouche imprimante.
Pile et accumulateur	Oui.	Oui.	Déchetterie, grandes surfaces.	Tri, broyage, isolement des composants.	Revente : plastique, métaux, sels chimiques.
Ampoule	Oui.	Oui.	Dans des grandes surfaces partenaires, dans des grandes surfaces de bricolage.	Broyage et récupération du mercure des matières premières.	Ampoules.
Électroménager	Oui.	Oui.	Déchargeur/distributeur/association caritative.	Tri/démantèlement.	Recyclage matière par matière.
Voiture	Oui.	Oui.	Garage ou démolisseur agréé.	Récupération des pièces utilisables/Valorisation thermique.	Réparation/énergie.
Vêtements et linge de maison	Oui.	Non.	Les associations caritatives : conteneurs/collectes mobiles.	Friperie/chiffon industriel.	Revente aux professionnels (chiffon), réutilisation des textiles.
Huile	Non.	Oui.	Ordures ménagères.	Broyage/Combustion.	Enfouissement/énergie.
	Oui.	Oui.	Déchargeur/collecte spécifique.	Régénération/combustion.	Transformé en essence/énergie/autres usages.
Emballage	Oui.	Non.	Conteneur bleu	Tri complémentaire/Réparation des résines.	Fibres (polyester) pour le rembourrage de couette, l'automobile, pull, polaire, isolation de toiture plate, nouveaux emballages.
	Oui.	Non.	Conteneur bleu	Tri complémentaire/Récoffrage pour les piscines, aménagements des résines.	Tri complémentaire/Récoffrage pour les piscines, aménagements des résines.
Autres emballages plastiques.	Non.	Non.	Ordures ménagères.	Broyage/combustion.	Enfouissement/énergie.
Palette	Oui.	Non.	Collecte d'entreprises spécialisées chez les professionnels	Palettes : collecte, tri, récupération, réparation.	Palette.

5.3.3 Avantage et inconvénients de collecte et recyclage des déchets

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Réduire le volume des déchets. • Préserver les ressources naturelles (produire sans extraire de nouvelles matières premières). • Création d'emploi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de tri. • S'inscrit dans une démarche plus large. • Manque de filières de recyclage. • Coût de la main-d'œuvre.

1.33 Discription de l'espace extérieur :

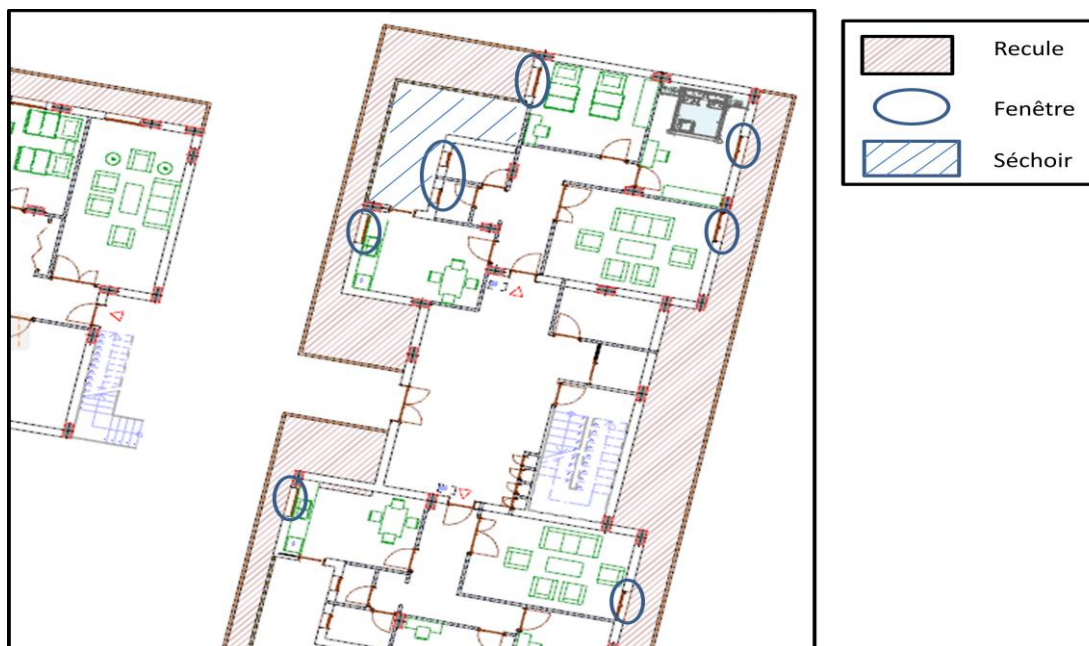


- L'interaction entre toutes les entités du projet : L'hiérarchisation de l'espace : Privé (logement), semi-privé (escalier et ascenseur), semi public (des airs de jeu), public (placettes publiques).
- Le jet du stationnement et de la circulation mécanique au périphérie de la cité pour plus de confort et de sécurité au sein de la cité .

1.34 Discription de l'espace interieur



- La séparation entre espace jour /espace nuit.
- L'accès personnalisé des logements semis publics.
- L'aération naturelle des sanitaires.



Une partie du plan RDC

- Un reculé de 1m pour garder l'intimité des logements en RDC, L'augmentation des surfaces des séchoirs pour éviter de faire le sacrifice rituel de l'Aid Al-Adha en dehors du logement(dans les espaces publics),avec un coin pour la machine à laver.
- Les cages d'escalier sont fermées par une porte beaucoup sécurisé en cas d'incendie.
- Instaurer un responsable de bloc avec son bureau en RDC pour prendre la responsabilité

1.35 Conclusion :

L'étude technique permet de mieux cerner le projet et de passer d'une idée à quelque chose de plus concret et mieux maîtrisé.

Les acteurs du logement social disposent cependant de leviers directs d'action sur la qualité de vie dans les quartiers de la politique de la ville et leur équilibre de peuplement, au travers de la gestion de proximité du parc et des attributions de logements.

Donc, il serait préférable d'instaurer un ou deux syndicats pour prendre la responsabilité de la cité et spécifier un montant par exemple de 500da par moi pour l'entretien puisque auparavant l'OPGI, c'est elle qui était responsable de ces cités aujourd'hui, elle se désengage de plus en plus (de l'état providence vers l'état régulateur)

Enfin , Il est évident que la crise du logement dans notre pays et les problèmes que rencontrent les programmes de réalisation découlent d'un problème d'organisation, de compétence et de bonne volonté donc,c'est l'occasion de comprendre les causes des contraintes et des blocages qui affectent aujourd'hui le secteur de l'habitat en Algérie. C'est aussi l'occasion de réfléchir sur une vision stratégique qui permettra de guider les réformes vers des performances plus efficaces.

Bibliographie :

- <https://fr.climatedata.org/afrique/algerie/tlemcen/tlemcen-990323/>
- <http://ipco-co.com/ESMB/vol9/Issue2/189.pdf>
- <https://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/AMR4864.pdf>
- https://www.unionhabitat.org/sites/default/files/articles/documents/201803/L%27habitat%20social%20dans%20la%20prospective%20territoriale_0.pdf
- <http://www.caue56.fr/wp-content/uploads/2015/10/Mixit%C3%A9-Urbaine.pdf>
- <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/5023/5/04APPROCHE%20ARCHITECTURAL.pdf>
- [GuideLogementSocial2018 Brochure web.pdf](#)
- <http://www.nouara-algerie.com/2017/09/aid-el-adha.un-spectacle-desolant-dans-les-rues-d-alger-a-quand-des-points-d-abattage-3-septembre-2017.html>
- <https://www.letemps-dz.com/wp-content/uploads/2018/08/14-3.jpg>
- <https://archiguelma.blogspot.com/2016/11/structure-en-mur-voile.html>
- <https://fr.calameo.com/read/000899869f64ddc5efc65>
- <https://recyclage.ooreka.fr/comprendre/collecte-dechet>

Résumé

Le logement social, en particulier, est considéré comme étant le logement bon marché, destiné à abriter les classes démunies, après une longue durée de patience pour obtenir un logement dans des sites isolés généralement au périphérie des villes avec une absence claire des équipements de première nécessité, la négligence, d'une part, du cadre urbain ce qui concerne les espaces verts et les aires de jeu, et d'une autre part, du cadre bâti ce qui concerne la surface insuffisante des pièces, ceci va nous emmené à penser sur l'amélioration de la qualité de ce logement social. Enfin, nous comptons approfondir notre recherche aussi sur l'aspect social de ces cités en bouverssant quelques instruments de sensibilisation et de formation pour une meilleures intégration et un nouveau cadre de vie adapté.

Les mots clés :

Habitat , Appropriation de l'espace , Logement social , Sensibilisation , Boudjlida

Abstract

Social housing, in particular, is considered as cheap housing, intended to shelter the poor classes, after a long period of patience to obtain housing in isolated sites generally on the outskirts of the cities with a clear absence of the equipment of first need, the neglect, on the one hand, of the urban setting as regards green spaces and playgrounds, and on the other hand, the built environment regarding the insufficient surface area of the rooms, this will have led us to think on improving the quality of this social housing. Finally, we intend to deepen our research also on the social aspect of these cities by bending some instruments of awareness and training for a better integration and a new adapted living environment.

Key words :

Habitat , Appropriation of space , Social housing , Sensitization , Boudjlida

ملخص

يعتبر السكن الاجتماعي ، على وجه الخصوص ، مسكنًا منخفض الثمن ، يهدف إلى إيواء الطبقات الفقيرة، بعد فترة طويلة من الصبر للحصول على سكن في مواقع معزولة عمومًا على أطراف المدن مع الافتقار الواضح للمرافق الأساسية ، الإهمال من ناحية للوضع الحضري فيما يتعلق بالمساحات الخضراء والملاعب ، ومن ناحية أخرى، للبيئة المبنية فيما يتعلق بمساحة الغرف غير الكافية ، مما دفعنا إلى التفكير في التحسين من نوعية هذا السكن الاجتماعي. نعتزم تعميق بحثنا أيضًا حول الجانب الاجتماعي لهذه الأحياء من خلال تبني بعض طرق الوعي والتدريب من أجل تكامل أفضل وبيئة معيشية جديدة متكيفة.

الكلمات الدالة :

مسكن ، تخصيص مساحة ، السكن الاجتماعي ، التحسين ، بوجاية

