



Faculty of Science and Technology

كلية العلوم والتكنولوجيا

Department of Architecture

قسم الهندسة المعمارية

# Mémoire

Présenté pour l'obtention du diplôme de Master en architecture

Domaine AUMV – Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville / Filière ARCHITECTURE

**Par :**

Melle. Soumia BOUTAIBA BENKLAOUZ

Melle. Bouchra SOLTANE BENALLOU

M. Mounir BOUSSIHA

Melle. Fatima Zohra BOUTERBIAT

Titre du projet / Thématique : Architecture Urbaine

**Habitat abordable et cohésion sociale**

**Membres du jury :**

Président : M. NAZIH CHENAFI

Examineur : M. MANSOUR BENBOUZIANE

Encadreur : M. MADJID CHACHOUR

## **REMERCIEMENTS**

Nous sommes particulièrement reconnaissants à notre  
encadreur

**Monsieur. MADJID CHACHOUR**, qui a dirigé ce travail

Et nous a communiqué son expérience, son grand  
connaissance du

Sujet.

Nous exprimons toute ma gratitude à nos meilleurs  
enseignants qui

Ont éclairé notre chemin depuis les cinq ans de la graduation  
pour

Leurs avis et leurs conseils, tant leur soutien.

Nous remercions tous ceux qui ont participé de près ou de  
loin,

Matériellement ou moralement pour l'élaboration de ce travail  
nous

Tenons à leur exprimer ici toute ma reconnaissance.

Les membres de jury qui ont pris la peine d'examiner et de  
juger

Notre travail.

Sans oublier nos parents

**SOUMIA BOUTAIBA BENKLAOUZ**

## **REMERCIEMENTS**

A la suite de l'achèvement de ce mémoire de fin de stage pour

L'obtention du diplôme de master 2 en architecture du  
Département D'Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville  
de MOSTAGANEM ;

J'ai l'honneur

Et le plaisir de présenter mes vifs remerciements et  
l'expression de

Ma gratitude à l'ensemble des personnes qui ont contribué à la  
Préparation de ce mémoire de fin de formation et également à

Toute personne ayant concouru à ma formation durant mon  
cursus

Universitaire ; je nomme ci-dessous, particulièrement :

**Monsieur. MADJID CHACHOUR**, encadreur.

L'ensemble des enseignants et les membres du jury qui a  
présidé à

L'évaluation de ce travail.

Et L'ensemble de ma famille

**BOUCHRA SOLTANE BENALLOU**

# **REMERCIEMENTS**

Avant d'aborder le vif du sujet, nous tenons à remercier  
vivement :

**Monsieur. MADJID CHACHOUR**, pour tout le soutien et  
l'encadrement qu'il nous a donné.

Le corps enseignant administratif de la faculté d'Architecture,  
Urbanisme et Métiers de la Ville,

Nous tenons à remercier également tous ceux qui nous aidé de  
près et de loin pour l'élaboration de ce mémoire

**MOUNIR BOUSSIHA**

## REMERCIEMENTS

On remercie Dieu le tout puissant de nous avoir donné la santé et la volonté d'entamer et de terminer ce mémoire.

Tout d'abord, ce travail ne serait pas aussi riche et n'aurait pas pu avoir le jour sans l'aide et l'encadrement de : **Monsieur.**

**MADJID CHACHOUR**, on le remercie pour la qualité de son encadrement exceptionnel, pour son patience, son rigueur et son disponibilité durant notre préparation de ce mémoire.

Les membres de jury qui ont pris la peine d'examiner et de juger notre travail.

Sans oublier mes parents qui m'ont encouragé pendant mon chemin d'apprentissage jusqu'à la fin pour arriver à ce moment inoubliable.

**BOUTERBIAT FATIMA ZOHRA**

## Dédicace

Je dédié ce travaille à mon cher père, qui a toujours fait le  
Target de Fornaka à l'université

Et à ma mère, qui ne dormait pas la nuit alors qu'elle veillait  
tard avec moi pour terminer mon travail

À mon frère Ismail, qui ma réconforté et a apporté de la joie  
dans mon cœur chaque fois que j'étais fatigué et assoiffé

À Ishak, qui n'a jamais dit non à mes demandes

À ma chère sœur Ahlam, qui ma toujours aidée à modéliser  
mes maquettes

À mes neveux Mouhamed et Nouh

À tous mes amis, Salima, Bouchra, Douaa, Hanane, Mounir,  
Abdenour, Djamel, Zaki, Qamar, Karim et Yazid, merci pour  
nos douces journées

**SOUMIA BOUTAIBA BENKLAOUZ**

# Dédicace

Je Dédie ce travail

A ma mère pour son amour ses encouragements et ses  
sacrifices

A mon père pour son soutien son affection et la confiance  
qu'il m'a accordé

A mes chères sœurs Nada et Sara

A tous les membres de ma famille

A tous mes amis, Soumia, Abdenour, Djamel, Hanane, Zaki,  
Karim, Mounir, Douaa et Yazid

Et tous ceux qui m'aiment

**BOUCHRA SOLTANE BENALLOU**

# **Dédicace**

A mes parents

Tout d'abord, je tiens à remercier infiniment ma magnifique famille, qui m'a guidé et soutenu tout au long des étapes de  
ma vie

A mes enseignants et professeurs

Car sans leurs enseignements de qualité leur patience, dévouement et sacrifice rien de cela ne serai possible

**MOUNIR BOUSSIHA**

## **Dédicace**

A ma très chère mère

Quoi que je fasse ou que je dise, je ne saurai point te remercier  
comme il se doit. Ton affection me couvre, ta bienveillance  
me guide et ta présence à mes côtés a toujours été ma source  
de force pour affronter les différents obstacles.

A mon très cher père

Tu as toujours été à mes côtés pour me soutenir et  
m'encourager, Que ce travail traduit ma gratitude et mon  
affection

Que dieu leur procure bonne santé et longue vie

A mes très chers frères Sofiane et Saïd

Puisse Dieu vous donne santé, bonheur, courage et surtout  
réussite.

**FATIMA ZOHRA BOUTERBIAT**

# Tables des matières

**Remerciements**

**Dédicaces**

---

## Tables des matières

---

	Page
<b>Remerciements</b>	
<b>Dédicaces</b>	
<b>I Introduction générale</b>	01
1. L'objet de la recherche	01
2. Question de départ.	02
3. Les objectifs	02
4. Les hypothèses	03
5. La problématique	04
6. Méthodologie	05
7. Le plan du mémoire	06
<b>PARTIE 1</b>	
<b>II. Chapitre 1 : Cadre théorique</b>	08
1.1. Naissance du logement abordable	09
1.2 . Définition de l'abordabilité du logement	11
1.3. Définition de la cohésion sociale versus l'isolement social	11
<b>III. Chapitre 2 : Démarche à suivre</b>	13
1.4. Analyse critique de la production de l'habitat en Algérie	13
1.4.1 L'espace du logement à Mostaganem	13
1.4.2. 30 /30 logements LSP a la commune de Stidia wilaya de Mostaganem	14
1.4.2.1. Plans de masse	14
1.4.2.2. Programme surfacique	16
1.4.2.3. Les plans	17
1.4.2.4. Les plans	19

1.4.2.5. Conclusion	20
<b>PARTIE 2</b>	
<b>IV. Chapitre 3 : Enquête de terrain et cas d'études à Mostaganem</b>	21
1.6. Représentation des résultats	21
<b>V. Chapitre 4 : Des exemples thématiques à travers le monde</b>	30
1.7. Analyse de quelque référence internationale	30
1.7.1. Social housing Tarragona / Aguilera	30
1.7.1.1. Situation	31
1.7.1.2. Choix de projet	31
1.7.1.3. Compositions et forme de projet	31
1.7.1.4. Architecture de projet	34
1.7.1.5. Système constructif	37
1.7.1.6. Synthèse	37
1.7.2. Aspern Seetadt	37
1.8. Prestations de service	41
1.9. Logement en bois SEESTADT ASPERN	42
1.1.10. Trois immeubles résidentiels à Vienne	48
1.1.11 Analyse de site et le projet	53
1.11.1 Problématique	54
1.12. Historique	54
1.12.1. Période coloniale	54
1.12.2. Période poste coloniale	55
1.12.3. Période contemporaine	56
1.12.4. Synthèse	56
1.13. Situation de l'aire d'étude	57
1.13.1. Lecture topographique	57
1.13.2. Accessibilité	57
1.14. Analyse typo-morphologique	58

1.14.1. Etat des hauteurs	59
1.14.2. Etat de fonctions	60
1.14.3. Bâti-Non bâti	61
1.14.4. Circulation	63
1.14.5. Trame parcellaire	63
1.14.6. Trame viaire	63
1.14.7. Analyse architectural	65
1.14.7.1. Le mobilier urbain	65
1.14.7.2. Système constructif	66
1.14.7.3. Etude des façades	66
1.14.8. Vents dominants	67
1.14.9. Scénographie des lieux	71
1.14.10 potentialités	71
1.14.11 Faiblesses	72
1.15. Analyse paysagère	72
1.16 Diagnostic	74
1.17 Synthèse	74
1.18. Caractéristiques du terrain	75
1.19. Conclusion	75
1.20. Le projet	76
1.21. Bibliographie	80

---

---

## Liste des figures

---

	Page
Figure 2.1: Plan de masse exemple	15
Figure 2.2: plans assemblage rdc	16
Figure 2.3: plans assemblage étage	17
Figure 2.4: façades principale	18
Figure 3.1: Les caractéristiques de l’habitat abordable	23
Figure 3.2: Analyse critique de participation des habitats à chaque étape à la construction de leurs logements	23
Figure 3.3: Analyse critique d’habitat dans un logement de type abordable	24
Figure 3.4: Analyse critique de la qualité de vie des cites algériennes	24
Figure 3.5: Analyse critique des équipements publics et les infrastructures disponible	25
Figure 3.6: Analyse critique d’avoir un logement avec loyer conditionné par des aides financières de l’état	25
Figure 3.7: Analyse critique de l’importance de la qualité du logement au détriment de sa quantité	28
Figure 3.8: Analyse critique de programme de logement en Algérie tient compte des différentes catégories socioéconomique de la population	28
Figure 3.9: Analyse critique de circulation, le parking, le service de ramassage des ordures, l’accès des véhicules de secours sont assurés dans vos cités	29
Figure 4.1: 52 Social housing Tarragona / Aguilera	30
Figure 4.2: Social housing Tarragona / Aguilera	31
Figure 4.3 : Plan de masse	32
Figure 4.4: schémas fonctionnelle 01	33
Figure 4.5: Schémas fonctionnelle 02	33
Figure 4.6: Les logements	33
Figure 4.7: Plan D’assemblage	35

Figure 4.8: Plan Etage	36
Figure 4.9: Façade principale	36
Figure 4.10: Façade principale	36
Figure 4.11: Vue aérienne, 2017	37
Figure 4.12: Plan directeur illustratif de 2006	38
Figure 4.13: Maquette de quartier	38
Figure 4.14: Seestadt aspern	39
Figure 4.15: Au bord de lac	39
Figure 4.16: Vue aérienne du chantier	40
Figure 4.17: Plan directeur de l'aérodrome d'Aspern (2007)	41
Figure 4.18: D12	42
Figure 4.19: Espace commun	43
Figure 4.20: Plan De Masse	43
Figure 4.21: Social housing Tarragona / Aguilera	44
Figure 4.22: Plan Rez De Chaussée	45
Figure 4.23: Facade	46
Figure 4.24: Aménagement	46
Figure 4.25: Schémas de structure	46
Figure 4.26: Façade	47
Figure 4.27: Façade	47
Figure 4.28: Coupe	48
Figure 4.29: Trois sœurs	48
Figure 4.30: Vue à l'externe	49
Figure 4.31: Plan De Masse	49
Figure 4.32: Plan Rez De Chaussée	50
Figure 4.33: Plan 1er Etage	51
Figure 4.34: Plan 2eme Etage	51
Figure 4.35: Coupe	52
Figure 4.36: Façade	52
Figure 4.37: la problématique en schéma simplifié	53
Figure 4.38: période coloniale	54
Figure 4.39: période poste coloniale	55

Figure 4.40: période contemporain	55
Figure 4.41: situation de l'aire d'étude	56
Figure 4.42: lecture topographique	57
Figure 4.43: Levé topographique	57
Figure 4.44: accessibilité	58
Figure 4.45: états hauteurs	59
Figure 4.46: états fonctions	60
Figure 4.47: bâti/non bâti	61
Figure 4.48: circulation	62
Figure 4.49: trame parcellaire	63
Figure 4.50: trame viaire	64
Figure 4.51: photos du mobilier urbain	65
Figure 4.52: photos sur le système constructif	65
Figure 4.53: photos sur des façades	66
Figure 4.54: étude des vents	67
Figure 4.55: zone d'étude	68
Figure 4.56: scénographie	68
Figure 4.57: vues sur plages	69
Figure 4.58: barrière de sécurité	70
Figure 4.59: balcon naturel	70
Figure 4.60: balcon naturel	70
Figure 4.61: terrasse goudronnée	71
Figure 4.62: la rue	71
Figure 4.63: terrain vide	72
Figure 4.64: analyse paysagère	73
Figure 4.65: Diagnostic	74
Figure 4.66: plan de masse phase 1	76
Figure 4.67: plan de masse phase 2	77
Figure 4.68: plan de masse phase 3	78

Figure 4.69: plan de masse phase 4	79
Figure 4.70 : photo de projet	81
Figure 4.71 : photo de projet	81
Figure 4.72 : photo de projet	82
Figure 4.73 : photo de projet	82
Figure 4.74 : photo de projet	83
Figure 4.75 : photo de projet	83
Figure 4.76 : photo de projet	84
Figure 4.77 : photo de projet	84
Figure 4.78 : photo de projet	85
Figure 4.79 : photo de projet	85
Figure 4.80 : photo de projet	86
Figure 4.81 : photo de projet	86
Figure 4.82 : photo de projet	87
Figure 4.83 : photo de projet	87
Figure 4.84: plan d'assemblage habitat semi collectif	88
Figure 4.85: les plans des niveaux	89
Figure 4.86: Typologie A	90
Figure 4.87: Typologie B	91
Figure 4.88: Typologie C	92
Figure 4.89: Typologie D	93
Figure 4.90 Volume de semi collectif	94
Figure 4.91 l'habitat semi collectif	95

---

---

## Liste des tableaux

---

	Page
Tableau 2.1: Des Surfaces F3 RDC	16
Tableau 2.2 : Des Surfaces F3 Etage	16
Tableau 4.1 : Trame viaire	64
Tableau 4.2 : Le programme surfacique	79

---

## **I. Introduction générale :**

La recherche sur l'habitat abordable, la qualité du logement qui l'englobe et la cohésion sociale recherchée, offre aux décideurs politiques une occasion opportune d'élargir la politique du logement pour résoudre un problème structurel social majeur de notre époque avec une marge considérable pour accroître le bien-être et la vitalité sociale. Alors que la politique récente du logement dans le monde occidental s'est concentrée sur le renforcement, la cohésion, l'inclusion sociale et la réduction de l'isolement social dans les zones caractérisées par la marginalisation sociale. Des recherches récentes sur l'abordabilité du logement et la cohésion sociale dans un milieu urbain démontrent que ces objectifs politiques sont devenus pertinents pour un ensemble beaucoup plus large de contextes culturels, de secteurs de l'environnement et des milieux bâtis.

### **1. L'objet de la recherche**

La politique du logement en Algérie n'a pas toujours été autant soucieuse de favoriser les solidarités et les cohésions sociales locales que de fournir uniquement un logement standard<sup>1</sup>. Dans les pays occidentaux, de tels sentiments étaient évidents depuis le modèle des citées d'habitat groupés en communautés pour les ouvriers industriels sous forme d'"habitations types" du XIXe siècle jusqu'aux modèles des cités-jardins et des logements sociaux au XXe siècle. Il est constaté qu'au cours de cette période du XXe siècle, la modernité menaçait toujours de perturber les liens sociaux traditionnels et que de nouveaux modes de vie devaient être recréés. Néanmoins, une période de développement industriel relativement stable dans les villes et les cités a produit des communautés urbaines discernables<sup>2</sup>. Celles-ci ont été étudiées dans les années 1950 et 1960 (Haumont, 1985 ; 1996) alors qu'elles subissaient elles-mêmes les effets bouleversants des grands réaménagements et changements d'après-guerre. Alors que le nouveau développement suburbain reconnaissait la nécessité de construire des structures communautaires, on craignait que les nouvelles villes et les populations actives plus mobiles socialement ne laissent derrière elles une population délaissée plus isolée socialement dans les vieux quartiers de la ville.

---

<sup>1</sup> Nicole Haumont, 1985, *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Tome 2, L'Harmattan, Paris, 327 p.

<sup>2</sup> Nicole Haumont (dir.), 1996, *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, L'Harmattan, 220 p.

## **2. Question de départ**

Le secteur de l'habitat en Algérie a connu plusieurs problèmes malgré tous les efforts de l'État Algérien parmi lesquelles nous citons : l'inadéquation entre le rythme de production, l'offre réduit de logements et la croissance de la demande, les retards de réalisation et de livraison des nouveaux logements, les lacunes liées à la gestion du parc immobilier résidentiel. On retiendra aussi : la prolifération de l'habitat précaire, l'urbanisation anarchique, la dégradation du parc immobilier existant, l'insécurité, le manque d'équipements collectifs, l'accroissement des mobilités pendulaires, la saturation du foncier urbanisable, le manque d'espace verts et de lieux de divertissement, la pollution, la mauvaise gestion des déchets, la vulnérabilité aux risques majeurs, la surconsommation des énergies non renouvelables, et enfin l'augmentation de l'empreinte écologique.

La politique de l'habitat en Algérie, orientée récemment principalement vers la production massive de logements avec l'objectif d'atteindre des résultats d'ordre quantitatif, présente peu de considérations aux standards de base de la qualité du cadre de vie quels que soient les changements sociaux et culturels, la croissance démographique, le marché du logement, les contraintes économiques, les préoccupations environnementales, les risques majeurs et les performances technologiques des matériaux de construction.

Le modèle actuel mise en œuvre dans l'habitat résidentiel dans les métropoles algériennes pose de multiples problèmes : le manque d'équipement accessibles ou inclusifs, une circulation mal planifiée et des aménagements qui ne favorisent pas les interactions entre voisins.

## **3. Les objectifs**

Nous savons qu'il est difficile, en ces moments de conjoncture socioéconomique, de résoudre les problèmes liés à l'aspect architectural de l'habitat et son cadre institutionnel et juridique. Nous vivons dans un environnement, où les moyens industriels et technologiques facilitent la réalisation, l'exploitation et la reproduction des maisons et des appartements en série, mais nous avons oublié que l'habitat, avant tout, doit être considéré avec une grande attention vis-à-vis le mode de vie des habitants, leurs divergences culturelles et sociales, ainsi que leurs aspirations envers un cadre de vie résidentiel équitable et harmonieux. Quel que soit sa destination, pour des catégories aisées, moyennes ou pauvres

À cet effet, nous devons promouvoir l'accèsion à la propriété pour les personnes à faible revenu et fournir des logements abordables construite par une main-d'œuvre locale diversifiée, sans pour autant négliger l'intégration d'une planification urbaine durable et responsables.

Pour le volet économique, il faut prévoir des terrains accessibles aux utilisateurs et ne nécessitant pas de travaux de chantier coûteux pour les infrastructures. Il faut aussi promouvoir l'expansion économique et l'intégration sociale grâce à une conception adaptée aux capacités financières et au mode de vie des utilisateurs, en veillant à ce que les coûts de logement des familles ne soient pas si élevés qu'elles ne puissent permettre de couvrir les frais d'éducation et de santé.

Quant au volet social, il est de notre devoir de promouvoir un rôle plus interactif pour que les résidents fassent différents types d'activités.

Être conçu pour être facile à comprendre et à utiliser indépendamment de l'expérience et des connaissances de l'utilisateur.

Il est de notre devoir dans nos projets urbains et architecturaux de combattre l'exclusion sociale. Elle est liée essentiellement à l'isolement social qui a été identifié comme l'une des principales manières dont les exclus sociaux sont incapables de participer à des activités « normales ». Dans ce contexte, l'isolement social signifie la possession de réseaux limités de soutien et d'avancement et une faible intégration dans le tissu social plus large.

Le « tri résidentiel » sur le marché du logement algérien et les politiques d'attribution dans le logement social peuvent participer à l'exclusion sociale en créant une ségrégation et un isolement spatial dans les ensembles résidentiels

#### **4. Les hypothèses**

L'hypothèse que nous devons émettre dans cette recherche de Master 2 sur l'abordabilité de l'habitat et la cohésion sociale, serait que les opportunités d'interaction sociale peuvent accroître grâce, d'une part, à un ratio plus élevé d'équipements collectifs par rapport à la densité des appartements, et d'autre part, à une variété dans les aménagements (design) de ces derniers. Ceci permettra d'attirer une plus grande diversité de résidents en améliorant l'abordabilité des logements, et conduira, en outre, à une plus grande solidarité des relations sociales dans les cités résidentielles

## 5. La problématique

Les exigences générales pour un logement adéquat ou décent ont été internationalement adoptées (ONU-Habitat, 1996) : il doit fournir un environnement sûr, sain, confortable et fonctionnel, à un coût abordable. Cependant, les performances exigées pour chaque projet d'habitat social ou abordable varient souvent d'un pays à l'autre en fonction des conditions culturelles, sociales, environnementales, technologiques et économiques en vigueur.

Le problème avec le modèle de développement actuel des immeubles multi-résidentiels en Algérie réside dans le manque d'équipements accessibles ou inclusifs, une circulation mal planifiée et des aménagements qui ne favorisent pas les interactions sociales entre voisins.

Le défi qu'on se lance consiste à trouver comment créer un pôle d'habitat hybride intégrant habitat ; équipement et aménagement, sous la bannière d'un habitat éco abordable (écologique et économique). Le projet sera en quelque sorte la clef de voute d'un nouveau paradigme du vivre ensemble.

En effet, la fonction spécifique confiée au logement abordable dans certains pays occidentaux peut être définie comme celle de satisfaire les besoins de logement de la population en termes d'accès et de séjour dans un logement adéquat. En particulier, le logement social s'adresse aux familles dont les besoins en matière de logement ne peuvent être satisfaits aux conditions du marché, parce qu'ils sont en dessous de certains seuils de revenu ou dans des conditions de vulnérabilité.

Cependant, le rôle du logement abordable ne se limite pas à faire face à la pénurie quantitative de logements. Une attention particulière doit également être portée à la qualité des logements et du milieu environnant, en vue de l'évolution des besoins de la population. Pour cette raison, une priorité est de concevoir des cités d'habitat sur la base de normes plus actuelles et plus efficaces en capacité énergétique.

L'un des principaux éléments qui contribuent à la réussite des cités de logements abordables, c'est la priorité accordée à l'augmentation de la mixité sociale et également l'affirmation de la promotion de la cohésion sociale.

En Algérie, la quête vers des cités de logements sociaux repose sur une politique de l'habitat qui se voit également confier la responsabilité de contribuer au développement de « communautés durables » locales, à travers des approches formelle et fonctionnelle intégrées à un environnement urbain complexe. L'objectif est de faire de ces cités des lieux où il fait bon

Vivre, qui connaissent le développement économique local et répondent aux besoins émergents des nouvelles familles algériennes.

## **6. Méthodologie**

À travers une lecture de l'habitat social dans le monde et plus particulièrement celui de l'Algérie, nous nous intéressons à la manière dont l'abordabilité du logement est perçue depuis la dimension privé jusqu'à sa dimension publique. Le projet que nous abordons dans cette recherche repose sur une lecture urbaine, dépassant le seuil de l'échelle réduite du logement. En effet, le logement abordable est une composante indissociable d'une structure plus complexe dans sa dimension spatiale. Pour ne pas délaissier le rapport à l'espace urbain, il va falloir donc porter notre attention sur la composition urbaine et les différentes parties qui la constituent (équipements, circulation, habitat, espace de détente, aménagement, etc.)

Notre méthode repose alors sur une approche comparative, c'est-à-dire sur un rapprochement des phénomènes de sociabilité qui sont perçus dans les cités algériennes et les faire projeter ou calquer dans notre parcours analytique que nous déployons dans la partie thématique. Cette première étape constitue notre lecture théorique sur l'abordabilité et la cohésion sociale. Cependant, il n'est pas facile de choisir un site à Mostaganem qui prétend à une densification ou à un aménagement sur une structure urbaine existante. Après plusieurs tentatives de recherche d'un site adéquat pouvant englober notre idée relative à l'abordabilité et à la cohésion sociale, le choix s'est fixé sur un terrain s'ouvrant sur la frange maritime Mostaganemois, un site qui a déjà fait l'objet de plusieurs propositions d'aménagement, d'après des études faites par des étudiants en architecture au niveau de notre département. Cela n'empêche pas de le choisir en qualité de site favorable, offrant plusieurs atouts, paysager, proximité par rapport à la ville, accessibilité, viabilité, etc.

La troisième étape est doublement convergente, d'une part, elle consiste à analyser les potentialités et les possibles moyens de rendre habitable et aménageable notre site. Cette analyse repose sur une approche paysagère et contextuelle. Elle prend en considération les principales polarisations du site, c'est-à-dire les axes majeurs, les principales zones homogènes à aménager et le parcours hiérarchique depuis le front de mer jusqu'au parties intérieures du site. D'autre part, une enquête sociale par questionnaire directif est publiée sur une plateforme interactive. Les questions posées abordent la capacité d'appréhension des habitants sur la notion d'abordabilité et le degré de cohésion sociale recherché

La dernière étape formalise le projet avec son programme spatial. En effet, le manque de temps qu'ont avaient à maîtriser pour cette année de recherche dépassait de plus nos prévisions. Le terrain étant immense (45 Ha) et l'aménagement urbain devrait être pris en compte. Dans cette étape, nous avons privilégié le recours aux formes urbaines qui répondent aux pratiques sociales favorisant leurs cohésions. Arrêter le projet au niveau du plan d'aménagement global, nous a semblé très justifiable, car cette étape nous a pris le plus de temps pour harmoniser nos idées d'aménagement avec l'ensemble d'un état des lieux existants qui manquait de structuration et de conciliation avec le front de mer.

Notre recherche est close par des propositions tridimensionnelles d'un environnement mitigé à caractère urbain, résidentiel, touristique et balnéaire à la fois.

## **7. Le plan du mémoire**

La rédaction du mémoire a commencé après avoir pu collecter toute la littérature relative à notre objet de recherche. Sa structure se compose des éléments suivants :

Une introduction générale qui ouvre nos questionnements sur l'état actuel de l'habitat en Algérie, dans cette partie il est important d'aborder nos objectifs tracés et les hypothèses escomptées. Nous exposerons la méthode utilisée dans notre recherche en fin de cette partie inductive.

Le premier chapitre nous attribue des définitions théoriques sur certains concepts d'usage. Un aperçu sur l'apparition de l'abordabilité du logement à travers l'histoire suivi par la notion de cohésion sociale y sera aussi traité. Le deuxième chapitre exposera, d'une manière critique, la production de l'habitat en Algérie et pointeront sur le logement Mostaganemois, un cas d'étude sera analysé : les 30 logements LSP dans la commune de Stidia. Dans le troisième chapitre nous effectuerons une enquête sur terrain, par un questionnaire directif adressé à une population au hasard sur une plateforme numérisée, afin de collecter le maximum d'information sur les caractéristiques du futur logement abordable à Mostaganem. Quant au quatrième chapitre, nous analyserons des exemples thématiques à travers le monde : 52 Social housing Tarragona à Aguilera, les logements en bois de Seestadt Aspern, et enfin trois immeubles résidentiels à Vienne.

L'avant dernier chapitre comportera une analyse de site et les propositions mises en œuvre dans notre démarche socio-spatiale. Le dernier chapitre qui est conclusif, mettra en œuvre le projet complet selon les directives du plan de masse et les recommandations avec un

Programme fonctionnel proposé. Enfin, une bibliographie est dressée selon nos lectures effectuées dans la recherche de fin parcours de Master 2.

# **PARTIE 1**

## II. Chapitre 1 : Cadre théorique

Les travaux de Cugno<sup>3</sup> ont spécifiquement identifié une intensification de ces processus qui ont encouragé l'individualisme dans les sociétés modernes, comme résultant des nouvelles technologies, du consumérisme, de l'extension des droits et des libertés, des mobilités plus grandes et du néolibéralisme, en décrivant un affaiblissement ou un relâchement résultant d'anciens liens sociaux plus solides.

La composition sociale des groupes d'habitants des années 1980-1990, occupant le type de logement social en Algérie a changé dans les banlieues isolées ainsi que dans les quartiers intérieurs des villes moyennes (Mostaganem, Mascara, etc.) ou dans des métropoles importantes (Oran, Alger, etc.). Ceci-dit que pour lutter contre la pauvreté et les inégalités sociales ainsi que la peur de rencontrer de nouvelles séries de problèmes sociaux, on doit inciter les décideurs politiques, les aménageurs et les acteurs socioéconomiques à engager leur capacité à assurer la cohésion sociale. L'idée qui ressort ici est de contrer la pauvreté, les comportements antisociaux, la criminalité, le chômage, l'éphémère et la fragmentation et les conflits domestiques qui participent à l'apparition de nouvelles formes d'isolement social. Cependant, l'organisation sociale, la gestion et la conception du logement doivent être impliquées pour trouver des solutions urbaines d'aménagement et d'architecture pratiques et abordables.

---

<sup>3</sup> Alain Cugno, 2002, « une société d'individus. Modernité et individualisme », C.E.R.A.S, *Revue Projet*, vol.3, n°271, pp. 37-44.

## **1.1 Naissance du logement abordable**

Afin de créer l'impact le plus positif en matière de logement abordable, il est important de comprendre l'histoire, les politiques et les éléments clés du sujet.

En 1937, la loi américaine sur le logement cherchait répondre aux besoins en logement des personnes à faible revenu en logement social. Le parc immobilier du pays en ce temps était de très mauvaise qualité dans de nombreuses régions du pays. Des conditions de logement inadéquates, telles que le manque d'eau chaude courante ou la vétusté était monnaie courante pour les familles pauvres. Le logement social a été une amélioration significative pour ceux qui avaient pu y accéder.

Parallèlement, après la deuxième guerre mondiale, la migration des zones urbaines vers les banlieues signifiait le déclin de ces villes. Des programmes fédéraux ont été élaborés pour améliorer les infrastructures urbaines et pour éliminer le « fléau ». Cela signifiait souvent en gros, destruction de quartiers et de logements, mais des logements souvent de mauvaise qualité, habités par des immigrants et des asiatiques ou afro-américains.

À la fin des années 60, on s'inquiétait de plus en plus du manque d'incitations à développer des logements à des taux inférieurs au marché. Tout le monde savait qu'il existait des marchés à faible revenu, mais sans pouvoir justifier le manque de rendement, ils sont devenus mal desservis. Comprenant les implications du fait que des communautés entières sont privées de logements décents et voyant la réalité troublante de la situation à travers plusieurs émeutes majeures, le président Johnson a dirigé l'effort pour inverser la tendance en signant la loi HUD.

La législation prévoyait une augmentation significative du financement des programmes publics, tels que le logement public. Mais cela a également marqué un changement dans les programmes fédéraux, se concentrant de plus en plus sur l'utilisation de promoteurs privés comme stratégie pour encourager la production de logements d'unités abordables.

La loi a réussi à accroître la production de logements aux États-Unis au cours des quatre années qui ont suivi. Entre 1969 et 1972, par exemple, le gouvernement américain a financé plus de 340 000 logements sociaux. Celles-ci ont été réalisées de manière « classique », c'est-à-dire sur financement public et exploitation publique, mais aussi clé en main (un constructeur privé prenant en charge le financement et la construction), l'acquisition (achat par le public d'un

Bâtiment existant) et la location. La loi HUD de 1968 a été suivie par la loi sur le réinvestissement communautaire de 1977 (CRA).

Cette législation a été mise en œuvre pour éviter le redlining (refuser d'offrir des prêts immobiliers dans certains quartiers) et pour inciter les banques et les associations d'épargne à contribuer à répondre aux besoins de crédit de toutes les couches de leur communauté, y compris les quartiers et les particuliers à revenus faibles et modestes. L'ARC a étendu et clarifié l'attente de longue date selon laquelle les banques serviraient la commodité et les besoins de leurs communautés locales, et, ce faisant, traçant une ligne importante dans le sable démontrant que l'Amérique se concentre sur la prise en charge de toutes ses communautés, pas seulement ceux qui ont des revenus élevés.

Une avance rapide est perçue de 10 ans, et le Congrès a fait son prochain grand mouvement de logement abordable dans la Loi sur la réforme fiscale de 1986 (TRA).

Dans ce cas, comme pour le HUD et l'ARC, le Congrès cherchait à inciter et à protéger les investisseurs dans le logement abordable par le biais du code des impôts. La principale directive de la TRA était l'élimination des incitations fiscales à l'investissement dans d'autres secteurs immobiliers, tout en se concentrant carrément sur la création d'un nouveau crédit d'impôt pour les logements sociaux.

Cette nouvelle incitation était connue sous le nom de crédit d'impôt pour le logement à faible revenu, ou LIHTC. Ce programme est un crédit d'impôt pour un dollar pour les investissements dans le logement abordable, offrant des incitations financières pour l'utilisation de capitaux privés dans le développement de logements destinés aux Américains à faible revenu<sup>4</sup>.

LIHTC a été un succès, représentant la majorité (environ 90 %) de tous les logements locatifs abordables créés aux États-Unis aujourd'hui.

À la Cooper Housing Fondation, nous nous efforçons de fournir un logement décent aux Américains, et lorsque vous combinez les pouvoirs de ces programmes et projets de loi extrêmement précieux, ce potentiel est devenu une réalité dans de nombreuses communautés à travers le pays. Notre philosophie est qu'une marée montante soulève tous les bateaux, et nous

---

<sup>4</sup> Mémoire de magister, Thèse affordable housing by reem abed  
[https://issuu.com/reemabed/docs/thesis\\_affordable\\_housing\\_by\\_reem\\_a](https://issuu.com/reemabed/docs/thesis_affordable_housing_by_reem_a)

Continuerons à utiliser et à renforcer ces moteurs essentiels de la justice économique, du bien-être financier et de la recherche du bonheur.

## **1.2 Définition de l'abordabilité du logement**

Le type de logement dans lequel vit une personne, l'expérience qu'elle en a ainsi que sa relation juridique avec elle, à des degrés divers et de diverses manières, semble influencer la façon dont une personne interagit avec les autres et se sent à leur égard. En outre, il semble qu'il existe des outils politiques viables pour résoudre le problème. Des logements bien aménagés et abordables amélioreraient les liens sociaux en s'attaquant aux inégalités ; la conception adéquate du logement améliorerait le lien social et le sentiment d'appartenance en permettant aux personnes de « s'enraciner », si nécessaire en modifiant leur rapport foncier ; et les politiques de logement pourraient s'atteler à l'amélioration des lieux puisque la qualité des lieux est directement liée à la connectivité sociale.

Les notions abstraites (cohésion sociale, communauté, l'inclusion) sont justifiées par une hypothèse de base selon laquelle les individus localement bien connectés avec des liens solides avec le lieu sont plus heureux et en meilleure santé que ceux qui le sont moins.

## **1.3 Définition de la cohésion sociale versus l'isolement social**

Le terme Cohésion sociale apparaît à la fin du XIXe siècle dans les études du sociologue et anthropologue français Emile Durkheim. Selon Durkheim, une cohésion sociale solide est propre à déterminer des situations matérielles comme le travail, la maison, la santé, l'instruction, s'y mêle également la sûreté sociale, l'ordre. Et aussi l'existence de relations sociales porteuses d'échanges d'informations et de solidarité, la participation à la gestion des institutions afin de créer l'identité et l'appartenance à un groupe. Le lieu dédié de la cohésion sociale, c'est l'agglomération urbaine, du village à la ville.

En psychologie sociale, la cohésion est considérée comme un attribut ainsi que d'autres processus dans et entre les petits groupes, « La cohésion est le degré d'attraction des membres d'un groupe les uns vers les autres. » Elle est également liée à l'attraction envers le groupe et à la résistance à le quitter, au moral ou au niveau de motivation dont font preuve ses membres et à la coordination des efforts pour obtenir des objectifs communs » .

Michalos (2014) définit la cohésion sociale comme « l'étendue de la connectivité et de la solidarité entre les groupes de la société ». Elle se prolonge en deux groupes clés : le sentiment

D'appartenance à une communauté et les relations entre elles. Cela nécessite un effort démocratique pour parvenir à des systèmes qui démontrent l'équité pour contourner les fractures Sociales (Manca, 2014). Le dicton « la charité commence à la maison » peut également s'appliquer à la cohésion sociale au sein de la communauté du quartier.

Les habitants des appartements à Mostaganem sont confrontés à un sentiment d'isolement social au sein de leur quartier qui conduit inévitablement à l'affaiblissement de la solidarité des relations dans leur communauté.

C'est encore plus vrai dans le cas des locataires qui sont statistiquement plus vulnérables à la linéarité et à l'isolement social (Franklin & Tranter, 2011). L'anonymat des habitants des appartements à Mostaganem en particulier et en Algérie en général est attribué à la conception d'appartements qui ont transformé les maisons d'un quartier en « dortoirs » où il peut y avoir un millier de voisins dans votre immeuble, mais vous n'apprendrez peut-être même pas à les connaître tout au long de votre séjour. (Warner et Andrews, 2019 ; Forest et Kearns, 2001). L'afflux de population étudiante à Mostaganem au cours des dernières années a également développé un nouveau pic de locataires privés, augmentant la demande de disponibilité de logements (Fincher & Shaw, 2016). La réponse hâtive a été des développements axés sur le profit pour répondre à la demande, provoquant le marché du logement et la tendance à donner encore plus la priorité au rendement. À travers une analyse des immeubles d'appartements actuels à Mostaganem et les banlieues voisines, nous constatons une tendance croissante à la minimisation des équipements collectifs pour augmenter le rendement des appartements.

### **III. Chapitre 2 : Démarche à suivre**

Essentiellement, avec la population croissante de Mostaganem, il est essentiel de trouver des moyens alternatifs de développement de logements éthiques qui favorisent une communauté plus saine tout en étant rentable et viable.

Cromley (1998) a écrit une belle pièce décrivant l'évolution des premiers appartements de New York où elle a inventé le terme "seul ensemble". Cela se produit déjà de manière choquante à Mostaganem et il ne semble pas que cela s'arrêterait à moins qu'il n'existe une alternative légitime qui encouragerait les aménageurs à monter dans le train de développement éthique. Milieu Propriété.

On constate que les attributs du logement et de l'aménagement du territoire sont fortement liés à la dimension d'inégalités de la cohésion sociale (Stone & Hulse, 2007). La façon dont les gens perçoivent leur maison en tant que propriété de leur maison joue un rôle énorme dans les liens sociaux au sein d'un quartier d'appartements. La location a eu un impact négatif sur l'attachement au quartier ainsi que sur les niveaux de sécurité (Stone et Hulse, 2007).

En tant que telles, les futures maisons peuvent trouver des opportunités de créer un sentiment d'appartenance et de connexion au quartier grâce à la planification des cités de logements et à la façon dont elles évoluent dans l'enceinte.

#### **1.4 Analyse critique de la production de l'habitat en Algérie**

##### **1.4.1 L'espace du logement à Mostaganem :**

Ces dernières années, l'Algérie reprend une politique d'urgence dans la construction des logements sociaux et promotionnels, cet aspect est devenu le centre des intérêts de la politique de l'habitat et le sujet financier, en particulier de la politique économique de l'État. Il ne concerne plus uniquement les segments de la population en situation d'extrême pauvreté, mais concerne également un segment de la population qui, pour diverses raisons, risque de perdre sa stabilité économique déjà précaire. La composition sociale dans les villes algériennes est constituée de groupes hétérogènes : retraités, travailleurs avec un salaire assez limité, des vacataires ou contractuels exerçant des métiers précaires, des étudiants, des jeunes mariés avec un revenu très faible pour accéder au logement social et trop bas pour faire face au coût du loyer ou de l'hypothèque sur le marché libre. À cette situation s'ajoute une condition du marché immobilier caractérisée par une part toujours croissante de biens invendus qui, cependant, n'a

pas provoqué, du moins pour l'instant, une baisse des prix. Invendus en raison de prix trop élevés pour le pouvoir d'achat de nombreuses familles algériennes.

Le problème du logement n'est pas seulement un enjeu économique, mais aussi social car il peut représenter un frein à la définition de ses projets d'autonomie de vie, de travail et de famille. Les modes de vie ont changé, la structure de la famille a changé au point de générer des besoins extrêmement différents par rapport au passé, également en raison de modèles de travail atypiques qui développent la mobilité interne. Le logement abordable peut représenter une solution possible au problème du logement tel qu'il se présente aujourd'hui. Mais qu'entend-on par logement abordable ? Le logement abordable peut être une bonne pratique pour résoudre la demande de logements là où l'offre de logements est rare et le niveau des loyers sur le marché libre n'est pas soutenable pour la population à revenu moyenne ou faible, comme c'est le cas dans la grande majorité des grandes villes algériennes. Nous analyserons, à cet effet, 30 logements LSP dans la commune de Stidia à partir de là, une définition des utilisateurs auxquels s'adresse ce projet de construction sociale promotionnelle ressort jusqu'à la définition des formes de ces logements habitables. Cette partie est consacrée à l'approfondissement de cette expérience de logement social promotionnel déjà entamées à Mostaganem précisément à Stidia, montrant une approche différenciée à la fois d'un point de vue économique et social.

## **1.4.2 30 /30 logements LSP dans la commune de Stidia. Wilaya de Mostaganem :**

### **1.4.2.1 Plan de masse**

Nous présentons ici le type de logement socio-participatif situé dans la commune de Stidia. L'ensemble des logements est réparti symétriquement autour d'un palier central et des escaliers. Les logements sont normalisés de type F3, avec loggia. La répétitivité des plans est très visible, l'architecture semble être très simplifiée à cause du coût de revient de la construction, la réduction des surfaces montre clairement comment la rentabilité financière a pu être mise en valeur dans ce projet. Un si grand nombre de logement n'est, malheureusement pas doté de suffisamment d'espaces pour parkings.

La densité du bâti est très sentie, les habitants se retrouvent cloîtrés dans des surfaces très réduits à l'intérieur de leurs logements et à l'extérieurs, cela est traduit par le fait que les espaces de repos, de jeux pour enfants, et d'accompagnement sont quasiment absents. Cette citée qui présente la formule la plus économique des logements sociaux participatifs à Mostaganem, qui devraient normalement répondre aux besoins des futurs habitants, donne l'impression d'un

Recherche sur la réduction extrême des surfaces et non pas sur la réduction des pertes de surfaces occasionnée. Nous pouvons constater que la recherche dans l'économie du bâti ne relève pas d'une quête envers le confort spatial, visuel et social.

La densification dans cette cité ne veut pas dire abordabilité, car d'après le maître d'ouvrage (OPGI) : l'économie sur les surfaces bâties est absolument exigée. La norme résidentielle se trouve, en quelque sorte très limitée offrant des surfaces de vie très exiguës et mal aménagées.

Le manque d'équipement et des espaces d'accompagnement rends cette cité comme une masse résidentielle à caractère insolite à l'image d'un dortoir.

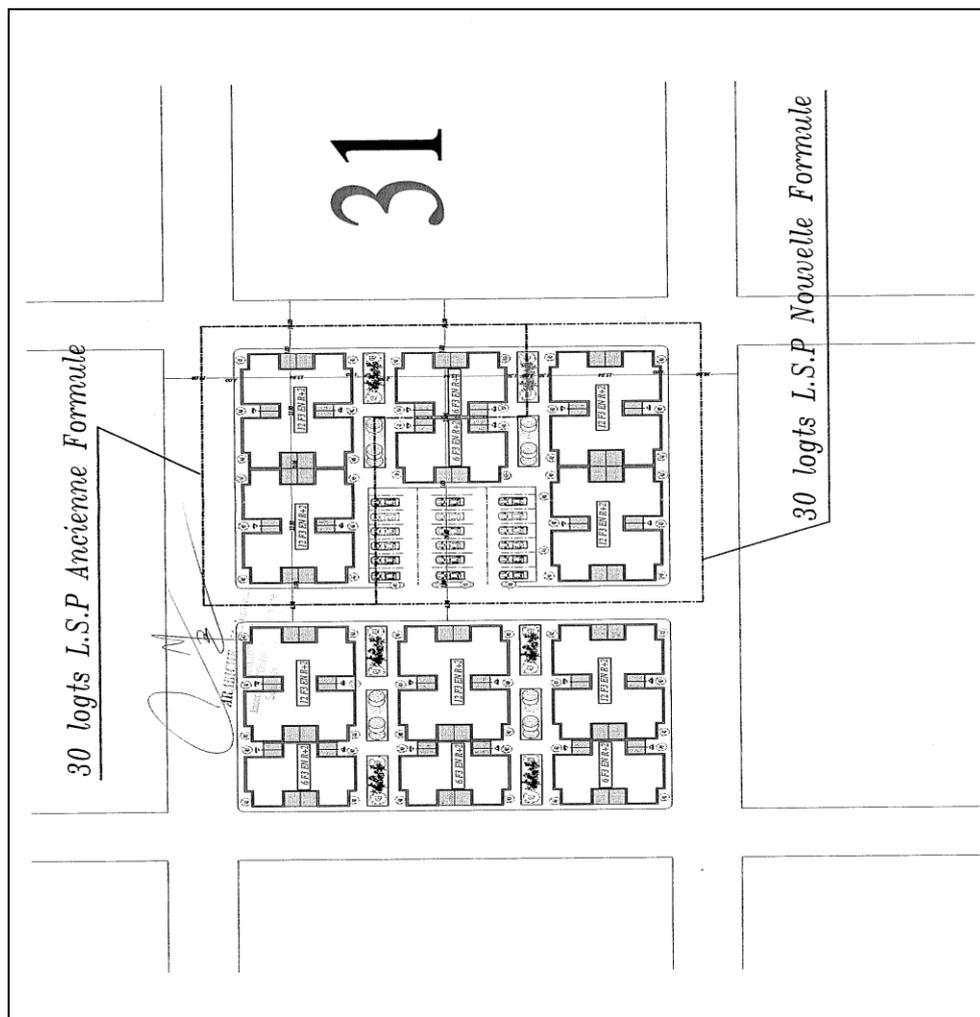


Figure2.1 – plan de masse

### 1.4.2.2 Programme surfacique

**Tableau 2.1** –Tableau Des Surfaces F3 Rdc.

Désignation	F3
Séjour	15.60 m2
Chambre 01	11.20 m2
Chambre 02	12.30 m2
Cuisine	06.80 m2
Hall	07.30 m2
Salle de bain /WC	03 m2 /01.60 m2
Loggia	07.70m2

**Tableau 2.2** –Tableau Des Surfaces F3 Étage.

Désignation	F3
Séjour	15.60 m2
Chambre 01	11.20 m2
Chambre 02	12.30 m2
Cuisine	06.80 m2
Hall	07.30 m2
Salle de bain /WC	03 m2 /01.60 m2
Terrasse	03.30 m2

### 1.4.2.3 Les plans :

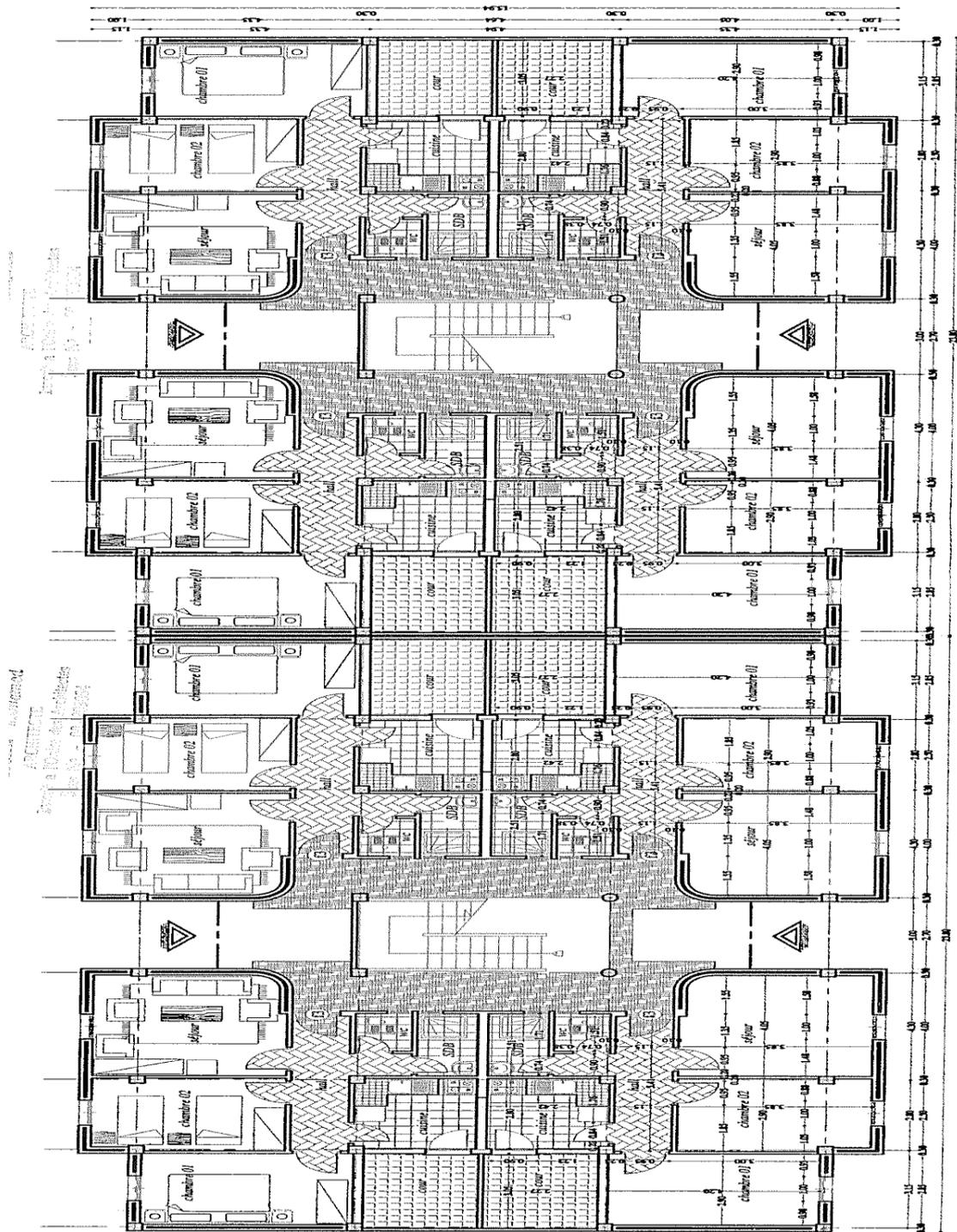


Figure2.2 – plan d'assemblage rdc.

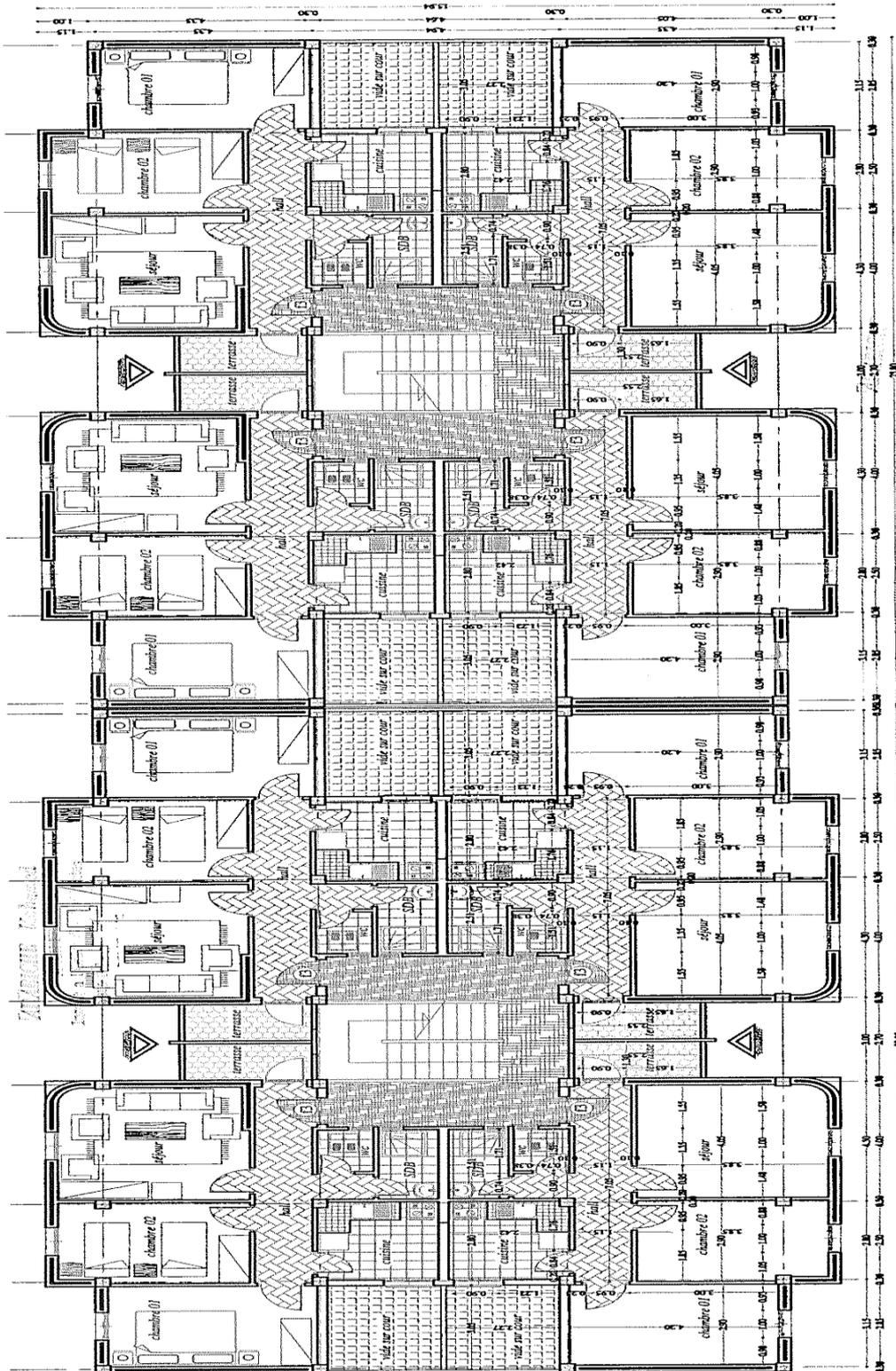


Figure2.3 – plan d’assemblage étage.

### 1.4.2.4 Les plans

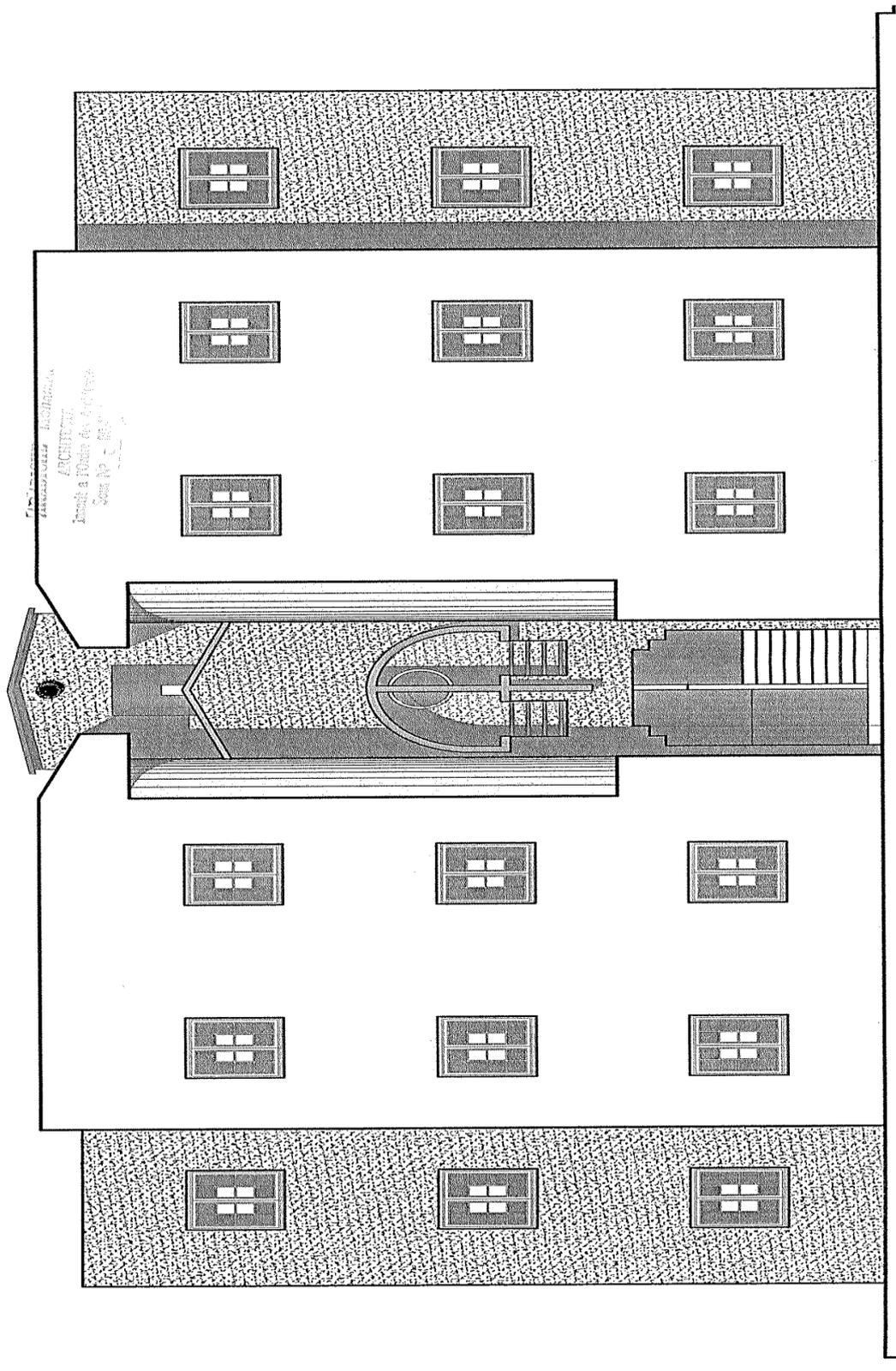


Figure2.4 – façade principal

## 1.5 Conclusion :

Notre analyse du cas abordé précédemment, concernant le programme LPA de la commune de Stidia dans la wilaya de Mostaganem, nous a révélé l'importance de la prise en compte des besoins sociaux et les impératifs de renforcement en matière d'aménagements et d'équipements publics.

En comparant ce qui a été programmé par les autorités publiques et ce qui a été conçu par les architectes et les urbanistes, nous pouvons le traduire par l'existence de deux critères essentiels qui cadrent l'habitat social aidé par l'État algérien :

- 1- Le revenu : en effet, le logement pour les personnes à faible revenu se trouvant dans des difficultés pour se procurer un logement peuvent bénéficier de l'intervention de l'État, notamment par des subventions totales ou partielles.
- 2- Le prix du logement et sa superficie.

La densification des espaces habitables est placée comme une priorité au détriment de celles offrant le repos et les loisirs par un ensemble de corps et de trames créé sur un espace réduit. Cette attitude est préconisée dans l'objectif de répondre aux directives politiques et sociales programmées par les décideurs. En effet, ces derniers ne pensent qu'à satisfaire la pression suite à l'explosion démographique sans tenir en compte l'avis du maître d'œuvre et sa façon de concevoir la relation établie entre confort-usage.

Nos observations nous ont permis de constater l'inadaptation des programmes d'habitat sociaux ou socio-participatifs d'une manière objective :

- Des monos blocs créés sans prévoir des espaces de loisir et d'attraction.
- La mesure du rendement de ces blocs est une équation au besoin et non aux respects des règles techniques et sociales.
- Il n'y a pas d'équivalence entre espaces alloués et les membres de la famille algérienne c'est-à-dire un aspect de création statique invariable.
- Concernant la qualité des espaces de vie produite au sein du logement en Algérie, cette dernière ne prend en aucun cas, les aspects d'habitabilité d'un espace voué à être habité et à assurer le confort et le bien-être de son utilisateur.

## **PARTIE 2**

## IV. Chapitre 3 : Enquête de terrain et cas d'études à Mostaganem

Les données collectées sont divisées dans les catégories suivantes pour s'aligner plus spécifiquement sur le sujet de discussion du mémoire comme ci-dessous :

- Enquête sur la vie en appartement.
- Densité de population en fonction de l'âge et de la distance par rapport à Mostaganem
- Tendance de la demande de logements.
- Données sur les types de ménages.
- Les prix des logements, les données sur la propriété et la location.
- Revenu médian et données sur l'emploi.

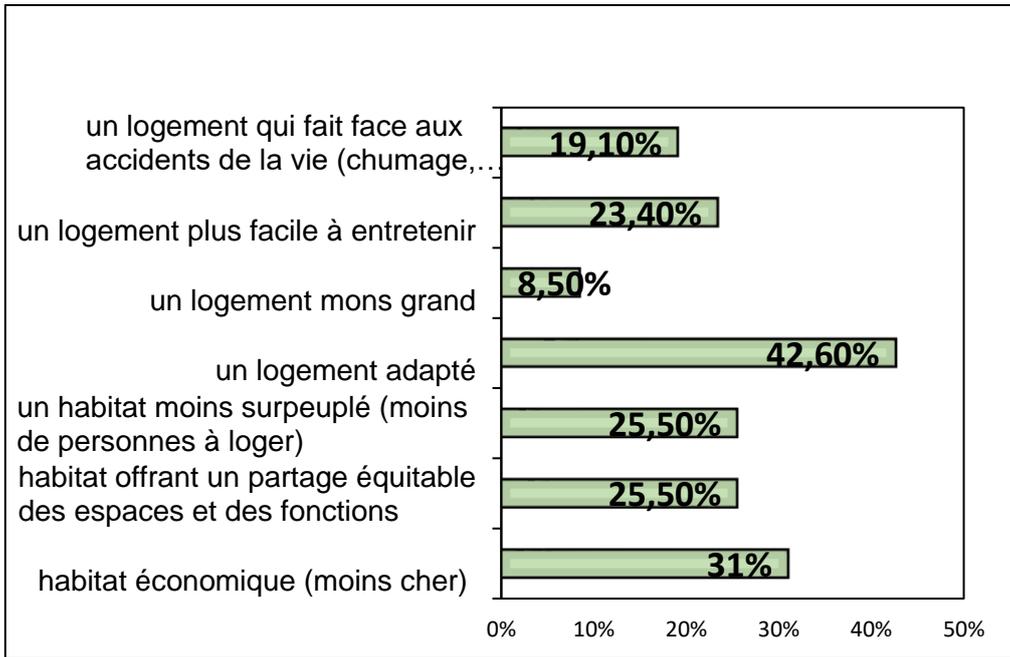
### 1.6 Représentation des résultats :

**Question 01** : à votre avis qu'est-ce qu'un habitat abordable ?

- ✓ C'est un habitat moins cher
- ✓ Un habitat abordable c'est un habitat qui simplifie la vie de la personne pas le contraire c'est le logement social en Europe
- ✓ Un type d'habitat dédié aux gens à revenus modestes
- ✓ Habitat raisonnable acceptable
- ✓ Confortable
- ✓ Je ne sais pas
- ✓ Une petite maison (ou appartement) avec un bon voisinage, un espace vert (jardin) et une belle vue
- ✓ Un habitat constitué d'une chambre à coucher, salon, cuisine, sanitaire avec eau, gaz, électricité disponibles, lieux propres, voisins respectueux....
- ✓ Un habitat avec un bon rapport qualité-prix en proportion avec les revenus moyens d'un individu
- ✓ Un logement abordable est un logement vendu à un prix inférieur à ceux du marché. Ce dispositif est mis en place pour aider les ménages à revenus modestes qui achètent leur résidence principale.
- ✓ Habitat à un prix abordable et répond aux besoins du propriétaire en même temps
- ✓ Turc
- ✓ Un habitat qui répond aux besoins de ses habitants
- ✓ Est fourni par le secteur privé ou public et sans but lucratif

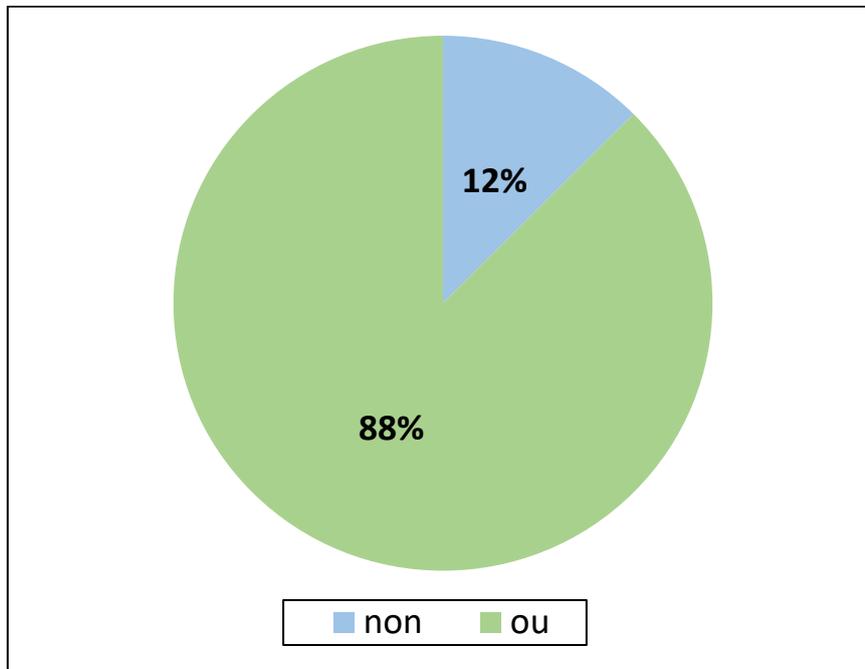
- ✓ Est un logement vendu à un prix inférieur à ceux du marché
- ✓ Logement calme et bonne condition de vie
- ✓ Un habitat abordable à un sens économique, un jumelage entre deux aspects sociaux, la rente du citoyen et le mâtériau entrant en jeu dans la formation du logement. Structure ordinaire avec une vue embrassant le lieu de son oublier qui doit avoir toutes les commodités de la vie sociale de son occupant
- ✓ Un habitat qu'on peut se permettre d'acheter ou louer en fonction du pouvoir d'achat
- ✓ Économique
- ✓ Un logement abordable est un logement considéré comme abordable pour les ménages à moyen et faible
- ✓ Un habitat durable à coûts réduits répondant aux attentes des collectivités et des élus
- ✓ C'est l'endroit où on se trouve à l'aise, où il y a du calme, de la nature
- ✓ Est un habitat qui est vendu avec des prix inférieurs
- ✓ Le logement n'est pas luxueux et adapté au nombre de résidents qui l'habitent sociale
- ✓ Bonne idée
- ✓ Logement considéré comme abordable pour les ménages à revenu moyen ou faible, selon la classification du gouvernement
- ✓ Un logement vendu à un prix inférieur à ce marché bien sûr avec qualité abordable
- ✓ Logement qui répond aux besoins d'habitant
- ✓ Logement sociale

**Question 02 :** si vous connaissez cet habitat abordable, quelles en sont ses caractéristiques ?



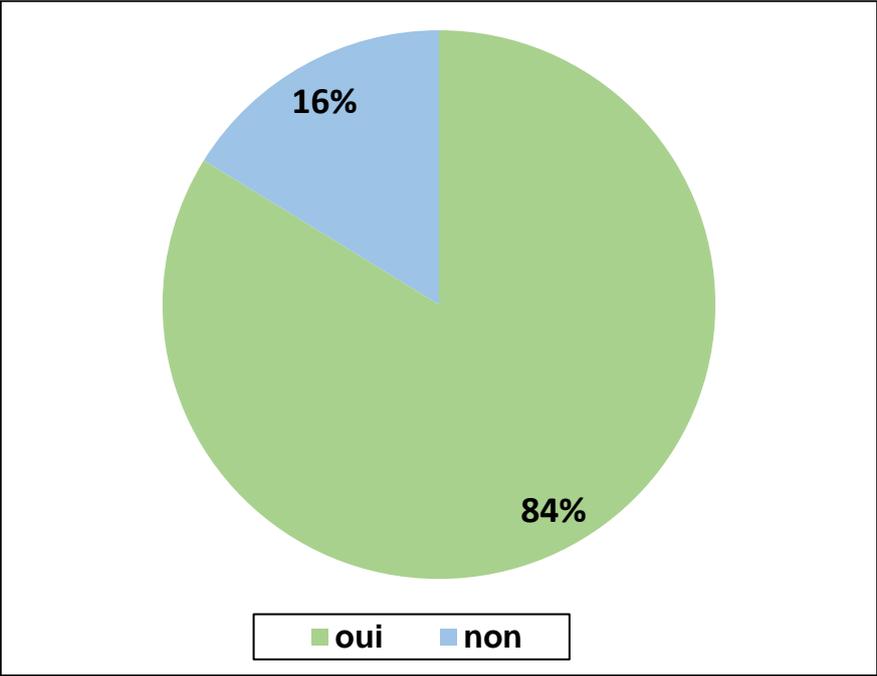
**Figure 3.1 : Les caractéristiques de l'habitat abordable**

**Question 03 :** voudrais-vous participer à chaque étape à la construction de votre cité ou logement avec des architectes, des urbanistes, des élus, etc. ?



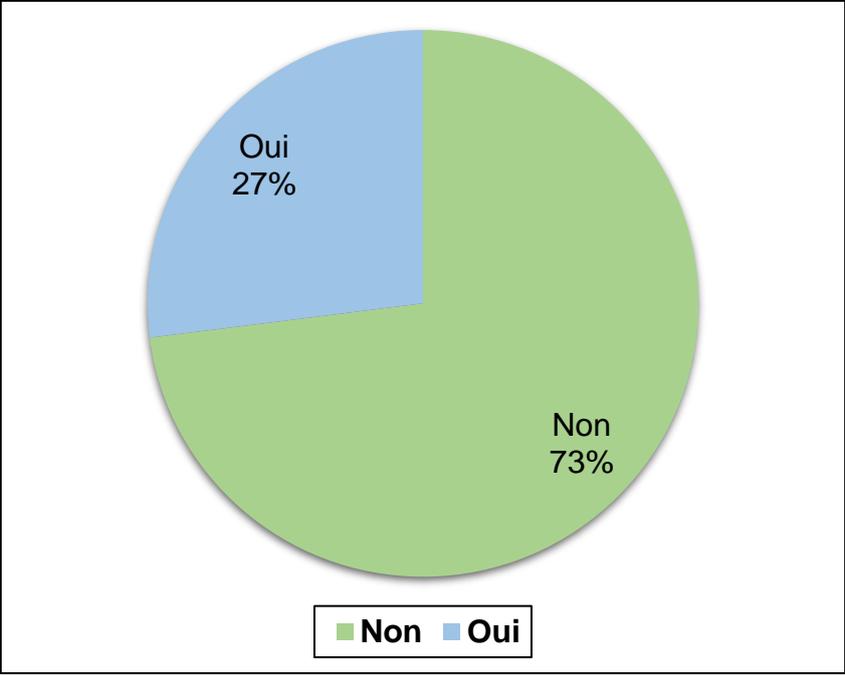
**Figure 3.2 : Analyse critique de participation des habitants à chaque étape à la construction de leurs logements**

**Question 04 :** Souhaitez-vous Habiter dans un logement de type abordable ?



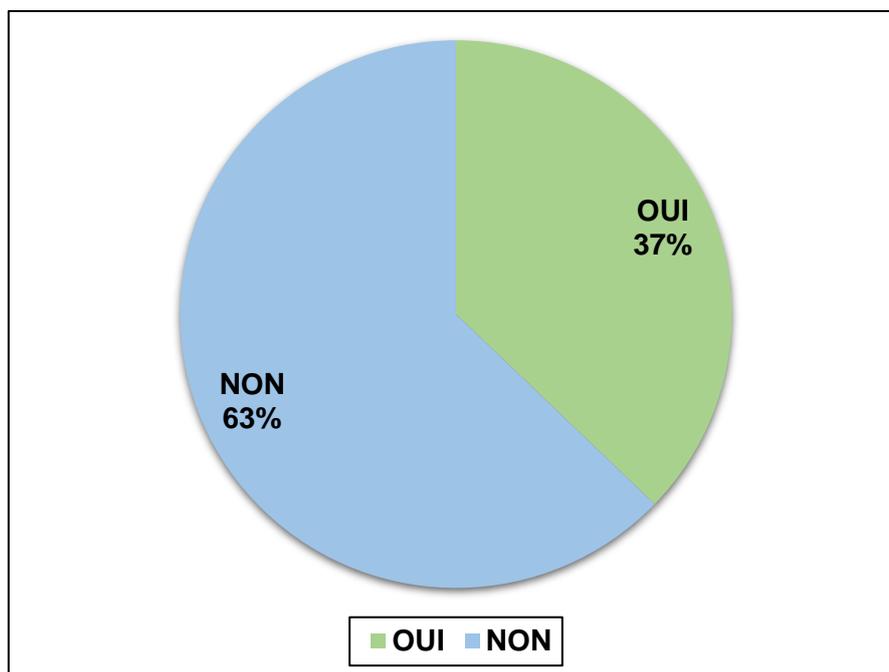
**Figure 3.3 :** Analyse critique d’habitat dans un logement de type abordable

**Question 05 :** Que-pensez de la qualité de vie des cites algériennes ?



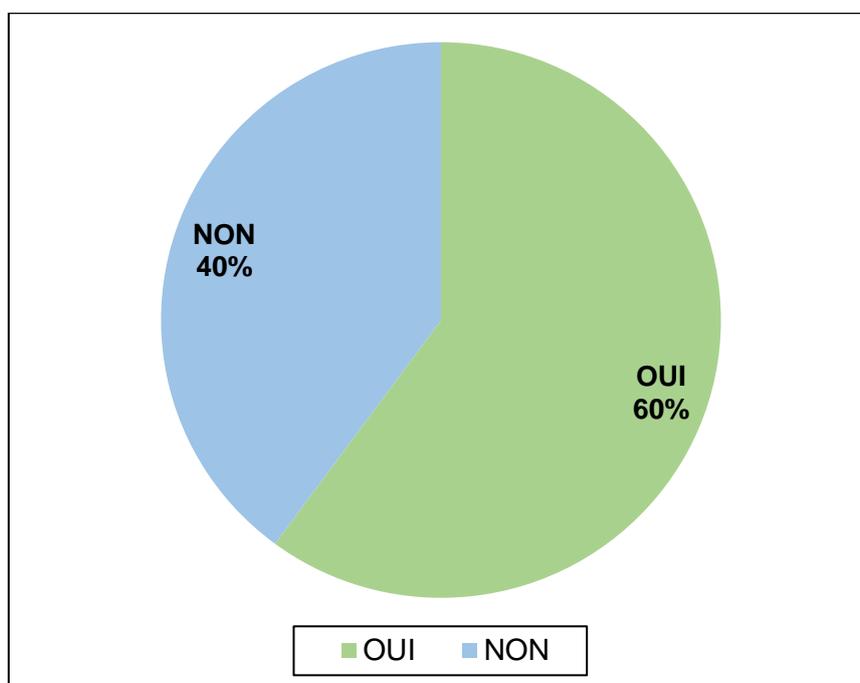
**Figure 3.4 :** Analyse critique de la qualité de vie des cites algériennes

**Question 06 :** Les équipements publics et les infrastructures (écoles, circulation, etc.) sont-ils présents et suffisamment adaptés à vos besoins ?



**Figure 3.5 :** Analyse critique des équipements publics et les infrastructures disponibles

**Question 07 :** préférez-vous avoir un logement avec loyer conditionné par des aides financières de l'état ?



**Figure 3.6.** Analyse critique d'avoir un logement avec loyer conditionné par des aides financières de l'état

**Question 08 :** Que proposez-vous pour améliorer un habitat pour qu'il devienne abordable ?

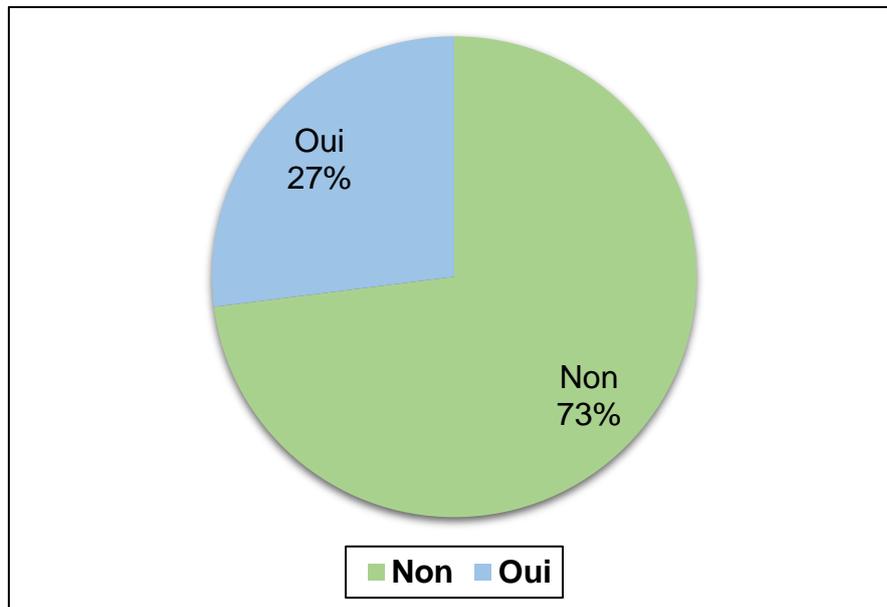
- ✓ Il faut un suivi de l'état
- ✓ Il prend en compte tous les droits de la vie et des moyens de subsistance
- ✓ La qualité pas la quantité
- ✓ Des espaces verts
- ✓ La mixité fonctionnelle et les espaces de rencontre
- ✓ Avec matériaux totales
- ✓ Plus des équipements
- ✓ Les prix baissent
- ✓ Un petit jardin entouré
- ✓ Plus d'espaces verts, plus d'aire de jeux pour enfants, moins de saleté (Je ne pense pas que cela peut être utile pour votre étude mais c'est la réalité, parfois c'est la saleté qui gâche tout le charme et la beauté de l'habitat)
- ✓ Améliorer le pouvoir d'achat
- ✓ Le prix du logement sera abordable par rapport aux conditions de vie
- ✓ Améliorer la qualité de vie en adaptant le logement au besoin des propriétaires concernant le prix de logement sera abordable par rapport aux conditions de vie
- ✓ Améliorer la qualité de vie en adaptant le logement au besoin des propriétaires concernant les finitions et les surfaces proposés ainsi que espaces extérieurs
- ✓ Superficielles selon le nombre des personnes et leurs états
- ✓ Bâtiment équilibré en termes d'hygiène et de sécurité du logement en plus de fonctions commerciale et centre médicale
- ✓ Logement être propre et sécurisé et près aux fonctions commerciales
- ✓ Oui
- ✓ Pour pouvoir améliorer un habitat abordable, intervention de l'état dans la revitalisation des édifices à caractères publics doit être en parallèle et l'avancement interne du logement
- ✓ Déminer le coût des projets évaluation des activités de formation
- ✓ Répondre aux besoins de population et aux besoins environnementale au même temps à mon avis le prix est réduit
- ✓ Des villas pareilles et identiques
- ✓ Moins cher, bonne qualité de vie, espaces verts et des espaces de loisirs
- ✓ Aide financière

- ✓ Il faut bien étudier le rapport qualité prix et améliorer la qualité des matériaux de construction et surtout les surfaces

**Question 09 :** Quelle est, selon vous, le seuil maximum de logements construits dans une cité abordable ? et quelle est leur hauteur ?

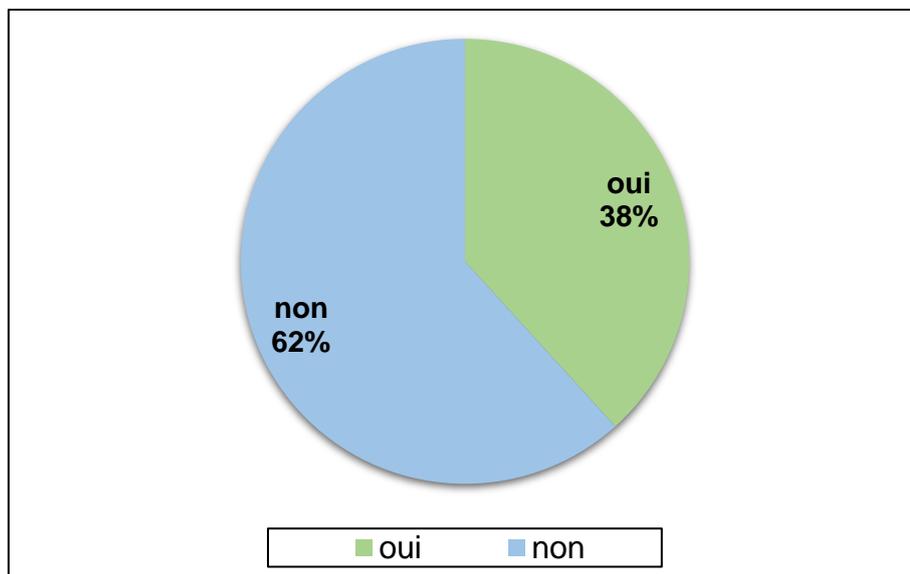
- ✓ 5 étages
- ✓ Je ne sais pas
- ✓ 3 et 4 étages
- ✓ La hauteur suivant instrument d'urbanisation le pos et le seuil 30000da le même carré
- ✓ 3 étages
- ✓ 5 étages
- ✓ 15 étages
- ✓ 4 bâtiments (si j'ai bien compris la question), et pour la 2ème question, les gratte-ciels ne me dérangent pas
- ✓ 6 étages avec 400 logements au maximum
- ✓ 1 ou 2 maximum
- ✓ 24 seuils
- ✓ Oui
- ✓ De quel point de vue, s'il s'agit de la superficie il faut au minimum 100m<sup>2</sup> et hauteur
- ✓ 3.4 Ou étage ou maximum
- ✓ 30 logements
- ✓ 200
- ✓ Pas plus de 1 étage
- ✓ Des logements dans un cités clôturés pour la sécurité avec nombre 5 et 10l'hauteur ne dépasse pas 15m
- ✓ De 6 à 8 personnes
- ✓ Il n'y a pas de maximum
- ✓ 7

**Question 10 :** les concepteurs et les programmations des cites algériennes tiennent-ils compte de l'importance de la qualité du logement au détriment de sa quantité ?



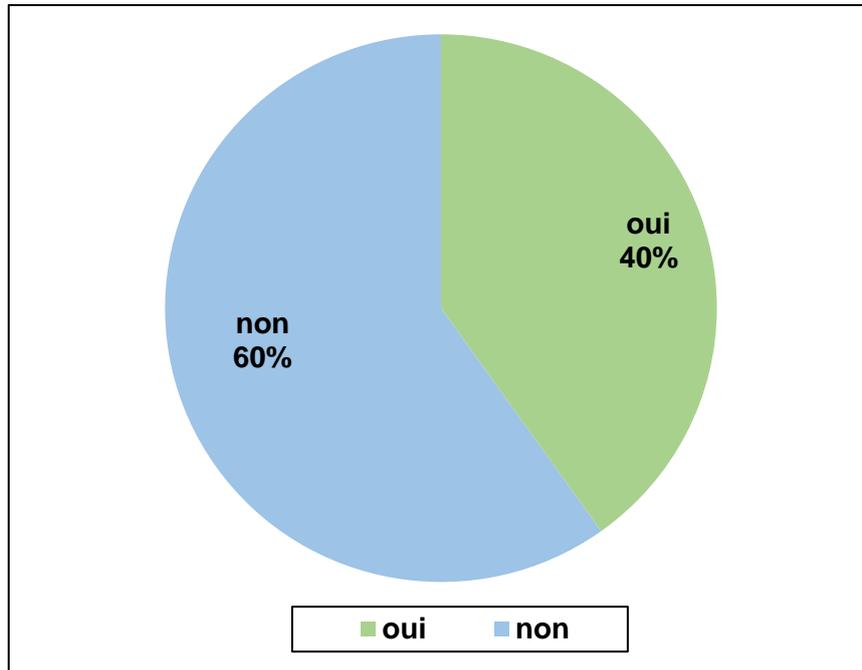
**Figure 3.7 :** Analyse critique de l'importance de la qualité du logement au détriment de sa quantité

**Question 11 :** Est-ce que le programme de logement en Algérie tient compte des différentes catégories socioéconomique de la population



**Figure 3.8 :** Analyse critique de programme de logement en Algérie tient compte des différentes catégories socioéconomique de la population

**Question 12 :** Est-ce que la circulation, le parking, le service de ramassage des ordures, l'accès des véhicules de secours sont assurés dans vos cités ?



**Figure 3.9 :** Analyse critique de circulation, le parking, le service de ramassage des ordures, l'accès des véhicules de secours sont assurés dans vos cités

### **Conclusion :**

D'après le sondage effectué sur les personnes répondantes au questionnaire diffusé en ligne, il est visible que le programme de logement en Algérie ne tient pas compte des différentes catégories socioéconomiques de la population (62% de réponses négatives). Les concepteurs et les programmations des cités algériennes ne tiennent pas aussi compte de l'importance de la qualité du logement au détriment de sa quantité, seulement 27% y tiennent compte.

Tandis que la présence des équipements publics et les infrastructures (écoles, circulation, etc.,) est quasiment insuffisante et inadapté aux besoins des habitants (63% de réponses négatives). Ceci dit qu'on devra prendre en considération dans notre approche conceptuelle et programmatique la disponibilité en équipements de proximité utiles.

## V. Chapitre 4 : Des exemples thématiques à travers le monde

Les études de cas ont été soigneusement sélectionnées pour exposer les pratiques existantes multi-résidentielles aux niveaux local et international. Les études de cas se concentrent sur la zone de circulation, la typologie d'aménagement, les commodités et le niveau d'opportunités d'interaction sociale. Voici les typologies d'appartements qui ont été identifiées pour la recherche.

### 1.7 Analyse de quelques références internationales

#### 1.7.1 52 Social housing Tarragona / aguilera :

Architectes : Aguilera | Architectes de Guerrero

Emplacement : Tarragone, Espagne

Équipe de design : Anton Armengol Tua

Région : 4706,0 m<sup>2</sup>

Année : 2013

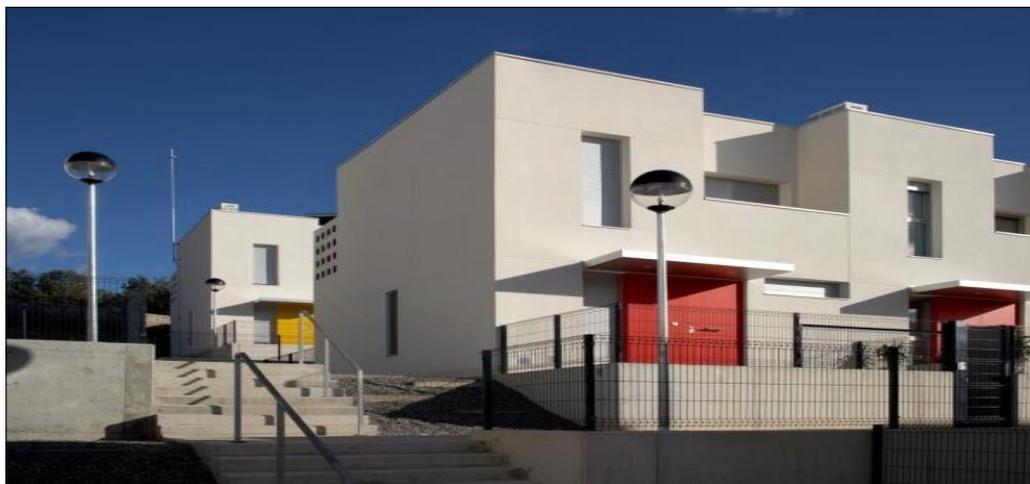
Promoteur immobilier : Servei Municipal De L'habitatge.



**Figure 4.1.** Social housing Tarragona / aguilera

### 1.7.1.1 Situation

Le projet, commissionné par la municipalité pour construire 4.516m<sup>2</sup>HP. Le lieu est situé au nord de la ville, dans un environnement de champs cultivés et de zone boisée d'une grande qualité paysagère et visuelle, configuré dans un immeuble abritant des maisons unifamiliales sous un tracé urbain assez ordonné et compréhensible<sup>5</sup>



**Figure 4.2.** Social housing Tarragona / aguilera

### 1.7.1.2 Choix de projet

Nous avons choisi ce projet parce qu'il incarne un urbanisme organisé et conceptuel Prise en compte de l'aspect financier de la population.

"L'architecture change le lieu et devient différent "

### 1.7.1.3 Compositions et forme de projet

Ils ont d'abord analysé le foncier à aménager afin de créer une répartition pérenne, proportionnée et équitable des logements projetés. Les premières opérations, qui se sont déroulées en groupes de « masses construites » et se sont installées au sol. Il a été réalisé sous la forme d'une grande grille géométrique. Une grille géométrique comme outil de rationalité dans le monde naturel et comme principe technique d'aide à la construction, construction économique plus rationalité technique. L'exigence Enclave de la proposition est qu'elle se démarque par rapport à l'environnement urbain.

---

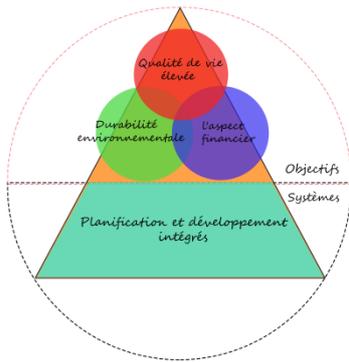
<sup>5</sup> *52 Social Housing in Tarragona, Spain by AGUILERA/GUERRERO (aeccafe.com)*  
Sumit Singhal

Ce projet est basé sur la densification ce dernier permet de crée des espaces extérieurs  
Celui qui crée à son tour la qualité urbaine et architectural, comme équipement et annexe, aire  
de jeux de détente loisir, espace commun entre logements.

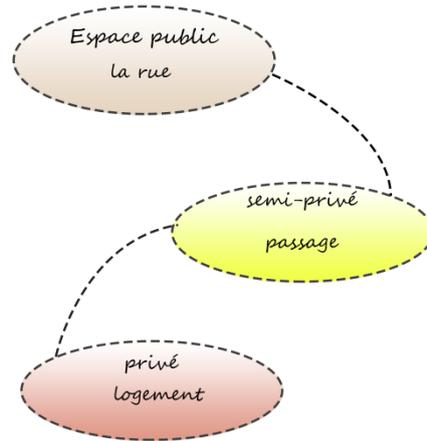


**Figure 4.3 – Plan de masse**

- On remarque un transite entre l'espace public, semi-public, semi privé et enfin privé.
- l'espace public se résume à la rue, le semi privé à le passage et, enfin, les logements à l'espace privé.
- C'est-à-dire une bonne hiérarchisation des espaces avec un équilibre entre la circulation vertical/horizontale
- Les volumes sont regroupés en blocs de 2 à 7 unités, selon la topographie du site, et sont peints en blanc et gris, avec des portes d'entrée aux couleurs vives rompant la monotonie.



**Figure 4.4 – schéma fonctionnelle**



**Figure 4.5 – schéma fonctionnelle**

L'aspect solide est interrompu par des balcons et des vides où les persiennes garantissent à la fois l'intimité et la régulation de la ventilation et de l'éclairage naturel dans les intérieurs, sans avoir besoin de systèmes de climatisation.



**Figure 4.6. Les logements**

#### **1.7.1.4 Architecture de projet**

Il s'agit de logements abordables, organisés à partir de blocs : 6 x (32vpo) et 3 x (20vpo) respectivement dans chaque socle, formés grâce à l'utilisation de la typologie de logements en duplex.

Le type de bloc modélise sa longueur en fonction de la position relative dans le socle-et du nombre de maisons construites.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> *52 Social Housing in Tarragona / aquilera | querrero architects | ArchDaily*

## Les plans :

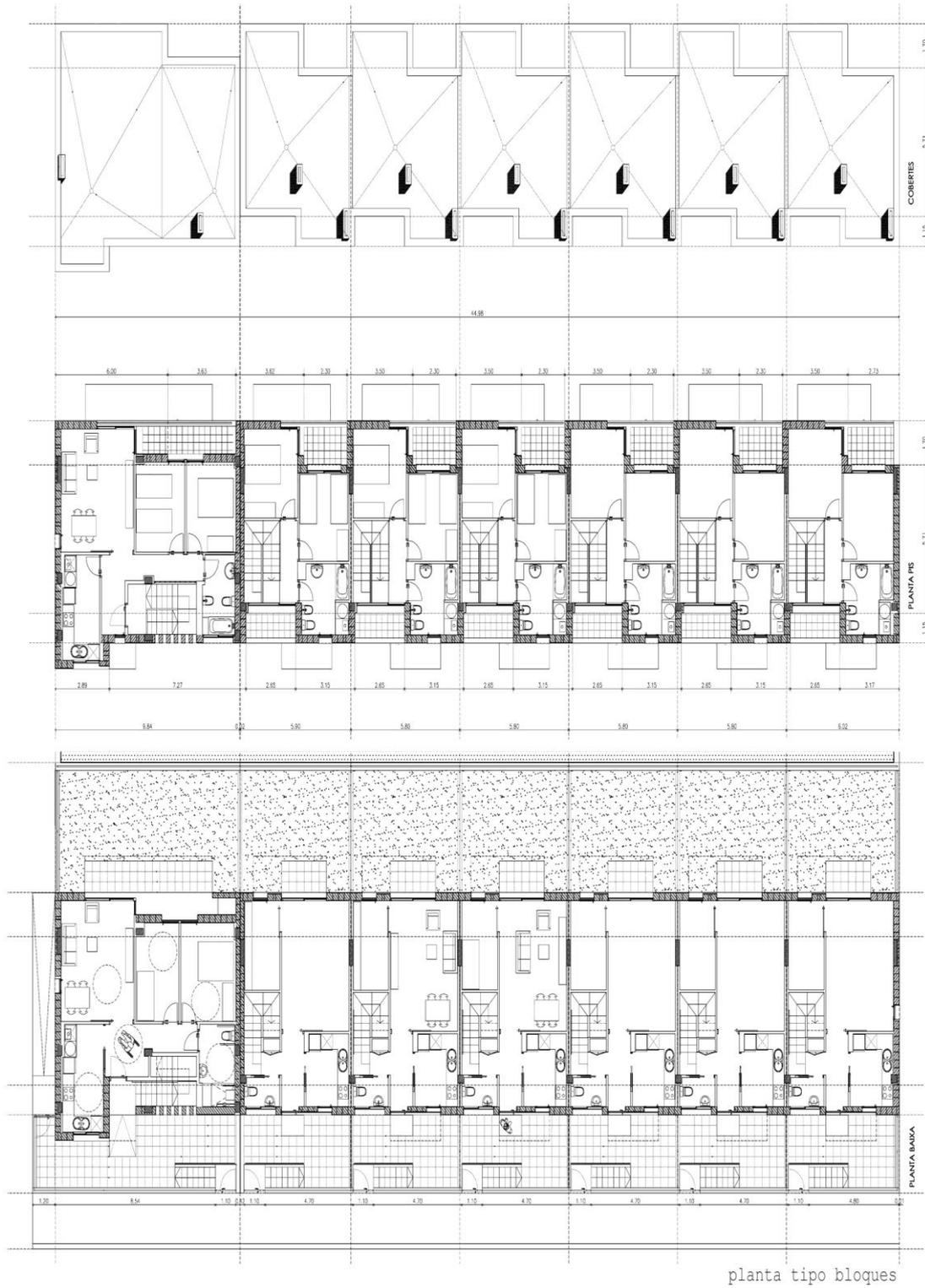
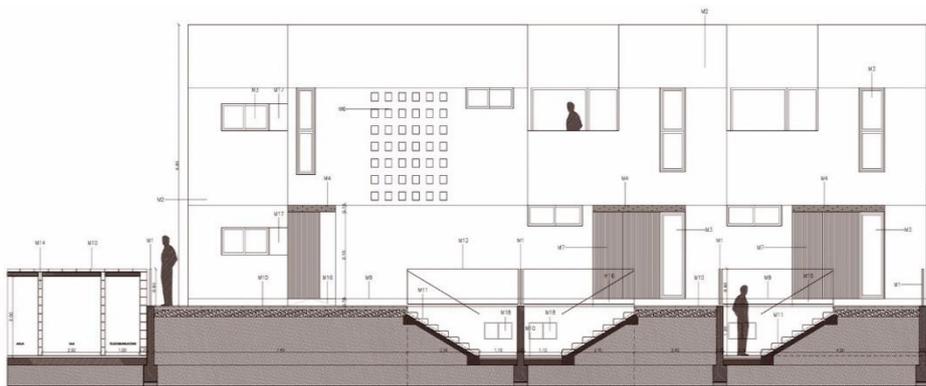


Figure 4.7– Plan D'assemblage

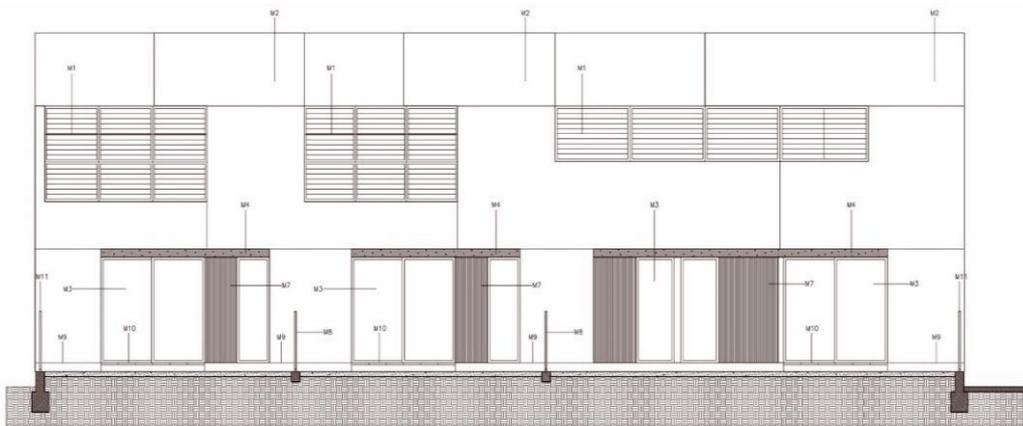


**Figure 4.8– Plan d'étage**

**Les façades :**



**Figure 4.9– façade principale**



**Figure 4.10– façade principale**

### 1.7.1.5 Système constructif

Les architectes ont choisi de travailler avec une structure poteau-poutre et des murs extérieurs en brique avec une épaisseur de 30 cm pour l'isolation thermique et acoustique, une peinture monochrome (blanche) avec l'identification des blocs par couleur.

### 1.7.1.6 Synthèse

Le projet vise un bel équilibre entre l'économie des médias, la politique d'urbanisme et la volonté de donner aux habitants un chez-soi qui conjugue intimité et les espaces partagés.

Son approche respecte le paysage et les besoins des habitants.

La conception des logements sociaux en faisant référence à la « cité-jardin », autrement dit leur offre paysage et les besoins des Habitants.

## 1.7.2 Aspern Seestadt

**Aspern Seestadt** est l'un des plus grands projets de développement urbain d'Europe. Ici, dans le 22e arrondissement en plein essor de Vienne, au nord-est de la ville, un nouveau centre urbain prend forme - une ville intelligente avec un cœur, conçue pour accueillir tout le spectre de la vie. Un développement en plusieurs phases jusqu'à la prochaine décennie verra la création de logements de haute qualité pour plus de 25 000 personnes et, éventuellement, des milliers de lieux de travail.



**Figure 4.11 : vue aérienne, 2017**

Construite sur une base de concepts innovants et d'idées tournées vers l'avenir, cette ville dans la ville allie haute qualité de vie et dynamisme économique et offre quelque chose pour tout le monde.



**Figure 4.12 : Plan directeur illustratif de 2006**

Diversifiée, ouverte et tournée vers l'avenir, Seestadt est un centre d'affaires d'échelle internationale offrant un environnement urbain vivant, encore à ses débuts. Seestadt devrait devenir un nouveau point focal et un nœud de transport public pour la région, y compris une extension de la ligne de métro U2, une liaison ferroviaire rapide vers la gare centrale de Bratislava/Vienne, une nouvelle plaque tournante pour les bus locaux et régionaux, des lignes de tramway étendues et des lignes directes accès véhiculaire au réseau périphérique et autoroutier de Vienne.



**Figure 4.13 : maquette de quartier**



**Figure 4.14 : Seestadt aspern**

Depuis la présentation de la proposition gagnante en 2006, Tovatt Architectes & Planners a joué un rôle clé dans l'adaptation, les améliorations et les directives détaillées aux organisations clientes, à la municipalité et aux parties prenantes associées. Seestadt est de loin le projet le plus complet, le plus complexe et le plus durable du portefeuille de bureaux. La mission s'est prolongée de manière ininterrompue pendant près de 15 ans et, semble-t-il, 10 autres années suivront jusqu'à son achèvement en 2029. Entre autres, la mission comprend des stratégies pour les phases de développement, des directives architecturales et typologiques, des stratégies paysagères et des concepts d'infrastructure. Bon nombre des documents d'orientation uniques qui ont permis à ce projet de démarrer ont été établis avant les étapes initiales de mise en œuvre.<sup>7</sup>



**Figure 4.15: au bord de lac**

Une fois les étapes initiales terminées, Seestadt est devenue une attraction à part entière. Des visiteurs du monde entier visitent cet ancien aérodrome, étudiant les technologies

---

<sup>7</sup> <https://viennabusinessagency.at/property/technology-centre-seestadt/aspern-viennas-urban-lakeside/>

De pointe mises en œuvre ainsi que les modèles financiers et sociaux utilisés pour rendre ce projet réalisable et réussi.

### Faits sur le projet :

- **Type de projet :** Premier prix d'un concours international, plan directeur, lignes directrices de conception, stratégies et analyses de mise en œuvre et un large éventail d'études.
- **Lieu :** Vienne, Autriche
- **Client :** Ville de Vienne
- **Programme :** site de 240 ha, 1 000 000 m<sup>2</sup> de logements 1 000 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, services sociaux etc., 50 000 habitants.
- **Année du projet :** 2005-
- **Terminé :** En cours

La ville disposée dans une structure urbanistique en forme d'étoile chacun des quartiers pré définis est relié initialement à la rocade. La vision d'une 'partition d'espace public' incarnée par Aspern Seestadt considère les espaces publics comme les accords d'un instrument de musique créent des impulsions pour la ville et dotent la vie urbaine avec dynamisme.<sup>8</sup>



**Figure 4.16: Vue aérienne du chantier**

---

<sup>8</sup> Pour plus d'information, voir le lien : <https://www.shutterstock.com/fr/image-photo/modern-housing-estate-vienna-austrian-new-1177834990>



**Figure 4.17 : Plan directeur de l'aérodrome d'Aspern (2007)**

### **1.8 Prestations de service :**

- Gestion de projet écologique et économique
- Coordination du site et gestion des interfaces
- Logistique et gestion du trafic
- Suivi et disposition des approvisionnements en vrac
- Contrôle d'accès, acquisition et évaluation des données de déplacement de tous les véhicule

- Planification
- Gestion de la construction du réseau routier, y compris une usine de lavage de pneus
- Gestion des urgences et des crises
- Ombudsman pour les problèmes des résidents
- Gestion de l'environnement
- Supervision du chantier de construction conformément à la loi de conformité à l'évaluation de l'impact sur l'environnement (EIE), y compris la documentation
- Surveillance des émissions et des émissions (réseau de niveau de bruit)

### **1.9. Logement en bois SEESTADT ASPERN**

D'après la description textuelle fournie par les architectes. Une séquence de volumes de construction parallèles différenciés en termes d'échelle utilise le grand terrain à bâtir D12 dans la partie sud-est de Seestadt Aspern. Le complexe avec un total de 213 appartements et huit magasins se compose apparemment d'un groupe de maisons individuelles en bois clairement reconnaissables sous la forme de volumes individuels élancés et compacts. La disposition décalée crée différents types d'espaces de type cour et une variété de relations visuelles.



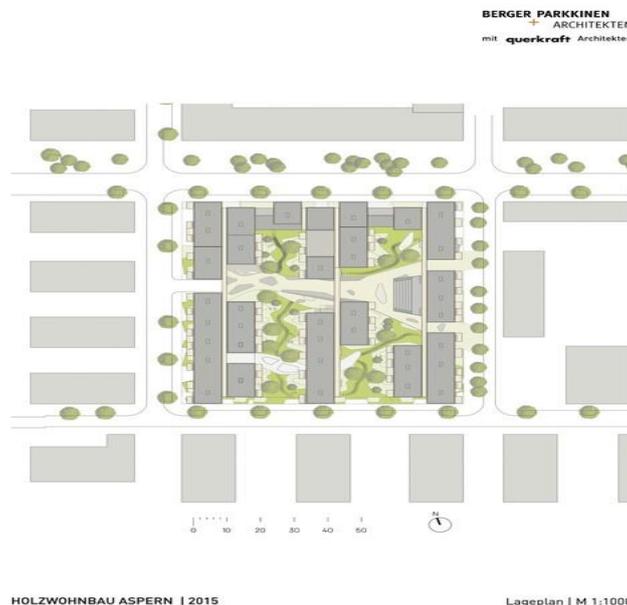
**Figure 4.18 : D12**

Les différentes parties sont reliées entre elles par trois rangées de ponts d'accès qui s'étendent dans le sens nord-sud. Ces trois voies de circulation offrent une expérience spatiale variée assurée par une séquence d'escaliers inondés de lumière, de couloirs intérieurs et de ponts en accès libre sur lesquels viennent s'ancrer des terrasses communes.



**Figure 4.19 : espace commun**

La structure de base sérielle et linéaire offre une grande flexibilité dans l'aménagement de types d'appartements très différents et permet par conséquent une bonne mixité des habitants. Les plans d'étage des appartements sont conçus de manière flexible. Ils peuvent être modifiés ultérieurement de différentes manières. Bien qu'ils aient un excellent bilan énergétique, les bâtiments s'ouvrent toujours généreusement sur l'extérieur. Combiné à l'utilisation du bois comme matériau de construction, cela donne à l'ensemble à la fois légèreté et profondeur. <sup>9</sup>



**Figure 4.20 : Plan De Masse**

<sup>9</sup> Voir le lien : <http://2015.viennabiennale.org/en/calendar/event/az-w-on-site-aspern-viennas-urban-lakeside-1/?c=1>

Articulation : L'ensemble immobilier s'articule en sept corps de bâtiment dont la hauteur varie de quatre à sept étages hors sol et un garage souterrain. La forte articulation des volumes du bâtiment crée un espace ouvert animé, orienté au sud, qui offre une variété de relations spatiales. La cour intérieure est une zone semi-publique qui forme le cœur commun (canyon) du complexe, qui est reliée à la zone piétonne et est entourée au niveau du rez-de-chaussée par les pièces communes.



**Figure 4.21 : Plan Rez De Chaussée**

Paysage et espace. Ce qu'on appelle le canyon, une zone avec plusieurs dénivellations et marches assises au cœur du complexe, offre à tous les résidents l'occasion de s'y rencontrer et de faire l'expérience de la communauté. Il sert d'espace de rencontre et d'espace de jeu pour les jeunes. À certains endroits, le revêtement en

bois qui tapisse les murs de la rampe se développe hors du mur et forme des surfaces en pente pour s'appuyer ou grimper. De grandes surfaces horizontales sont reliées au mur

Et forment des zones sur lesquelles s'allonger ou à utiliser de différentes manières. Avec un certain nombre de buttes herbeuses, les cours vertes avec des terrasses en forme d'aile qui se projettent délibérément au milieu de la cour centrale forment un paysage organique. Des collines, des arbres et des arbustes à petites couronnes masquent les terrasses privées. Le réseau de chemins menant à travers le paysage vallonné est volontairement limité pour empêcher le développement d'itinéraires de type couloir. Des lieux de rencontre sont formés aux carrefours devant les zones d'entrée, les laveries et l'aire de jeux pour les petits enfants.



**Figure 4.22: Plan De 1er Etage**

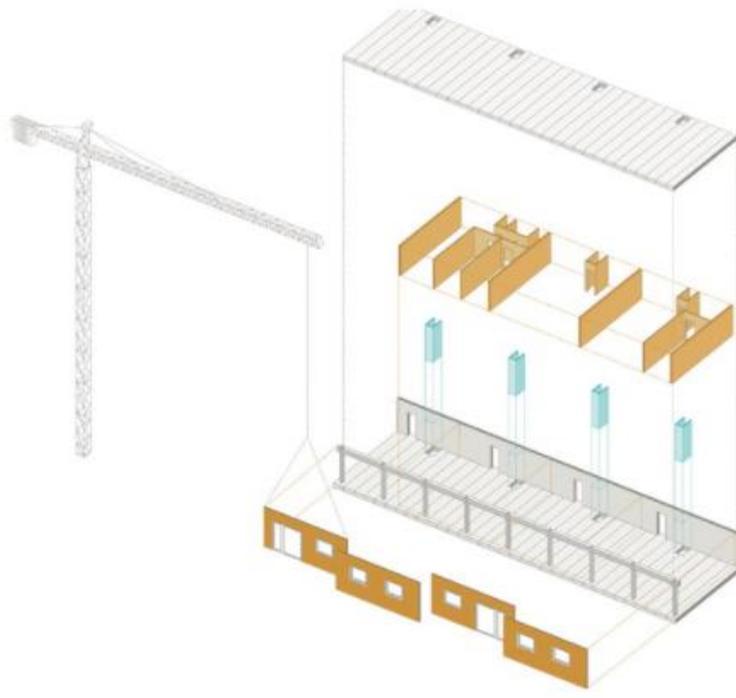


**Figure 4.23 : facade**



**Figure 4.24 : aménagement**

L'articulation de la façade se poursuit par endroits en marquage au sol, aux entrées elle se densifie et articule la zone devant les commerces et commerces avec mobilier urbain. Cela donne vie à la zone avant avec, par exemple, des sièges extérieurs pour les clients. Des plates-bandes surélevées d'arbustes non clôturées ainsi que des bandes de pelouse forment un tampon devant les studios. Des zones généreusement dimensionnées sont découpées dans ce tampon pour donner accès ou pour créer des espaces où passer du temps.



**Figure 4.25: schéma de structure**

Structure et écologie : Les murs extérieurs hautement isolés sont construits en bois. Ces murs en bois préfabriqués sont produits en usine avec un haut niveau de qualité garanti en

utilisant du bois indigène et des matériaux à base de bois, avec de la laine de roche comme Isolant. Dans les façades, le bois est évident sous la forme de planches de mélèze. Les murs mitoyens et les cloisons internes ont également été fabriqués en usine, où ils ont été préparés pour accueillir les services du bâtiment. Grâce au haut niveau de préfabrication et au montage rapide sur site, l'impact sur l'environnement ainsi que la quantité de bruit, de poussière et de fumées peuvent être minimisés.



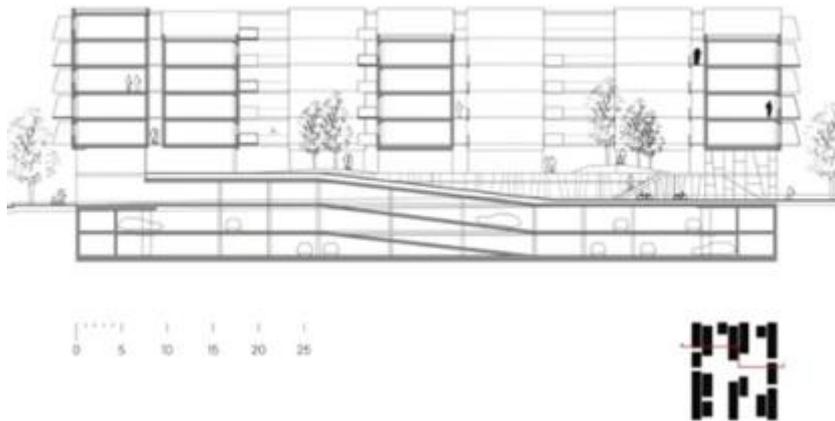
**Figure 4.26 : façade**

L'ossature en béton permet une liberté dans la conception de la façade et une flexibilité permanente dans les plans d'étage. Tous les conduits sont concentrés dans une zone bien définie d'espaces annexes à côté de la circulation. Le positionnement central de la gaine technique permet de refléter d'étage en étage les typologies d'appartements. L'aspect de la façade est structuré par des loggias et des balcons préfabriqués en saillie ; la façade se transforme en un jeu librement joué



**Figure 4.27 : façade**

**Éléments** : L'utilisation cohérente d'un bâtiment et d'éléments de construction préfabriqués industriellement offre des matériaux et des surfaces de haute qualité tout en permettant de maintenir une période de construction extrêmement courte. La combinaison de béton armé structurel préfabriqué avec des éléments de construction en bois comme remplissage combine les exigences de la protection contre les incendies avec une méthode de construction économique.



**Figure 4.28 : Coupe**

### **1.10 . Trois immeubles résidentiels à Vienne :**

Le Seestadt Aspern, l'une des plus grandes zones de développement urbain d'Europe, émerge progressivement autour de l'Asperner See créé artificiellement à l'est de Vienne. Faisant partie du 22e arrondissement de la capitale autrichienne, il couvrira un jour 240 hectares et offrira un espace de vie à environ 20 000 personnes.



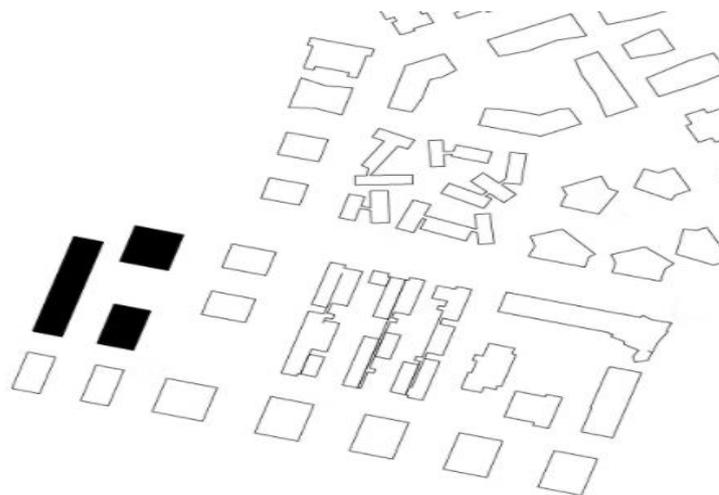
**Figure 4.29 : trois sœurs**

Des groupes d'utilisateurs très différents peuvent prendre pied dans les trois immeubles résidentiels conçus par l'architecte Clemens Kirsch sur le site D22 en bordure sud-ouest de l'ancien site de l'aéroport. Les deux solitaires compacts et un bloc allongé, chacun de quatre à six étages, ont été construits pour un groupe de construction participatif, comme une résidence Pour enfants et jeunes handicapés et comme un immeuble à plusieurs étages avec des logements locatifs.



**Figure 4.30 : vue à l'externe**

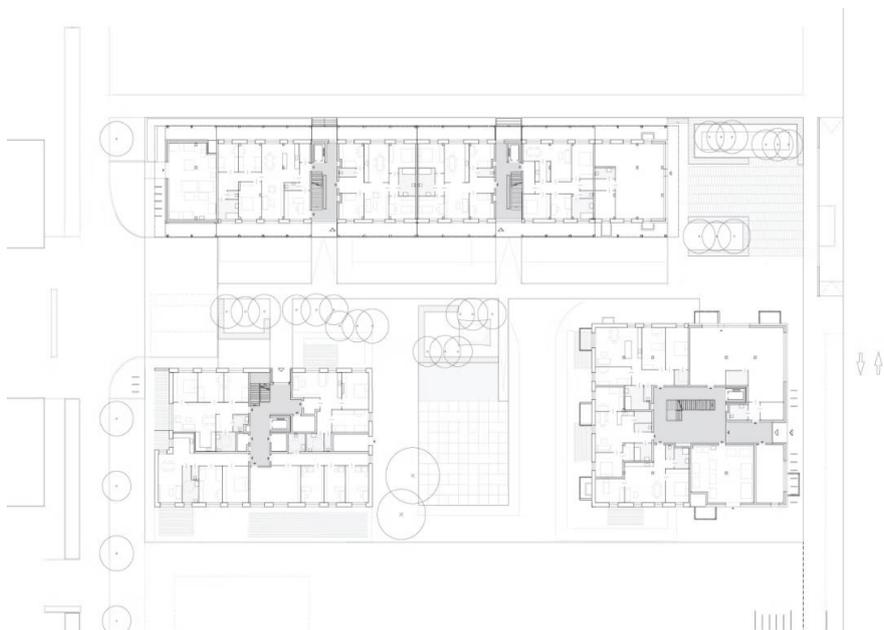
La propriété d'environ 5 200 mètres carrés est bordée de rues sur trois côtés, avec un développement de structure similaire qui la jouxte à l'est. Parallèlement à Johann-Kutschera-Gasse, qui forme l'extrémité ouest du champ ouvert, le bloc de six étages avec 78 appartements locatifs prolonge et protège la zone. Les deux escaliers avec ascenseurs sont traversés, ils occupent donc toute la profondeur du bâtiment.



**Figure 4.31 : Plan De Mass**

De là, des arcades mènent aux appartements de deux à cinq pièces des premier, deuxième et quatrième étage, dont certains sont conçus comme des maisonnettes. Tous les appartements sont éclairés des deux côtés et il y a des fenêtres supplémentaires orientées au nord ou au sud aux extrémités. Chaque logement dispose d'une terrasse, d'une loggia ou d'un balcon. Il y a des salles de stockage au sous-sol et il y a aussi des places de stationnement pour vélos pour les résidents.

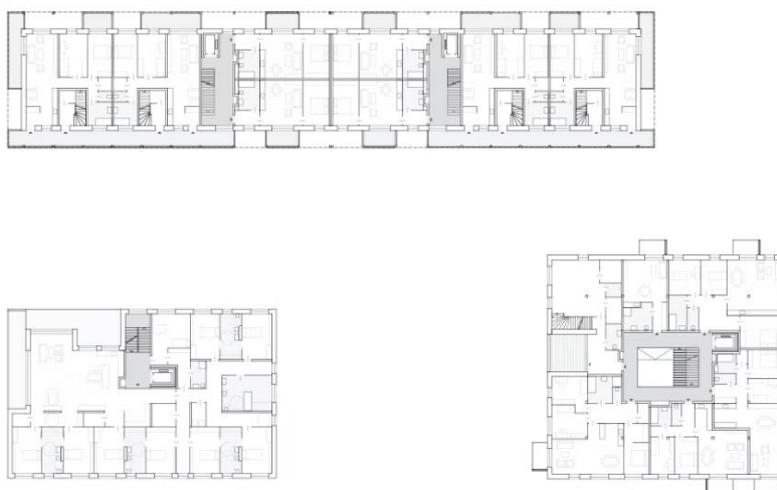
Avec six étages sur un plan presque carré et un atrium pour le développement central, le bâtiment résidentiel du groupe de montage Que[e]rbau est nettement plus compact. Il est situé au nord de la propriété et est destiné à offrir un espace de vie pour toutes les générations - qu'il s'agisse de célibataires, de couples ou de familles dans toutes les constellations possibles. Une hauteur sous plafond de quatre mètres a été spécifiée pour le rez-de-chaussée, qui est maintenant utilisé pour des installations communes telles qu'un café. Les 33 appartements des étages supérieurs disposent chacun d'un jardin ou d'un balcon. De plus, des salles communes et des terrasses ont été créées aux quatrième et cinquième étages.<sup>10</sup>



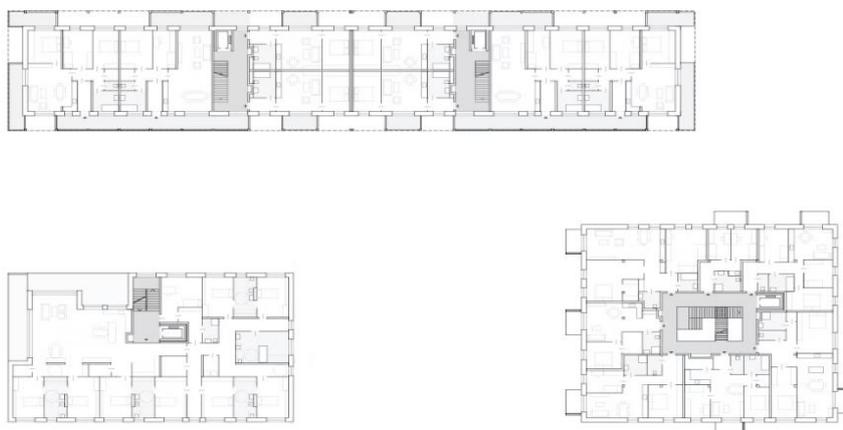
**Figure 4.32 : Plan Rez De Chaussé**

<sup>10</sup> Voir à ce sujet : <https://www.baunetzwissen.de/mauerwerk/objekte/wohnen-mfh/drei-wohngebaeude-in-wien-5317806>

Le dortoir pour enfants et jeunes handicapés au sud suit la ligne des deux autres bâtiments, il leur est donc perpendiculaire. Il a quatre étages et aucun sous-sol. Un escalier central côté ouest sert d'accès. Au rez-de-chaussée, il y a trois unités résidentielles, des bureaux et une salle de mouvement et de thérapie. Les étages supérieurs accueillent un total de trois communautés résidentielles pour quatre personnes chacune. Il y a aussi quatre chambres individuelles à chaque étage ; tous les deux résidents partagent une salle de bain accessible aux personnes handicapées. Chaque groupe résidentiel dispose d'un salon-salle à manger commun avec une cuisine ouverte et une large loggia orientée au sud ou à l'ouest.



**Figure 4.33 : Plan 1er Etage**



**Figure 4.34 : Plan 2eme Etage**

**Maçonnerie** : Les trois maisons sont solidement construites avec des murs extérieurs à une seule coque de 54 cm d'épaisseur en briques planes à haute isolation thermique remplies de laine minérale. Cela signifiait qu'un système composite d'isolation thermique pouvait être supprimé.



**Figure 4.35: Coupe**

Les architectes ont choisi une structure murale purement minérale et se sont passés de matériaux isolants à base de pétrole. Grâce au grand format de briques de 50 x 25 x 24,9 cm, la progression de la construction a été plus rapide. La résistance à la compression de la brique est de 10 N/mm<sup>2</sup>. La maçonnerie de 50 cm d'épaisseur a été enduite intérieurement d'un enduit à la chaux de 1,5 cm. À l'extérieur, 2 cm d'enduit de mortier léger ont d'abord été appliqués comme support pour une grille textile et 3 mm de mortier adhésif, suivis d'un enduit de finition au silicate de 15 mm, conçu comme un enduit texturé. La valeur de la structure du mur est de 0,12 W/m<sup>2</sup>k.<sup>11</sup>



**Figure 4.36 : façade**

<sup>11</sup> On peut notamment consulter le lien suivant : <https://www.clemenskirsch.at/wp/wp-content/uploads/clemens-kirsch-architektur-seestadt-aspern-d22-projekt-pdf-small.pdf>

## 1.11 Analyse de site et le projet

### 1.11.1 Problématique :

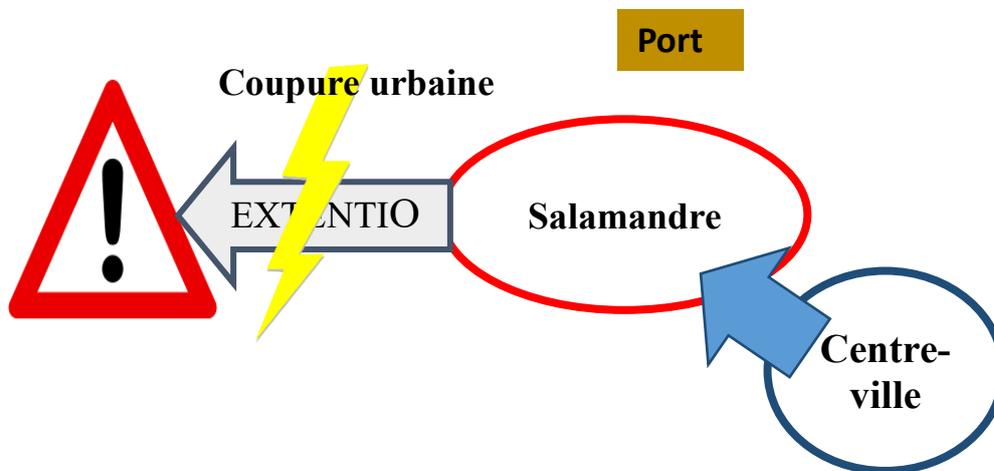
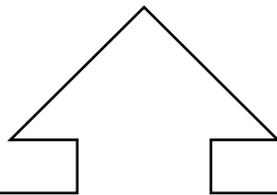


Figure 4.37– la problématique en schéma simplifié

**Quel sera l'avenir pour la crique de Salamandre ?**

**Taux d'occupation par sol en m<sup>2</sup> élevé**



**Comment peut-on construire et aménager une cité résidentielle avec ses équipements sur le long de la frange maritime. Cela suppose de satisfaire les besoins humains (rentabilité) sur cet espace en tenant compte à la fois des contraintes physiques, sociales et environnementaux qui peuvent surgir et présenter des menaces à l'urbanisation sur un environnement d'exception ?**

## **1.12 Historique :**

La Salamandre a été créée durant la période coloniale en 1836, elle était la plage de Mostaganem composée de villas s'étalant le long des falaises jusqu'à la crique Alquier où coulait une eau de source appréciée des baigneurs durant des années. La plage s'est développée durant trois étapes essentielles :

- P. coloniale
- P. poste coloniale
- P. contemporaines



### **Comment Salamandre s'est développée ?**

#### **1.12.1 Période coloniale :**

Dans cette époque la Salamandre a été une station balnéaire pour les français ; où se déroulent différentes activités. On citera parmi elles la détente, la promenade, les festivals et la pêche.



**Figure 4.38– période coloniale**

#### **1.12.1 Période poste coloniale :**

Le quartier était occupé par les Mostaganemois, les bungalows et les maisons basses sont transformés et de nature en des habitations annuelles, et année après année la zone était agrandie par la construction des habitations individuelles. Elle est devenue une zone urbaine plus qu'une zone de loisir et de détente.



**Figure 4.39– période poste coloniale**

### **1.12.2 Période contemporaine :**

L'extension de la ville vers l'axe d'Oran nous a produit le nouveau centre urbain, ce dernier est limité au nord par l'ancien quartier de la salamandre qui donne à la zone d'étude une image urbaine, mais la reconstruction du port de pêche lui donna une valeur historique et économique, sans oublier la récupération de son charme insolite.



**Figure 4.40– période contemporaine**

### **1.12.3 Synthèse :**

La salamandre a été à l'origine une petite villégiature coloniale où les gens passent leur moment de repos et de détente et après l'indépendance cette zone est devenue une zone délaissée. Elle a, en fait, perdu sa valeur comme étant une station balnéaire, en se transformant en une zone urbaine après l'extension de la ville

### 1.13 Situation de l'aire d'étude :

- La Crique se trouve dans la partie Nord-Ouest de Mostaganem à 3 Km de centre-ville. C'est un terrain agricole qui comporte de nombreux espaces verts et potagers, dans un environnement privilégié en bordure de la mer à 2 km du littoral.
- Ses limites naturelles sont constituées : au Nord et à l'Ouest par la mer méditerranée et la salamandre, le port de pêche, au sud vers les Sabelettes et à l'est par le centre-ville.

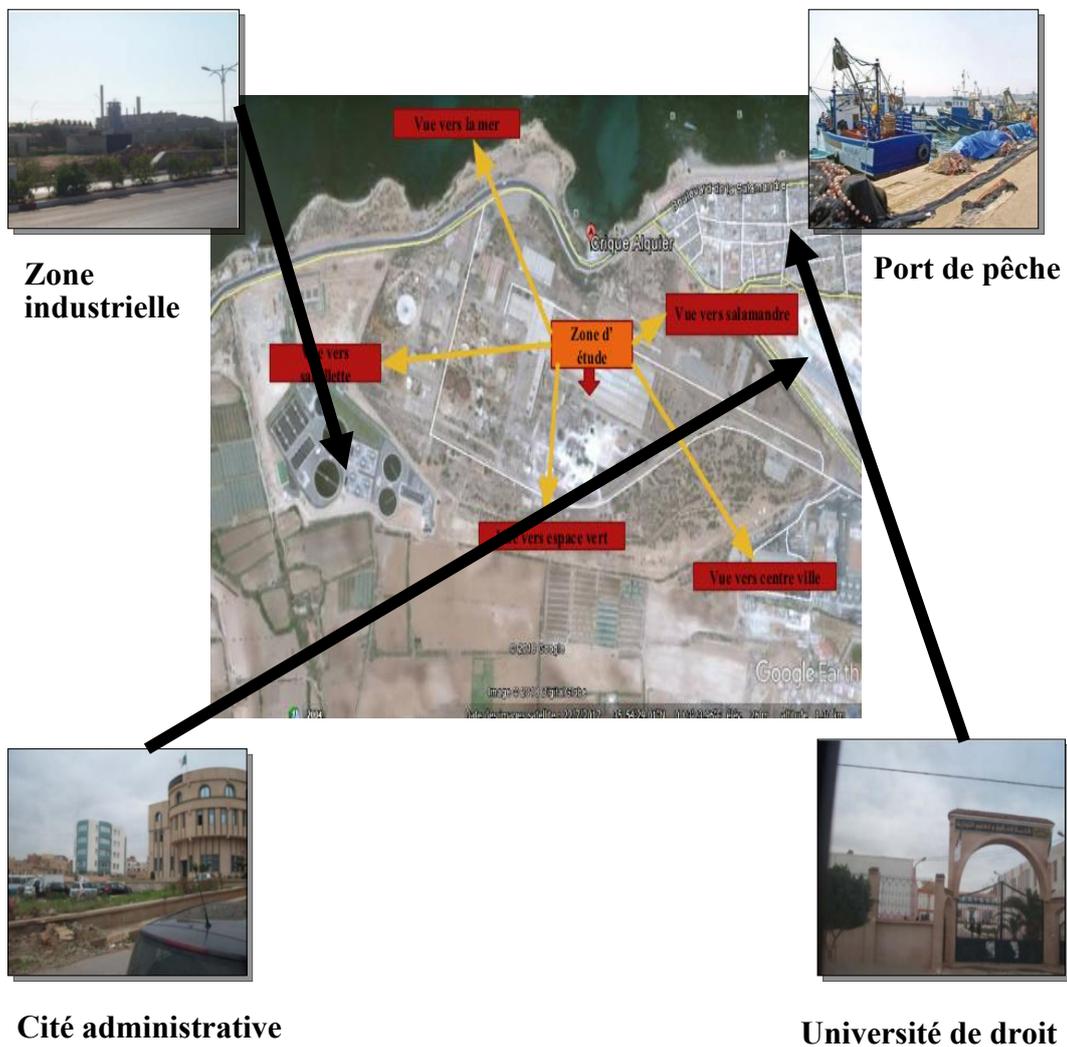
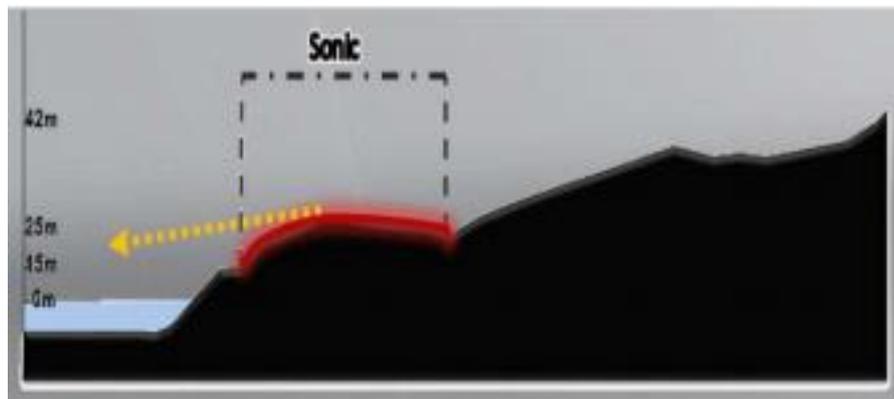


Figure 4.41– situation de l'aire d'étude

### 1.13.1 Lecture topographique :

Une lecture topographique nous a permis de définir le caractère légèrement dénivelé du site, avec une hauteur de 26 m par rapport au niveau de la mer, permettant un dégagement de vue vers la mer depuis la falaise vers l'horizon.



**PENTE 6 %  
qui se termine  
par une  
falaise.**

Figure 4.42– lecture topographique

### Coupe AA

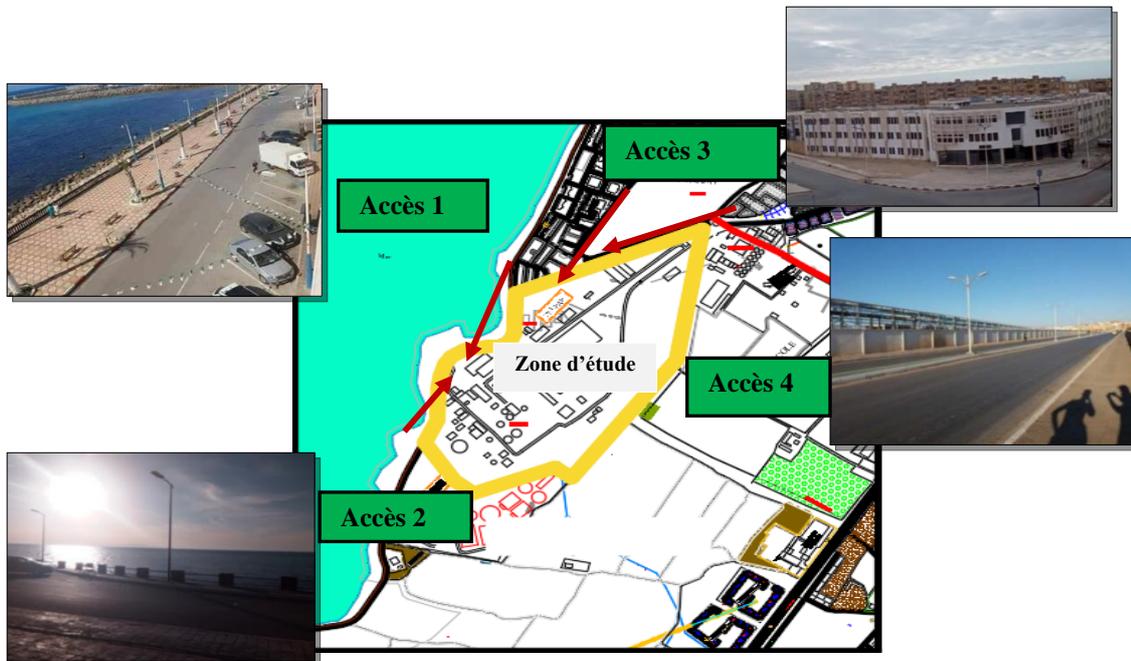


Figure 4.43– Levé topographique

### 1.13.2 Accessibilité :

La crique bénéficie d'une bonne accessibilité, en effet il existe quatre accès majeurs menant vers la zone d'étude : Trois accès venant du centre-ville et le quatrième venant de Mazagran (boulevard du front de mer). On a 4 accès majeurs s'ouvrant sur le site (fragment d'étude) :

- Le premier prend ses origines de salamandre à partir du rond-point du nouveau port.
- Le deuxième provient des Sablettes.
- Le troisième longe l’habitat collectif L.S.P et des habitations individuelles.
- Le quatrième vient du centre-ville.



**Figure 4.44– accessibilité**

## **1.14 Analyse typo-morphologique :**

### **1.14.1 État des hauteurs :**

Les hauteurs varient entre RDC et R+5, nous les avons classées en deux catégories :

- De RDC à R+2 : Cette catégorie regroupe les habitations individuelles ainsi que les équipements tels que le lycée, l’école fondamentale, la minoterie.
- De R+4 à R+5 : Cette catégorie concerne les habitations collectives

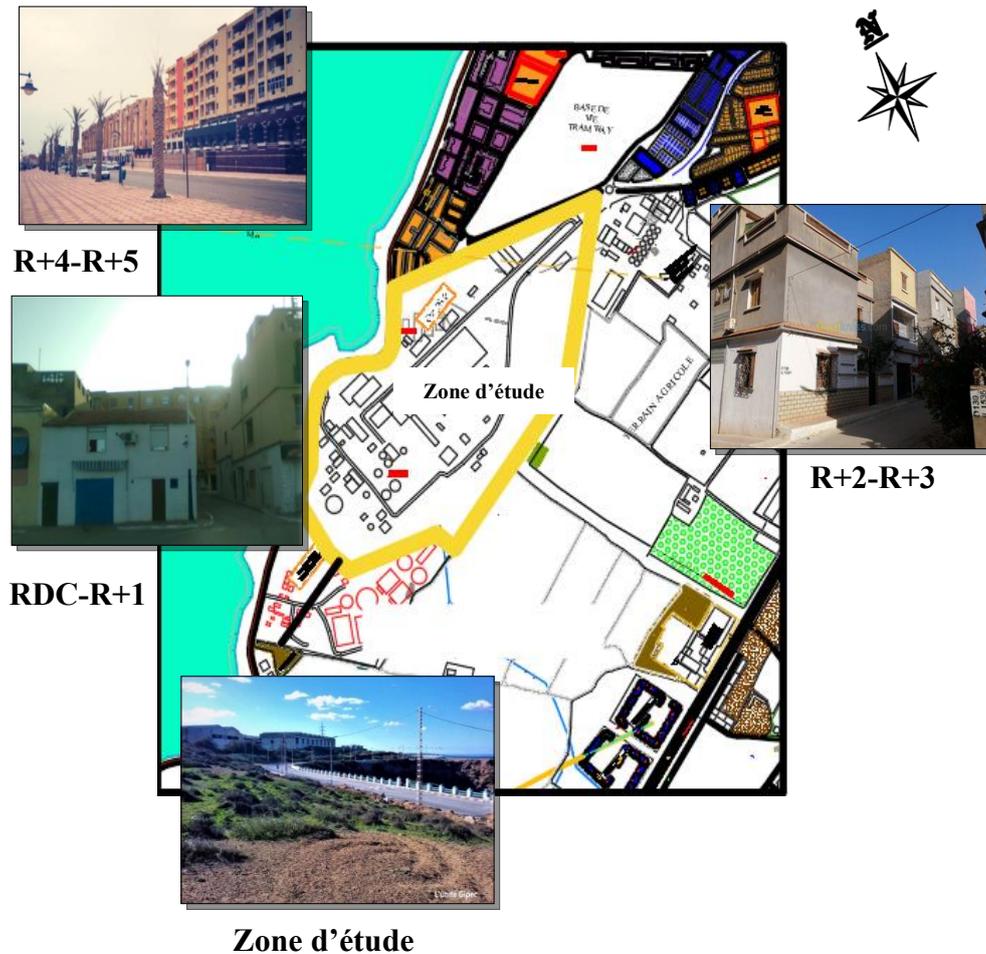


Figure 4.45– état des hauteurs

### 1.14.2 État de fonctions :

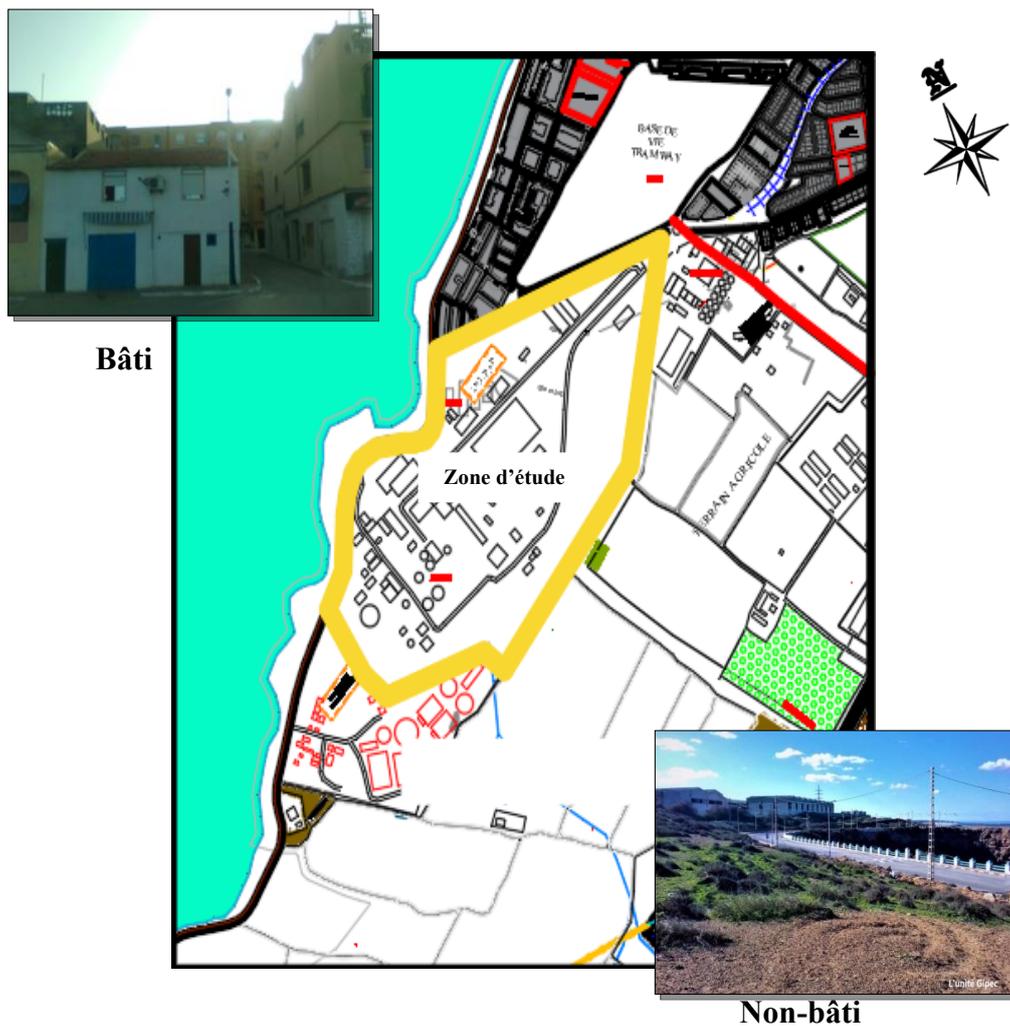
La zone de la salamandre est caractérisée en générale par une forte concentration d’habitats et d’édifices publics à vocation administrative on y retrouve quelques équipements éducatifs (école fondamentale, lycée) ainsi que l’installation d’une zone industrielle (minoterie, usine chlore).



Figure 4.46– état des fonctions

### 1.14.3 Bâti-Non bâti:

- Il est remarquable que les parties inconstructibles et non bâties dominent les parties construites dans la zone que nous abordons dans l'étude. Sans oublier le manque terrible des espaces verts. On notera aussi que la majorité des édifices se présentent apparemment en bonne état.
- Il y a une variété topologique des bâtis :
  - Bâtis ponctuel
  - Bâtis linéaire
  - Bâtis planaire
  - Bâtis ramifié



**Figure 4.47– bâti/non bâti**

#### **1.14.4 Circulations :**

La zone de la salamandre possède 02 axes majeurs qui relient cette agglomération avec la ville, ils sont caractérisés par une très forte fréquentation mécanique, on y trouve ainsi plusieurs nœuds importants.

**Circulation mécanique :** elle est forte sur les quatre accès (limite de zone).

**Circulation piétonne :** Le boulevard du front de mer est caractérisé par un flux piétonnier fort surtout pendant la saison estivale et nous avons les perpendiculaires au front de mer qui servent par fois comme passage piétonnier.

**Le stationnement :** On observe que l'espace de stationnement dans ce fragment n'est pas bien traité ou organisé à cause de la terrasse existante. L'existence des activités oblige le conducteur de stationner (cafeteria. Restaurant...alors pas d'un équipement ou aire pour ça.

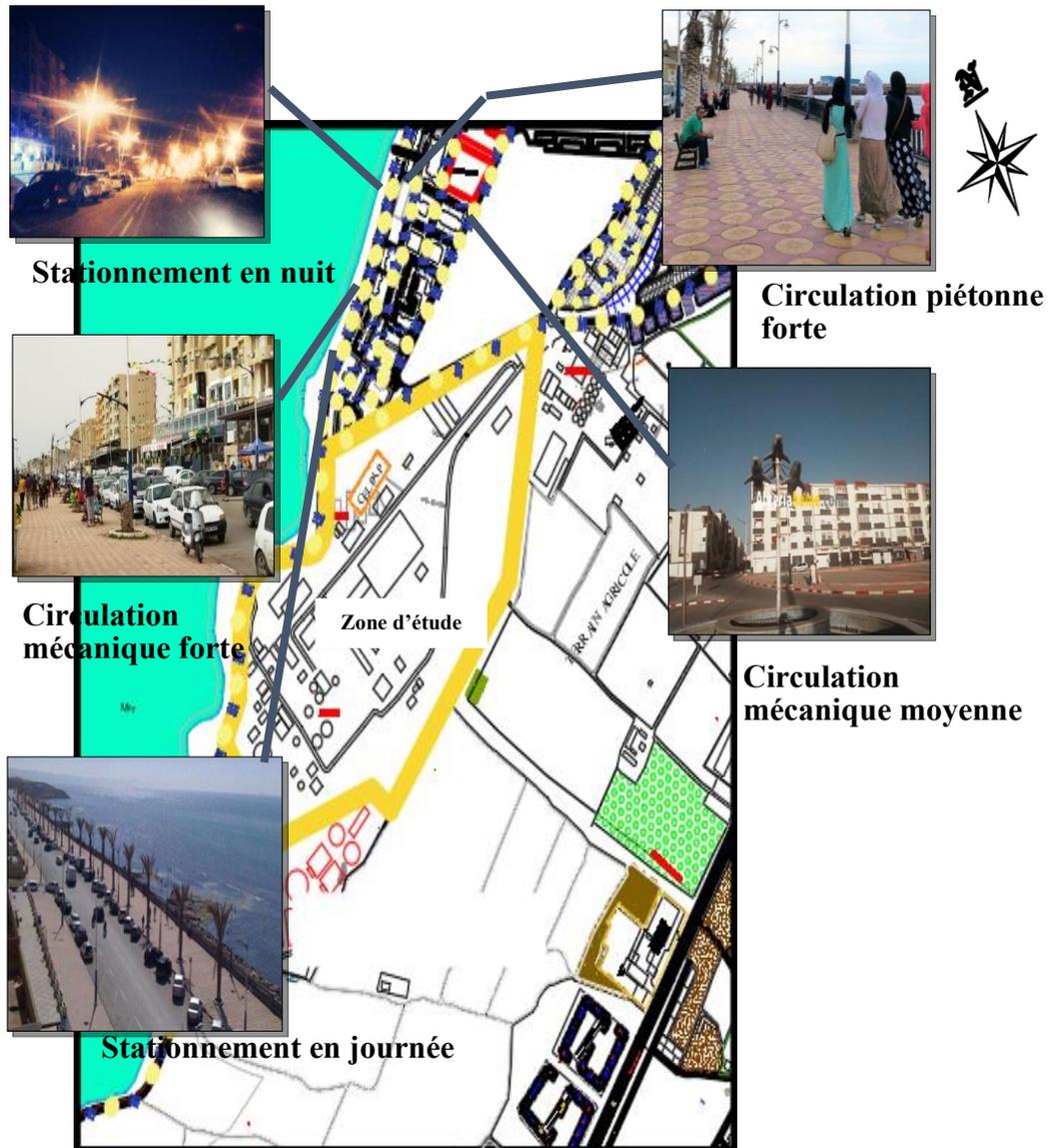


Figure 4.48– circulation

### 1.14.5 Trame parcellaire :

On distingue deux types principaux qui forment la trame parcellaire :

**Trame régulière :** elle est structurée suivant la morphologie du terrain (déformé par le désaxement des parcelles), avec des ilots uniformes et homogènes.

**Trame irrégulière de grande taille :** non homogène, avec des ilots irréguliers.

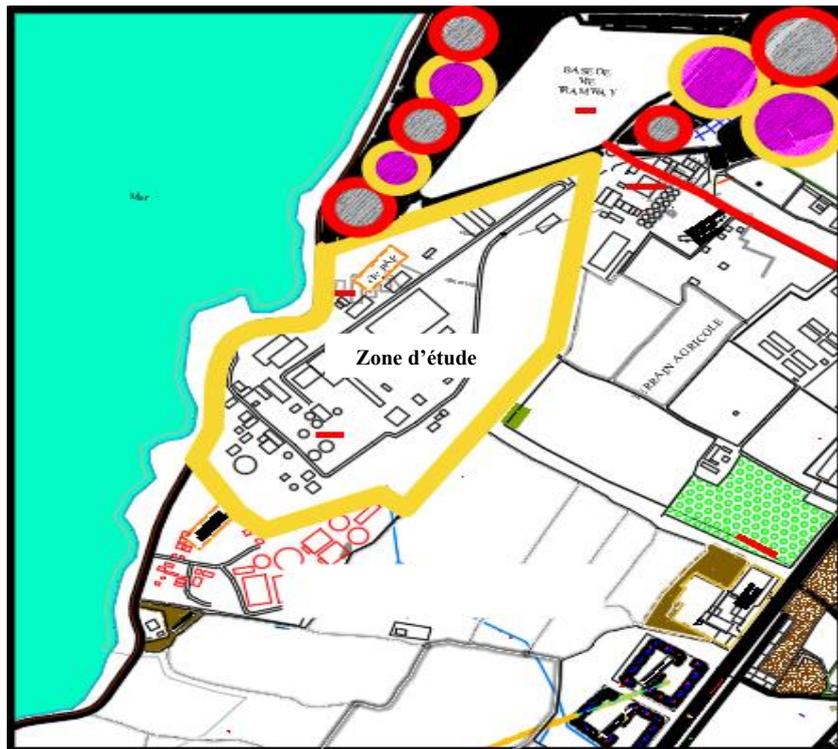


Figure 4.49– trame parcellaire

### 1.14.6 Trame viaire :

Il existe deux types dominants de trame viaire dans l'environnement immédiat.

- Trame quadrillée : cette trame est obéissante à la forme de la voie qui mène vers sabettes.
- Trame linéaire : le résultat de l'obéissance à la morphologie du site.
- Système en boucle au niveau de rond-point ...
- Système en résille.
- Système désobéissant.

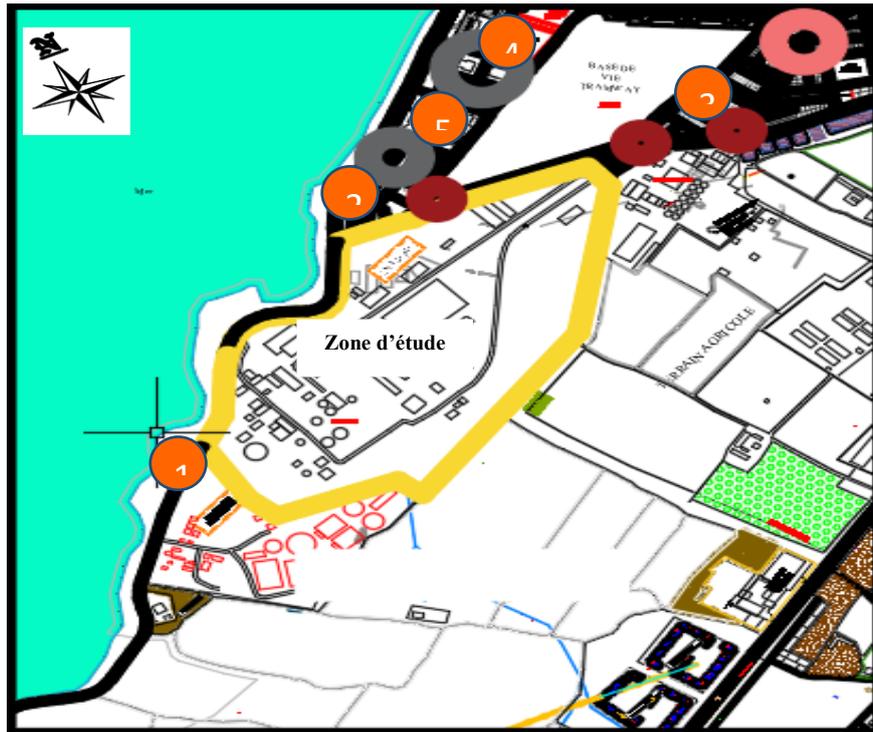


Figure 4.50– trame viaire

Tableau 4.1. Trame viaire

	Les noms	Distance de la rue	Trottoir
01	Rue Sabelettes	08,00m	1m-1,5m
02	Avenue front de mer	18,00m	2m-3m
03	Rue Benkhada Tayeb	05.60m	0,5m-1m
04	Rue Kadri Lakhder	08.00m	1,5m-2m
05	Rue Mohamed Charef	07,00m	0,5m-1m

### 1.14.7 Analyse architecturale :

La crique est une zone récemment urbanisée cela signifie que la majorité des édifices sont nouveaux, on y trouve que quelques maisons individuelles sur le bord du front de mer qui sont dans un état vétuste.

Les constructions de l'aire d'étude illustrent un style contemporain dans toutes ces formes et matériaux, on trouve une variation dans les choix esthétiques architecturaux. Le mobilier urbain

Notre zone d'étude est équipée de plusieurs aménagements : bancs, panneaux publicitaires, poteaux, poubelle et plaques de circulation. On peut dire qu'il y a quand même un manque de mobilier urbain surtout que notre zone est très fréquentée et l'élément qui manque le plus est la végétation et les bancs.



Figure 4.51– photos du mobilier urbain

#### 1.14.7.1 Système constructif :

Le système constructif utilisé dans la construction des bâtiments est le poteau- poutre, des murs porteurs pour l'habitat collectif. Pour ce qui est des maisons individuelles coloniales, elles sont en briques rouges, en béton armé ou en parpaing pour les constructions récentes.



Figure 4.52– photos sur le système constructif

### 1.14.7.2 Étude des façades :

Texture : certains immeubles présentent une texture lisse, alors que d'autres<sup>1</sup> présentent une texture ornementée.

La couleur : nous avons distingué des immeubles de couleur blanche et bleu pour les tours et de couleurs différentes pour les maisons individuelles.

Les formes : les façades ont des formes géométriques simples : rectangulaire pour les fenêtres et les balcons.

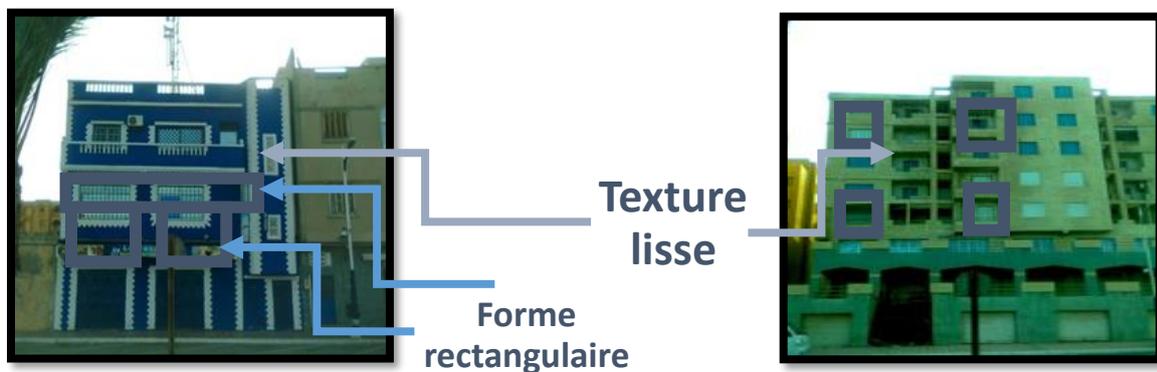


Figure 4.53– photos sur des façades

### 1.14.8 Vents dominants :

Le fragment d'étude se situe au **Sud-Ouest** du centre-ville de Mostaganem. Le site est soumis aux vents dominants **d'Ouest** et **Sud-ouest**, aux vents froids du **Nord-Est**. La vitesse peut être une légère brise de vent soufflant de **4-11 km/h**. parfois ça peut aller jusqu'à **17km/h** selon les intempéries.



Figure 4.54– étude des vents

### 1.14.9 Scénographie des lieux :

La scénographie désigne l’art de l’organisation de l’espace scénique, grâce à la coordination des moyens techniques et artistiques.

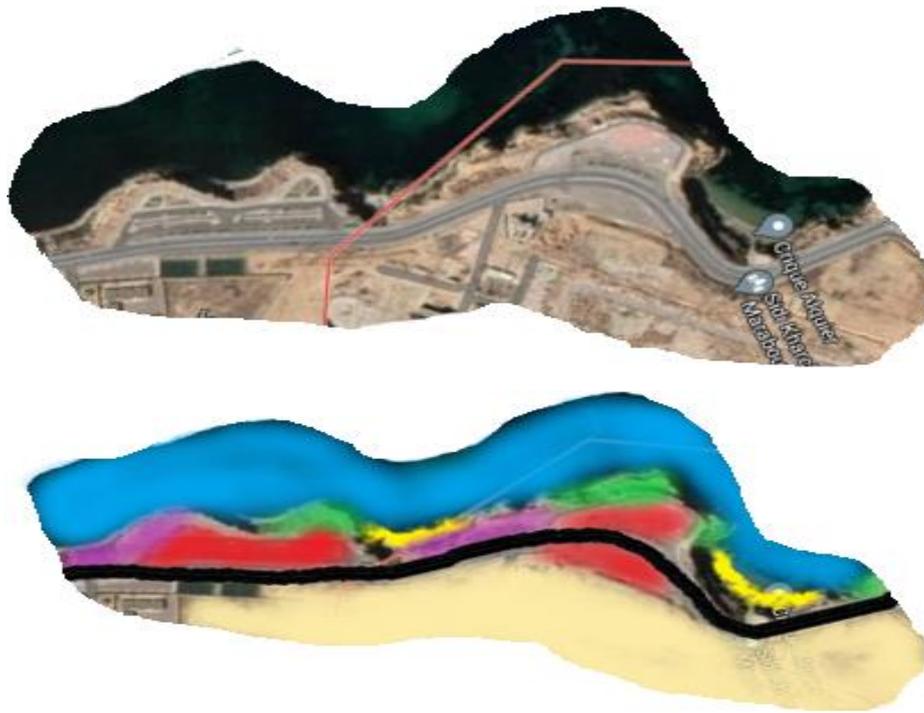


Figure 4.55– zone d'étude

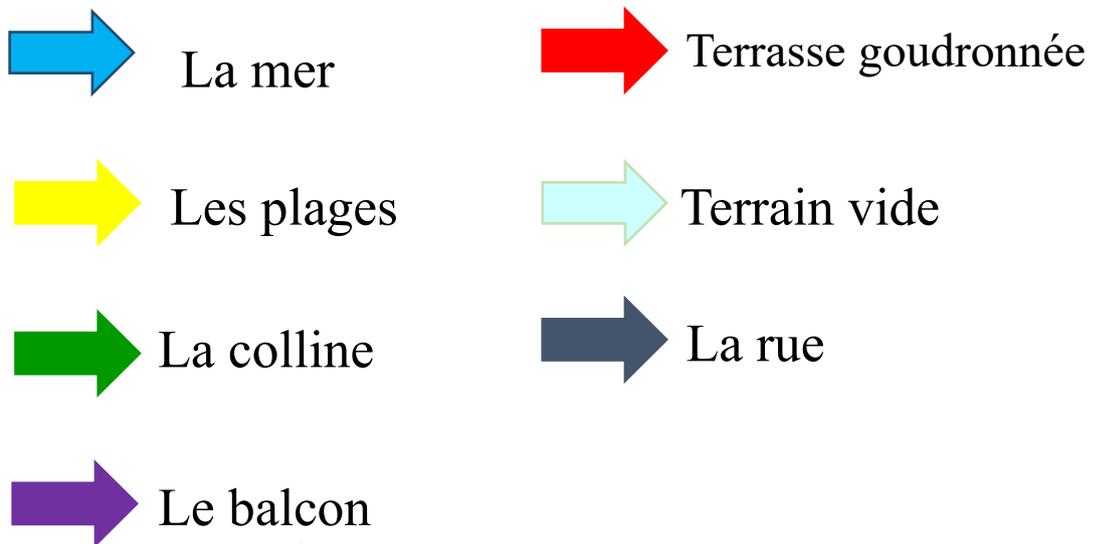


Figure 4.56– scénographie

La plage : deux plages semi enfermée naturellement



**Plage inaccessible**



**Plage accessible**

**Figure 4.57– vues sur plages**

**La colline (relief) :** point dominant qui représente le seul cadrage depuis l'extérieur, –on découvre la topographie intérieure du site (terrasses).



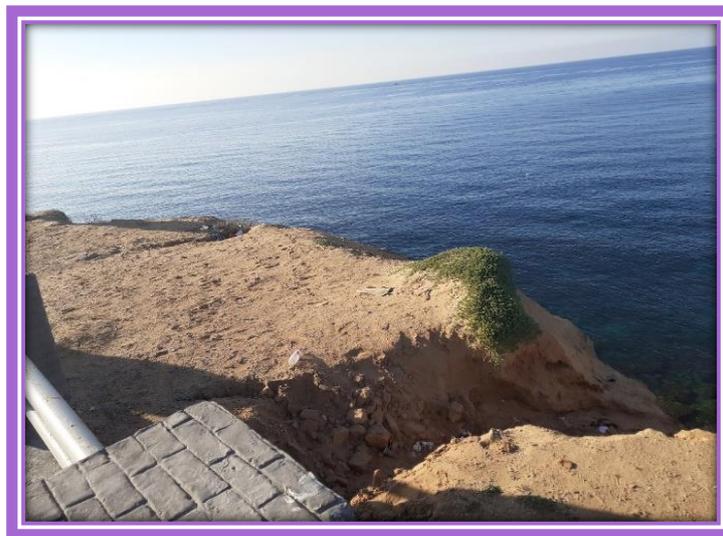
**Figure 4.58– vues sur plages**

**Barrière de sécurité** des terrasses continue, ordinaire et avancé Parra port à la délimitation de la topographie.



**Figure 4.59– barrière de sécurité**

**Balcon naturel** : vue imprenable sur la mer.



**Figure 4.60– balcon naturel**

**Terrasse goudronnée :** Se forme d'une placette et un parking, offre une vue dégagée sur mer



**Figure 4.61– terrasse goudronnée**

**La rue :** Se forme de double voie oblique en front de la mer.



**Figure 4.62– la rue**

**Terrain vide** : poste d'observation qui cadre tout le paysage et attire la vision



**Figure 4.63– terrain vide**

#### **1.14.1 Potentialités :**

- Le site nous offre deux façades avec une large façade orientée vers la mer.
- Le site occupe une position stratégique ; au carrefour de deux voies importantes.
- Il représente une zone d'articulation entre salamandre et la plage de sabelettes.
- Le site permet de créer une relation intense entre l'homme et la nature.
- Le site est bien relié à la ville de Mostaganem.
- Le site est situé dans une zone bien fréquentée par les touristes.
- L'environnement immédiat du site recèle des richesses naturelles qui permettent de mettre en place un écotourisme.

### 1.14.2 Faiblesses :

Nous notons les inconvénients suivants :

- Le problème d'accessibilité ; le site présente une différence de niveau importante avec la voie donnant sur la mer.
- Un taux très élevé d'humidité.

### 1.15 Analyse paysagère :



Vue panoramique sur littoral



Vue sur quartier Salamandre



Cet élément est remarquable par sa hauteur, on peut garder le même principe pour notre projet



Rupture par rapport Salamandre

Figure 4.64– analyse paysagère

## 1.16 Diagnostic

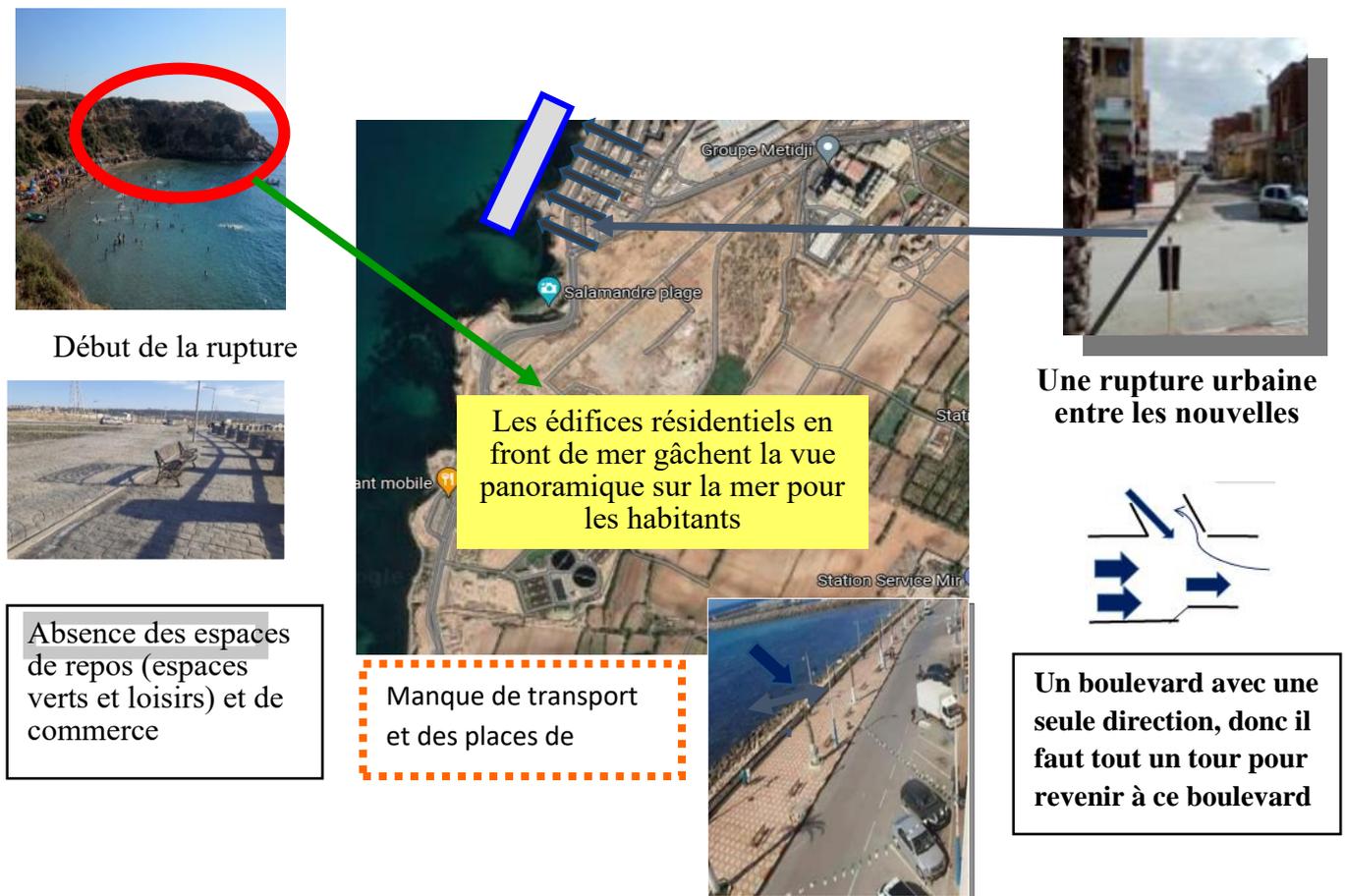


Figure 4.65– Diagnostic

## 1.17 Synthèse :

On a pu synthétiser à partir de l'analyse effectuée jusqu'à présent, que la zone comprenant la crique de la salamandre souffre d'un délaissement total. En effet, du point de vue qualitatif, l'architecture observée n'a pas de caché ni de caractère spécial. Les équipements offrant une animation urbaine sont presque absents. L'un des points essentiels qu'il faudrait en tenir compte c'est cette rupture physique qui sépare les deux entités périurbaines : la Salamandre et les Sabelettes.

Nous pouvons aussi énumérer les problèmes suivants :

- L'absence des équipements qui donnent une animation propre au.
- La plage est non exploitée (étroite).
- Les voies sont trop étroites.

· L'absence des esplanades, les aires des jeux, les parkings, les balcons pour les percées visuelles et les trottoirs pour la circulation piétonne.

### **1.18 Caractéristiques du terrain :**

Parmi les atouts qu'offre le site, c'est qu'il représente l'extension future du côté est de la ville de Mostaganem. Tout le périmètre d'étude permet de proposer un grand ensemble résidentiel très bien équipé en bâtiments publics. La zone offre aussi la possibilité de composer fonctionnellement et formellement entre le purement résidentiel, le public et le touristique, car facilement accessible et doté de plusieurs axes orientaux. Nous disposons aussi d'une vue panoramique imprenable sur la mer, ceci dit qu'on pourra générer des aménagements étagés de telle manière que chaque entité puisse profiter d'une vue dégagée sur mer.

### **1.19 Conclusion :**

Le site est presque hermétique, c'est-à-dire qu'il est enclavé. Mais il peut s'ouvrir sur les côtés sud et sud-est. Le manque d'aménagement urbain a favorisé la sensation d'abondant ressentie lorsqu'on est dedans. Nous devons donc proposer un aménagement intense qui permet de le dynamiser et le brancher directement à la ville. Le tramway à proximité en est l'un des éléments clés qui puissent l'animer et le lier à toutes les structures urbaines lointaines ou à proximité.

Quant à l'aménagement proposé, il suit notre problématique de départ, c'est que l'abordabilité n'est pas, à juste titre, focalisée sur le logement, mais elle doit dépasser de plus les aménagements et les relations entre les entités proposées. Cela veut dire qu'on sera obligé de prendre toutes les précautions pour réussir un plan de masse bien structuré et bien géré du point de vue organisation spatiale et fonctionnelle, dès le départ.

## 1.20 Le projet :

### Phase1 :

L'aménagement global du site est basé sur le respect de l'environnement, tout en s'assurant de garantir une forme de dynamique urbaine nouvelle. En effet, celle-ci ne devra pas être calqué sur la forme urbaine dont le quartier du front de mer de Salamandre se trouve enclavé.

Un ruban flottant qui représente le fil conducteur qui lie les principales entités du projet structure toute la composition urbaine. Ce dernier longe trois grandes enveloppes urbaines.

Trois podiums jardins sont aménagés à chaque changement directionnel du ruban flottant. Nous avons préféré suivre un cheminement viaire qui suit les sens de la dénivelée du sol, c'est-à-dire qui s'ouvre sur des vues imprenables de la méditerranée.

Comme points de repères, trois équipements intégrés à l'habitat dominant le paysage urbain.

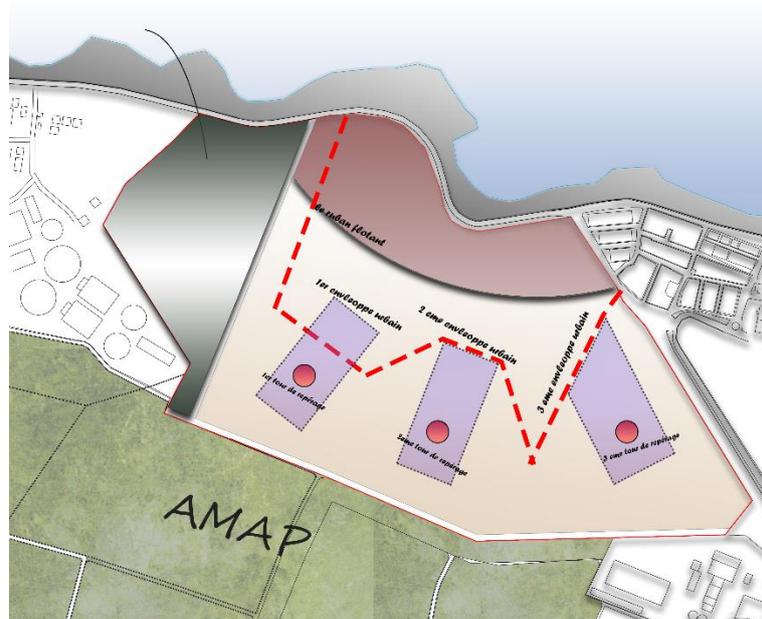


Figure 4.66– plan de masse « phase 1 »

### Phase 2 :

La configuration spatiale de chaque partie devient plus formalisée, le ruban prend plus d'épaisseur en traversant les trois podiums, sa silhouette est escarpée, laissant de part et d'autre des places publiques à découvrir.

Un anneau inconstructible est projeté pour épargner le front de mer de toutes constructions massives dérangeant le panorama ouvert sur la mer.

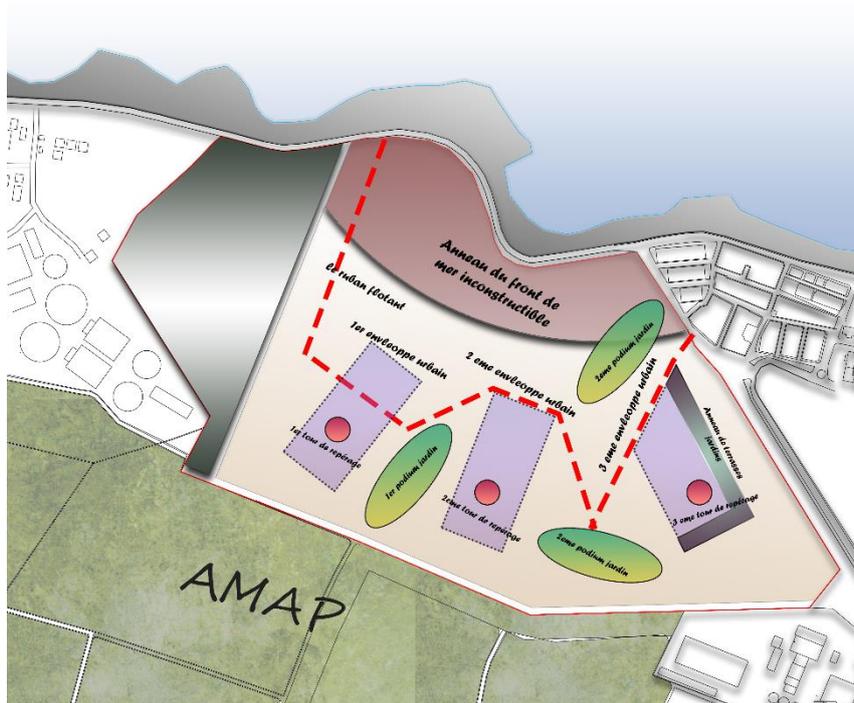
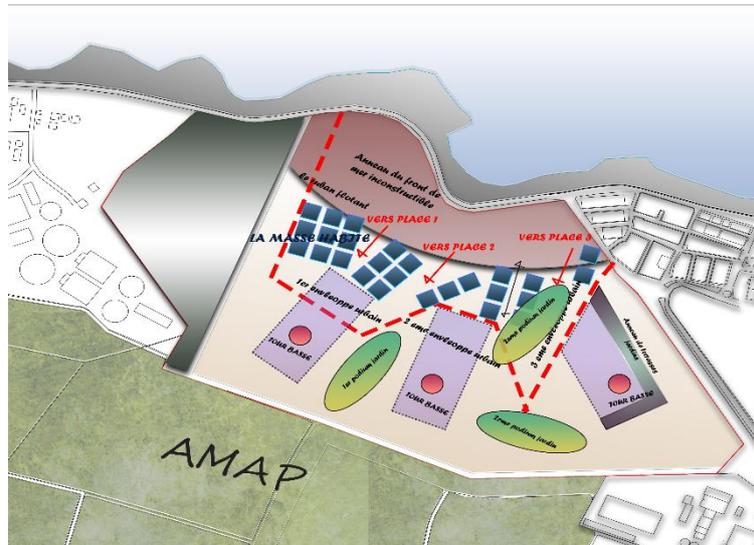


Figure 4.67– plan de masse « phase 2 »

### Phase 3 :

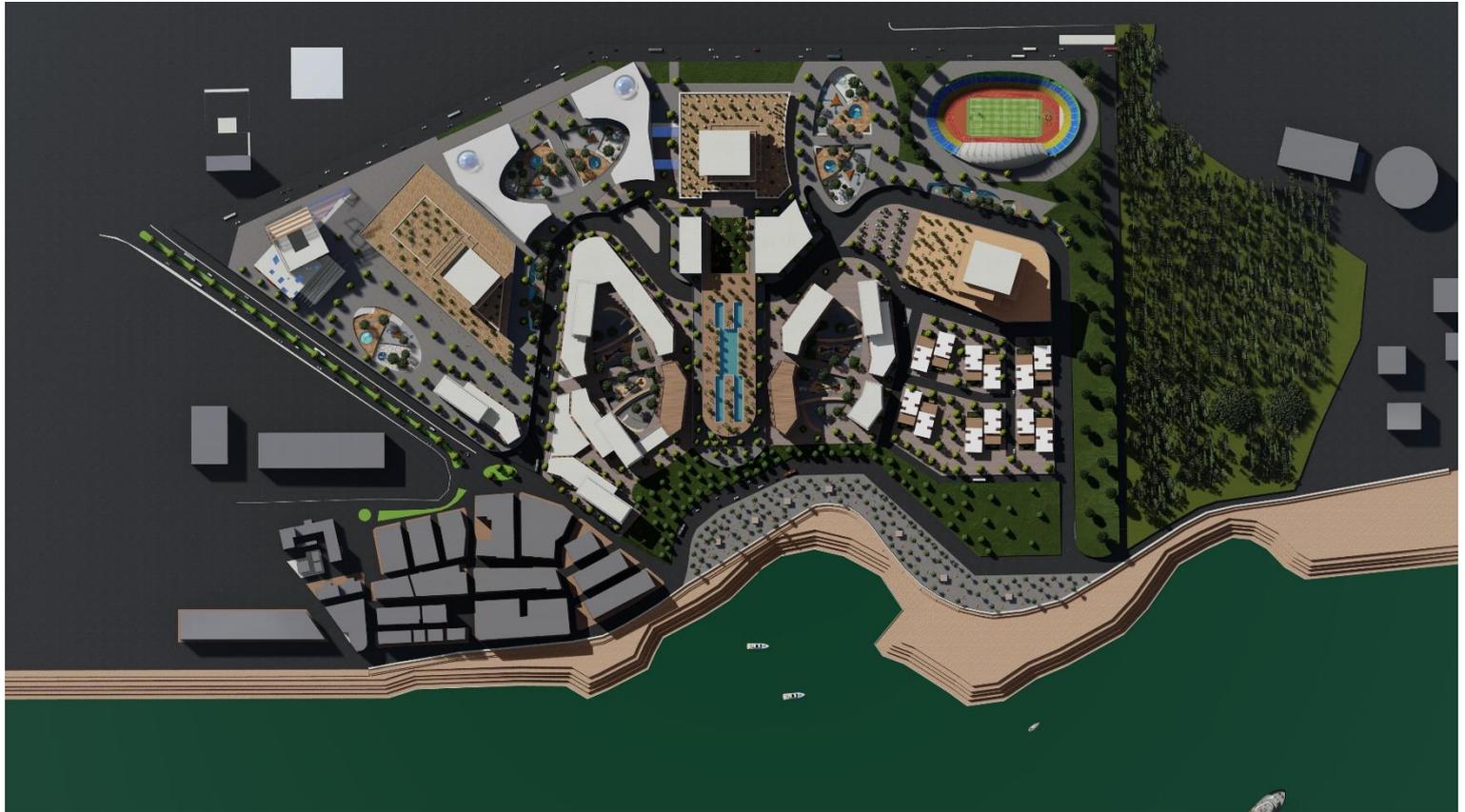
La mise en place des parties massives sur les podiums et les espaces verts se retracent au fur et à mesure, laissant apparaître des axes majeurs, le premier donnant sur un centre de convention multifonctionnel, le deuxième sur le premier podium jardin, le troisième sur le troisième podium jardin et le quatrième sur une tour haute. Tous les axes convergent vers l'anneau en gradin du front de mer.



**Figure 4.68– plan de masse « phase 3 »**

#### **Phase 4 :**

Dans cette dernière phase de conception, les détails prennent plus d'ampleur, la masse habitée est enfin structurée par les podiums verts. Cette masse est constituée d'habitat collectif et semi-collectif, la structuration autour de places secondaires se trouve justifiable à cause de la recherche d'une hiérarchie des espaces résidentiels commençant du public et allant jusqu'au semi-public. Deux tours composées d'habitat intégrés à des équipements (stades, établissement éducatif et d'enseignement, immeuble de bureau, centre de conventions, commerces, etc.) sont positionnées dans la partie haute du terrain d'intervention. Des dunes vertes et des terrasses jardins viennent agrémenter l'espace à aménager dans ses parties latérales.



**Figure 4.69– plan de masse « phase 4 »**

L'ensemble immobilier composé des espaces complémentaires offre une meilleure situation de cohésion sociale et spatiale avec, pour objectif principal, le maintien d'une abordabilité à tous les habitants de cette frange maritime. Ses caractéristiques bâties et non bâties se résument dans le tableau décrit ci-dessous.

**Tableau 4.2. Le programme surfacique**

<b>Espaces</b>	<b>Activités</b>	<b>Surfaces</b>
Tour haute	Multifonctionnelle	13114.07
Centre de conventions	Multifonctionnel	16942.06
Tour basse	Multifonctionnelle	17830.90
Etablissement éducatif	Education	5859.55
Habitat semi collectif	Habiter	7488.24
Habitat collectif	Habiter	19186.65
Podium jardin	Multifonctionnel	9314.01
Stade	Détente et loisirs	21753.37



**Figure 4.70– photo de projet**



**Figure 4.71– photo de projet**



**Figure 4.72– photo de projet**



**Figure 4.73– photo de projet**



**Figure 4.74– photo de projet**



**Figure 4.75– photo de projet**



**Figure 4.76– photo de projet**



**Figure 4.77– photo de projet**



**Figure 4.78– photo de projet**



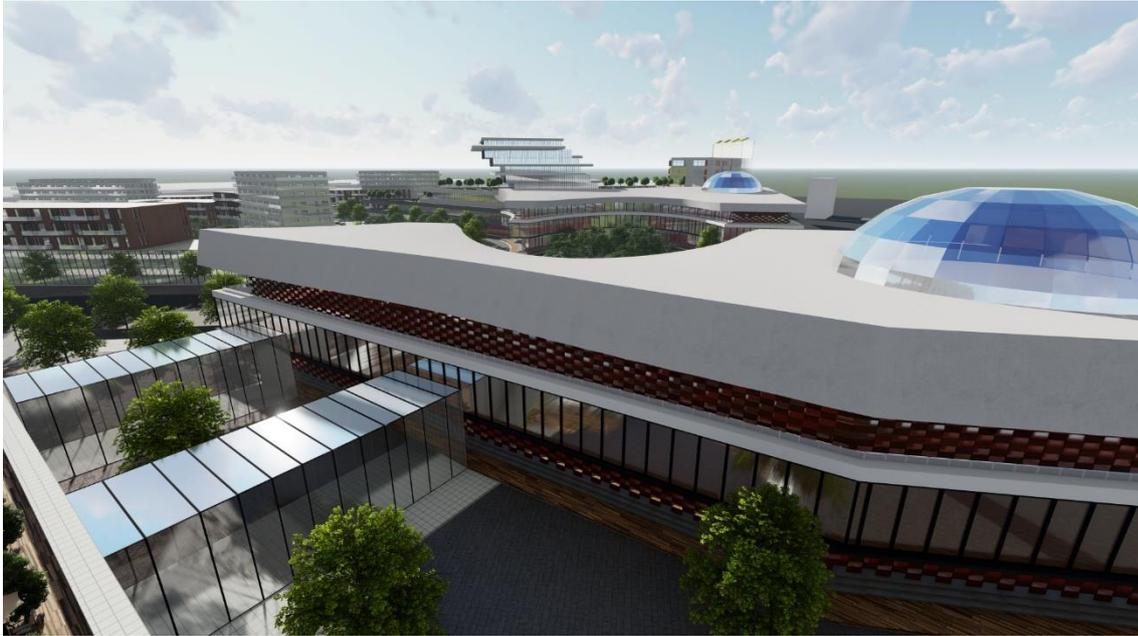
**Figure 4.79– photo de projet**



**Figure 4.80– photo de projet**



**Figure 4.81– photo de projet**



**Figure 4.82– photo de projet**



**Figure 4.83– photo de projet**

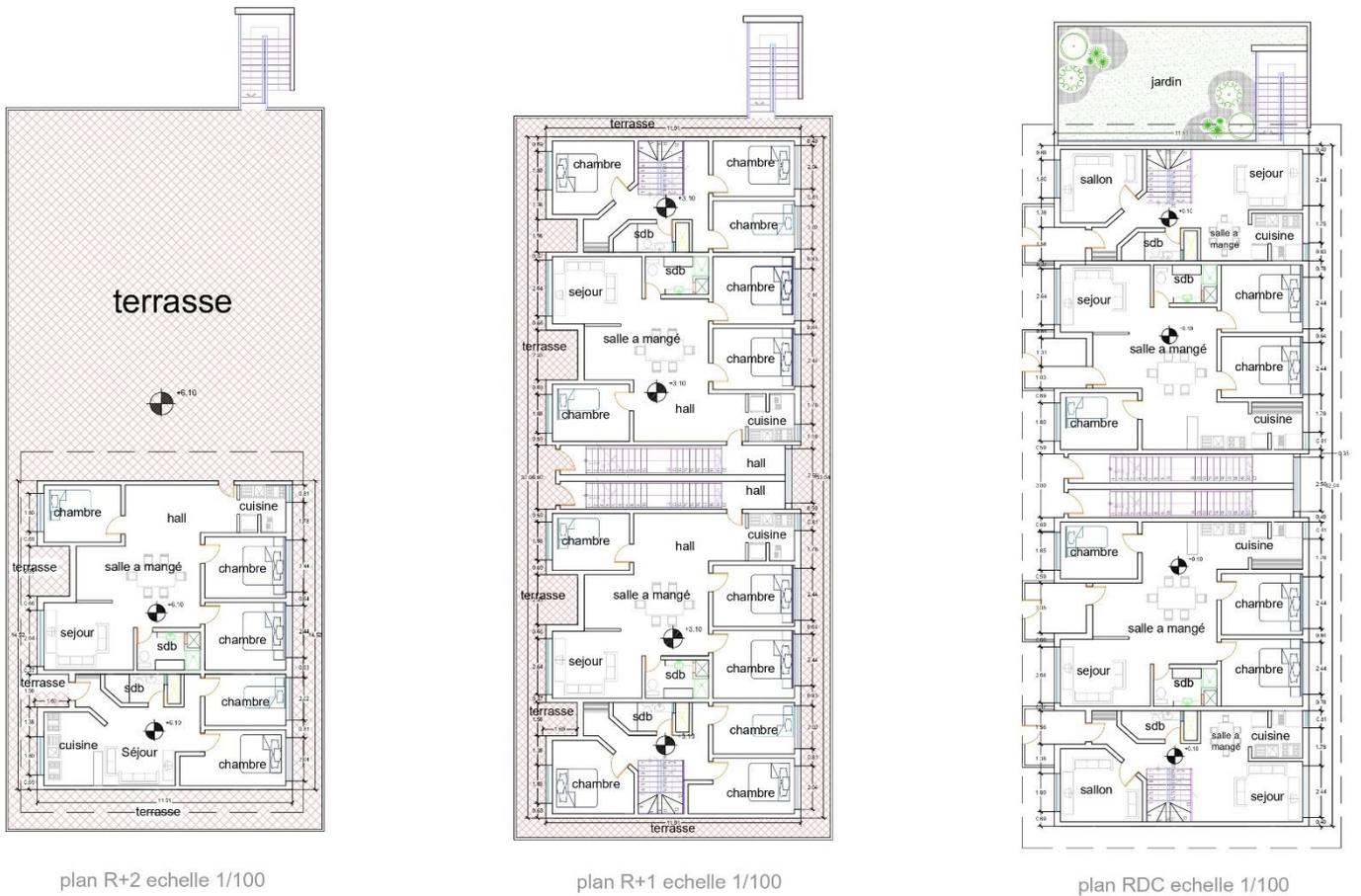
L'habitat semi collectif :

Plan D'assemblage :

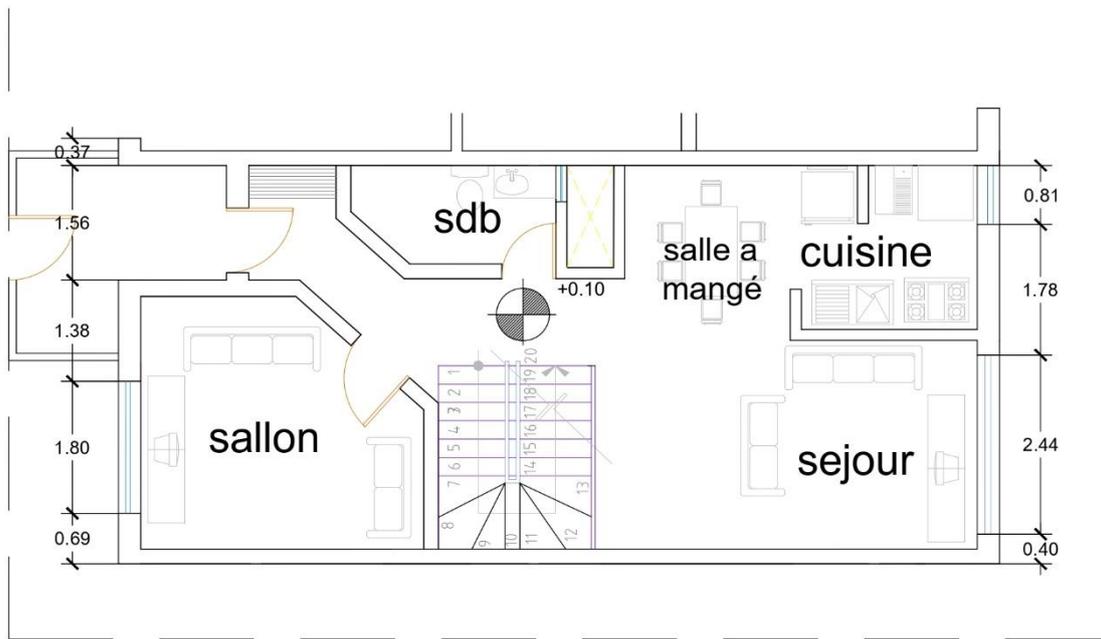


Figure 4.84– plan d'assemblage habitat semi collectif

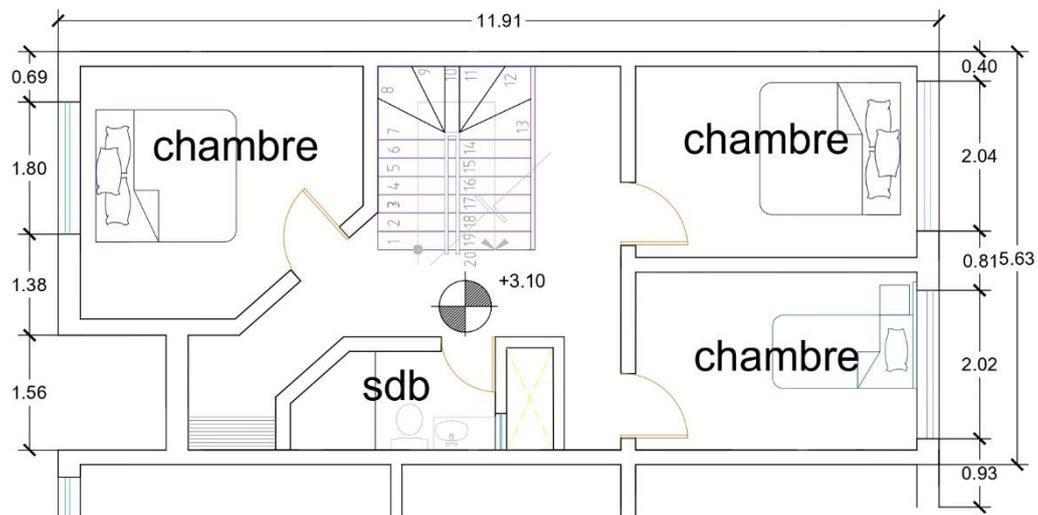
**Les Plans :**



**Figure 4.85– les plans des niveaux**

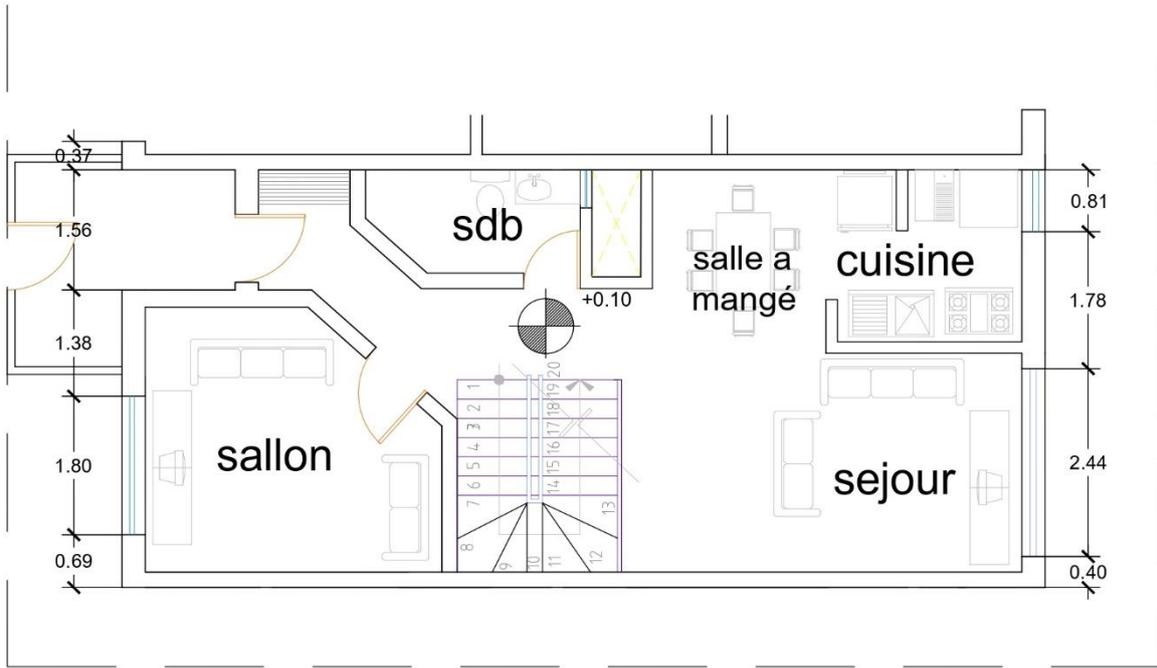


plan RDC echelle 1/100

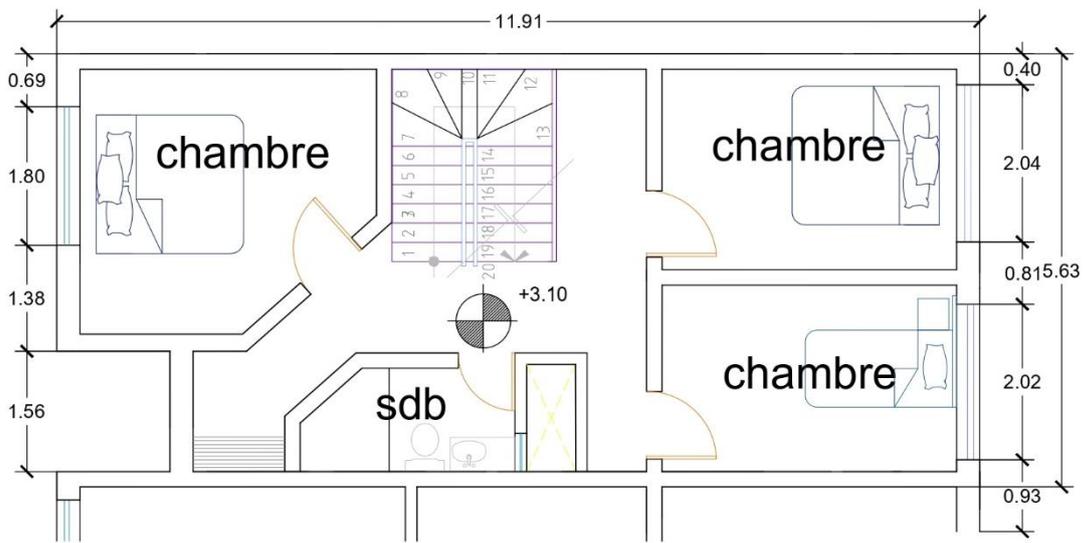


plan R+1 echelle 1/100

Figure 4.86– Typologie A

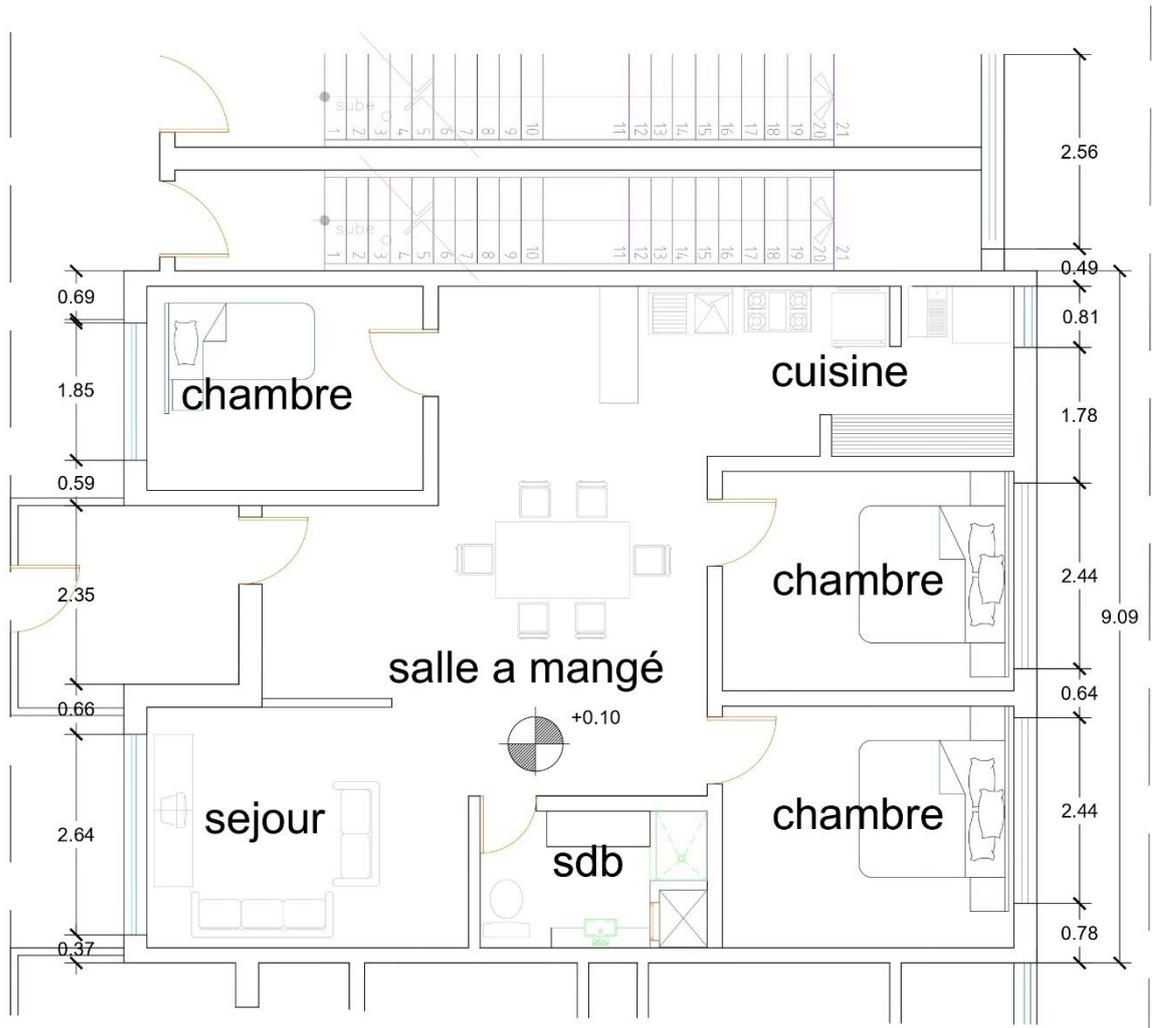


plan RDC echelle 1/100



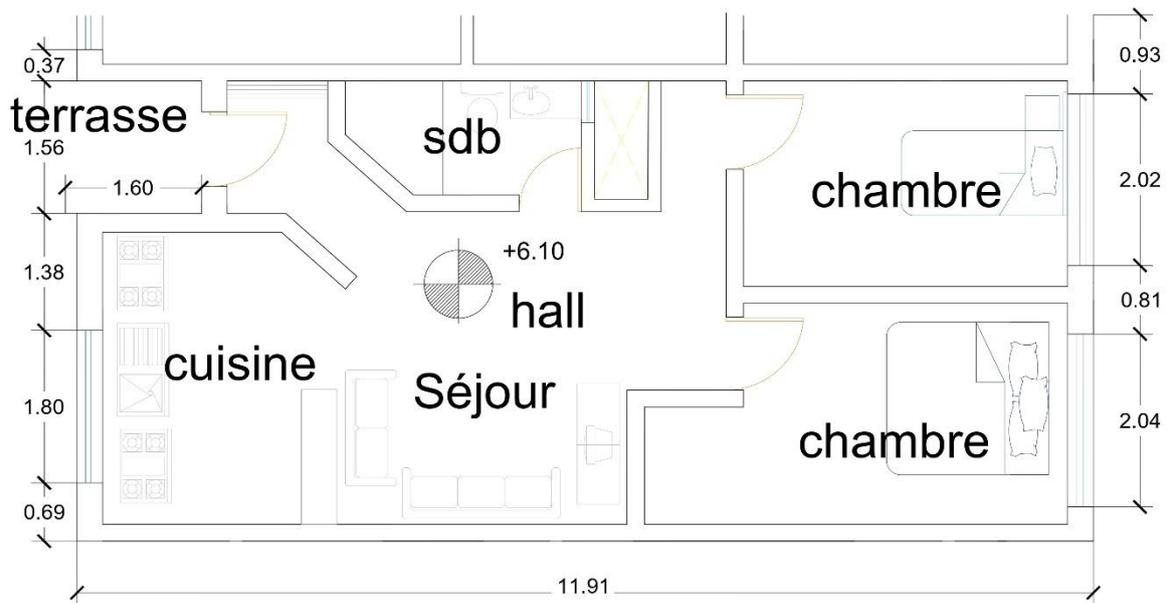
plan R+1 echelle 1/100

Figure 4.87– Typologie B



plan RDC , R+1 , R+2 echelle 1/100

Figure 4.88– Typologie C



plan R+2 echelle 1/100

Figure 4.89– Typologie D

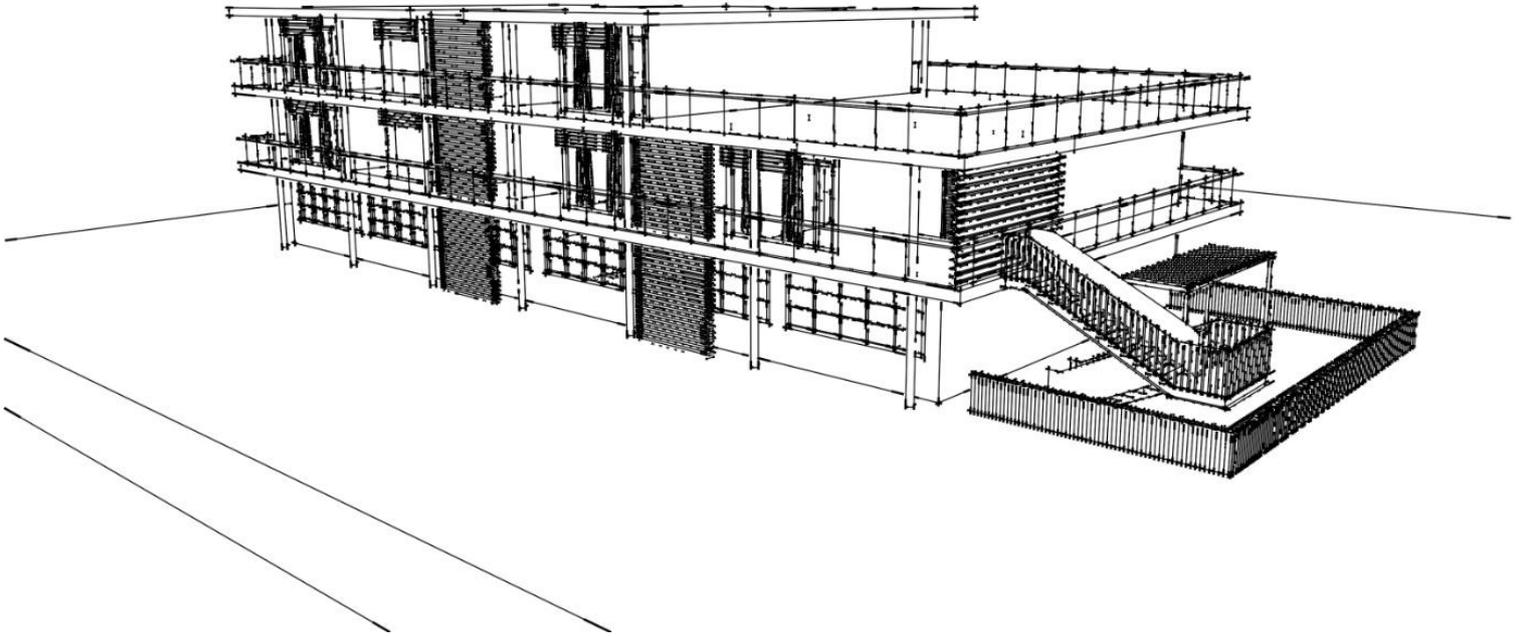


Figure 4.90– volume de semi collectif



**Figure 4.91– l’habitat semi collectif**

## Bibliographie

### Ouvrages :

- Alain Cugno, 2002, « une société d'individus. Modernité et individualisme », C.E.R.A.S, Revue Projet, vol.3, n°271, pp. 37-44.
- Haumont N, 1985, Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, Tome 2, L'Harmattan, Paris, 327 p.
- Haumont N (dir.), 1996, La ville : agrégation et ségrégation sociales, L'Harmattan, 220 p.
- Mémoire de magister, Thèse affordable housing by reem abed
- [https://issuu.com/reemabed/docs/thesis\\_affordable\\_housing\\_by\\_reem\\_a](https://issuu.com/reemabed/docs/thesis_affordable_housing_by_reem_a)

### sites web:

- [52 Social Housing in Tarragona / aguilera|guerrero architects | ArchDaily](#)
- [52 Social Housing Building in Catalonia by Aguilera Guerrero Arquitectos. | Livegreenblog \(floornature.com\)](#)
- [52 Social Housing in Tarragona, Spain by AGUILERA|GUERRERO \(aeccafe.com\)](#)
- [aguilera guerrero arquitectos' social housing, catalonia \(designboom.com\)](#)
- <https://www.tovatt.com/projects/urban-design/wien/>
- <https://pixabay.com/fr/images/search/aspern/>
- <https://www.rhomberg-sersa.com/en/references/aspern-vienna-urban-lakeside>
- <https://www.clemenskirsch.at/wp/wp-content/uploads/clemens-kirsch-architektur-seestadt-aspern-d22-projekt-pdf-small.pdf>

- <https://www.clemenskirsch.at/en/site-d22/>

<https://www.baunetzwissen.de/mauerwerk/objekte/wohnen-mfh/drei-wohngebaeude-in-wien-5317806>

- <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeude-in-oesterreich/objekt-des-monats-12-2018.html>
- <https://www.e-architect.com/vienna/wooden-housing-seestadt-aspern-vienna>
- <https://www.flickr.com/photos/kazinacastle/23970982461>
- <https://iflaeurope.eu/index.php/site/project/seestadt-aspern-d12>
- [aguilera guerrero arquitectos' social housing, catalonia \(designboom.com\)](#)
- <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-312023/52-viviendas-sociales-en-tarragona-aguilera-guerrero-architects/528fbac8e8e44ece58000221-52-social-housing-in-tarragona-aguilera-guerrero-architects-access>

