

Habitat social en Algérie face  
au contrainte normatif,  
l'originalité architecturale  
et la qualité urbaine

Cas d'étude : logement social à Relizane



**UNIVERSITE ABDELHAMID IBN BADIS MOSTAGANEM**  
**FACULTE DES SCIENCES ET DE LA TECHNOLOGIE**  
**DEPARTEMENT DE GENIE CIVIL & ARCHITECTURE**



MEMOIRE  
Pour L'obtention Du Diplôme de MASTER 2  
OPTION :  
ARCHITECTURE URBAINE



**Thème :**

**Habitat social en Algérie face au contrainte normatif, l'originalité  
architecturale et la qualité urbaine**

**Cas d'étude : logement social à Relizane**

**Présente par : Mme GHEFFARI Siham**

**Sous l'encadrement de: Mr Ahmed Khoudja Mohamed**

**Devant le jury composé de :**

**MEGUEDAD Mohammed El Fadil**

**DOUIDI Mehdi**

Année Universitaire 2020/2021

## Remerciements

**Je tiens avant tout à remercier mon encadreur Ahmed Khoudja Mohamed, pour le suivi attentif et très encourageant tout au long de cette année.**

**Je remercie également les membres de mon jury d'avoir accepté d'en faire partie, ainsi que toutes les personnes rencontrées lors l'élaboration du projet et qui ont répondu à mes questions avec gentillesse.**

**A mes très chers parents, tous les mots du monde ne sauraient résumer l'amour que je vous porte, vous avez tout sacrifié pour moi, n'épargnant ni santé ni efforts. Je vous suis énormément redevable pour la personne que je suis.**

## Résumé

L'Algérie avec une démographie galopante, se retrouve confrontée à d'énormes problèmes d'habitat aussi bien d'ordre quantitatif que qualitatif, soulevant de ce fait des questionnements très pertinents. Sur le plan quantitatif, la nouvelle politique d'habitat orientée principalement vers la production massive de logements collectifs dans le but de résoudre cette crise, a accordé peu de considérations aux standards de base. Surtout ceux liés à la qualité du logement et à la sécurité des habitants, avec tous les problèmes qui en découle par la suite dont la détérioration du cadre urbain, la qualité de vie et aussi la confrontation à des problèmes d'ordre techniques de production de logements. C'est pourquoi nous allons adopter l'approche qualitative qui tend à comprendre les problèmes de précarité du logement collectif, la standardisation de ces formes, la régression de la qualité notamment celle liée à l'environnement ce qui répercute sur l'image de la ville. Nous allons en premier lieu analyser les différentes solutions proposées par les politiques précédentes envers cette crise. Ensuite nous allons appréhender d'une manière exhaustive, l'expérience actuelle de l'état en matière de production de logements entamés par les pouvoirs publics algériens depuis une décennie environ, proposée comme solution pour remédier à ce grave problème de la qualité du logement. La finalité de ce travail de recherche réside dans la démonstration des causes de cet échec et dans la détermination des contraintes qui agissent sur l'uniformité de la qualité de l'habitat collectif.

**Mot clé :** la politique d'habitat, logement, logement collectif, cadre urbain, qualité d'habitat, modes de production du logement.

## **Abstract :**

The Algeria with a growing population is facing with enormous quantitative and qualitative problems of habitat and that raise pertinent questions. Quantitatively, the new housing policy directed mainly towards the mass production of collective housing with the aim of achieving results for the resorption of this crisis gave little consideration to the basic standards, especially those related to the quality of housing, and it still faces a number of problems like the deterioration of the urban environment, the quality of life and the technical issues of housing production. Therefore, we will adopt a qualitative approach that tends to understand the collective housing insecurity problems, standardization of these forms, the regression quality including that related to the environment which affects the image the city. Early, we will deal the answers of the previous policies towards the crisis. Then, we will understand in a comprehensive manner the current experience in new housing production methods initiated by the Algerian government for a decade as a solution to curb the serious problem of housing quality. The purpose of this research is to try to show the causes of this failure and identify the constraints that affect the uniformity of the quality of collective housing.

Keyword: the housing policy, housing, public housing, urban environment, quality of habitat, housing production.

## ملخص:

يعتري الجزائر مشاكل جمة في نوعية و كمية السكن بسبب النمو الديموغرافي المتسارع مما يطرح عدة تساؤلات ذات صلة وطيدة بالمسألة.

على الصعيد الكمي, السياسة السكنية الجديدة موجهة أساسا نحو انتاج كميات كبيرة من السكن الجماعي, بهدف تحقيق نتائج و انهاء أزمة السكن و جودته, مما أنتج عددا من المشاكل أدت الى تدهور البيئة الحضرية و نوعية الحياة علاوة على القضايا الفنية لانتاج السكن.

و لعل هذا هو السبب في اننا سوف نتبنى النهج النوعي الذي يميل الى فهم مشاكل انعدام الامن لهذا النوع من المساكن الجماعية و توحيد الأشكال و نوعية النحطاط في الجودة بما في ذلك المتعلقة بالبيئة مما يؤثر على صورة المدينة. سنعمل في البدء على شرح السياسات السابقة تجاه هذه الأزمة ثم سنتطرق الى طرح التجربة الحالية في أساليب انتاج المساكن الجماعية الجديدة منذ العشرية الأخيرة كحل للحد من المشكلة الخطيرة المتمثلة في نوعية السكن.

أن الهدف و الغرض من هذا البحث هو محاولة لمعرفة السبب في فشل سياسة السكن الجماعي و تحديد المعوقات التي تؤدي الى توحيد نوعية و جودة السكن الجماعي.

الكلمات المفتاحية: سياسة الإسكان, الإسكان, الإسكان الجماعي, البيئة الحضرية, نوعية السكن, طرق انتاج المسكن.

## Partie introductive

Introduction générale.....	02
1.Problématique.....	04
2.Objectifs.....	05
3.Hypothèses.....	06
4.Méthodologie.....	06

## Approche théorique

### Chapitre 01 : Concept et définition

1. Introduction.....	10
2. Présentation de loger et le logement.....	10
2.1. Le logement social outil du politique public.....	11
3. La notion d'habiter.....	14
3.1. De la séparation de l'espace au 'chez soi'.....	14
3.2. Habiter en étymologie.....	15
3.3. L'habiter en architecture.....	15
3.4. L'habiter en sociologie.....	16
4. Présentation de l'habitat.....	19
5.Concept de l'habitabilité.....	20
6. Aperçu historique.....	23
6.1. L'habitation collective ouvrière.....	23
6.2. La naissance du logement social au 19ème siècle : La question du logement, une préoccupation nouvelle.....	24
6.3. De la belle époque des cités jardins au HBM.....	27
6.4. PESSAC DE LE CORBUSIER : UNE UTOPIE URBAINE RÉALISÉE.....	31
6.5. La reconstruction après 1945.....	35
6.6. L'utopie des grands ensembles pendant les années 50.....	36
6.7. Après 1975 : la naissance de la politique du logement.....	39

6.8. Les années 2000 : Face à la crise, renouvellement urbain et droit au logement.....	42
7. L'habitant devient acteur de son logement.....	42.
8. Conclusion.....	44

## **Chapitre 02 : L'habitat collectif en Algérie.**

1.Introduction.....	48
2. L''habitat social en Algérie à travers l'histoire.....	48
2.1. La période précoloniale (avant 1830).....	49
2.2. Quel habitat pendant un siècle de présence française en Algérie ?.....	50
2.3. L'habitat collectif et les nouvelles règlementations après l'indépendance.....	57
3. Etat actuelle de l'habitat collectif en Algérie.....	68
4.L'aspect législatif et La normalisation des programmes de logements en Algérie.....	71
4.1. La nouvelle politique du logement en Algérie.....	71
4.2. Les différentes formules de logement en Algérie.....	75
4.2.1. Le logement promotionnel en Location-vente L.V (remplacé par le LPA).....	75
4.2.2. Le logement social participatif L.S.P (remplacer par LPA).....	79
4.2.3. Le logement promotionnel aidé L.P.A.....	87
4.2.4. Logement Public Locatif LPL ou Logement social.....	91
4.3. Textes réglementaires de référence.....	97



4.4. Les différents organismes intervenant.....	97
4.4.1. La Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC).....	98
4.4.2. La Direction du Logement et des Équipements Publics (DLEP).....	99
4.4.3. L'office de la Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI).....	100
4.4.4. L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL).....	100
4.4.5. La Caisse Nationale du Logement (CNL).....	102
4.4.6. L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière « ENPI – SPA ».....	103
5.Aspect architecturale du logement en Algérie.....	105
5.1. La morphologie urbaine.....	105
5.2. La morphologie de l'immeuble.....	109
5.3. Configuration par niveau.....	110
6.Conclusion.....	114

## **Partie pratique :**

### **Chapitre 03 : présentation du cas d'étude.**

1.Introduction.....	118
2.Présentation du périmètre d'étude.....	118
3.Analyse et regard critique à travers l'étude de cas.....	123
3.1- Présentation du cas d'étude.....	123
3.1.1-Assiete foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain) ...	123
3.1.2- Consistance du projet.....	123
3.1.3- Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme.....	125

3.1.4- Structure physique du projet – Plan de masse.....	125
3.1.5- Les immeubles.....	127
3.1.6- Les logements.....	127
3.1.7- Système constructif et moyens de réalisation.....	130
3.1.8- Les façades : une écriture architecturale identique.....	130
3.1.9- Espaces extérieurs.....	132
3.2. Transformation et modification des logements.....	133
3.3. Synthèse et interprétation des résultats du cas d'étude.....	133
3.3.1-Par rapport à l'environnement.....	133
3.3.2. Par rapport à l'échelle du quartier.....	134
3.3.3. Par rapport à l'échelle du logement.....	135
4.Aspect réglementaires.....	137
4.1 Le Cahier des charges.....	137
4.2. Permis de construire.....	138
5. Aspect administratif.....	139
5.1. Maître d'ouvrage.....	139
5.2. Maître d'œuvre.....	140
6. Aspect financier .....	140
7.Conclusion.....	141
Conclusion générale.....	143
Recommandations.....	145

## Liste de figures

- Fig.01 : Structure et déroulement du travail p07
- Fig.02 : Schéma résumant l'habitat. P22
- Fig03. Aquarelle M, V Rose CID-grand-hornu. beFr.P24
- Fig04. Plan et vus aérienne de La cité ouvrière de Mulhouse, un petit village dans la ville. P27
- Fig05. La fixation des panneaux de façade en béton vibré incrustés de galets de marbre.p29
- Fig06. Plan de masse de la cité de la Mouette.p30
- Fig07. Vue d'ensemble de la cité de la Mouette.p30
- Fig08. *La standardisation des maisons des QMF (Boudon, 1977)*p34.
- Fig08. Les multiples altérations du plan (en haut à gauche le plan original de Le Corbusier) p35
- Fig09. Plan de la cite de Merlan (1945-1953).P36
- Fig10. La cité radieuse de Marseille 1947-1952. P37
- Fig11. La cité Rotterdam Strasbourg arch d'Eugène Beaudouin extrait de plan de masse.P38
- Fig12. Schéma résumant les actions de la politique de la ville sur le secteur du logement.P41
- Fig13. Schéma résumant la maison traditionnelle algérienne.p49
- Fig14. Climat de France Stéphane Couturier .P52
- Fig15. 64 logements Boulevard Verdun Alger.p53
- Fig16. Djenan-El-Hassan à Alger, 1956-1958, Roland Simounet source : Mémoire2ville.P55
- Fig.17 Le schéma du processus d'étude et réalisation d 'un projet P115
- Fig.18 Position géographique de la ville de Relizane.P118
- Fig.19 Climat de la région de Relizane.P119.
- Fig.20 Processus d'évolution urbaine de la ville se Relizane.P120
- Fig.21 Schéma de structure de PDAU 2014.P122
- Fig22. Plan de masse du projet 1000 logements.p126
- Fig23. Analyse spatiale et fonctionnelle du bloc F.p128.
- Fig24. Analyse spatiale et fonctionnelle du bloc F P130
- Fig25. La tripartie des façades.P132
- Fig26. La cour centrale de l'ilot.P132

## Liste des tableaux

- Tableau1. Situation de l'habitat entre les deux resancements (1966-1977) P59
- Tableau2. Prévion et réalisation de logement urbain entre 1967 à 1977 P61
- Tableau3. illustre la progression dans les commodités de l'habitation P62
- Tableau4. Progression de la livraison et la consommation des logements du secteur public. P62
- Tableau5. Situation physique des programmes le 31/12/1992. P64
- Tableau6 : surface par type de logement P92
- Tableau7 : Tableau résumant les conditions d'éligibilité selon le revenu mensuel. P 95
- Tableau 8 : Tableau résumant les conditions d'éligibilité et les aides directes aux acquéreurs. P 96
- Tableau9. Dimensions minimum à respecter pour les circulations communes p 111.
- Tableau10. Répartition des surfaces d'un logement de type F3 P 113.
- Tableau11. Critique du PDAU P 121.
- Tableaux12. Récapitulatifs De L'Organisation Du Projet P 124.
- Tableau 13. Tableau des surfaces du bloc F. P 127
- Tableau 14. Tableau des surfaces du bloc A. P 129.

Partie  
Introductive

## **INTRODUCTION GENERALE :**

Le logement a constitué l'une des principales préoccupations de toute société humaine, depuis bien longtemps. Cet espace, en perpétuel changement, dû aux mutations et aux événements de recomposition de la société et des espaces urbains, reste jusqu'à nos jours un sujet d'actualité et de débat, qui suscite beaucoup de questionnements et de réflexion, en vue de garantir son amélioration et son adaptation au mode de vie de ses habitants.

Penser les espaces du logement, pour répondre au besoin de l'être humain, objectif premier de toute architecture, qui se veut au service de l'habitat. Ainsi le poids de l'espace pensé pour abriter et servir d'habitat et pèse lourd sur les réflexions de plusieurs théoriciens, qui ont contribué à faire évoluer l'acte de l'Habiter pour reconsidérer l'Homme dans son environnement.

Suite à cela, la question de la qualité de logement social produit en Algérie, est aujourd'hui sur le devant de la scène interrogeant l'habitabilité des espaces des vies générées par ce type d'habitat, et son rôle dans l'intégration de l'habitant dans sa ville, ainsi que dans son milieu social.

Le logement et plus particulièrement le logement social, reste un sujet très sensible, qui de nos jours interpelle l'intérêt et la curiosité de tous les intervenants. Suite à l'ère industrielle, ce dernier a connu un âge d'or à partir des années 1950. Construire pour le grand nombre, était ainsi le but des concepteurs qui ont contribué à pousser la réflexion du logement social après la deuxième guerre mondiale.

Migration rurale, urbanisation accélérée, la demande en terme de logement, devient problématique et dépassa rapidement l'offre des villes en logements. Ce manque des logements présente une situation critique et une crise au sein des villes du monde entier, qui voit jour après jour, de l'habitat insalubre, non réglementaire, pousser comme des champignons dans ces zones périphériques.

En Algérie, en cinquante ans d'indépendance, les efforts du gouvernement concernant le logement sont appréciables même si ce qui est communément appelé la crise de logement n'est pas entièrement éradiqué. Depuis les années 1970, date des premiers programmes de logements sociaux, les praticiens dessinent et réalisent des logements que les chercheurs étudient, travaillant chacun de son côté en se tournant le dos. Autant les sociologues, les architectes que les géographes ont analysé le logement sous tous ses aspects : « L'espace résidentiel a été retenu comme objet de recherche pour ce qu'il renseigne sur les pratiques habitantes »<sup>1</sup>.

Le logement collectif se prête à l'étude du fait de la position « exogène » de l'habitant qui « est exclu dès la conception de la production de son logement »<sup>2</sup>. Les professionnels quant à eux pris dans l'étau de l'urgence, des surfaces réduites au minimum et des prix plafonnés, reproduisent les mêmes formes et dispositions depuis les années 1970 dans une sorte d'autisme envers les résultats des recherches universitaires d'une part et l'évolution de la famille algérienne et de son mode de vie d'autre part. Cette indifférence au « sort » des logements se lit également à travers le désintérêt des maîtres d'ouvrage<sup>1</sup> du fait de l'absence d'études d'évaluation de leurs produits. Le propos ici est de jeter des passerelles entre la recherche et la profession et malgré tous les efforts, le logement sociale produit en Algérie reste incapable de préserver nos villes des constructions

Ainsi ce passage de la théorie vers la pratique, garde toujours en lui des dysfonctionnements qui semblent freiner la réussite de cette transition.

---

<sup>1</sup>Lakjaa A., 1998, « La ville : creuset d'une culture nouvelle. (Villes, cultures et société en Algérie) », *Insaniyat*, n°5, p.39-59.

<sup>2</sup>Arrif A., 2000, « Compétences habitantes : plans en projet, plans en acte. Quelques éléments de réflexion », in Berry-Chikhaoui I., Deboulet A., *Les compétences des citoyens dans le monde arabe : Penser, transformer la ville, Paris, Tunis, Tours, IRMCKarthala- Urbama*, p.51-64.

## 1. PROBLEMATIQUE :

Pour répondre à un besoin énorme et urgent en matière de logements, l'Etat algérien a contribué à la production d'un cadre bâti nouveau, à partir des années 70 (suite à l'ordonnance n°74/26 du 20 Février 1974) ; c'est le modèle des grands ensembles appelés ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) située dans les périphéries des villes. Ce modèle est équivalent à celui des ZUP françaises (zones à urbaniser par priorité) et influencé par le mode de production du logement collectif adopté en Europe dans les années 1950.

La production du logement a été confiée aux bureaux d'étude étrangers qui ont reproduit à leur tour les modèles d'après-guerre construits chez eux, sans se soucier de la structure de la famille algérienne ni de ses valeurs socioculturelles.

Cependant, ce modèle de logement social collectif (ZHUN), basé sur la standardisation, la normalisation et la typification à travers une approche programmatique d'immeubles parallélépipédiques répétés à l'infini sur tout le territoire, devient l'outil principal de l'urbanisation de nos villes et prend par la suite différentes formes du mode de financement : le logement social évolutif (LSE), le logement social familial (LSF), le logement social participatif (LSP), donnant un nouvel aspect au paysage urbain.

Relizane n'échappe pas à cette tendance ; comme toutes les villes algériennes, elle est caractérisée par cette répétition et cette monotonie. Sur le plan architectural, l'approche est basée sur l'assemblage sur plusieurs niveaux, de plusieurs appartements appelés cellules d'habitation adoptant une organisation spatiale prototype, obéissant à des normes rigides, copiées à partir du modèle de l'appartement occidental standard.

En effet, le logement social en Algérie, se résume à des opérations de logements collectifs généralement en R+4 ou en R+5, doté de répartitions spatiales et façades architecturales identiques, reflétant une monotonie flagrante du paysage urbain. Cette dernière représente aujourd'hui un champ d'expérimentation ou l'objectif de garantir un logement social décent reste



toujours non abouti, vu son approche quantitative pour répondre au besoin énorme et urgent, son porter d'intérêt à l'habitant et à son vécu au sein de ce type d'espace produit.

Suite à cela, la question d'habiter et de loger au sein de l'habitat social en Algérie, constitue une réflexion primordiale, pour décortiquer le sens même de l'habitabilité des espaces de vie d'un logement, et de son approche dans la reconsidération de l'homme dans son environnement.

*Cela nous amène à réfléchir sur la qualité du logement social produit en Algérie, Est-ce le programme du logement social en Algérie est tenu de répondre uniquement à la fonction d'être loger ? Est-ce que l'offre de ce dernier n'est plus à la hauteur des attentes d'une société en perpétuelle mutation ? Et finalement, est ce que la réglementation engendre le même type de conception architectural et freine la créativité des architectes en terme de conception de logement social ?*

## **2. Objectifs :**

Au-delà du précité, au sein d'une société cadrer par de nombreuses normes et prescriptions de conception et de réalisation du logement social, et au sein de laquelle une partie de la population occupe un logement non réglementaire, questionner la qualité architecturale du logement social produit en Algérie, l'objectifs de ce mémoire constituera une analyse critique et un diagnostic de l'état actuelle pour élaborer un essai de démarche d'approcher, afin de concevoir un habitat social qui répond qualitativement et quantitativement aux besoins des habitants, et qui constitue une composante intégrante et inclusive dans le paysage urbain de nos villes.

Ces derniers, doivent faire face à plusieurs défis dont le principal se présente comme celui : faire preuve d'une ville inclusive, durable et résiliente. On sous-entend, une ville qui répond aux besoins de l'humanité dans sa diversité, et qui remet l'homme dans son environnement, en favorisant la mixité sociale et l'intégration de ce dernier.

### **3. Hypothèses :**

Pour répondre à un besoin énorme et urgent en matière de logements, l'Etat algérien a contribué un modèle de logement social collectif, basé sur la standardisation, la normalisation et la typification à travers une approche programmatique d'immeubles parallélépipédiques répétés à l'infini sur tout le territoire, cette répétition dû à la facilité et la rapidité de la réalisation.

### **4. Méthodologie :**

Pour répondre à la question de la qualité du logement social en Algérie, notre travail de recherche va être abordé selon deux volet : un volet théorique et un volet pratique.

Le plan de travail de ce mémoire de recherche se déclinera en trois grands chapitres. Le premier chapitre permettra à travers des déférentes définitions d'appréhender les fondements théoriques et historiques relatifs au sujet de recherche.

Concernant la deuxième partie théorique, le deuxième chapitre sera analyser le logement social sous ces aspects législatif et institutionnel, et aussi exposer une présentation des déférents lois et règlementations entreprises par l'état Algérienne afin de répondre à la demande de la ville en terme de déficit de logement social.

À travers cette partie théorique, le croisement entre les fondements théoriques et les aspects législatifs s'achèvera à une analyse de la configuration spatiale, fonctionnelle et surfacique de l'unité interne jusqu'au morphologie de l'immeuble.

Dans le volet pratique, pour concrétiser la qualité architecturale dans le logement social, le troisième chapitre, à travers d'une approche critiques, analytiques d'un cas d'étude pour soulever les atouts et les inconvénients, pour ainsi synthétiser les raisons derrières lesquelles le logement social est toujours problématique.

Ces deux volets, théorique et pratique, nous permettront de dresser une liste de recommandation pour détaillera l'habitat social comme approche décente du logement social qui assure une meilleure qualité de vie urbaine.

## 6. Arborescence et structuration du travail :

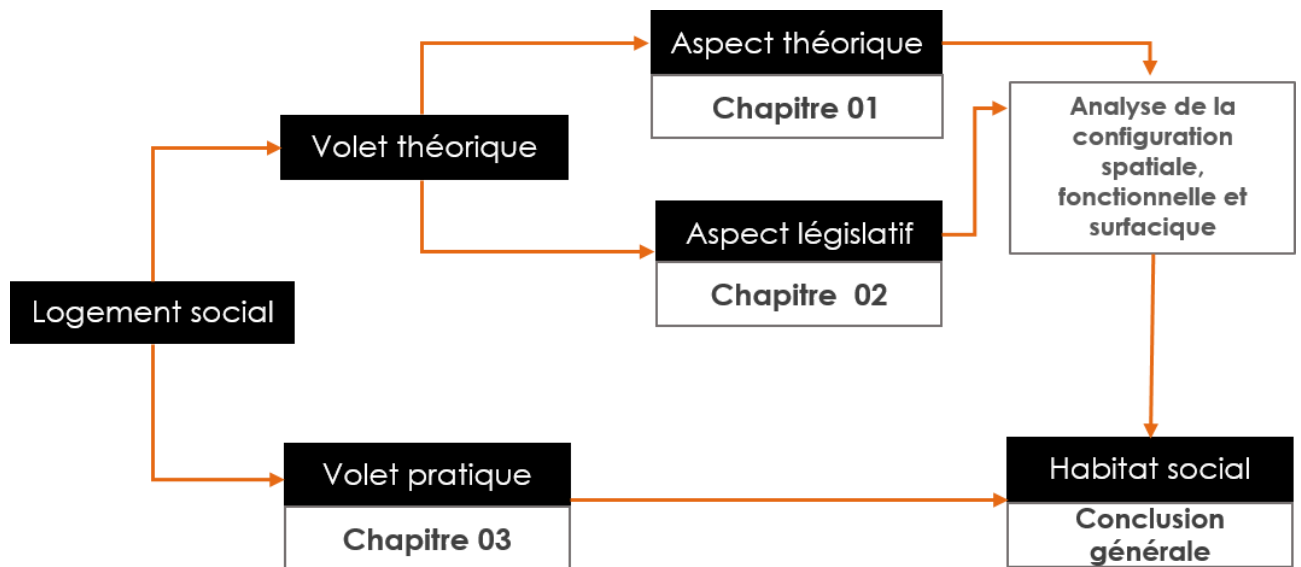


Fig.01 : Structure et déroulement du travail

**Chapitre 01**

**Concept ET Définition**

**Habitat ET Habitabilité**

*« L'histoire de l'humanité nous rapporte que l'homme a toujours eu le besoin  
de s'abriter et l'a exprimé différemment. »*

*Jean-Pierre Frey*

## 1. Introduction :

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

## 2. PRESENTATION DU LOGER ET LE LOGEMENT :

Se loger désigne tout simplement, placer une ou plusieurs un être humain dans un cadre physique bâti, de façon permanente ou temporaire, leur serve d'habitation ou d'abri.

Le loger est une enveloppe matérielle et des équipements techniques facilitant l'accomplissement corporel des pratiques domestiques, de consommation et de reproduction, satisfaisant les attentes de protection et de sécurité des individus.

Selon l'INSEE<sup>3</sup>, le logement est « un local fermé par des murs et des cloisons, sans communication avec un autre local, si ce n'est pas les parties communes de l'immeuble (couloir, vestibule, escalier...), ainsi indépendant.

---

<sup>3</sup> INSEE : institut nationale de statistique et des études économiques

<sup>4</sup> LOGEMENT /<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1702>

C'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

Le logement n'est pas l'habitat : la satisfaction obtenue d'un logement est un rapport entre équipements et besoins, ce qui est loin d'épuiser le rapport entre l'habitat et le mode de vie. Habiter c'est être logé et pouvoir s'approprier l'espace selon certains modèles culturels.

Selon Robert Leroux<sup>5</sup>, le logement doit répondre à trois fonctions : « la protection de l'individu contre les intempéries, protection contre les agressions et offrir certaine intimité contre les indiscrets ». <sup>6</sup>. En résultat le logement représente le cadre bâti, une unité fonctionnelle et une séparation normative de l'espace.

Spécifiquement le logement social est un cadre bâti produit d'une politique qui vise résorber l'habitat insalubre par de nombreuses normes et formes de régularisations administratives destiné à une tranche sociale spécifique.

## **2.1 -Le logement social, outil des politiques publiques**

Le Larousse définit la politique comme un ensemble d'options prises collectivement ou individuellement par les gouvernants d'un État dans quelque domaine que s'exerce leur autorité (domaine législatif, économique ou social, relations extérieures) par exemple La politique économique de la France. C'est aussi une méthode particulière de gouvernement, une manière de gouverner (Politique libérale, autoritaire) la politique c'est également les moyens mis en œuvre.

La politique du logement devient une affaire d'État au début du XXe siècle. En France, elle s'attache d'abord à intervenir sur le secteur privé en régulant les loyers, puis elle s'oriente vers la construction de logements sociaux pour ensuite dynamiser le secteur de l'accession à la propriété. Cette trajectoire des politiques publiques illustre la diversité des forces sociales à l'œuvre.

---

<sup>5</sup> Robert LEROUX, *sociologue*

<sup>6</sup> Leroux, 1983 P 25

Le développement de cette politique obéissant aux rapports sociaux, on passe d'un modèle de régulation des loyers appliqué à une propriété foncière et immobilière affaiblie à l'accession à la propriété fondée sur la financiarisation du logement. Entre ces deux systèmes, l'État contribue, par son intervention directe dans la construction d'appartements sociaux, à normaliser et à structurer l'offre, à former des filières et des catégorisations sociales considérées comme essentielles et prioritaires : la famille, les jeunes, les couches moyennes. La politique du logement ou politique de l'habitat c'est l'ensemble des mesures que prend un pays pour loger toutes les couches sociales. Il s'agit d'aider ces personnes qui n'ont pas les moyens financiers de se prendre en charge toutes seules et ne peuvent trouver une solution de logement sans aide.

Du fait de la réglementation spécifique du logement social et grâce aux financements aidés qu'il canalise, le logement locatif social constitue un outil important au service des politiques du logement, de l'habitat et de la ville. L'utilisation qui en est faite est multiple et donne parfois lieu à quelques contradictions.

La première finalité affectée au parc social est celle de la satisfaction des besoins en logement des ménages. Il constitue à ce titre le cœur des politiques sectorielles de l'État et son rôle a évolué après la seconde guerre mondiale, passant d'une réponse massive qui visait à résorber le déficit global qui touchait le pays jusqu'au début des années 1970 à un ciblage désormais prioritaire à destination des populations connaissant des difficultés économiques et sociales.

Mais le logement social est également utilisé par l'État comme puissant stimulant de l'activité du bâtiment. En effet, par l'ampleur des apports financiers mobilisés à partir de la fin des années 1950 pour aider à la construction neuve, puis à la réhabilitation, le budget de l'État et la collectivité en général ont contribué à la constitution d'un secteur économique puissant. Périodiquement, lorsque la promotion immobilière ou l'accession à la propriété



connaissent des difficultés conjoncturelles, l'État utilise le logement social pour relancer l'activité par des mesures contra cycliques, y compris en rendant possible, depuis le début des années 2000, l'achat, par les bailleurs sociaux, de logements neufs à des promoteurs privés. De plus, depuis l'après-guerre, la réglementation des aides à la pierre a fortement contribué à favoriser la production de logements de qualité et dotés des équipements sanitaires qui faisaient encore largement défaut dans le parc privé antérieur à 1948.

Au-delà de ces finalités sociales et économiques directement sectorielles, le logement social est l'un des outils de politiques plus transversales de maîtrise du développement urbain et du peuplement.

Fortement mis à contribution pendant la construction des grands ensembles, il a joué un rôle important dans la configuration urbaine prônée par la modernité triomphante. Depuis, notamment dans les opérations d'urbanisme d'envergure, des villes nouvelles aux ZAC, le logement social a fréquemment été utilisé comme moteur du développement urbain et de la viabilisation des secteurs choisis par les politiques publiques pour orienter une croissance organisée des villes. C'est aujourd'hui l'un des instruments des politiques qui favorisent la densité aux dépens de l'étalement urbain.

La réglementation sociale qui s'applique au logement HLM dessine les spécificités du peuplement qui lui correspond, d'où la tentation constante de l'État et des collectivités territoriales d'utiliser sa production et sa gestion pour influencer sur les contours des peuplements locaux. Parfois purement électoraliste, cette utilisation du logement social trouve aujourd'hui sa légitimité dans le concept de mixité sociale. Remis à l'ordre du jour des politiques urbaines depuis le début des années 1990, il considère le parc social comme l'instrument principal de l'introduction de ménages modestes dans les communes et quartiers dont ils sont exclus par le marché du logement.

Mais l'utilisation du logement social pour contribuer à la mixité n'est pas une nouveauté. Les grands ensembles, principalement construits par les maîtres

d'ouvrage HLM, étaient fondés sur des principes de mélange des catégories sociales en juxtaposant des immeubles en accession à la propriété avec des patrimoines locatifs auxquels s'appliquaient des réglementations plus ou moins contraignantes, créant ainsi, avant l'heure, les concepts de logement intermédiaire et de parc « très social » qui referont surface au cours des années 1990. Les effets de filtrage produits par les mobilités résidentielles ont souvent mis à mal ces équilibres sociaux savamment construits ; les concentrations de précarité qui ont donné naissance à la politique de la ville ne sont donc pas toujours le résultat de la programmation de tel ou tel type de logements, mais bien plus souvent de processus sociaux et urbains qui échappent dans une large mesure à la maîtrise des acteurs de la production et de la gestion HLM.

Une politique du logement ne se limite pas à offrir des logements selon les catégories socio-professionnels des demandeurs. Elle doit être garante de la qualité de ces logements, de de nos jours celle-ci repose sur énormément de facteurs. D'abord ce qui est inhérent au logement lui-même, sa surface, son agencement, la qualité des matériaux, l'isolation phonique et thermique, sa consommation d'énergie, son impact sur l'environnement...etc. puis il y a ce qui rend ce logement un habitat, l'immeuble, le quartier, la qualité des services etc. La politique d'habitat d'un pays n'est jamais constante et est sujette à des changements voire des évolutions. Cela dépend de la santé financière du pays, de sa politique générale, de sa législation qui elle aussi peut changer, et du connexe international.

### **3. La notion d'habiter :**

- **De la séparation de l'espace au 'chez soi'**

Depuis l'aube des temps, habiter un espace représentait une des préoccupations majeures de l'être humain. Cette préoccupation générait à travers l'histoire de l'humanité plusieurs possibilité pour se loger et se procurer un abri tout en s'intégrant dans son environnement. De la cabane primitive jusqu'à l'habitat contemporaine, l'habitat n'as cessé de se réinventer pour répandre au besoin de l'homme sous déférents condition.

L'être humain a eu toujours besoin de s'abriter, de se protéger et de s'approprier des espaces, mais que signifie réellement Habiter ?

- **Habiter en étymologie :**

Étymologiquement le verbe « habiter » est emprunté au latin « habitare » qui renvoie aux termes « habere » avoir souvent, posséder, et « habitudo » habitude, et qui veut dire aussi demeurer ou rester. Dans l'étymologie grecque, Liécéanu (1983), découvre que l'usage des verbes de l'habitation oikein, naein, demein... à travers l'idée de durée et de stabilité renvoie au verbe « être » dont ils étaient de véritables synonymes, durée et de stabilité renvoie au verbe « être » dont ils étaient de véritables synonymes.<sup>7</sup>

Ce n'est qu'à partir du XI<sup>ème</sup> siècle, que le verbe « habiter » apparaît dans la langue française et indique « le fait de rester quelque part, d'occuper une demeure » ; il revêt ainsi deux dimensions, l'une temporelle et l'autre spatiale qui expriment que l'habiter s'inscrit à la fois dans l'espace et la durée. Au XV<sup>ème</sup> siècle, le terme s'enrichit d'une nouvelle signification : « habiter un pays » c'est le peupler. En 1694, la première édition du Dictionnaire de l'Académie française semble fixer définitivement le sens d'habiter : « faire sa demeure, faire son séjour en un lieu. Habiter un lieu ».<sup>8</sup>

- **L'habiter en architecture :**

L'objet de l'architecture est de concevoir le cadre de la vie quotidienne, c'est-à-dire l'habitat<sup>9</sup>. Définissent l'habitat selon deux points de vue : l'un fonctionnel, considérant l'habitat comme « *l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires* ». Et l'autre morphologique, celui de l'habitat entendu comme « *l'ensemble des*

---

<sup>7</sup> Servanty-Gazon. P, 1985 *Le Chez-soi: Habitat et intimité*

<sup>8</sup> Blua. V, 2009

<sup>9</sup> Claire. J et Duplay. M, 1982, p 215- 216

*« systèmes en évolution qui créent le lieu de ces différentes activités. »* En architecture, la conception la plus familière de l'habiter est celle qui l'interprète comme séjour de l'homme dans l'espace.<sup>9</sup>

Cependant, habiter signifie demeurer, loger, résider, héberger, nicher, giter, camper, occuper, s'installer... Cette acception va de la vision fonctionnaliste de l'espace à la conception la plus poétique de l'habiter.

En effet, Habiter est une expérience par laquelle passe l'habitant pour s'approprier et se définir dans un espace architectural. Il peut être défini comme un « vivre avec l'espace<sup>10</sup>, c'est à dire une relation active qui comprend expérience, pratique, et signification, par laquelle nous assurons les conditions de notre existence matérielle et idéale.

- **L'habiter en sociologie**

Dans une perspective sociologique, l'habiter est lié aux traits socio culturels caractérisant une société donnée. En effet, on considère l'habitat comme un « phénomène social » étant un support spatial d'une organisation sociale. Ainsi, « *l'espace habité est évidemment une construction sociale* »<sup>11</sup> Certains auteurs tel que : Bourdieu, à travers sa lecture symbolique de la maison kabyle, Chombart de Lauwe, à travers son étude sur l'habitation des familles ouvrières, ont montré la possibilité de faire la lecture d'une organisation sociale à travers l'analyse de l'espace habité, d'où la correspondance entre l'habitat et la société. En effet, la diversité des formes d'habitat reflète les diverses sociétés, cultures et civilisations de l'histoire. Certains, vont encore plus loin en avançant que « l'habitat est la projection de la société dans l'espace »<sup>12</sup> Au cours des années soixante, Henri Lefebvre introduit le concept de l'habiter dans la sociologie urbaine, à travers la préface à l'habitat pavillonnaire d'Henri

Raymond.

---

<sup>9</sup> Bousbaci.R.

<sup>10</sup> Pinson et thomas, 2002

<sup>11</sup> Segaud. M, 2007, p7.

<sup>12</sup> Kandriche. M, 1993, p30.

Cependant, il opte pour une acception plus ou moins heideggérienne que sociologique de l'habiter en écrivant : « *La terre est l'habiter de l'homme, cet 'être' exceptionnel parmi les 'êtres' (les 'étant'), comme son langage est la Demeure de l'être.* »<sup>13</sup> Quelques années plus tard, il développe son approche sociologique de l'habiter qu'il considère comme un fait anthropologique, une dimension humaine de l'homme, qui se distingue d'une société à une autre selon la culture et la civilisation, et qui se traduit dans la vie quotidienne. Il écrit : « *La façon d'habiter ou les modalités de l'habiter s'expriment dans le langage. La vie quotidienne exige une perpétuelle traduction en langage courant de ces systèmes de signes que sont les objets qui servent à l'habiter, aux vêtements, à la nourriture* ».<sup>14</sup> Pour lui, l'habiter possède un plus par rapport à l'habitat : « *Avant l'habitat, écrit-il, l'habiter était une pratique millénaire, mal exprimée, mal portée au langage et au concept, plus ou moins vivante ou dégradée, mais qui restait concrète, c'est-à-dire à la fois fonctionnelle, multifonctionnelle, Trans fonctionnelle* »<sup>15</sup> C'est un mode opératoire dans la fabrique de la ville. Il s'étale au-delà de l'espace intime qu'est le logement, et se définit en référence à son environnement social.

IL le conçoit à partir de deux systèmes complémentaires : l'un sémantique qui est le système verbal, c'est à dire le langage à travers lequel s'exprime l'état de bien être ou mal être de l'habitant, et l'autre sémiologique qui est le système objectal, qui exprime l'habiter à travers une appropriation physique des lieux. « *Il y a double message, celui des mots, celui des objets ... Le système des objets permet de cerner et d'analyser le système de significations verbales...* »<sup>16</sup>. Cependant, il insiste sur l'importance de la compréhension des logiques et pratiques habitantes, qui qualifient l'espace, le socialisent, lui donnent les qualités d'un lieu de vie et par conséquent permettent à l'individu

---

<sup>13</sup> (Lefebvre. H, 1966, p7)

<sup>14</sup> (Lefebvre. H, 1966, p11)

<sup>15</sup>(Lefebvre. H, 1968, p25)

<sup>16</sup>(Lefebvre. H, 1966, pp12-13).

d'habiter poétiquement. Il souligne que : « *l'être humain (ne disons pas l'homme) ne peut pas ne pas habiter en poète. Si on ne lui donne pas, comme offrande et comme don, une possibilité d'habiter poétiquement ou d'inventer une poésie, il la fabrique à sa manière* »<sup>17</sup>. Dans la même logique, Henri Raymond et Nicol Haumont abordent l'habiter en tant que produit façonné par l'habitant, en référence à ses modèles culturels qui impliquent à la fois une pratique et une symbolique. Haumont. N précise : « *Le logement n'est pas une « machine à habiter »,<sup>18</sup> comme dit le Corbusier, susceptible de procurer une vie harmonieuse par la satisfaction de besoins répertoriés une fois pour toutes, quel que soit l'individu auquel il est destiné. On ne peut pas demander à l'habitant de s'adopter à un logement qui lui est attribué sans tenir compte de ce que signifie pour lui le fait habiter.* » Cependant, à travers l'étude sur l'habitat pavillonnaire, l'équipe de Raymond voulait comprendre le sens vécu de l'habitat en examinant les pratiques spatiales des résidents des pavillons. Ce qu'on retient de cette étude, c'est que l'espace domestique s'appréhende en tant qu'espace vécu, pratiqué, organisé, investi et utilisé par l'habitant, que les usages du logement sont liés plus à la société qu'au type d'habitat et que l'habitant est l'acteur social le plus important et non pas un simple usager de l'espace qu'on lui propose. A cet effet, le concept d'appropriation est primordial dans la compréhension de l'habiter. « *L'habiter est d'abord constitué par des objets, par des produits de l'activité pratique : les biens meubles ou immeubles.* »<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Lefebvre. H, 1970, p113).

<sup>18</sup> Haumont. N, 1968, p181.

<sup>19</sup>(Lefebvre. H, 1966, p7).

#### 4. Présentation de l'habitat :

L'habitat est un concept très ancien, qui évolue avec l'évolution de l'homme et de sa pensée. En effet l'habitat, désigne l'ensemble des conditions d'environnement de logement : accessibilité, espace public, commerces et services, etc. A travers l'habitat, l'être humain affirme une position sociale, et un statut au sein de la société, chargé de caractéristiques symboliques et identitaires, il définit le lien intime entre l'homme et l'espace où il réside, en définissant ainsi les interactions socioéconomiques que l'homme entretient dans un milieu social (son quartier, sa ville ...).

Le terme habitat prend une signification plus large d'appartenance et appropriation d'un espace, il reflète aussi les liens qu'entretiennent les habitants d'un même logement entre eux. Chaque habitant s'approprie un espace d'un logement selon ces besoins et cette appropriation renvoie à la culture, la société. L'habitat permet ainsi à l'homme de refléter sa manière de vivre l'espace et faire avec l'espace, à travers des émotions de vivre dans un environnement, où le cadre immatériel du logement est présent.

- **L'habitat en étymologie :**

Le philosophe contemporain, Thierry Paquot revient sur l'étymologie du terme. Le mot "habitat" appartient au vocabulaire de la botanique et de la zoologie ; il indique d'abord, vers 1808, le territoire occupé par une plante à l'état naturel, puis vers 1881, le "milieu" géographique adapté à la vie d'une espèce animale ou végétale, ce que nous désignons dorénavant par "niche écologique". Au début du XXe siècle, cette acception est généralisée au "milieu" dans lequel l'homme évolue. Enfin, dans l'entre-deux guerres, on dira "habitat" pour "conditions de logement"<sup>20</sup>. A partir de ces significations étymologiques, il apparaît que l'habitat constitue le territoire comportant les éléments nécessaires à la vie quotidienne et permettant à l'être humain d'accomplir ses activités journalières, tout en répondant à ses besoins tant biologiques que psychologiques. Tandis que, la considération de l'habitat

---

<sup>20</sup>Paquot. *Th*, 2005, p49).

comme "conditions de logement" se voit restrictive.

## **5. Concept de l'habitabilité :**

« L'habitabilité est une mise en acte de l'habiter fondée sur un système d'interactions spatiales toujours contingentes du système sociétal. [...] Elle est aussi le processus du rapport entre l'acteur et l'espace qui configure pour ce dernier un agencement spatial intériorisé, vécu, qui, à travers l'action et à un moment donné de l'existence, constitue une réalité spatiale, signifiante pour l'acteur, qui l'identifie et à laquelle il s'identifie : son habitat. » <sup>21</sup>

S'approprié et désirer un espace, ressentir une appartenance et s'exprimer à travers un espace, tels sont les notions par lesquelles l'habitabilité s'affirme. En effet le logement, espace de vie par excellence, peut représenter un habitat décent, là où l'habitabilité de ces espaces est assurée. Ainsi, l'habitabilité se définit par « la capacité à éprouver des situations et des émotions, à entrer en résonance et répandre en apportant le confort approprié ». <sup>22</sup>

L'habitabilité représente le vécu d'un habitant dans un espace en rapport avec son environnement extérieur. Elle reconsidère la partie immatérielle du logement, pour dépasser ainsi son cadre bâti et l'intégrer dans son espace environnement.

« Ecologie humaine, science de l'habitat », de l'auteur Robert Leroux, est l'un des ouvrages traitant l'habitabilité dans les années 1960, époque qui connaît l'apparition d'une nouvelle crise du logement.

En effet, l'auteur s'appuie sur des recherches du docteur Daniel Biancani, qui devise la vie humaine en deux périodes : l'anabolisme et catabolisme.

---

<sup>21</sup>(Baudry. H, 2007, pp128-129

<sup>22</sup>Rifkin 2011, *Géo regards REVUE NEUCHATELOISE DE GEOGRAPHIE l'habitabilité inattendue N 9,2016*



Cette étude amène à classer les critères de l'espace habitable, selon l'usage des pièces, la nuit et le jour.

En effet étudier le fonctionnement du corps humain, détermine le rôle fondamental de la technique pour assurer l'habitabilité d'un espace. Cela dit la technique normalise les relations entre individu et espace habitable. Pour qu'un espace soit habitable il doit répondre à des normes qui assure l'hygiène à travers sa ventilation et son raccordement aux réseaux d'eau, l'électricité ..... ces normes techniques facilitent l'utilisation de l'espace et ouvre à répondre à des besoins primordiaux de l'homme.

- **L'habitabilité expression de chez soi**

S'opposant à la pensée fonctionnaliste, l'habitabilité est une expression de soi, dans un espace qui reflète la singularité de l'identité et la personnalité de son usager ainsi que l'authenticité de ses pratiques. Elle ne se caractérise pas la notion de vivabilité, et œuvre à dialoguer l'habitant à travers ses émotions, et ses rapports sensibles au lieu de son habitation, qui assure des qualités de confort et d'esthétique. Ainsi cette notion, ne se limite pas à la seule fonction de l'espace en tant que forme et norme dans sa production du lieu d'habitation et de vie, mais le dépasse pour analyser la manière dont l'espace lui-même est habité dans son expression spatiale singulière.

Mais, l'habitabilité ne doit pas être considérée comme une simple appréciation du logement à travers les services et les aménagements nécessaires à la satisfaction des besoins de l'homme. Il s'agit d'une évaluation d'un lieu selon qu'il est vécu comme vivable ou non, contraignant ou offrant de nombreuses possibilités, libertés d'aménagement et cela en rapport avec nos attentes, nos besoins, notre chez-soi idéal.

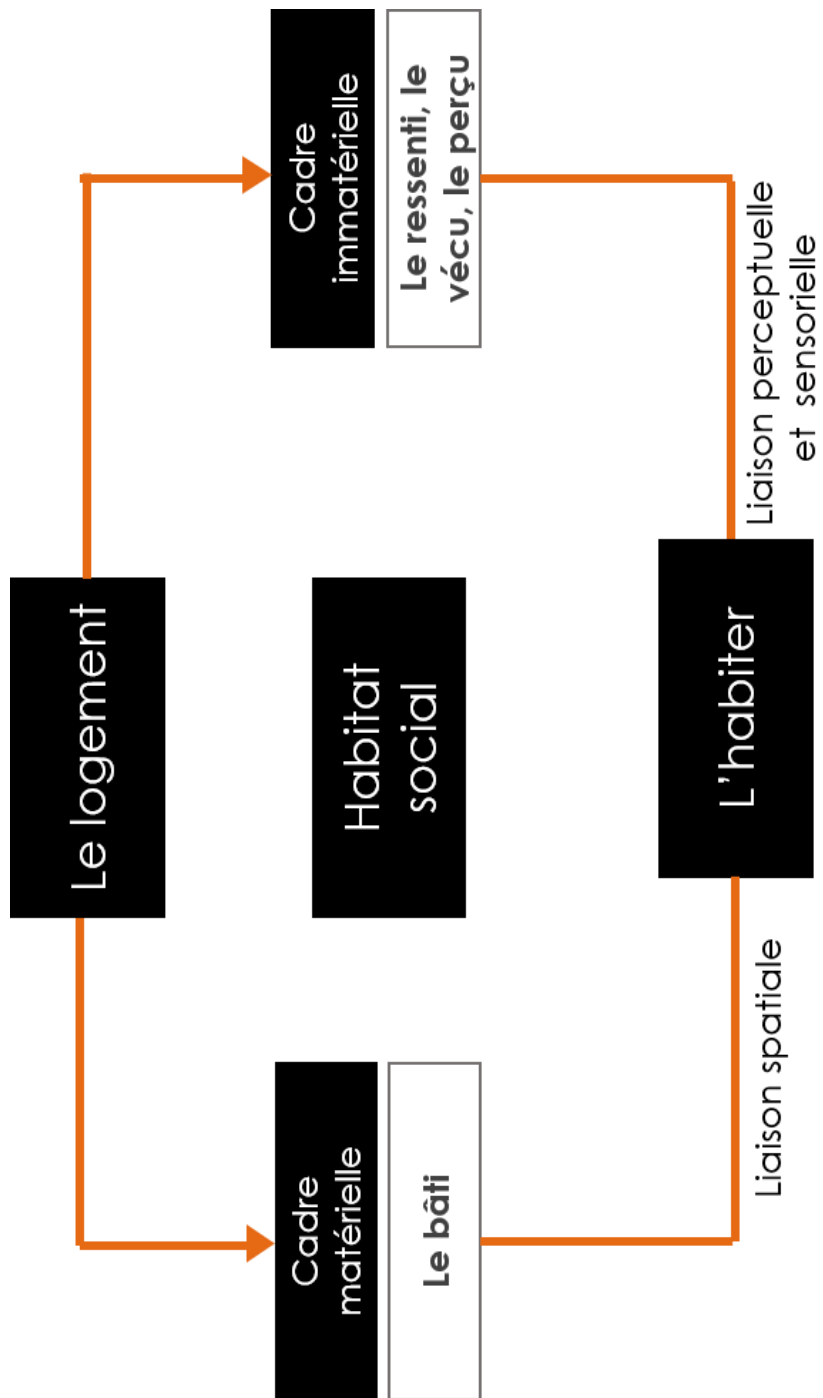


Fig.02 : Schéma résumant l'habitat.

<sup>23</sup> Source : auteur.

## 6. Aperçu historique :

Pour traiter le sujet du logement social, il est important de revenir quelques siècles en arrière, afin d'en comprendre les origines, l'évolution et de se poser les bases de ce thème considéré comme l'un des plus importants de l'actualité. L'histoire du logement est étroitement reliée par la révolution industrielle datant du milieu XIX<sup>ème</sup> siècle. Entre 1875 et 1914, la population passe de 12 millions au 18 millions, en milieu urbain le surpeuplement devient la règle. En 1906, 62% des personnes habitant des villes de plus de 5000 habitants vivent à deux ou plus par pièces. De nombreuses enquêtes font alors état des conditions misérables d'habitat des ouvriers, avec des risques importants de propagation des épidémies. Pour ceux qui vont donner naissance au logement social.

### 6.1- L'habitation collective ouvrière :

Le XIX<sup>e</sup> siècle est une période d'industrialisation et de croissance urbaine. Le regroupement des populations ouvrières dans les villes crée une pénurie de logements. L'insuffisance et l'insalubrité des logements entraînent des épidémies, comme le choléra en 1832. De nombreux penseurs, philanthropes, hommes politiques et médecins dénoncent les conditions désastreuses du logement des classes populaires.

Une cité ouvrière est à l'origine une zone résidentielle destinée exclusivement aux ouvriers d'une même usine et à leur famille. Elle est généralement mise à disposition par le patron de l'usine.

- **Première cité ouvrière :**

Le Grand-Hornu (Province de Hainaut, Bel) : sans doute la première cité ouvrière de la Révolution industrielle. Ancien complexe minier érigé entre 1810 et 1830 par Henri De Gorge, capitaine d'industrie d'origine française, le Grand-Hornu constitue un véritable projet de ville, exemple unique d'urbanisme fonctionnel sur le continent européen au début de la Révolution industrielle.

Construit dans le goût néoclassique, il comprend les ateliers et bureaux du charbonnage, la cité ouvrière de quelque 450 maisons exceptionnellement confortables pour l'époque, dotées chacune d'un jardin privatif, et la résidence des administrateurs, appelée *château De Gorge*.

La cité ouvrière est également dotée d'une école, d'un hôpital, de places publiques, d'une bibliothèque, d'une salle de danse, ...

Pour concrétiser son rêve ambitieux, Henri De Gorge fait appel à l'architecte tournaisien Bruno Renard. Il se référera, pour la construction de l'ensemble, aux principes de l'idéal communautaire défendus par certains théoriciens et utopistes de l'époque.<sup>23</sup>

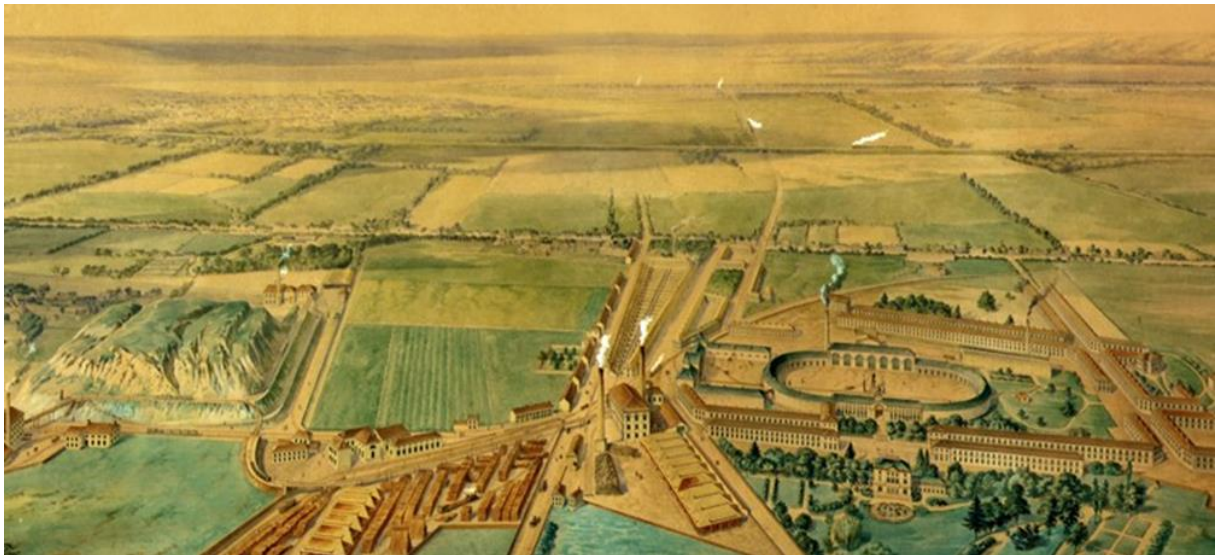


Fig03. Aquarelle M, V Rose CID-grand-hornu. beFr.

## 6.2- La naissance du logement social au 19ème siècle : La question du logement, une préoccupation nouvelle :

Au début du XIXème siècle naissent les premières cités ouvrières. Elles inaugurent l'histoire d'un phénomène original : le logement social. Cet habitat, imposé par une classe sociale à une autre, apparaîtra paradoxalement à presque tous comme une réponse nécessaire au "problème du logement".

<sup>23</sup> <http://www.cid-grand-hornu.be/fr/Grand-Hornu/>

Les enquêtes réalisées par des sociologues, des économistes et des médecins montrent les conditions difficiles dans lesquelles vit la classe ouvrière. Le docteur Louis-René Villermé, s'exprime ainsi dans un discours devant l'académie des Sciences morales et politiques : Partout où la population ouvrière est en grand nombre, il ne sera jamais possible de fournir des logements convenables à tous ; les ouvriers qui gagnent les moindres salaires seront toujours réduits à demeurer dans les logements les moins chers, c'est-à-dire dans les logements incommodes, insuffisants et peu salubres, dans les maisons délabrées ou mal tenues. Tel est le sort des pauvres de tous les pays ; la force des choses, la dure loi de la nécessité le veulent malheureusement ainsi.

Contrairement aux conservateurs qui, comme Villermé, pensent que la question du logement n'a pas de solution, d'autres estiment qu'il est possible d'en trouver.

Pour l'amélioration du sort de la classe ouvrière, cette possibilité de trouver une solution est concrétisé par un programme prévoit de réaliser des lotissements pour les ouvriers où nobles et bourgeois avancent des fonds. Il ne s'agit pas de dons, car l'argent doit rapporter un intérêt de 5%. Ces fonds sont donc remboursés avec intérêt par les ouvriers qui paient le loyer de leur logement neuf.

Plus tard à Mulhouse, les investisseurs touchent 4% par an, mais en moins de quinze ans souvent, les logements deviennent la propriété des ouvriers. Les partisans du projet peuvent aussi être des libéraux, des fabricants ou des industriels favorables au libre-échange, alors que les conservateurs sont protectionnistes. Ces personnes de la classe aisée estiment qu'il faut améliorer le sort de la classe ouvrière, à la fois pour la moraliser et pour la détourner du socialisme.

La cité ouvrière de Mulhouse a été réalisée en plusieurs étapes de 1853 à 1897 et compte 1 243 logements unifamiliaux. C'est une cité-jardin en ce sens que

chaque logement, outre la porte personnelle à chaque famille, a aussi son jardin particulier.

Il s'agit d'un modèle d'habitat social, souvent imité ailleurs. Le premier projet de 320 logements à construire sur huit hectares n'est réalisé que partiellement (200 logements sur cinq hectares), car les ouvriers jugent trop chères les maisons entre cour et jardin. Ce premier projet est suivi rapidement d'un deuxième et 660 logements sont encore réalisés jusqu'à la guerre de 1870. Après un temps d'arrêt, la cité s'agrandit encore de 383 logements, pendant la période allemande, de 1876 à 1897.

La cité est construite selon un plan orthogonal où les rues et les passages – ces derniers sont de ruelles de 2,50 mètres de largeur – se coupent à angle droit.

Initialement, une grande place centrale était prévue pour divers équipements, à savoir des commerces, des bains et lavoirs. Elle a cependant été réduite et c'est actuellement un espace vert avec jeux pour enfants. Deux types de parcelles sont délimitées pour les maisons, l'une allongée, l'autre carrée, en fonction des types de maisons.

Si chaque maison comprend un rez-de-chaussée, un premier étage, une cave et un grenier, on peut distinguer trois grands types.

Les plus nombreuses sont les maisons par groupes de quatre ou carré mulhousien avec une surface habitable correcte, deux murs mitoyens et deux façades qui donnent sur le jardin.<sup>24</sup>

Un autre type, bien représenté, comprend les maisons contiguës en bande et adossées : il s'agit des maisons les plus économiques, avec une bonne isolation car, à l'exception des maisons situées en coin, trois façades sur quatre touchent un voisin. Ces maisons comportent cependant moins de pièces que les autres modèles, vu qu'il n'y a qu'une façade libre pour les fenêtres.

---

<sup>24</sup> <https://rutsch.eu/mulhouse-bale/mulhouse-la-cite-ouvriere/>

Enfin, les maisons en bande entre cour et jardin sont les moins nombreuses : le nombre de pièces est plus élevé, mais aussi le coût.

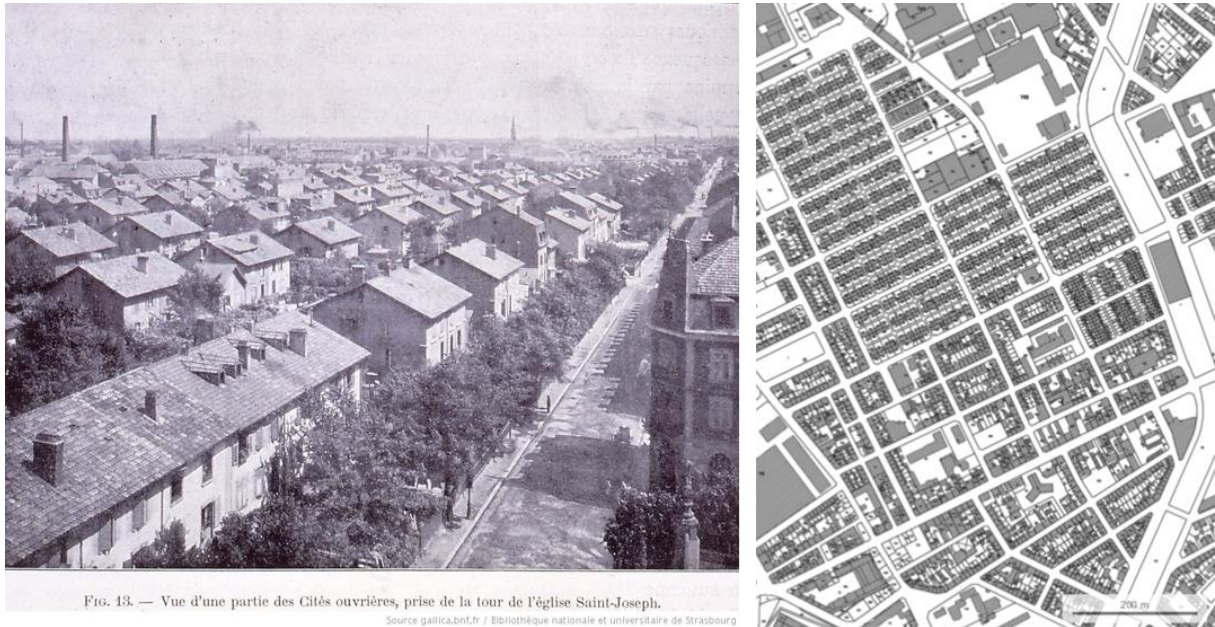


FIG. 43. — Vue d'une partie des Cités ouvrières, prise de la tour de l'église Saint-Joseph.

Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale et universitaire de Strasbourg

**Fig04. Plan et vue aérienne de La cité ouvrière de Mulhouse, un petit village dans la ville.**

### **6.3- De la belle époque des cités jardins au HBM :**

L'architecture du logement social a montré au début du siècle un visage plus humain, plus urbain aussi : celui des habitations à bon marché. Aboutissement d'une croisade lancée au début de la Troisième République par un groupe de philanthropes et d'hygiénistes, l'habitation bon marché devait fournir aux travailleurs des grandes villes, jusqu'alors condamnés aux taudis, non seulement un toit mais aussi l'outil de leur insertion sociale. Ce programme devient rapidement pour les architectes, comme pour le maître d'ouvrage un terrain privilégié d'expérience et d'innovation : dans la période exceptionnelle qui va de 1900 à 1914 se trouvent en germe dans leur projet toutes les doctrines qui feront la fortune du mouvement moderne.

Sommés de répondre à des besoins croissants, les pouvoirs publics, qui prennent en charge le logement social à partir de 1914, donnèrent une extension massive à cette architecture expérimentale. Le débat se déplaça alors vers les modalités de financement, la maîtrise d'ouvrage (publique et

semi-publique), la réglementation, la standardisation de la construction... C'est l'époque de la "Ceinture de Paris", ce long ruban d'immeubles de briques qui serpente à l'emplacement des anciennes fortifications. Le reproche qu'on leur fit alors de ressembler trop à la ville ancienne résonne aujourd'hui comme un véritable éloge.

Pour des raisons de coût, la crise économique aidant, le collectif l'emporte ; la construction de la cité de la Muette à Drancy manifeste le triomphe de la modernité architecturale : Conçue par les architectes Eugène Beaudouin et Marcel Lods et édifiée au début des années 30, à la demande d'Henri Sellier, fondateur et administrateur de l'un des premiers offices publics d'habitation à loyer modéré (HBM), la « cité-jardin » de la Muette à Drancy, d'un confort rare à l'époque. C'est en France le premier grand ensemble construit pour l'amélioration de l'habitat des populations défavorisées en réponse à la demande du gouvernement de Léon Blum.

Alors qu'elle a été longtemps décriée – on lui a reproché « ses gratte-ciels maudits », ses « bâtisses absurdes et inhumaines » –, on considère aujourd'hui que la cité de la Muette a été un véritable laboratoire architectural pour plusieurs raisons :

- Elle correspond à un nouveau type d'urbanisme fonctionnaliste ou « rationnel », basé sur la répétition d'éléments urbains identiques définis à partir de critères d'orientation.
- Elle se distingue aussi par l'utilisation de procédés de construction industriels. Organisé de manière scientifique, le chantier est fondé sur le principe du taylorisme.<sup>25</sup>

Trois usines installées sur place le temps du chantier – on les appelle des usines « foraines » – permettent de fabriquer de manière standardisée des panneaux de façade en béton vibré incrustés de galets de marbre.

---

<sup>25</sup>Marcel Lods, « Cité de la Muette à Drancy », in *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 9, 1935, p. 40-42

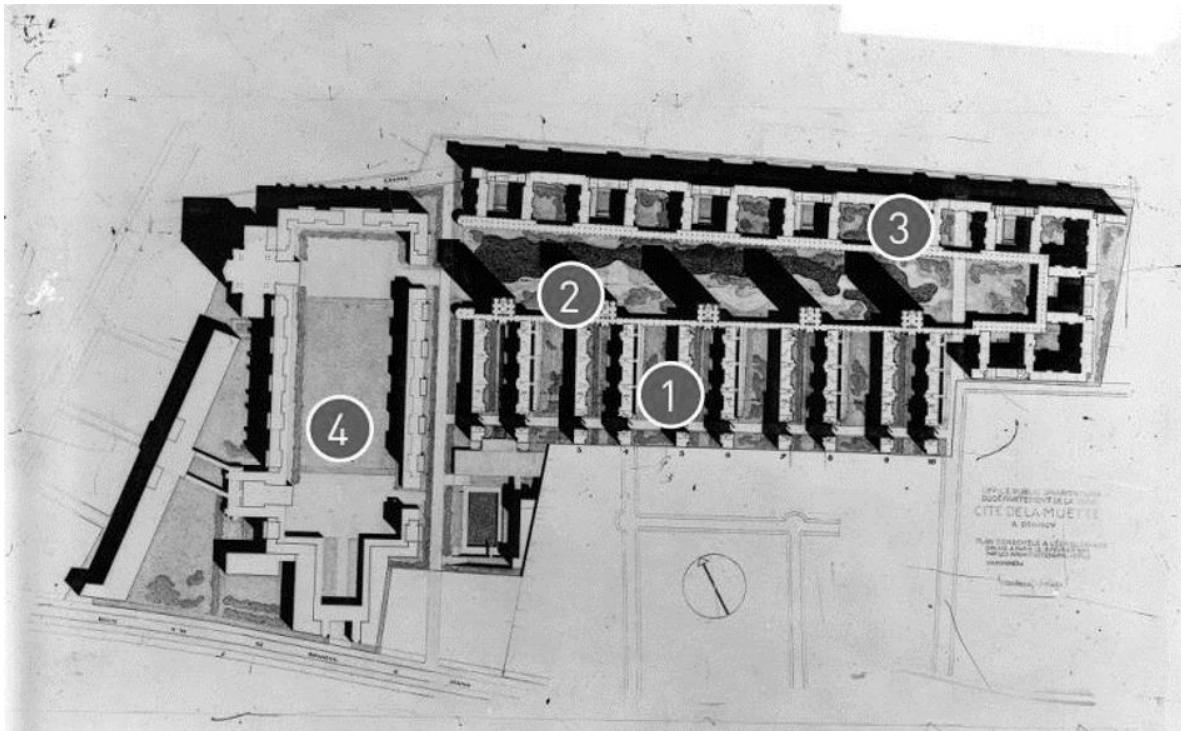


Ces éléments préfabriqués sont ensuite acheminés par des ponts roulants puis des monorails, et sont assemblés sur une charpente métallique réalisée en usine. Pour ce qui est du montage proprement dit, tout est fait pour que la pose soit simple, réalisable par des ouvriers non qualifiés et peu entraînés. Il s'agit d'un montage « à sec » (les panneaux glissent dans des rainures, se juxtaposent et s'emboîtent), et « au mas » c'est-à-dire sans grue ni échafaudages (les portiques sur 5 niveaux sont montés à plat, puis dressés à la verticale, l'ossature du bâtiment servant d'échafaudage). Cette technologie est à la pointe de la production française, voire européenne, dans le domaine de la construction. Le même système constructif sera utilisé pour l'école de Plein Air de Suresnes (1935). Par la suite, Beaudouin et Lods s'orienteront vers une préfabrication entièrement métallique, comme c'est le cas pour la Maison du Peuple de Clichy (1937).

- Avec ses 5 tours de 15 étages et ses barres de 3 à 4 niveaux, implantées en peignes, à redents et en fer à cheval, elle préfigure les grands ensembles d'après-guerre.



**Fig05.** La fixation des panneaux de façade en béton vibré incrustés de galets de marbre.



1. Barre en "U" 2. Tour 3. Redans (ou redent) 4. "Fer à cheval"

Fig06. Plan de masse de la cité de la Mouette.



Fig07. Vue d'ensemble de la cité de la Mouette.

#### **6.4- PESSAC DE LE CORBUSIER : UNE UTOPIE URBAINE RÉALISÉE.**

*« Ceci est un exemple d'urbanisation moderne où les souvenirs historiques, le chalet suisse, le pigeonnier alsacien ont été laissés au musée du passé. Un esprit dépourvu d'entraves romantiques cherche à résoudre un problème bien posé... »<sup>26</sup> (Le Corbusier cité par Boudon, 1977).*

L'opération de Pessac est un ensemble de 51 logements ouvriers construit en 1925 près de Bordeaux. L'opération s'est faite à la demande de Henry Frugès, un industriel qui avait déjà fait appel à Le Corbusier pour la réalisation de 10 maisons ouvrières à Lèges près d'Arcachon, en 1921. Frugès est très intéressé par les idées modernes de Le Corbusier. Ce dernier est un de représentants du mouvement moderne qu'il a une grande partie théorisée, avec par exemple la définition des cinq points clef (les pilotis, le toit terrasse, le plan libre, la fenêtre bandeau, la façade libre). Ce mouvement particulier dite moderne prétend à une dimension universelle (la même architecture est la même partout et tout le temps), cette architecture est fonctionnelle, c'est-à-dire que le programme est interprété spécialement au vu d'une efficacité rationnelle.

L'ambition du commanditaire, l'industriel sucrier girondin Henry Frugès et des architectes Le Corbusier et Pierre Jeanneret, est ici de lier art, progrès social et innovation constructive.

Sur le plan plastique, ils conçoivent l'habitat ouvrier comme une œuvre d'art à part entière. Ses formes géométriques et épurées sont celles de l'avant-garde architecturale moderne.

---

<sup>26</sup> *Le Corbusier cité par Boudon, 1977.*

L'utilisation d'une polychromie variée influe sur la perception des bâtiments et sur la composition urbaine du lotissement. En cela, elle est l'une des premières cités ouvrières jardins réalisées dans le monde selon les canons de la nouvelle esthétique moderne.

Sur le plan social, le projet propose un logement ouvrier accessible à la propriété et doté des éléments de confort les plus innovants en termes d'équipement et d'aménagement des espaces de vie.

Sur le plan constructif, elle est un chantier d'expérimentation inédit de la standardisation du bâtiment et de la construction modulaire. Le défi posé est celui de l'économie du projet par le recours à un module constructif standard, qui associe préfabrication et diversité. Le jeu de positionnement des modules constructifs aboutit à la réalisation de maisons de sept types différents, aux nombreuses nuances : les gratte-ciels, les quinconces et zigzags, les arcades, les jumelles et les deux types de maisons isolées.

L'industrialisation du bâtiment, la standardisation, la préfabrication et la série sont présentées comme la panacée à la crise de logement qui sévissait dans le temps. Il est aussi question de revoir les modes d'habiter et les typologies de logements. C'est dans cet esprit que Le Corbusier conçoit les maisons des QMF en usant d'un vocabulaire plastique et architectural nouveau très éloigné de l'habituelle échoppe bordelaise. Il y applique les 5 points de l'architecture nouvelle (pilotis, toit-terrasse, plan libre, fenêtre en bande, façade libre) qu'il allait énoncer en 1927. La standardisation de ces maisons est basée sur deux cellules de bétons de 5m par 5 m et 2,50 m par 2,50 m ainsi que sur la même fenêtre, la même

porte, le même escalier, le même cabinet de toilette, le même équipement de cuisine et...la construction appelle une rationalisation et une taylorisation du chantier avec pour objectifs de construire vite et pas cher. Néanmoins, la standardisation et la série n'impliquent pas forcément répétitivité puisque l'étude a demandé un travail minutieux à l'architecte afin de proposer la variété avec peu d'éléments standards.

Après 42 ans de la livraison des logements, Philippe Boudon, architecte, urbaniste et chercheur, fait l'étude du projet dans l'ouvrage Pessac de Le Corbusier en 1962. La particularité de son étude est l'attention à portée à la réception de Pessac. Il pointe les changements intervenus au cours de ces 42 ans de réception, la façon dont les habitants ont vécu et altéré l'œuvre de Le Corbusier. L'enquête que mène Boudon comme architecte et chercheur, passe alors particulièrement par les outils sociologiques (interviews et observations) et elle a été complétée par une enquête historique et des observations du nouvel état des maisons et du quartier en général (l'absence d'altérations était aussi significative que les altérations elles-mêmes).

Cette étude se prête à beaucoup de conclusions et ouvre énormément de pistes de recherches. Elle est le fruit d'une évaluation d'une œuvre d'un architecte (Le Corbusier) effectuée par un autre architecte (Philippe Boudon) ce qui est une première en soi. Ce qui est intéressant à retenir, c'est que finalement les modifications des maisons de Le Corbusier sont une suite logique de son œuvre. En proposant une architecture ouverte, non figée, un plan non déterminé, il ouvre la voie aux actions des habitants qui

ne font qu'achever son œuvre et démentent ainsi l'échec de Pessac.

Boudon parle d'un « libre jeu des habitants ». Il faut y avoir tout un mode d'habiter, une manière d'être à l'espace, ou l'espace ne prédique pas entièrement les comportements, mais ou les comportements en arrivent à prédiquer, eux-mêmes, ludiquement l'espace. Il s'établit une forme de jeu ou les habitants ne sont pas uniquement sous l'emprise de l'espace, ils ont prise sur lui. Que ce soit par l'ajout de cloisons, la création d'une pièce ou plusieurs ou la couverture d'un espace extérieur pour gagner de l'espace, les possibilités des maisons permettent une adaptation ludique. Ces altérations font écho à la standardisation mise en place, et l'infléchissent vers une diversité d'usage.

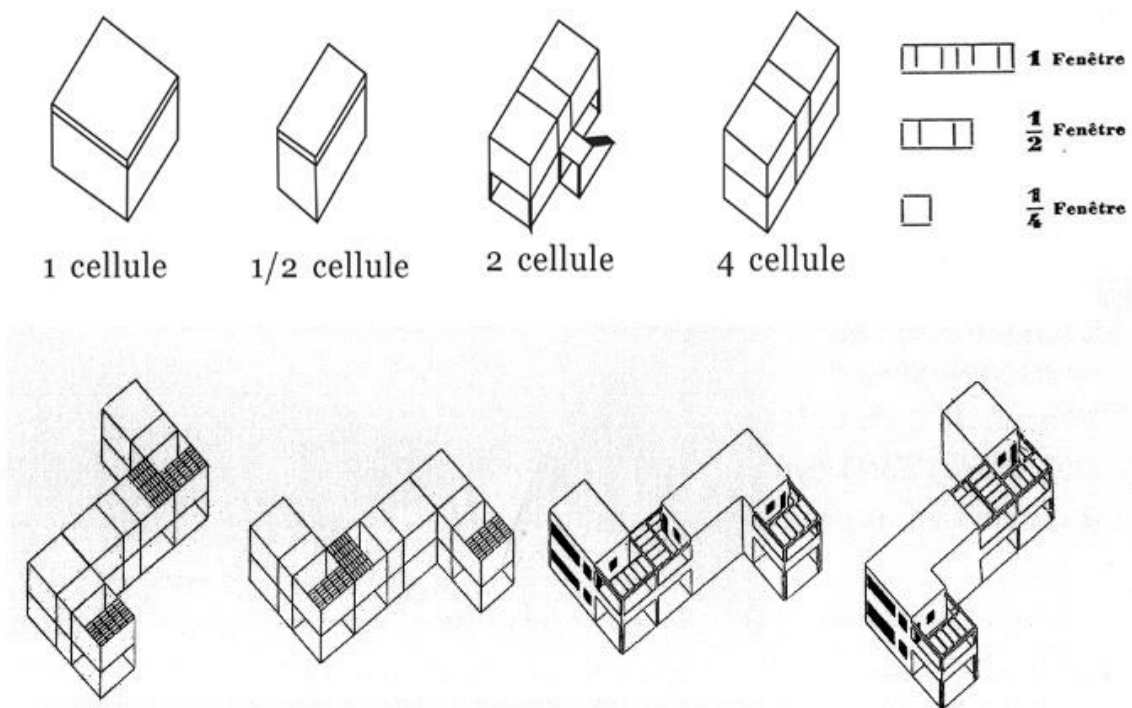
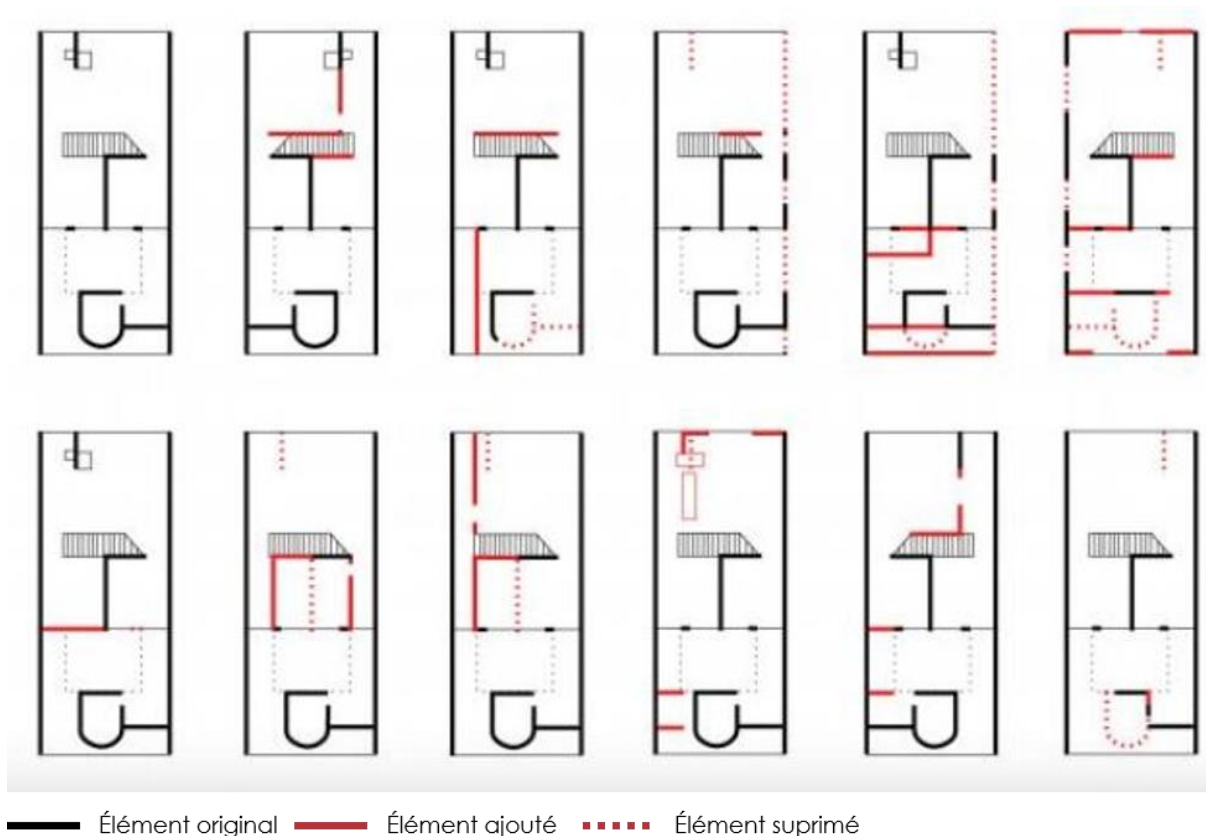


Fig08. La standardisation des maisons des QMF (Boudon, 1977)



**Fig08. Les multiples altérations du plan (en haut à gauche le plan original de Le Corbusier)**

### **6.5- La reconstruction après 1945 :**

Dès la fin de la guerre, la préoccupation est la reconstruction. La priorité reste l'efficacité mais c'est aussi une période d'expérimentation. Le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme lance un concours international sur la « cité du Merlan » à Noisy le Sec. Pour reloger en urgence les habitants, il n'est pas rare d'utiliser des procédés de construction industrialisés permettant la production à grande échelle et à bas prix de logements confortables.<sup>27</sup>

Le logement connaît alors une progressive promotion médiatique et politique : de question publique secondaire, il devient un enjeu central des débats et des politiques publiques. Cette publicité croissante des questions liées au logement et à l'habitat n'a cependant pas reçu une traduction immédiate en termes institutionnels et budgétaires : il faut attendre les années 1958 et 1959 pour que des structures et des crédits conséquents y soient consacrés. Avant ce grand

tournant, le logement et l'habitat ne sont pas l'objet d'une politique clairement identifiée.<sup>28</sup>

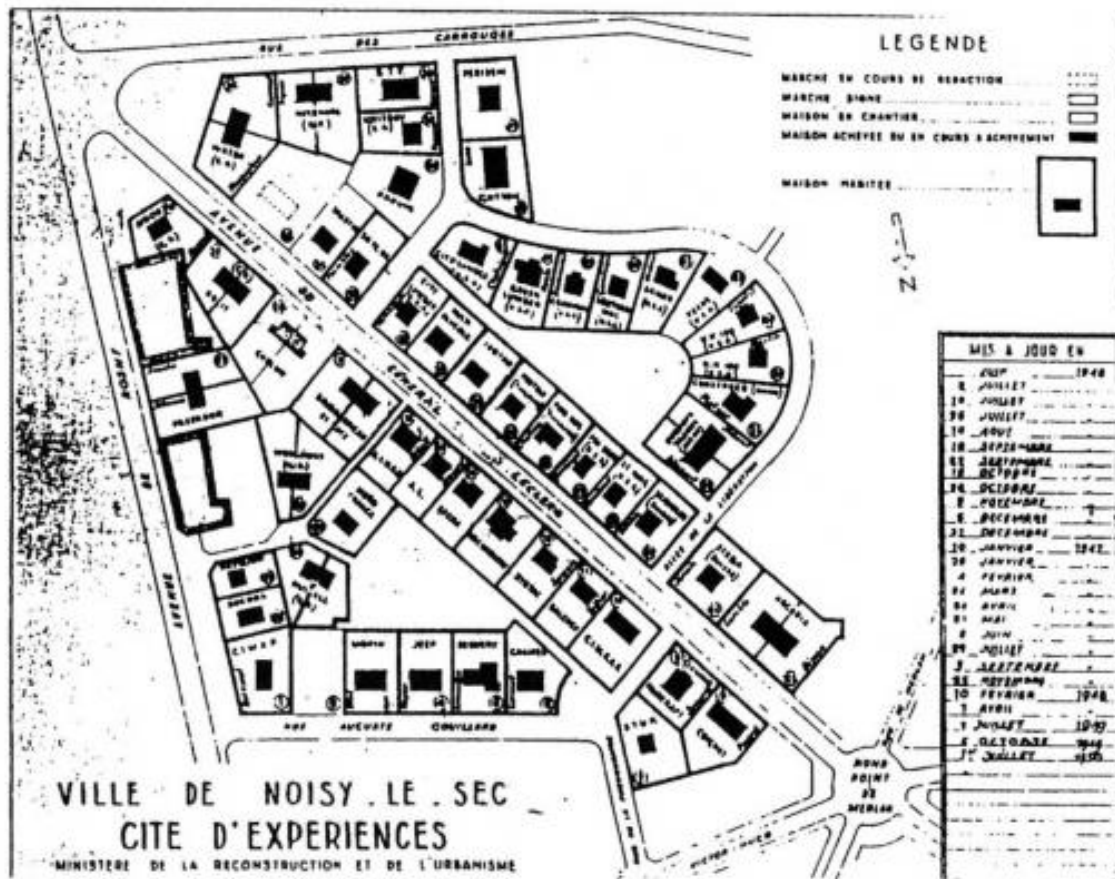


Fig09. Plan de la cité de Merlan (1945-1953).

## 6.6- L'utopie des grands ensembles pendant les années 50 :

Vécus comme une nette amélioration du logement, les grands ensembles vont être construits en masse à partir des années 50. Ils semblent apporter toutes les solutions : besoins de la reconstruction, lutte contre l'insalubrité et aspiration des classes moyennes à la modernité.

Le mouvement moderniste regroupé dans la Charte d'Athènes prône l'assainissement, l'embellissement et l'ordre dans les milieux urbains.

<sup>27</sup>Guerrand R. FL, « Aux origines de la cité radieuse : l'architecture phalanstérienne », AMC, n° 12, 1969, pp. 18-24

<sup>28</sup>Vayssière Bruno (dir.), Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme 1944- 1954. Une politique du logement, IFA/PCA, Paris, 1995.



L'unité d'habitation de Marseille, l'œuvre de Le Corbusier, Cette construction imposante a été conçue dans les années 1950 comme un véritable village vertical. Elle compte 337 appartements en duplex séparés les uns des autres par des "rues intérieures". Mais le projet de Le Corbusier ne se limitait pas à des logements : il prévoyait aussi divers équipements communs et services collectifs. Dans cette période l'humain devient le noyau de l'architecture, la justification de la conception, l'ouvrier sait « vivre » en société il est temps pour lui de se moderniser.<sup>29</sup>



**Fig10. La cité radieuse de Marseille 1947-1952.**

Après la guerre, toute famille a le droit au logement, avec aide ou non de l'état. La politique des grands ensembles, quartiers de logements et équipements collectifs, voit le jour. Le gouvernement fixe les normes des surfaces des HBM en 1949 ainsi qu'un système de prêts spéciaux du crédit foncier, la construction est maintenant aidée par l'état.

En 1950, Le sigle HBM, synonyme de mauvaise qualité devient HLM, Habitation à Loyers Modérés. L'état s'investi de plus en plus dans des projets sur le long terme, adoptant plusieurs textes de loi, concernant l'investissement, nouveau taux de prêts, mais aussi des lois sur la réglementation technique permettant d'accélérer l'industrialisation et d'améliorer le confort des logements.

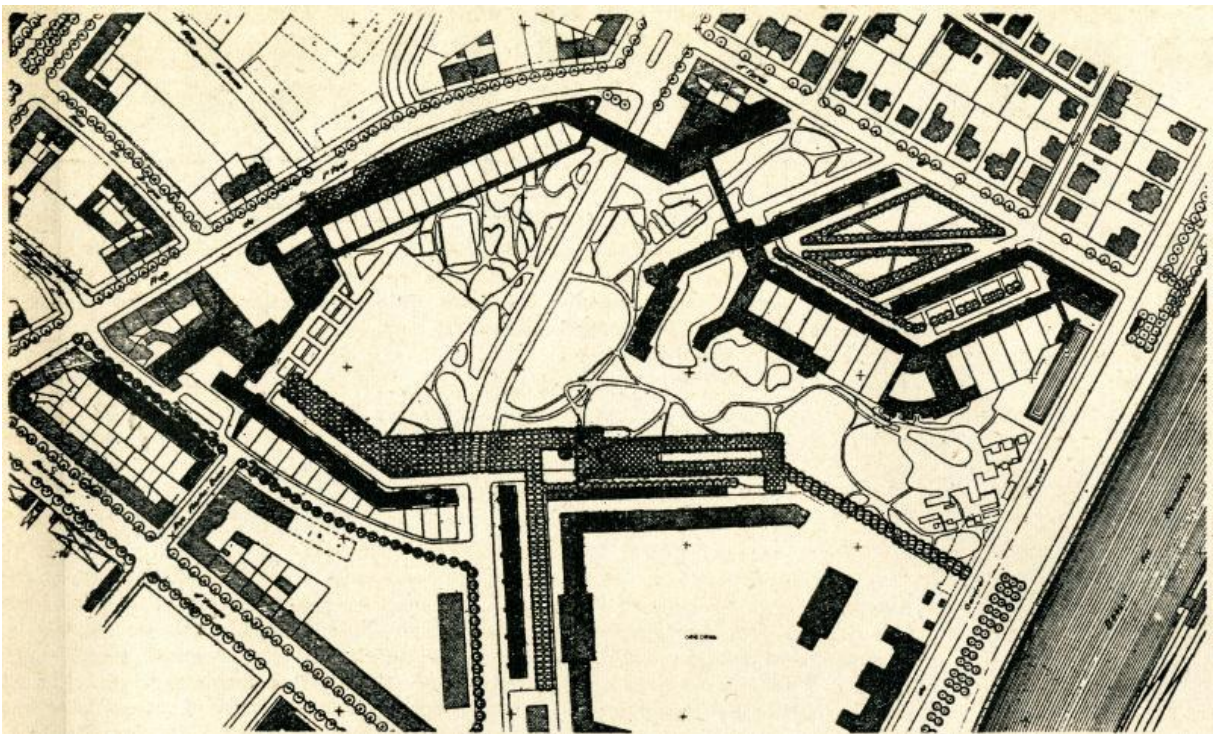
---

<sup>29</sup><https://www.francebleu.fr/infos/societe/la-cite-radieuse-de-marseille-une-oeuvre-signee-le-corbusier>.

Dans les années 60, ces textes permettent aux logements sociaux de se développer, il s'agit aussi de protéger l'habitant et de le rassurer afin que l'incertitude liée au logement laisse place au plaisir d'avoir un « chez soi ».

Le projet d'Eugène Beaudouin, gagnant d'un des concours en 1951, bouleverse complètement les idées d'implantations validées jusqu'ici.

En effet ces bâtiments ne sont plus au milieu de parcelle, mais s'intègrent dans sa forme irrégulière et en suivent les bords, laissant ainsi un espace naturel au centre pour les habitants et les équipements collectifs, repoussant la voiture à l'extérieur de la parcelle, cela deviendra le premier prototype du grand ensemble montrant l'industrialisation au service de la nature et l'hygiène.<sup>31</sup>



**Fig11. La cité Rotterdam Strasbourg arch d'Eugène Beaudouin extrait de plan de masse.**

---

<sup>30</sup>Launay, L. (2012), *Des HLM dans les beaux quartiers, les effets de la mixité sociale à Paris*, Métropolitiques.

<sup>31</sup><https://www.citedelarchitecture.fr/fr/evnement/eugene-beaudouin-architecte-et-urbaniste-habiter-autour-dun-jardin>

On change sa façon d'habiter : cela dépasse maintenant le cadre strict du besoin de logement, on cherche à s'approprier les espaces alentours. Toujours dans l'idée de diminué le cout et les délais, le MRU, Ministère de la Reconstruction et d'Urbanisme, lance des concours faisant appels a des équipes comprennent des architectes, ingénieurs et entreprises tout en respectant des normes. C'est lors de ces concours, et surtout dans la phase de construction, que l'on expérimente le plus, surtout au niveau des matériaux et des procédés de construction.

Petit à petit s'opère une normalisation des grands ensembles. On utilise des plans types de logements, tous similaires mais des logements confortables.

En 1957, le front républicaine fait voter la « loi- cadre construction » qui englobe la construction de logements et d'équipements collectifs mais aussi le relèvement de l'allocations pour personnes âgées et famille a faible revenus. Cette loi permet aussi d'aborder le thème ZUP (zone à urbaniser en priorité), qui sera mise en place en 1958. Très vite, les ZUP seront programmées par tranches de 500 à 4000 logements, ces opérations d'urbanisme sont placées sous l'autorité administrative et permettre la création des nouveaux quartiers disposant de tous les équipements nécessaires.

En effet, se développe à cette époque la politique des villes nouvelles à partir de 1970, avec cette fois-ci l'ambition de créer de vraies villes, et pas seulement des quartiers aménagés.<sup>32</sup>

## **6.7- Après 1975 : la naissance de la politique du logement :**

A partir des années 80, les grands ensembles se retrouvent en crise sociale, l'une des raisons de la mise en place de ce qu'on appelle la politique de la Ville.

Le rapport d'Hubert Dubedout (1983), considéré comme fondateur de la politique de la ville, met en avant dès les années 1980 des

---

<sup>32</sup>Martine Durez-Demal *La politique du logement social 1983/20-21 (n° 1005-1006), pages 1 à 38*

« dysfonctionnements urbains », qui seraient liés à leur « mono fonctionnalité », leur « enclavement » et « l'indifférenciation des espaces privés et publics ».<sup>33</sup>

L'objectif de lutte contre la ségrégation et de réduction des inégalités est resté constant, même si à partir des années 2000, le terme « d'inégalités territoriales » se substitue à celui « d'exclusion sociale ». L'atteinte de ces objectifs continue d'être appréciée à travers des indicateurs sociaux d'écart territorial (variation du taux de chômage, de l'échec scolaire...) entre les quartiers ciblés et le reste de la ville. Restent fondateurs également, les trois principes de la démarche, inventés dans la politique de Développement Social des Quartiers des années 1980 : celui d'une action territoriale (identifier une « géographie prioritaire » de quartiers, dont le nombre est passé de 20 en 1982 à 500 en 1989), globale (mobilisant les différents secteurs de l'action publique pour agir sur les dimensions urbaines, économiques et sociales de la concentration de populations pauvres) et partenariale (faire émerger un projet de développement local auquel sont associés l'ensemble des acteurs, habitants inclus). Par ailleurs, la mixité sociale [3], qui s'est affirmé plus fortement à partir du milieu des années 1990, et le développement social, plus en retrait qu'aux débuts de la politique de la ville n'en restent pas moins les deux grands axes d'intervention.

- Trois formes d'action comme une politique de la ville :

Après un temps d'institutionnalisation, d'accroissement du nombre de quartiers concernés et d'élargissement des échelles d'intervention, la politique de la ville s'incarne à partir du milieu des années 1990 dans trois formes d'action publique que l'on retrouve en 2020 :

– Une contractualisation sur la base d'un projet de territoire négocié entre Etat et communes. En 2014, les contrats de ville (expérimentés dès 1989)

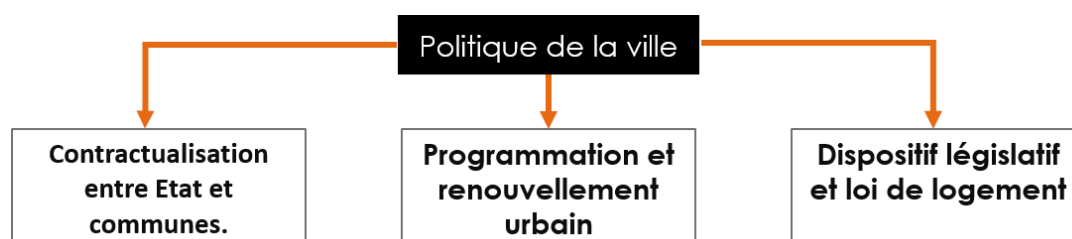
---

<sup>33</sup>Notice DUBEDOUT Hubert par Jean-William Derevmez, version mise en ligne le 25 octobre 2008.

concernent toujours des quartiers prioritaires (1300) mais sélectionnés sur un critère unique de pauvreté. Ils s'organisent autour de trois « piliers » de l'action globale : le « cadre de vie et renouvellement urbain », le « développement économique et l'emploi » et la « cohésion sociale ». Devenus intercommunaux, ils impliquent davantage d'acteurs-signataires.

– Des lois de programmation spécifiques centralisées, portant sur un nombre plus restreint de quartiers prioritaires mais choisis par l'Etat, qui y concentre plus de moyens, tout en orientant et contrôlant davantage leur usage. Il s'agit de transformer en profondeur la vocation et la forme urbaine des grands ensembles. Le pacte de relance de 1996, instaurant un dispositif de Zones Franches Urbaines dans 44 quartiers pour y développer de l'activité économique en a été un exemple. En 2014, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) concerne 400 quartiers, dont la transformation urbaine est conduite et financée par une agence centralisée, l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

– Des dispositifs législatifs qui ne ciblent pas les quartiers pauvres mais instaurent des mécanismes de redistribution et de solidarité entre les communes pauvres et les communes riches, pour prévenir la ségrégation et compenser les inégalités territoriales nationales. Mis en place dès 1991, ils ont été réactualisés. C'est le cas de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 qui oblige les communes qui ont moins de 25 % de logements sociaux à en construire. C'est le cas également de la Dotation de Solidarité Urbaine et de Cohésion Sociale réformée en 2005, qui prévoit des modalités de péréquation de ressources entre les communes.



**Fig12. Schéma résumant les actions de la politique de la ville sur le secteur du logement.**

## **6.8- les années 2000 : Face à la crise, renouvellement urbain et droit au logement.**

Aujourd'hui, avec l'envolée des prix de l'immobilier, l'offre de logements "bon marché" s'est considérablement rétrécie. Certains quartiers d'habitat social et de copropriétés dégradés sont devenus, notamment à cause d'effets induits par le jeu du marché et la réduction de l'habitat insalubre, des lieux de ségrégation sociale et de concentration des dysfonctionnements : insécurité, échec scolaire, chômage, tensions interculturelles.

La loi Borloo de 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine définit les modalités d'intervention de l'État dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) et crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il faut rebâtir certains quartiers Hlm afin de mieux les intégrer à la ville. Les opérations de démolition-reconstruction s'engagent alors que se redessine une profonde crise du logement abordable.

La loi sur le droit au logement opposable (DALO) de 2007 vient conforter le rôle du logement social dans l'accueil des personnes défavorisées. Jusqu'alors traité à la marge des politiques du logement, le logement des personnes défavorisées est devenu l'axe central de l'intervention des pouvoirs publics dans le secteur Hlm alors que la France connaît une crise aigüe du logement abordable, y compris pour les classes moyennes.<sup>34</sup>

## **7. L'habitant devient acteur de son logement :**

Jusque les années 50, les doléances des habitants ne sont pas entendues, l'urgence est pour une grande partie de la population, de trouver un logement, leur bien être en tant qu'être unique n'étant pas à l'ordre du jour. Par la suite, le problème est les nouveaux questionnements tournant autour du confort des habitants. Ce n'est donc qu'au milieu des années 90, qu'apparaissent les enquêtes de satisfaction<sup>35</sup>, afin d'améliorer efficacement

---

<sup>34</sup> <https://www.union-habitat.org/frise-historique>.

<sup>35</sup> *Le néo libérale est une critique envers le développement l'état providence à partir de 1945.*

la qualité de vie.

Ces enquêtes résultats d'observation et d'entretien approfondis sont très importantes pour justifier les choix pris par les offices et laissent paraître que les logements construits en masse sur la base de plans types ne sont plus adaptés au habitants dont les mœurs ont déjà beaucoup changé. Ces logements non conformes à l'idéal des habitants, semblent être un frein à leur bien être malgré le confort qui le concèdent. L'habitant semble subir son logement, qui devrait pourtant être un espace de protection et de repos. Ces contraintes physiques que représente un lieu de vie inadapté sont-elles compatibles avec l'idée d'appropriation ?

Le logement, en tant que réalité physique offrant des possibilités de s'abriter et de pratiquer des activités quotidiennes, est central au bien-être physique et psychologique des populations et au développement des milieux de vie. Mais cet objet investi matériellement et symboliquement par des ménages perd parfois de sa valeur d'usage pour devenir un simple objet cadré par de nombreux normes et prescriptions de conception et de réalisation.

Il devient cependant plus difficile à stabiliser pour une partie des ménages. Les inégalités d'accès au logement prennent de nouvelles formes, selon les contextes nationaux et locaux. Elles se traduisent d'abord par une insécurité ou précarité résidentielle accrue, dont les contours théoriques sont encore à définir, et qui intègre ou pas les dimensions psychosociologiques du logement (appropriation, sens du chez soi...)<sup>36</sup>. Bien que les questions de la cohésion sociale et des inégalités ne puissent pas être mise sur le compte seul du logement, elles ne sont pas dissociables pour autant. La difficulté à concevoir de la qualité, pour un prix décent, mais aussi à ajuster l'offre et la demande, est bien présente. Le gouvernement à commence aujourd'hui à prendre position et publie de nombreux documents et textes de lois visant à améliorer la mixité dans le logement mais aussi dans les quartiers en gagnant en attractivité et en créant des logements diversifiés. Cet ensemble de mesure

---

<sup>36</sup> Paton, 2013

nécessite la mobilisation de chacun, on est toujours face au même souci de droit de logement : le candidat locataire n'est pas acteur<sup>37</sup>, mais subit les lois et l'attribution de son logement social.

En France, un projet de loi nommé « Egalité et citoyenneté » sera présenté en 2016 qui s'agit de limiter la production de logements sociaux dans les quartiers où ils présentent déjà 50% de la construction, de récupérer des terrains publics, mais aussi de créer des financements spécifiques afin de permettre aux bailleurs sociaux d'acheter de l'existant pour créer un parc destiné aux populations plus démunies de l'insérer dans le tissu urbain.

Le fait que le gouvernement prenne le temps de créer des lois, des textes et des sondages prouve bien l'urgence à écouter l'habitant, lui seul pouvant exprimer les problèmes qu'il rencontre sur les quotidiens du logement. Ce genre de procédure permet de lister les améliorations possibles, de se rapprocher du locataire et l'impliquer dans les décisions prises sur son logement. Redonner la parole à l'habitant lui permet d'être acteur du logement social.

## **8. Conclusion**

En guise de conclusion, L'habiter est une nécessité d'avoir un abri ou une maison a pour but de se sécuriser et se protéger contre les forces hostiles (intempéries, animaux, ...) et de créer son monde personnel et intime : le « Chez-soi ». Depuis la cabane primitive jusqu'à l'habitat contemporain, la maison ou le logement ont toujours constitué l'espace clé de la vie humaine, c'est le point de départ de toute vie sociale. L'histoire de la notion du logement collectif typifié et standardisé est liée à celle de la Révolution industrielle du 19<sup>ème</sup> siècle. Ainsi, les leaders de mouvement moderne ont rejeté la diversité des modèles culturels et la variété des architectures vernaculaires et des villes historiques tout en proposant des prototypes de logements standardisés simplifiés et rationalisés, sous formes de barres et de tours, afin d'offrir un

---

<sup>37</sup> Mot d'ordre lors du congrès de HLM de Nancy 1985.



logement pour tous adressé à un « homme nouveau » qui s'abriterait dans une « machine à habiter » (Foufou, 2013). Les logements collectifs ont connu leur apogée dans les pays développés au lendemain de la deuxième Guerre mondiale. Cependant après avoir été perçus de manière positive par les populations, comme facteurs de progrès social et d'amélioration du confort domestique, les grands ensembles furent critiqués dans les années 1970, et devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité. Malheureusement, dans la société de consommation actuelle où l'emphase est mise sur la standardisation, l'économie et la rapidité, le domaine de l'habitation en subit les soubresauts. L'évolution de la demande n'a pas su être à l'écoute des habitants. En conséquence, des espaces inadaptés aux modes de vie sont associés au domaine du logement collectif (Poulin, 2007).

Le chapitre qui suit évoquera la notion de l'habitat social en Algérie, on présente un état de lieux de la situation du logement en Algérie j'jusqu'à nos jours, à travers une présentation du logement social, et une brève rétrospective de ce dernier, ainsi qu'une présentation des programmes étatiques mis en place pour la promotion du logement social.

## Chapitre 02

### L'habitat Collectif en Algérie

#### Réalité ou Utopie

*« Nous ne sommes pas des êtres particulièrement bons, nous sommes de bons professionnels. L'habitat social pose des questions compliquées, et pour y répondre, il faut de la qualité plus que la charité. »*

*A. Aravena, lauréat du prix Pritzker 2016*

## **1.Introduction :**

La crise du logement en Algérie a suscité l'attention d'universitaires et de divers intervenants appartenant à divers secteurs. De par son rôle socio-économique et de son caractère stratégique, le logement, a fait l'objet d'une multitude d'interventions, s'est étalé sur plusieurs secteurs et a été appréhendé par disciplines.

Notre objectif premier dans ce chapitre est d'analyser le logement sous ses aspects législatif et institutionnel, d'une part, et ses aspects morphologique et organisationnel d'autre part. Pour cela, nous développons d'abord le logement à travers ses paramètres sociaux, économiques, politiques et environnementaux. Nous présentons également un bref aperçu historique sur la genèse du logement. Une attention particulière est donnée à la politique du logement à partir des années quatre-vingt-dix, où un éventail de formules possibles est exposé, ainsi que les différents organismes intervenants, dans les opérations de logement en Algérie. Quant à l'aspect morpho-organisationnel, nous mettons l'accent, en premier lieu, sur les différentes typologies du logement : individuel, collectif et semi collectif, en second lieu, nous mettons en évidence les éléments d'identification de chaque typologie : la morphologie urbaine, la morphologie de l'immeuble et la division par étage. Par la suite, nous nous focalisons sur les différentes organisations du logement et ses différents niveaux : spatiale, fonctionnelle, et surfacique.

## **2.L''habitat social en Algérie à travers l'histoire :**

L'évolution de l'habitat social en Algérie au cours de l'histoire distingue en trois étapes. La première qui englobe toute la période précoloniale, la deuxième qui présente la fin de la domination ottomane et début de la domination française et la troisième qui correspond à l'époque postindépendance. Chaque étape exprime un sens particulier du besoin d'habiter, être un citoyen reconnu, appartenir à une corporation pour travailler et enfin devenir un citoyen moderne mobile et socialement inséré.

## 2.1- La période précoloniale (avant 1830) :

La première partie présente quelques ensembles urbains de l'Algérie précoloniale à l'image de la Casbah d'Alger, des médinas (Tlemcen, Constantine, Annaba, Bejaia, Mostaganem, Miliana), des ksour du désert algérien, et de la pentapole du M'Zab. Construits dans des climats et des régions différentes, ils n'en présentent pas moins des caractéristiques communes à une organisation socio-spatiale et socio-économique similaires.

Au-delà de la forme urbaine caractéristique de la plupart des villes musulmanes et méditerranéennes (hiérarchie des rues, séparation et spécialisation des quartiers), la maison présente la même organisation avec de petites nuances locales. L'introversion est le trait de caractère principal de ces maisons du fait que les pièces prennent air et lumière depuis un patio central entourée d'une galerie. Ce patio est très ouvert au nord et se rétrécit au sud pour devenir un puits de lumière afin de garder la fraîcheur des pièces du rez-de-chaussée et de les protéger de l'ardeur du soleil. Cette introversion est aussi garante de l'intimité de la vie de famille puisque ce patio est l'espace de vie des femmes et des enfants et il est protégé du regard extérieur par une entrée en chicane.

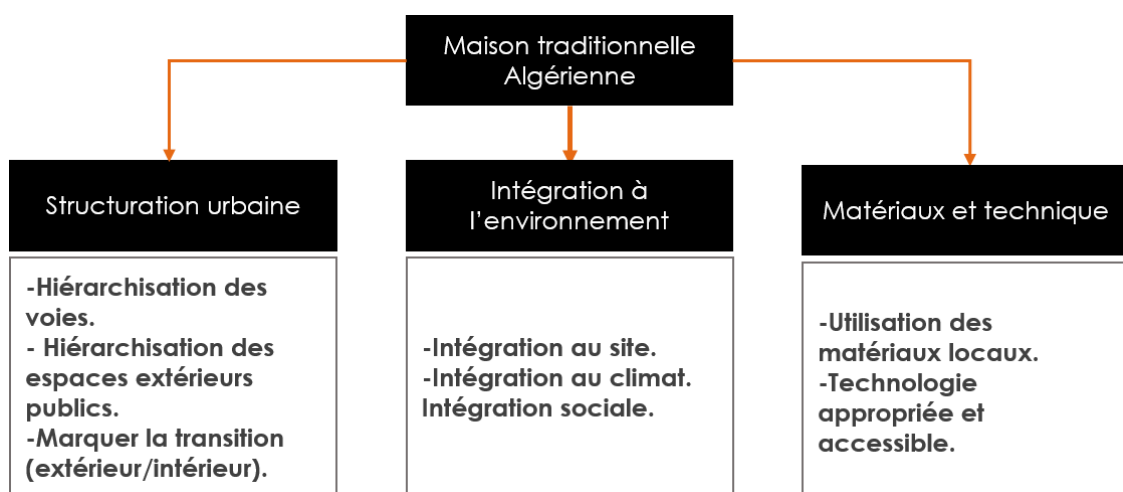


Fig13. Schéma résumant la maison traditionnelle algérienne.

L'habitat en Algérie constituait avant tout le fief des citadins considérés comme l'élite de la société et répondait aux besoins d'une économie traditionnelle ainsi que des ensembles culturels qui présentaient un type de civilisation urbaine.

## **2.2- Quel habitat pendant un siècle de présence française en Algérie ?**

Durant cette période, l'administration française en Algérie a appliqué la même réglementation française avec des modifications légères. L'évolution de l'habitat se fait par l'introduction d'un nouveau modèle de ville et d'architecture en rupture totale avec le modèle précolonial complètement nié par la colonisation et la destruction partielle ou totale des médinas qui subissent des démolitions et des transformations pour l'élargissement des voies, la création des places d'armes. Les immeubles de rapport à l'allure néo-classique sont en alignement sur les rues des principales villes algériennes qui ont été construites en dur.

Le village de colonisation est tracé en damier. La colonisation a également provoqué la désagrégation de la famille traditionnelle en brisant le sceau de l'indivision et en tuant les liens familiaux musulmans maintenus beaucoup plus par la propriété collective que par la religion.

Entre 1848 et 1928, 631 périmètres de colonisation ont été créés dont 475 villages édifiés pour abriter les nouveaux colons. Initialement semblables par le mode de création Ex-nihilo et le plan en damier européen.

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, Charles Jonnart est gouverneur général de l'Algérie à trois reprises (1900-1901 ; 1903-1911 ; 1918-1919). Il eut l'idée de construire dans un style dont les « arabes » ont l'habitude afin de leur redonner confiance face au conquérant européen venu avec une architecture qui leur était inconnue (le néo-classique). Il transforme ainsi l'image de la France de conquérante en protectrice, par une tendance architecturale qui est le style néo-mauresque.

Jusqu'aux années 1920, il n'y a pratiquement pas de programmes de logements sociaux pour les musulmans et même pour les européens. C'est juste au début des années 1930 que l'administration française à commencer de s'intéresser pour le logement des musulmans.

Le centenaire de la colonisation est aussi l'occasion de faire un bilan et de penser à une politique de logements des musulmans notamment le type de logements à adopter. Ceci est également dû à la reprise démographique de la population musulmane après le déclin observé depuis la conquête. S'il est clair que reconstruire une ville arabe (médians et Casbah) est impensable, faire habiter les musulmans dans un logement totalement européen l'est tout autant. Les architectes produisent études théoriques et projets réalisés de logements pour musulmans en s'inspirant de la médina mais en proposant des logements minimums conformes aux critères du logement social. François Bienvenu en 1933 propose un quartier indigène à Climat de France sur les hauteurs de Bab el-Oued, les murs blanchis à la chaux, les volumes cubiques rappelant la casbah, des rues droites, le dessin représente les femmes voilées en blanc se pressent dans ces rues. Les maisons individuelles sont imbriquées les uns avec les autres et chaque chambre est introvertie au moyen d'une cour avec seulement une fenêtre principale à l'extérieur. Louis Berthy en 1939 propose également une grille qui se pose sur un site abstrait rappelant également la Casbah et crée un réseau simplifié de rues éloigné de l'entrelacement du modèle d'origine. Dans la grille, chaque bloc est divisé en maisons individuelles avec des cours séparées par des murs. Les façades sur rues sont aveugles, sauf pour les portes d'entrée, tandis que les maisons s'ouvrent aux étages en affichant des paradis miniatures plantés avec des plantes et des arbres.



**Fig14. Climat de France Stéphane Couturier .**

La première réalisation à Alger de cité indigène revient à François Bienvenu qui réalise 64 logements au boulevard Verdun jouxtant la Casbah et s'adossant au nord de ses remparts. L'ensemble se compose de trois blocs, séparés les uns des autres par des passages intérieurs et des cours. Les entrées multiples sont marquées par des arcs en fer à cheval et donnent accès aux différents niveaux, mais seulement du côté du boulevard de Verdun, le complexe ne peut être atteint à partir de la Casbah. Le volume et la hauteur des blocs (qui atteignent sept étages à leur plus haut niveau) contrastent avec l'étalement du tissu de la Casbah et accentuent encore l'image d'une architecture de



l'entre-deux. La topographie complexe du site contribue à animer les volumes et les espaces, tandis que les façades sur le boulevard de Verdun sont de six à sept étages, les façades arrières (coté Casbah) ne font que trois étages. L'architecture des blocs du boulevard de Verdun offre une nouvelle image urbaine qui combine tradition et modernité. C'est un type de logements neufs qui répond aux coutumes des habitants musulmans tout en leur donnant les commodités d'une habitation européenne. Avec leurs lignes épurées et modernes, les surfaces blanches, les différentes ouvertures, le skyline crénelé et les toits plats, les nouveaux bâtiments empruntent à la Casbah son aspect pittoresque, mais leur hauteur exagérée sur le boulevard de Verdun a agi comme une barrière séparant la Casbah du projet.



Il est à souligner que la cour de chaque bloc a perdu son rôle intime et privée de la maison traditionnelle, puisqu'elle ne distribue plus des pièces mais des logements par le biais de couloirs. Cet ensemble de logements n'a pas réussi à servir de modèle pour les autres réalisations qui ont suivi, parce que l'administration a retenu les caractéristiques dominantes de la "traditionnelle" maison algérienne (comme étudié par les Français) privilégiant l'horizontalité du logement qui

**Fig15. 64 logements Boulevard Verdun Alger.**

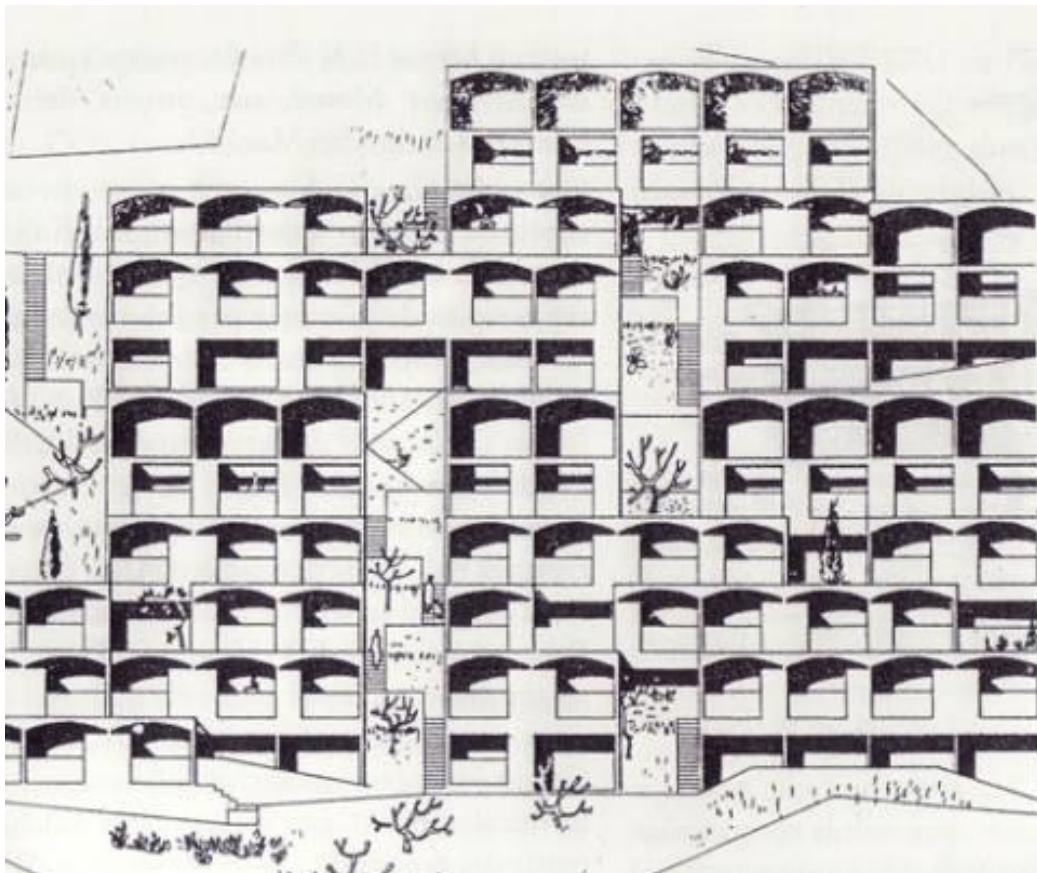
répond mieux aux besoins des Algériens que la verticalité. Le boulevard de Verdun reste donc une expérience unique car de par son emplacement, il n'était pas possible eu égard au prix du terrain d'opter pour un modèle horizontal. Contrairement au boulevard Verdun, les deux autres réalisations des années 1930 situées loin de la Casbah et du centre-ville d'Alger adoptent

l'horizontalité. Albert Seiler et Marcel Lathuilière ont conçu la cité Scala au Clos Salembier (El Madania) en unités individuelles attachées les unes aux autres et chacune s'ouvrant sur une cour ou un petit jardin derrière de hauts murs. Entre l'esquisse et le projet réalisé, les architectes ont supprimé les références néo-islamiques et ont opté pour un vocabulaire pur et moderne en extérieur et une distribution intérieure largement influencée par les types de logement ruraux étudiés par des ethnographes.

- **Roland Simounet et le CIAM-Alger.**

Les années 1930 en Algérie se caractérisent par l'éclosion de l'architecture moderne, les visites de Le Corbusier et les premières réalisations du logement social. Ce que l'on a appelé l'école corbuséenne d'Alger va se muer en CIAM-Alger (congrès international de l'architecture moderne). C'est suite au CIAM IX d'Aix-en-Provence du 26 juillet 1953 que l'idée de tenir le X<sup>ème</sup> congrès à Alger a émergé, Le CIAM-Alger est né officiellement le 24 novembre 1954 avec comme objectif prioritaire d'organiser ce congrès, mais le déclenchement de la guerre d'Algérie a fait qu'il n'a jamais eu lieu à Alger. Pour Le Corbusier, dont la doctrine moderne d'urbanisme était en perte de crédit, il s'agissait à travers ce groupe d'Alger de conforter et renouveler la tendance moderne par une touche méditerranéenne, « ....une modernité solaire qui s'oppose au rationalisme fonctionnaliste d'Europe du Nord. » (Bonillo, 2012). La fibre méditerranéenne très empreinte « d'algérianisme » de ce groupe réunissant artistes et intellectuels réunis autour d'Albert Camus fécondera les expérimentations de l'architecture moderne algéroise et algérienne menée par le groupe CIAM-Alger. Roland Simounet encore étudiant et l'architecte Marcel Gut font en 1953 le relevé du bidonville Mahiedine à Alger dont l'analyse et les propositions de projets constituent la contribution du CIAM-Alger au congrès d'Aix-en-Provence consacré à la formulation d'une charte de l'habitat.

Simounet découvre dans le bidonville Mahiedine un tissu organique à l'opposé d'un taudis. Il constate l'économie des moyens, l'ingéniosité et la maîtrise des espaces, la poésie des lieux et l'intégration de la végétation. Le tout dans une règle générale « *Ne rien détruire avant d'être en mesure de proposer mieux* » (Simounet, 1997) Une année après, soit en 1954, Simounet se voit confier la réalisation de 207 logements de transit dans la cadre de la résorption des bidonvilles. Le site situé au quartier du frais-Vallon à Alger à Djenan El-Hasan est exceptionnel de par sa pente (45%) mais aussi de par son exposition et ses vues vers la mer et le paysage environnant. En dépit de normes très sévères dues au caractère provisoire de ces logements, Simounet offre un ensemble immobilier d'une grande qualité plastique. Il puise pour cela son inspiration de la Casbah pour l'inscription dans le site, du bidonville Mahiedine dans l'économie des moyens, le logement minimum et le respect de la végétation et enfin il use d'un vocabulaire moderne à travers la simplicité des volumes et la nudité voire la rudesse des matériaux employés.



**Fig16.** Djenan-El-Hassan à Alger, 1956-1958, Roland Simounet source : Mémoire2ville.

Ce qui était cité de transit donc provisoire s'est éternisé et Djenan El-Hasan a aujourd'hui quasiment disparu sous l'effet des modifications, de la sur-occupation et des démolitions des logements, la réalité ayant rattrapé la poésie. Il n'empêche que cette œuvre à l'image des projets de Simounet renferme les qualités de la véritable architecture « ...demeurer éclatante dans la pauvreté et la ruine, sans être sordide. »<sup>38</sup>

- **Les années 50 l'âge d'or du logement de masse**

Après la deuxième guerre mondiale, il y a eu une grande crise de logement. Plusieurs réponses ont été proposées à travers les chartes des CIAM qui voyaient l'avenir de la construction du logement de masse dans la standardisation et l'utilisation de nouveaux matériaux ainsi que des techniques et procédés de construction industrialisés à l'image de l'industrie de préfabrication. Le développement durable, ainsi que la réduction de la consommation énergétique n'étaient de loin leurs premières préoccupations. En parallèle, l'architecte Fernand Pouillon, arrive avec de nouvelles idées et une nouvelle vision pour l'avenir de la construction du logement de masse tout en se préoccupant de l'environnement bâti et de la durabilité du matériau. Sa méthode de conception du logement était en avance par rapport à son temps. Il a développé un processus de conception basé sur une industrialisation des procédés de construction par élément simple au lieu d'une préfabrication lourde du logement.

Durant les années 1950, l'architecture moderne n'est plus une nouveauté en Algérie et beaucoup d'immeubles de logements de standing ou HLM, ou d'équipements publics adoptent ce vocabulaire. A Alger les influences de Le Corbusier se lisent dans deux réalisations en particulier : l'aéro-habitat de Miquel, Bourlier et Ferrer-Laloe (1955) et l'immeuble pont Burdeau de Pierre-Marie (1952).

---

<sup>38</sup> *Propos de Jean de Maisonseul dans Simounet, 1997).*

### **2.3- L'habitat collectif et les nouvelles règlementations après l'indépendance :**

La déclaration d'indépendance engendrait des mutations dans le pays en général et dans le secteur de la construction et de l'habitat en particulier. Le parc de logement a été réduit à 1.161.371 en 1963 avec un déficit de 1.072.979 logements, alors qu'à cette situation était causé par :

- Le bouleversement des structures administratives et exécutives par la rupture organique et structurelle avec la métropole « paris ».
- - Le départ massif d'un million d'européens titulaires des plus hauts revenus contribuant à 45% du produit fiscal.
- - La baisse du rythme de la construction et les destructions causées par la guerre.

En 1966, après 3 années d'effort de construction, les autorités algériennes sont arrivées à élever le parc logement à 1.980.000 logements et le TOL devenait alors (avec le départ massif des européens) 6,1.<sup>39</sup>

En 1964, la charte nationale stipulait que (les logements abandonnés par les européens ne suffisent plus, il faudra prévoir 75.000 logements nouveaux dans les villes en plus de 65.000 à prévoir dans les campagnes).<sup>40</sup>

Cette situation améliorée trouvait ses raisons dans le regain d'un nombre considérable de logements individuels et collectifs évacués par les colons et dans la récupération des chantiers de logements initiés par le plan de Constantine laissés à l'état de carcasses. Ces derniers atteignaient environ 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux avec un taux de finition variant de 3% à 65%.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> *Annuaire statistique de l'Algérie. S.E.P.*

<sup>40</sup> *CF.P.95 de la charte nationale puis 79.*

<sup>41</sup> *Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966. DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.*

En 1966, le TOL qui était de 6,1 n'était pas révélateur d'une bonne situation de l'habitat étant donné que les chiffres élaborés par le recensement de 1966 révélaient que :

-Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles, des gourbis...etc.

-Le tiers seulement du parc dispose des commodités : eau, gaz, égouts et électricité.

-la moitié de ce parc a plus de 30 ans d'âge et nécessite de gros frais de rénovation.

Plus de 80% des logements ont 3 pièces au moins, donc 48% des logements sont jugés surpeuplés avec un TOP moyen de 2,78.30 Les autorités ayant réfléchi à offrir le logement en qualité relativement suffisante n'avaient pas réfléchi à l'offrir en qualité satisfaisante même dans les commodités les plus primaires car jugées non prioritaires.

- **La charte de l'habitat 1977**

La question du logement ne se pose avec acuité qu'au lendemain du recensement de 1977 qui dévoile des chiffres alarmants. De 1966 à 1977, les TOL sont respectivement de 6,78 et 8,33 et les TOP en milieu urbain de 2,39 et 2,91 et en milieu rural de 2,86 et 3,33 <sup>42</sup>. Est mise en lumière également la réalité « *qu'un appareil de production mis en place n'avait de chance d'être valorisé que si des conditions minimales de reproduction de la force de travail étaient réunies* »<sup>43</sup>, l'accueil n'ayant été réservé à ce moment qu'aux catégories d'encadrement. Si aucune politique de logement social urbain n'a été entreprise depuis l'indépendance<sup>44</sup>, le changement d'attitude et de priorité se traduit par la création du Ministère de l'Habitat et de la Construction en 1977

---

<sup>42</sup> RGPH 1966, 1977.

<sup>43</sup> Semmoud, 1988, p.128.

<sup>44</sup> Bendjelid, 1984, p.167.

avec comme slogan « l'habitat est l'affaire de tous », et par la décision de réaliser 700 000 logements durant le premier plan quinquennal 1980-1985 (Guerroudj, 1992, p.4). Dans le journal officiel du 9 février 1977, la note de présentation relative à l'habitat trace les grandes lignes de la politique de ce secteur et les actions à mener pour lutter contre la situation critique de l'habitat et inverser les tendances (réduire les TOL et TOP et rajeunir le parc-logement). Il y question de poursuivre et d'intensifier les efforts consacrés à la réalisation des villages socialités et de réaliser des ensembles résidentiels dans le sillage des usines. Un vaste programme est prévu pour atteindre à partir de 1980 le chiffre de cent mille logements par an. Les nouvelles constructions doivent être insérées dans des ensembles aménagés selon des conceptions modernes et les logements vétustes doivent être rénovés. Enfin la note insiste sur le fait d'aider tout citoyen désireux de construire un logement individuel et d'accompagner tous les logements d'équipements collectifs.

<b>Situation</b>	<b>1966</b>	<b>1977</b>
<b>Population</b>	<b>12096347</b>	<b>17386484</b>
<b>Parc de logement</b>	<b>1980000</b>	<b>2208712</b>
<b>TOL moyen</b>	<b>6.1</b>	<b>7.9</b>
<b>Eau courante</b>	<b>34.40%</b>	<b>45.80%</b>
<b>Evacuation</b>	<b>39.60%</b>	<b>54.10%</b>
<b>Gaz, électricité</b>	<b>40.30%</b>	<b>85.90%</b>
<b>De 1à3 pieces</b>	<b>86.90%</b>	<b>83%</b>
<b>De 4à5 pieces</b>	<b>11%</b>	<b>14%</b>
<b>6 pièces et plus</b>	<b>2.10%</b>	<b>3%</b>
<b>De 1 à 6 personnes</b>	<b>61.80%</b>	<b>49.20%</b>
<b>De 7 à 10 personnes</b>	<b>29.90%</b>	<b>35.40%</b>
<b>11 personnes et plus</b>	<b>8.30%</b>	<b>15.50%</b>
<b>Tableau1. Situation de l'habitat entre les deux resancement (1966-1977)</b>		

A travers ce tableau, nous pouvons remarquer qu'un effort a été fourni pour l'amélioration du confort des logements dans les commodités et les techniques.

Dans cette période, la quantité n'a pas suivi les besoins qui étaient en 1977 estimés à 3.477.297 logements. Le déficit s'élevait de 1.268.585 (le TOL mis comme objectif était de 5) avec un besoin supplémentaire de 100.000 logts/an causé par la croissance démographique. (Dans le détail et d'après le recensement général de la population et de l'habitat de 1977, la situation s'est relativement améliorée, par rapport à 1966, dans le domaine des commodités, malgré une détérioration en termes quantitatifs puisque pour une augmentation de population de 43,7%, le parc logement n'a évolué que de 11,5%)<sup>45</sup>

Malgré l'amélioration des conditions d'occupation des logements et le triplement du rythme annuel de leur livraison par rapport à la période précédente, ces derniers étaient occupés en moyenne par 7,8 personnes pour 3 pièces alors que la base peu exigeante était de 3 pièces pour 6 personnes.<sup>46</sup> Pour projeter à un rythme de 40.000 logements par an progressivement en vue d'atteindre 100.000 logements par an, aux environs de 1980<sup>47</sup>, on recommandait aux entreprises de ce secteur de réunir, au cours de cette période quadriennale 1970-1974 les conditions nécessaires à partir de 1974.

La livraison lente et tardive causée par plusieurs facteurs a démenti les prévisions d'offrir à chaque ménage, dans les délais, un logement décent ; en effet (les réalisations par rapport aux prévisions ont été faibles d'autant plus que les objectifs étaient largement au-dessous des besoins en logement du pays)<sup>48</sup>. Le tableau N°2 illustre parfaitement :

---

<sup>45</sup> Benmatti, N.A. « L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie ». SNED, 1982

<sup>46</sup> « L'habitat social » revue N°50 mars 1980. Ed UNHLM.

<sup>47</sup> Hamidou R le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

<sup>48</sup> Benmatti N.A l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, 1982.



- Un déséquilibre entre les prévisions des plans et les besoins de la population.
- Un déséquilibre entre les prévisions des plans et les capacités nationales.

Plan de développement		1967/1969	1970/1973	1974/1977	Total
Plan triennal 1967/1969	20548	9775	7140	3633	20548
Plan quadriennal-1- 1970/1973	41115	-	2127	18318	20445
Plan Quadriennal-2- 1974/1977	156681	-	-	6208	6208
Total	218344	9775	9267	28159	45201

**Tableau2. Prévision et réalisation de logement urbain entre 1967 à 1977**

Alors que le 1<sup>er</sup> plan quadriennal programait le double du programme du plan triennal, moins de logements avaient été réalisés (restes à réaliser de l'ancien plan compris).<sup>49</sup>

Après 1974, l'effort a été mis sur le logement. A cet effet nous remarquons que les autorités, au 2<sup>ème</sup> plan quadriennal, avaient programmé et réalisé plus du triple de ce qu'il l'a été au 1<sup>er</sup>. En somme, les 17% du plan triennal ont achevé à 100% ; les restes à réaliser du 1<sup>er</sup> plan quadriennal ont été réalisés à 50% et le 2<sup>ème</sup> plan quadriennal a été réalisé à 4%

- **De 1977 au troisième recensement de 1984 :**

Dans cette période, la qualité de l'habitat s'améliorait mais la production de logements ne suivait pas la croissance démographique. (Le parc logement a été estimé à 2.896.000 au 1<sup>er</sup> janvier 1984 dont 316.000 soit 10.9% des constructions sommaires, gourbis, baraques ou autres constructions (garages, caves, greniers ... etc.) utilisés pour l'habitation)<sup>50</sup>. Alors qu'elle représentait 39,12 % du parc logement en 1966.

<sup>49</sup> IDEM

<sup>50</sup> *Annuaire statistique de l'Algérie (1985-1986). ONS.*

Le tableau suivant permet d'estimer la progression du logement dans les commodités les plus élémentaires.

Commodités	1966	1977	1984
Eau courante	34.4%	45.8%	57%
Evacuation	39.6%	54.1%	68.7%
Gaz	40.3%	85.9%	97.6%
Electricité	30.6%	49.2%	75.9%

**Tableau3. illustre la progression dans les commodités de l'habitation**

Le TOL moyen est passé à 8 à la fin de 1979 alors qu'en 1966 et 1977, il s'élevait respectivement à 6,1 et 7,9. C'est en cette période que l'état a dépensé le plus de capitaux pour le logement ; (treize milliards et demi de dinars ont été consacrés au logement depuis trois ans, contre trois milliards et demi de 1967 à 1976) <sup>51</sup>. La livraison des logements urbains réalisés par le secteur public dans cette période est récapitulée dans le tableau suivant (tableau N°4).

Année	Nombre de logts livrés	Capital consommé(DA)
1977	40.000	2.983.269.402
1978	42.000	3.696.990.104
1979	57.000	2.983.269.402
1980	41.000	3.696.990.104
1981	50.000	5.260.605.039
1982	72.000	6.426.160.724
1983	88.000	6.932.173.727

**Tableau4. Progression de la livraison et la consommation des logements du secteur public.**

Cette progression montre, en terme financier, l'importance que revêt le secteur de l'habitat dans le budget national. Quant au statut d'occupation, le statut de propriétaire est majoritaire dans notre société ou le ménage veut à

<sup>51</sup> *L'habitat social revue N° 50 Mars 1980, ED UNHLM.*

tout prix acquérir son habitation. Ainsi, (63,7% sont propriétaires ou copropriétaires de leur logement, 21,4% sont locataires de biens de l'état, 6% sont locataires chez le privé et 8,9% sont logés gratuitement).

Dans le secteur public, (700.000 logements ont été programmés pour le 1<sup>er</sup> plan quinquennal (80/84) dont 458 logements ont été réalisés (200.000 urbain et 133.000 ruraux) soit 72% des réalisations sont financés par l'état.)<sup>52</sup>

Parmi les organismes de la promotion immobilière, le secteur privé est de plus en plus marginalisé et ne contribue que maigrement à la vente ou la location des logements, étant donné que l'état reste le principal financier des programmes de logement et l'écart entre la programmation et la réalisation demeure considérable.

- **De 1985 à 1990 :**

Avec le manque de sources de financement, que l'état doit prendre en considération, l'intérêt est orienté, ces dernières années, vers le financement du logement. (Cette période a été prise dans un contexte économique, caractérisé par la baisse des ressources financières globales du pays, qui s'est traduites par une diminution conséquente des crédits alloués annuellement à l'habitat. Ainsi, si en 1986 les consommations des crédits étaient de l'ordre de 9,5 milliards de DA, ils n'ont été que de 3,9 milliards de DA en 1989<sup>53</sup>).

La conjoncture d'économie de marché, qui encourage les investissements économiques les plus rentables, délaissait l'activité de construction de logement jugée infructueuse. Cette situation a engendré une baisse du financement dans l'habitat et la circonstance politique a compliqué, encore plus, le problème. La différence entre ce qui est logements et sous la tutelle de différents promoteurs.

---

<sup>52</sup> « Mutations » Revue N°5 octobre 1993.

<sup>53</sup> IDEM

Organisme	Programme	Achevés	En cours
O.P.G.I	38394	6402	21786
E.P.L.F	70965	6402	21786
A.P.C	46947	10843	42743
C.N.E.P I	31687	3737	20564
C.N.E.P II	8529	1035	3384
Promoteur privé	17787	22389	8763
Entreprise	16356	6966	6734
<b>Total</b>	<b>230625</b>	<b>36785</b>	<b>125361</b>

**Tableau5. Situation physique des programmes le 31/12/1992.**

L'inflation qui atteint les 30% a triplé le cout des matériaux de construction et (la durée théorique de réalisation du logement promotionnel pour l'année 1992 est évaluée à 10 ans)<sup>54</sup>, en plus de la défaillance des entreprises de réalisation et la piètre gestion des promoteurs. Par conséquent, le logement triple son prix de revient en 4 ou 5 ans et l'acquéreur doit attendre plus de 10 ans pour avoir son logement à un prix très élevé.

Dans le cas du logement social, le trésor public ne peut plus prendre en charge le cout et cherche de nouvelles procédure de financement et d'autres sources de capitaux. La situation physique de l'habitat actuellement est à un point critique, tel qu'il y a environ 2.500.000 de personnes qui vivent chacune d'elle dans une pièce avec deux personnes et plus de 700.000 qui occupent chacune seule pièce avec 8 personnes<sup>55</sup>.

Cette situation d'occupation du logement en Algérie démontre bien que l'état est loin d'avoir résolu le problème de l'habitat et qu'il a beau inventé des procédures, TOL reste toujours élevé et le confort dans le logement reste toujours très insatisfaisant. Ces conditions du logement en dégradation

<sup>54</sup>IDEM

<sup>55</sup> El WATAN du 15/01/1995.

progressive ne peuvent être sans conséquences sur l'équilibre socioculturel de l'individu et de la société en s'accompagnant d'effets économiques dus à la baisse de la productivité. Ce double effet favorise des pratiques perverses telles que l'inflation, la spéculation et l'outrage à la législation.

Ainsi cette mobilisation populaire pour un progrès social n'a pas abouti puisque'elle n'a pas opté pour l'amélioration des conditions de vie en général et d'habitat en particulier laissant le peuple vivre une longue période d'attente indéterminée d'austérité avec un sentiment de déception collective.

- **Les zones d'habitat urbain nouvelles ZHUN : la standardisation assumée.**

La procédure des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles ou ZHUN a été définie par la circulaire ministérielle n° 335 du 19 Février 1975 qui la rend obligatoire pour toute zone d'habitat de plus de 1000 logements. Elle peut être mise en œuvre à partir d'un seuil de 400 logements. Elle est née suite au constat de carence des premières grandes réalisations de logements qui étaient souvent livrés sans équipements d'accompagnement (écoles, petits commerces, etc....) et sans que les infrastructures (routes, réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, réseaux électriques, téléphoniques et de gaz) soient achevées. Il y a aussi la volonté de mettre en œuvre pratiquement les options des plans d'urbanisme directeurs, et de fournir aux autorités un cadre cohérent d'action pour les opérations d'habitat urbain.

Les ZHUN ont pour objectifs d'éviter la réalisation des cités dortoirs en programmant dès le départ, les équipements nécessaires et de limiter la ségrégation en intégrant la ZHUN aux quartiers voisins et en prenant en compte leurs déficits en équipements. Elles permettent également l'implantation d'emplois secondaires ou tertiaires en plus de ceux fournis par les équipements. « ...En 1973-74, au terme du premier Plan Quadriennal, l'opinion publique constate un engorgement des villes, un taux d'occupation par logement supérieur à celui de 1966, des emplois non pourvus faute de possibilité de logement, bref, une situation de blocage, décrite avec humour -ou tristesse-

par maints jeunes cinéastes algériens. Mais au-delà de la charge, le risque d'un blocage du développement est réel, les tensions sociales très vives... »<sup>56</sup>

La ZHUN a pour principaux objectifs de mettre en œuvre les PUD et de fournir aux autorités un cadre d'action pour mener à bien le programme de logements, et d'éviter l'erreur de livrer des logements sans équipements d'accompagnement, des « cités dortoirs ». Bien au contraire, la ZHUN doit être en principe un quartier entièrement équipé dont la mission est de pallier au manque éventuel d'équipements des quartiers voisins. Force est de constater que la question urbaine est assimilée à la réalisation de logements<sup>57</sup> en dépit de la volonté de doter les ZHUN de tous les équipements, elles sont très souvent livrées sans eux. Cette politique qui a fait éclater les tissus des villes et engendré un étalement urbain sans précédent profite aux familles solvables. La politique de l'habitat ou du logement – à quoi se réduit trop souvent la politique urbaine – retient en fin de compte comme seul critère la solvabilité. Elle aboutit à rejeter une masse énorme de citoyens qui n'ont d'autre solution pour l'instant que l'entassement dans les vieux centres villes ou la construction illicite sous diverses formes d'habitat sommaire parfois en plein cœur des villes mais la plupart du temps en périphérie ou dans les territoires agricoles souvent fertiles qui entourent les villes.

- **L'influence des Mutations Économiques sur la Politique de l'Habitat De 1980 à 1985,**

Le plan quinquennal soutenait une croissance économique importante, suite à la baisse de prix d'hydrocarbures, la balance des paiements était excédentaire, la parité du dollar par rapport au dinar était favorable, et la dette extérieure a été réduite à 8 milliards de dollars US (14,9 milliards en 1984). Toutefois, à partir de 1986, les effets conjugués de la baisse du marché de pétrole, de la hausse du marché financier, de la politique interne (programme anti pénurie, déclin de la croissance agricole, et industrielle).

---

<sup>56</sup> Brûlé, 1984, p.150.

<sup>57</sup> Bendjelid, 1984, p.165.

Le contexte d'insécurité 1990 et la pression de la croissance démographique vont se traduire par l'arrêt des investissements surtout industriel, et l'augmentation de la dette extérieure en 1994 à 29,5 milliard de dollars US oblige l'Algérie à recourir au rééchelonnement sous l'égide du FMI pour appliquer le plan d'ajustement structurel (1994-1995). À la même période, les politiques urbaines étatiques empêchent toute transaction foncière, commencèrent à favoriser l'acquisition de logements, la construction individuelle, mais face à une demande croissante des ménages, et à la non atteinte des objectifs, le déficit en logements s'est aggravé avec la crise économique, et sécuritaire (plus de 4 millions de ruraux désertent la campagne), d'où les efforts renforcés de l'état et du privé entrepris depuis 1999 jusqu'ici (plan 2005-2009 d'habitat : de 1200000 logements publics) en milieu rural et urbain pour atténuer les besoins sociaux.

- **Période de l'État Régulateur « de 1990 à nos jours »**

Cette période nommée aussi par la nouvelle politique de l'habitat (après 1990) dont le secteur de l'habitat se caractérise par d'énormes bouleversements politico-économiques démocratie, libéralisme : l'ouverture sur les investissements, l'ouverture du champ de la production de l'habitat notamment l'habitat collectif et la démonopolisation, pour La participation de divers acteurs-promoteurs nationaux publics (OPGI, Agence foncière) et privés (promoteurs immobiliers) et même étrangers et l'apparition des nouvelles procédures d'acquisition de collectif –formules- (logement social locatif « LSL », logement Social participatif « LSP », actuellement « LPA », location-vente, promotionnel, Immobiliers coopératifs). L'habitat est rentré dans un champ géré, sous le rôle de régulateur, de la construction et de la promotion immobilière. Aussi, après une période transitoire de 1988 à 1990, il a été mis profit un sujet de nouvelles politiques et données économiques à travers une nouvelle stratégie mise sur pied et s'étalant sur cinq ans de 1996 à 2001 avec L'objectif de créer un marché de l'immobilier respectueux de la réglementation en vigueur.

### **3. Etat actuelle de l'habitat collectif en Algérie :**

L'urbanisation et la gestion des établissements humains mettent la société contemporaine face à plusieurs défis. En Algérie, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économiques, sociaux, culturels et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. C'est dans cette perspective que sont intervenus le programme 2000-2004, puis le programme 2005-2009. L'ambition affichée était d'arriver à un taux d'occupation par logement (TOL) de cinq personnes par habitation en logeant plus de cinq millions de personnes. Pour concrétiser cet engagement, les programmes ont souligné la nécessité d'améliorer les performances de la politique de l'habitat en agissant sur la diversification des méthodes de financement et des segments d'offres, l'amélioration de la politique de gestion des villes, la finalisation et révision des instruments d'urbanisme, et la maîtrise du problème de la disponibilité et de la qualité des assiettes foncières. En l'espace de dix ans, plus d'un million de logements ont été livrés. Pour permettre d'accélérer davantage le rythme de production de logements, les pouvoirs publics ont ouvert aux entreprises étrangères le marché algérien. Ils ont également décidé de poursuivre l'effort à travers un troisième programme quinquennal 2010-2014, qui ambitionne la construction de 2.450.000 logements supplémentaires.

Malgré tous ces efforts, la question de l'habitat soulève un certain nombre de contraintes parmi lesquelles nous pouvons citer :

- L'inadéquation entre le rythme de production/l'offre de logements et la croissance de la demande.
- Les retards de réalisation et de livraison des nouveaux logements, les lacunes liées à la gestion.
- 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.
- L'augmentation de l'empreinte écologique, etc.

En réalité, la pression sur le gouvernement continue, en partie, à cause de la politique de suppression des bidonvilles combinés aux situations d'urgences émanant des destructions induites suite aux désastres naturels. L'article 9 du décret exécutif n°2008-142 considère les habitants des bidonvilles et les victimes d'aléas naturels comme étant prioritaires, ce qui leur permet de bénéficier d'un logement sans suivre la procédure réglementaire habituelle. Cette démarche, bien que nécessaire, a engendré le développement de certaines manœuvres incitant à la prolifération des baraques insalubres dans le but d'accéder plus facilement et plus rapidement à un logement. D'autre part, elle a occasionné plusieurs retards dans les délais d'attribution d'un logement aux personnes figurants déjà sur les listes d'attente. Dans l'obligation de patienter plus longtemps, ces personnes ont dû s'orienter vers un marché de location, qui pourtant leur a été peu accessible du fait de sa cherté. La spéculation immobilière est effectivement un phénomène qui paralyse lui aussi le secteur de l'habitat en Algérie. Comment stabiliser la demande et gérer le logement inoccupé ?

Il est clair que la production du logement social occupe une place importante en Algérie. L'Etat y joue un rôle prépondérant dans le financement des projets. Les enjeux sociaux et politiques sont certes importants, mais qu'en est-il de l'enjeu économique ? Est-il possible d'encourager davantage le secteur privé dans le financement de/et la production immobilière pour les plus démunis ? A quelles conditions ? Quelles réformes peut-on introduire dans ce sens ? Quel serait le rôle des agences internationales (Banque Mondiale, etc.) ?

Par ailleurs, 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. La majorité des quartiers nouvellement conçus restent dépourvus de plusieurs équipements de première nécessité (écoles, centre de santé, espaces de loisirs, etc.). La construction de ces équipements, ne dépendant pas du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, une approche intersectorielle s'impose. Comment harmoniser les interventions des différentes institutions et des différents acteurs ? D'autre part, les terrains urbanisables se situant sur les franges des villes, les nouveaux logements ont dû être construits à des distances très éloignées des centres d'activités et des zones de services. Cette situation a non seulement engendré le phénomène d'étalement urbain, mais a provoqué également des mouvements pendulaires qui congestionnent les routes et paralysent le trafic urbain et périurbain. En fait, le problème de la qualité se pose à une échelle globale. Même le parc de logements existant souffre d'un manque flagrant d'un programme efficient de réhabilitation. Le besoin en habitation se situe non seulement au niveau de la demande mais aussi au niveau de la requalification et de la réhabilitation du parc logement existant.

Ailleurs dans le monde, le secteur de l'habitat s'est déjà orienté vers la conception et production de quartiers durables de qualité. Dans plusieurs pays, les gouvernements se sont engagés en partenariat avec d'autres acteurs dans un processus de conception d'établissements humains durables encourageant la mixité fonctionnelle, la mixité sociale, et la démarche environnementale dans la manière de vivre le quotidien. Leur approche répond à un mode de gouvernance qui favorise des actions de concertation avec, entre autre, la société civile, ce qui est recommandé dans toute opération de production d'habitat. En Algérie, la question des quartiers durables ne figure pas encore à l'ordre du jour. L'approche participative peine aussi à trouver encrage dans le processus de conception, implémentation, et gestion des programmes d'habitat.

## **4.L'aspect législatif et La normalisation des programmes de logements en Algérie :**

### **4.1- La nouvelle politique du logement en Algérie :**

Depuis des décennies la question de l'habitat et du logement préoccupe les responsables des gouvernements du monde entier. Cette préoccupation prend toute sa signification dans la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 qui stipule : « le droit à chaque individu à disposer d'un logement décent ».<sup>57</sup>

Aujourd'hui plus que jamais, le logement se situe à l'intersection du social, du politique et de l'économique dans la mesure où il constitue le point de départ de toute vie sociale. Il assure à chaque ménage une stabilité donnant ainsi un sens à la vie de celui-ci. Il est aussi un contenu concret à la politique de développement engagée par le pays.

Le logement est une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque. Mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement sont également liés à la structure et au niveau économique et social.<sup>58</sup>

La situation du logement en Algérie est préoccupante (7.3 personnes par logement en 2005) et alimente le mécontentement social.

La construction est plus particulièrement celle de logement est devenu un axe prioritaire de la politique du développement du pays.

Le logement ne peut être simplement considéré comme un coût à assurer au moindre frais pour des raisons sociales et économiques. Au contraire, le logement est un axe autour duquel le développement social, économique et politique du pays peut trouver leur dynamisme nouveau.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup>ABBAD, 2000, P.6.

<sup>58</sup>MERLIN, CHOAY, 2000, P.466.

<sup>59</sup>BENMATTI, 1982, P.10.

C'est pour cela que chaque pays trouve un ensemble de mesures publiques visant à permettre à la population de se loger, dans des conditions de confort correspondant aux normes sociales courantes.

En Algérie, le logement est l'un des domaines les plus sensibles qui caractérisent la crise multidimensionnelle que vit actuellement le pays est assurément le secteur de l'habitat.

Les démarches initiées au cours des différents plans de développement et qui faisaient de l'Etat l'unique producteur et distributeur de logements ont montré leur limite (Plan triennal (1967-1969 ; 1<sup>er</sup> plan quadriennal (1970-1973) ; 2<sup>ème</sup> plan quadriennal (1974-1977) ; 1<sup>er</sup> plan quinquennal (1980-1985) ; 2<sup>ème</sup> plan quinquennal(1985-1990).

C'est pour cela que l'état a opté pour une nouvelle politique à partir des années 90 dont les principaux facteurs sont les suivants :

-La déconnexion franche sans ambiguïté entre les actes de puissance publique et de régulation de l'état d'une part, et les actes économiques de financement, d'aménagement foncier et de bâtir d'autre part. Ces derniers devront être à l'avenir le seul fait des opérateurs économiques publics et privés,

-Soustraire le cycle de production des biens et des services de l'habitat à toute intrusion de caractère administratif.

-Assurer la cohérence de l'utilisation des instruments de régulation tels que l'allocation des budgets, crédits, subventions, aides, bonifications d'intérêts et les dépenses fiscales.

-La dotation des collectivités locales de prérogatives, d'instruments et des moyens leur permettant de jouer un rôle positif de prise en charge des préoccupations des citoyens.

Dans le cadre du nouveau plan de relance initié par le gouvernement pour la période 2001- 2004, des crédits importants ont été alloué pour le

développement du secteur BTHP dans son ensemble. Ils s'élèvent à 237.1 milliards de dinars algérien (soit 2.89 milliards d'€).

Pour le quinquennal 2005-2009 le gouvernement a fait la promesse de construire un million de logements pour absorber la crise de logement, ce programme ambitieux selon les experts mobilisera :

- 1.000.000 de logements en cinq ans,
- 1.000.000.000 d'heures de travail architecte en cinq ans,
- 10.000.000.000 de dinars seront consacrés aux études à raison de 10.000 DA l'unité logement.

Un investissement direct très important qui sera confié aux maîtres d'ouvrages publics.

Les quelques chiffres approximatifs avancés par les experts, nous montrent parfaitement l'ampleur et l'importance de ce grand investissement, ce méga projet mobilisera ainsi et selon ces chiffres.

- 1.500 milliards de dinars pour la construction des dits logements,
- 50 milliards de dinars pour le réseau d'eau potable secondaire et tertiaire,
- 25 milliards de dinars pour le réseau d'assainissement,
- 30 milliards de dinars pour le réseau d'électricité,
- 25 milliards de dinars pour le réseau routier. (KERKOUB, 2005, P.60)

Au côté de l'aspect purement quantitatif qui fut souvent l'ambition première et unique des politiques de logement précédente, cette nouvelle politique a été marquée par la prise de conscience de l'état de l'importance de l'aspect qualitatif, ce n'est qu'à la fin des années quatre-vingt-dix que l'état prend conscience que l'offre n'était pas adaptée à la demande et que la diversification des formules de logement contribuerait à améliorer la qualité de ce dernier.

A cet effet, l'état a fait preuve d'imagination pour élargir sa gamme de formules de financement pour répondre à la diversité des besoins exprimés par les citoyens (aides, garanties d'accès aux crédits, financements budgétaire).

C'est pour cela que l'état opta pour des formules plus adaptées aux conditions socio- économiques des futures bénéficiaires.

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable stratégie de relance du secteur de l'habitat à travers :

- 1- La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.
- 2- La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.
- 3- L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.
- 4- L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales, dans toutes les étapes.
- 5- La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.
- 6- L'organisation et la simplification de modalités d'intervention des différents opérateurs : accès au financement, foncier.
- 7- Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.
- 8- La redéfinition du mode d'organisation et de gestion des villes.

Ainsi donc les objectifs assignés à cette stratégie visent à : distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique.

Libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative.

Faire participer le demandeur au financement du logement en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché.

Viser à moyen terme l'ajustement de l'offre à la demande rendue solvable, à travers l'épargne, le crédit et ou les aides que l'état consent, pour arriver à un système économique auto régulé.

#### **4.2- Les différentes formules de logement en Algérie :**

Dans la plupart des pays, le logement est un enjeu important de la politique des pouvoirs publics. L'intervention publique s'explique en partie par la volonté de corriger les dysfonctionnements du marché de l'offre et de la demande en logements. En Algérie, elle est de type généraliste, c'est-à-dire qu'elle s'adresse à la majorité de la population, tout en agissant plus particulièrement en faveur des ménages les plus défavorisés. L'État intervient d'une manière qui se veut équilibrée sur tous les maillons qui constituent la « chaîne du logement », en suscitant l'offre de logements sociaux, en soutenant l'offre de logements locatifs privés et en favorisant l'accession à la propriété. L'objectif principal de la politique du logement est traditionnellement de permettre à tous de se loger correctement et librement, en fonction de ses choix.

Selon l'instruction interministérielle n°1 du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat, l'émergence d'un marché immobilier ne pourra se réaliser que si l'offre s'adapte à la demande.

##### **4.2.1- Le logement promotionnel en Location-vente L.V (remplacé par le LPA) :**

Au regard de l'énormité de la charge financière et devant l'impossibilité des pouvoirs publics d'assumer le financement du logement, l'état a voulu insuffler une nouvelle dynamique au secteur par le lancement d'une nouvelle formule qu'est la location-vente dont une partie du financement sera supporté par les acquéreurs.

- **Définition de la location-vente**

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final du logement et les 25% restants doivent être apportés par l'acquéreur. Les modalités et conditions d'acquisition sont définies par le décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001.

- **L'acquéreur**

Le logement en location-vente est consenti à toute personne ne possédant ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'état pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus, n'excède pas cinq fois le SNMG.

Tous postulant doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement. Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement au terme échu des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion dans les limites de la période convenue entre les parties du contrat et n'excédant pas vingt ans.

Le versement de l'apport initial par le souscripteur donne lieu à l'établissement d'un contrat de "location-vente" entre le promoteur et le bénéficiaire auprès d'un notaire en vue des formalités d'enregistrement et publicité de cet acte.

- **Le promoteur**

Il est créé une agence de l'amélioration et du développement du logement (AADL) qui est un établissement à caractère industriel et commercial avec pour mission de service public dotée de la personnalité morale et l'autonomie financière avec pour objectif :

- la promotion et le développement du marché foncier et immobilier



- l'encadrement et la dynamisation des actions
- la résorption de l'habitat insalubre
- la rénovation et restauration des tissus anciens
- la restructuration urbaine - la création de villes nouvelles
- élaboration et vulgarisation des méthodes de construction novatrices
- conception et diffusion de l'information aux différents acteurs.

La totalité du programme de 55 000 logements en location-vente est confié à l'AADL.

- **Typologie et coût du logement**

Les logements sont de deux types, F3 = 70 m<sup>2</sup> et F4 = 85 m<sup>2</sup>

Avec une taille moyenne fixée à 77.5 m<sup>2</sup> avec une tolérance de 3%.

Le coût du mètre carré habitable est fixé à 20 000.00 da/m<sup>2</sup>.

- **Modalités de financement**

Le programme est financé sur des concours apportés par l'état sous forme d'avances remboursables et d'un apport complémentaire de l'acquéreur.

Le financement s'effectue par la caisse nationale du logement CNL à partir de deux sources :

- Une avance remboursable de l'état versée à la CNL pour le compte de l'état et qui couvrira 75% du montant du programme
- L'apport initial de chaque bénéficiaire qui couvrira 25% du montant du programme.

Le paiement est échelonné comme suit :

- 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition
- 05% à la remise des clefs - 05% durant l'année qui suit la date de remise des clefs

- 05% durant l'année qui suit la date de versement de la dernière tranche de l'apport initial.

- **Obligation de l'AADL**

L'agence nationale d'amélioration et de développement du logement AADL, se chargera de la gestion financière, du choix des bureaux d'études et des entreprises de réalisation et du suivi des travaux. Pour toutes ces missions elle percevra un montant forfaitaire de 3% du montant global du programme.

- **Réalité de la procédure location-vente**

Cette formule qui a suscité un engouement de la part des citoyens de part la facilité de la procédure administrative très simplifiée et la possibilité qu'elle offre à la classe moyenne et aux célibataires d'y souscrire.

Le paiement par tranche est à la portée des acquéreurs et reste accessible aux salaires.

Mais la réalité sur le terrain est tout autre car la majorité des programmes accuse un grand retard dans la livraison.

- **Le constat**

La formule location-vente, qui a trouvé son adéquation avec une demande solvable, avait connu un immense succès de par l'engouement qu'elle a suscité. Dans le cadre de cette formule, deux programmes de 20 000 logements en 2001 et de 35 000 autres en 2002, financés sur les fonds du Trésor public, ont été lancés. Cependant, elle s'est essouffée faute de management public. Ce programme, dont la livraison a glissé sur plusieurs années, s'est retrouvé sous la coupe de la CNEP. Cette banque s'est engagée à financer un programme de 65 000 logements, qui "démarré difficilement". En dépit de l'immense espoir qu'elle a suscité chez les cadres, la formule location-vente a perdu de "son éclat" au profit d'un autre programme, privilégié par le gouvernement : le logement social participatif.

Dix ans après, l'opération a certes permis à des dizaines de milliers d'Algériens d'avoir un toit convenable, mais le bilan est loin d'être positif. Outre les retards immenses enregistrés, les logements ont coûté beaucoup plus que les prix initiaux, avec lesquels ont été cédés aux acquéreurs. A Alger, par exemple, et même à Oran, les logements AADL ont coûté trois à quatre fois le prix initial. La hausse des matériaux de construction et des prix de réalisation n'ont pas été pris en compte dans le calcul initial du prix des logements. L'AADL n'a pas révisé à la hausse le prix de ses logements. La formule s'est avérée dans certains cas comme un gouffre financier pour l'Etat qui se retrouve dans l'obligation de prendre en charge financièrement la différence entre le prix initial et le prix final. Des logements à Alger ont été vendus au prix dérisoire de 1,4 millions da. Autres échecs de la location-vente, la densification des logements et le choix des immeubles en hauteur pour loger le maximum de personnes. La solution qui a montré ses limites et ses dangers sur le plan social a été abandonnée dans les pays développés. L'AADL a entassée des milliers de familles dans des cités dortoirs où les infrastructures d'accompagnement n'existent pas. Du coup, le gouvernement a décidé de supprimer cette formule au profit du logement promotionnel aidé le LPA.

#### **4.2.2- Le logement social participatif L.S.P (remplacer par LPA)**

C'est l'une des formules sur laquelle se fonde la politique du gouvernement en matière d'habitat. Elle vient en seconde position après la location-vente en termes d'avantages. Ce dispositif destiné aux catégories à revenu moyen a été mis en œuvre en 1995 et il n'a cessé d'évoluer et de s'améliorer dans le temps pour devenir le segment privilégié par le gouvernement qui a tablé sur la réalisation de 21 5000 unités dans le cadre du dernier plan quinquennal 2005-2009.

L'arrêté ministériel du 15 mars 1998, modifié et complété par l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe les modalités d'application du décret exécutif N° 04 -308 du 4 novembre 1994 relatif aux conditions d'octroi de l'aide financière – A.A.P.- et au montant de cette aide ;

Ces conditions sont les suivantes :

- \* - Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- \* - Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- \* - Justifier d'un revenu mensuel net du ménage inférieur à 5 fois le S.N.M.G.

La contribution personnelle varie selon le coût réel du logement qui ne doit pas dépasser le seuil maximum de 2 millions de D.A. ; cela signifie que l'aide de l'Etat - A.A.P.- ne peut être consentie lorsque le coût de la construction du logement - y compris tous les travaux de viabilisation et d'aménagement extérieur - est supérieur à 4 fois le montant maximum de l'aide financière ; l'article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe le montant de l'aide.

- **Définition du LSP**

La formule a été consacrée par le décret législatif n° 93-03-du 1° mars 1993, elle permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux ; la transaction est formalisée par un contrat dit « Vente Sur Plan » qui se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini.

Au fil du temps, l'état avait introduit des aménagements au dispositif existant. Le dernier en date, l'arrêté interministériel du 9/04/2002 modifiant et complétant celui du 15/11/2000 qui fixe les conditions et modalités d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages, a retenu, dans son article 04, le principe de l'octroi des aides financière au profit des collectivités locales, institution, organismes et promoteurs, sur la base d'un dossier technique et administratif comportant les pièces et justificatifs dont la détermination interviendra par instruction.

Ces aides sont allouées pour la réalisation de programme de logements dénommés « logement social participatif LSP », et viendraient en complément à la participation financière du bénéficiaire comportant éventuellement un concours bancaire.

Dans ce cadre les programmes sont initiés :

Soit directement par les promoteurs publics et privés agréés à cet effet, pour le compte de leurs clients.

Soit par des collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents. Dans ce cas il est fait appel à un promoteur agréé pour la conduite du projet, au profit des bénéficiaires des aides, inscrits en tant qu'acquéreurs. Le détail de la procédure est indiqué ci-après :

- **Les conditions à remplir par les promoteurs**

-Les promoteurs immobiliers concernés doivent :

- Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'activité immobilière telle que définie par le décret législatif n° 93/03 du 1/03/1993 relatif à l'activité immobilière.

- Disposer d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya institué par l'arrêté interministériel du 07/04/2002 fixant les conditions et modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état.

- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.

- S'engager à céder ces logements à des acquéreurs remplissant les conditions d'accès à l'aide à l'accession à la propriété du logement définies aux articles 3&6 de l'arrêté interministériel du 15/11/2000 modifié et complété par l'arrêté interministériel du 9/04/2002 à savoir :

- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'état, destinée au logement.

- Ne possédant pas, en toute propriété, une construction à usage d'habitation.

- En mesure de mobiliser le financement complémentaire à l'aide de l'état, sous forme d'apport personnel et ou de crédit

- Justifiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à cinq fois le SNMG. Afin de bénéficier du programme d'aides de l'état, les promoteurs introduisent préalablement, auprès du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, un dossier de validation de leur projet ; soit directement, soit conjointement avec les collectivités, les institutions et organismes concernés.

- **Le dossier à fournir par le promoteur**

1- une note de présentation du projet

2- une copie du registre de commerce

3- une copie de l'accord du comité technique de wilaya

4- un certificat d'urbanisme (ou copie du permis de construire)

5- fiche technique du projet

6- engagement du promoteur

Ce dossier est déposé auprès de la DLEP qui se chargera de le transmettre au ministère pour validation

- **Modalités d'octroi de l'aide**

Après validation les promoteurs retenus sont informés sous forme d'une décision de validation de leur projet plus une fiche technique dûment visée.

Une copie de ces deux pièces est transmise à la caisse nationale du logement qui met en place avec le promoteur une convention portant cahier des charges pour l'attribution d'un programme d'aides de l'état qui précise les engagements de chaque partie.

- **Sélection des acquéreurs**

Le promoteur procède à la sélection des acquéreurs. Pour ce faire il est tenu de procéder à une large publicité avec au minimum deux parutions sur deux

quotidiens. La liste des acquéreurs est validée par une commission ad hoc présidé par un représentant de l'administration.

Les postulants dont la candidature peut être retenue sont ceux remplissant les conditions édictées par l'arrêté interministériel du 15/11/2000 et complété par l'arrêté interministériel 9/04/2002 :

- postulant non logé ou mal logé
- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifiant d'un revenu inférieur ou égal à cinq fois le SNMG par ménage (40000.00 da).
- Ayant consenti un effort d'épargne - Justifiant d'un apport personnel. La liste définitive des acquéreurs doit comporter avant transmission à la CNL le visa du wali.

- **La liquidation des aides :**

La CNL procédera à la vérification des listes à travers le filtre des demandes par le biais du fichier national.

Elle évalue les droits et élabore la décision collective d'octroi d'AAP précisant le montant de l'aide pour chaque acquéreur.

Elle met en place les crédits de paiement et signe avec le promoteur une convention de liquidation qui précise le montant de l'aide et les modalités de son versement.

Le promoteur engage les travaux dont l'état d'avancement – qui ouvre droit à la libération de l'AAP – est attesté par la DLEP.

La CNL libère l'aide de l'état par tranches selon l'état d'avancement des travaux. La dernière tranche est libérée au moment de la prise de possession (ou du transfert de propriété). Le promoteur qui opte pour la formule de la

vente sur plans, est tenu de souscrire une assurance auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI). Ce Fond de Garantie se porte garant des avances de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur. Cette assurance est jointe par le notaire au contrat de vente et son niveau se situe entre 0,1% et 1% du prix total du logement.

Les tranches du revenu et le niveau de l'aide ont évolué en fonction de l'augmentation du SNMG pour atteindre les 700 000.00 da.

- **Choix des promoteurs**

Le choix des promoteurs s'effectue au niveau du comité technique de wilaya sur la base d'un dossier comportant un registre de commerce autorisant l'activité immobilière et une fiche technique du projet.

- **Localisation des programmes de logements**

La localisation des projets se fait sur la base des instruments d'urbanisme approuvés (PDAU – POS). En général tous les projets sont localisés sur des terrains appartenant aux domaines de l'état et inclus dans les périmètres urbains et cela afin de permettre la cession aux promoteurs avec l'application des taux d'abattement prévus par la réglementation.

- **Assiette foncière et prix de cession**

Un abattement de 80 % sur le prix d'achat du terrain est consenti aux promoteurs.

- **Viabilisation des logements**

Les réseaux primaires et secondaires sont à la charge de l'état et les réseaux tertiaires sont à la charge du promoteur.

- **Réalité du LSP**

La formule du LSP a aujourd'hui à son actif plus 335 000 logements répartis entre les deux plans quinquennaux [Site du M.U.C]



Elle a connu un grand engouement de la part des couches de la population désireuse d'accéder à la propriété en se prenant en charge.

Cette forte attractivité s'explique par ce qui suit :

- 1- Le bénéficiaire est assuré de l'acquisition d'un logement en toute propriété.
- 2- qualité du logement bien meilleur que le logement social (surface – finition)
- 3- choix du voisinage
- 4- possibilité de personnalisation du logement
- 5- logement viabilisé

D'autre part la combinaison du soutien financier de l'état (abattement sur le prix d'achat du terrain + aide de la CNL) du crédit bancaire et l'apport de l'acquéreur constitue pour l'état une source de financement pour trois fois plus de logements que dans la formule classique du logement social.

Par cette formule, l'état arrive à mobiliser l'épargne des ménages en impliquant et en inculquant aux citoyens le sens de l'épargne pour obtenir un logement.

La vente anticipée sur plan et les préfinancements qu'elle génère (versement + avance CNL) ont notablement contribué à lever la contrainte fondamentale du financement des projets. Elle a créé un effet multiplicateur sur la création de nouvelles entreprises de promotion immobilière. Ainsi ce développement de la promotion immobilière qui prend en charge les responsabilités de maîtrise d'ouvrage allégé de ce fait les instances de l'état de missions inappropriées avec les missions principales de planification, de régulation et de contrôle qui sont les leurs.

- **Contraintes spécifiques au LSP**

Les problèmes et contraintes du LSP sont :

- 1- Déficit en terrain constructible

- 2- Faible performance de l'administration (PC –acte- certificat d'urbanisme comité technique)
- 3- Dysfonctionnement du marché des matériaux de construction
- 4- Disfonctionnement et lenteur dans l'octroi des crédits bancaires.
- 5- Effet d'exclusion du au critère de revenu du ménage.
- 6- Plafonnement du prix du logement fixé à 2 000 000.00 da
- 7- Solvabilité de certains acquéreurs.
- 8- Niveau de l'aide de l'état appréciable mais reste insuffisant.
- 9- Libération des crédits acquéreurs par les organismes reste trop lent.
- 10- Le calendrier actuel de libération des tranches de l'aide CNL est en déphasage avec le rythme d'avancement des travaux.
- 11- Travaux de viabilisation des sites très en retard.
- 12 - Insuffisances administratives et techniques (suivi, contrôle, assistance des ouvrages)
- 13- Défaillances de certains promoteurs (qualité des constructions et respect des délais de réalisation)
- 14- Augmentation sensible des prix du L.S.P. par rapport aux prix définis (introduction des nouvelles normes parasismiques qui exige 200 kg d'acier par m3 de béton au lieu des 140 kg prévus précédemment ; le prix du quintal d'acier est passé de 2 mille D.A. à 6 mille D.A).
- 15- Absence d'une mercuriale des prix (augmentation des prix de tous les matériaux de construction).
- 16-Manque de la main-d'œuvre (absorbé par le projet de l'autoroute qui présente des salaires plus attractifs).
- 17-Augmentation des prix des logements (plus 30 à 40 millions de centimes enregistré sur la valeur du logement, au cours de l'année 2005, soit un taux de

15% ; le prix du logement F3 est passé de 1,6 millions de D.A à plus de 1,85 millions de D.A. ; il a déjà atteint le prix du logement promotionnel).

#### **4.2.3- Le logement promotionnel aidé L.P.A**

- **Définition du LPA**

Le logement promotionnel aidé (LPA), est une formule fraîchement élaborée (depuis 2011) par les pouvoirs publics en remplacement du logement en location-vente et le logement social participatif LSP.

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

Les promoteurs immobiliers en charge des programmes de logements promotionnels aidés sont tenus d'agir dans le strict respect des dispositions du décret exécutif n°10-235 susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que les prescriptions techniques et les conditions financières définies dans le cahier des charges type et les conditions financières générales applicables à ce type de logement. Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur. Ceci a été accompagné de nouvelles mesures décidées, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. L'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 Da pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG, et de 400.000,00 Da pour les revenus

supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.

- **Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé ?**

Selon le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA :

1- la personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA.

2- le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé.

3- celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif (LSP), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente.

4- la personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement.

Aussi et pour être éligible à un logement Promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (SNMG).

Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables)

- 700 000 DA pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG.

- 400.000 DA pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.

Le revenu est constitué par celui du demandeur augmenté par celui du conjoint.

- Le crédit bancaire à taux bonifié

En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

- **Incessibilité du logement LPA**

En raison des multiples avantages accordés par l'Etat à ce type de logement, le logement LPA est frappé d'incessibilité durant les 5 premières années et ce à compte de la date d'établissement de l'acte de propriété.

- Superficie et typologie du logement LPA

La surface du logement LPA est fixée à 70 m<sup>2</sup> habitables avec une tolérance de 3% (+ ou - 4,3 m<sup>2</sup>). Ainsi il peut varier entre et 65,7 m<sup>2</sup> jusqu'à 74,3 m<sup>2</sup>.

La surface habitable est mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bains et des toilettes à l'exclusion des surfaces des balcons et séchoir.

Les logements LPA sont uniquement des appartements de type F3.

Chaque logement LPA est composé des éléments suivants :

1. une salle de séjour : sa surface doit être comprise entre 18 et 20 m<sup>2</sup>
2. deux (2) chambres : avec une surface comprise entre 12 et 14 m<sup>2</sup>
3. une cuisine : sa surface est de 10 à 12 m<sup>2</sup>
4. une salle de bains : avec une surface minimale fixée à 4 m<sup>2</sup>
5. une salle de toilettes (W.C) : avec une surface minimale fixée à 1,5 m<sup>2</sup>
6. un espace de dégagement

7. volumes de rangement

8. un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine

La conception des logements LPA doit être adaptée au mode de vie local et l'aménagement d'espaces verts conformes aux spécificités climatiques.

- **Prix de cession du logement LPA**

Concernant les conditions financières, le LPA doit être réalisé par un promoteur désigné dans le cadre d'un appel d'offres dans lequel les candidats sont tenus de proposer un prix de cession n'excédant pas les 40.000 DA le m<sup>2</sup> habitable, hors coût du foncier et ce, sur la base d'un contrat de vente sur plans

Ce qui veut dire que le prix du LPA variera selon la superficie entre 2.628.000 dinars et 2.972.000 dinars algériens hors coût du foncier.

Le prix de cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé en toutes taxes comprises, hormis les honoraires du notaire, et doit correspondre à un logement totalement achevé au sens de la législation et de la réglementation en vigueur.

D'autre part, il est prévu un abattement sur le prix du terrain au profit du promoteur de :

- 80% dans les wilayas d'Alger, Oran et Constantine.
- 95 % dans les wilayas des Hauts Plateaux et du Sud
- 90 % dans les autres wilayas du pays.

Un abattement de 100% est prévu pour le programme de 65.000 logements destinés à la location-vente initié par la Cnep-banque.

Toutefois, lorsque le projet comporte en partie la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, l'abattement accordé devra être limité à la superficie du terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation.

Le promoteur bénéficie d'un crédit à taux bonifié de (4% à la charge du promoteur).

- **Obligation du promoteur**

Le promoteur est tenu de souscrire à deux cahiers de charges :

- *Le premier* : cahier des charges type définissant les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

- *Le second* : cahier des charges type portant engagement du promoteur immobilier à prendre en charge les spécifications techniques particulières et les conditions financières ainsi que les conditions d'exécution du projet de logements promotionnels aidés.

Le promoteur est tenu de passer, par devant notaire, les contrats de vente sur plans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avec les acquéreurs dans un délai maximum de trois (3) mois suivant la date de notification à son endroit de la liste de ces derniers par l'autorité compétente.

#### **4.2.4- Logement Public Locatif LPL ou Logement social**

Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distinguent du logement laissé à l'initiative personnelle. Mais la définition qui prévaut en règle générale est celle qui a trait à sa destination.

En effet « *Le Logement Public Locatif plus connu sous l'appellation de logement social est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres* »,18 c'est un type de logement qui est réalisé par l'état (OPGI : choisis librement le bureau d'étude le plus compétant pour faire la conception architecturale

et l'entreprise la plus performante pour exécuter les travaux de réalisation.) sur fonds publics.

Ce sont des logements collectifs (appartements) qui sont occupés moyennant un loyer très bas.

Ce type de logement se caractérise par :

- Le logement social est destiné aux couches de populations vivant dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer trop élevé encore moins de postuler à l'acquisition d'un logement.

- Les logements à réaliser devront être de type F2 et F3 et devront obéir, par programme aux proportions et aux surfaces ci-après.

Il faut cependant souligner qu'au niveau d'un projet, les proportions par type de logement imposées à un programme, peuvent ne pas être respectées. Cette obligation doit être remplie par rapport au résultat global de ces proportions pour l'ensemble du programme.

Type de logement	Proportion	Surface normative	Surface max	Surface min
F2	50%	50m <sup>2</sup>	51.50m <sup>2</sup>	48.50m <sup>2</sup>
F3	50%	65m <sup>2</sup>	66.96m <sup>2</sup>	63.05m <sup>2</sup>
Moyenne	-	57.5m <sup>2</sup>	59.23m <sup>2</sup>	55.78m <sup>2</sup>

Tableau : surface par type de logement

-Les loyers pratiqués sur ce type de logements sont caractérisés par des prix administrés.

- Le logement social est financé totalement par l'état « à travers la CNL ».

- **Modalités d'accession au logement public locatif (logement social) :**

Le choix des bénéficiaires est confié à une commission communale présidée par le Président de l'Assemblée Populaire Communale qui comprend :

- Le président de l'assemblée populaire communale, président, - Trois (3) membres de l'assemblée populaire communale élus par leurs pairs, membres,



- Un représentant de l'U.G.T.A, membre; - Un représentant de l'O.N.M, membre,
- Un représentant de l'organisation nationale des enfants de chouhada (O.N.E.C), membre,
- Un représentant d'associations ou de comités de quartiers ou de village, membre, Les membres de la commission sont désignés par arrêté du wali territorialement compétent.

A l'exception du président de l'assemblée populaire communale, le mandat des autres membres est fixé à une année. Les dossiers de demandes sont examinés par cette commission, après enquête sur terrain par une brigade communale.

L'examen des dossiers doit être entamé trois (03) mois avant la date de réception des logements.

- **Qui peut postuler à un logement public locatif ?19**

Ne peut postuler à l'attribution d'un logement public locatif, la personne qui :

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

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

- **Qui peut bénéficier d'un logement public locatif ?**

Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, que la personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars. En outre, le postulant doit avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

## **Comment postuler à un logement public locatif ?**

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

- Un extrait de l'acte de naissance (n°12) ;
- Une fiche familiale pour les postulants mariés ;
- Un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence ;
- Un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus
- Un certificat négatif du postulant et de son conjoint délivré par la conservation foncière ;
- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements susvisées, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.

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

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

Les dossiers de demandes sont classés suivant un barème de cotations qui donne la priorité aux demandeurs à faibles revenus et qui sont logés dans des conditions précaires et très dégradées.

En outre, un tiers de logements à attribuer, est réservé aux demandeurs âgés de 35 ans au jour du dépôt de la demande.

Formule	Revenu mensuel	Ne pas posséder ni le conjoint de bien immobilier (lot de terrain à bâtir ou bien à usage d'habitation)	Ne pas avoir bénéficié ni le conjoint d'une aide financière de l'État en vue de la construction, l'aménagement ou de l'acquisition d'un logement	Autre critère
---------	----------------	---	--	---------------

**LPL (Logement social)**  
 Inférieur à 24.000 Da

Être résident depuis au moins 5 ans dans la commune de sa demande  
 - Avoir au moins 21 ans au moment de la demande

<b>LV : Location Vente (remplacé par LPA)</b>	Entre 24 000 et 108 000 Da
<b>LSP - Logement Social Participatif (remplacé par LPA)</b>	Entre 30.000 et 60.000 Da
<b>LPA</b>	Entre 24.000 et 108.000 Da

Tableau5. Tableau résumant les conditions d'éligibilité selon le revenu mensuel.

Formule	Type et prix d'appartement proposé	Aide de la CNL 400.000 Da ou 700.000 Da selon le revenu de l'acquéreur et de son conjoint
<b>LPL</b> <b>(Logement social)</b>	F2 F3 et F4 Prix : (surface du logement X 12 000,00 DA/ m <sup>2</sup> X Coefficient de Zone X Coefficient de sous zone X coefficient de Catégorie X Taux de vétusté).	
<b>LV</b> : Location Vente (remplacé par LPA)	F3 de 70 m <sup>2</sup> à 2.1 millions Da pour AADL1 et 2.614 millions Da pour AADL2 F4 de 85 m <sup>2</sup> à 2.7 millions Da pour AADL1 et 3.29 millions Da pour AADL2 Superficie avec une tolérance +ou- 3%	
<b>LSP</b> - Logement Social Participatif (remplacé par LPA)	F2 de 50 m <sup>2</sup> , F3 de 70 m <sup>2</sup> , F4 de 85 m <sup>2</sup> Superficie avec une tolérance de +ou- 3%  Wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine F2: 2.5 millions Da F3: 3.5 millions Da F4: 4.4 millions Da F5: 5.4 millions Da  Wilayas des hauts plateaux F2: 2.2 millions Da F3: 3.1 millions Da F4: 3.9 millions Da F5: 4.8 millions Da  Wilayas du sud F4: 2.6 millions Da F5: 3.5 millions Da  Autres wilayas F2: 2.3 millions Da F3: 3.3 millions Da F4: 4.1 millions Da F5: 5.1 millions Da	

Tableau6. Tableau résumant les conditions d'éligibilité et les aides directes aux acquéreurs de chaque formule.

#### **4.3- Textes réglementaires de référence :**

Disposition des articles 77 de la loi de finances pour 2010 et 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009.

Décret exécutif n° 04-334 du 10 Ramadhan 1425 correspondant au 24 octobre 2004 modifiant le décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.

- Décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social.

- Décret exécutif n°76-2000 du 16 avril 2000 complétant le décret exécutif n°98-42 du 11 février 1998.

Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé

Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat

Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

#### **4.4- Les différents organismes intervenants :**

L'étude et la réalisation de logements fait intervenir plusieurs institutions parmi elles nous pouvons citer :

#### **4.4.1- La Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) :**

C'est un établissement public, sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

Il est chargé de :

- mettre en œuvre, au niveau local, la politique en matière d'urbanisme et de construction,
- veiller en relation avec les services des collectivités locales, à l'existence et à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme,
- veiller dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, à la mise en œuvre des mesures de police d'urbanisme, au respect de la qualité architecturale de la construction et à la protection des sites historiques, culturels et naturels marqués,
- délivrer des permis de construire, donc veiller au respect des prescriptions et directives des instruments d'urbanisme en terme d'urbanisme (vocation, prospect, trame urbaine, COS et

VRD, contraintes et servitudes, etc.) et aussi en terme d'architecture (typologie architecturale, matériaux de construction, etc.),

Entreprendre toutes actions en vue de l'amélioration du cadre bâti et du développement d'un habitat conforme aux exigences sociales et climatiques et d'aménagement foncier,

- veiller à la maîtrise des technologies et des coûts de construction, en rapport avec le contexte local,
- donner des avis techniques pour l'établissement des divers actes d'urbanisme et d'en assurer le contrôle,
- suivre, en relation avec les structures concernées, les études d'aménagement et d'urbanisme visant la maîtrise du développement du territoire communal,

- soutenir et suivre les opérations de rénovation urbaine et d'aménagement foncier,
- procéder à l'inventaire des éléments constitutifs marquant des architectures locales en vue de leur préservation et de leur intégration,
- promouvoir des actions d'intégration des tissus spontanés et des grands ensembles en matière d'urbanisme et d'architecture. (BENMESSAOUD, 2006, P.13-14)

#### **4.4.2- La Direction du Logement et des Équipements Publics (DLEP) :**

C'est un établissement public, sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Il est chargé de :

- proposer, à partir d'une évaluation périodique, les éléments d'une politique d'habitat adapté aux conditions et spécificités de la wilaya notamment en ce qui concerne la typologie,

- créer en relation avec les structures concernées et les collectivités locales les conditions de dynamisation de la réalisation des opérations d'habitat social et d'encourager l'investissement privé dans le domaine de la promotion immobilière,
- initier des études de normes en matière d'habitat rural et d'habitat évolutif adaptés aux spécificités locales, et encourager les initiatives en matière d'auto construction par un encadrement permanent,
- constituer les divers dossiers réglementaires nécessaires aux consultations des études et des travaux, ainsi qu'à la délivrance des permis de construire et d'assurer la gestion des opérations des équipements publics dans le cadre du pouvoir qui lui est confié et des crédits alloués,
- veiller à l'application des textes législatifs et réglementaires en matière de comptabilité publique, de marché et de maîtrise d'œuvre. (BENMESSAOUD, 2006, P.16)

#### **4.4.3- L'office de la Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) :**

L'office de promotion et de gestion immobilière est un établissement public soumis aux règles de droit commercial. Il est chargé principalement de promouvoir le service public en matière de logement social. Il est en charge de l'exécution des programmes de logements ; lancement d'appels d'offre pour les études et les réalisations, suivi des travaux et suivi financier. A titre secondaire, il est chargé de :

- La promotion immobilière
- La maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de tout autre opérateur,
- La promotion foncière,
- Les actions de prestation de services en vue d'assurer l'entretien, la maintenance, la réhabilitation et la restauration des biens immobiliers

L'office de promotion et de gestion immobilière est, en outre, chargé de gérer les biens immobiliers qui lui sont confiés.

En matière de gestion immobilière, l'OPGI est chargé :

- De la location et/ou de la cession des logements et locaux à usage professionnel, commercial et artisanal,
- De la gestion locative ainsi que des produits de la cession des biens immobiliers qu'ils gèrent,
- Du contrôle du statut juridique des occupants des logements et locaux,
- De l'organisation et de la coordination de toutes les actions destinées à permettre une utilisation optimale des ensembles immobiliers qu'ils gèrent, toute autre action entrant dans le cadre de la gestion immobilière. (BENMESSAOUD, 2006, P.13)

#### **4.4.4- L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) :**

L'Agence AADL a été créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la



tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. Elle assure une mission de service public et, est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'Agence a pour objet, sur l'ensemble du territoire national :

La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.

- L'encadrement et la dynamisation des actions de :
- Résorption de l'habitat insalubre,
- Rénovation et de restauration des tissus anciens,
- Restauration urbaine,
- Création de villes nouvelles.
- L'élaboration et la vulgarisation, en vue de leur développement, des méthodes de construction novatrices à travers son programme d'action. La conception et la diffusion la plus large de l'information, en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier (promoteurs, citoyens, institutions financières, pouvoirs publics locaux, producteurs de matériaux, bureaux d'études, entreprises de réalisation, gestionnaires d'immeubles, associations, etc.)

L'Agence AADL a été chargée par le ministère de l'habitat de la mise en place de l'Observatoire National de l'Habitat en 1996.

L'observatoire est chargé de recueillir, analyser, traiter et diffuser les informations nécessaires pour éclairer et/ou appuyer les prises de décisions en matière de politique du logement.

Les travaux de l'observatoire ont pour objectif, la mise à disposition de tous les opérateurs (État, collectivités, promoteurs, public, etc.) des informations fiables et régulièrement mises à jour.

Pour la mise en place de la banque de données, les études suivantes sont engagées ou programmées :

- L'étude du marché du logement,
- L'étude du marché locatif,
- L'étude du marché du foncier,

- L'étude du système du suivi des instruments et des actes d'urbanisme,
- L'étude des coûts de viabilisation et d'aménagement,
- L'analyse des contraintes pour la maintenance, la rénovation et/ou la réhabilitation du parc existant,
- La mise en place d'un système d'indicateurs,
- Le plan local de l'habitat.

#### **4.4.5- La Caisse Nationale du Logement (CNL) :**

La Caisse Nationale du Logement est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), sous tutelle du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Elle a pour mission principale de financer la réalisation des différents programmes de logements du ministère de l'urbanisme et de l'habitat et les réalisations individuelles d'habitations par l'intermédiaire de promoteurs immobiliers, des entreprises de construction ou d'auto constructeurs.

Elle est chargée :

- De gérer le budget et les aides de l'état destinées à l'habitat, pour tout ce qui concerne les loyers, les opérations d'amélioration de l'habitat précaire, la restructuration urbaine, la réhabilitation et la préservation du cadre bâti et la promotion du logement à caractère social,
- De promouvoir toute forme de financement de l'habitat, par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que celles du ministère,
- Elle est chargée de proposer toutes études ayant pour but l'amélioration de l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat,
- Réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches concernant l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et favoriser les actions d'information, d'échanges d'expérience et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat. La CNL a aussi pour mission

la gestion des aides à la réhabilitation et à l'accèsion à la propriété (AAP).

Cette dernière consiste en un soutien financier des ménages, dans le cadre de la construction, la réhabilitation ou de l'acquisition d'un logement familial, il s'agit d'une aide financière non remboursable octroyée, par l'état, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière de crédit.

Actuellement, la CNL gère différentes formules de logements qui sont :

1. le logement social locatif,
2. le logement social participatif,
3. le logement promotionnel,
4. le logement individuel. (BENMESSAOUD, 2006, P.14-16)

#### **4.4.6- L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière « ENPI – SPA »,**

Société par Actions a été créée le 06 Mai 2009 conformément à la résolution N° 05/92 du 22 Janvier 2009, portant sur la réorganisation des Entreprises de Promotion du logement Familial « E.P.L.F » dont le siège social est situé à Alger, Route de Sidi Yahia, Bir Mourad Rais.

La mise en œuvre de la restructuration des Entreprises Publiques Economiques-EPLF, a donné naissance à l'entreprise ENPI, par voie de fusion absorption.

Activité Principale

L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière « ENPI - SPA », chargée de :

- L'acquisition de terrains d'assiettes en vue de lancer toutes opérations concourant à la conception, le financement de la réalisation d'ensembles immobiliers.
- L'acquisition de terrains d'assiette, en vue de la réalisation de programmes de lotissement viabilisés dont les parcelles sont destinées à la vente.

- L'acquisition d'immeubles bâtis, en vue de leur réhabilitation, rénovation ou restructuration et destinés à la vente.
- La gestion d'ensembles immobiliers.
- Le conseil et l'assistance en matière de gestion du patrimoine.
- La réalisation du programme de logements Promotionnels Publics « LPP » ; Programme d'intervention sur tout le territoire national pour tous types de logements collectifs, semi collectifs et individuels.

### **5.Aspect architecturale du logement en Algérie :**

Le logement est une des inventions architecturales parmi les plus importantes du vingtième siècle. Le vingtième siècle fut aussi caractérisé par une croissance démographique et une industrialisation sans précédent. Ces deux paramètres ont permis de résoudre les problèmes hygiéniques lié à la crise dû à la pénurie du logement à cette époque, cela par la construction massive de logements dans des laps de temps record et à des prix relativement raisonnables, cela n'aurait pu être possible si on n'aurait pas eu recours à la standardisation du logement.

Pour les gestionnaires du secteur du logement « la meilleure architecture est celle qui réduira au maximum le gaspillage inutile de matériaux et l'effort superflu de main d'œuvre, qui permettra au machinisme et à la grande production de remplir leur rôle économique : diminuer le prix de revient », (SELLIER, 1980, P.90) cela afin d'accélérer, par la rationalisation du travail et la production en série, cette production augmentera la capacité de construction des logements et cela les rendra plus accessible d'une part vu leur disponibilités et d'autre part par leur prix relativement abordables que ce soit pour une accession ou une location.

La standardisation par sa définition est l'adoption de caractéristiques techniques communes à des fins de simplification en d'autre termes standardiser, signifie normaliser qui indique à son tour se soumettre à des

normes cela d'une part, d'autre part, standardiser signifie uniformiser donc avoir recours à un modèle unique.

Aujourd'hui, le système de distribution des appartements, les dimensions et les surfaces des pièces, la réglementation de sécurité et de confort, sert de référence et le plus souvent de programme pour l'ensemble de la construction de logements.

Certes, le recours à des modèles donc à une typologie particulière fut le mot d'ordre, mais une diversification dans les formes, la morphologie de ces constructions nous conduit à les classer selon trois catégories :

- le logement individuel «habitat individuel»,
- le logement semi collectif «habitat intermédiaire»,
- et le logement collectif «l'immeuble».

Ces trois typologies revêtent de certaines caractéristiques communes et que nous nous devons d'éclaircir, c'est pour cette raison que nous classons ces caractéristiques en trois grandes parties :

- La morphologie urbaine.
- La morphologie de l'immeuble.
- la configuration par étage.

### **5.1- La morphologie urbaine :**

- **Les terrains choisis :**

« L'urbanité commence au cœur du logement, au centre du projet. C'est la façon donnée à chacun de vivre l'espace de ses jours et de ses nuits, tout en côtoyant l'autre de manières variées. C'est le système paradoxal de l'unique et du multiple, de la rencontre et de l'isolement, du monument et du quotidien ». <sup>60</sup>

Ainsi, qu'il s'agit de maisons individuelles, d'habitat intermédiaire ou d'immeubles, la majorité des bâtiments ne s'éloignent pas des franges de la ville. Les opportunités foncières offertes aujourd'hui étant souvent liées à la migration de l'industrie et de l'artisanat, il s'agit donc de terrains situés en périphéries, à une distance variable du centre, suivant l'histoire propre de la ville. Donc nous pouvons qualifier ces terrains de « terrain en milieu urbain » ou « de terrain en milieu préurbain ».

- **Implantation au terrain :**

L'implantation du projet doit être conforme aux prescriptions définies par les instruments d'urbanisme. Il devra être procédé, dans l'étude préliminaire, à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l'importance des contraintes et les spécificités afin d'en tenir compte dans la justification du parti adopté et dans la conception du projet en général<sup>61</sup>. L'architecture adoptée doit apporter les nuances, la souplesse, la variété qui permettront de satisfaire au mieux les exigences des habitants en termes d'esthétique et de confort et rendront le quartier agréable à habiter. La constante du repère doit être toujours présente, l'environnement urbain créé doit permettre à chacun de retrouver son lieu, de reconnaître et de s'approprier son espace. Quelques paramètres particuliers qui doivent être pris en considération selon les prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements émis par le ministère de l'habitat. Le maître de l'œuvre devra lors de la conception veiller à :

- Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles.
- Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte(contraste-intégration).

---

<sup>60</sup>ELEB-VIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.7.

- Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés. Les candidats devront rechercher et imprégner à leurs travaux un caractère urbain propre, ils devront prévoir des espaces de transition assurant un passage graduel du public au privé. La création d'espaces de convivialité intra îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie doit être encouragée :
- Rechercher, selon la taille du programme une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité.

Viser, comme objectif à obtenir une architecture aboutie, devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ; cette notion doit se traduire par l'adoption d'un agencement et d'une architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations de leur logement.

- Veiller à l'utilisation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale. Rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces et des implantations à la richesse des formes et des volumes, tout en limitant au maximum les travaux de soutènement.
- Une attention particulière, doit être apportée, lors de la conception, à l'économie du projet. Celle-ci doit être en adéquation avec les attendus la nature et la destination des constructions.

- **Aménagements extérieurs :**

Dans le but de concevoir un projet fini et harmonieux, il y a lieu de :

- Prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier urbain adapté et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales.

---

<sup>61</sup>MHU, 2007, P.3.

- Prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques des revêtements adéquats. Il est recommandé pour les voies mécaniques l'utilisation de l'enrobé à chaud :
- Éviter la superposition des espaces réservés aux aires de jeu et circulations piétonnes avec celui de la circulation mécanique.
- Tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite.
- prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois âges (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente en réfléchissant les limites et les croisements).
- Prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, soit à raison d'un véhicule pour 02 logements, ou à 02 véhicules pour 03 logements selon la localité.
- Convenir d'une conception générale du projet de façon à ce que la réalisation du logement, des VRD et de ses aménagements secondaires y compris les locaux techniques et postes transformateurs soit menée simultanément.
- Privilégier les espaces de regroupement par rapport aux espaces de circulation.
- Prendre en charge, lors de la conception, le souci d'intégrer le poste transformateur au rez-de-chaussée de l'immeuble en conformité des recommandations et exigences de la SONELGAZ.
- Prévoir, pour des considérations sanitaires et d'hygiène, des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute agression visuelle et nauséabonde.
- S'assurer que l'éclairage extérieur doit être conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

- **Façades et alignement :**

En majorité situés en milieu urbain ou périurbain, les projets portent un regard sur la ville dont ils retiennent certaines caractéristiques ; alignements, gabarits ou composition de façades sont des thèmes fréquemment abordés, et que ce



soit pour y adhérer ou pour les réfuter <sup>62</sup>. Les façades doivent tenir compte des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants. Pour une meilleure réussite de la volumétrie du projet, il est souhaitable de jouer avec les terrasses, les toitures et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs, la forme des toitures et des cages d'escaliers peuvent faire varier l'aspect des édifices et valoriser le paysage urbain. Le traitement des façades doit dans tous les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation). Les matériaux devront participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en œuvre. La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement selon l'orientation des façades et les autres caractéristiques du climat. Le compartiment bas ou la base de l'immeuble constitue plutôt un espace de la ville ou du quartier ; ils doivent favoriser, avec une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse en évitant l'anonymat à travers un traitement adéquat, différencié de façon prononcée par rapport au traitement du compartiment haut. Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, constituant les logements, doit fournir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés. Un traitement particulier, intégré à l'ensemble, doit être réservé aux soubassements afin d'éviter leur usure et salissure.

## **5.2- La morphologie de l'immeuble :**

Des unités en îlots ou en rues doivent être privilégiées en veillant aux conditions de leur gestion et de leur appropriation. La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme. La conception de logements sur vide sanitaire doit être évitée, lorsque cette option est rendue nécessaire, il y'a lieu de : - prévoir des trappes de visite aux endroits appropriés de manière à permettre un accès facile et étanche, - prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de

---

<sup>62</sup>ELEBVIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.15.

manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement, réaliser les raccordements des eaux usées et des eaux vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plateforme du bâtiment. Les raccordements réalisés à l'aide de coudes au niveau des vides sanitaires sont à bannir. Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas 4% de pente avec une largeur d'au moins 0.70 m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite. Des typologies collectives, semi-collectives et individuelles groupées doivent être conçues selon la région et la taille de l'agglomération. Dans le cas des logements collectifs, la priorité sera donnée à une conception de quatre logements par niveau en évitant le cas de distribution des pièces d'un seul côté du couloir. L'aménagement des terrasses accessibles communes peut être toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires. Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée. Cet espace, planté devra être protégé par une clôture légère dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60cm de hauteur. Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le palier intermédiaire est à bannir. La porte d'accès à l'immeuble doit être un élément d'appel jouissant d'un traitement décoratif adapté. A l'étage, le concepteur doit distinguer le palier de repos de l'espace de distribution des logements<sup>63</sup>.

### **5.3- Configuration par niveau :**

L'immeuble est composé de plusieurs étages superposés, c'est l'espace compris entre deux planchers reliés par un escalier.

- **Les espaces communs :**

Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes se traduisant notamment par :

---

<sup>63</sup>. MHU, 2007, P.6.

- La réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.
- La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers, de revêtements appropriés et de qualité.
- L'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement adéquat.
- La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.
- L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.

Désignation	Distance
Largeur hall d'entrée	3.00 m
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe d'accès.	4.00 m
Largeur porte d'accès de l'immeuble	1.50 m
<b>Tableau9. Dimensions minimum à respecter pour les circulations communes</b>	

- **Le logement (l'appartement) :**

- A. Organisation spatiale :**

La taille moyenne d'un logement de type F3, correspond à une surface habitable de l'ordre de 67m<sup>2</sup> avec une tolérance de (+) ou (-) 3%. Chaque logement se composera de :

- 1- un séjour,
- 2- deux chambres,
- 3- une cuisine,
- 4- une salle de bain,
- 5- un WC,
- 6- un espace de dégagement,
- 7- des volumes de rangement,
- 8- et un séchoir. Les dimensions internes nettes des éléments 1 à 7 constituent la surface habitable du logement.

## **B. Organisation fonctionnelle :**

Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le hall de distribution. La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en rentabilisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels. Il est nécessaire de pouvoir isoler, dans la conception, la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage. Certains espaces doivent être réfléchis et conçus en fonction des utilisations et des usages locaux tout en répondant à la logique de l'organisation des espaces et de leurs articulations.

Prévoir à chaque fois que possible, en vertu des spécifications locales et des possibilités offertes par la conception elle-même, mais toujours dans le respect des règles d'aménagement prévues par la réglementation, l'utilisation la plus rationnelle des espaces.

## **C. Organisation et répartition des espaces :**

Séjour : Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Sa surface moyenne varie de 19m<sup>2</sup> à 21m<sup>2</sup> selon la taille du logement.

Chambre : Sa surface doit être comprise entre 11 à 13 m<sup>2</sup>. Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

Cuisine : En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas ; sa surface est de l'ordre de 10m<sup>2</sup>.

Salle de bain : Sa surface moyenne est de 3.5m<sup>2</sup>. Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard. Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre 60x70 et 70x70. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

Toilette : Sa surface minimale est de 1 m<sup>2</sup>, conçue de manière à ne constituer

aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès. Les salles d'eau doivent être conçues de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

Dégagement : La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder 12% de la surface habitable du logement. Ils doivent en plus assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

Séchoir : Il prolonge la cuisine ; sa largeur doit être de 1.40m au minimum. Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur. Cet espace peut être éventuellement exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

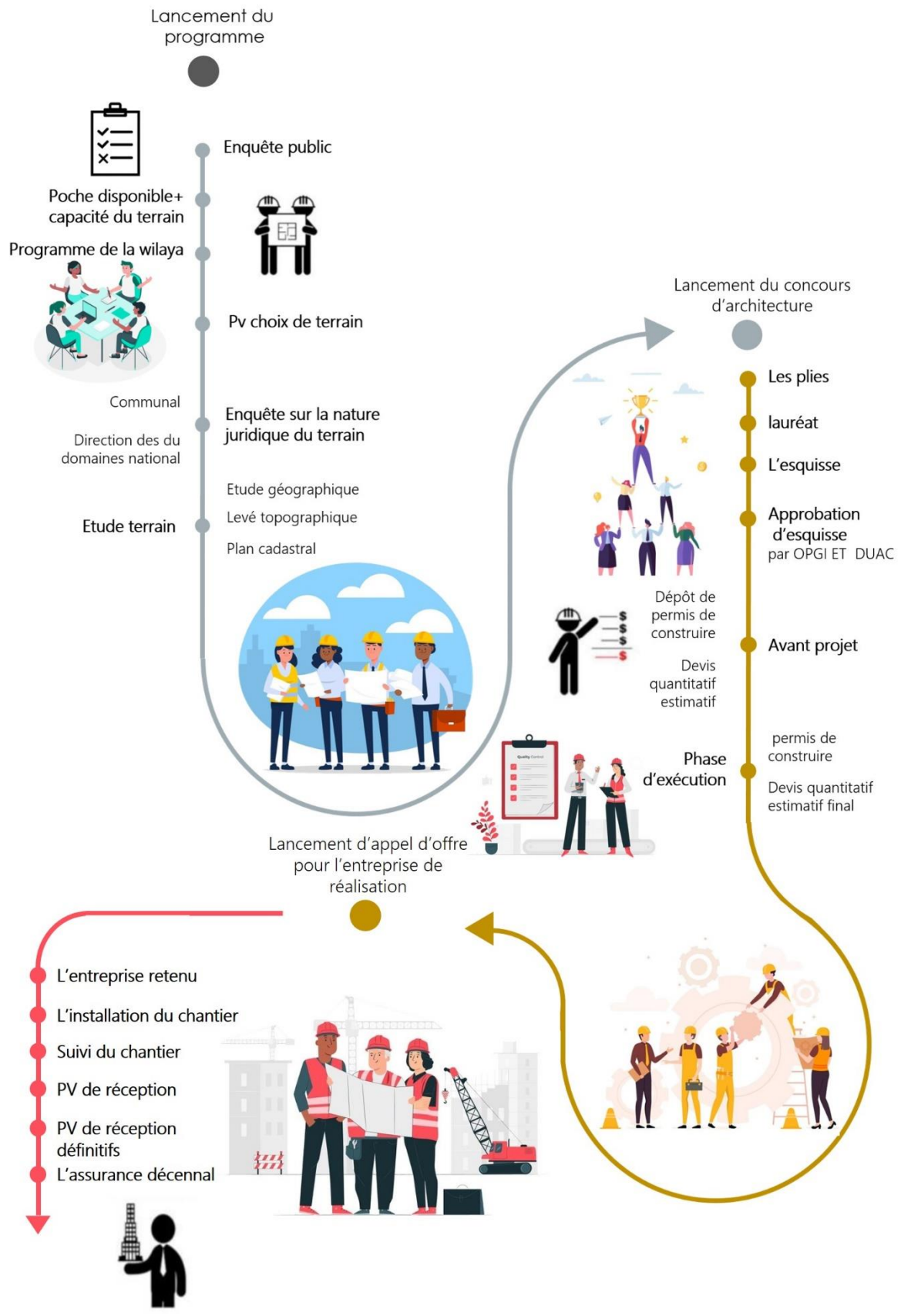
#### **D. Répartition des surfaces du logement :**

La surface habitable moyenne du logement de type F3 est de 67m<sup>2</sup> avec une tolérance de (+ ou -) 3%. Le tableau suivant représente répartitions précédemment citées par surfaces.

Désignation	Logement de type F3 (en m <sup>2</sup> )
Séjour	20
Chambre 01	11
Chambre 02	13
Cuisine	10
Salle de bain	3.5
Toilettes	1.5
Rangement	1
Hall de distribution ou dégagement	7
Total	67
Séchoir	5
<b>Tableau10. Répartition des surfaces d'un logements de type F3</b>	

## **6. Conclusion :**

Nous nous sommes attelé dans ce chapitre à donner une synthèse sur les principaux organismes intervenants dans le secteur du logement, ainsi que la législation et les réglementations en vigueur qui les régissent. Il faut noter qu'une gamme de formules de logement, dans un souci qualitatif, a été initiée par la nouvelle politique du logement en Algérie. A noter également que chacun des organismes est responsable d'une ou de plusieurs formules de logement. Ce chapitre est un arrière-plan à la compréhension des enjeux du logement dans ses dimensions socio-économiques. Comprendre ces enjeux, c'est comprendre l'intérêt que peut porter les pouvoirs publics pour remédier à la crise de logement, c'est comprendre aussi l'intérêt des projets de logement. Ce chapitre est aussi un arrière-plan pour comprendre le paysage institutionnel en Algérie dans lequel évoluent la conduite et la pratique des projets de logement. Il permet par conséquent de comprendre l'environnement dans lequel évoluent les rapports maître d'œuvre-maître d'ouvrage dans un processus de conception de logement. Ce chapitre permet également de mettre en exergue les potentiels éléments d'analyse du contexte d'investigation de notre travail à savoir : la typologie du logement, la morphologie urbaine, la morphologie de l'immeuble, la configuration par étage, ainsi que l'organisation spatiale et fonctionnelle du logement. Ces éléments d'analyse sont une des clés aux données pertinentes de notre question de recherche. Ils permettent d'orienter la collecte des données avant de se lancer dans l'étude de projets réels. La partie suivante du mémoire sera dédiée à cet objectif.



**Fig.17** Le schéma du processus d'étude et réalisation d 'un projet

## Chapitre 03

Présentation du **Cas d'Etude**

**Logement Social à Relizane**



*« Rendre possible un habitant mieux adaptés, dans le présent et pour l'avenir, aux exigences profondes de notre société. Il s'agit de stimuler l'innovation ainsi qu'une recherche coordonnée, dans toutes les phases et tous les aspects de la construction des logements : conception, réalisation, cout, qualité, environnement et plus généralement, cadre de vie... »*

*J. Chaban-Delmas*

## 1.Introduction :

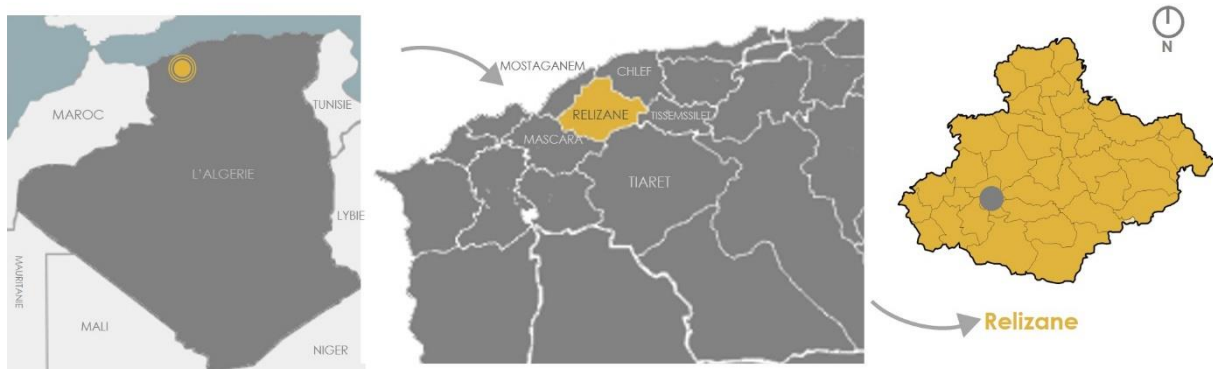
Ce volet se donne l'objectif de présenter le contexte physique générale de notre cas d'étude « la ville de Relizane » Ce troisième chapitre est consacré à une brève présentation de la ville de Relizane en donnant un aperçu de sa localisation, son historique avant l'indépendance jusqu'au nos jours, et même son développement urbain et les différents modes de production d'habitat qui existe dans la ville et son influence sur la forme de la ville et son développement. Et une analyse critique d'un cas d'étude bien choisis.

## 2.Présentation du périmètre d'étude :

Située dans le Nord-ouest de l'Algérie à environ 280 km d'Alger, elle est bordée à l'est par les wilaya Chlef, Tissemsilt et Tiaret, à l'ouest par les wilaya Mascara et Mostaganem, au nord par les wilayas Chlef et Mostaganem et au sud par les wilayas Mascara et Tiaret.

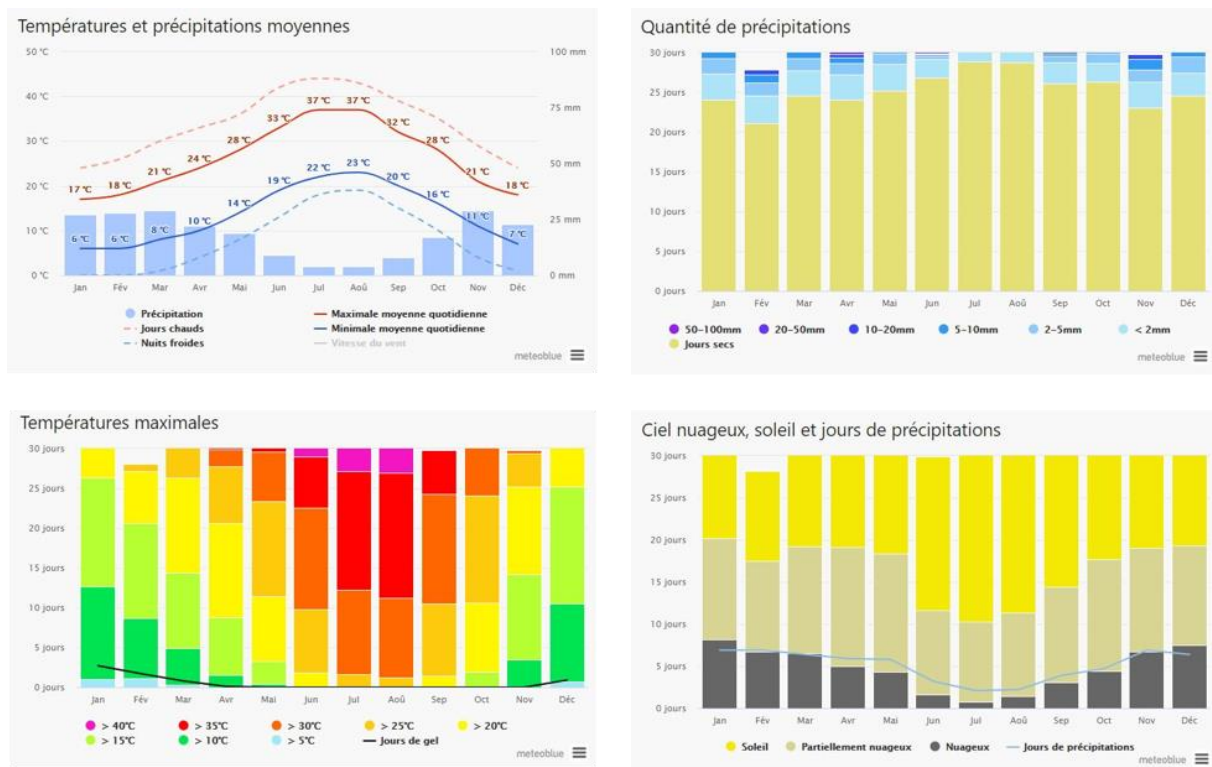
Son altitude atteint les 50m jusqu'à 250 m (Altitude de la ville est de 74 à 91 m), la vallée du Chlef et la plaine de la Mina, confèrent à la wilaya une vocation agricole par excellence.

Entourées par les monts de l'Ouarchenis au Sud-Est, les monts de Béni Chougrane au Sud-ouest et les monts de la Dahra au Nord.



**Fig.18 Position géographique de la ville de Relizane.**

Son climat est chaud et sec en été, mais il est frais et pluvieux en hiver. La pluviométrie moyenne a été estimée à 211 millimètres/an au cours de la dernière décennie.



**Fig.19 Climat de la région de Relizane.**

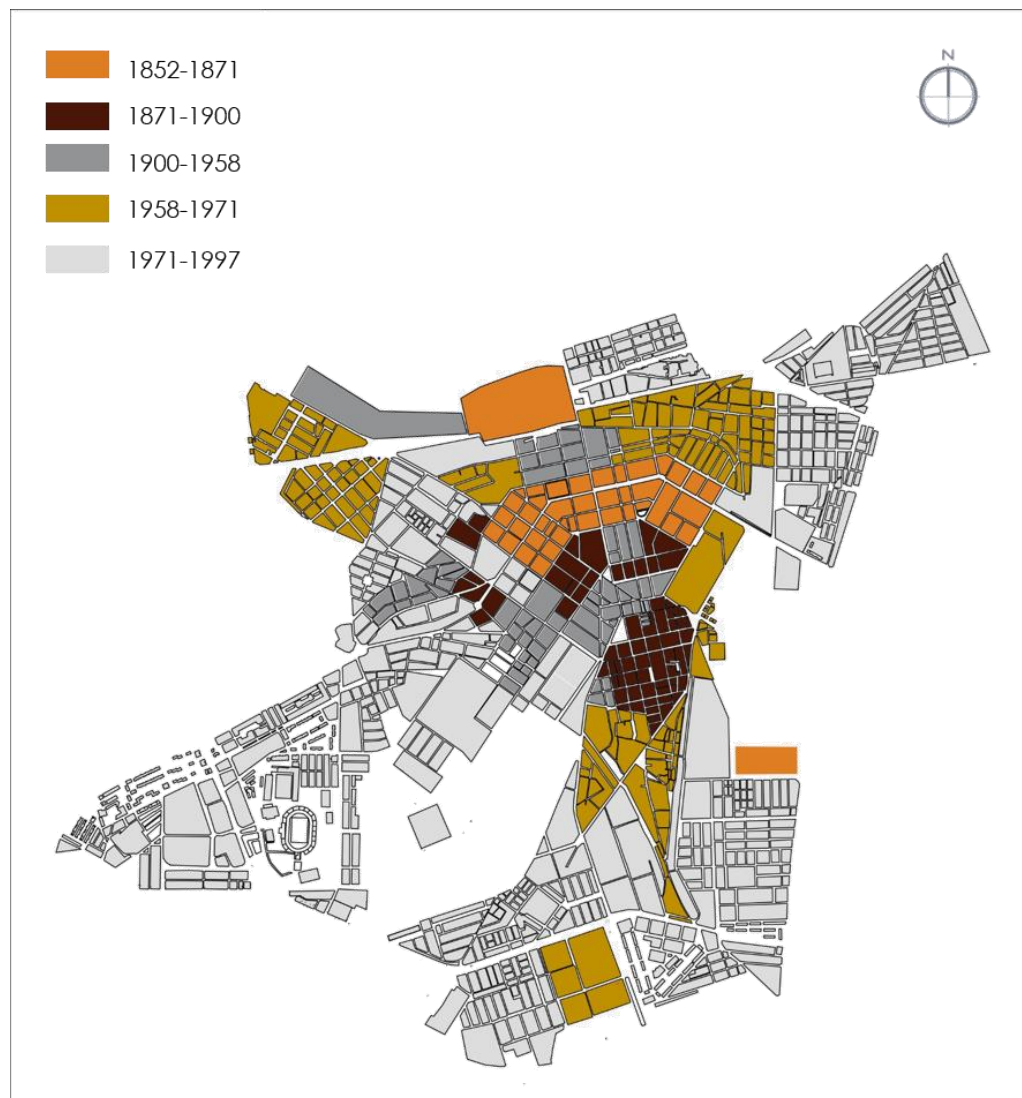
La population de la wilaya compte 726 182 habitants, soit une densité de 150 habitants par Km<sup>2</sup>. L'agglomération de Relizane est habitée par, environ, 400.000 habitants. La population ayant un âge inférieur à 15 ans représente 28% du total de la population, de cela elle constituera dans les années à venir une importante ressource humaine à garantir un logement décent.

• **Croissance urbaine de la ville de Relizane.**

L'histoire de la région remonte à l'époque des royaumes des Numides qui se situe entre 203 et 213 av. J.-C. La région tire son nom d'un cours d'eau appelé Mina. La région de la Mina connaît sous la domination romaine qui a duré près de cinq siècles, son apogée dans le développement agricole et commercial en raison de la fertilité de ses terres et de la richesse de son sol.

Au 19<sup>e</sup> siècle, l'agriculture est très souvent menacée par de fréquentes sécheresses. Ce n'est en 1852 que les troupes françaises occupent Relizane, le centre de population est créé par décret impérial le 27 février 1857, il est élevé au rang de commune de plein exercice le 5 février 1871.

En 1844, le génie français répare l'ancien barrage (les anciens ouvrages hydrauliques rétablis en partie au 18 siècle). En 1853, les premiers Européens s'installent dans la plaine et cultivent de petites superficies en blé et en orge plus quelques surfaces de tabac vite abandonnées (le paludisme décime à l'époque des populations entières). Mais la création de Relizane n'est décidée qu'en janvier 1857. Depuis, certaines maisons construites après le chemin de fer Alger-Oran lui donnent un visage nouveau. Entre temps la population européenne augmente. Les Français viennent du Midi (Gard) et les Espagnols de Valence, d'Alicante, de Murcie, d'Almeria. Une vingtaine de fermes faisaient la culture du coton. La ville connaît alors un développement prodigieux.



**Fig.20 Processus d'évolution urbaine de la ville se Relizane.**

• **Nouvelle dynamique dans la construction par le PDAU 2014 de la ville de Relizane :**

La volonté des pouvoirs publics à améliorer la qualité de l'urbanisme et des constructions impose l'ouverture de plusieurs chantiers de réformes, ciblant aussi bien les aspects législatifs, organisationnels que techniques. Tout d'abord en amont, parce que la prise en charge de la qualité commence au niveau des études d'urbanisme. Pour mieux comprendre le processus de la construction il faut tout d'abord analyser et étudier les instrument d'urbanisme (PDAU et POS).

Point de concordance (+) :	Points de Conflit ( - ) :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition d'une extension de la ville vers le sud et le sud-ouest</li> <li>- Délocalisation de l'activité industriel vers le nord de la ville</li> <li>- Extension de la zone d'activité industrielle</li> <li>- Délocalisation de gare ferroviaire</li> <li>- Préservation des terrains agricoles</li> <li>- Valorisation d'oued mina</li> <li>- Proposition des aires de loisir</li> <li>- Extension de campus universitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faiblesse de la vision stratégique</li> <li>- Patrimoine architectural négligé</li> <li>- Négligence du potentiel historique (site archéologique)</li> <li>- Concentration des interventions sur une partie de la ville et le risque de déséquilibre entre le nouveau tissu au sud et l'ancien tissu au nord</li> <li>- Absence de prise en charge des besoins sociaux des habitants qui ont des activités regroupé dans une partie de la ville</li> <li>- Concentration des équipements administratifs et éducatifs qui va engendrer « No Man's Land » quand les activités ne sont pas exploitées</li> <li>- Vois mécanique proposé défigure le paysage urbain (les ponts qui traversent Oued MINA et le canal)</li> </ul>
<p><b>Tableau11. Critique du PDAU</b></p>	

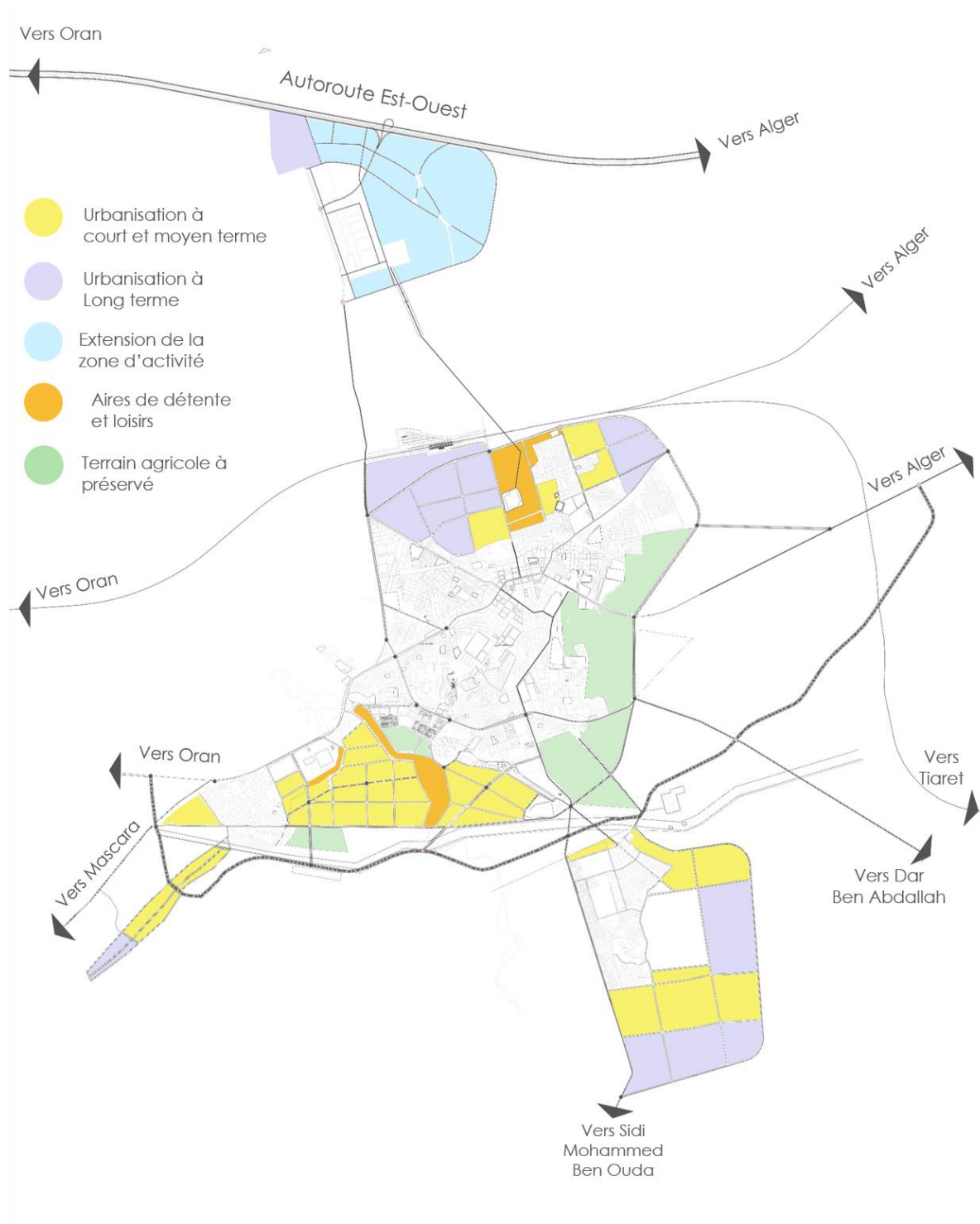


Fig.21 Schéma de structure de PDAU 2014.

#### Synthèse :

Le PDAU est concentré sur le besoin de reloger les habitants en assurant le minimum de besoins telle que les équipements éducatifs et les activités tertiaires. Il a négligé les orientations et les enjeux de construire une ville durable qui réponde à tous les besoins de la société locale, à l'économie et à l'environnement.

### **3.Analyse et regard critique à travers l'étude de cas :**

#### **3.1- Présentation du cas d'étude :**

Après avoir présenté l'évolution urbaine de la ville et la stratégie du PDAU, nous intéressons à une lecture et analyse d'un cas d'étude.

PROJET : 500 + 500 / 3 000 L.P.L A RELIZANE WILAYA DE RELIZANE.

MAITRE DE L'OUVRAGE : office de promotion et de gestion immobilière (OPGI)

ENTREPRISE D'ARCHITECTURE : EURL BAHOUS

ENTREPRISE DE REALISATION : CRCC17 /CHINE

LOCALISATION : POS 03 Bourmadia Relizane

Le terrain destiné à recevoir le projet est délimité par :

\*Nord : Terre Agricole.

\*Sud : Université.

\*Est : Terre Agricole.

\* Ouest : Terre Agricole.

#### **3.1.1-Assiete foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain) :**

C'est un terrain domanial attribué à une exploitation agricole collective qui a été expropriée et indemnisée vu que le terrain se situe à l'intérieur du périmètre urbain délimité par le PDAU de la ville.

#### **3.1.2- Consistance du projet :**

Le projet consiste à l'élaboration d'un programme d'habitat de 500 + 500 Logements publics locatifs (L.P.L) a Relizane programme 500 + 500 / 3 000 L.P.L de type F3. Il est composé de 7 ilots.

ILOT	TYPE DE BLOC	NOMBRE DE BLOC	NOMBRE DE LOGEMENT	SURFACE HABITABLE PAR BLOC	SURFACE HABITABLE TOTALE
Ilot "A"	Bloc "A"	01	24	1 612.68	1 612.68
Ilot "C"	Bloc "A"	01	24	1 612.68	1 612.68
	Bloc "C"	02	48	1 618.80	3 237.60
	Bloc "D"	04	96	1 631.28	6 525.12
Ilot "D"	Bloc "A"	01	24	1 612.68	1 612.68
	Bloc "C"	02	48	1 618.80	3 237.60
	Bloc "D"	04	96	1 631.28	6 525.12
Ilot "E"	Bloc "A"	01	24	1 612.68	1 612.68
	Bloc "C"	02	48	1 618.80	3 237.60
	Bloc "D"	04	96	1 631.28	6 525.12
Ilot "F"	Bloc "A"	01	24	1 612.68	1 612.68
	Bloc "C"	02	48	1 618.80	3 237.60
	Bloc "D"	04	96	1 631.28	6 525.12
Ilot "G"	Bloc "A"	01	24	1 612.68	1 612.68
	Bloc "D"	02	48	1 631.28	3 262.56
	Bloc "E"	01	24	1 608.00	1 608.00
	Bloc "F"	01	20	1 365.30	1 365.30
Ilot "H"	Bloc "A"	04	96	1 612.68	6 450.72
	Bloc "D"	02	48	1 631.28	3 262.56
	Bloc "E"	01	24	1 608.00	1 608.00
	Bloc "F"	01	20	1 365.30	1 365.30
<b>G L O B A L</b>		<b>42 BLOCS</b>	<b>1 000 Logements</b>	<b>/</b>	<b>66 041.40</b>

**Tableaux12. Récapitulatifs De L'Organisation Du Projet**



### **3.1.3- Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme**

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre du plan d'occupation des sols POS 03 approuvé par arrêté du wali.

Le règlement du POS définit les droits d'usage des sols et de construction ainsi que la forme urbaine et l'organisation des constructions. Il détermine le COS et le CES, l'aspect extérieur, les espaces publics, les espaces verts et les emplacements réservés aux stationnement des véhicules.

L'enquête sur terrain démontre que le projet a pris en considération la totalité des prescriptions définies par le POS à savoir :

- respect de la forme de l'îlot
- respect de la hauteur du rez-de-chaussée limitée à 4 m et destiné pour le commerce tertiaire.
- respect du coefficient d'emprise au sol CES, qui fixe la hauteur des bâtiments à R+5.
- respect des accès aux blocs des logements qui se fait à partir de l'espace Intérieur de l'îlot.
- respect des places de stationnement ainsi que les espaces verts.

### **3.1.4- Structure physique du projet – Plan de masse :**

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 1000 logements LPL s'est faite en conformité avec la forme prévue par le POS c'est-à-dire des îlots en forme de U avec deux accès vers son centre.

Chaque îlot est composé de plusieurs immeubles. Chaque immeuble prend leur accès à partir de ce noyau central qui constitue un espace semi privatif destiné uniquement pour les acquéreurs inscrit dans ce programme. Il abrite outre les parkings, les espaces de jeux et de détente pour les enfants dont l'aménagement est à la charge du promoteur.

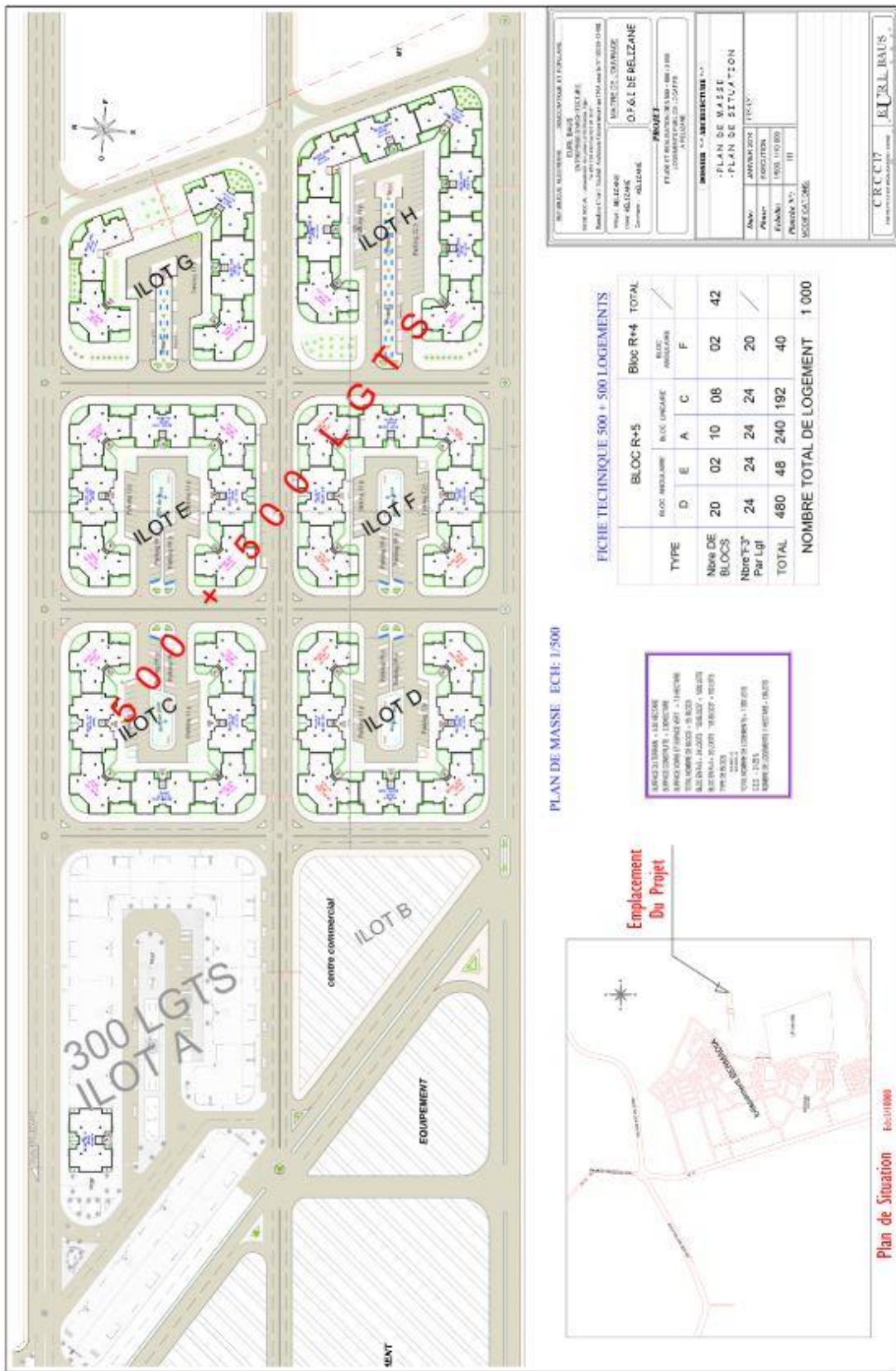


Fig22. Plan de masse du projet 1000 logements.

### 3.1.5- Les immeubles :

Le projet est composé de 7 ilots, après avoir présenté le projet en globale nous intéressons à une lecture et analyse d'un seul ilot. L'ilot G est composé de 116 logements. Le programme de l'ilot est reparti sur cinq immeubles dont :

- 04 bâtiments d'angle avec 04 logements par palier.
- 01 bâtiments barre avec 04 logements par palier.
- Le rez-de-chaussée est réservé pour le commerce tertiaire.
- Les bâtiments ont cinq niveaux R+4.

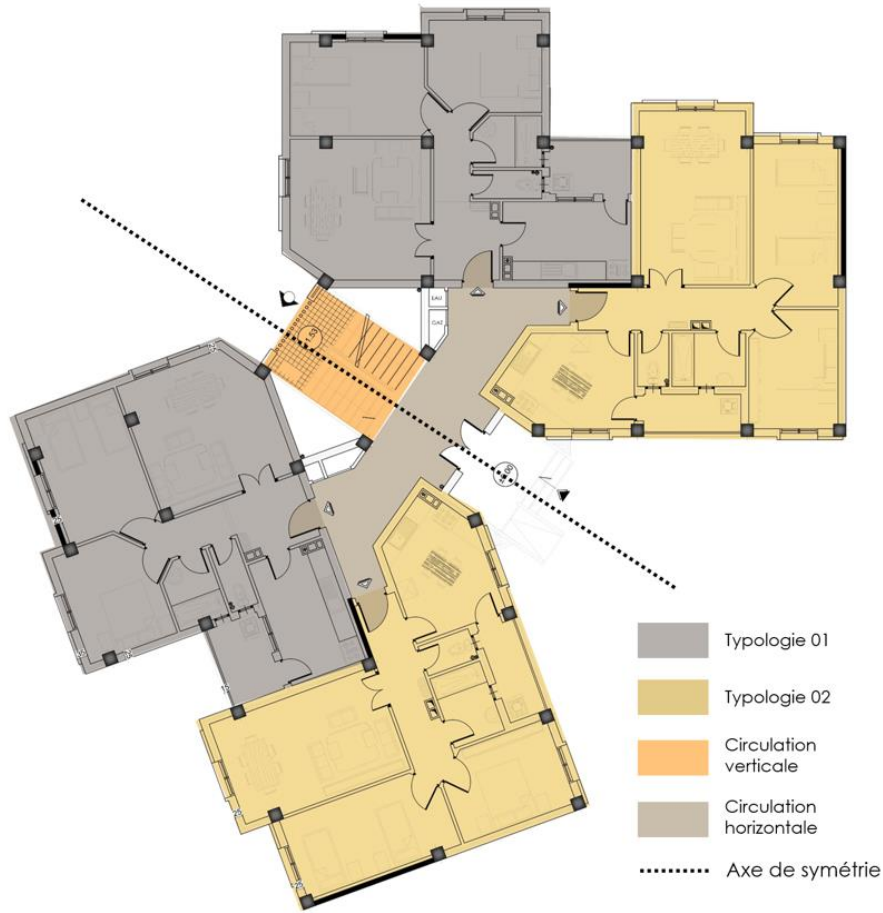
### 3.1.6- Les logements :

Le projet est composé de 5 blocs distribués autour d'une cour ou on trouve les accès des immeubles, on s'intéresse à étudier un seul immeuble, immeuble angle F.

- **Bloc F en (R+4) 20 logements F3 (bloc angle)**

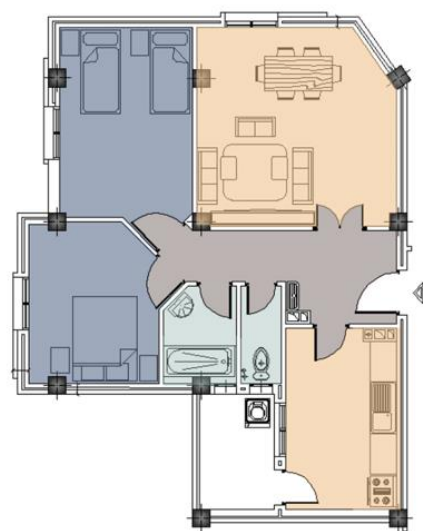
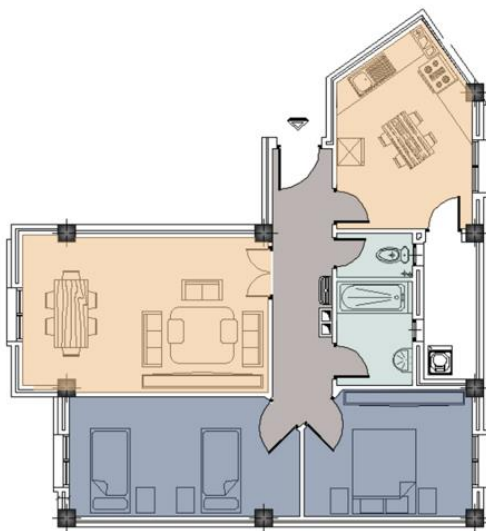
Désignation	BLOC ANGLE TYPE " F " EN R+4	
	F3 A&D	F3 B&C
<i>Séjour</i>	18.98	19.26
<i>CH1</i>	10.40	10.60
<i>CH2</i>	13.65	13.32
<i>Cuisine</i>	11.76	10.19
<i>Hall</i>	08.13	08.33
<i>Salle de bain</i>	04.00	03.33
<i>WC</i>	01.70	01.98
<i>Rangement</i>	/	/
<b>Surface habitable</b>	<b>68.62</b>	<b>67.01</b>
<i>Balcon</i>	/	/
<i>Séchoir</i>	03.72	04.42
<b>Surface Utile.</b>	<b>72.34</b>	<b>71.43</b>

Tableau 13. Tableau des surfaces du bloc F.



Typologie 01

Typologie 02



Distribution    Espace jour    Espace nuit    Espace humide

**Fig23. Analyse spatiale et fonctionnelle du bloc F.**

- **Bloc A en (R+5) 24 logements F3 (bloc bar)**

Désignation	BLOC ANGLE TYPE A EN R+5			
	F3 A	F3 B	F3 C	F3 D
Séjour	18.86	18.86	18.86	18.86
CH1	13.02	13.02	13.02	13.02
CH2	11.14	11.14	11.14	11.14
Cuisine	09.56	09.85	09.85	09.56
Hall	09.25	09.25	09.25	09.25
Salle de bain	03.50	03.50	03.50	03.50
WC	01.72	01.72	01.72	01.72
Rangement	/	/	/	/
Surface habitable	67.05	67.34	67.34	67.05
Balcon	2.55	2.40	2.40	2.55
Séchoir	3.32	3.23	3.23	3.32
Surface Utile.	72.83	72.97	72.97	72.83

Tableau 14. Tableau des surfaces du bloc A.

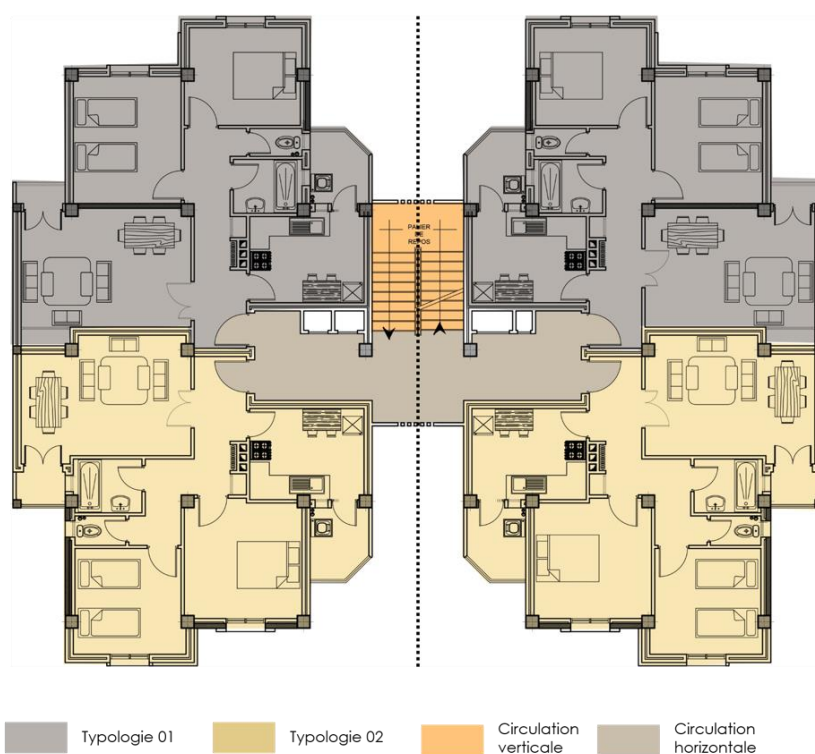
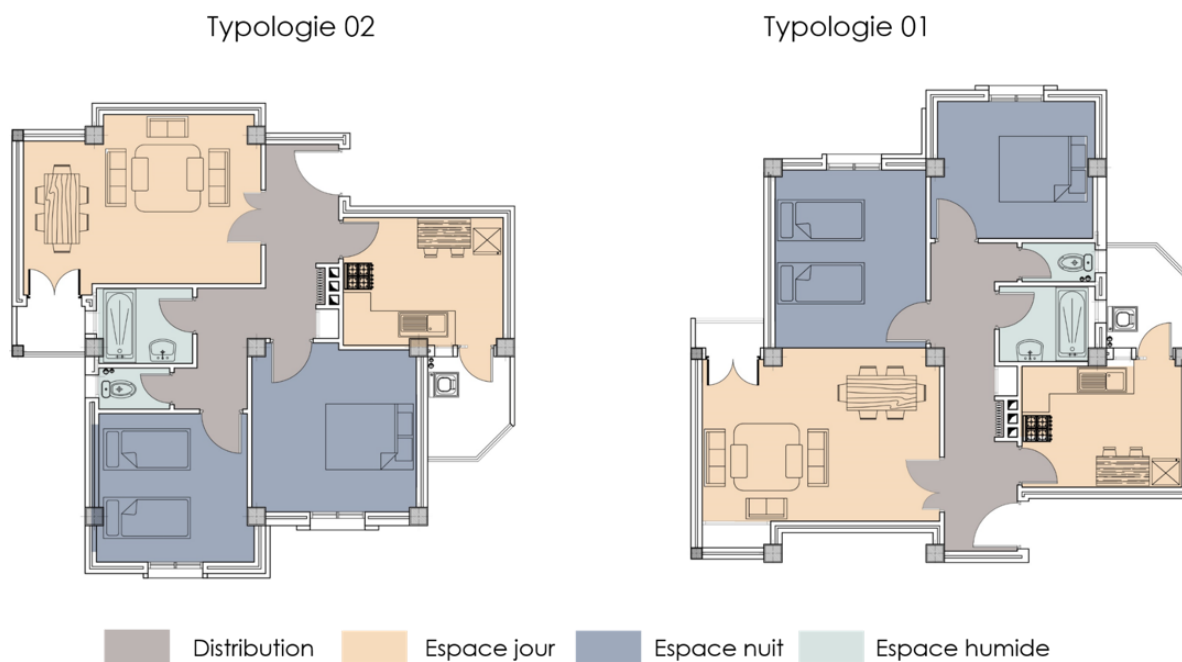


Fig24. Analyse spatiale et fonctionnelle du bloc F.



**Fig24. Analyse spatiale et fonctionnelle du bloc F.**

### **3.1.7- Système constructif et moyens de réalisation :**

Les logements sont construits sur un système traditionnel poteaux – poutres avec un remplissage en brique creuse. Les travaux ont été confiés à plusieurs entreprises de réalisation choisies suite à un appel d'offre.

Ce système est généralisé pour l'ensemble des constructions, ce qui nous mène à un produit pauvre de la diversité et l'innovation architecturale.

De ce fait, on doit chercher à une structure de qualité. C'est une structure où la résistance nécessaire tout en étant en cohérence avec les choix architecturaux et réalisable de la façon la plus économique

### **3.1.8- Les façades : une écriture architecturale identique.**

La façade c'est une expression publique du savoir-faire de l'architecte, elle sert aussi de carte de visite au commanditaire qui pourra y traduire ses goûts, sa

fortune, son statut...etc. Les façades qu'on a étudiées comprennent plusieurs blocs, disposés d'une manière jumelés ou séparés le long des voies. Elle est divisée en tripartie verticalement et horizontalement.

→ *Verticalement* : On trouve

Partie centrale : - Un accès principal avec un traitement simple. - Une cage d'escalier avec un volume qui sort en relief et occupe le milieu du bloc, il le divise en deux parties.

→ *Sur les deux parties latérales* : on trouve

\*les loggias, les balcons et les fenêtres avec des formes géométriques simples, qui s'ouvrent directement sur l'extérieur. Ils sont traités par des lames en béton.

\* les fenêtres avec une menuiserie en bois et des formes géométriques simples. Elles sont disposées librement de telle façon à favoriser pénétration de la lumière naturelle, et les volets persiennes permettent une occultation et une aération simultanées.

-*Horizontalement* :

La façade est divisée en 3 parties : soubassement (socle urbain) un corps et un couronnement.

De ce fait, on constate que sur l'ensemble des blocs, l'utilisation des mêmes éléments de langage pour la conception de la façade que ce soit principale ou postérieure.

L'écriture architecturale s'affiche comme contemporaine tout en s'inscrivant dans la continuité et la répétition du tissu environnant. Elles ne tiennent pas compte des **orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants.**



**Fig25. La tripartie des façades.**

### 3.1.9- Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs sont restés à leur état initial tel que livré par le promoteur. Aucune initiative n'est venue de la part des habitants pour le traitement ou la plantation de nouveaux arbres. L'éclairage extérieur est en état de marche et assure une certaine sécurité.



**Fig26. La cour centrale de l'ilot.**



### 3.2. Transformation et modification des logements

Les principales transformations réalisées par les acquéreurs dans leurs logements se résument en ce qui suit :

- remplacement du carrelage par la dalle de sol.
- remplacement de la faïence de la cuisine et de la salle de bain.
- modification de la paillasse de la cuisine.
- pose de faux plafond, de gorge et de rosace en plâtre.
- pose de cadre en aluminium au niveau des séchoirs et balcons.
- pose de barreaudage métallique sur les fenêtres, balcons et séchoirs.
- pose d'une porte d'entrée métallique.
- pose de réservoir d'eau en plastique à l'intérieur des séchoirs.
- reprise de la peinture intérieure du logement.

### 3.3. Synthèse et interprétation des résultats du cas d'étude :

#### 3.3.1-Par rapport à l'environnement

- Situation

La localisation d'un projet par rapport aux centres urbains existants constitue le premier facteur déterminant dans la qualité de l'habitat. Sa proximité ou son éloignement par rapport du noyau ancien lui confère une valeur d'appréciation pour les nouveaux habitants. Ainsi les résultats de l'analyse nous démontrent que la majorité des habitants sont satisfait de la localisation de leurs logements du fait qu'elle s'inscrit directement dans le prolongement du tissu existant et qu'elle se trouve le long d'un axe. L'insatisfaction des locataires des logements sociaux est dû à la position de leurs cités qui se trouve à l'extrémité du POS.

- Repères :

Les repères existent et en force et ils sont matérialisés par l'université, la route W13 qui est devenu un boulevard à double voie, et accentués par les portes urbaines.

- Espaces verts

L'absence des aires pour les espaces verts. Les espaces prévus à cet effet à l'intérieur des ilots, sont restés à l'abandon et aucune initiative citoyenne n'a vu le jour pour leur entretien.

- Jardins et placette

La cour centrale aménagée à cet effet, est venue répondre aux aspirations des habitants et a apporté l'élément naturel indispensable pour une qualité meilleure de tout aménagement urbain.

### **3.3.2. Par rapport à l'échelle du quartier**

- Repères

Ils sont marqués par l'uniformité de l'architecture de chaque îlot qui est différente de celle des autres ilots. En effet le règlement du POS stipule que chaque promoteur doit concevoir son projet avec sa propre architecture et cela a permis l'intervention de plusieurs bureaux d'études dont la conception du projet s'est prolongée jusqu'au choix de la peinture extérieure qui doit être différente de celle des autres projets.

- Traitement des façades

Le traitement des façades se caractérise par une absence d'harmonisation. Les éléments architecturaux sont utilisés d'une manière qui ne répond pas aux règles de l'esthétique comme le rythme, le rapport plein et vide, le contraste. Ainsi des traitements superflus sont venus ajouter une lourdeur et une surcharge des façades en totale contradiction avec la règle d'or de l'architecture qui voit la beauté dans la simplicité.

- Qualité de l'état physique du bâti :

L'état physique des bâtiments présente une qualité d'exécution acceptable mis à part une dégradation des couvre joint et des descentes des eaux vannes et usées. On remarque l'apparition de fuites importantes au niveau des coudes ou carrément des ruptures des canalisations qui déversent les eaux au niveau des commerces situés au rez-de-chaussée. Cette état de fait est dû à une mauvaise conception ou les bureaux d'études mettent tout le paquet dans la conception des plans d'aménagement des logements avec toutes les contraintes fixées par le cahier des charges et en oubliant totalement les points de chute des descentes au niveau des commerces.

- Ambiance (bruit – odeur-vue)

Le quartier est à l'abri des mauvaises odeurs car aucunes stagnations ou amoncellement de détritrus n'existent sur le site. Le seul problème concerne les bâtiments se trouvant le long du boulevard principal qui est emprunté par un flux important de véhicules lourds et légers et générateurs de bruits incommodants pour les logements.

### **3.3.3. Par rapport à l'échelle du logement**

- Seuil Les accès et seuils des logements

Sont marqués par un décalage de 3 cm dans la pose du carrelage du palier et de l'intérieur du logement. Il ni a aucun traitement spécifique mis à part la pose d'une porte métallique, d'une lampe d'éclairage, d'une sonnerie ou une boîte aux lettres.

- Intimité :

L'intimité est préservée et renforcé par le positionnement de l'espace séjour juste à l'entrée du logement en face de la cuisine et au fond en retrouve les chambres.

- Sécurité : La sécurité est assurée par la porte principale du bloc et la deuxième porte métallique au niveau de l'entrée du logement. Pour se renforcer encore d'avantage la pose de barreaudage au niveau des

fenêtres, des balcons et séchoirs même situés au dernier niveau est devenue systématique. Toutefois l'inexistence d'un gardiennage et un poste de police de police dans la cité ont permis la recrudescence des vols.

- Superficie :

L'insatisfaction est presque totale pour la taille des logements qui est loin des standards internationaux. En France elle est de 14 m<sup>2</sup>/ personne et d'un volume de 33 m<sup>3</sup>/personne. A noter que la hauteur sous plafond est fixée à 2.86 m dans la totalité des logements ce qui diminue du volume des espaces et de leurs proportions. La taille de la cuisine reste l'espace le plus décrié et poussent les habitants à aménager les séchoirs pour les intégrer à l'espace cuisine.

- Isolation

L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur au vue du climat de la région ou les écarts de températures sont importants. D'autre part la totalité des logements présentent des déperditions de chaleur très importantes à travers : - les poteaux qui ne sont pas couvert par la lame d'air - les murs en béton exigé par le règlement parasismique comme raidisseur assurant la stabilité de l'ouvrage et constitue un véritable pont thermique. - les éléments décoratifs au niveau des façades réalisées soit en béton ou carrément par des briques posées d'une manière transversale (les trous orientés vers l'intérieur et l'extérieur). - l'inexistence d'isolation thermique au niveau des planchers.

- Ventilation :

La distribution des espaces et leur agencement assurent une bonne ventilation des logements en plus des ventilations hautes et basse au niveau de la cuisine. Tous les logements ont des ouvertures qui s'ouvrent sur un minimum de deux façades ce qui permet une bonne ventilation par le renouvellement de l'air.

- Humidité : La présence de tache d'humidité et de moisissures et des décolllements de la peinture des murs dû à la mauvaise isolation des parties touchées par ce phénomène.
- Ensoleillement

L'orientation nord-sud des ilots ne permet pas du bin ensoleillement, Les partie orienté sud sont exposé aux soleil et les parties orienté nord marqué par l'absence total du soleil.

- Alimentation

En énergie gaz- électricité- téléphone –parabole La pose d'un réseau téléphonique souterrain en fibre optique permettant la connexion à Internet et la télévision numérique satellitaire permettra la suppression des paraboles sur les façades et la dégradation de l'étanchéité des terrasses. La totalité du site est alimenté en énergie électrique et en gaz de ville.

Confort acoustique :

L'inconfort acoustique dans les logements est du des dimensions réduites du hall du distribution et l'absence de la double paroi entre les deux logements.

## **4. Aspect réglementaires :**

### **4.1. Le Cahier des charges :**

Avant tout appel d'offre, un cahier des charges doit être établi par le maître d'ouvrage, pour faire connaître aux candidats qui veulent participer la nature et la consistance des prestations « ceci selon l'arrêté interministériel du 15 Mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment ».

le contenu du cahier des charges est basique, et il comporte :

- Un règlement du concours, qui fixe les droits du maître de l'ouvrage et des auteurs des projets, en matière de : présentation des candidatures, l'ouverture des plis, décisions du jury, dispositions particulières.
- Les données recueillies.

- Les besoins à satisfaire tel que : les caractéristiques fonctionnelles et techniques, les surfaces, le coût...etc.

De ce fait, on constate que le contenu du cahier des charges est très peu précis. Il comporte de nombreuses inconnues comme les caractéristiques du terrain, les clauses en matière d'architecture « du point de vue qualité », qualité des matériaux...etc.

Cela nous ramène à une figure architecturale similaire ou identique. (Aucune prescription sur la qualité architecturale du cadre bâti ni la qualité des matériaux...).

→ De ce qui précède, on peut dire que malgré qu'on a des nouveaux modes de production différents, les documents utilisés sont des documents anciens, ou on trouve la négligence totale des facteurs de qualité à cause du coût du logement.

#### **4.2. Permis de construire :**

Le permis de construire concrétise l'accord de l'administration au projet soumis, ceci en fonction de certaines exigences techniques, et le bénéficiaire doit se conformer aux prescriptions données. D'une façon générale, l'objet du permis de construire est d'amener toute personne désirant bâtir à observer les règles de construction et les règlements d'urbanisme, et ainsi l'édite permis ne peut être délivré que si le projet est conforme à la réglementation susvisée "selon l'article N°52, 53, 54 et 55 de la loi 90-29 du 1er Décembre 1 990 relative à l'aménagement et l'urbanisme". La demande de permis de construire "dans l'exemple qu'on a étudié", est établie par le maître d'ouvrage O.P.G.I, au moyen imprimé, en cinq exemplaires. A cet imprimé doivent être joints par :

-Un dossier d'architecture complet "plan de situation, plan de masse, les différents plans d'architecture, les coupes, les façades, CES, V.R.D".

- Un dossier génie civil visé par un ingénieur agréé qui sera approuvé ultérieurement par le CTC. L'instruction du dossier se limite à une vérification du respect des règles générales d'aménagement et d'urbanisme et des règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation.

Aucune réserve concernant l'organisation spatiale ou l'aspect des bâtiments n'est toléré. Malheureusement cela se traduit sur le terrain par tout ce que rencontre l'œil en matière d'habitat.

De ce fait, le permis de construire ne prend pas en considération les facteurs suivants :

- Lorsque les logements ou l'aménagement, du fait de leurs modes, leurs dimensions, leurs localisations sont de nature différente.
- L'aspect extérieur des logements selon leurs types.
- Les facteurs qui mènent à l'harmonie du paysage tel que: les matériaux, le volume...etc.

## **5. Aspect administratif :**

Le rôle des différents acteurs - Maître d'ouvrage et maître d'œuvre.

### **5.1. Maître d'ouvrage :**

La maîtrise d'ouvrage pour le mode de production du logement étudié est assurée par la direction du logement DL et les offices de promotion et de gestion immobilière OPGI comme maître d'ouvrage délégué. Ces deux structures se trouvent submergées par le nombre impressionnant de projets de logement à concrétiser dans les brefs délais obéissant à des considérations d'ordre politique. Ils prennent plus particulièrement en charge le commencement de l'opération, le choix du projet, sa négociation avec les autorités ou co-auteurs nécessaires, et la mise en forme architecturale où se réalise l'intention du projet. Sans doute va-t-il des exigences de réussite économique et architecturale : mais il privilégie dans sa démarche l'étude de la demande plutôt que la qualité de l'offre. L'absence de culture architecturale et urbanistique des maîtres d'ouvrages, mais aussi du public, des élus, des autorités administratives est souvent déplorée par les architectes, de même que le peu d'intérêt accordé à cet élément pérenne, constitutif de notre cadre de vie. Cette négligence est attribuée à diverses causes, notamment à l'absence, dans les programmes, des questions liées à l'architecture et à la ville, mais aussi au fait que le logement est souvent assimilé

à un bien d'équipement, plutôt qu'à un élément constitutif de la ville et de l'urbanité.

### **5.2. Maître d'œuvre :**

Les bureaux d'études sont choisis sur la base d'un concours avec tous les aléas que sa représente. On retrouve les mêmes architectes qui acceptent de concourir sur la base de cahier des charges sommaires et de proposer des cellules sur des terrains fictifs. Cette manière de faire est adopté dans le souci de gagner du temps et s'est accentuée et a conduit au phénomène d'adaptation de projet déjà réalisés et appartenant à d'autres architectes en faisant abstraction du droit de la propriété intellectuelle.

### **6. Aspect financier :**

Que les logements bénéficient d'une aide de l'Etat ou qu'ils soient issus du secteur privé, l'argent est le nerf de la guerre. L'architecture se trouve au banc des accusés, qu'il s'agisse de dénoncer le coût excessif d'une façade ou la complexité des plans. Le prix de revient de nos cas d'étude se décompose selon les rubriques suivantes :

- Le prix d'achat du terrain ;
- Les honoraires des bureaux d'études et des agences de contrôle ...etc.
- Les taxes et impôts
- droits d'enregistrement et publication des actes ;
- Le coût des travaux ; Ce qui nous intéresse dans notre analyse, c'est le coût global de chaque type de logement.

D'après les cas étudiés, nous constatons que chaque type de logement a un coût qui est déterminé forfaitairement sur la base d'un prix du mètre carré/bâti :

Type de logement	Logement public locatif	Logement social participatif LSP
Coût du mètre carré M <sup>2</sup> (DA)	32.000 - 35.000	42.000



-Pour le logement social, on ne peut pas parler sur la notion de qualité avec ce prix.

- Concernant le logement social participatif : malgré l'aide de l'Etat et la participation du bénéficiaire au paiement du logement, on arrive à un logement similaire à un logement social.

De ce qui précède, nous pouvons dire que cette uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production de logement est la résultante d'une mauvaise application des coûts réels des matériaux de construction et de main d'œuvre lors de la confection des devis quantitatifs, estimatifs et des bordereaux des prix unitaires qui définissent les caractéristiques des tous les intrants dans le processus de réalisation.

## **7.Conclusion :**

A travers l'analyse et l'étude et l'analyse des instruments urbains et le cas d'étude nous a permis de faire ressortir ce qui suit :

- Les sites étudiés se présentent sous forme *des terrains remplis de logement*. Ce qui nous mènent à dire que la quantité en terme de production s'effectue au détriment de la qualité architecturale diversifiée, en ignorant : L'organisation des espaces pour chaque typologie de logement, La disposition des composantes, La forme architecturale, L'intégration à l'environnement urbain...etc.

- La conception des logements se fait sur un modèle unique de cahier des charges et des prescriptions techniques qui reste trop contraignant et ne laisse aucune place à la créativité des maîtres d'œuvre qui se retrouvent confinés dans des considérations autre que de produire des logements d'une bonne facture architecturale. Les contraintes ainsi imposés par les maîtres d'ouvrage dont les préoccupations sont d'ordre uniquement quantitatif, devient le débat sur l'influence des modes de production sur la qualité architecturale qui normalement doit offrir un aspect bien défini pour chaque type d'habitat.

La qualité a un prix qu'on doit payer si on veut vivre dans un logement convenable. La différence de prix des matériaux de construction varie d'un produit à l'autre et la formule des aides octroyés par l'état a dévié le problème vers le promoteur. Il se retrouve ainsi coincé dans une enveloppe budgétaire fixé d'une manière aléatoire qui n'a pas pris en considération la réalité des prix des produits entrant dans la réalisation pour preuve et jusqu'à nos jours il n'existe pas encore de mercuriale des prix et de catalogues des matériaux indiquant leurs caractéristiques, et qui, pourtant, existait dans les années 1970 (CNAT).

Le deuxième point soulevé concerne l'entretien et la gestion des parties communes, en effet les espaces intermédiaires sont laissés à l'abandon par les habitants qui pourtant sont propriétaire de leur bien et qu'ils ont une part dans l'indivision dans les cages d'escalier, terrasses, espaces semi privatif. On a remarqué qu'après deux années d'occupation seulement, les logements présentent des dégradations très importantes au niveau de ces espaces et ceci pose le problème de la gestion de ce large patrimoine construit à coût de milliard et pour lequel on n'a pas défini un mode pour sa gestion qui est le seul garant de sa durabilité et son amortissement dans le temps.

## **Conclusion générale :**

La compréhension analytique et rétrospective des politiques précédentes ainsi que l'étude exhaustive de l'expérience actuelle en matière de production du logement nous permet de dire que les pouvoirs publics ont réussi à dynamiser le secteur. La préoccupation majeure qui était d'ordre quantitatif a apporté ses fruits. Quant au volet qualitatif, les résultats restent trop aléatoires, l'analyse de la conception de l'espace des logement LPL nous permet de dire que le niveau requis pour une bonne qualité architecturale, n'a pas été atteint. Devant ce constat, nous pouvons définir les causes de ce semi échec aux contraintes qui agissent sur l'uniformité de la qualité du logement :

- **Les contraintes juridiques :**

La qualité de logement, elle est bien sûr liée au respect des règles, des documents officiels auxquels on est tenu et à ce propos les nouveaux modes de production du logement, et en particulier du logement social locatif, sont encadrés d'un nombre important de textes en constante évolution qui se focalisent surtout sur le mode de financement et les modalités d'accession et le bâti en tant que produit fini. On constate un trop plein de textes parfois contradictoires qui sont pris sans avoir établi de bilan quant à leur portée et leur degré d'application. D'autre part l'on constate le déficit flagrant en matière de textes réglementaires et normatifs déterminants la qualité spécifique à chaque type de logement tel que : les surfaces, type de matériaux... etc.

- **Les contraintes professionnelles :**

La qualité du cadre bâti du logement collectif, est un enjeu pour les générations actuelles et celles de demain. Pour y parvenir une bonne collaboration entre les différents acteurs est nécessaire. La multitude d'acteurs intervenant dans le long et difficile processus de réalisation des logements, allant du maître d'ouvrage à l'entreprise en passant par le maître d'œuvre, dont l'interaction se trouve perturbé et devient parfois conflictuel. Pour les

maîtres d'ouvrage, les architectes sont imprévisibles, incapables de tenir les budgets, incapables de suivre un chantier. Pour les architectes, les maîtres d'ouvrage pris globalement sont incompetents, incultes, obnubilés par les coûts ou les normes. Intervenant en bout de cette chaîne, l'entrepreneur qui pâtit des contradictions entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage mais aussi de leurs propres difficultés à s'insérer dans un programme pas toujours bien défini et souvent fluctuant. Outre un nouveau acteur qui est le bénéficiaire, qui devient de droit partie prenante dans le processus puisqu'il participe financièrement à la réalisation de son logement, est totalement mis à l'écart et il n'est même pas consulté du moins dans la phase conception architecturale du projet. Cet état de fait est dû au manque de coordination entre les différents intervenants et surtout au manque de textes définissant les prérogatives et délimitant le champ d'action de chacun.

- **Les Contraintes financières :**

L'une des premières contraintes évoquées par les acteurs de la production du logement est celle des prix, beaucoup d'opérations se trouvant soit suspendues à une phase plus ou moins avancée du processus par l'impossibilité de "rentrer dans les prix", soit contraintes à une redéfinition du budget initialement prévu et à une recherche de crédits complémentaires. Une part de ce problème relève de la conjoncture macro-économique et ne peut pas toujours être anticipée par les acteurs : c'est le cas par exemple de la fluctuation des coûts des matériaux de construction (béton, métaux, bois, verre, ...) ; c'est aussi celui des prix pratiqués par les entreprises. S'ajoute à cela, l'inadéquation des aides octroyés au logement social et le manque de réactivité de l'Etat ; le renchérissement des matériaux...etc, tout cela a conduit à l'augmentation des prix des entreprises et des coûts de revient des logements. De ce fait on constate alors, que malgré la multiplicité des modes de financement pour chaque type de logement ont abouti à une qualité architecturale et urbanistique identique. Cela revient à plusieurs facteurs soulevés lors de l'analyse, et dont nous retenons l'essentiel : ) La mauvaise gestion financière. ) Le surcoût de la qualité. ) Le non-respect des délais Cela

est dû à l'inefficacité et le manque de discernement des différents acteurs entrant dans le processus de réalisation, dont les rôles et les tâches doivent s'inscrire dans les recommandations que nous faisons à la fin de ce travail :

### **Recommandations :**

La question du logement et de l'habitat en Algérie, doit être traitée dans le cadre d'une stratégie nationale, qui prend en compte le phénomène de la crise du logement dans son ensemble, ses dimensions sociologiques, culturelles, environnementales, économiques et architecturales. C'est un appel, à concevoir le logement comme une identité sociale et non comme « un abri ». Les recommandations que nous pouvons faire pour assurer cette démarche qui peut être résumée en ce qui suit :

#### **Sur le plan architectural :**

- Nous recommandons une approche systématique entre la taille de la famille et la taille du logement.
- Attribuer les diverses typologies de logement (F2, F3, F4...) en correspondance avec les caractéristiques familiales (nombre d'enfants, âge, sexe...).
- Opter pour un classement des typologies des logements fondés sur le cycle de la vie familiale : -Petits logements pour jeunes ménages -Petits logements pour les ménages âgés (sans enfants) -Grands logements pour les grandes familles.
- Revoir le partage des pièces d'un logement : il faut impérativement concevoir un partage des pièces d'un logement en rapport avec le mode de vie des ménages, leurs soucis et leurs préoccupations ; il est inconcevable à titre indicatif, de voir les toilettes à l'entrée du logement dans un milieu social oriental, un large couloir au dépend de l'étroitesse des pièces ou encore le manque d'intimité liée à l'aménagement intérieur...etc.
- Donner l'importance nécessaire à la taille de la cuisine : la cuisine est une pièce maîtresse pour la femme algérienne ; elle y passe pratiquement les  $\frac{3}{4}$

de sa journée ; une réflexion particulière à cet espace serait parfaitement recommandable.

- Donner une autre dimension au salon (pièces des invités) : l'invité au sein de la société algérienne est une personne fortement privilégiée, il serait alors, souhaitable qu'un traitement particulier doit être mené dans ce qu'on peut appeler « le salon »
- L'isolation acoustique doit être réglementée. (Elle est obligatoire en France depuis 1970) : l'intimité est à chercher dans cette initiative largement souhaitée.
- Respecter les règles d'habitabilités : un logement doit être techniquement et socialement habitable ; la notion du chez-soi doit être matérialisée.
- Revoir la notion et la fonctionnalité du balcon (c'est un espace non utilisé la majorité du temps par les familles algériennes) : il serait judicieux de revoir la notion de l'espace ouvert vers l'extérieur, à travers lequel on s'approvisionne des éléments naturels vers l'intérieur, à savoir ; le soleil et l'aération. Les besoins des familles algériennes pendant les fêtes et autres activités seraient parfaitement exhaussés.
- Prendre en considération les facteurs généraux de salubrité ; comme l'humidité, la ventilation et l'aération, le chauffage, l'éclairage, les déchets domestiques entre collecte et traitement...etc.
- Réglementer les relations de voisinages : dans le but de rétablir la notion de convivialité et de bon voisinage, il est souhaitable de redéfinir les règles applicables à cette notion de sociabilité.
- Instaurer et réglementer les espaces verts : c'est un espace qui fait encore défaut, mais qui est largement recherché par les citoyens ; il inspire aux uns et aux autres, de l'intimité, du bien-être et du libre mouvement, chichement gardée dans l'inconscient collectif, qui garde des souvenirs lointains du logement traditionnel.

### **Sur le plan de la maîtrise d'ouvrage :**

- Définir une rémunération appropriée de la maîtrise d'ouvrage déléguée - instituer une assurance maîtrise d'ouvrage pour couvrir les risques non prévus par la garantie décennale.
- Prévoir les normes minimales de qualité, notamment en ce qui concerne les aspects liés au confort (thermique, acoustique, etc....)
- Encourager la réorganisation des entreprises en groupement d'entreprises et de bureaux d'études aptes à assumer toutes les missions permettant au maître d'ouvrage de jouer son rôle Mise à niveau des personnels de maîtrise d'ouvrage.
- Mettre en place des plans de formation.
- Créer un cursus universitaire spécialisé dans le métier de la maîtrise d'ouvrage.
- Relever les niveaux de rémunération de manière à attirer les compétences.

### **Sur le plan de "La maîtrise d'œuvre" :**

- Réviser les modalités d'exercice et de rémunération, particulièrement celle de la mission suivie et contrôle des travaux.
- Mettre en place un code de la construction.
- Classifier les bureaux d'études selon un référentiel de qualité pour la maîtrise d'œuvre.
- Encourager la spécialisation des bureaux d'études techniques.
- Consacrer une phase de programmation devant aboutir à l'élaboration du cahier des charges d'appel d'offres pour la mission de maîtrise d'œuvre.

### **Sur le plan des "Matériaux et produits" :**

- Respecter les lois et les règlements et des produits entrant dans la construction.
- Compter sur une assurance "qualité" intrant à exiger des fournisseurs de matériaux et produits sensibles.
- Définir les spécifications techniques basées sur des exigences normatives.

- Obliger la vérification de la conformité des produits importés et valoriser l'utilisation des matériaux locaux.
- Introduire les exigences environnementales pour la fourniture des matériaux et produits de construction.



## Bibliographie

## I. Les Ouvrages :

- 1) Boumaza, N. 2003. *Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville : Agir contre la discrimination, promouvoir les cultures résidentielles*. L'harmattan Amazon, France. Page : 466pp.
- 2) Marcel, S. 1977. *L'avènement de la cité-jardin en Belgique : histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*. Pierre Mardaga, Bruxelles : 223pp.
- 3) Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998. « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La découverte, Paris, France. 406pp.
- 4) Romain, G. 2008. « *Logement social et politique de non-discrimination en Europe* ». L'Harmattan, Paris, France. 185pp.
- 5) Michel, A. Claude, T. 2010. « *Le logement social* » (série politiques locales). Lextenso éditions, Paris, France. 127pp
- 6) Bernard Y., 1998, « Du logement au chez-soi », in Segaud et al. 1998, *ibid (cf. infra)*
- 7) Boumaza. N « *Villes réelle. villes projetée. villes maghrébines en fabrication* ». Edition maisonneuve et larose, 2006 ; paris France, 690 pp
- 8) SEMMOUD. B, Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie. Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique T2. Ed L'HARMATAN. 1988.
- 9) Benmatti, N A. « *L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie* ». SNED. 1982.
- 10) Hamidou. R ; « *le logement un défi* », ENAP, OPU, ENAL, 1989.
- 11) BOUHABA. M, Le logement et la construction en Algérie. « *Habitat, Etat et société en Algérie* ». Ed CNRS. 1988.
- 12) Jacques, T. Septembre 1995. « *La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation* au Québec ». Société d'habitation du Québec.
- 13) LAGHRIB. B, « *Logement en question-sortir de la crise.* », 1990.

14) Da Cunha De Antonio Guinand Sandra, 2014, « Qualité urbaine, justice spatiale et projet »

15) Jacques, T. Mars 2003. « *L'habitat en bref* ». Société d'habitation du Québec.

16) Arnold, F., 2005. Le logement collectif : De la conception à la réhabilitation, Le Moniteur Editions.

## **II. Documents administratifs :**

1) Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU 2014 de la ville de Relizane.

2) Bilan financier des investissements planifié des logements sociaux publics OPGI.

## **III. Mémoire master :**

2) BAHLOULI.A 2000 Politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie » EPAU Alger.

4) MAHI. H, « La promotion immobilière atout pour la résorption du problème du logement en Algérie » Master of arts. 93/94.

5) RIFI .C 2008 le logement collectif mécanisme pluriel pour une qualité architecturale singulière

6) Amran .M, 2007 : « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.

7) Boulazreg, I., La Façade du Logement Collectif, entre Appropriation et Mutation, mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister : Architecture.

8) Aourra .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de Constantine.

9) HERAOU.A 2012 « évolution des politiques de l'habitat en Algérie le I.SP comme solution a la crise chronique du logement cas d'étude la ville de chelghoum laid » Magister Habitat Université de Sétif

#### **IV. Articles internet :**

1) Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966.  
DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.

2) CF.P.95 de la charte nationale puis 79.

3) Le Larousse <http://www.larousse.fr>

4) [https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat\\_collectif](https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_collectif)

5) Enquête sur l'habitat en Algérie ouverte en 1958-1959 par le service de l'habitat ITEBA.

6) Dictionnaire de Centre National de Ressource Textuelle et lexicales  
<http://www.cnrtl.fr/lexicographie/qualit%C3%A9>

7) Définition de la qualité in site sur URL  
<http://www.agrojob.com/dictionnaire/d%C3%A9finition-qualit%C3%A9-2607.html> 8)  
[www.shq.gouv.qc.ca](http://www.shq.gouv.qc.ca)

9) Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966.  
DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.

10) Enquête sur l'habitat en Algérie. Ed DTBTP.1959.

11) <https://www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPLSocial.php#sthash.g1XzmVwb.dpuf>

12) Prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux logements sociaux en Algérie  
<https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAAahUKEwiwt9WBsZXJAhXKXBoKHfDPA7c&url=http%3A%2F%2Fwww.mhuv.gov.dz%2FPDF%2FPrescriptions%2520techniques%2520>  
0

et%2520fonctionnelles%2520applicables%2520au%2520logements%2520sociaux.pdf

&usg=AFQjCNGuR03aXuU0i1AablM8oTSbNAB6A

13) Etat-Qualité de l'air à l'intérieur des locaux,

<http://www.observatoireenvironnement.org/tbe/Qualite-de-l-air-a-l-interieur-des-locaux.html>.

14) [www.algerie-dz.com](http://www.algerie-dz.com)

15) Hafiane, A., LES PROJETS D'URBANISME RECENTS EN ALGERIE,

43rdISOCARPCongress 2007.

<https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact>

[=8&ved=0CBwQFjAAahUKEwjApJ2Os5XJAhVB2RoKHXAPCc4&url=http%3A%2F%2Fwww.isocarp.net%2FData%2Fcase\\_studies%2F1064.pdf&usg=AFQjCNEFxUkNwlqxrn0fqdXxil8WXs5lw](https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAAahUKEwjApJ2Os5XJAhVB2RoKHXAPCc4&url=http%3A%2F%2Fwww.isocarp.net%2FData%2Fcase_studies%2F1064.pdf&usg=AFQjCNEFxUkNwlqxrn0fqdXxil8WXs5lw)

16) Les modes d'appropriation et d'usage des espaces urbains dans la ZHUN sud de Tizi-Ouzou. De l'improvisation aux logiques individuelles

<https://journals.openedition.org/insaniyat/13250?lang=en>

17) Le logement public en Algérie. Team baytic 20 février 2020

<https://blog.beytic.com/logements-publics-algerie/>

18) La politique du logement social Martine Durez-Demal

<https://www.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-1983-20-page-1.htm>