



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique  
جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم  
Université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem  
كلية العلوم و التكنولوجيا  
Faculté des Sciences et de la Technologie



## MEMOIRE MASTER ACADEMIQUE

**Filière : Architecture**

**Spécialité : architecture**

**THEME :**

**Habitat participatif:  
un modèle d'aide à la prise de décision  
pour les promoteurs.**

**Soutenu par : Fethi HADDOU**

**le : 24/06/2023**

**Encadre par :Nabil ROUBAICHORFI**

**Devant le jury composé de :**

**MrNazih CHENAFI**

**Mme Dahbia ABBOU**

**Mr Abdellah BENZIDANE**

**Année universitaire 2022-2023**

# *Dédicace*

*Je dédie ce modeste travail*

*- A mes parents*

*- A ma femme*

*- A mes enfants*

*- A ma famille*

*- A mes amis*

## *Remerciements*

*Tout d'abord, je tiens à remercier Monsieur Nabil Chorfi ROUBA de m'avoir encadré, orienté et aidé durant l'élaboration de ce travail. J'adresse mes sincères remerciements aux membres de jury Monsieur Nazih CHENAF, Madame Dahbia ABBOU et monsieur Abdellah BENZIDANE pour avoir accepté d'examiner ce travail et encore plus de m'avoir fait l'honneur de participer au jury de ce travail, ainsi que mes enseignants pendant mon parcours universitaire qui m'ont supervisé, conseillé et m'aidé durant ces années. Je tiens aussi à remercier du proche au loin ceux qui m'ont aidé dans l'élaboration de ce travail et tous les camarades de promotion.*

# Résumé

La présente recherche a pour objectif d'évaluer le degré d'implication de l'habitant dans le processus de réalisation et de la gestion d'un habitat participatif et l'impact de la participation effective sur la qualité architecturale et environnementale

Après une brève introduction comprenant la problématique, notre travail a été réparti en deux chapitres. Le premier chapitre comprend la démarche théorique, à travers laquelle on a introduit un aperçu historique sur la l'habitat participatif en passant par une comparaison entre deux expériences, l'expérience Européenne et celle Algérienne. Le deuxième chapitre a été consacré à l'approche pratique, on a mis en évidence l'analyse du site et les thématiques étudiées.

La finalité de ce travail de recherche réside dans la démonstration et la détermination des contraintes qui agissent sur l'uniformité et la qualité del'habitat collectif participatif en adéquation avec le mode de vie Algérien.

# Sommaire

L’habitat participatif évolution et alternatives .....	8
I.1 Evolution .....	10
I.1.1 Europe .....	10
I.1.2 Algérie .....	12
I.2 L’habitat participatif comme alternative. ....	19
I.2.1 Comparaison entre Europe et Algérie en matière de production de l’habitat participatif .....	19
I.2.1.1 L’expérience européenne « cas d’étude la France » : .....	19
I.2.1.2 L’expérience Algérienne : .....	31
I.2.1.3 Constat de la comparaison: .....	37
I.2.2 L’impact de la participation effective sur la qualité.....	38
I.3 Hypothèses et Propositions : .....	44
II. L’approche pratique .....	47
II.1 Site d’intervention .....	47
II.1.1 Situation géographique : .....	47
II.1.2 Présentation du site : .....	47
II.1.3 Synthèse .....	50
II.2 Références thématiques .....	50
II.2.1 L’expérience quartier EVA-Lanxmeer (Culemborg): .....	50
II.2.2 Cite Radieuse Marseille .....	63
II.2.3 Ksar Tafilalet Ghardaya .....	68
II.3 Développement du projet : .....	86
II.4 Descriptif du projet : .....	87

## **Introduction :**

Depuis son existence l'homme a toujours cherché un endroit où s'abriter ce qui lui permet de se protéger et s'approprier un espace intime. De là l'habitat tient un rôle important de régulation et de préservation de soi et de représentation social. D'après le « Petit Robert », le premier synonyme du mot « habiter » est « vivre », et il se définit comme « avoir sa demeure ». La demeure apparaît comme le nid, le refuge à la vertu d'abri, la mémoire heureuse de l'origine avec ses qualités de repos, de tranquillité et de sécurité. Point de départ de la première expérience de l'être dans le monde, la maison constitue une référence et un outil de construction de soi.

L'Algérie a connu et connaît, encore les effets de la crise d'habitat ; l'apparition de nouveaux programmes, mis en place par l'Etat en complément à la formule du logement social locatif, notamment, la location-vente (AADL), le social participatif, le promotionnel et l'aide à l'auto construction dont le but était d'éradiquer la crise du logement par la production des quantités en répondant à la demande aux besoins matériels tout en négligeant les besoins spirituels.

## **La problématique :**

L'Habitat, ce mal Algérien, plusieurs formules sont proposées mais la crise est toujours là, pourtant l'Etat a mis en place un ambitieux programme qui ne répond pas aux normes habitat décent car cette création d'une offre de logement est adaptée aux besoins de loger, pas celles habiter elle ne génère pas le bien-être social basé sur la qualité. Cette offre s'avère une réponse à l'urgence de la crise de logement en terme de quantité tout en négligeant la qualité, la durabilité et le bien-être du futur habitant.

*Quelle est l'incidence de la participation effective du citoyen sur la qualité architecturale et environnementale ?*

*Quels sont les mécanismes nécessaires à mettre en place pour impliquer davantage le futur bénéficiaire du logement dans le processus de la réalisation et de gestion ?*

l'objectif de l'habitat collectif participatif est d'aller vers un modèle d'habitat en adéquation avec un mode de vie, des pratiques sociales en intégrant la participation du futur habitant, qui est le facteur important, car le fait de pouvoir participer et s'investir lors de la réalisation d'un projet de logements permet, dans un premier temps, de personnaliser son lieu de vie et de créer un logement qui sera adapté à ses besoins, en vue de lui offrir un cadre de vie de qualité et un bien être convivial et durable.

L'espace extérieur d'une collectivité fait partie intégrante de son identité. Il reflète ce qu'elle est à l'intérieur et nécessite donc beaucoup de soin et d'attention par les participants d'une part et d'autre part, par le promoteur.

# Chapitre I

# L'habitat participatif évolution et alternatives

## **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.

A travers les différents âges de l'humanité, l'homme a toujours essayé de créer des conditions favorables pour son confort et ses activités, tout en essayant de contrôler son environnement, à partir de la hutte primitive à la maison d'aujourd'hui, l'habitation reflète à travers son évolution les différentes solutions trouvées par l'homme pour faire face aux aléas climatiques, il est souvent admis dans les milieux scientifiques que l'architecture a donné des réponses tréées et judicieuses.

L'habitat, le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité, a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et prenant des formes aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels.

## **Définition :**

### **-habitat :**

L'habitat est une notion complexe et importante pour l'homme, mais cela n'empêche que la plupart n'arrive pas à le définir correctement.

C'est une notion qui reste intimement liée au concept d'appropriation de l'espace; par toutes les dimensions formelles, esthétiques et fonctionnelles, c'est toute l'aire fréquentée par l'homme et où s'étendent ses différentes actions. Donc Habiter ; être c'est avoir une identité, c'est reconnaître son appartenance à un milieu, à une société, ce n'est pas qu'un toit abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé qui vise à satisfaire ses besoins physiologique, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers, il lui assure son épanouissement vital. Mais aussi il inclut toutes les échelles de la vie publique, de la vie



collective et la vie privée. Il comprend aussi les équipements, les lieux de travail, deloisir et la culture. Il est l'articulation d'espaces privés, collectifs, semi collectifs etl'environnement urbain. D'où il est considéré comme étant tout l'environnement spatial, cultuel, économique, paysager, symbolique qui lie l'individu, la famille, les groupes et la société de tout temps, et qu'il a toujours été le reflet de celle-ci, C'est pourquoi il est cruel d'obliger les gens à vivre dans des endroits qu'ils ne peuvent pas s'approprier, qui donnent d'eux-mêmes une image fausse et dévalorisante.

### **-logement :**

Le logement est un produit ; une maison, un appartement, un duplex,,etc.. L'espace produit par le logement offre différents niveaux de service d'où l'habitat est un service.

Le logement serait un concept plus concret, s'intéressant prioritairement aux aspects les plus matériels de son objet d'étude : un bâtiment ou partie d'un bâtiment ,susceptible d'accueillir un ménage en son sein, le logement a pour finalité première de loger, même si, bien entendu, un logement peut à la fois faire office de lieu d'habitation et de lieu de travail, donc il peut être appréhendé en l'absence de toute présence, humaine (sans mettre de côté cependant l'origine et la finalité sociales de cet objet, qui demeurent), il n'en va pas du tout de même du concept d'habitat qui, de son côté, suppose impérativement des habitants (c'est-à- dire, dans le domaine immobilier, et pour continuer le passage en revue des différentes catégories statistiques, que les logements alors considérés se doivent d'être des résidences principales ou second, alors le logement représente une partie de l'ensemble complexe qu'est l'habitat. L'homme habite son logement, que son habitat devient habitations).

L'habitat vient donc enrichir le logement d'une présence (à partir de maintenant, nous nous focaliserons uniquement sur la présence humaine) ,car il est bien entendu possible d'étendre le concept à des habitants non-humains : ainsi, on peut parler de l'habitat (naturel) d'un animal ; cependant, le verbe « habiter » supposant la présence d'une entité douée d'un certain niveau de conscience, et d'une mobilité suffisamment importante pour opérer un choix entre plusieurs lieux de résidence possibles.

### **-habitat participatif :**

L'habitat groupé participatif est une démarche connue aujourd'hui sousdifférentes appellations qui sont complémentaires:habitat participatif, groupé,coopératif, en autopromotion, autogéré ou encore des combinaisons deplusieurs termes comme par exemple l'habitat groupé participatif.

lanotiond'habitat participatif est : *«unedémarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afindeparticiper*

*à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ».*

## I.1 Evolution

### I.1.1 Europe

Les premières formes d'habitations collectives urbaines se sont apparues avec la révolution industrielle pour loger la population ouvrière. Avec le développement urbain, l'architecture de l'habitat collectif connaîtra une évolution significative et déterminante du point de vue qualité et hygiène. Depuis l'immeuble de rapport, apparu au 18<sup>ème</sup> siècle et développé au 19<sup>ème</sup>, jusqu'aux habitations à bon marché (HBM) qui ont succédé les cités ouvrières dès le début du

20<sup>ème</sup> siècle, puis les habitations à loyers modérés (HLM).

Après la première guerre mondiale (1914-1918), le problème de logement devient aigu dans plusieurs pays européens. Cependant, beaucoup d'architectes s'engagent dans la reconstruction des villes et la recherche d'une nouvelle conception de l'habitat, suivant un esprit nouveau adoptant des méthodes et des techniques nouvelles. Cette époque, va être animée par le mouvement moderne (1918-1927) qui va instaurer un nouvel ordre social et spatial, fondé sur l'idée du progrès, tout en insistant sur le logement du plus grand nombre (**logement de masse**) à travers la production en série du logement, ainsi que l'importance de l'urbanisme dans le développement de la ville moderne, et en faisant recours à des techniques

et une esthétique nouvelles. Après la seconde guerre mondiale, la crise de logement s'amplifie dans les pays européens, d'où le recours à une politique de très grande envergure basée sur une taille importante de logements, la préfabrication lourde et la standardisation de la construction pour minimiser les coûts et les délais de réalisation. C'est ainsi que sont nés les grands ensembles, en tant qu'un nouveau mode d'habitat collectif et une nouvelle forme urbaine symbolisant le monde moderne.

A partir des années 70, les grands ensembles sont devenus une problématique en termes d'intégration sociale et d'adaptabilité, en se transformant en de véritables « ghettos » où règne la délinquance et l'insécurité, d'où la rupture avec les grands ensembles et le retour à la notion de quartier.

C'est à cette même époque, que s'est créé le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré

(MHGA actuel Eco Habitat Groupé). Ce mouvement fédère les projets déjà constitués et se donne pour ambition de « promouvoir ce mode d'habitat pour tous, notamment dans le secteur locatif ». Durant cette période, plusieurs dizaines de projets ont vu le jour en rapport avec le MHGA.

Dans les années 1985-1990, on observe de nombreuses critiques faites à l'encontre des logements collectifs. L'habitat groupé participatif se fait presque oublier au profit du modèle individuel pavillonnaire dominant à l'époque et dégageant une image sociale valorisante.

Depuis les années 2000, avec la crise du logement, l'augmentation des inégalités d'accès et la rareté des logements, les ménages arrivent de moins en moins facilement à devenir primo-accédant. L'habitat groupé participatif connaît donc un renouveau à cette époque. Cette tendance s'inscrit en réponse à l'individualisme croissant, au sentiment de solitude, aux inquiétudes environnementales et à la perte de lien social qui caractérisent notre société actuelle. Les motivations ne sont plus vraiment d'ordre politique comme dans les années 1970 mais plutôt d'ordre écologique (maisons passives avec éco matériaux), économique (réduction de 5 à 25 % du prix des logements<sup>12</sup>) et social (retrouver le « vivre ensemble »).

Une des nouveautés de cette période est l'apparition parmi les acteurs importants des collectivités et des pouvoirs publics qui permettent entre autres de faciliter l'accès au foncier. En effet, de nombreuses collectivités se lancent dans des appels à projets auprès des habitants, comme en proposant régulièrement des terrains qui pourraient leur être cédés. Cette nouveauté s'est concrétisée par la création de Réseaux de collectivités pour l'habitat participatif. En outre, on assiste à une transformation des acteurs déjà présents dans la conception des projets des années 1970 qui tendent aujourd'hui à se professionnaliser, c'est le cas des accompagnateurs professionnels et des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO). Avant, c'était souvent l'architecte du projet qui endossait ce rôle alors que maintenant, il y a une distinction entre maîtrise d'œuvre et accompagnateur/AMO avec l'apparition d'une tierce personne autonome dans la conception des projets.

Cette évolution a eu lieu pour clarifier le rôle de chaque acteur et pour soulager le travail des architectes qui se trouvaient trop chronophage pour ce type de projet, aboutissant souvent à leur refus d'accompagner d'autres projets du même genre ensuite. Une autre raison de cette transformation est la complexification des procédures (multiplication des acteurs et des modèles juridiques) et de la réglementation en matière d'urbanisme et d'habitat.

Ce renouveau est confirmé par la reconnaissance officielle de l'habitat groupé participatif auprès de tous les partenaires potentiels (banques, architectes, etc..)

Ces démarches d'habitat groupé participatif se sont largement développées, en Europe (notamment dans les pays nordiques) et en Amérique du Nord principalement. Leur développement dans ces pays, le nombre de projets n'a cessé d'augmenter depuis les années 1970. Au Danemark, environ 1,5 % de la population (soit plus de 80 000 habitants) a choisi ce mode d'habitat particulier et ce chiffre peut monter jusqu'à 40% pour la ville d'Oslo (soit plus de 240 000 habitants) en Norvège.

### **I.1.2 Algérie**

En réalité, la quasi-totalité des gouvernements ne parvient pas à réaliser l'objectif de loger décemment toute la population, en raison des contraintes budgétaires, des changements d'habitudes économiques et sociales auxquels la politique ne s'adapte que lentement, des pressions et des chocs démographiques ou l'échec inhérent à des solutions politiques parfois onéreuses.

En Algérie, la situation n'est guère meilleure, elle est plutôt, critique et grave. Nous allons dans cette partie étudier comment la production du logement en quantité satisfaisante et

avec les commodités intérieures et extérieures, était l'objectif stratégique des politiques d'habitat appliquées durant les quatre décennies passées et comment les modes de financement, la planification spatiale et foncière ainsi que les formules de loyer et de cession des logements, étaient les moyens mobilisés pour une meilleure relance du secteur.

#### **De 1945 à l'indépendance**

A l'époque coloniale, l'habitat urbain était concentré dans les grandes villes où la minorité indigène s'entassait dans les vieilles villes (casbahs) laissant les nouveaux quartiers conçus et habités par les européens. Déjà en 1945, la situation dans les villes était critique, le parc total de logement était estimé à 1.050.000 habitations ordinaires, alors que la population indigène était 7,1 millions et la population européenne était de 1 million, le TOL moyen était alors de presque 8,23. De 1945 à 1955, le parc logement s'est développé pour atteindre 1.220.221 logements pour une population de 9.450.000 le TOL s'est alors amélioré pour descendre à 7,76. Le rythme de construction représentait 15.000 logements/an donc le triple de celui de d'avant-guerre. A Alger par exemple le nombre de permis de construire des mois de janvier et février 1960 était dix fois supérieur à celui des mois précédents. La zone

de Rouïba – Regaia se développait avec des constructions industrialisées en préfabrication foraine arrivant en Algérie après 10 ans d'expérience en France. Les exemples les plus caractéristiques sont les dunes, les annuaires et Diars-esschemes. Malgré cela, environs 5% de la population totale vivait en bidonville comme s'ils n'étaient pas concernés.<sup>24</sup> A la campagne, la surexploitation des algériens ruraux par les colons et l'écart considérable entre leurs niveaux de vie ont poussé à une fuite vers les villes (la guerre a accentué ce phénomène par le regroupement de deux millions de paysans)<sup>25</sup> d'où la prolifération des taudis jusqu'aux abords des grandes villes. Ces derniers sont reçues dans des cités de recasement réalisées le plus loin possible de la ville, comme la cité de recasement « les carrières Jaubert » réalisé en 1959, avec des surfaces en dessous de tout norme conçue d'une pièce unique de 12,4 m<sup>2</sup> longée d'une loggia de 4m<sup>2</sup> sur laquelle se trouve un WC et un point d'eau. Auparavant, ces mêmes autorités ne se sont guère intéressées à l'habitat ni quantitativement ni qualitativement, laissant ce domaine aux initiatives privées ; ainsi le plan de Constantine livrait en moyenne 12.000 logements par an avec des baisses allant jusqu'à 9000 logements en 1957.

### **De 1962 au premier recensement de 1966**

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>27</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).

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

untaux de finition variant de 3% à 65%.29

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'avait pas réfléchi à l'offrir en qualité satisfaisante même dans les commodités les plus primaires car jugées non prioritaires.

#### **De 1966 au deuxième recensement de 1977:**

Cette période, prise entre deux recensements nationaux, synchronisait avec la construction du socialisme en Algérie, (en effet le logement n'a pas été posé comme prioritaire ; considéré comme un produit de consommation et non de production, il apparaissait dès lors comme secondaire par rapport au programme d'industrialisation, garant de l'Indépendance économique et politique du pays)<sup>31</sup>, chose qui nous a permis d'évaluer les politiques et de comparer les situations respectives.

<b>Situation</b>	<b>1966</b>	<b>1977</b>
<b>Population</b>	12096347	17386484
<b>Parc de logement</b>	1980000	2208712
<b>TOL moyen</b>	6,1	7,9
<b>Eau courante</b>	34,40%	45,80%
<b>Evacuation</b>	39,60%	54,10%
<b>Gaz, électricité</b>	40,30%	85,90%
<b>De 1 à 3 pièces</b>	86,90%	83%
<b>De 4 à 5 pièces</b>	11%	14%
<b>6 pièces et plus</b>	2,10%	3%
<b>De 1 à 6 personnes</b>	61,80%	49,20%
<b>De 7 à 10 personnes</b>	29,90%	35,40%
<b>11 personnes et plus</b>	8,30%	15,50%

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>33</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>34</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 1980-85, 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>36</sup>

. Le tableau N°2 illustre parfaitement :

- 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		1967/69	1970/73	1974/77	Total
Plan triennal 67/69	20548	9775	7140	3633	20548
Plan quadriennal (1) 70/73	41115	-	2127	18318	20445
Plan quadriennal (2) 74/77	156681	-	-	6208	6208
<b>Total</b>	<b>218344</b>	<b>9775</b>	<b>9267</b>	<b>28159</b>	<b>45201</b>

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>37</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 y a été au 1<sup>er</sup> plan. En somme, les 17% du plan triennal ont été achevés 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>38</sup>. Alors qu'elle représentait 39,12 % du parc logement en 1966.

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%

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>40</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 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
1982	88.000	6.932.173.727



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 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) 42

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 urbains et 133.000 ruraux) soit 72% des réalisations sont financés par l'état.) 43

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 44).

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.

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>

*(Sur l'ensemble des programmes initiés, seuls 15% des logements ont été livrés, ce qui caractérise à bien des égards les faiblesses de prise en charge des opérations, questions liée aux insuffisances en matière de maîtrise d'ouvrage des promoteursimmobiliers)<sup>46</sup>.*

L'inflation qui atteint les 30% a triplé le cout des matériaux de construction et (la duréethéorique de réalisation du logement promotionnel pour l'année 1992 est évaluée à 10ans)<sup>47</sup>, en plus de la défaillance des entreprises de réalisation et la piètre gestion despromoteurs. Par conséquent, le logement triple son prix de revient en 4 ou 5 ans etl'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 etcherche de nouvelles procédure de financement et d'autres sources de capitaux. Lasituation physique de l'habitat actuellement est à un point critique, tel qu'il y a environ2.500.000 de personnes qui vivent chacune d'elle dans une pièce avec deux personnes etplus de 700.000 qui occupent chacune seule pièce avec 8 personnes<sup>48</sup>.

Cette situation d'occupation du logement en Algérie démontre bien que l'état est loind'avoir résolu le problème de l'habitat et qu'il a beau inventé des procédures, TOL restetoujours élevé et le confort dans le logement reste toujours très insatisfaisant. Cesconditions du logement en dégradation progressive ne peuvent être sans conséquences surl'équilibre socioculturel de l'individu et de la société en s'accompagnant d'effetséconomique dus à la baisse de la productivité. Ce double effet favorisé des pratiquesperverses tel que l'inflation, la spéculation et l'outrage à la législation.

Ainsi cette mobilisation populaire pour un progrès social n'a pas abouti puisqu'elle n'a

pasopté 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.

## I.2 L'habitat participatif comme alternative.

Le logement est un droit garanti à l'échelle internationale par l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels ratifié par l'Algérie le 12 sept 1989, qui énonce : "les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, [...], un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. «

En Algérie la constitution prévoit l'accès au logement par l'article 67 « Art. 67. — L'Etat encourage la réalisation des logements. L'Etat œuvre à faciliter l'accès des catégories défavorisées au logement ».

### I.2.1 Comparaison entre Europe et Algérie en matière de production de l'habitat participatif

Nous proposons ici une approche réflexive et critique de la comparaison, appuyée sur l'expérience européenne et algérienne. En partant d'exemples tirés de nos travaux respectifs, on fait l'état de nos réflexions collectives sur l'utilisation de l'approche comparative dans nos recherches en montrant les atouts et les insuffisances du mode de production de l'habitat participatif.

#### I.2.1.1 L'expérience européenne « cas d'étude la France » :

nous intéresserons particulièrement à celles définies par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, dans cette définition, on met l'accent sur le rassemblement des habitants pour la conception du projet mais il ne mentionne que la construction de logement et uniquement les habitants, or nous allons voir que l'habitat groupé participatif peut aussi être réalisé en réhabilitation et en associant d'autres personnes deux particularités sont d'ailleurs identifiées dans la loi ALUR qui définit la notion d'habitat groupé participatif comme « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis* »

## **Les acteurs principaux du processus de réalisation**

Pour commencer, trois grandes familles d'acteurs composent tous les programmes de logements, qu'ils soient ou non en habitat groupé participatif :

- La maîtrise d'ouvrage : entité (personne morale ou physique) porteuse du projet, pour laquelle est réalisé le projet, c'est le commanditaire. Elle représente les destinataires finaux de l'ouvrage et doit entre autres définir leurs besoins pour ce projet.
- La maîtrise d'œuvre : entité (personne morale ou physique) qui réalise le projet lorsque la maîtrise d'ouvrage ne possède pas ces compétences en respectant les conditions de délais et de coûts fixées à l'avance dans un contrat.
- La maîtrise d'usage : ce sont les destinataires du projet, les habitants qui pourront jouir des logements une fois construits, en tant que locataires ou propriétaires.

Pour certains projets, la maîtrise d'ouvrage n'est pas assez compétente pour porter le projet seule. Elle peut donc faire appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour lui donner des conseils et l'appuyer quant à la définition et au pilotage de son projet. L'AMO peut jouer le rôle d'intermédiaire entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

## **Les habitants, acteurs au cœur du projet**

Ce sont les acteurs principaux dans les projets d'habitat groupé participatif étant donné qu'ils sont à la fois maître d'ouvrage et maître d'usage en général. Le principe premier de l'habitat groupé participatif étant d'ailleurs de les replacer collectivement au centre du projet et non pas en bout de chaîne comme dans un projet immobilier classique. Ce sont donc en grande majorité les initiateurs des projets d'habitat groupé participatif.

## **Les collectivités, acteurs de plus en plus présents**

Les collectivités ont un rôle important à jouer dans les projets d'habitat groupé participatif, notamment au niveau du foncier.

## **Les bailleurs, promoteurs, constructeurs, coopératives**

Tous ces acteurs peuvent prendre en charge la réalisation de certaines opérations et apporter leur aide aux habitants pour la recherche de terrain, les autorisations administratives et la construction du projet.

## **Les AMO, accompagnateurs et associations d'habitat groupé participatif**

Ces acteurs sont là pour assister les habitants, ou la maîtrise d'ouvrage en général, et pour faciliter les relations entre les habitants et leurs partenaires. Leurs objectifs sont de promouvoir le développement de l'habitat participatif et ainsi de permettre au plus grand nombre de projets d'aboutir.

## **Les architectes**

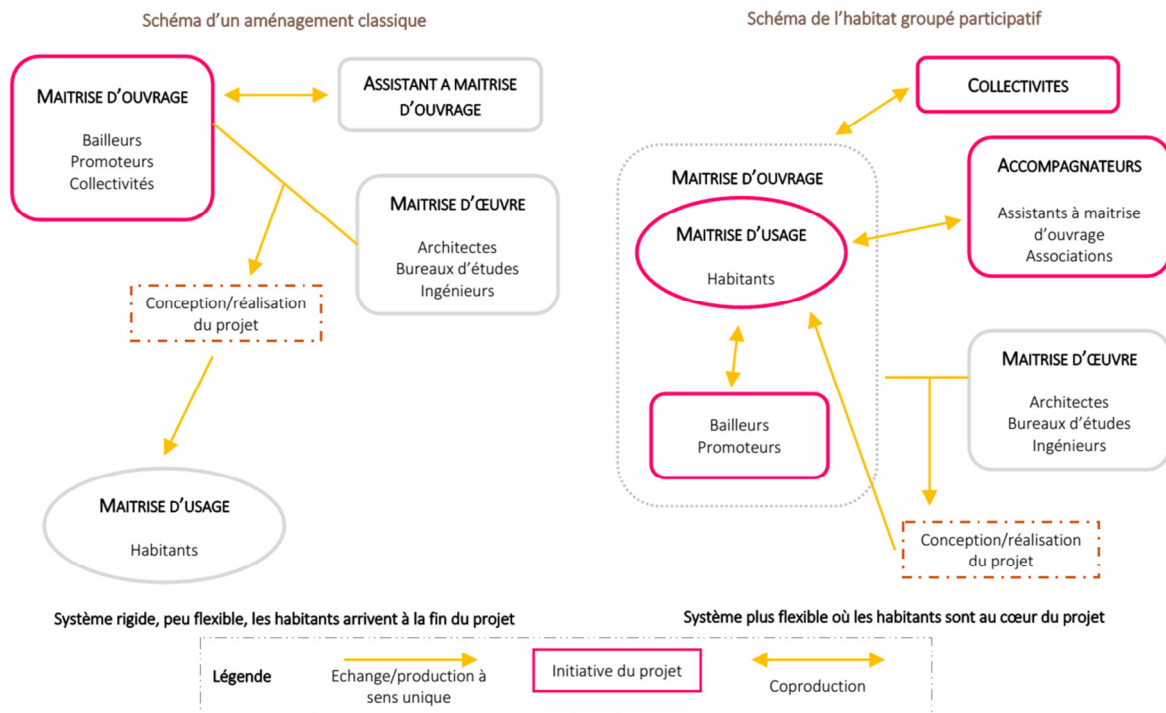
L'architecte réalise les plans du projet, sa conception et peut aussi suivre sa réalisation qui sera effectuée soit par des entreprises, soit par les habitants eux-mêmes (réalisation en auto construction).

**Les acteurs secondaires : notaires, juristes, comptables, etc.**

Comme dans tout projet immobilier, d'autres acteurs rentrent en jeu. Par exemple, les notaires et juristes sont là pour conseiller et assurer un suivi au niveau juridique du projet. Les comptables peuvent apporter leur aide aux habitants pour réaliser la comptabilité de leur société immobilière, qui peut s'avérer très compliquée lorsque l'on ne dispose pas des compétences nécessaires en la matière. Les habitants peuvent également avoir recours à :

- D'autres associations en dehors de l'habitat groupé participatif comme celles œuvrant pour des constructions écologiques (l'association Habitat et Energie Naturel par exemple).
- Des artisans formateurs ou encadrants pour les projets réalisés en auto construction comme le projet Hérissons (34).
- Des bureaux d'études externes pour des études de faisabilité financière.
- Des spécialistes/formateurs en communication non-violente et en gestion de crise.
- Des organismes de financement alternatifs, comme la NEF ou tout simplement des financeurs privés externes au projet.

Figure 1 - Comparaison des acteurs et des rôles entre un projet immobilier classique et un projet en habitat groupé participatif



## Les étapes du processus :

### Etapes d'un projet Habitat et Participation

1. Phase d'observation : informations sur le concept d'habitat groupé, visites de projets et rencontre avec des habitants.
2. Formation du groupe initial : formation d'un noyau de départ
3. Identification des besoins du groupe : grandes lignes du projet (Localisation, public, besoins individuels, etc.)
4. Recherche d'un terrain ou d'un bâtiment
5. Définition du projet architectural : espaces individuels/collectifs, choix de L'architecte et établissement d'un plan masse.
6. Montage financier : étude des fonds propres et de la possibilité durecours aux emprunts bancaires.
7. Choix d'une forme juridique : définition des statuts du montage choisit.
8. Urbanisme : dépôt du permis de construire et lancement des travaux

### Si nous réalisons unesynthèse, nous pouvons retenir les étapes suivantes :

- Formation du groupe initial et phase d'observation : formation d'un noyau de départ et prise d'informations sur le concept d'habitat groupé, organisation de visites de projets et rencontre avec des habitants. Même si la phase d'observation n'a pas été identifiée avec

l'enquête, cela reste une étape importante pour les groupes qui l'ont par ailleurs sans doute réalisée. C'est la phase qui doit être entamée en premier mais c'est également celle qui peut être achevée en dernier et durer tout au long de la vie du projet.

- Création de la Charte et recherche de terrain/bâtiment : permet de déterminer les grandes lignes du projet et d'avoir une première étape de concrétisation. Ces deux étapes sont globalement réalisées suite à celle de formation du groupe mais elles ne sont pas ordonnées, ce n'est pas un processus linéaire. Durant cette phase on définit la recherche de financement, le choix du modèle juridique et la signature du compromis de vente.

- Définition du projet architectural : études de faisabilité, établissement d'un cahier des charges ou d'un programme, recrutement de l'architecte et premier travail architectural.

- Urbanisme: dépôt du permis de construire et lancement des travaux de déconstruction/rénovation. Aboutit à l'emménagement des habitants.

Ces étapes identifiées sont le résultat d'une synthèse et représentent donc une majorité de cas. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que le montage d'un habitat groupé participatif n'est pas un processus linéaire et que certaines étapes peuvent avoir lieu à d'autres moments.

## **Les différents montages juridiques :**

Les montages juridiques présents dans les projets d'habitat participatif peuvent être très différents et ces projets sont parfois montés « en dehors du droit » pour les groupes ne trouvant pas de dispositif législatif adapté.

Parmi tous les montages possibles, trois se détachent et semblent être ceux qui sont les plus couramment utilisés et/ou plébiscités par les partenaires. Il s'agit des montages en société civile, en copropriété et en coopérative d'habitants.

### **L'indivision et/ou copropriété**

L'indivision permet à plusieurs personnes d'être propriétaires d'un même bien (meuble ou immeuble) sans avoir à recourir à la création d'une personne morale. On parle d'indivision conventionnelle lorsque que cela résulte d'un choix volontaire et non d'un choix imposé (succession et donation). Dans ce cas, les règles qui s'appliquent peuvent être choisies par les indivisaires. Les habitants sont propriétaires à hauteur de leur contribution financière lors de l'achat du terrain ou du bâtiment (quote-part).

Ce statut nécessite moins de démarches administratives que la création d'une Société Civile Immobilière (SCI) et facilite les démarches en terme de financement. En revanche, la gestion qui suit est plus difficile car elle requiert soit la majorité des 2/3 des droits indivis (et non 2/3 des habitants) pour les actes de gestion courante du bien soit

l'unanimité pour toutes les décisions prises autres (construction, etc.). Ce système peut donc entraîner des blocages si les habitants n'arrivent pas à s'accorder.

L'indivision n'est pas une forme conçue pour perdurer dans le temps. En effet, les départs ne sont pas sécurisés car « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention »<sup>16</sup>. Un des propriétaires peut donc imposer la vente du bien s'il le souhaite, ce qui entraîne la fin de l'indivision sauf en cas de rachat de la part concernée par les autres habitants qui sont prioritaires. Une convention d'indivision permettant de fixer une durée déterminée (cinq ans maximum) renouvelable ou indéterminée durant laquelle la vente n'est pas possible peut également être mise en place. C'est pour ces différentes raisons que souvent la forme juridique de l'indivision évolue ensuite en copropriété. La propriété du bien immobilier est alors répartie entre les habitants, appelés copropriétaires, avec pour chaque foyer, un espace privatif et une quote-part des espaces communs sous forme de lot indivisible. C'est un montage juridique courant en France. Les habitants se regroupent en syndicat de copropriété pour pouvoir gérer les biens immobiliers. L'organisation et le fonctionnement du projet sont définis par le règlement de copropriété. En cas de vente d'un lot, les copropriétaires sont prioritaires pour l'achat et les nouveaux habitants (choisis par le vendeur ou les copropriétaires) devront se plier aux règles de ce document.

### **Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI)**

L'adoption de ce statut entraîne la création d'une personne morale. Dans ce cas, c'est la société qui devient propriétaire du terrain et des constructions et non les habitants directement. Cela permet qu'un bien immobilier soit détenu par plusieurs personnes. La mise en place de ces sociétés est relativement simple et rapide. Cependant, il peut y avoir des obligations ayant un coût élevé (assemblée générale, comptabilité, fiscalité, etc.). La durée de vie d'une SCI est fixée dans les statuts et ne peut être supérieure à 99 ans. Ces sociétés sont souvent accompagnées de la mise en place d'une association pour fixer les règles de gestion et d'entretien une fois le projet achevé. Deux cas particuliers de SCI sont plus régulièrement adoptés dans le cadre de projet d'habitat groupé participatif.

#### **- La Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)**

Ce statut juridique peut être utilisé pour la construction ou pour l'acquisition d'un bâtiment. Ce montage ne connaît pas de restriction quant à l'usage du bien immobilier. Il permet l'attribution en jouissance ou en propriété des logements aux habitants. L'attribution en jouissance fait que les habitants sont propriétaires de parts sociales (correspondant à la



valeur du logement) au sein de la société et non directement de leur logement, c'est la société qui reste propriétaire du bien immobilier. Cela permet de conserver un certain esprit collectif que ne permet pas l'attribution en propriété. En théorie, l'attribution en jouissance est souvent suivie de celle en propriété car la SCIA est destinée à disparaître dès la réalisation du projet. La cession des parts d'un habitant est soumise à l'accord des autres associés (unanimité ou majorité). D'après l'enquête, 31 % des projets ont opté pour ce montage juridique .

#### - La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

Ce statut juridique n'est valable qu'en cas de construction d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel), il ne peut pas être utilisé pour une acquisition ou pour un autre usage. Une des caractéristiques majeure de ce montage provient du fait que c'est une société coopérative. Les habitants sont donc à la fois sociétaires (fournissent un apport pour constituer le capital de la société) et clients. De plus, c'est le principe de l'égalité des droits qui est appliqué lors de la prise de décisions (une personne = une voix).

La coopérative peut être d'attribution en propriété, en jouissance (assez marginal, souvent en attente d'attribution en propriété) ou de locationaccession (présence d'un organisme HLM). Si la société est dissoute après l'attribution ou la vente des lots, chaque foyer propriétaire peut décider de vendre son lot librement.

Ces deux sociétés ne sont pas faites pour durer et se transforment théoriquement ensuite, après attribution ou vente, en copropriété ou association permettant de fixer certaines règles notamment concernant le départ d'un foyer.

#### **La coopérative d'habitants – SAS coopérative**

La loi ALUR institutionnalise ce statut dans le cadre de projets d'habitat groupé participatif mais les habitants pouvaient déjà l'utiliser avant, sous une forme légèrement différente, grâce à une loi de 1947 sur la coopération. En effet, aucune disposition légale n'interdit ce montage juridique dans le cadre immobilier. Le plus souvent, la structure coopérative est montée sous la forme d'une Société Anonyme Simplifiée (SAS) coopérative comme pour le projet du Village Vertical à Villeurbanne.

Ce montage permet à des habitants de se regrouper sur un pied d'égalité, peu importe l'apport initial, d'acheter et de produire en commun. Il permet aussi l'intégration de personnes morales et d'activités professionnelles.

Tout comme pour les SCI, les habitants pourront verser une redevance comprenant une part de loyer et une part de capitalisation. La société sera ainsi propriétaire du bien

immobilier. Les ménages seront locataires et seulement propriétaires de parts sociales en proportion de leur apport.

## **Autres montages possibles**

D'autres montages existent et sont parfois assez régulièrement utilisés. Par exemple celui de l'association loi de 1901, même si certains, comme le projet des 4 saisons, évolueront ensuite vers un autre montage. On retrouve aussi marginalement quelques montages issus de combinaisons comme la Société Coopérative Civile Immobilière (SCCI) mis en place dans le projet Avenir Village Eco Construction et la Société Civile de Construction et d'Attribution (SCA) du projet Hérissons.

En outre, la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a instituée la SCI APP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Aucun des groupes identifiés n'a déclaré avoir choisi ce montage juridique mais c'est une possibilité qui leur est offerte. Ce sont des sociétés créées par les organismes HLM qui permettent aux habitants d'être à la fois locataires et accédant, associés dans la SCI APP. Les habitants paient un loyer à l'organisme HLM et peuvent acheter au fur et à mesure des parts acquises sur une durée totale de 25 ans. Ils deviennent donc propriétaires après avoir acquis toutes les parts et après un délai minimum de 10 ans de location mais ils peuvent également rester locataires. Une copropriété est alors créée pour la gestion du bien immobilier et lorsque tous les habitants sont devenus propriétaires, l'opérateur HLM se retire.

## **Les nouveaux montages de la loi ALUR (article 47)**

Cette loi permet la reconnaissance institutionnelle de l'Habitat Participatif notamment auprès des partenaires potentiels (banques, architectes, notaires, etc.). Ses buts principaux sont de répondre aux difficultés juridiques et financières existantes avec les autres montages possibles (sécurisation des dispositifs financiers par exemple) et de simplifier les démarches parfois très complexes. Elle ne remet pas en cause les montages déjà existants mais vient plutôt enrichir les outils présents grâce au retour des coopératives d'habitants, à l'arrivée des sociétés d'attribution et d'autopromotion et aux compléments apportés aux autres montages (copropriété par exemple). Les groupes d'habitants auront donc plus de choix dans leur montage juridique.

Figure 4 – Montages possibles actuellement et après la sortie des décrets de la loi ALUR



## Gestion des biens :

L'habitat participatif est distingué par son autogestion en créant une société ou coopérative destinée à cet effet.

Des sociétés d'habitat participatif pourront être créées en vue d'une opération de construction ou de gestion d'un ensemble immobilier, conformément aux articles L. 200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Deux types de sociétés ont été prévus par la loi ALUR :

la coopérative d'habitants,

la société d'attribution et d'autopromotion.

Chaque société d'habitat participatif doit limiter son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

	<b>LES COOPERATIVES D'HABITANTS</b>	<b>LES SOCIETES D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION</b>
Objet	Fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.	Attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y seront attachés
Fonctionnement	Acquisition de parts sociales.	Attribution de la propriété ou de la jouissance d'un logement.
Vie dans la société	Possibilité de retrait ou d'exclusion de l'associé.	Possibilité de retrait ou d'exclusion de l'associé.
Documents encadrant la vie de l'immeuble	Un contrat coopératif.	Un état descriptif de division et un règlement.
Obligations des associés	Paiement de provisions pour gros travaux et participation aux charges entraînées par les services collectifs et équipements communs.	Paiement d'appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble et participation aux charges entraînées par les services collectifs et équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

## **Les freinset blocages :**

L'habitat groupé participatif connaît actuellement un essor. De plus en plus de groupes se lancent dans cette démarche, les acteurs sont de plus en plus structurés au niveau national (collectivités, professionnels et associations) et la loi ALUR reconnaît institutionnellement ces projets (même si elle n'est pas encore effective). Pourtant, de nombreux projets n'aboutissent pas et même ceux qui y parviennent sont confrontés à plusieurs problèmes, qui peuvent parfois sérieusement retarder le projet.

### **Les difficultés intrinsèques au groupe :**

- « Turn-over » des habitants et départs trop faciles et/ou trop nombreux
- Implication différente entre les membres (volontaire ou non) et/ou manque de motivation chez certains
- Objectifs de temporalités différentes entre les habitants
- Forte personnalité de certains membres
- Difficulté pour trouver des membres intéressés par le projet (recherche de mixité générationnelle)
- Difficulté pour certains membres à faire des compromis, à écouter les autres
- Durée du projet qui peut faire fuir certains habitants
- Décalage d'état d'esprit entre les habitants
- Choix de localisation différents

### **Les difficultés administratives et techniques :**

- Permis de construire refusé ou difficultés liées à son obtention
- Difficultés rencontrées avec les artisans ou la maîtrise d'œuvre
- Lourdeurs des réglementations
- Impositions (règlement d'urbanisme, etc.)
- Retards
- Surcoûts
- Recours des voisins Réticence des élus ou absence de soutien
- Prix du foncier trop élevé
- Foncier pas adapté au projet (parcelles trop petites, etc.) et/ou rare dans la zone choisie
- Concurrence des promoteurs
- Règlements d'urbanisme posant problème
- Mise en cohérence des différentes réglementations

## Les difficultés financières

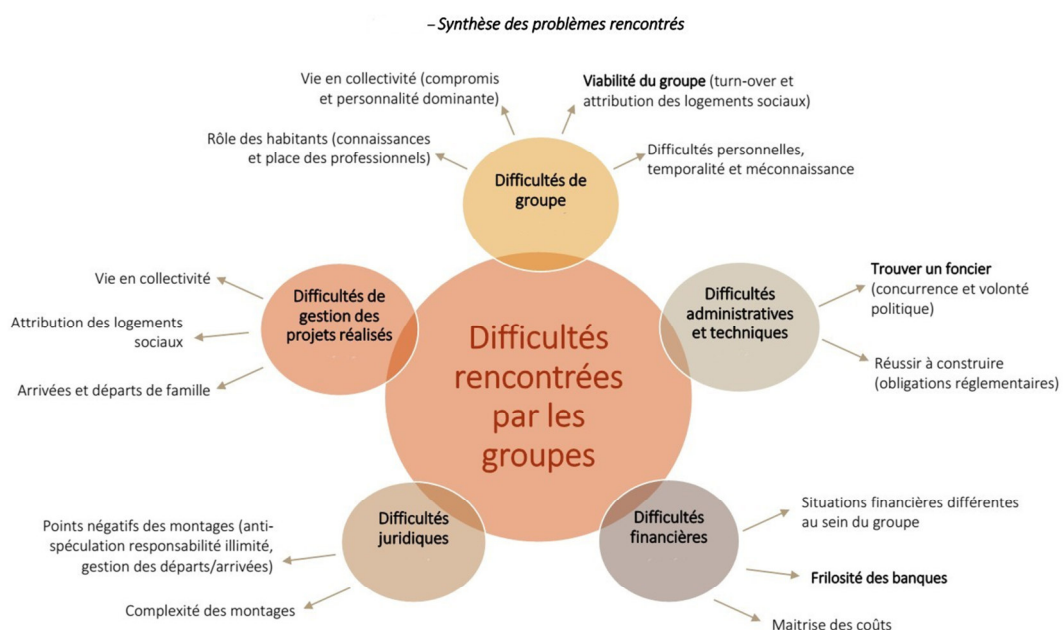
- Frilosité des banques, réticence
- Différence de situations dans le groupe
- Difficulté à maîtriser les coûts du projet/surcoûts
- Demandes de garanties importantes contraignantes
- Budget trop petits ou demandes trop élevées

## Les difficultés juridiques

- Longues recherches et difficultés de compréhension
- Cadre légal mouvant et inadapté
- Points négatifs de certains montages
- Réticence des partenaires
- Lenteurs
- Difficultés pour trouver des spécialistes compétents
- Avis contradictoires

## Les difficultés de gestion des projets déjà réalisés

- Les assurances habitation et les finitions
- La gestion des arrivées et départs de familles
- La question de l'attribution des logements sociaux
- La gestion de la vie en collectivité



Malgré toutes ces difficultés, de plus en plus de projets arrivent à aboutir et de nombreuses solutions existent pour surmonter ces problèmes. Certaines d'entre elles, comme le financement participatif par exemple, ont déjà pu être mises en place dans des groupes et ainsi prouver leur efficacité. De plus, la mise en place de ces projets devrait être facilitée par l'entrée en vigueur des décrets d'application de la loi ALUR relatifs à l'habitat groupé participatif. Par ailleurs, ces difficultés rencontrées peuvent également avoir un impact positif, cela permet aux habitants de dépasser les doutes qu'ils peuvent avoir et d'affirmer leur motivation. Propulser l'habitat groupé participatif comme une véritable solution d'avenir reste donc encore un large défi pour les habitants, les collectivités, les associations et les professionnels engagés dans cette démarche. Pourtant, presque tous les projets réalisés mettent en avant que c'est une belle aventure humaine qui permet un enrichissement mutuel. Les points positifs évoqués sont toujours ceux de la mutualisation, du partage et de la confiance qui existent au sein des groupes ainsi que ceux de l'accès à un logement avec un meilleur rapport qualité/prix et à une qualité de vie bien supérieure à la normale.

### **1.2.1.2 L'expérience Algérienne :**

plusieurs formules sont proposées mais la crise est toujours là ,pourtant l'Etat a mis en place un ambitieux programme qui ne répond pas aux normes habitat décent car cette création d'une offre de logement est adaptée aux besoins de loger ,pas celles habiter elle ne génère pas le bien-être social basé sur la qualité .Cette offres'avère une réponse à l'urgence de la crise de logement en terme de quantité tout en négligeant la qualité, la durabilité et le bien-être du futur habitant."*Certes, le terme "participatif" existe toujours dans le vocabulaire officiel puisqu'il désigne l'une des formules du logement social incluant la participation financière des ménages (la formule LSP), mais il véhicule une toute autre signification".* que celle beaucoup plus globale, développée dans le présent travail. En effet, le mot participatif, s'arrête dans notre législation à la seule participation financière de l'accédant.

### **Les acteurs principaux :**

Quatre entités principales se différencient dans le processus de réalisation du logement collectif :

#### **- l'Etat**

L'Etat se manifeste de différentes manières, plusieurs formes d'aides directes et indirectes

sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements

- l'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation
- l'octroi de crédits à des conditions avantageuses,
- l'intervention dans le domaine du foncier pour combattre la spéculation
- la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette
- la réduction des taux d'intérêt auprès des banques, font partie des mesures décidées par les pouvoirs publics afin de provoquer une dynamique nouvelle.

#### **- le maître d'ouvrage**

C'est l'initiateur du projet ou le client lui-même, la personne physique ou morale pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés. Il exprime son besoin en termes de fonctions, ce qui donne lieu à l'élaboration d'un programme et fixe un budget prévisionnel. La maîtrise d'ouvrage suppose mettre en place des dispositifs pérennes de consultation des prestataires de services sur les chantiers, de suivi et de contrôle de la réalisation des ouvrages. Il est important qu'avec les personnes ressources en place ils se construisent dès à présent les mécanismes qui permettront d'accroître progressivement leurs capacités. Le succès de la gestion des projets immobiliers, à la base, est fortement conditionné par la capacité des maîtres d'ouvrages à assumer leurs responsabilités en amont et en aval de la réalisation des programmes.

#### **- le maître d'œuvre**

C'est l'acteur clé du programme, c'est lui qui transforme le programme en un projet de bâtiment. Grâce à ses connaissances techniques, il cherche à rester dans l'enveloppe budgétaire préalablement établie tout en respectant les exigences du maître d'ouvrage. L'intervention des bureaux d'études a, également, pour objectif la simplification des tâches. Les outils sont élaborés et exigent au stade de leur conception et à celui de leur utilisation des études parfois importantes visant à les faire fonctionner avec le maximum d'efficacité.

#### **- l'entrepreneur**

C'est la personne physique ou morale chargée de l'exécution des travaux conformément aux documents contractuels et réglementaires. Elle est responsable de l'organisation du chantier et de la sécurité du personnel durant le délai d'exécution des travaux. Elle transforme les plans du maître d'œuvre en un cadre bâti.

### **Les étapes mères du processus :**



Chaque démarche conjugue de manière spécifique acteurs et outils à l'intérieur du processus, comme nous le verrons dans l'enchaînement des étapes ci-dessous :

### **La planification stratégique :**

Cette activité consiste à déterminer et à ordonnancer les tâches du projet, à estimer leurs charges et à déterminer les profils nécessaires à leur réalisation.

### **La programmation :**

La programmation architecturale ou urbaine a comme objet la définition des programmes architecturaux complexes et permet aux maîtres d'ouvrage de préciser, sans préjuger du choix d'un parti architectural ou urbain, les éléments constitutifs de la demande et les exigences de leurs relations, les conditions d'exécution du programme. Cette étape suppose une connaissance fine de l'évolution de l'offre et de la demande de logements afin d'affecter de la manière la plus efficiente possible les actions dont ils disposent.

### **La conception :**

Ensuite, vient une phase de pré-projet urbain lors de laquelle les questions de programme (de logements et de lieux publics) et d'image sont approfondies à l'échelle de la ville ou de l'agglomération, de manière à ce que la collectivité dispose d'une vision claire de ses besoins et de ceux de ses habitants.

Le projet urbain intervient alors à l'échelle du quartier de logements et intègre une double préoccupation : le montage du système d'acteurs pour la conception et la réalisation du quartier (le projet processus) et la production du concept ou du plan d'urbanisme (le projet spatial).

### **Le cahier de charges et l'appel d'offres :**

La programmation architecturale ou urbaine a comme objet la définition des programmes architecturaux complexes et permet aux maîtres d'ouvrage de préciser, sans préjuger du choix d'un parti architectural ou urbain, les éléments constitutifs de la demande et les exigences de leurs relations, les conditions d'exécution du programme.

Cette étape suppose une connaissance fine de l'évolution de l'offre et de la demande de logements afin d'affecter de la manière la plus efficiente possible les actions dont ils disposent.

### **La réalisation :**

La réalisation ou la phase constructive fait intervenir les protagonistes classiques de la conception et de la réalisation des bâtiments, infrastructure et espaces publics. Il s'agit de l'étape de développement de l'ouvrage proprement dite. Cette étape est de la responsabilité du maître d'œuvre, sous contrôle du maître d'ouvrage. Lors de la réalisation, l'accent doit être mis

sur la communication afin de pouvoir optimiser la durée et le coût du chantier. Dans le processus participatif, cette phase se fait en parallèle à la commercialisation qui elle, établit un lien entre l'organisme responsable de la vente et les futurs usagers

## **Montage juridique :**

Le dispositif juridique de la production en Algérie se résume en mode de son financement.

la production du logement dépendait, jusqu'aux années 1980, des ressources financières et matérielles de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement, l'Etat a avoué son incapacité à répondre, seul, à cette demande. A partir des années 1990 et l'avènement de la Mondialisation, les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique, celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile. La constitution d'un véritable partenariat entre le secteur privé et le secteur public devrait permettre la gestion décentralisée des projets et des difficultés rencontrées sur le terrain. Cette stratégie met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'Habitat ; elle vise, dans une deuxième phase, à améliorer la qualité du logement, la qualité de la vie, en y introduisant, en temps voulu, d'autres moyens, cette stratégie devrait permettre de renforcer la stabilité et l'équilibre de la société.

La participation du demandeur au financement de son logement est requise, en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché et activer l'épargne. Le système bancaire longtemps exclu du financement du logement est appelé à intervenir en force dans ce nouveau processus.

L'Etat pour sa part se désengage totalement de la réalisation mais continuera à financer le logement social destiné aux catégories les plus démunies.

La production de logement nécessite des fonds pour la réalisation. A cet effet, l'analyse des moyens financiers engagés représente un facteur déterminant de l'offre sur le marché immobilier. A ce titre, il faut signaler que l'Algérie dépense chaque année 3% de son PIB pour la promotion et le développement du secteur de l'habitat, ce qui nécessite la mobilisation d'énormes moyens financiers.

Le financement de ce secteur en Algérie a connu beaucoup de changement depuis l'indépendance à ce jour. Enfin, le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'état, et les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement. C'est une stratégie que l'Etat

décide d'inscrire dans la durée afin d'arriver à une pérennité de la politique du logement..

## **Gestion de la copropriété:**

### **Définition de la copropriété :**

La notion de propriété partagée, attribuant le droit de propriété sur un même bien à plusieurs personnes ou copropriété, est devenue incontournable après la cession des logements aux locataires éditée par la loi n°03-269 du 07 août 2003, l'État n'étant plus propriétaire exclusif des immeubles.

Art. 745. - Les parties communes sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputés parties communes : - Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; - Le gros-oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;

- Les coffres, gaines et têtes de cheminées à usage commun ;

- Les logias, balcons, terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;

- Les locaux des services communs ; - Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, les ascenseurs. Sont réputés droits accessoires aux parties communes : - Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ;

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

### **Le cadre législatif et réglementaire de l'administration de la copropriété :**

Le régime de la copropriété, bien que réputé complexe puisqu'il allie deux principes contradictoires "droit de propriété" et "contraintes de vie collective", il est, sur le plan juridique, bien encadré

Le droit d'accession à la pleine propriété d'un logement a été introduit dès la parution du décret 73-82 du 05 juin 1973 fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensembles d'habitations. Les dispositions de ce décret énonçaient le principe de vente de logements neufs en copropriété ainsi que les conditions et modalités y afférentes (Art 1 et 2 du décret 73-82 du 05 juin 1973).

Depuis cette date, des textes législatifs et réglementaires, régissant la copropriété ont été promulgués et publiés, dont notamment le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, modifié et complété par le décret exécutif 94.59 du 07 mars 1994.

Cette réglementation a été complétée en 1997 par un décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 portant administration de biens immobiliers qui, en application des dispositions des articles 4,6 et 28 du décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, fixes les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers et fixe le statut des administrateurs des biens.

Les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession d'administrateur de biens immobiliers ont été pris par arrêté du 04 février 1998 modifié et complété par l'arrêté du 25 septembre 1999.

## **Les freins et blocages :**

**La délimitation des rôles :**Le chevauchement des rôles a aussi des effets néfastes. "Le fonctionnement d'une organisation ne peut correspondre à la vue taylorienne d'un ensemble mécanique. L'organisation n'est en fin de compte rien d'autre qu'un univers de conflits, et son fonctionnement le résultat d'affrontements entre acteurs utilisant les sources de pouvoirs à leur disposition" (Michel Crozier).

**Une mauvaise conception du processus :** ceci génère des surcoûts financiers ,une croissance économique sans rapport avec nos possibilités d'encadrement, un gaspillage de temps et de moyens matériels et humains accentué par une organisation souvent bureaucratique.

**Niveau insuffisant d'encadrement dans les administrations :**Nos administrations ne disposent pas des moyens techniques et organisationnels lui permettant d'assumer les lourdes missions de maîtrise d'ouvrage, vu l'envergure du programme engagé.

**Le manque de qualification dans nos entreprises :**L'encadrement aussi bien que le personnel d'exécution est peu qualifié pour mener à bien de telles opérations d'habitat. La gestion de ces entreprises manque de performance, alors que des plans de charge importants sont arrêtés montrant à l'évidence que les programmes ne pourront jamais être réalisés ni dans les délais ni dans les coûts fixés contractuellement.

**Le contournement de la loi :**La loi existe, et englobe dans la plupart des cas, toutes les situations que rencontrent les intervenants au cours de leur passage dans le processus, Mais malheureusement, la loi n'est pas la devise de certains pour ne pas dire beaucoup, elle est parfois réinterprétée ou appliquée à l'évaluation personnelle d'un responsable, ou

carrément négligée. Ce constat n'est pas général, bien sûr, mais assez alarmant pour le dénoncer et lui accoler cette gabegie qui règne dans plusieurs de ces administrations.

**La gérontocratie :** Certaines valeurs originelles ont progressivement perdu de leur sens encourageant les anciens à les sacraliser pour les maintenir et les banaliser en bloquant ainsi toute tentative de modernisation.

### **I.2.1.3 Constat de la comparaison:**

Après l'étude des deux modèles de la production du logement participatif il a été retenu ce qui suit :

-En Algérie on utilise le terme logement en revanche en Europe on utilise le terme l'habitat, un terme plus vaste qui comprend le logement et les alentours.

-le futur habitant en Algérie, dans les textes législatifs est négligé en comparaison à l'habitant européen.

-la marge d'initiative dans le choix du voisinage en Algérie est réduite par rapport à celui du modèle Européen

- le traitement des endroits communs et les espaces extérieurs dans l'expérience algérienne ne répondent pas aux exigences de l'habitant par contre dans l'expérience Européenne elle est au centre d'intérêt

- le cahier des charges dans le modèle Algérien n'est pas adapté au besoin réel des futurs habitants, chose qui a un intérêt particulier dans le modèle européen.

## I.2.2 L'impact de la participation effective sur la qualité

### **Intro :**

L'habitat est « l'aire dans laquelle vit une population ». Il se compose de plusieurs espaces de vie, logements, quartier, ville ou commune, reliés entre eux ainsi que d'un ensemble de services qui permettent à chacun, selon son âge et son statut social, de vivre au quotidien. La qualité de l'habitat a un impact avéré sur la qualité de vie et le bien-être de la population concernée.

### **Qualité :**

La notion de qualité résidentielle n'est pas figée, c'est un concept à caractère évolutif grâce à l'évolution perpétuelle des exigences qu'on rêve avoir satisfaites dans son habitation. Ce caractère évolutif est dû au développement technique, économique et social qui est à leur tour conséquent de l'évolution des types d'habitats, des modes de vie et des perceptions socioculturelles.

### **Les critères d'évaluation de la qualité :**

La notion actuelle de qualité de l'habitat comporte plusieurs éléments de définition, qui peuvent constituer autant de critères d'évaluation. On peut subdiviser ces éléments en deux groupes :

Un premier groupe se rattache aux attributs propres du logement et de l'immeuble résidentiel. Il s'agit d'abord des éléments associés à la notion d'adéquation (salubrité, sécurité, stabilité de l'immeuble) ainsi que des éléments essentiels du confort (bon fonctionnement des équipements, tranquillité, éclairage, etc.). Dans ce même groupe viennent ensuite les éléments liés à une définition plus large de la qualité : la commodité de l'agencement intérieur, la durabilité du logement et sa flexibilité par rapport aux changements de vie, la bonne apparence et l'agrément des lieux (le terrain, l'immeuble et ses prolongements). Un second groupe d'éléments renvoie à l'environnement du logement, soit les attraits du voisinage (bon état du milieu immédiat, accès aux services de proximité et aux espaces verts) et les avantages de l'emplacement par rapport au milieu plus large : lieux d'emploi, équipements communautaires et régionaux, etc.

<b>LOGEMENT ET IMMEUBLE</b>	
<b>SALUBRITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection contre : les infiltrations, l'humidité; les radiations, les substances et les organismes polluants et dangereux; les bruits intenses</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eau fournie / évacuée de façon sûre et sanitaire.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disposition sanitaire des déchets.</li> </ul>
<b>STABILITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bon état des éléments structuraux.</li> </ul>
<b>SÉCURITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévention des accidents dans les usages courants.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection contre les intrusions et les sinistres.</li> </ul>
<b>CONFORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présence et bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ambiance thermique et ventilation adéquates.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tranquillité : insonorisation intérieure / extérieure.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Luminosité : ensoleillement / éclairage.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bon état des surfaces, des accès et des parties communes.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espace extérieur privatif.</li> </ul>	
<b>COMMODITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bon agencement intérieur; bons espaces de rangement.</li> </ul>
<b>DURABILITÉ/ FLEXIBILITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Facilité de maintenir la valeur d'usage / d'économiser l'énergie.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adaptabilité aux changements de vie; accessibilité physique et adaptabilité des équipements pour les personnes handicapées.</li> </ul>
<b>BONNE APPARENCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification, personnalisation.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attrait, qualité du design.</li> </ul>
<b>AGRÉMENT DES LIEUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bon aménagement du terrain; bon état des prolongements de l'immeuble: vues agréables.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adéquation des services communs (en collectif)</li> </ul>
<b>ENVIRONNEMENT DU LOGEMENT</b>	
<b>VOISINAGE AGRÉABLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bon état du milieu environnant, absence de nuisances.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès à des espaces verts, adéquation des équipements et des services de proximité (entretien, sécurité, commerces, loisirs, etc.).</li> </ul>
<b>BONNE LOCALISATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Avantages de localisation par rapport au milieu humain / aux attraits du site.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accessibilité aux lieux d'emploi / aux équipements locaux et régionaux.</li> </ul>

## **Les facteurs et mesures de la qualité de l'habitat :**

Vue dans cette perspective très générale, la qualité de l'habitat découle de multiples facteurs, impliquant les intervenants d'un vaste secteur d'activité englobant les dépenses effectuées dans le secteur résidentiel ainsi qu'une grande partie des dépenses d'infrastructure qui contribuent à façonner notre environnement.

Parmi ces facteurs, il convient de distinguer :

1. Ceux qui président à la production du logement à son origine et qui, pour la plupart, demeureront déterminants quant à sa qualité :

- La Conception architecturale ;
- L'implantation ;
- Qualité de la construction ;
- Adaptabilité ;
- Choix judicieux des composantes et des équipements ;

2. Ceux qui interviennent dans le maintien de la qualité du logement – intensité et modalités d'usage, obsolescence, détériorations et leurs remèdes que sont l'entretien, les réparations et les améliorations effectuées ;

3. Ceux qui conditionnent l'évolution du milieu avoisinant, incluant les nombreux facteurs environnementaux, d'ordre biophysique ;

On peut agir de diverses façons sur ces facteurs dans le but de contribuer à l'amélioration de l'habitat. De manière très générale, la normalisation du bâtiment, la surveillance des activités de la construction, le soutien à l'innovation technologique dans ce secteur sont autant de grands domaines d'intervention susceptibles d'influencer en ce sens la production de l'habitat. L'ensemble des mesures de contrôle de la qualité de l'environnement de même que les actions qui touchent l'ensemble des infrastructures et des équipements du milieu local constituent, par ailleurs, les vastes domaines d'intervention affectant l'environnement du logement.

## **Participation :**

Cette démarche volontaire, collective et d'expertise par des futurs habitants peut être appliquée aux différentes phases d'un projet immobilier :

- Phase de constitution du groupe, un noyau de personnes motivées peut prendre elle-même en charge
- la recherche de candidats : réunion publiques, diffusion d'annonces, salons.
- Recherche d'un terrain : depuis le choix d'un terrain parmi un portefeuille proposé



par une collectivité ou un promoteur, jusqu'à la prospection autonome auprès de particuliers, collectivités ou agence immobilière, un collectif de futurs habitants peut être impliqué dans la recherche du foncier.

– Phase de montage économique-juridique : des futurs habitants rencontrent et choisissent des partenaires pour la maîtrise d'œuvre et éventuellement la maîtrise d'ouvrage.

– Phase programmation, à travers des ateliers, des échanges avec les partenaires, les futurs habitants sont invités à définir individuellement et collectivement leurs besoins : logements, espaces partagés, organisation spatiale, généralités architecturales.

– Phase projet : les futurs habitants prennent part aux choix techniques (matériaux, système de chauffage...) et à la sélection des entreprises pour la réalisation.

– Phase de vie : passé l'emménagement, la participation peut se traduire par une implication dans la gestion du bâti et des équipements.

### **Les objectifs conventionnels de la participation**

Lors de la conception, la participation se concrétise en de nombreuses séances d'échange, ateliers, réunions, supports au débat, à la formation, à la prise de décision entre les futurs habitants, les élus, les professionnels. Selon les projets, leur typologie, les profils des participants, ces temps participatifs peuvent être considérés comme héritiers ou cousins philosophiques de multiples initiatives issues de la société civile. L'habitat participatif tente souvent de les combiner. Ce qui explique pourquoi la liste des plus-values potentielles revendiquées par les partisans de l'habitat participatif est si longue...

#### **➤ Introduire de la subjectivité**

En participant à la conception d'un projet immobilier, un acquéreur aurait la possibilité de définir ses besoins et attentes, et d'y adapter son logement. Des parallèles peuvent être ainsi faits avec l'approche dite de maîtrise d'usage.

#### **➤ Inviter à une mutualisation**

Des plus-values économiques peuvent également être attendues : frais de promotion évités dans le cas d'une auto-promotion<sup>32</sup>, économies de mètres-carrés et d'équipements dans le cas de mutualisations, économie de frais de gestion dans le cas de prise en charge de l'entretien des espaces et de gestion des charges...

Telle ouverte par le familistère de Guise, la voie de la mutualisation comme moyen de « réaliser le maximum de confort avec le minimum de dépenses par la mise en œuvre d'espaces et de services collectifs » est réactualisée.

Enfin, l'échange de services, les tâches en commun (les repas)<sup>33</sup> sont l'opportunité d'une

économie de temps au quotidien.

### ➤ **Inviter à des solidarités de voisinage**

Au moment de la conception, la rencontre et les échanges entre futurs voisins sont à minima prétextes à l'inter connaissance. Ajoutons à cela la création d'opportunités de rencontres au quotidien par les espaces communs, et nous avons là un terreau à de meilleures relations de voisinage, mêlant bienveillance, convivialité, tranquillité. Les témoignages de changement de rapport entre générations, au handicap, aux cultures différentes sont nombreux. Ensuite, la prise de décision collective amont, ainsi que la gestion d'espaces et équipements en commun appelle à la mise en place d'outils de fonctionnement collectif (organisation, prise de décision...), limitant les opérations de médiation de tiers.

L'échange de services, l'entraide, la solidarité, l'expérimentation et la démonstration de modes de vie plus collectifs (distinguant bien espaces privatifs et collectifs, à la différence des communautés des années 70) en sont bien souvent la conséquence.

### **Les plus-values sociétales de la participation**

Au-delà des objectifs très opérationnels, les partisans de l'habitat participatif revendiquent nombre de plus-values moins systématiques. Nous les considérons comme idéologiques, dans la mesure où leur effectivité - dépendant de multiples facteurs inhérents à la conduite de la démarche participative, son contenu et son animation - restent à évaluer.

### ➤ **Ouverture culturelle**

En étant confronté à des choix collectifs, à des temps d'arbitrage au cours desquels on prend le temps d'écouter les différences de points de vue, il peut se développer une ouverture à la différence. La recherche de consensus - faisant souvent partie des intentions des groupes - est une école de l'hétérodoxie. Un groupe peut ainsi se construire une capacité d'intégration d'une certaine mixité culturelle.

### ➤ **Changements des comportements**

Les ateliers participatifs peuvent également être supports à des débats sur les enjeux de société, une réflexion sur des éco-gestes du quotidien considérés comme une prise de responsabilité sociétale : tri des déchets, économie d'eau, d'énergie... Plus tard, les travaux sur les statuts juridiques provoquent des réflexions sur les notions de bien commun, de propriété privée, de spéculation.

Ces sujets sont introduits puis appropriés par les participants eux-mêmes. Cela se différencie d'une incantation à de nouveaux comportements dictés par le haut, à l'émergence d'une "morale" du développement durable. On pourrait parler ici d'éducation (citoyenne) à la

citoyenneté.

### ➤ **Émancipation individuelle et collective**

En prenant part à des ateliers participatifs, chacun des futurs habitants est invité à des temps d'analyse et d'expression de ses besoins, de formation aux problématiques de l'aménagement, puis parfois à défendre un point de vue auprès de partenaires, d'élus, de ses futurs voisins. C'est là une opportunité de montée en compétences<sup>34</sup>, d'empowerment, ou d'émancipation individuelle, dira-t-on dans les milieux de l'éducation populaire.

Enfin, la participation introduit les habitants sur l'échiquier des acteurs de la ville. De nouveaux rapports aux élus, aux professionnels de l'aménagement sont expérimentés à l'échelle d'un projet immobilier.

Certains y voient un compromis dans la « résistance urbaine », imposé par un durcissement des politiques urbaines et la complexification des processus d'aménagement, ayant rendu les alternatives et expérimentations ambitieuses quasi-impossibles<sup>35</sup>.

D'autres perçoivent un laboratoire de nouveaux systèmes démocratiques, à petites échelles, encourageant l'organisation des habitants en communautés de besoins / d'intérêts, en nouveau pouvoir autonome, reconnu pour un champ d'expertise propre, et indissociable des autres pouvoirs de la cité.

L'habitat a un impact sur le bien-être de ses occupants. Ainsi dans un habitat groupé participatif. Les règles sont faites collectivement pour le développement personnel de chacun. Habiter met en jeu deux aspects en interaction continue :

1. La dimension humaine, sociale, l'épanouissement personnel, l'insertion
2. La dimension architecturale et spatiale

*« Nous donnons des formes à nos constructions et, à leur tour, elles nous forment »*

## I.3 Hypothèses et Propositions :

En dépit des efforts politiques et financiers consentis par les pouvoirs publics pour résorber la crise du logement par le biais de diverses formules mises en place depuis l'indépendance, la crise du logement demeure récurrente.

A travers la recherche menée et les exemples étudiés une des formules que nous proposons est l'habitat participatif qui peut être une alternative adéquate à la crise du logement en Algérie.

La concrétisation de cette alternative ne peut se faire qu'à travers ces hypothèses :

- Essayer de résoudre le problème de l'habitat et non seulement le problème du logement.
- Modifier les textes réglementaires de façon de mettre le futur habitant l'acteur principal du processus de la réalisation de l'habitat au lieu de le marginaliser et limiter son intervention à une participation financière .
- Laisser une marge d'initiative au futur habitant de choisir son voisinage afin d'avoir un rapprochement inter communautaire.
- Accorder une importance particulière aux endroits communs et les espaces extérieurs qui répercutent d'une manière directe sur le cadre de vie des habitants.
- Adapter les cahiers des charges avec les besoins réels du futur habitant.
- Mener des campagnes de sensibilisation au profit des citoyens pour leur faire apprendre les principes fondamentaux de citoyenneté et voisinage à travers les multimédias « tv, journaux internet, réseaux sociaux etc... ».

Cette alternative, avec ces avantages qui l'emportent sur les inconvénients et ces répercussions sur la qualité de vie personnelle et collective se résument en :

### **- Des frais mieux maîtrisés :**

Par rapport à un programme immobilier classique, créer un habitat participatif est nettement plus économique. Les dépenses sont de 5 à 15 % en moins.

### **- Un logement adapté aux envies et besoins de tous :**

La construction, le plan, les matériaux, la faisabilité et toutes les études au préalable sont réalisés entre les futurs habitants. Vous avez donc l'assurance d'habiter dans une maison qui vous convient parfaitement : design, disposition, etc. De plus, vous êtes sûr de vivre avec des personnes qui partagent les mêmes idées et valeurs que vous.

### **- Une cohabitation avec de bonnes relations intergénérationnelles :**

Le cohabitat permet de consolider les relations entre futurs voisins. Grâce aux espaces communs, vous pouvez partager divers moments de la vie comme les activités avec les

enfants, etc. Toutes les générations confondues seniors et juniors trouvent leurs comptes dans un habitat participatif, c'est une petite bulle privative pour chaque habitant tout en étant libre de prendre part aux moments communs avec ses voisinages.

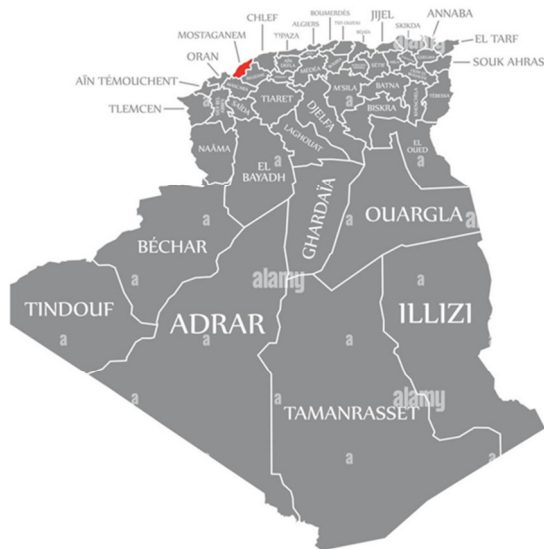
Arriver à propulser l'habitat groupé participatif comme une véritable solution d'avenir reste donc encore un large défi pour les habitants, les collectivités, les associations et les professionnels engagés dans cette démarche. Pourtant, presque tous les projets réalisés cite en exemples mettent en avant que c'est une belle aventure humaine qui permet un enrichissement mutuel. Les points positifs évoqués sont toujours ceux de la mutualisation, du partage et de la confiance qui existent au sein des groupes ainsi que ceux de l'accès à un logement avec un meilleur rapport qualité/prix et à une qualité de vie bien supérieure à la normale, qui répond bien au mode de vie Algérien et aux besoins réelles de notre société.

# Chapitre II

## II. L'approche pratique

### II.1 Site d'intervention

#### II.1.1 Situation géographique :



Carte de localisation de la wilaya de Mostaganem

Mostaganem est la 27eme wilaya dans l'administration territoriale algérienne, elle se trouve au nord-ouest de l'Algérie sur la méditerranée, a 350km a l'ouest d' Alger et a 80km a l'est de la ville d'Oran.

#### II.1.2 Présentation du site :

Notre terrain s'étend sur une superficie de 12 ha sous forme irrégulière.

Les limites du terrain :

Le nord: chemin de fer.

Le sud: habitations.

L'est: voie routière.

L'ouest: RN90.



## **Repères du Project**

Notre projet se situe dans un tissu urbain entouré par les repères suivants :

- lycée MOHAMED KHMISTI
- Académie de Mostaganem
- Direction de l'OPGI de Mostaganem

## **Tissu urbain**

Etat des hauteurs

Les niveaux des bâtis se varient entre R+1 et R+5. afin de faire un projet opposant on propose de faire un R+7.

Etat des bâtis

On remarque que l'état général est bon voir moyen car la totalité des bâtis ne sont pas trop anciennes.

Il y a une densité du bâti, sachant qu'il est ramifié on remarque l'abandon d'un large terrain suite aux difficultés du terrain

Morphologie du terrain

- Terrain d'une forme irrégulière superficie de 12 HA
- Difficulté topologiques
- Morphologie accidentée

## **Environnement immédiat**

Il y a une majorité d'habitat mais aussi un manque d'équipement et un manque d'habitat collectif promotionnel

## **Circulation mécanique**

Un terrain entouré par une forte circulation et moyenne circulation , une première réflexion c'est de faire les accès mécaniques du cotés faibles.

## **Circulation piétonne**

Circulation piétonne faible et moyenne, il faut qu'il y aura une attractivité afin de créer une nouvelle animation dans le site.

## **Accessibilité**

Un terrain qui a plusieurs choix d'accessibilité quelsoit son type, mécanique ou piétonne.

## **Climatologie**

Le terrain a une vue panoramique sur mer , suite a ça de forts vents dominants avec un taux élevés d'humidité et un ensoleillement toute la journée.



# Les coupes de terrain



*Coupe AA*



*Coupe BB*

### II.1.3 Synthèse

Les espaces de commerce sont multi présent avec l'exploitation de deux niveaux (le premier et le dixième ) de chaque bloc pour les différents types de commerce .

## II.2 Référencethématiques

Dans le cadre de ce chapitre, nous aborderons trois expériences de l'habitat participatif dont deux a l'étranger le premier se situe au Pays-Bas le deuxième en France aMarseille et le troisième est local à Ghardaïa.

A travers ces exemples, nous voudrions mettre en lumière l'apport de la participation citoyenne effective dans des projets d'habitat conçus par eux pour eux, pas que dans le cadre développement durable, mais comme valeur sociale existante et ancrée au sein du groupe.

Il s'agit de coopération solidaire prenant en charge par le biais du mouvement associatif dans le cas du Ksar Tafilelt en Algérie, le projet du future Ksar de l'idée jusqu'à la clé. D'ailleurs les résultats témoignent, toujours de l'entretien et de l'état de ces projets respectant l'habitant et l'environnement.

### II.2.1 L'expérience quartier EVA-Lanxmeer (Culemborg):

#### 1.1. Présentation et situation

Eva-Lanxmeer « une initiative citoyenne réussie », une référence nationale et internationale en termes d'urbanisme durable et de participation citoyenne d'où Plusieurs futurs habitants participèrent à la phase de planification du projet.<sup>119</sup> Situé dans la ville de Culemborg aux Pays-Bas (voir carte), non loin d'Amsterdam, le site d'EVA-Lanxmeer occupe un espace de 25 hectares, au sud de la ville. Ce Quartier est construit sur un ancien terrain agricole, entourant une nappe de décapage d'eau potable, protégée. Normalement, il est interdit de construire sur de tels terrains, mais les technologies spéciales qui ont été proposées pour les fondations ainsi que le plan paysage ont permis de créer ce quartier malgré tout. Pour ne pas troubler les nappes d'eau souterraines, les maisons sont pourvues de fondations en mousse décimètre épaisses de 1,5 mètre plutôt que de pilotis ; et les bassins de rétention sont pourvus d'un sol non perméable pour éviter que les eaux de pluie ne ruissellent des toits et dans les rues pour se mélanger avec l'eau des sols.

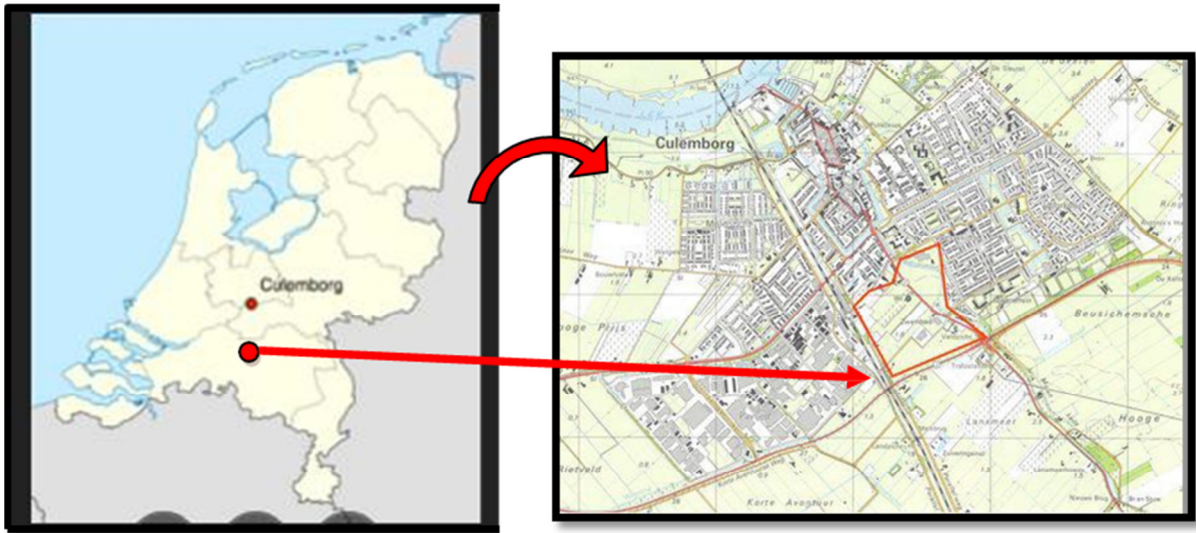


Figure III.1: situation par rapport à la ville Figure III.2 : vue aérienne du quartier

Le plan d'urbanisme du quartier met en valeur la relation de l'homme à son environnement. D'ailleurs, les habitants ont joué un rôle important dans le processus de planification du projet. Aujourd'hui, Lanxmeer constitue une référence nationale et internationale en termes de d'urbanisme durable et de développement social.<sup>121</sup>



Figure III.3 : Plan d'urbanisme du quartier

## Programme du projet:

Sur une superficie totale de 24ha environ :

- 10ha sont réservés à la construction résidentielle (incluant la ferme urbaine)
- 7,5ha de zones d'activités économiques;
- 7,5 pour les équipements communautaires.

Le programme intègre une mixité de différentes fonctions urbaines visant à assurer un bon équilibre entre les aspects sociaux, économiques, culturels, éducatifs, récréatifs et la protection de l'environnement.

Le quartier comporte:

- 250 logements;
- 40.000m<sup>2</sup> de bureaux et surfaces professionnelles;
- une ferme urbaine;
- un centre d'information;
- un centre de bien-être;
- un centre de conférences;
- des bars;
- des restaurants;
- un hôtel.<sup>122</sup>



Figure III.4: Organisation spatiale des fonctions

### 1.1. Démarche du projet

E.V.A. est l'acronyme néerlandais d'un groupe et d'un centre fondé par l'initiatrice du projet d'éco quartier, promouvant l'intégration de l'écologie dans les comportements individuels et collectifs et donc dans l'urbanisme.

Lanxmeer étant le nom du lieu-dit (plus vaste que le site occupé par le quartier qui n'en occupe que la partie nord) ; le « projet Lanxmeer » a été lancé par la Fondation E.V.A. Cette idée a vu le jour en 1994, sous l'impulsion de Marleen Kaptein. Afin de soutenir son projet de «ville alternative», Kaptein cette (ecologisch centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies – Centre écologique pour l'Education, l'Information et le Conseil).

Autour du Centre écologique pour l'Éducation, l'Information et le Conseil (EVA), des habitants, architectes, consultants, agence de développement urbain, municipalité, entrepreneurs divers, société des eaux, quelques acteurs ont fortement soutenu la démarche financièrement, en temps-homme et concrètement.

### **1.1.1. L'équipe du projet EVA-Lanxmeer**

- La commune de Culemborg / le service d'urbanisme
- Le conseil de la fondation E.V.A.
- Un coordinateur externe du projet
- La société de logements sociaux BetuwsWonen
- L'association des habitants d'EVA-Lanxmeer (BEL)
- L'administration d'EVA-Lanxmeer.

### **1.1.2. Les thèmes du projet**

1. Urbanisme et paysage
2. Eau
3. Énergie
4. Architecture et construction durable
5. Matériaux et énergie en cycles fermés
6. Participation des habitants

### **1.1.3. Fonctionnement et organisation**

Le cœur de l'opération a été porté par une équipe de projet Eva-Lanxmeer, une équipe de coordination (coordinateur externe), en partenariat plus ou moins informel et contractualisé dans une relation de confiance avec la municipalité (service de l'urbanisme) ;

-La municipalité apportait des financements et le terrain.

-La fondation Eva garantissait via le conseil de la fondation la qualité écologique du projet (Concept EVA).

-Un bailleur social BetuwsWonen s'associe au projet pour l'intégration de logements sociaux. Les habitants d'EVA-Lanxmeer sont représentés par leur association (BEL) et son conseil d'administration.

-La province de Gelderland a permis un quota de 200 logements supplémentaires

Divers partenaires et experts privé se sont rapidement greffés au projet ; Econnis (Tübingen, Allemagne), Copijn à Utrecht, Arcadis(entreprise spécialisée dans la gestion de l'eau et des

risques d'inondation), CORE international de Dijkoraad, NUON, Novem, Vitens (société responsable de l'eau potable, qui a pu trouver là un site d'expérimentation de renaturation d'un sous-bassin hydrographique, pour partie construit et habité), Waterschap Rivierenland, le polderdistric (District de Polder), Zuiveringsschap, AVRI.

- Un management par le bas

Le processus de production du quartier est, du début jusqu'à la fin, impulsé par la participation. Les futurs habitants, les architectes, les consultants, la municipalité, la compagnie d'électricité et de l'eau, et les promoteurs ont aidé à l'élaboration du plan d'aménagement du quartier. Tous ces acteurs ont participé à un processus d'incubation sociale : réunions régulières pour discuter du projet, des objectifs, du recyclage de l'eau. C'est un bon exemple d'aménagement par le bas où les futurs habitants se mettent eux-mêmes d'accord sur leurs besoins au lieu d'être dirigé par un aménageur.

- L'éducation par la démonstration

Le projet vise avant tout à sensibiliser et à éduquer les citoyens sur leur environnement. En introduisant et en mettant en valeur les cycles écologiques dans la vie de tous les jours, les habitants prennent conscience de la beauté et de la fragilité des milieux naturels, et se sentent ainsi plus responsables de leur préservation.

- L'innovation éco-technologique au cœur du projet

Le projet Eva-Lanxmeer s'inscrit dans une démarche de recherche de nouvelles technologies qui permettent d'adapter les modes de vie humains aux milieux naturels. Pour cela, des partenariats sont créés avec des instituts de recherche et des bureaux d'études techniques pour mettre en place des solutions techniques économiquement viables.

- Une Co-maîtrise d'ouvrage publique/privée

L'aménagement du quartier est une coproduction de la fondation privée EVA (centre écologique d'éducation, d'information et de conseil) et de la municipalité de Culemborg. Cette co-maîtrise d'ouvrage a donc réalisé le suivi et le montage du projet, en jouant le rôle d'intermédiaire avec les autres acteurs. Elle a décidé de diversifier le plus possible les maîtres d'ouvrage au niveau des parcelles. Il y a des immeubles réalisés sous mandat communal commanditant un bureau d'étude pour remettre un projet finalisé à un entrepreneur, des projets individuels ou collectifs d'habitants et des fondations ayant vocation de soutien au

logement.

- Un mode d'action itératif

Le terrain a été divisé en plusieurs zones de petite taille qui ont été aménagées par phases successives. Cela a permis d'améliorer, à chaque nouvelle phase d'aménagement, le montage du projet en utilisant l'expérience retirée de la phase précédente. Le site est divisé en quatre secteurs correspondant à des phases dans le temps.

La phase 1 a été réalisée en 2000 et comprend les deux premières courées.

La phase 2 a été en grande partie réalisée en 2002 et comprend les troisième et quatrième courées.

La troisième courée a été achevée en 2005. Dès le début, le projet a réservé sur une partie du terrain dite "le champ des pionniers", de la place pour des constructions expérimentales et des logements en propriété.

La quatrième phase sera celle de l'achèvement de l'ensemble du quartier.

- Une forme de responsabilité écologique

Le projet est une réussite totale en ce qui concerne les objectifs initiaux de sensibilisation et d'éducation des habitants aux questions environnementales. Aujourd'hui, les habitants vivent en accord avec leur environnement : ils entretiennent les espaces semi-naturels, font attention à leur consommation énergétique... La question est de savoir si cette responsabilité écologique va se transmettre aux nouveaux habitants.

- La plus-value de l'approche participative

Une des clés de la réussite du projet est la participation. Tout le long du projet, les acteurs ont pris part au processus de production du quartier. Cela a permis d'impulser une dynamique de progression et de coopération sur le long terme. Le succès de cette démarche est aussi dû à l'existence d'une utopie, ce qu'on a appelé la "deep ecology", fédérant profondément les différents acteurs. L'émulation, créée par le sentiment de participer à un projet avant-gardiste, a insufflé la motivation nécessaire pour réaliser un projet aussi ambitieux.

Impliquer les futurs Habitants par des:

- Excursions
- Ateliers dont est issu le „Livre des habitants”, ateliers d'urbanisme collaboratif favorisant la créativité et participation des habitants ont été subventionnés par le ministère néerlandais de l'environnement, s'appuyant sur la démarche suivante : visites exploratoire du site par un groupe de représentants des futurs habitants potentiels ;

Organisées pour éclairer et former les habitants sur 6 thèmes choisis par le groupe autour des concepts du développement soutenable.

Production en commun de dessins et textes par les habitants et architectes, sur la base des souhaits de vie dans et pour le quartier, exprimés au cours du processus. Un « livre des habitants » a réuni et synthétisé cette production. Il sera modifié au fur et à mesure de son avancée en fonction des moyens, du contexte et des besoins exprimés.



Photos III.2 : Impliquer les futurs Habitants

- Un projet répliquable

Les paramètres implicites d'ordre motivationnel (utopie commune, émulation entre les acteurs) sont des conditions indispensables pour réussir un projet de quartier durable. Il est impossible de les insuffler artificiellement. Une phase préalable d'incubation entre les différents acteurs d'un projet urbain semble donc être indispensable pour répliquer la réussite de Culemborg.

Les habitants restent impliqués au travers d'un plan de gestion du quartier (24 ha). La Fondation E.V.A. veut continuer - via une formation pour le grand public – à promouvoir la prise de conscience qu'une vie plus agréable et responsable est possible (durabilité conviviale) dans un environnement urbain repensé et reconstruit, avec les habitants éclairés par une meilleure formation au développement soutenable et grâce à leur participation active en collaboration avec les autorités municipales existantes. Les habitants proposent aussi leurs services pour la gestion écologique de l'espace vert public.

### **1.2. Objectifs du projet :**

- Rapprochement entre l'homme et le milieu naturel, en développant une Stratégie verte et Bâtir durable pour avoir un Site approprié et attractif.
- Autonomie: recycler localement et développer des systèmes autonomes.



- Utiliser des ressources durables en eau et en énergie.
- Révéler la diversité, la stabilité et l'élasticité des systèmes naturels écologiques.
- Créer les conditions pour un meilleur tissu social avec une vraie conscience environnementale.
- Établir un lien entre la politique gouvernementale et la population
- Elargir l'engagement aux questions écologiques et sociales
- Créer les conditions d'un environnement :
  - Où les habitants sont impliqués dans leur quartier durable
  - Où sont visibles des solutions aux problèmes écologiques (qui favorisent le développement de systèmes sains)
  - Où la conscience environnementale se développe
- Développement d'une durabilité conviviale (les gens, la planète, le profit) ; urbanisme et paysagisme durables ; processus participatif, éducation ; comportement de consommation, etc.<sup>123</sup>

### 1.3. Facteurs déclenchant

#### 1.3.1. Social

L'approche « bottom up » qui consiste à impliquer les futurs habitants dans tous les aspects de la conception, de la planification et de la construction du projet se révèle positive en ce qu'elle suscite des prises de conscience et des comportements durables. Les habitants se sont organisés en association qui se charge des travaux de maintenance du quartier. Dans le quartier, de nombreuses formes de collaboration se sont développées, centrées sur des sujets comme l'entretien de la nature, l'énergie, l'éducation et la ferme urbaine, ont tous participé à la préparation et à l'exécution de tâches dans le cadre du Plan d'urbanisme, il ont même également participé au dessin des espaces verts du quartier .<sup>124</sup>

#### 1.3.2. Environnemental et économique

##### 2.1. Eaux et épuration

Double système de fourniture d'eau : l'eau de pluie récupérée sur les toits est acheminée vers des bassins de rétention par un système de drainage ; les eaux claires des voiries sont rassemblées dans un réservoir via un réseau de petits canaux ; les eaux usées des cuisines et

des machines à laver sont collectées dans un autre réservoir, traitées et réinjectées dans les canaux ; les eaux noires des toilettes sont collectées séparément, les fluides filtrés et les boues

solides utilisées pour la fabrication de biogaz. 125

Système de gestion intégré de l'eau et épuration biologique des eaux usées ; récupération des eaux de pluie pour les toilettes et les machines à laver le linge.

## 2.2. Energie

Systèmes d'énergies renouvelables – tendant vers un équilibre zéro dans la consommation des ménages: production d'énergie renouvelables + minimisation de la consommation d'énergies provenant de sources fossiles; production d'énergie à partir des déchets et des eaux usées .Installation de petites éoliennes canadiennes, et d'une station de biomasse pour la cogénération de chaleur et d'électricité ; la plupart des maisons disposent de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques pour la production d'eau chaude ainsi que d'une excellente isolation.126

## 2.3. Matériaux

Les logements sont faits avec des matériaux de construction durables, l'objectif est de la gestion en circuit fermé est de refermer la boucle de flux des matériaux en termes de provenance, transport, production, utilisation, réutilisation et recyclage.

## 2.4 Emprise au sol

Construit dans le respect d'un plan "pergola", ce qui signifie des transitions douces entre le domaine privé et le domaine partagé (pas de murs, pas de barrières), cultures maraîchères destinées aux habitants dans le voisinage, limitation des transports de nourriture et des intermédiaires en plus d'une participation des habitants aux travaux de la ferme ; vivre travailler- se détendre dans un proche périmètre ; 4 principaux espaces verts interconnectés communiquant avec les jardins privés ; terrains municipaux et ferme urbaine ; fonctions intégrées : besoin de postes de travail, petites entreprises, production alimentaire, zones communautaires, maisons privées et logement social. Bon équilibre entre espaces construits et espaces verts, espaces publics et jardins privés127.

## 2.5. Transports

L'énergie liée aux transports constitue une large part de la consommation énergétique globale de tout projet. C'est pourquoi il est absolument nécessaire d'établir un plan de mobilité vert dès le début du projet, à savoir des transports publics (arrêts accessibles à pied), des cheminements piétonniers et des pistes cyclables, des dispositifs de partage automobile, limitation de vitesse pour le trafic automobile, et places de parking en nombre limité. Le quartier est libre de voitures : les places de parkings sont situées en bordure de la zone d'habitation ; les voitures ne sont admises dans le quartier que pour les livraisons.

## 2.6. Mixité fonctionnelle

Vivre et travailler au même endroit permet d'économiser du temps et de l'argent. Plusieurs emplois ont été créés au Centre d'information EVA et sur la ferme urbaine écologique (agriculture durable). Un quartier durable intègre idéalement différentes fonctions à savoir des zones d'habitat et des espaces de travail (travail à domicile), des équipements et des services culturels et de loisirs, des centres et services commerciaux, des dispositifs éducatifs et sportifs, des lieux de prise en charge de la petite enfance et des maisons de retraite, etc.128

### 2.7. L'innovation éco-technologique au cœur du projet

Le projet Eva-Lanxmeer s'inscrit dans une démarche de recherche de nouvelles technologies qui permettent d'adapter les modes de vie humains aux milieux naturels. Pour cela, des partenariats sont créés avec des instituts de recherche et des bureaux d'études techniques pour mettre en place des solutions techniques économiquement viables.

Les habitants de cet éco-quartier ont contribué à construire l'équilibre entre le végétal et le minéral et sa diversité :

- chaque îlot est différent des autres, comme chaque jardin l'est, mais cohérent.
- Chaque maison, outre d'un jardin privé dispose d'un jardin semi-public (communautaire, entretenus par les habitants).
- Les maisons de la seconde génération sont toutes couvertes de panneaux solaires.



Le bois est partout privilégié, ainsi que les essences locales pour les haies.



Les eaux de ruissellement des axes circulants sont collectées et épurées à part



Devant ou derrière les logements, des celliers tempérés par une toiture végétalisée permettent de conserver fruits et légumes, sans consommer d'énergie.

Des haies remplacent les clôtures habituelles, en améliorant l'environnement de tous.



Les espaces de jeux sont largement présents dans les parties privées ou semi-publiques, toujours conçus pour faciliter la surveillance des petits par les parents.

- De nombreux axes laissent librement circuler la faune ou jouent même un rôle de corridor biologique.



Il intègre une grande partie des principes de haute qualité environnementale (HQE), son originalité est d'avoir promu et soutenu la participation constante des habitants



En effet, ce quartier a été conçu et réalisé avec des représentants des futurs habitants, dans un processus créatif et dit bottom-up (du bas vers le haut, et non imposé par des cadres ou une administration).



## Mobilité

Parkings aux abords du quartier

- 1 place de parking par foyer
- Pas de routes transversales
- Priorité aux piétons et aux cyclistes.



## Synthèse

L'avenir dira si les futurs acheteurs s'approprient bien la gestion future du quartier. EVA-Lanxmeer est Un quartier conçu par les habitants, pour les habitants d'où toute prise de décision au sein de la communauté suit un processus démocratique et fait appel à une participation active des habitants. La prise d'initiative est également fortement encouragée. Le projet est souvent cité comme un exemple remarquable d'aménagement décidé et organisé par des citoyens (bottom-up).

Le projet vise avant tout à sensibiliser et à éduquer les citoyens sur leur environnement. En introduisant et en mettant en valeur les cycles écologiques dans la vie de tous les jours, les habitants prennent conscience de la beauté et de la fragilité des milieux naturels, et se sentent ainsi plus responsables de leur préservation. Finalement une des clés de la réussite du projet

est la participation. Tout le long du projet, les acteurs ont pris part au processus de production du quartier. Cela a permis d'impulser une dynamique de progression et de coopération sur le long terme. Le succès de cette démarche est aussi dû à l'existence d'une utopie, ce qu'on a appelé la " deep ecology", fédérant profondément les différents acteurs. L'émulation, créée par le sentiment de participer à un projet avant-gardiste, a insufflé la motivation nécessaire pour réaliser un projet aussi ambitieux.

Donc Le projet est une réussite totale en ce qui concerne les objectifs initiaux de sensibilisation et d'éducation des habitants aux questions environnementales.

Aujourd'hui, les habitants vivent en accord avec leur environnement : ils entretiennent les espaces semi-naturels, font attention à leur consommation énergétique.

## II.2.2 Cite Radieuse Marseille



*«Il nous faut un bel espace pour vivre à la lumière, pour que notre «animal» puisse ne pas se sentir en cage.»***Le Corbusier**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA CITÉ RADIEUSE

La Cité Radieuse est classée monument historique depuis 1986. C'est une barre d'habitation de 135 m de long, 24 m de large et 56 m de haut. Elle se compose de 18 étages, 337 logements avec terrasse et baies vitrées, en duplex, emboîtés 2 par 2. Le tout peut accueillir une population de 1500 à 1700 habitants.

## LE CONCEPT

Habiter, travailler, cultiver le corps et l'esprit, circuler : **quatre fonctions-clés** qui ont présidé à la conception de ce bâtiment. L'unité d'habitation fonctionne comme une sorte de village vertical. Ce village est composé d'appartements privatifs organisés en duplex, séparés par des rues intérieures avec des commerces, une école, théâtre en plein air, hôtel, bar, bureaux, tennis... Le tout est installé dans un jardin public pour faciliter la vie en communauté.

- Aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages, une rue commerçante avec épicerie, boulangerie, café, hôtel, restaurant, librairie, lieux de rencontre.
- Le toit terrasse est occupé par des équipements publics: école maternelle, gymnase, piste d'athlétisme, petite piscine et un auditorium.
- Le bâtiment sur pilotis dégage un large espace public ombragé dans un large espace de verdure.
- Le traitement de la façade est en béton brut de teinte grise en contraste avec le traitement polychrome des brise-soleil qui apportent l'animation colorée.
- L'animation de la façade porte sur la répétition de l'élément loggia et du jeu horizontal et vertical des brise-soleil.

## LA CELLULE // UNE MACHINE À HABITER

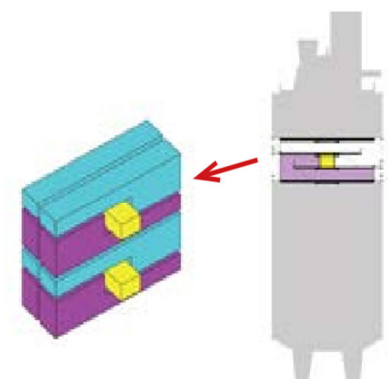
Pour Le Corbusier, une maison est « une machine à habiter ». Son plan doit donc être simple et fonctionnel.

## CARACTÉRISTIQUES DES APPARTEMENTS

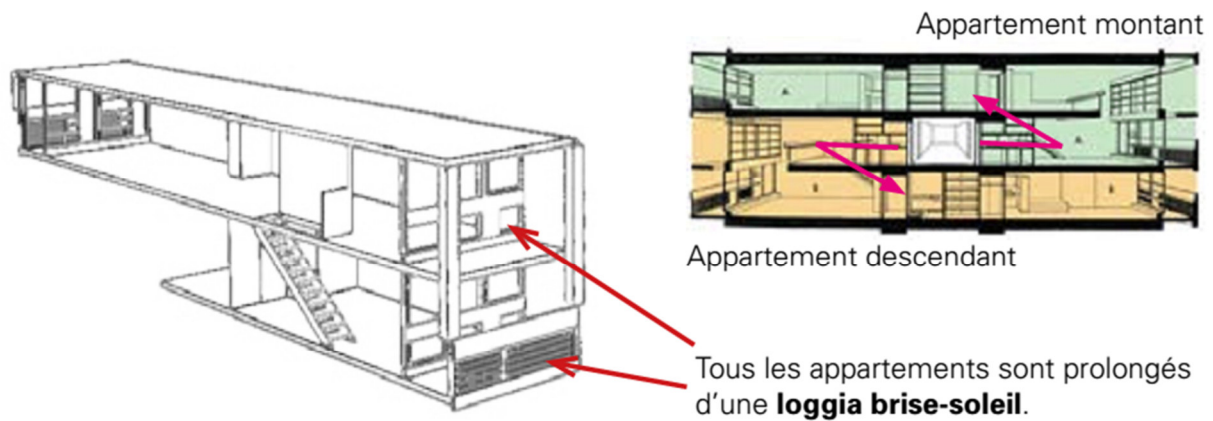
Il existe 23 types de logements différents allant du studio au très grand appartement.

La structure typologique du bâtiment est composée de deux appartements en duplex, imbriqués tête-bêche autour d'une rue intérieure qui dessert ainsi un appartement dit « montant » et un appartement dit « descendant ».

Les appartements, dit cellule, sont traversants (sur la largeur du bâtiment) avec une loggia sur la façade Est et une sur la façade Ouest.







## ORGANISATION DES CELLULES

Les appartements sont constitués de modules standards assemblés sur place :

- le premier module comporte l'entrée, le sas d'entrée, la cuisine et la salle commune
- le second comprend la chambre parentale, la salle de bains et les toilettes
- le troisième est réservé aux deux chambres d'enfants.

Ces modules permettent de multiples combinaisons, de la cellule pour célibataire à celle de famille de 4 à 8 enfants.

L'isolation phonique est exceptionnelle car pour Le Corbusier, le silence symbolise l'intimité de la famille, l'autonomie de la cellule au sein de l'unité d'habitation.

Chaque appartement bénéficie d'un téléphone intérieur qui permet de communiquer entre appartements, avec les services communs et les commerces.

Toutes les cellules ont l'eau courante, un système de ventilation par convection, un vide-ordure,...

## APPARTEMENT MONTANT // FONCTION D'ABORD

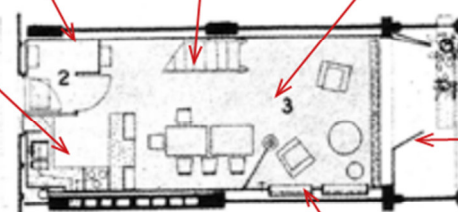
### LE REZ-DE-CHAUSSÉE

Passé la **porte d'entrée**, un petit réduit (2) isole l'appartement de la rue intérieure. Il sert de placard à chaussures.



La **cuisine**, dite à l'Américaine, est en liaison visuelle directe avec le coin repas. Elle est équipée de tout l'électroménagé nécessaire et de nombreux placards aménagés.

Le **séjour et le coin repas** (3) sont dans le même espace ouvert.



Niches de rangement



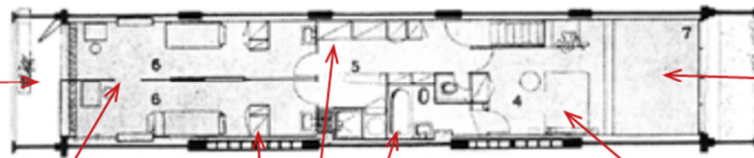
La **loggia**, vue depuis l'entrée, ouverte vers l'extérieur fait lien avec la nature.

## L'ÉTAGE

La loggia des enfants



**La chambre des enfants**, équipée de rangements et de coin toilette peuvent communiquer par l'intermédiaire d'une cloison coulissante pouvant aussi servir de tableau noir. (6)



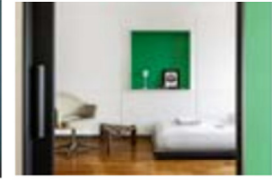
Sanitaires

### Aménagement fonctionnel des espaces (5)

Le rangement dans la cellule est un système de casiers modulables intégrés sur toute la hauteur (2,26 m) dit « murs utilitaires » penderie, petite niche, placard, bibliothèque. Pas de place perdue chaque coin résiduel est exploité.



**La chambre des parents** (4), en mezzanine, avec sa salle de bains, la zone de rangements et de services avec les W.C., dressings, placards et douche.



Vue vers l'étage inférieur et fenêtre vers l'extérieur pour laisser entrer la lumière naturelle (7).

## Eclairage naturel de la cellule

La répartition de la lumière :

- intense dans la partie séjour avec un grand de verre sur la hauteur du duplex,
- plus douce dans les espaces de repos,
- plus obscur au centre du logement où on trouve les éléments de rangement.



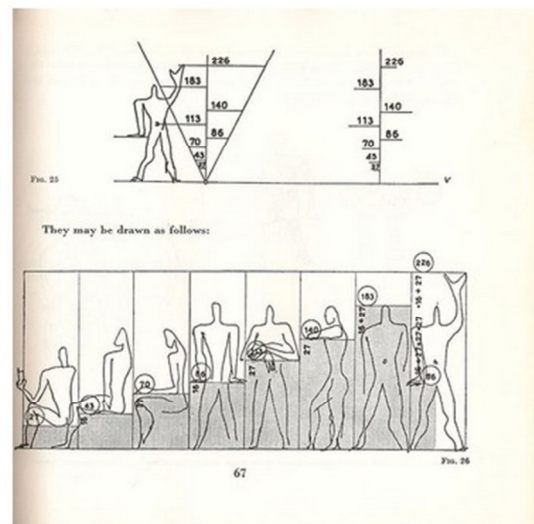
Pour maximiser les espaces de rangement et de fonctionnalité le tout est pensé selon, une ergonomie adaptée au corps humain « **le modulator** ».xx

## Le modulator : outil de mesure de Le Corbusier

Le modulator est une **notion architecturale** inventée par le Corbusier. Selon lui, cet outil construirait des bâtiments mieux adaptés à l'**usage des hommes**. Celui-ci symbolise l'occupation de l'espace par le corps humain. Ces dimensions sont établies sur la taille d'un homme de 1,83 m pour déterminer les volumes de tout l'édifice.

C'est un **outil de mesure** issu de la **stature humaine** et de la **mathématique**. Un homme, le bras levé, fournit, un **point déterminant de l'occupation de l'espace**.

- Hauteur de plafond : 226 cm
- Hauteur de table : 70 cm
- Hauteur d'un élément de cuisine : 86 cm...



## Les parties communes

Le Corbusier a souhaité aller plus loin en créant de véritables espaces publics. On y retrouvait entre autres des commerces, un restaurant, un hôtel, mais également un toit-terrasse, élément incontournable de l'architecture moderne. Ces espaces étaient réservés aux habitants de l'immeuble et à leurs proches. Aujourd'hui, l'immeuble est ouvert au public pour des visites.

Au sommet de la cité radieuse on trouvait un gymnase, un musée d'art, une piscine et une école maternelle. La simple mise en commun de ces espaces de toitures offrait des surfaces supplémentaires et des lieux de rencontre pour les habitants.



## Les commerces

Au centre de la cité radieuse se trouve la rue centrale commerçante. Celle-ci accueille un ensemble de commerces de proximité nécessaires allant de la boucherie à la superette. Elle

permet de faciliter la vie des habitants pouvant ainsi se ravitailler, mais aussi de favoriser le lien social. Le but étant d'avoir tous ses services à proximité de chez soi pour rendre la vie des habitants plus simple



Après la Cité radieuse de Marseille, Le Corbusier a construit 4 autres unités d'habitation dont 3 en France et 1 à Berlin (Allemagne).

## II.2.3 Ksar TafilaletGhardaya

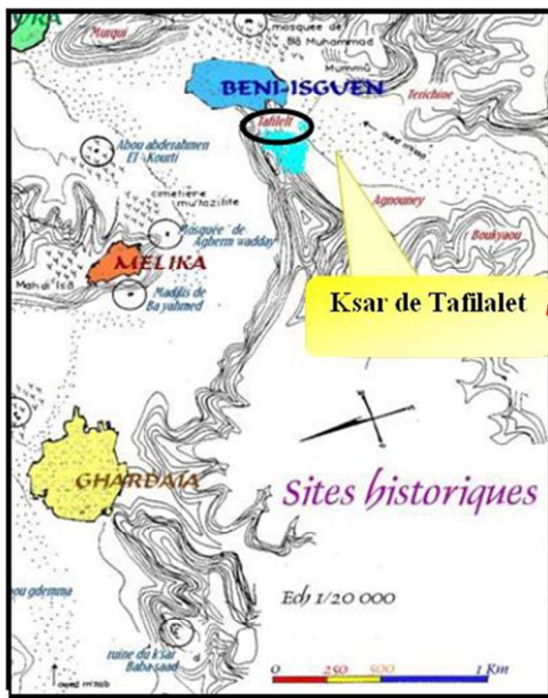
### III.1. L'expérience de Ksar Tafilalt

L'Algérie, malgré la diversification des formules d'accession à la propriété d'un logement, reste marquée par une profonde crise tant dans les chiffres que dans l'approche elle-même, en matière de l'ignorance des valeurs culturelles et sociales des futurs occupants qui a généré un manque de confort et le bien être de ce dernier.

Face à la crise du logement en matière de répondre aux besoins de loger et non celle d'habiter, Certains projets porteurs des caractéristiques du quartier écologique ont germé en Algérie, tel le Ksar Tafilalt au M'Zab, une expérience particulier au nord Sahara, réalisé au sud de Béni-Isguen ,un des cinq Ksour Mozabites , c'est un quartier durable avec des techniques nouvelles et des matériaux locaux qui prend en considération les exigences du développement durable, tout en respectant et préservant le legs de nos ancêtres dans leurs mode d'appropriation et de gérer l'espace.

## 2.1. Présentation et situation du Ksar Tafilalet

Ksar Nouvelle Tafilelt : “la cité Tafilelt Tajdite ”est un projet communautaire de logements, projeté dans la Ville de Beni-Isguen , Ghardaïa-Algérie. Il a été lancé dans le cadre d’un montage financier du type LSP. Un ensemble urbain bâti sur une colline rocailleuse, surplombant le ksar de Beni-Isguen. Initié en 1998 par la fondation Amidoul\*, comptant 870 logements, est doté de placettes, rues, ruelles et passages couverts en respectant la hiérarchie des espaces, il intègre également dans son enceinte un ensemble d’annexes et de structures, tel que bibliothèque, école, boutiques, maison communautaire, ....etc.<sup>130</sup>



## 2.2 fiche technique

Selon le document mis en ligne par la fondation Amidoul le Ksar est caractérisé par ces données suivantes :

Superficie du terrain: 22,5 Ha

Superficie résidentielle: 79670,00 m<sup>2</sup>

Nombre de logements: 870

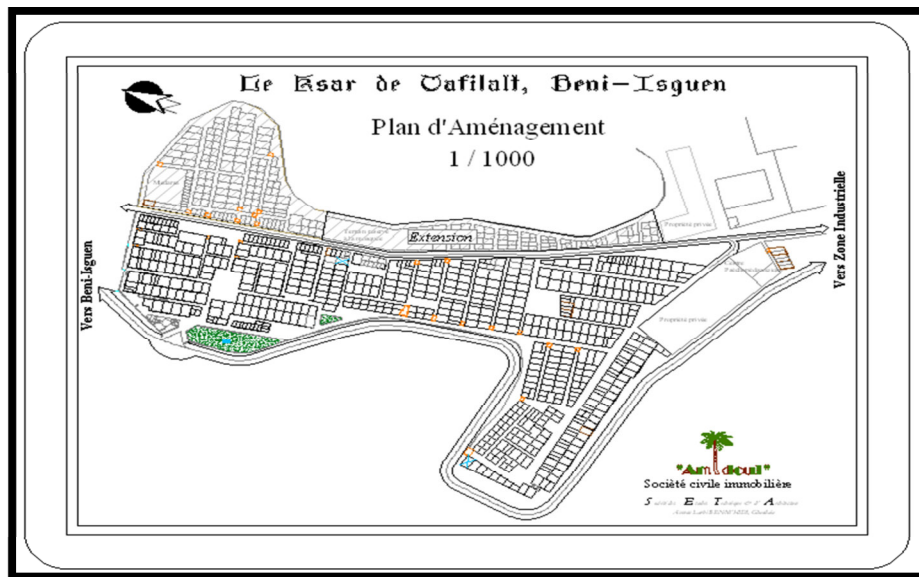
Début de réalisation: 13 Mars 1997

Site naturel: terrain rocheux avec une pente de 12 à 15%

Date d'achèvement du programme des 870 logements: 2006

Coût du logement: 8700 DA/m<sup>2</sup> bâti.

Type de logements: les logements sont en R+1 avec terrasse d'étage accessible.<sup>131</sup>



Le projet Tafilalet vise d'une part à rendre le logement à la portée de tout le monde sans porter atteinte à l'environnement naturel et d'autre part à restaurer certaines coutumes ancestrales basées sur la foi et le « compter sur soi ». Tafilalet est une nouvelle ville qui s'inscrit dans une optique sociale, économique et écologique et d'ajouter Le logement traditionnel du M'Zab a été la source d'inspiration dans la réalisation de ce projet tout en l'adapter aux commodités de la vie contemporaine, tel que l'introduction de l'élément « cour » pour augmenter l'éclairage et l'aération de l'habitation ainsi que l'élargissement de ses espaces intérieurs, le maintien de la hiérarchisation des espaces, l'utilisation des matériaux locaux à l'image de la pierre, le plâtre et la chaux, et les ruelles étroites qui s'entrecroisent pour casser les vents de sable et ce pour rendre compte réellement de l'esprit du ksar 132



Le cas du ksar  
allie architect

articulière, qui  
cadre de vie,

mais aussi c'est un modèle de préservation du patrimoine architectural alliant la modernité, le confort de vie, ainsi que la bioclimatique et l'écologie.

Ce projet, a-t-il rappelé, avait obtenu le premier prix de la Ligue arabe de l'environnement 2014 à Marrakech.<sup>133</sup>

Réaliser une cité nouvelle à l'image même du Ksar de Beni Isguen (Patrimoine classé), avec tout le confort climatique (clarté intérieure, intimité préservée, chaleur en hiver et fraîcheur relative l'été...) d'une part et la conformité aux exigences modernes de l'habitat.

Le cas du ksar de Tafilelt, considéré comme une expérience humaine très particulière, qui allie architecture, développement durable, préservation de l'environnement et cadre de vie, donc ils'inscrit dans une optique écologique et sociale en s'appuyant sur la contribution des institutions sociales traditionnelles ,l'écologie ,et l'implication du futur habitant dans la mise en œuvre de son foyer, et il permet aussi de retrouver l'équilibre entre l'homme et le lieu et l'atténuation de la crise du logement.

Le mode d'urbanisation choisi est le plus approprié à l'environnement saharien à savoir latypologie Ksourienne, qui se définit par les caractéristiques suivantes :

- La compacité de tissus
- La structure organique des espaces publiques
- Respect et Le rapport de l'échelle humaine
- Respect de l'identité de la cité par les éléments analytiques, tels que : portes urbaines, souk, Espace de transition, Hiérarchisation des espaces
- Implantation d'éléments à forte valeur symbolique tel que puits, minaret, tour de gué.



## **2.3. Démarche du projet**

### **2.3.1. L'équipe du projet**

Un groupe d'intellectuels, d'architectes et de scientifiques originaires du ksar («château«en arabe) de Beni Isguen, se sont regroupés et ont créé la Fondation Amidoul dans le but de lutter contre la crise du logement locale. À cette époque, des milliers de personnes vivaient dans des bidonvilles dispersés dans la vallée du M'z ab parce qu'il y avait trop peu de maisons, qui coûtaient souvent trop cher. Alors que le gouvernement a lancé un programme de logement sans précédent, en utilisant les recettes engendrées par le pétrole pour construire des villes- dortoirs à travers le pays, la Fondation Amidoul a acheté une colline rocheuse dans le but de la transformer en une ville respectueuse de l'environnement, en fournissant des logements à des gens à faible revenu.





La contribution des institutions sociales traditionnelles.

La proposition d'un environnement traditionnel du habitat.

L'implication de l'homme surtout dans sa dimension culturelle dans la mise en œuvre de son foyer.

L'interprétation consciente de l'héritage architectural ancien.

L'implantation impérative dans un milieu rocheux pour préserver l'éco-système des oasis qui est très fragile

Ces références se retrouvent dans:

Les pratiques et les valeurs de cohésion et entraide sociale

Les idées de l'approche écologique

Les concepts durables, les normes et les exigences du confort du habitat

Le compteur souïet la Touiza «volontariat », deux valeurs ancestrales de la région du M'Zab, associées à la participation de l'Etat, ont contribué à concrétiser le projet .

### **Facteurs déclenchant**

#### **Social**

La réinterprétation des éléments symboliques

Tafilelt est structuré, en référence aux anciens ksour, d'éléments de repère et à forte valeur symbolique mais souvent adaptés aux besoins de la société actuelle. La réinterprétation des principes urbanistiques et architecturaux des maisons Mozabites traditionnelles, a donné le vrai sens à la notion de concertation en mettant à la contribution les institutions sociales traditionnelles, et à l'implication du futur occupant dans la définition des espaces de sa future maison.



1.

Culturellement, et dans le respect strict de la tradition, Tafilalet reflète le mode de vie mozabite basé sur l'égalitaire, rien dans l'apparence extérieure des maisons ne devait marquer les

différences de fortune, aucun signe de richesse ne doit être visible, le riche ne devait pas écraser le pauvre, même aussi aucune maison ne diffère des autres par sa grandeur ou son style, toutes les maisons se ressemblent quel que soit le rang social de son propriétaire.



Malgré la référence aux principes traditionnels et la représentation des mêmes espaces, le ksar de Tafilet offre une vision sociale et une appropriation spatiale très contemporaine et moderne par :

- L'intégration de la voiture, selon une gestion appropriée pour éviter l'inconfort sonore ou la pollution ;
- L'intégration de la cour, fait nouveau dans la typologie ksourienne, pour augmenter la lumière naturelle dans les espaces bâtis ;

L'intégration de la technologie dans les ménages

La cour est un espace nouveau dans la typologie ksourienne,; permet un meilleur éclairage naturel des espaces clos en même temps qu'un régulateur thermique aux mêmes propriétés qu'un patio, il peut être favorisé par la végétation et l'eau.

### **1.3. La Participation**

En plus de ses approches tant sociales, économiques qu'environnementales, le projet a impliqué le futur habitant d'où ils ont participé au chantier, et sollicités pendant la durée des travaux.

Le chantier, dans une ambiance festive, était investi généralement le weekend par les futurs acquéreurs, pour une aide collective « Touiza », symbole d'une très forte cohésion sociale où l'intérêt général reste au cœur de toutes les opérations.

### **1.5.2. Environnemental et économique**

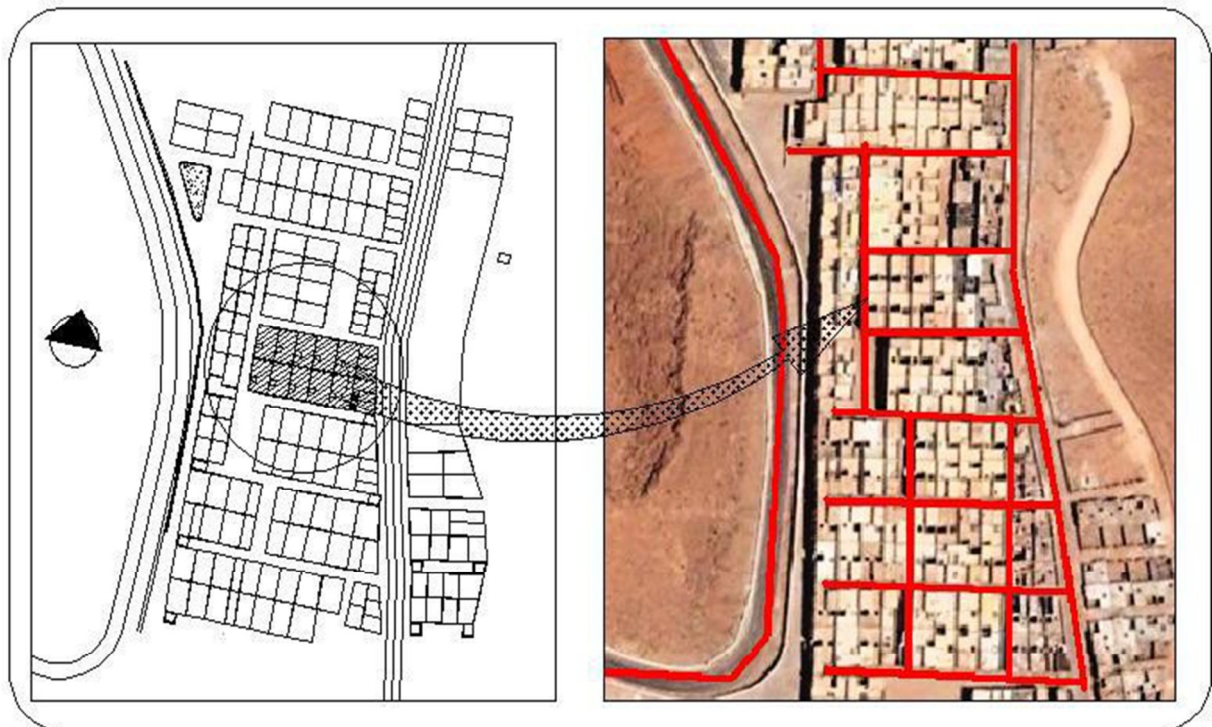
Dans des régions qui se caractérisent par un climat chaud et sec, l'homme a su retarder

l'entrée de la chaleur aussi longtemps possible par l'utilisation de matériaux locaux naturels et à forte capacité calorifique (ou inertie thermique).

Aussi l'utilisation d'une structure géométrique qui fournit un maximum de volume avec une surface minimum exposée à la chaleur extérieure



Le ksar de Tafilelt est organisé sous forme de lotissement, avec un système viaire caractérisé par une géométrie rectiligne, un profil moins étroit (4.50 m) pour les exigences de la modernité (la voiture), profondes et se coupent à angle droit.143

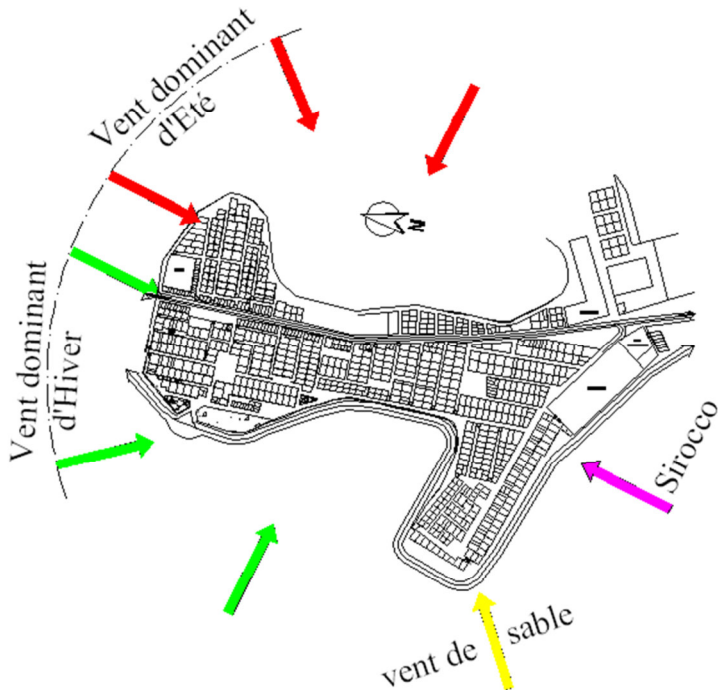


Les îlots de Tafilelt sont plus ou moins fermés, diminuant ainsi les possibilités d'ouverture sur l'extérieur. L'introversion des habitations, à travers leurs organisations autour d'une cour afin de réduire énormément les surfaces exposées vers l'extérieur, c'est alors une réponse climatique et sociale.144.

Le ksar de Tafilelt, situé sur un plateau surplombant la vallée, est exposé à toute les directions

du vent d'où la régularité du tracé des rues et leur orientation Nord-Sud et Est- Ouest sont, autant d'éléments qui favorisent grandement la pénétration des vents, été comme hiver. Les gestionnaires du projet de Tafilelt ont projeté des plantations d'arbres, aux côtés d'autres projets liés à la préservation de l'environnement (station de traitement de déchets, parc zoologique...) sur toute la partie Ouest et Sud-Ouest du ksar.

La majorité des maisons est orientée au sud, ce qui leur procure l'ensoleillement l'hiver et sont protégées l'été. 145.



Au niveau de l (tracé régulier Nord-Sud) et classées en trois catégories .

sée en échiquier es (Est-Ouest et

1. Les voies primaires de largeur moyenne de 9.50 m desservent le ksar avec l'extérieur.
2. Les voies secondaires ou de jonction de largeur moyenne de 5.80 m relient les voies primaires avec celles de desserte
3. Les voies tertiaires ou de dessertes sont relativement plus étroites, elles varient entre 3.60 et 3.80 m.146.



Le parcellaire de géométrie régulière dans le ksar de Tafilelt, a produit un bâti de forme régulière, rectangulaire, conforme à cette régularité du tracé.

Ainsi, tous les espaces des maisons sont à angle droit, à l'inverse du bâti traditionnel caractérisé par des formes organiques.<sup>147</sup> Cette forme de production spatiale implique une certaine rigidité tant dans le fonctionnement que dans la relation entre espaces.

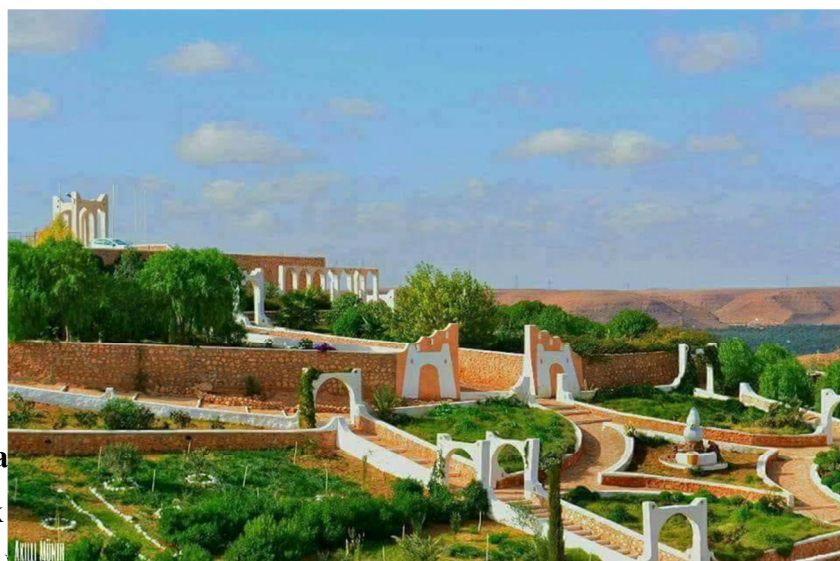


## 2.2. La végétation

La végétation est introduite dans le nouveau ksar comme élément d'agrément et de confort thermique, qui permet de guider les déplacements d'air en filtrant les poussières pendant les périodes chaudes et de vent de sable. Les végétaux créent des ombrages sur le sol et les parois, permettent de gérer l'habitabilité des espaces extérieurs et de protéger les espaces

intérieurs des bâtiments.148

Il est prévu de planter et d'affecter à chaque maison un palmier et un arbre fruitier pour sensibiliser les habitants du Ksar autant au respect de la nature qu'à l'acquisition de valeurs et approches modernes de l'environnement comme la biodiversité ; même un projet de mini parc zoologique est inscrit au programme.149.



### 2.3. Les ma

Les matériaux

gypse, palmier) tout comme les maisons traditionnelle, ce qui ne nécessite pas au stade de

ement (pierre,

leur production, de leur transport et même de leur mise en œuvre des dépenses d'énergie excessive qui génère de la pollution néfaste pour la santé et l'environnement. Donc ils forment un impératif d'ordre écologique, c'est l'une des raisons qui a permis, entre autres, au prix du logement d'être assez bas et accessible par rapport au prix du mètre carré bâti dans les autres régions du pays à l'époque.150

Les murs sont en pierre de 0,45 m d'épaisseur constituent la structure constructive porteuse de la maison ainsi que l'ensemble des murs en façade.

Les murs non porteurs sont réalisés en parpaings creux (aggloméré en béton) de 0,15 m d'épaisseur. Les matériaux utilisés sont le béton pour la dalle de compression, des poutrelles en béton armé, et des voûtains de plâtre assurant l'isolation thermique et phonique d'une part et un coffrage d'autre part.

Pour se protéger d'avantage de la forte intensité du rayonnement solaire, des techniques traditionnelles sont réactualisée au niveau du revêtement extérieur des façades, qui consistent en l'utilisation d'un mortier de chaux aérienne et de sable de dunes, lequel est étalé sur la surface du mur à l'aide d'un régime de dattes, la forte proportion en chaux et la présence de sable fin permettent une meilleure malléabilité du mortier. L'utilisation du régime permet de rendre la texture de la surface rugueuse pour assurer un ombrage au mur et éviter un réchauffement excessif de la paroi. 151.

#### **2.4. L'écologie**

Mettre en place des stratégies singulières pour la gestion des déchets ménagers, de la densification et de la préservation des espaces verts, de l'épuration naturelle et biologique des eaux usées de la cité ainsi que de l'agrémentation du quotidien des habitants en créant un parc renfermant des espèces animales et végétales des zones désertiques dans la périphérie de Tafilelt ; Ce parc comprendra des espaces verts, une station d'épuration des eaux usées, une station d'énergie solaire, un laboratoire scientifique et une salle de conférence avec un système d'éclairage public solaire.152

#### **2.5. La protection solaire**

Afin de limiter le flux de chaleur, dû au rayonnement solaire, pénétrant à travers les ouvertures orientées au sud, les concepteurs de Tafilelt ont mis au point une forme de protection solaire, qui nous rappelle étrangement les moucharabiehs des maisons musulmanes érigées en climat chaud et sec, qui couvre toute la surface de la fenêtre, tout en assurant l'éclairage naturel à travers des orifices.



Pour une meilleure efficacité d'intégration Climatique de ces protections solaires, une peinture de couleur blanche y est appliquée. Néanmoins, compte tenu des températures d'air très élevées en été, un double vitrage est nécessaire pour augmenter l'effet d'isolation.153

## 2.6. Tafilelt Parc :

Le Parc zoologique fonctionnel est projeté à la Périphérique de Kasr Tafilelt Tajdit, l'idée du projet été de créer un parc de verdure dans la zone rocailleuse envivante du ksar.il se base sur cinq volet à savoir

1. Volet loisir : Création d'espaces verts pour les familles et les différentes couches sociales, (Espace vert, Etendu d'eau).
2. Volet Climatique et écologique: Création du reflex écologique. (Centre d'entraînement, Ateliers).
3. Volet économique: Rationaliser les dépenses de l'aménagement urbanistique. (Station d'épuration des eaux usées, Station d'énergie solaire).
4. Volet Scientifique: Instauration des pratiques scientifiques spéciales pour la zone désertique. (Salle de conférence, Labo scientifique).
5. Volet culturel: Amener le citoyen à réfléchir sur son environnement écologique. (Parc zoologique des espèces animales et végétales des zones désertiques).154







## 2.7. Le logement :

### 7.1. Présentation :

Le logement traditionnel du M'Zab a été la source d'inspiration dans la réalisation de ce

projet, qui se définit par les éléments suivants :

- Hiérarchisation des espaces.
- La dimension humaine.
- La richesse de composition spatiale

Tout en l'adaptant aux commodités de la vie contemporaine, tel que l'introduction de l'élément

« cour » pour augmenter l'éclairage et l'aération de l'habitation et l'élargissement de ses espaces intérieurs.

L'effort de l'intégration des logements dans les terrains inclinés, à donner une variété architecturale et une personnalisation de foyer, résidentiel.155

## 7.2. Description :

Les logements sont en R+1 avec terrasse d'été accessible, répartis sur trois (03) niveaux

□ RDC : Séjour familial (Tizefri)

Cuisine

Chambre des parents Cour (wastaddar) WC/douche

□ Étage 1 : Chambres pour les enfants SDB + WC

Cour (wastaddar)

□ Terrasse : Buanderie + WC + Terrasse d'été156

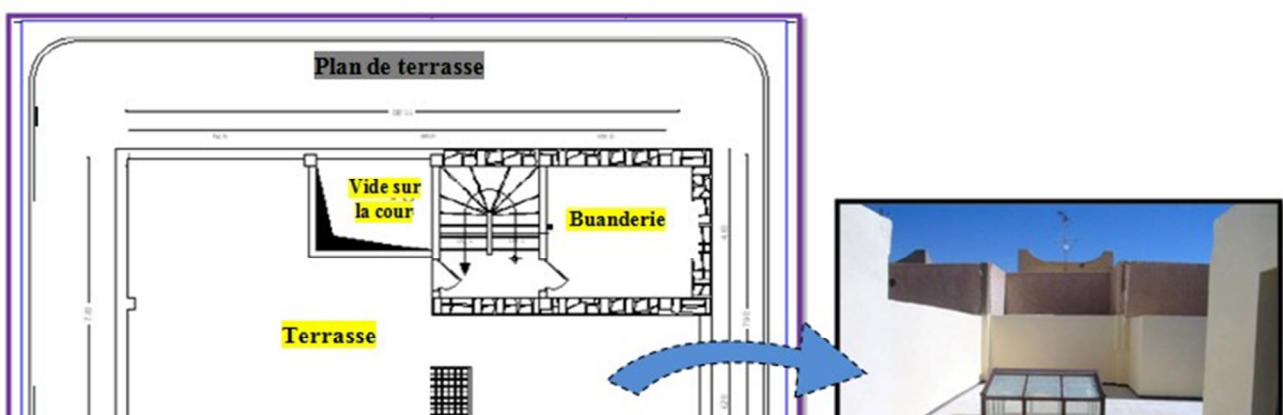
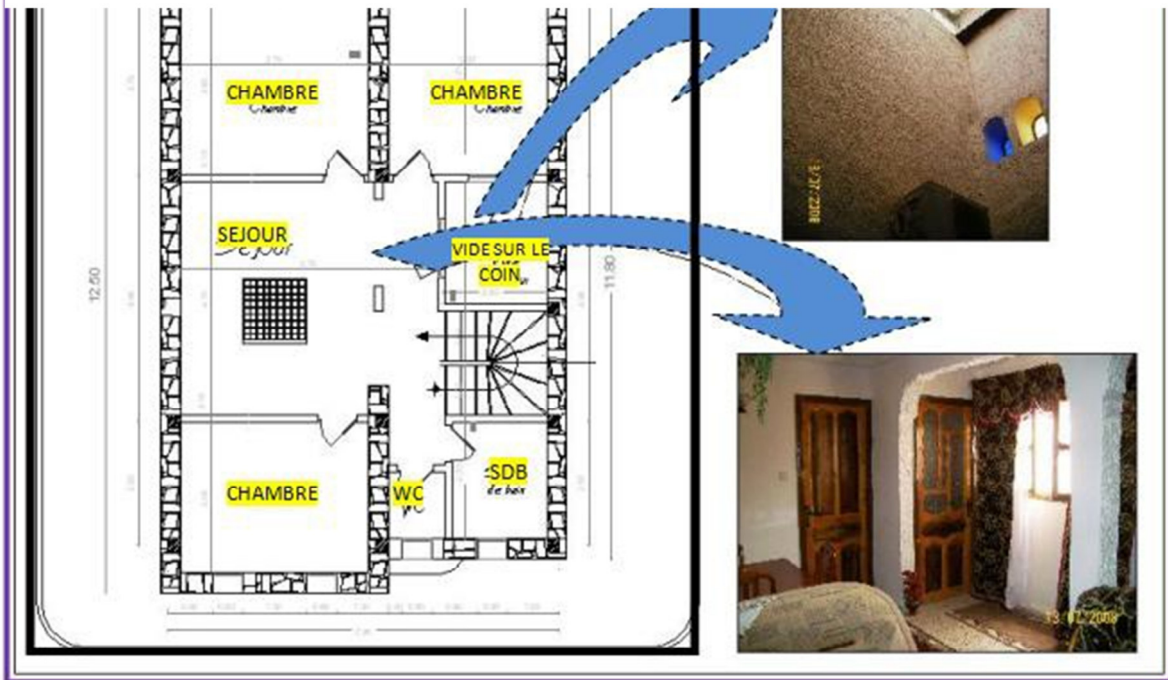
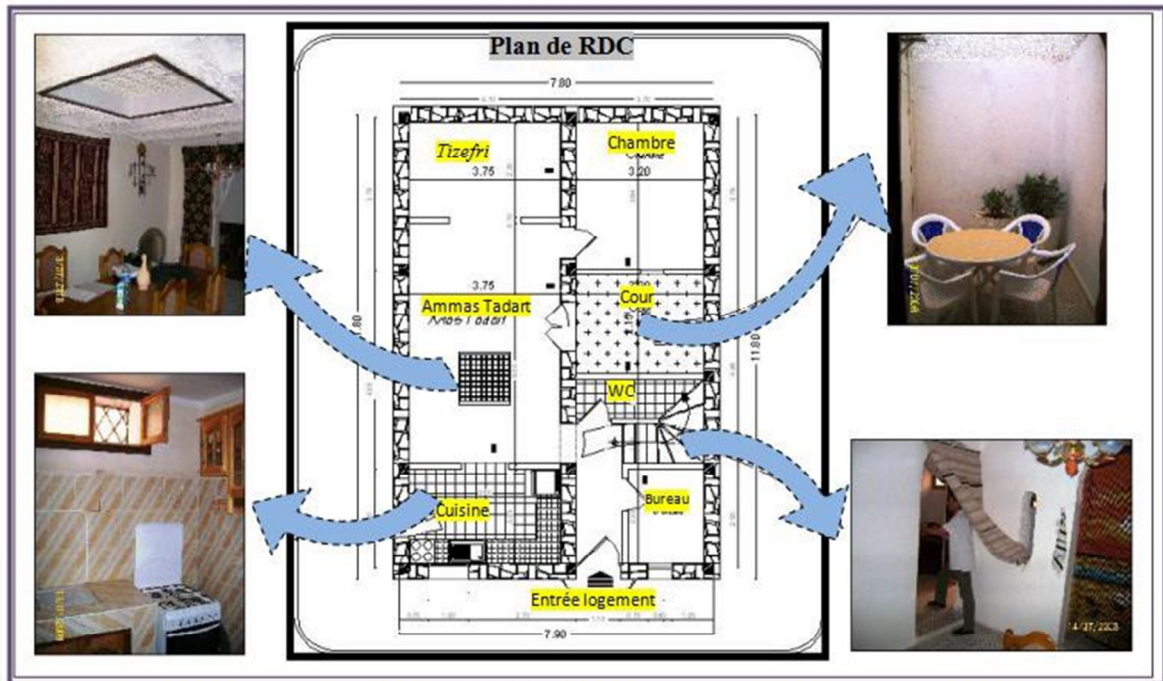


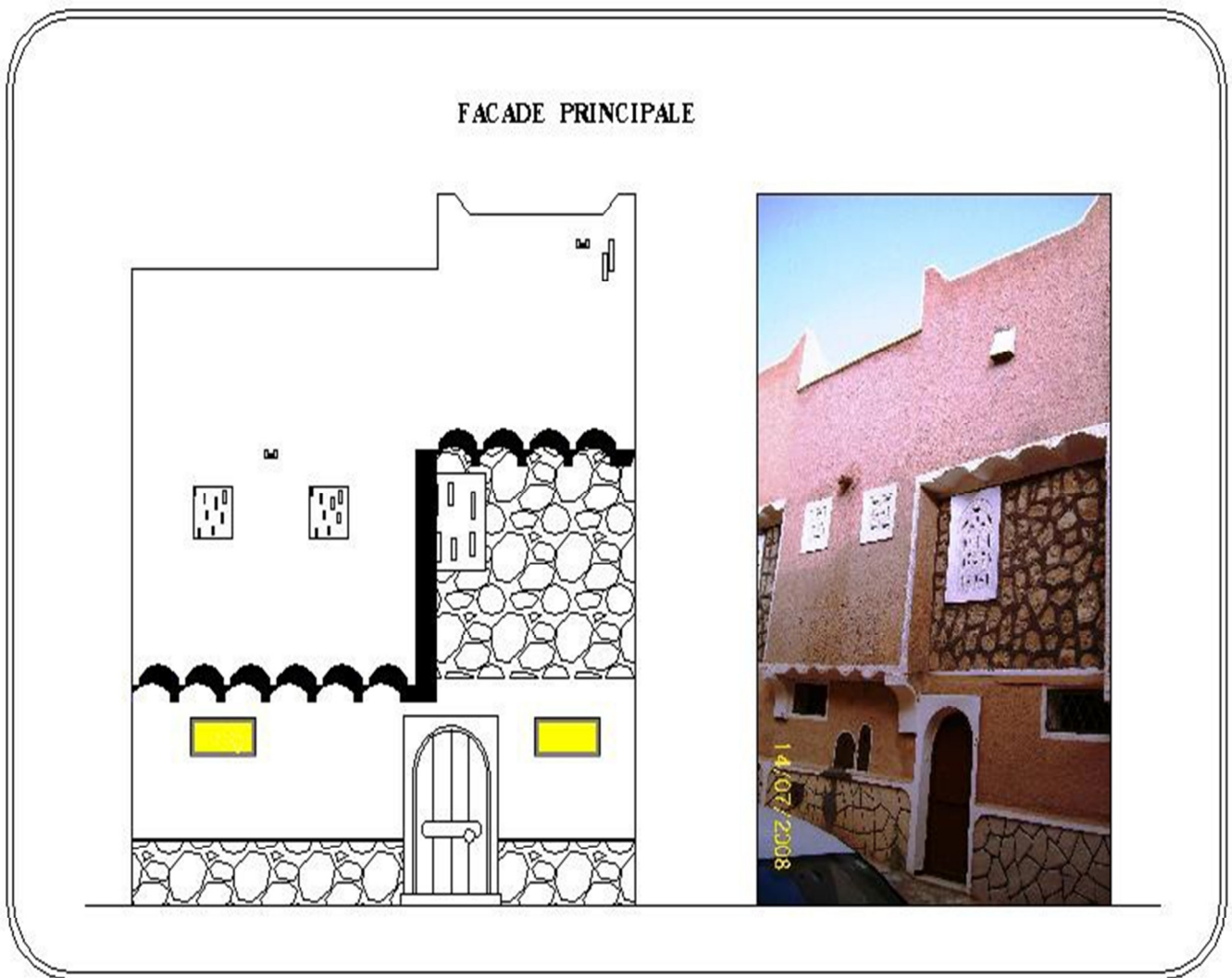
Aux plans dimensionnels et topologiques, le concept d'introversion caractérisant la maison traditionnelle, la projection d'une cour rectangulaire (autour de laquelle s'organisent les espaces jour (ammastadart,tizefri et même la cuisine) la chambre et les sanitaires.

Toutefois, elle ne peut se définir comme espace structurant la maison à cause de sa position excentrée. C'est un espace appropriable uniquement par besoin. L'espace ammastadart ouvert sur Tizefri et la cuisine, permet également l'accès à la chambre et à la cour, il est en outre percé au milieu de son plancher d'un chebek.

L'accès principal à la maison donne directement sur un dégagement qui dessert les espaces du rez-de-chaussée et l'escalier desservant le niveau supérieur, composé d'un séjour, muni d'un chebek identique et dans le même alignement que celui du RDC, de trois chambres et de sanitaires.

Quant à la terrasse, espaces très utilisé la nuit en période estivale, comporte et délimité d'un mur de 1,80 m de hauteur pour les besoins d'intimité, car il constitue un espace nocturne d'été.157.





## Synthèse

Le projet du nouveau ksar de Tafilelt est un modèle d'urbanisme participatif entre tradition et modernité qui témoigne une volonté très forte de préserver une tradition, tant architecturale

que sociale .Alors construire le nouveau ksar de Tafilelt dans une optique d'atténuer la crise de logement mais en même temps de porter un regard sur les pratiques socio-architecturales ancestrales, basées sur une forme d'harmonie entre l'homme, sa culture, le climat et la géographie des lieux, dans un monde moderne avec des exigences nouvelles mais aussi la réinterprétation des principes des maisons Mozabites traditionnelles, donné le vrai sens à la notion de concertation et d'entraide à travers la touiza, la redéfinition des savoirs faire pour resserrer les liens sociaux, peut constituer aujourd'hui une solution face à cette menace d'un mode d'occupation.

Donc Cette approche participative a conduit les intervenants à passer d'une définition des populations en termes de contraintes à une analyse en termes de ressources. « Le projet Tafilelt vise d'une part à rendre le logement à la portée de tout le monde sans porter atteinte à l'environnement naturel et d'autre part à restaurer certaines coutumes ancestrales basées sur la foi et le « compter sur soi » et qui ont permis aux oasis en général et à celles du M'Zab en particulier de survivre dans un environnement hostile » souligne Dr .Nouh. 158

Finalement ksar de Tafilelt peut constituer par sa flexibilité et son approche humaniste aujourd'hui une voie vers un changement dans la manière de penser les projets d'habitat, laquelle conduit à les regarder à la fois comme des projets urbains et comme des projets de développement, une réelle opportunité en soi de faire évoluer la place des dimensions sociales dans la conception et la réalisation de tels projets car les bonnes volontés et l'esprit de sacrifiée et d'entre aide sociale existent partout ;il suffit de les repérer et de les mettre en valeur

## **Conclusion :**

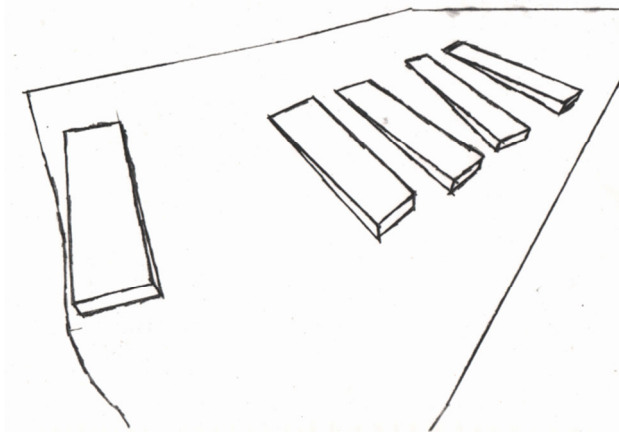
À travers l'analyse de ces de trois expériences, on souligne que la participation assure une bonne appropriation du projet, contribue à intégrer les futurs habitants. Elle enclenche une dynamique, et facilite la mutualisation des investissements. Un bon projet d'habitat durable requiert de nombreuses compétences, dont le porteur de projet n'est pas toujours doté. Les partenaires apportent leurs compétences et leurs références. Ils accompagnent, conseillent, interviennent dans le projet, participent à des moments de débats pour affiner les choix, partagent les objectifs, aident au financement des études ou des réalisations, soutiennent la mise en œuvre tout en intégrant l'écologie voir aussi la sensibilisation et d'éducation des habitants aux questions environnementales.

Une collectivité se compose de publics divers. Elle doit pouvoir accueillir et faire vivre ensemble des habitants aisés ou modestes, des familles avec enfants, des personnes âgées ou

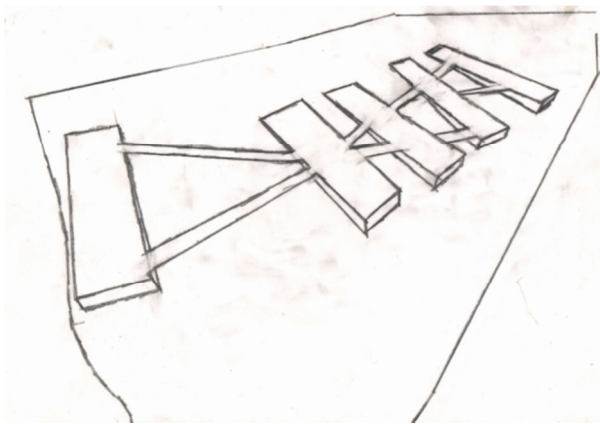
des jeunes qui n'ont pas les mêmes attentes ni les mêmes rythmes. L'accueil de cette diversité demande une organisation et des aménagements bien pensés. Avoir dans un même lieu des services, des commerces, des équipements, des espaces publics, des logements... permet de privilégier la dimension humaine et conviviale, l'emploi local et améliore la qualité de vie quotidienne. Intégrer le projet d'habitat durable tout en le modifiant. Donner une vision d'ensemble, retranscrit l'histoire du territoire, sa géographie, sa culture, ses usages, ses évolutions avec une responsabilité écologique.

### II.3 Développement du projet :

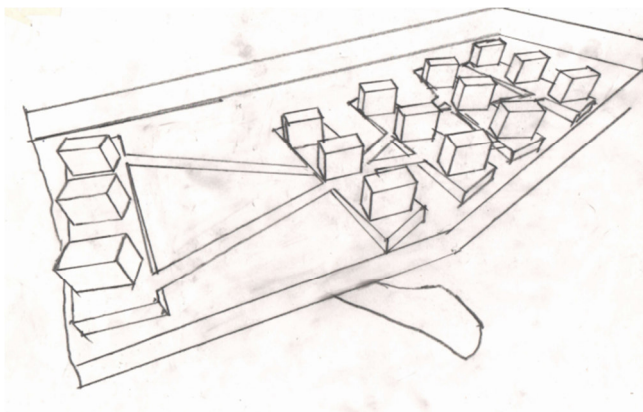
Après notre synthèse ressortie de l'analyse du site on a essayé de trouver des réponses à plusieurs contraintes et intérêts de notre terrain



En premier lieu, on a défini le tracé régulateur qui englobe la disposition des plates-formes



Ensuite on a relié ces plates-formes entre elles via des passerelles de circulation piétonne



Enfin, on a placé les blocs sur les plates-formes et intégré cette structure dans son environnement par des accès mécaniques

## II.4 Descriptif du projet :

La cite **(150 logements)MURUSTAGA** : c'est une unité d'habitation qui s'étend sur une superficie de 12hectaresqui comprend 07 plates-formes chacune regroupe 03 blocs. Cetterésidence compte des espaces privés, espaces commun et des équipements extérieurs

.les plates-formes semi enterrés sont reliées entre elles via des voies piétonnes parfois superficielles parfois suspendus.

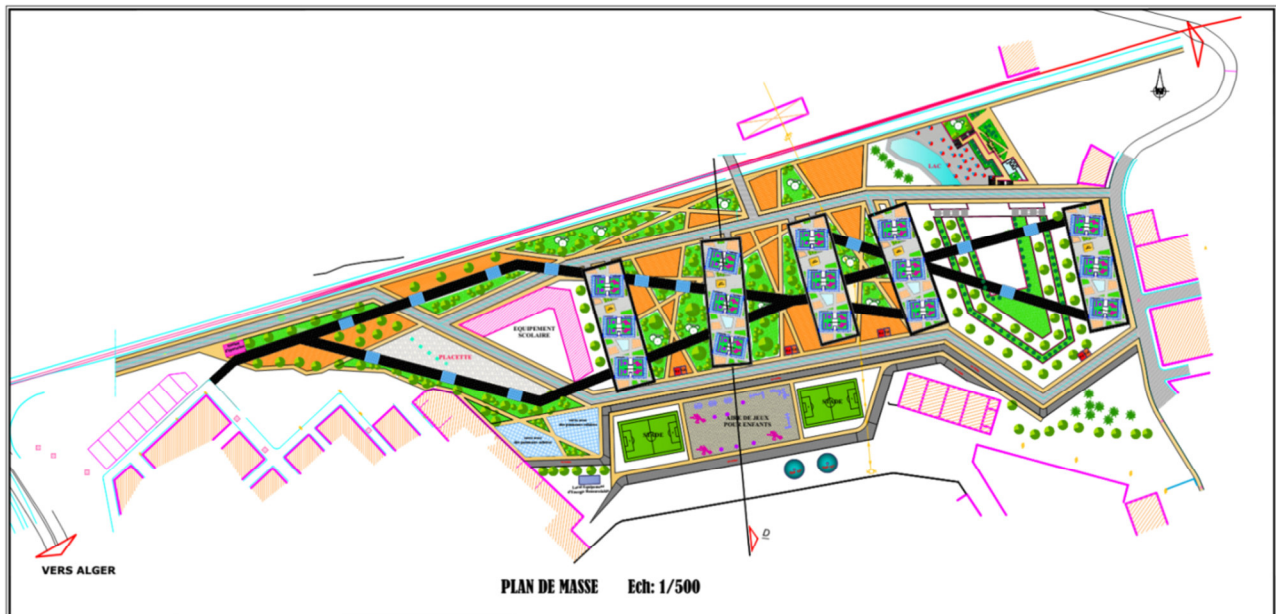
Un intérêt particulier est accordé à cet espace autour duquel la discussion entre les habitants prend naissance .la présence des adultes induit celle des enfants qui dès lors continuent leur jeux sans la surveillance des adultes.

Cet espace représente le support de la vie social, rencontres, distraction et circulation.

Plan de masse

En dépit de la vue panoramique dominante et surprenante, le terrain a été abandonné suite a sa difficulté morphologique qui génère des couts supplémentaires lors de la réalisation.

Le principe était de profiter de cette morphologie en l'adaptant avec notre conception afin de préserver cette vue panoramique et diminuer les surcouts liés à la réalisation.



Le programme du projet a été retenu à travers :

- L'analyse des exemples : créer une poly fonctionnalité.
- Les exigences fonctionnelles du projet.
- Les exigences contextuelles : consolider le lien programmatique entre les composantes du projet et les spécificités environnementales.



- L'identité du projet : offrir une structure programmatique pour la viabilité du projet.

Donc le programme de notre projet a été adapté selon son statut et ses besoins pour qu'il soit classé comme un projet catalysé par sa forme et sa fonction dans son contexte.

Nos objectifs programmatifs :

- ✓ Inclure les variables thématiques dans la programmation du quartier résidentiel et faire du confort un outil de programmation.
- ✓ La conception d'un type d'habitat de luxe.
- ✓ Assurer la création des espaces publics pour créer la convivialité et l'échange.
- ✓ Assurer la mixité des activités pour diminuer les déplacements des usagers.
- ✓ Assurer les besoins élémentaires et sociaux pour le confort de tout individu.
- ✓ Intégrer des services commerciaux et éducationnels divers à la tour d'habitation.

#### II.4.1 Le programme :

##### **\*espace privé :**

- logement type F4 au nombre de 120.

- logement type duplex F6 au nombre de 30.

##### **\* espaces commun :**

- espaces commercial (superette, cafeteria, coiffeur, kiosque)

- parking

- salle de réunions

- salle de prière école coranique + bibliothèque.

- salle de sports

- air de jeux pour enfants (en terrasse).

##### **\* espaces extérieurs :**

- équipements sportif.

- air de jeux pour enfants

- cafeteria plein air.

- équipement éducatif (crèche)

- serres

##### **\* équipements énergétique :**

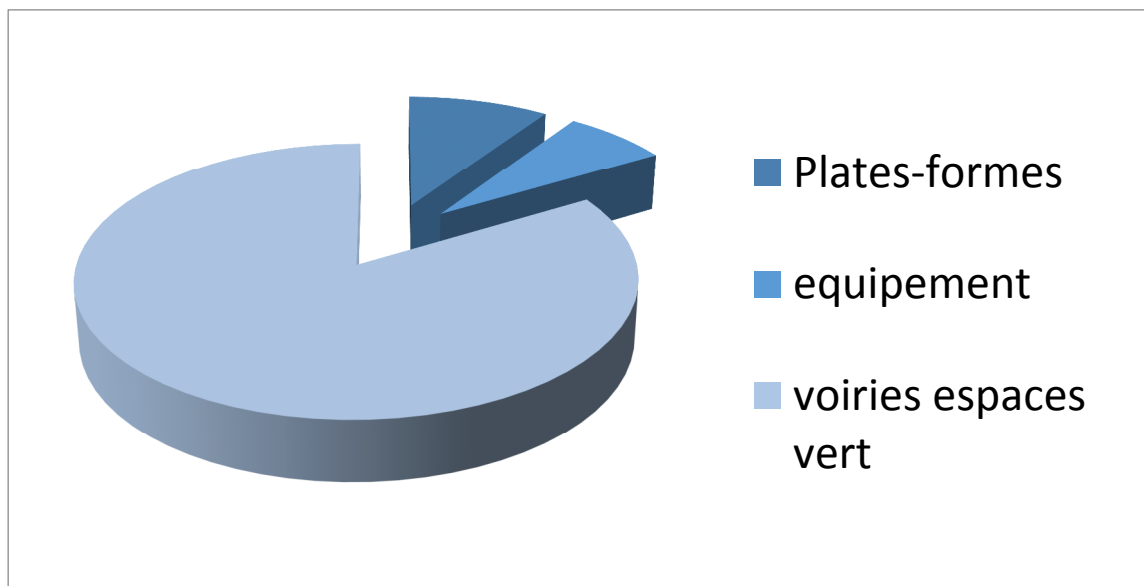
- poste transformateur + groupe électrogène

- énergie renouvelable (PV)

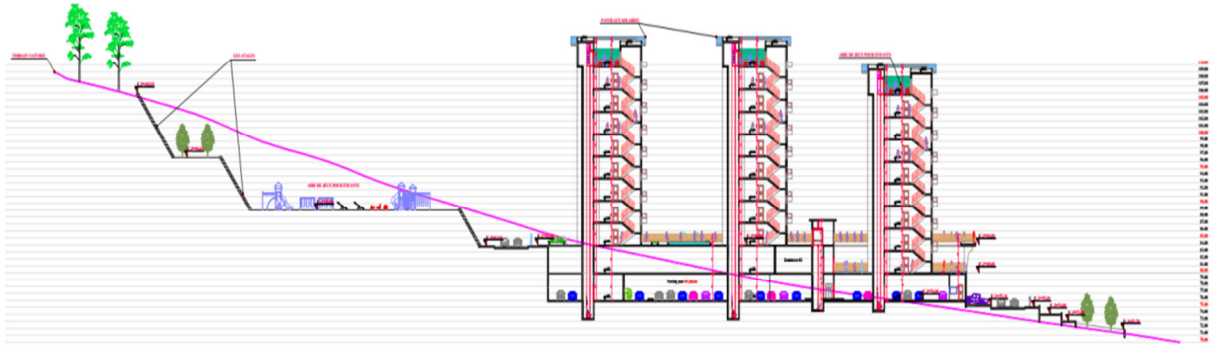
- station d'épuration + baches à eaux

## Programme surfacique

Fonction	Espace	Nbr	Surface	%
Plates-formes	-bâtit	05	11392 m <sup>2</sup>	9.49%
équipements	- cafeteria	01	8500 m <sup>2</sup>	7.08%
	- stades	02		
	- air de jeux	01		
	- crèche	01		
Voieries et espace vert	- Espaces vert	01	100108 m <sup>2</sup>	83.42%
	- Voiries	01		
	- serres	02		
total			120000m <sup>2</sup>	100%



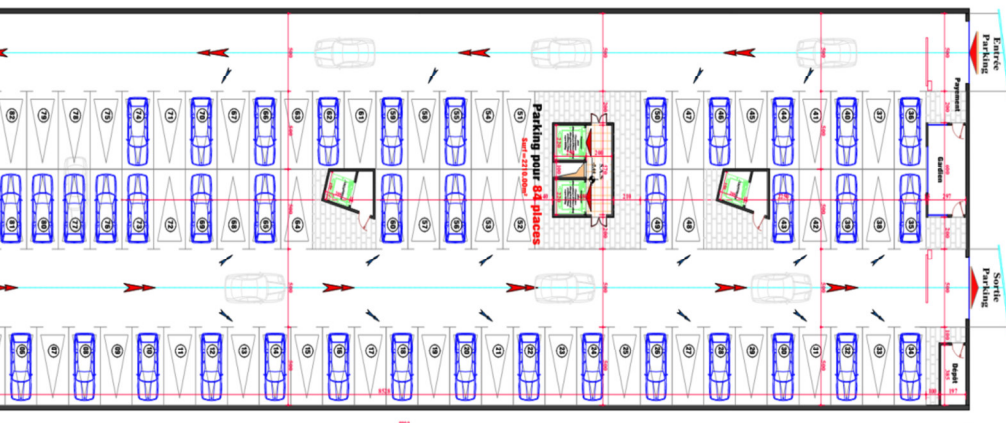
Dans notre cas le site a été modelé en fonction de sa morphologie, de ses besoins et des exigences environnementales. La difficulté morphologique du terrain exige un traitement spécifique adapté en réalisant des plates-formes en dégrade semi-ancrée relier par des voies piétonnes suspendu.



## Les plates-formes :

Les plates-formes(A, B, C, D et E) sont d'une superficie de **(2278.4 m<sup>2</sup>)** de dimensions identique **(89m x25.6 m)** composées de deux(02) niveaux :

- Le premier niveau comprend le parking, qui est identique sur toutes les plates-formes accueillant **(84)** espace de stationnement.



- le deuxième niveau se présente différemment sur chaque plate-forme compose de :

Plateforme A : salle de fêtes

Plateforme B : salle de prières « moussalla » + école coranique et bibliothèque.

Plateforme C : crèches.

Plateforme D : salle de jeux

Plateforme E : supermarché

**Exemple du dixième niveau de la plate-forme :**



mettent en contact avec le paysage  
et ses éléments (ciel, nuage, mer soleil).

y compris une toiture de panneaux photovoltaïques

Les blocs sont reliés entre eux par des voies piétonnes superficielles ou suspendues dépendant de la morphologie générale.

## Les logements :

Comme suscités, les deux types de logements adoptés sont :

### - logement F4

C'est la cellule principale de cette unité habitative d'une superficie de **(126.83m<sup>2</sup>)**. A l'entrée on se retrouve dans un hall repartie en

deux entités la première dessert le séjour et la chambre d'hôtes cela est séparé de la deuxième entité pour garder l'intimité de

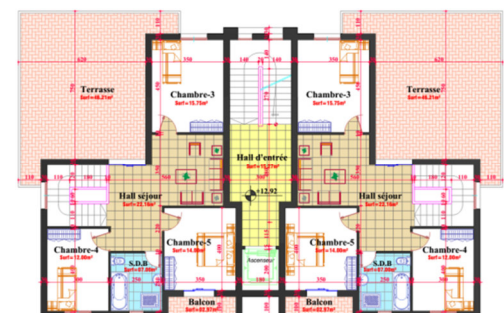
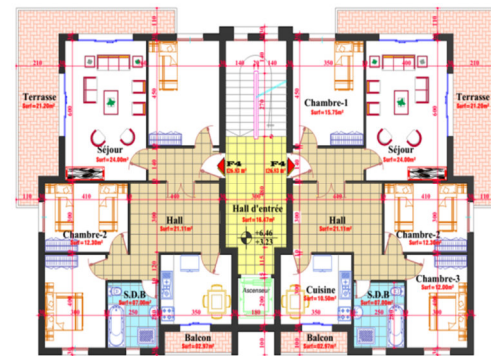
l'espace privée qui est composée de cuisine, salle de bain et chambre avec fenêtres ouverture d'aération. Le séjour est mené d'une terrasse surplombant une vue sur mer

### - duplex

Constitue de deux (02) niveaux d'une superficie de **(242.99m<sup>2</sup>)**

, le duplex comprend :

Au niveau un (01) à l'entrée on se retrouve dans un grand hall de dégagement qui donne sur deux (02) chambres, une cuisine, une Salle de bain et un séjour avec un grand balcon. En remontant l'escalier on se retrouve au deuxième niveau, intimement isolé du premier niveau sur un grand hall qui relie trois (03) chambres, une salle de bain et une grande terrasse avec une vue panoramique de plus de (180°) sur mer et dominant tout l'espace extérieur de la cité.



## Les façades :

Les façades sont conçues d'une façon à donner une certaine dynamique au bloc en exploitant les

trois cotes disponible .les hauteur sont limitées à 25.6 mètres sans compter les niveaux de l'entre sol.



Les blocs sont positionnés le long de l'axe est-ouest et orientés vers une optimisation de l'ensoliellement et aération.



### **Espace extérieur :**

Un intérêt particulier est accordé à cet espace autour duquel la discussion entre les habitants prend naissance .la présence des adultes induit celle des enfants qui dès lors continuent leur jeux sans la surveillance des adultes.

Cet espace représente le support de la vie social, rencontres, distraction et circulation.

Dans notre projet l'espace extérieur est composé de quatre (04) principaux espaces :

- espace vert (espace de détente).
- espace de déplacement (circulation mécanique et piétonne).
- espace de jeux.
- espace sportif.

## **Équipement énergétique :**

### **Alimentation en eau potable**

La cite est alimenté en eau potable a partir du réseau publique en passant par des banches a eau. Il a était prévu aussi le recyclage de l'eau « substance vitale », une station d'épuration des eaux usées.

### **Energie électrique**

La cite est alimenté en énergieélectriqueà travers un transformateur de capacité adéquat et des groupes électrogènes pour composerl'absence du l'alimentation directe du réseau.

Aussi la moitié de la toiture est en panneaux photovoltaïques et compense la consommation des communs (ascenseur, eau chaudeetc..) ainsi que les serres.

La moitié de la toiture est en panneaux photovoltaïques ainsi les serres pour compenser la consommation des communs (ascenseur, eau chaude).



## **Conclusion générale**

S'approprier un lieu ne signifierait donc pas forcément avoir un droit de propriété (juridique) sur celui-ci, mais peut être avant tout y apposer son empreinte, sa marque. L'habitat est une condition première de la vie humaine en société, il a toujours été l'expression des modes de vie d'une société donnée, d'où il considère l'individu comme l'acteur central d'une organisation sociale de l'espace, le logement et son organisation sont intimement liés aux modes de vie qui s'y déploient.

Certains projets porteurs des caractéristiques de quartier écologique ont germé en Algérie, tel le Ksar Tafilalt au M'Zab, une expérience particulière au Nord Sahara constitue par sa flexibilité et son approche humaniste aujourd'hui une voie vers un changement dans la manière de penser les projets d'habitat, laquelle conduit à les regarder à la fois comme des projets urbains et comme des projets de développement, une réelle opportunité en soi de faire évoluer la place des dimensions sociales dans la conception et la réalisation de tels projets .Nous pouvons affirmer à travers le ksar de Tafilelt qu'il est tout à fait possible de répondre à la crise du logement quantitativement et qualitativement en s'inspirant de la méthode suivie par les concepteurs de Tafilelt.

Enfin la vie sociale et culturelle doit être traitée avec la même attention que les aspects techniques, le marketing et la construction. Donc engager la société entière à co-crée des solutions intégrées. Le principal objectif est de mettre en place un projet d'habitat de façon coopérative et participative, en conformité avec un certain nombre d'exigences écologiques, sociales, économiques et culturelles mais servirait aussi à économiser de l'argent à long terme. Ce mode de vie permet de respecter chaque privé tout en restaurant l'esprit de coopération qui existait dans les villages autrefois. Le principe est simple : il s'agit de mettre en commun des biens, des équipements ou des compétences afin de créer un habitat écologique et chaleureux.

« Tout seul on va plus vite mais ensemble on va plus loin ».

*C'est résolument une aventure immobilière humaine dont la dimension sociale et collective en est le centre.*