



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



N° d'ordre : M...../AR/2018

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE

Filière : Architecture

Spécialité : Habitat et Projets Urbains

Thème

**Habitat partagé, le bien vivre ensemble dans la
cité Hachemi BELAHDJ(Volani)Tiaret**

Présenté par :

- Bentria Mohamed Nadhir
- Hamdi Oussama
- Bekkar Nadhir Oussama

Encadreur : M. Chachour Madjid

Président :

Examineur :

Examineur :

Invité :

Année Universitaire : 2017/ 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Sommaire

Introduction	1
---------------------------	---

Méthodologie

1. Question de départ : vivre dans la cité de Volani	2
2. Situation de précarité : un ensemble d’habitat collectif de recasement	2
3. Problématique du relogement au sein de la même cité Volani.....	3
4. L’hypothèse d’une cité d’habitat partagé en Algérie.....	4

Chapitre 1 : cadre théorique

1.1. Habitat partagé ou habitat participatif

1.1.1. Le groupement des habitations.....	6
1.1.2. Le partage dans un ensemble d’habitat collectif.....	6
1.1.3. Le regroupement autours des valeurs de partage, de solidarité et de démocratie.....	6

1.2. Quelques références théoriques

1.2.1. Les expériences allemandes

a. Le Wohnprojekt : projets impliquant une vie communautaire et une intégration au quartier.....	7
b. Le Baugruppen : l’implication de l’ensemble des habitants dans la construction de leurs logements.....	7

1.2.2. Des réalisations concrètes françaises

a. Le village vertical de Villeurbanne	8
b. Le K’Hutte de Strasbourg.....	16
e. Wohnprojekt Wien à vienne.....	24

Synthèse	28
-----------------------	----

Chapitre 2 : La promotion d’une cité de recasement « Volani »

2.1. Description actuelle de la cité Volani

2.1.1. Analyse de site.....	31
2.1.2. Une expertise de l’état de fait du bâti	36
2.1.3. Une population vivant dans le risque.....	39
2.1.4. Des alternatives à une situation précaire.....	40

2.2. L’enquête de terrain et investigation

2.2.1. Le déroulement de l’enquête.....	39
2.2.2. La structure du questionnaire semi-directif.....	40
2.2.3. Difficultés rencontrées	40
2.2.4. Le questionnaire semi-directif.....	41

2.2.5. Recueil des données	42
2.2.6. Analyse des données	49
2.2.7. Programmation.....	54.
Synthèse	57
Chapitre 3 : mieux gérer la cité de l’habitat partagé « Volani »	
3.1. Les acteurs de la cité de l’habitat partagé « Volani ».....	60
3.2. Le schéma de principe	61
3.3. L’aménagement et le plan de masse.....	65
3.4. Le groupement de la cité de l’habitat partagé « Volani ».....	67
3.5. Les différents niveaux et les détails architecturaux	72
Conclusion	100
Bibliographie	101
Annexes	102
Les questionnaires	

Introduction

Le problème du logement en Algérie a pris des proportions considérables au fil du temps car il est confronté à un rythme d'urbanisation effréné et une croissance démographique trop élevée.

Une telle poussée démographique, conjuguée par un exode rural massif vers les centres urbains, constituent un obstacle majeur aux multiples efforts fournis par l'état afin d'alléger les retards accusés dans la réalisation des programmes due au non-respect des délais qui n'ont fait qu'aggraver la situation.

L'un des moteurs essentiels de la création de la ville algérienne contemporaine réside dans l'apparition sur une vaste échelle de cités d'habitat collectif inspirées du modèle de ZUP zone à urbaniser par priorité françaises et rebaptisées ZHUN Zone d'habitation urbaine nouvelle , terme aujourd'hui chargé d'un pouvoir répulsif certain.

Pourtant, il paraît réducteur d'affirmer aujourd'hui que les Zones d'habitation urbaine nouvelle étaient une mauvaise solution bien que cette allégation comporte une large part de vérité, car le problème de l'habitat en Algérie trouve ses origines dans un processus complexe caractérisé par une convergence de défis voire de difficultés auxquelles les pouvoirs publics devraient faire face avec des moyens limités.

La conjoncture de crise du logement qui a prévalu dès les premières années de l'indépendance et qui n'a cessé de s'aggraver depuis a placé la production du logement dans une logique implacable d'urgence exclusivement quantitative.

Méthodologie

1. Question de départ : vivre dans la cité de Volani :

La ville de Tiaret, et plus précisément dans le quartier Hachemi BELAHDJ (VOLANI) située au sud de la ville, à proximité du marché (souk el fellah) et la nouvelle gare de Tiaret, un site résidentiel contient 630 logements collectifs, un environnement riche en équipements divers afin de donner de l'importance à l'habitat.

Le site est occupé par des blocs de logements préfabriqués réalisés en 1982 dans le cadre du programme de la ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) attribué à la ville de Tiaret lors du séisme du Chlef 1980, ces blocs ont une structure en charpente métallique avec une couverture par panneaux d'amiante.

Le mode d'occupation dans cette cité a été à la fois massif et accéléré, du jour au lendemain l'occupant se retrouve dans une cité qu'il partage avec quelques centaines d'autres habitants qui lui sont totalement inconnus, avant même que les habitants n'apprennent à se connaître que déjà les premiers signes de dégradation apparaissent au niveau des espaces communautaires.

En plus, la forte concentration des habitants rend difficile la connaissance des uns et des autres. D'autre part et malgré le statut social attribué aux Z.H.U.N, cette cité a regroupé une population très diversifiée de par leur culture d'origine et leurs niveaux socioculturels

Cette cité tente à devenir un symbole de nuisance et de délabrement pour l'ensemble du quartier. Ses occupants vivent des contraintes quotidiennes et des malaises permanents. Une question majeure se présente pour nous et qui doit être au centre de nos préoccupations c'est l'intérêt de percevoir une ambition de « vivre autrement », Quelle est donc la manière d'assurer une forte médiation ou relation entre la conception architecturale du groupement d'habitat en face des besoins quotidiens et les aspirations des habitants ?

2. Situation de précarité : un ensemble d'habitat collectif de recasement :

La réalisation de ZHUN à travers tout le pays a généré des banlieues dont la structure et la forme urbaine sont celles des grands ensembles avec immeubles-barres et voirie surdimensionnée constituant un tissu urbain fragmenté et une structure discontinue et éclatée

L'espace ZHUN correspond à un espace très ouvert où le contrôle social est rendu difficile sinon impossible.

En effet, ni sa morphologie (espaces extérieurs non aménagés, peu d'équipements), ni son contenu social (populations diverses par leur origine) ne facilitent l'organisation d'un quartier ayant sa propre vie.

La particularité des difficultés qui se posent dans les grands ensembles de ces habitats collectifs réside dans le fait que la conception architecturale et urbaine a visé une occidentalisation de l'habitat par la généralisation de son industrialisation introduite de façon brutale par l'utilisation de procédés et de techniques importées et une typification excluant ainsi toute spécificité du modèle culturel et du mode de vie algériens et défiant parfois même climat et site . Cette composition urbaine sur l'espace dénudé du site gêne les usagers et leur cadre de vie.

3. Problématique du relogement au sein de la même cité Volani :

Face à la dégradation de ces logements et les problèmes rencontrés dans cette cité l'État a prévu pour ces habitant un programme de logements en remplacement de leurs anciennes cités, mais ses habitant ont refusé de déménager vers les nouveaux logements à cause de leur situation en dehors de la ville , ces logements sont composés de F3 alors que certaines de ces ménages ont des F4 , l'insécurité dans le nouveau site , les troubles de voisinage et les difficultés d'accès sont les principaux motifs de leur refus.

Selon la réalité urbaine de la ville de Tiaret, il apparait qu'elle a subi des extensions urbaines caractérisées uniquement par des grands ensembles d'habitat social due à la production en série de bâtiments ; parmi ces séries d'habitat social la ville a réalisé un programme sinistré de logement en F3 pour les habitants de la cité Volani en dehors de la ville, ce lieu manque d'équipement (école primaire, les annexes, clinique... etc.) et est démunie de toutes sécurités.



le nouveau cite que les habitants ont refusé

Ce rejet de l'habitat social qui s'explique en grande partie par la crainte de l'insécurité et des troubles du voisinage participe pleinement à la construction d'un discours permettant aux occupants de s'approprier leur habitat en camping ou dans le diffus. Si certains y trouvent une plus grande sérénité, on constate que beaucoup d'autres problèmes sont vécus au quotidien dans leur installation actuelle.

Les difficultés d'accès au marché du logement sont en premier lieu d'ordre financier. Les personnes se voient exclues du marché classique parce qu'elles ont des ressources limitées au regard des prix de l'immobilier. Pour la plupart, cette exclusion fait suite à une rupture familiale, professionnelle c'est-à-dire lorsque le ménage ou la personne voit ses revenus diminuer. Si elle revêt des formes multiples, cette logique de rupture conduit toujours à un cumul de difficultés, se révélant contraignant pour l'accès au logement. C'est ainsi que les personnes se tournent vers une offre de logement précaire en camping ou dans le diffus.

4. L'hypothèse d'une cité d'habitat partagé en Algérie:

L'impact de l'habitat d'aujourd'hui sur la société algérienne est importante, mais il reste encore le manque de solidarité entre les familles, le cloisonnement étant de plus en plus fréquent, même à l'échelle du voisinage la communication s'en trouve réduite au strict minimum, les gens ont tendance à se refermer sur leur cercle d'amis restreint.

Par ce mémoire nous aspirons concevoir un modèle d'habitat partagé qui répond au désir des habitants en favorisant un épanouissement personnel et social. Le but est d'aborder le problème du logement autrement et de donner la parole aux habitants sur un sujet qui les concerne au plus haut point pour promouvoir la qualité environnementale et l'innovation sociale, ainsi qu'offrir une amélioration de la mobilité résidentielle et quotidienne des habitants, d'en analyser les interactions sociales et les possibilités d'organisation des espaces, tant sur le plan des envies et besoins de la collectivité que sur le plan privé.

L'intérêt étant de percevoir l'habitation comme un lieu d'émancipation, de liberté d'expression, de rencontre et d'épanouissement.

Dans le choix de cette notion d'habitat partagé ; bien que les différentes propositions d'habitation communautaires aient pour intention de favoriser un nouveau développement social et la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants finit par créer l'autogérer ou l'auto-organiser ensemble le futur lieu de résidence.

Chapitre 1 : cadre théorique

1. 1. Habitat partagé ou habitat participatif

1.1.1. Le groupement des habitations

L'un des objectifs de l'habitat partagé ou l'habitat participatif est **de vivre-ensemble**, c'est pourquoi le groupement des habitations est accompagné d'un ensemble d'espaces d'usage collectif et d'équipements de proximité permettant le développement d'une vie de voisinage conviviale.

1.1.2. Le partage dans un ensemble d'habitat collectif¹

Le mot partagé : vient du mot partage qui est posséder quelque chose avec une ou plusieurs personnes.

Ce terme « partage » connote plus de valeurs que le simple mot participatif. « Participatif » sous-entend l'action alors que le mot « partagé » désigne une manière de faire une manière de vivre.

L'habitat partagé permet à des groupes de citoyens de **concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement**. Il s'agit en général d'un groupe de personnes/foyers qui décident d'habiter ensemble et de partager plusieurs pièces et services communes, le partage du quotidien pour rompre la solitude, le cloisonnement, et partager éventuellement les loisirs, les activités, les promenades mais aussi les difficultés.

1.1.3. Le regroupement autour des valeurs de partage, de solidarité et de démocratie²

Le modèle d'habitat partagé permet de regrouper des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la **propriété collective**, la **sortie du système spéculatif** et la sortie de la **démocratie**.

L'habitat partagé est porteur dans ses fondements d'ambition de « vivre autrement », des habitants dans la mise en pratique des valeurs associées à la mixité est une première marche efficace pour renforcer la qualité de vie d'un territoire (immeuble, voisinage, quartier...).

¹ <http://www.gbv.at/Document/View/4345>

² <http://refedd.org/habitat-participatif/>

1.2. Quelques références théoriques

1.2.1. Les expériences allemandes

a- Le Wohnprojekt³: projets impliquant une vie communautaire et une intégration au quartier.

Le terme « Wohnprojekt » signifie « projet d'habitation » et renvoie plutôt au fait de vivre ensemble, avec des espaces partagés, sans pour autant impliquer la construire ensemble.

Le Wohnprojekt est une terminologie désignant des projets ou compte mois le projet de construire que celui de réunir une communauté d'habitants spécifiques, autour de valeurs et d'une vie collective.

Un projet de logement consiste généralement des appartements privés dans un immeuble résidentiel ou maisons privées dans un règlement et une variété d'installations communautaires tels que les salles de jeux pour enfants, espaces ouverts et installations de loisirs. Plans communautaires intentionnels qui gère et possède la maison et dirige des pratiques telles que, la restauration, la garde des enfants, le Jardinage, etc.

b- Le Baugruppen⁴: l'implication de l'ensemble des habitants dans la construction de leurs logements

Le Baugruppen est un concept d'habitat né en Allemagne et notamment dans la ville de Freiburg.

C'est dans un contexte de crise de logements et d'une volonté politique de la ville que naît le projet du quartier Vauban.

Celui-ci a pour particularité de développer des principes écologiques forts (vie sans voiture, habitat sain, énergies renouvelable, transports doux) et de les mêler à des concepts de participation citoyenne.

En 1995, un long travail de concertation publique est mis en place, avec une participation civile élargie.

La commune y a investi près de 20 000 euros par an, durant quatre années, pour soutenir ce processus de discussion. Une association est reconnue rapidement comme porteuse de cette participation : le forum Vauban eV. Ainsi voit le jour le concept des Baugruppen, porté par un fort mouvement citoyen.

³ MEYER Alain, Pour une autopromotion en France : selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften essai de guide pratique, Mémoire de formation Développement durable et Qualité Environnementale en aménagement du territoire, urbanisme, architecture et construction. Strasbourg, 2007.

⁴ DREYFUS Thomas, «Baugruppen : habitat groupé, autopromotion »,Le colibri solidaire et distributif, publié dans le n°3 d'avril 2010, mis en ligne le 29/11/2011 sur le site <http://www.lecolibri.org>

Le principe est de se regrouper pour construire ensemble. Des familles souhaitant accéder à la propriété, se regroupent, achètent en commun un terrain, embauchent un architecte et construisent un ensemble immobilier.

La motivation première de cette démarche n'étant pas réalisée un placement immobilier mais fabriquer un habitat collectif qui n'est pas proposé par le marché classique de la construction.

Dès lors, le groupement de familles devient maître d'ouvrage. Chaque famille, en collaboration avec l'architecte, crée un logement personnalisé au sein du collectif.

L'architecte fait une synthèse des demandes et les intègre dans un projet d'ensemble.

1.2.2. Des réalisations concrètes françaises

C. Le village vertical de Villeurbanne ⁵

Présentation du projet



-Fiche technique :

Maîtrise d'ouvrage : Rhône Saône Habitat & Le Village Vertical

Architecte : ARBOR & SENS mandataire et Detry & Levy

Concepteur HQE : ARBOR&SENS

Lieu de construction : VILLEURBANNE, Lyon

Programme : Construction de 38 logements BBC

SHON : 3 445 m²

Montant de l'opération : 3 950 k€

Performance : BBC – Effinergie

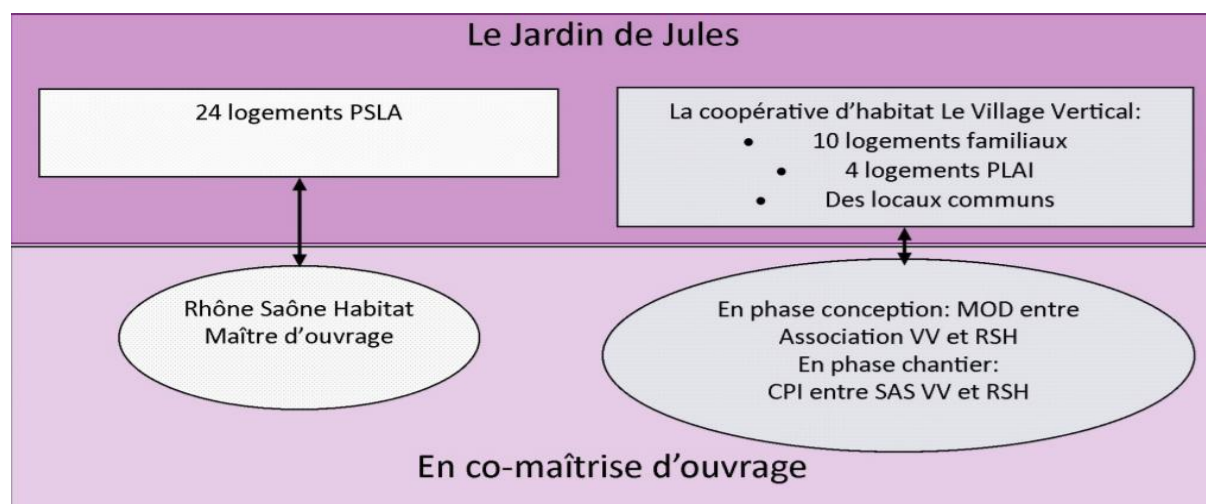
⁵ MARCHAND Marie-Pierre, « Le Village vertical : un projet de vie « autrement » » In Territoire, n°508,2010, n°508, p36-37.

Situation :



Le village vertical se situe dans la commune de Villeurbanne Lyon France.

L'équipe de maîtrise d'œuvre est constituée d'un groupement d'architectes pour la conception et le suivi de chantier : Pierre Levy (Detry & Levy) et Marine Morain (Arbor&sens), assistés de différents bureaux d'études dont un BET acoustique en raison de la présence de bois dans l'ossature du bâtiment. D'autres partenariats ont été mis en œuvre avec : – Michael Gies, architecte ayant collaboré au projet Vauban à Fribourg. – Habicoop sur les aspects juridiques et financiers. – AILLOJ (association d'Aide au Logement des Jeunes) pour la gestion de l'accueil temporaire de jeunes dans les 4 logements PLAI de la résidence sociale, AILLOJ reversant une redevance à Rhône Saône Habitat.



Descriptif du projet Le bâtiment s'inscrit dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne avec un emplacement privilégié, au bord du parc. L'OPAC du Rhône (bailleur social du département du Rhône) en est l'aménageur. Le Village Vertical occupe la partie Est du bâtiment commun. Il comporte 9 logements financés en PLS, 4 logements en résidence sociale de type PLAI (partenariat avec AILLOJ) et 1 logement financé en fonds propres, ainsi qu'au rez de chaussée toutes les parties communes réservées aux 14 logements (une salle commune, 4 chambres d'amis, une buanderie et un jardin potager).

Historique :

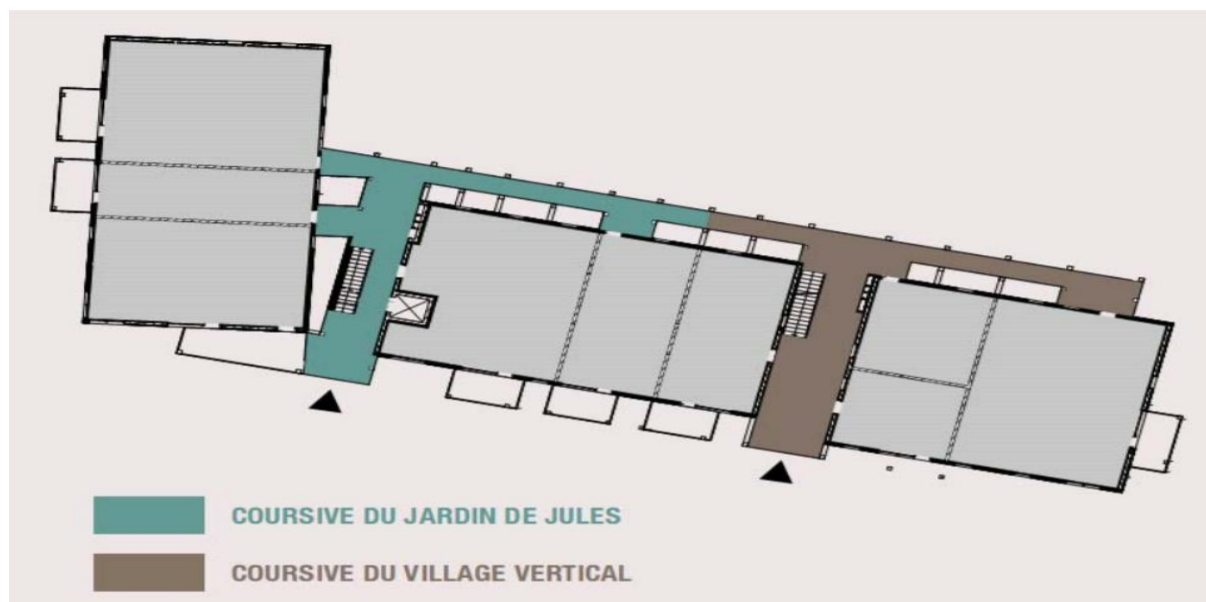
L'histoire du Village Vertical commence en 2005 alors qu'un couple de trentenaires décide d'inviter une dizaine de leurs amis à discuter autour d'un projet d'habitat participatif. Suite à cela, un groupe de quatre ménages se forme et commence à rechercher un terrain, avec l'idée au départ de rénover un ancien bâtiment. Au bout de six mois, les recherches étant infructueuses, deux ménages partent du projet. Les deux ménages restant prennent alors conscience de la nécessité de se structurer et l'association « Le Village Vertical » est fondée à l'automne 2005, avec une charte de valeurs. Le groupe s'agrandit grâce au bouche à oreille : « le « recrutement » s'organise au sein des milieux alternatifs et écologiques : « des personnes rencontrées via le groupe des logiciels libres d'Attac, le réseau habitat groupé, les jardins partagés, au salon Primevère... » Le groupe se tourne également vers les collectivités locales et des liens sont créés, notamment avec la mairie de Villeurbanne où la plupart des villageois habitent déjà et la communauté urbaine du Grand Lyon. Marie-Pierre Marchand explique l'important rôle qu'ont joué conjointement une élue de Villeurbanne sensible au projet et deux chargés de mission du Grand Lyon pour faire avancer le projet. Le rôle d'Habicoop et son action parallèle de lobbying, sur le statut coopératif, auprès des pouvoirs publics et du Grand Lyon a donc ici porté ses fruits. De plus l'aide d'Habicoop permet à l'association d'accroître sa crédibilité en lui permettant d'avoir dès 2006 une pré-étude architecturale, mais aussi de disposer d'une certaine légitimité juridique. Un rapprochement avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat a également lieu dès 2006 par le biais d'Habicoop. La coopérative soutient alors le projet sans pour autant s'y engager. Le partenariat avec Habicoop est créé en 2006. Habicoop souhaite faire du Village Vertical un projet pilote de coopérative d'habitants, en échange de quoi le Village Vertical dispose d'un soutien technique et juridique important de la part de l'association Habicoop.

Dès 2007, l'idée d'implanter le projet dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne fait avancer le dossier concrètement. Le rapprochement avec Rhône Saône Habitat aboutit finalement à une opération groupée. Début 2008, cette implantation dans la ZAC semble actée avec un accord de la ville pour une garantie d'emprunt et l'étude de deux possibilités foncières : le bail emphytéotique ou la vente du terrain. Parallèlement le groupe souhaite pouvoir intégrer dans son projet des logements en PLAI. Le groupe souhaite tout de même éviter les attributions et cherche d'autres solutions, auprès d'association d'insertion par le logement. C'est en juin 2009 que le groupe trouvera une solution grâce à un partenariat avec l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) de la région Rhône Alpes. Celle-ci accepte de s'investir dans le projet pour le financement de 4 logements en PLAI. Après l'attribution d'un terrain dans la ZAC en 2008, le travail de programmation effective avec les architectes commencent en 2009. En octobre 2010, le permis de construire est accepté. Les statuts de la S.A.S. coopérative sont déposés le 10 décembre 2010. Il est à noter que, parallèlement à la coopérative, l'association « Le Village Vertical » existe toujours. Celle-ci n'a pas les mêmes visées que la coopérative, elle gère la future vie de l'immeuble, quant la coopérative gère les décisions financières, juridiques et fiscales.



Insertion du bâtiment dans la ZAC : Source Detry et Levy.

Comme on peut le voir sur le plan ci-dessous, le bâtiment unique est constitué d'une partie appartenant à Rhône Saône Habitat et d'une partie appartenant au Village Vertical.



Un bâtiment "coupé" en deux ? Source : Dossier de presse Première Pierre du Village Vertical.

Il est composé de trois « blocs » reliés entre eux par des structures en bois : des coursives situées à l'arrière du bâtiment permettent de desservir les logements et deux « failles » créent des espaces communs, en extérieur, à chaque étage. Au rez-de-chaussée de la partie du Village Vertical sont situés les espaces partagés du groupe : un accueil/buanderie, une cuisine/salle commune, deux chambres d'amis et deux chambres d'hôtes. De plus, en extérieur, un potager qui sera géré par le Village Vertical se trouve à l'Est du bâtiment.



- Conception du bâtiment

Le projet est constitué d'un seul bâtiment avec deux entrées et deux adresses différentes, l'une pour les villageois et l'autre pour les occupants de Rhône Saône Habitat. A l'arrière du bâtiment, côté Nord, il existe une coursive commune à l'ensemble du bâtiment car un seul ascenseur a été prévu afin de mutualiser cet équipement et d'en réduire le coût.

Dans cette même optique, le ratio d'espaces partagés communs dans la partie « Village Vertical » est beaucoup plus élevé par rapport à d'autres projets, ce qui permet d'économiser de l'espace dans les logements et de rester dans des coûts acceptables (pas de baignoires dans les logements, pas d'emplacement prévu pour le branchement d'un lave-linge, taille des salons réduite).

En compensation, les espaces partagés du RDC offrent les équipements suivants : une buanderie avec quatre lave-linge alimentés avec l'eau de pluie récupérée du toit, une salle de bain, une salle commune avec cuisine équipée. Les paliers de chaque étage sont grands et peuvent faire office de pièces supplémentaires pour les habitants (salon commun par exemple). Tous les logements sont traversant avec une orientation plein Sud pour améliorer les performances thermiques.

le bailleur, la coopérative d'habitants « le Village Vertical » pour les 10 logements familiaux et Rhône Saône Habitat en tant que bailleur social pour les 4 logements en PLAI.

- Mode constructif

La volonté initiale était de construire un immeuble en bois, mais compte-tenu de la réglementation et de la taille de l'immeuble (R+5) ainsi que des contraintes économiques, le choix s'est porté sur une ossature mixte bois (façades) et béton (armatures, structure porteuse et une façade). Les établissements Farjot et le centre technique bâtiment basse

consommation ont développé un système constructif bois-béton, qui permet aujourd'hui de réaliser ce type de bâtiment jusqu'à R+8.

Les performances de l'enveloppe s'approchent de celles des bâtiments passifs. Les inconvénients en matière d'acoustique liés à la structure bois ont été traités par un bureau d'études acoustiques. La question de l'installation d'une ventilation double flux a créé débat. Finalement il a été mis en place une ventilation simple flux avec système de récupération de chaleur permettant le pré-chauffage de l'eau chaude sanitaire. L'intérêt de ce choix est d'éviter un entretien bi-annuel spécifique qui, s'il n'est pas assuré, diminue les performances du double flux. L'entretien du simple flux est plus classique, et la prise en charge peut être faite plus facilement par le gestionnaire de l'immeuble. Les performances de ce système sont proches de celles du double flux sur une année complète grâce à la récupération de chaleur qui se fait tout au long de l'année. Une chaufferie bois à granulés assure le chauffage et la production d'eau chaude. Une chaudière à gaz assure l'appoint éventuel et prend le relais en cas de défaillance de la chaufferie bois.



Façade Sud

La moitié de la toiture est en panneaux photovoltaïques et compense la consommation des communs (ascenseur, eau chaude). Ces 350 m² de panneaux photovoltaïques sont gérés par la SERL Energie (avec un usufruit donné par la copropriété pour 20 ans). Un premier test d'étanchéité à l'air, concluant, a déjà été réalisé sur un seul logement témoin. Conformément aux exigences du label BBC, 30% des logements seront testés.



- **La négociation foncière** L'association le « Village Vertical de Villeurbanne » a démarché plusieurs communes du Grand Lyon pour trouver un terrain. La ville de Villeurbanne a alors présenté le projet de la ZAC des Maisons Neuves. Étant les premiers intéressés sur cette opération, les coopérateurs du Village vertical ont pu se positionner sur l'un des terrains le mieux situé.

Le foncier proposé par l'OPAC du Rhône (aménageur) nécessitait un projet d'une quarantaine de logements, que la coopérative ne pouvait assumer seule (une dizaine de familles mobilisée pour le projet car, au-delà, le groupe devient difficilement gérable). Le bailleur Rhône-Saône Habitat s'est intéressé à ce projet et a entrepris de développer, en co-maîtrise d'ouvrage, le projet mixte du Jardin de Jules. Cette association a permis de sauver le projet compte-tenu des difficultés financières et juridiques auxquelles a été confronté ce projet expérimental.

Compte-tenu du caractère expérimental de l'opération, le Grand Lyon a apporté une aide exceptionnelle pour abaisser le prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social (environ 162 €/m² au lieu de 210 €/m² SHON). Afin de justifier légalement et juridiquement cette aide financière et de la légitimer, le Grand Lyon a souhaité en contrepartie que l'opération ait une dimension sociale forte, d'où la coopération avec AILOJ.

D. Le K'Hutte de Strasbourg

Présentation du projet



-Fiche technique :

Maîtrise d'ouvrage : SCCC V K'HUTTE et le cabinet Unanim

Architecte : Atelier Grossiord

Lieu de construction : 7 Rue Ernest Rickert, 67200 Strasbourg, France

Programme : 23 logements

SHON : 1800 m²

Début des travaux : en février 2014

Fin des travaux : en septembre 2015

Description du projet :

Le projet K'HUTTE est un projet d'habitat participatif exceptionnel à plus d'un titre :

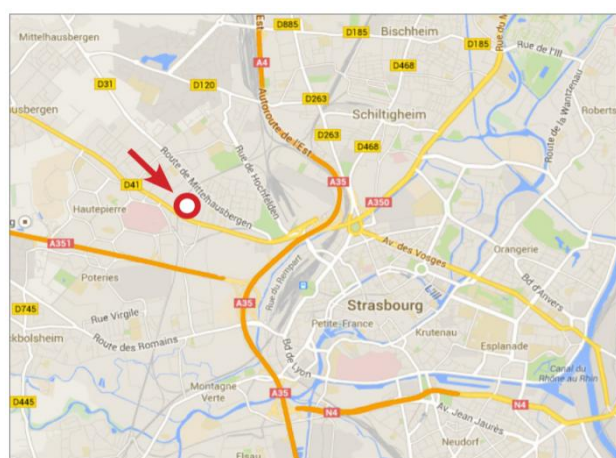
- par sa taille (23 lots pour 1800 m² de SHAB), qui a fait le plus grand projet en France actuellement,
- par la diversité de fonctions qu'il réunit (propriétaires-occupants, logements locatifs, locaux professionnels, habitats pour personnes handicapées ...),
- par la singularité de sa conception architecturale, celle d'un immeuble collectif qui autorise néanmoins une personnalisation très poussée des logements,
- par l'originalité de son montage (société coopérative de construction) et celle de l'approche d'animation déployée, s'appuyant sur un accompagnement professionnel.

La maîtrise d'ouvrage est constituée exclusivement des personnes physiques ou morales qui se sont engagées à acquérir un logement ou un local pour une activité dans l'opération. Ces personnes sont regroupées dans le cadre d'une Société Civile Coopérative de Construction Vente, la SCCC V K'HUTTE.

Cette société sera dissoute ultérieurement, lorsque l'opération de construction aura été menée à bien.

L'immeuble sera ensuite géré dans le cadre d'une copropriété classique.

Les travaux de construction ont démarré au mois de février 2014. La livraison du bâtiment est prévue juin 2015. Pour le groupe de coopérateurs, le temps de la construction est mis à profit pour préparer une cohabitation de qualité et notamment pour mettre au point les règles d'usages des espaces communs de la future copropriété. Pour les initiateurs du projet, le succès de leur prototype apporte la preuve que le concept fonctionne et permet de réaliser des opérations immobilières complexes et de grande taille, sur la base de maîtrises d'ouvrages collectives de particuliers. Face à un système de production immobilière qui dérive vers des formes de plus en plus industrialisées et standardisées, l'enjeu est d'ouvrir un espace de liberté et d'autonomie, à l'intérieur duquel la société civile retrouve une certaine capacité de produire du bâti selon des critères qui lui soient propres.



L'opération est située sur le site de l'éco-quartier de la Brasserie, projet urbain développé par la SERS à Strasbourg, dans le quartier de Cronenbourg. Le site est situé à deux stations de tram de la gare centrale

Localisation du terrain d'opération, d'une surface de 1200 m2, dans l'éco-quartier de la Brasserie. Ce projet urbain s'étend sur la moitié environ du site historique de la Brasserie Kronenbourg (côté Nord).

A l'été 2010, la SERS était à la recherche d'un groupe de particuliers, volontaires pour réaliser une opération d'autopromotion sur le site de l'éco quartier de la Brasserie, à Strasbourg-Cronenbourg.

En l'absence de groupe candidat, elle s'est tournée vers Bertrand BARRERE, urbaniste et consultant impliqué depuis plusieurs années dans la mise en point d'approches méthodologiques pour l'accompagnement de démarches d'autopromotion. Elle lui a proposé de réunir un tel groupe, afin d'initier un projet pilote d'habitat participatif sur le quartier.

Bientôt rejoint par l'architecte Yves GROSSIORD, Bertrand BARRERE a relevé le défi et a engagé à l'automne 2010 une communication "de proximité", essentiellement par mailings, bien éloignée des codes du marketing immobilier.

En l'espace de quelques mois, un petit groupe motivé s'est constitué, regroupant :

- plusieurs particuliers, intéressés pour leur résidence principale ou un investissement,
- l'AFTC (Association des Familles de Traumatismes Crâniens), séduite par l'idée d'installer dans l'immeuble un foyer de vie pour personnes handicapées,
- SOLHIMAL, une ONG humanitaire strasbourgeoise à la recherche de nouveaux locaux,
- Yves GROSSIORD pour les locaux de son agence (Atelier Grossiord architecte).

-Parti d'une esquisse très schématique, le projet architectural s'est structuré progressivement sur la base du travail de conception individualisé engagé avec ces personnes. En mars 2011, la forme générale et les principes constructifs du bâtiment étaient fixés pour l'essentiel, et les surfaces étaient pré-réservées à hauteur de 40 % environ. Le principe de la réalisation d'espaces collectifs généraux (notamment sous la forme d'une grande terrasse partagée) était également acquis.

-La mise en point des plans individuels a dû concilier la prise en compte de demandes individuelles parfois très atypiques avec le souci de préserver la rationalité technique et économique du bâtiment. Cette recherche d'équilibre entre demande de personnalisation et souci de cohérence sans oublier le respect des normes techniques, notamment d'accessibilité – a rendu l'élaboration des plans des étages assez complexe, et a donné lieu à de très nombreuses variantes.

En septembre 2012, la création de la structure de maîtrise d'ouvrage (la SCCC) a coïncidé avec la mise au point de l'Avant-projet sommaire. Elle a été rapidement suivie du dépôt du dossier de permis de construire. Une année supplémentaire a encore été nécessaire pour trouver la totalité des acquéreurs de lots et finaliser la conception technique et architecturale dans le cadre d'une démarche participative encadrée.



Esquisse Décembre 2010



Esquisse Juin 2011



Esquisse Mars 2011

Le projet architectural

L'un des principes qui ont guidé la conception a été la volonté de créer des logements lumineux, systématiquement traversant, avec au moins deux mais souvent trois expositions. Ces logements se disposent sur cinq niveaux, dont un niveau d'attique (dernier niveau habitable, en retrait). L'ensemble des accès, ainsi que les circulations (ascenseur, escaliers, coursives) ont été disposés côté Nord (côté rue), de manière à dégager les façades Sud et Ouest pour les ouvertures et les balcons des appartements.

Pour la structure du bâtiment, le choix du béton a été retenu assez rapidement, non seulement pour des raisons économiques, mais également en raison de ses qualités d'inertie thermique, d'isolation phonique et de la facilité qu'il offre pour individualiser les plans. La trame constructive, ainsi que la localisation des gaines techniques ont été déterminées dès les premiers mois du projet. La mise au point individualisée des plans de logements a dû s'inscrire dans ce canevas.

Le projet K'HUTTE sera un immeuble BBC, répondant à la RT 2012. Il sera alimenté en chaleur par le réseau de chaleur réalisé par la SERS à l'échelle du quartier, auquel tous les immeubles doivent se raccorder, et qui sera essentiellement alimenté par géothermie. Dans le cas du projet K'HUTTE, le chauffage des appartements est prévu par un système de chauffage par le sol. Toutes les huisseries sont réalisées en triple vitrage bois-alu.

En ce qui concerne l'utilisation de matériaux écologiques, la totalité des cloisons intérieures des logements sera réalisée en Fermacell, avec de la laine de bois comme isolant. Des dispositifs techniques sont également prévus pour réduire l'exposition des habitants aux rayonnements électro-magnétiques émanant des installations électriques.

Les plans d'étages font apparaître la très grande diversité des plans de logements, dont aucun n'est semblable à un autre. Le plus petit est un studio de 15 m², le plus grand un T5 de 150 m². La configuration et la surface des terrasses ont été largement conçues à la carte, en fonction des souhaits des futurs acquéreurs et en dialogue avec eux.

Tous les logements disposent de caves individuelles dont la surface varie de 4 à plus de 50 m², et dont les installations électriques sont reliées au compteur de l'appartement. Certains logements disposent de box individuels de rangement, situés au même étage et accrochés à la coursive ; ces box permettent par exemple de ranger des vélos ou des poussettes à proximité immédiate de l'entrée du logement.

Tout le dernier niveau constitue un espace collectif, comprenant :

- une terrasse partagée de près de 200 m² sur laquelle des bacs de plantation seront aménagés,
- une locale buanderie, destiné à accueillir des machines à laver partagées,
- une salle commune d'environ 40 m².



K'HUTTE façade nord, côté "rue" (image dossier PC, octobre 2012)



K'HUTTE façade sud, côté "jardin" image dossier PC, octobre 2012)

Au rez-de-chaussée, les résidents disposeront également d'un local de bricolage de 17 m², de locaux de rangement sécurisés pour les cycles, ainsi que de deux emplacements de stationnement pour visiteurs.

Tous les niveaux sont accessibles par ascenseur, et tous les logements répondent aux normes actuelles PMR (personnes à mobilité réduite) les plus exigeantes. En particulier, aucune différence de niveau n'a été tolérée entre logements, coursives, terrasses et balcons.

Le bâtiment comprend environ 1800 m² de surface habitable, sur un terrain d'environ 12 ares.

Les façades du bâtiment, ainsi que les terrasses et balcons feront l'objet d'une végétalisation poussée, élaborée dans le cadre d'un concept global et en dialogue avec les résidents. Ce travail de conception est actuellement en cours de finalisation avec le paysagiste Gabriel MILOCHAU. Il s'inspire de la permaculture, et inclue une prise en compte de la biodiversité (choix des plantes, installation de ruches, d'hôtels à insectes, de nichoirs etc.)

3_ LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION

La SCCC V K'HUTTE regroupe 20 acquéreurs – dont 6 personnes morales qui ont réservé la totalité des 23 lots que comptera la future copropriété.

Ces 23 lots correspondent aux utilisations suivantes :

- 2 locaux d'activité (cabinet d'architecture + siège d'une ONG)
- 9 résidences principales
- 4 résidences «secondaires» («pied-à-terre» pour des personnes habitant hors de l'agglomération, ou studios destinés à des enfants...)
- 5 logements locatifs
- 1 location meublée pour des séjours de courte durée (gîte urbain)
- 2 lots sont réservés par Familles solidaires (organisme créé sous l'égide de l'AFTC et dont la vocation est de proposer des logements adaptés à des personnes victimes de traumatismes crâniens)
 - 1 T5, pour 4 personnes lourdement handicapées, bénéficiant des services d'un auxiliaire de vie,
 - 1 T2 pour une plus autonome, bénéficiant également de la présence de l'auxiliaire de vie.

L'étonnante mixité de fonctions qui caractérise cette opération n'a jamais été prévue, ni imposée ni "programmée". Elle est la conséquence naturelle d'un processus singulier de conception et d'animation de projet, selon lequel le projet architectural doit résulter essentiellement d'une rencontre - par nature aléatoire, imprévisible et magique - de PERSONNES.

1.2.3 Cas similaire

Wohnprojekt Wien à vienne



Titre du projet: Projet résidentiel Vienne

Le projet a été soumis par: Einszueinsarchitektur, Bayer et ZilkerGmbH

LOCALISATION

Pays: Autriche

Ville: Vienne

Adresse: Krakauer Strasse 19/2, 1020 Vienne

AUTEUR

Concepteur ou architecte d'équipe de conception:

Markus Zilker, associé directeur

Katharina Bayer, associée directrice

Markus Pendlmayr, chef de projet

Promoteur: Verein Wohnprojekt Wien, en coopération avec l'association Schwarzatal Schwarzatal Housing

DÉTAILS

Superficie du terrain: 4783 mq (50% pour les autres bâtiments)

Superficie brute: 5300 mq hors-sol, 940 souterrains

Dont résidentiel: 69%

Zones publiques / communes: 15%

Installations pour le public: 8%

Affaires / commerce: 2%

Bureaux: 6%

Nombre d'unités résidentielles: 39

Typologie des utilisateurs: familles

Total des coûts de construction Euros: 6,5 millions d'euros

Coût de construction = Coût total de construction / Superficie brute: 1041,67 € / m²

Rapport de superficie = surface brute / surface du terrain: 1,31 €

Les travaux ont commencé le: jeudi 1er Décembre 2011

Date d'achèvement des travaux: jeudi 19 Décembre 2013



DURABILITÉ ÉCONOMIQUE

DURABILITÉ SOCIALE

Règles d'attribution: Projet de logements Vienne utilise le modèle «Sociocratie» comme forme interne d'organisation et de prise de décision. En utilisant ce modèle dans l'atelier d'allocation, une décision durable dans l'attribution des appartements a été prise. Les fondateurs n'avaient aucune revendication préalable; il n'y avait pas de «premier arrivé, premier servi». La maison finance également deux appartements de solidarité, qui sont censés être des personnes qui n'auraient autrement pas les moyens de participer à ce projet. Les appartements de solidarité ont leurs propres règles d'allocation ainsi que le loyer réduit.



Protection des catégories fragiles:

Le projet accueille sous un même toit différents modèles de vie et de travail, de multiples générations et de cultures diverses.

Wohnprojekt Wien propose des appartements avec services pour les personnes dans le besoin, tels que les réfugiés, les mères célibataires ou les étudiants

Implication des habitants dans le processus de construction: Le cœur du projet est une communauté auto-organisée et le rêve partagé de vivre ensemble de manière durable, collaborative et ouverte d'esprit. C'est le début du processus de création de l'espace de vie communale et des unités de logements individuelles, en continuant avec la création d'un système de mobilité alternatif, un jardin communal pour le voisinage, et en finissant avec la propriété commune du bâtiment, en d'autres termes, avec une participation active à tous les niveaux du développement du projet.



Accompagnement communautaire dans la vie de l'immeuble:

La maison est utilisée depuis décembre 2013 comme une copropriété. L'association Wohnprojekt Wien agit en tant que propriétaire, conjointement planificateur et administrateur du complexe de logements. Les membres de l'association vivent dans les appartements. Dans tous les domaines de la vie communautaire, les membres sont activement engagés. La grande vie communautaire est le groupe d'initiative et de travail, que ce soit dans l'après-école ou la bibliothèque, ainsi que dans l'organisation de diverses choses comme la réservation d'appartements-invités ou la salle des fêtes.

Espaces communs et partage de vie:

Exemples: Le café local avec boutique intégrée est un point de rencontre pour les gens autour de la région et offre un programme culturel. Les salles d'événements donnent de l'espace pour des activités culturelles et sont accessibles au public. 3 appartements-invités, peuvent être utilisés par les résidents pour leurs invités ou être loués au public.

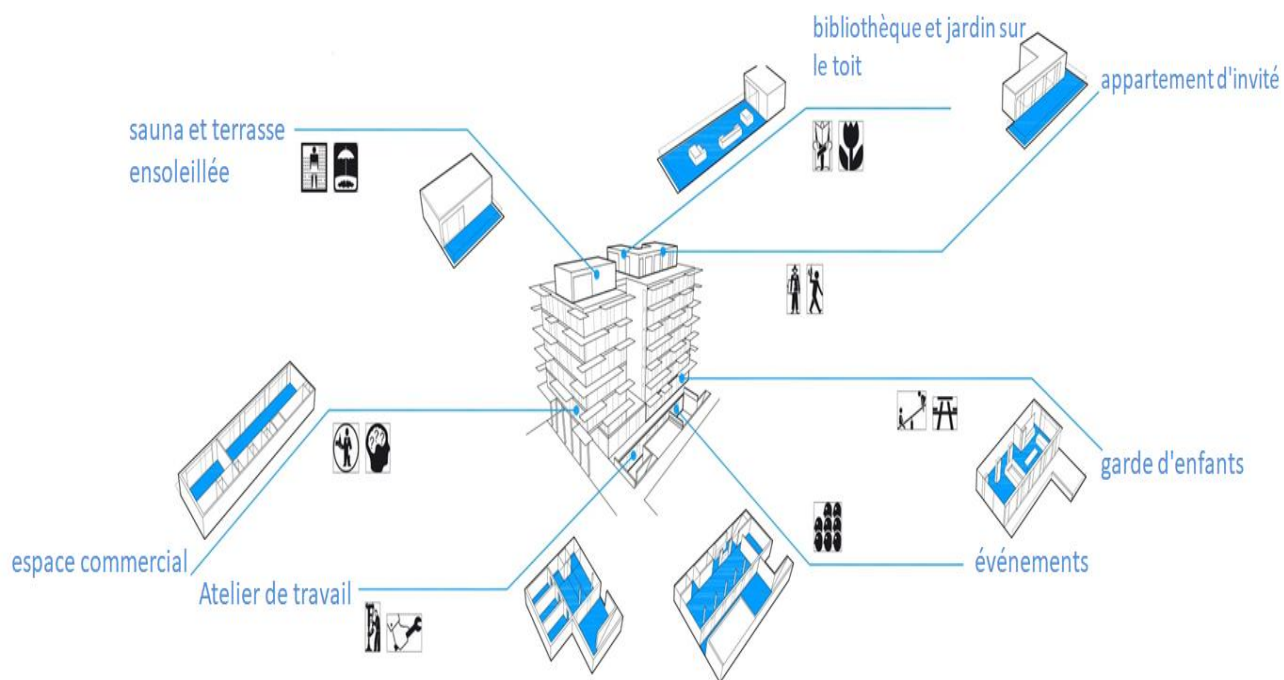


Schéma fonctionnel

Synthèse :

Dans le domaine de l'habitat collectif nous avons constaté qu'il y en a existé plusieurs modèles ; le participatif, le Wohnprojekt et le Baugruppen, le coopératif ; qui sont apparus principalement dans les pays scandinaves et en cours de réalisation en France.

Chaque modèle a des caractéristiques bien spécifiques mais leur dénominateur commun c'est la solidarité et de vivre ensemble dans un projet résidentiel.

Dans notre pays nous penchons vers le modèle d'habitat partagé pour résoudre les problèmes de notre société et pour gagner l'estime de nos concitoyens.

apparus principalement dans les pays scandinaves et en cour de réalisation en France.



Chaque modèle a des caractéristiques bien spécifiques mais leur dénominateur commun c'est la solidarité et le vivre ensemble dans un projet résidentiel.

Dans notre pays nous penchons vers le modèle d'habitat partagé pour résoudre les problèmes de notre société et pour gagner l'estime de nos concitoyens.



Chapitre 2 : La promotion d'une cité de recasement « Volani »

2.1. Description actuelle de la cité Volani

2.1.1. Analyse du site

Préambule : Notre but à travers cette phase est de rechercher et d'accumuler une banque de données sur un site précis, qui servirait d'outils de projection de notre projet. La connaissance de l'évolution et de l'état actuel du site en question est primordiale pour pouvoir le modifier, et se focaliser sur une assiette spatiale la plus intéressante possible..

Présentation de site :

Situation géographique : La wilaya de Tiaret située à l'ouest du pays dans la région des hauts plateaux. C'est une région à vocation pastorale, avec une superficie de 111,45 km².

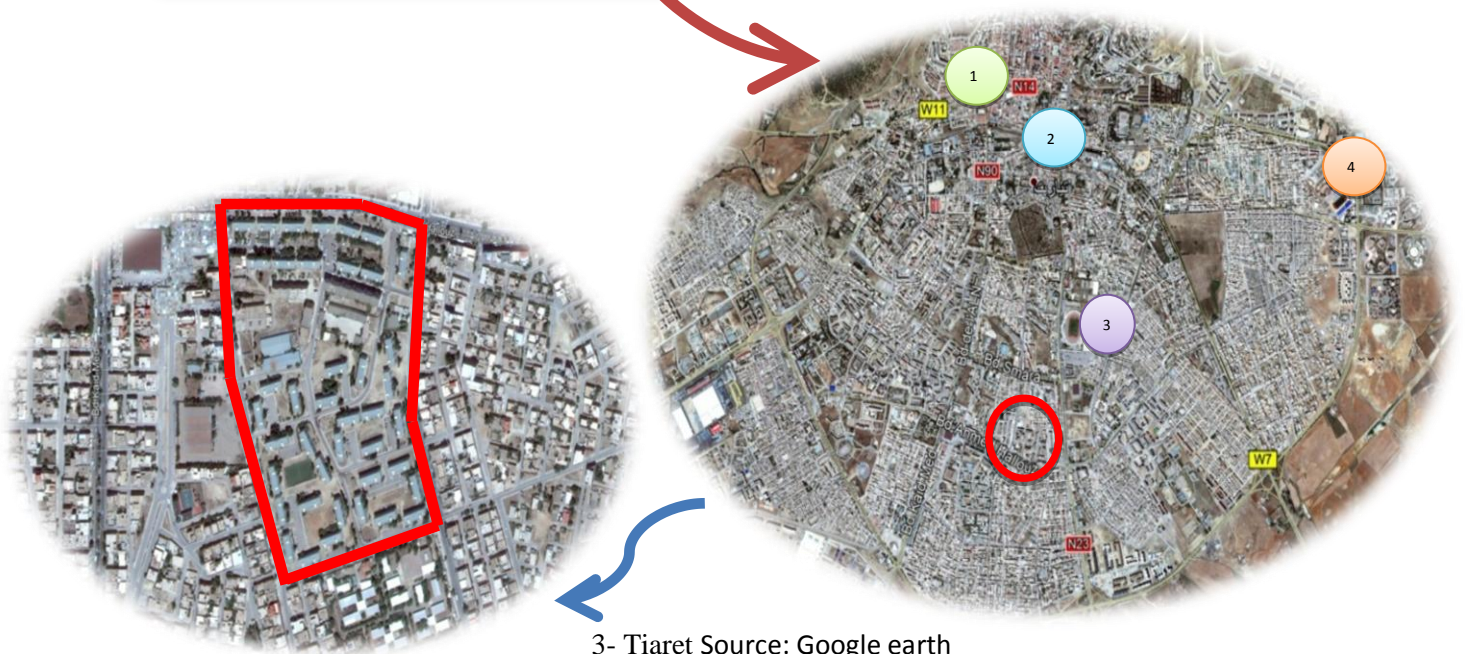
Repères de la wilaya



1- mosquée EL ATIK
Source: auteur



2- LA PLACE CARNOT
Source: internet



3- Tiaret Source: Google earth



4- université IBN KHALDOUN
Source: auteur



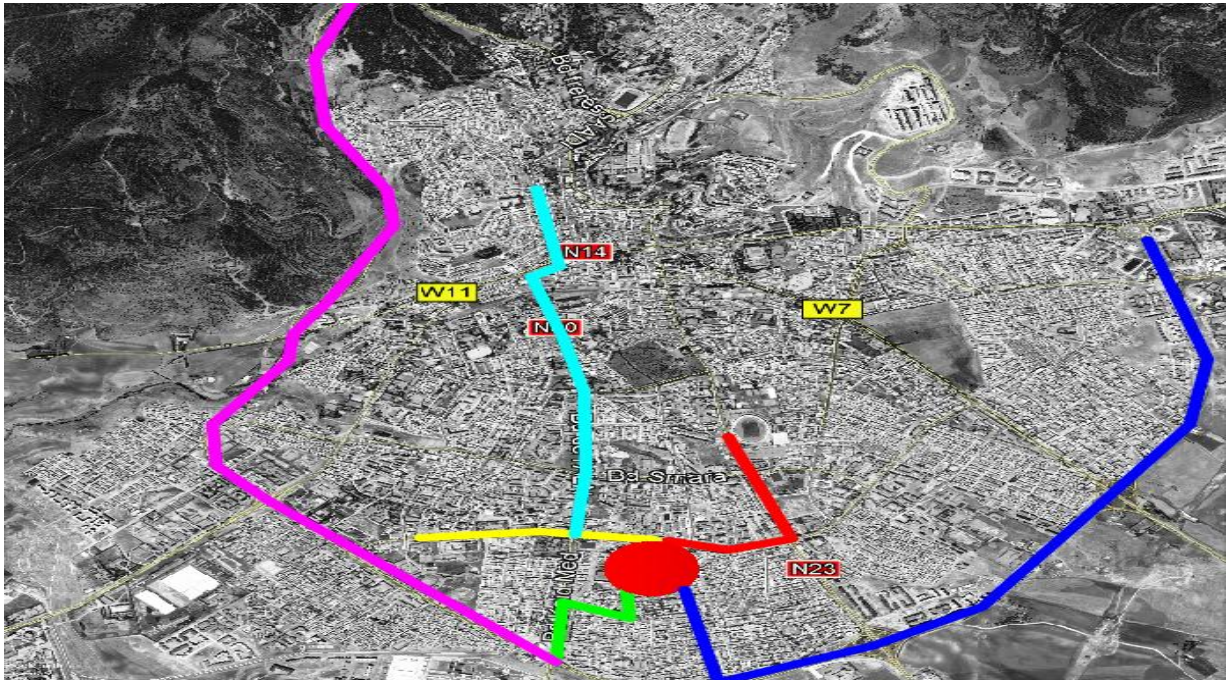
5- le Stade Ait Ahmed
Source: Google earth



6- parcelle d'étude
Source: auteur

Notre périmètre d'étude se localise dans la partie Sud de la wilaya de Tiaret dans le quartier de la cité belle vue (appelée Volani) (à 6 km au centre-ville), elle est délimitée au Nord par l'avenue Hallouz Ahmed, au Sud par le centre de C.F.P.A, à l'Est par la rue E.P.L.F et à l'ouest par l'avenue Kaid Ahmed.

Accessibilité:



7- Tiaret Source: Google earth

- Itinéraire depuis le boulevard périphérique vers Alger
- Itinéraire depuis le boulevard périphérique vers Oran
- Itinéraire depuis l'université Ibn khaldoun
- Itinéraire depuis la place carnot
- Itinéraire depuis le stade Kaid Ahmed
- Itinéraire depuis la nouvelle gar de Tiaret
- Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude est accessible à toutes les directions. C'est un point de convergence de toutes les voies de circulation, il représente une importance stratégique qualifiée comme un carrefour urbain.

Environnement immédiat

Etat de fonction :



Etat de fonction



1- Habitat individuel Source: auteur



2- Habitat collectif Source: auteur



3- Equipement culturel
Source: auteur



4- Mosquée
Source: auteur



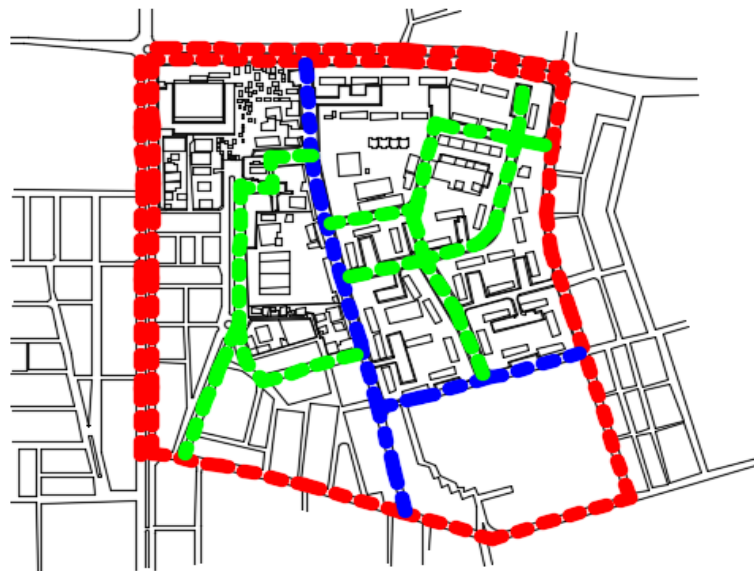
5-La friche industrielle
Source: auteur






6- La poste
Source: auteur

Une variété fonctionnelle (éducatif, commercial, résidentielle et équipement culturel), Avec des hauteurs R+1, R+2, R+3, R+4.

3- Circulation mécanique :

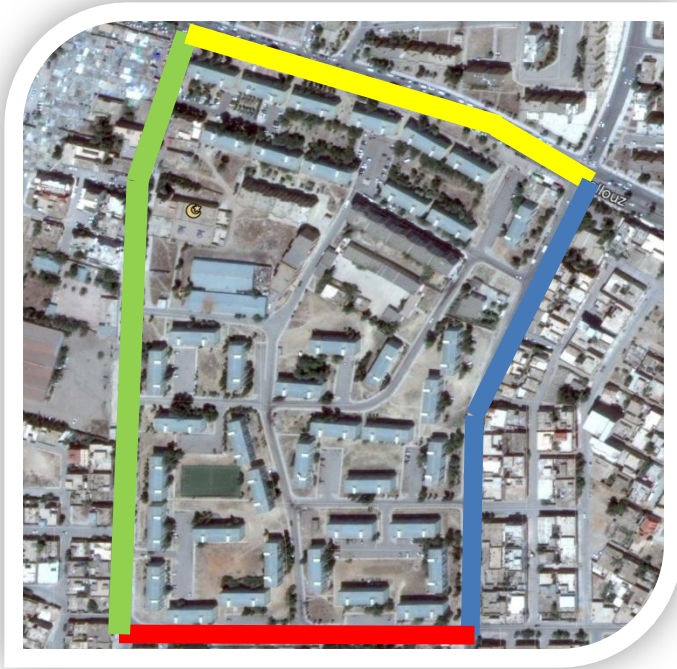


-  circulation fort
-  circulation moyen
-  circulation faible

Circulation Mécanique

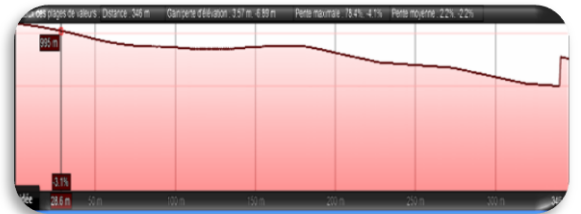
notre zone d'étude se situe entre 4 axes importants ce qui explique une forte circulation dans les voiries principales

Délimitation :



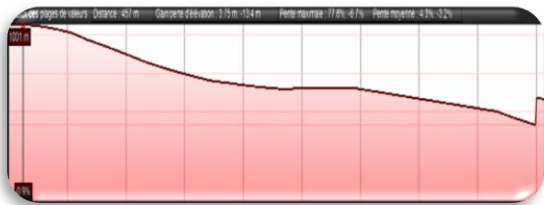
- Boulevard Ahmed Hallouz
- Maison individuelle
- Rue E.P.L.F
- C.F.P.A

La zone d'étude ne se délimite que par des limites anthropiques.



morphologie :

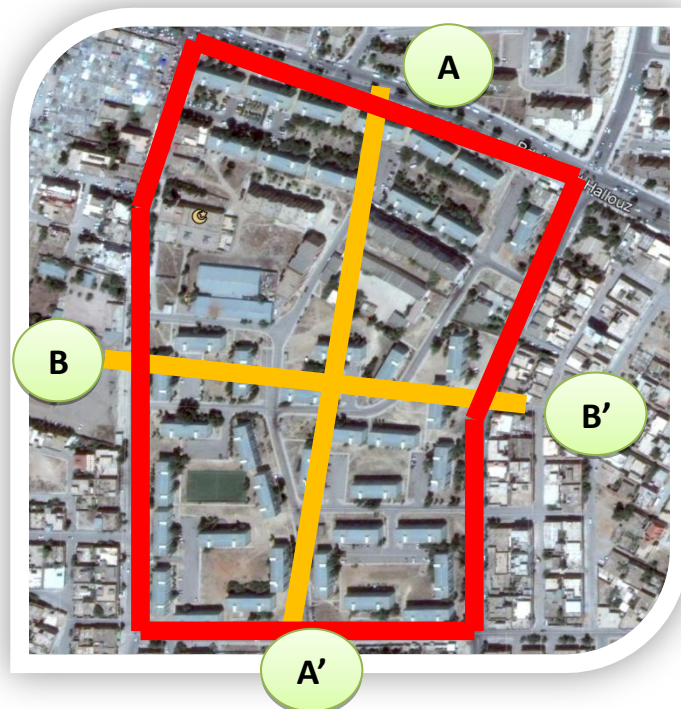
La zone d'étude présente une forme trapézoïdale irrégulière



Coupe BB'
Topographie du terrain présente une pente douce 4.3%.

Coupe AA'
Topographie du terrain présente une pente douce 2.2%.

Typologie du terrain :
Un polygone
Surface du terrain :
122688 m²
Dimension du terrain :
270*466*375*311 m



2.1.2. Une expertise de l'état de fait du bâti⁶

La cité des 630 logements est composée de 41 bâtiments identiques en R+3, chaque bâtiment est composé de deux blocs de 8 logements chacun soit 16 logements par bâtiment.

Celons le rapport d'expertise CTC , des immeubles affectés par des désordres qui correspondent à l'état suivant :

a- fissuration, détérioration, perforations et dans certains cas décollement des panneaux de façades en fibrociment (photos 1 à 3)



source : rapport expertise CTC

1- Perforation d'un panneau de façade du RDC



source : rapport expertise CTC

2- fissures dans un panneau latéral



source : rapport expertise CTC

3- fissures d'un panneau de façade

⁶ rapport d'expertise CTC.

b-corrosion très avancée des corniers supports des marches d'escaliers. (Photo 4 à 7)



source : rapport expertise CTC

4- volée d'escaliers



source : rapport expertise CTC

5- supports des marches endommagés



source : rapport expertise CTC

6- renforcement improvisé



source : rapport expertise CTC

7- autre renforcement d'une volée

c- corrosion avancée de la tôle nervurée, des pieds de poteaux et des poutrelles du plancher RDC (en contact des vides sanitaires). (Photos 8 à 11)



source : rapport expertise CTC

8-Condensation en sous face du plancher



source : rapport expertise CTC

9- état d'un appui sous l'effet de l'eau



source : rapport expertise CTC

10 - Jonction poutres-poteau



source : rapport expertise CTC

11- gouttelettes d'eau et rouille d'une poutre

d- détérioration des semelles filantes extérieurs et dénudement des armatures (photo12)



source : rapport expertise CTC

12 - Aciers d'une semelle filante de rive et de façade apparents

e- dégradation avancée de la dalle des auvents d'entrée avec apparition des armatures et leur corrosion. (Photo 13)



source : rapport expertise CTC

13- Dalle d'un auvent d'entrée complètement dégradée.

Ce rapport **nous justifie** que l'action de la rénovation est **obligatoire** du faite que ce site est complètement dégradé nécessitant une démolition totale.

2.1.3. Une population vivant dans le risque :

Vieux de plus de trente ans, les 630 logements préfabriqués du populeux quartier de Volani, au Sud de la ville de Tiaret, suscitent une vive inquiétude chez les habitants.

Concrétisée sur le terrain. Outre l'amiante utilisée dans la construction de ces bâtiments en préfabriqué, et qui pose de nombreux problèmes de santé aux habitants, l'affaissement de certains blocs suscite une grande inquiétude, ou la fissuration des murs intérieurs et des infiltrations d'eau de pluie, des cages d'escaliers instables à cause des affaissements, des poutres boulonnées des sous-sols, en charpente métallique, complètement rouillées, des vides sanitaires inondées d'eaux nauséabondes, autant de soucis qui inquiètent les familles, plus de quatre mille âmes, habitent cette cité

2.1.4. Des alternatives à une situation précaire :

En dépit de certaines actions volontaristes de la part de l'Etat et des nombreuses tentatives de mise en place d'un programme de logement pour les habitants de cette cité, néanmoins ses habitants ont refusé d'accéder à ce nouveau site pour de nombreuses raisons (habitus, difficulté d'accéder à ce nouveau site, insécurité, manque d'équipements)

2.2. L'enquête de terrain et investigation

2.2.1. Le déroulement de l'enquête :

Pour démarrer ce projet une équipe de trois étudiants est mise sur pied, ceux-ci ont pour objectifs de travailler suivant deux actions : la recherche de la participation ainsi que le recueil d'informations.

Cette étude a été initiée par une approche sociale qui a défini la méthode adoptée par un questionnaire semi-directif : cette méthode de collecte de données constitue donc à la fois un moyen de communication et un outil de connaissance.

2.2.2. La structure du questionnaire semi-directif :

C'est le questionnaire le plus souvent utilisé sur le terrain. Il permet d'obtenir des informations et des avis sur des thèmes préalablement établis, de comprendre l'opinion de l'enquête, d'approfondir des points importants mais aussi de mettre en place une démarche participative.

Le questionnaire semi-directif comporte 3 phases :

- La préparation du questionnaire.

-La réalisation du questionnaire.

-La retranscription et le compte rendu.

Les questionnaires réalisés, ont révélé la nécessité d'adopter une attitude double :

La première consistait à se positionner de manière non directive afin de créer un climat de confiance, pour explorer le raisonnement de notre interlocuteur.

La seconde plus directive, avait pour but de recueillir des informations sur les thèmes préalablement établis. Nous avons tenté d'y parvenir en employant tout d'abord un ton calme et posé. Ensuite nous avons pris le soin de rassurer les interlocuteurs sur les nombreuses appellations utilisés pour nous assurer de leur compréhension

2.2.3. Difficultés rencontrées :

Durant notre travail de terrain nous avons été confrontés à quelques difficultés :

Le refus de collaboration, l'incompréhension ou l'appréhension par quelques citoyens,

Manque de motivation chez certains, Difficulté pour trouver des membres intéressés par le projet.

L'inoccupation de quelques appartements et d'autres appartements loués.

2.2.4 Le questionnaire semi-directif

Dans le cadre de la réalisation du projet de fin d'étude afin d'obtenir le diplôme master 2 en architecture, spécialité HPU (habitat et projet urbain) de fin d'année d'études à l'université Abdelhamid ibn Badis à Mostaganem, Comme suite au constat que de nombreux projets d'habitat partagé ne voient pas le jour. On souhaite traiter plus particulièrement la question des problèmes rencontrés dans ces projets et les solutions possibles existantes ou qui pourraient être mises en place

Situation individuel

vosre âge

- 1.-19 ans 2.20 à 30 ans
 3.31 à 40 ans 4.41 à 50
 5.51 à 60 ans 6.61 à 74 ans
 7.plus de 75 ans

Vous êtes :

- 1.Homme 2.Femme

Votre lieu de travail ?

Vie familiale

Vous êtes

- 1.Seul 2.Mariée

La famille composé de :

Avez vous des enfants ?

- 1.oui 2.non

Quels moyens de garde utilisez-vous ?

- 1.Assistantes maternelles 2.Crèche Collective
 3.emploi à domicile 4.Réseau familial

Auriez vous besoin d'autre service pour vos enfants ?

Activité

Quels types d'activités aimeriez-vous développer sur le quartier ?

- 1.Seul 2.avec les voisins

Précisez l'activité :

Quels types d'activités n'accepteriez-vous pas sur le site ?

Comment voulez-vous occuper votre temps libre ?

- 1.Activité artistique 2.Activité sportive
 3.Activité libéral 4.Divers

Logement

Rencontré vous des problèmes dans votre appartement ?

- 1.oui 2.non

Lesquels ?

Définir certaines configurations privées souhaitées :

- 1.Le salon qui donne Sur le jardin 2.Un accès direct Au jardin
 3.Appartement avec Des étages 4.L'accès Direct de l'habitat
 5.Un garage couvert 6.Autres

Si 'Autres', précisez :

Aimerai vous partager des activités avec les voisins dans un espace communs ?

- 1.oui 2.non

quels sont ces espaces ?

- 01.Buanderie 02.Atelier vélo, bois, outils
 03.Atelier créatif, couture 04.Chambres d'amis
 05.Bibliothèque 06.Espace détente TV
 07.Salle de jeux pour les enfants 08.Activités scolaires ou parascolaires sur le site
 09.Jardin 10.Autres (bureaux, sauna, salle de répétition, ...)

Quels sont les espaces que vous désirez de changer dans votre logement ?

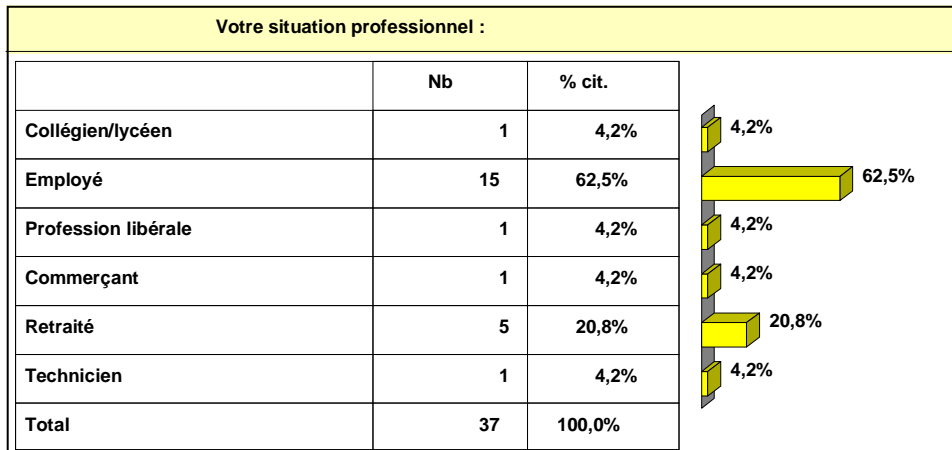
- 1.salon 2.couloir
 3.balcon 4.sanitaire
 5.cuisine

2.2.5. Recueil des données :

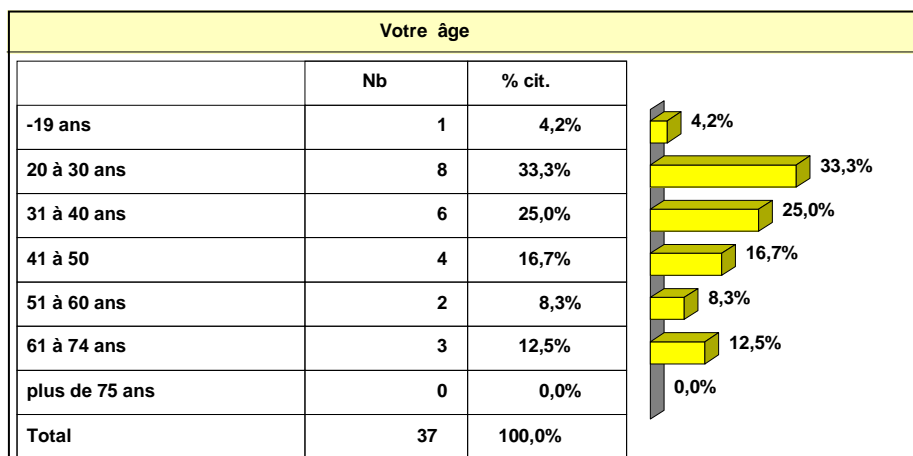
Nombre total de questionnaire	47
Nombre de questionnaire reçu	37
Nombre de questionnaire non reçu	10
Durée de l'enquête	20 jours
Date du début de l'enquête	15/10/2017
Date de la fin de l'enquête	04/11/2017
Nombre de questions	23
Wilaya de distribution	Tiaret

Cette partie consiste à recueillir des informations sur le profil socio-professionnel et les problèmes rencontrés soit au niveau du quartier soit au sein du logement.

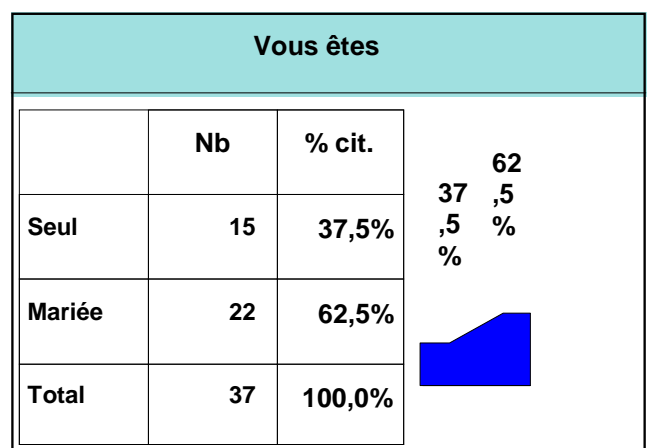
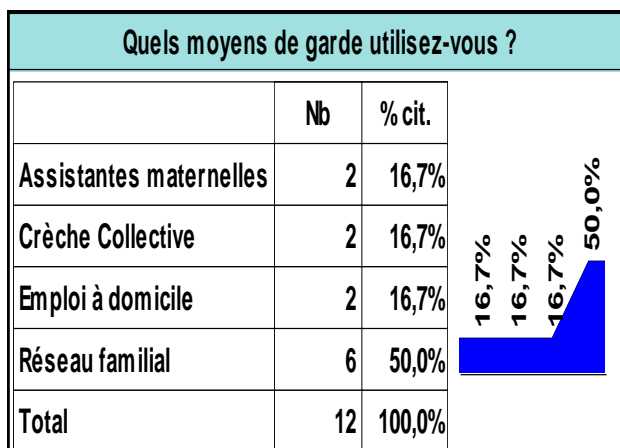
Le profil socio-professionnel



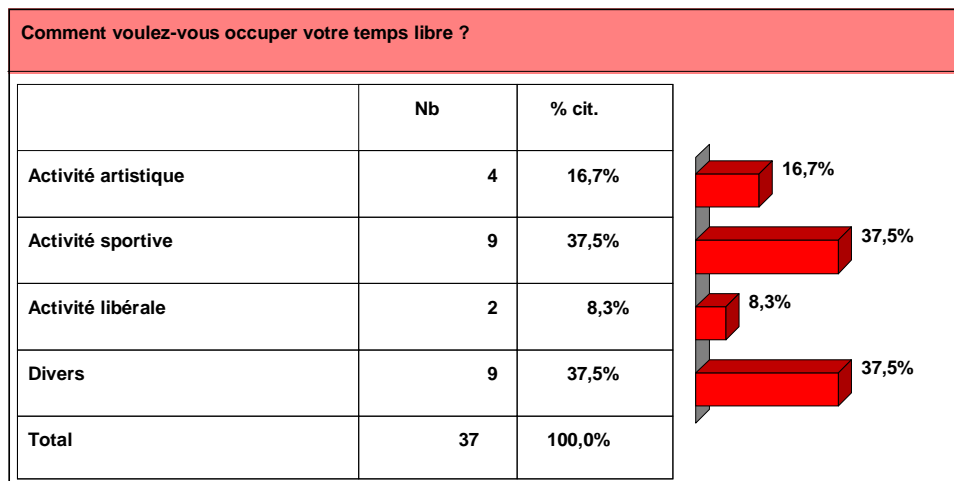
Nous constatons qu'il y a une diversité générationnelle des couples, des retraités, des jeunes



La majorité des citoyens sont des fonctionnaires, 20 % sont des retraités

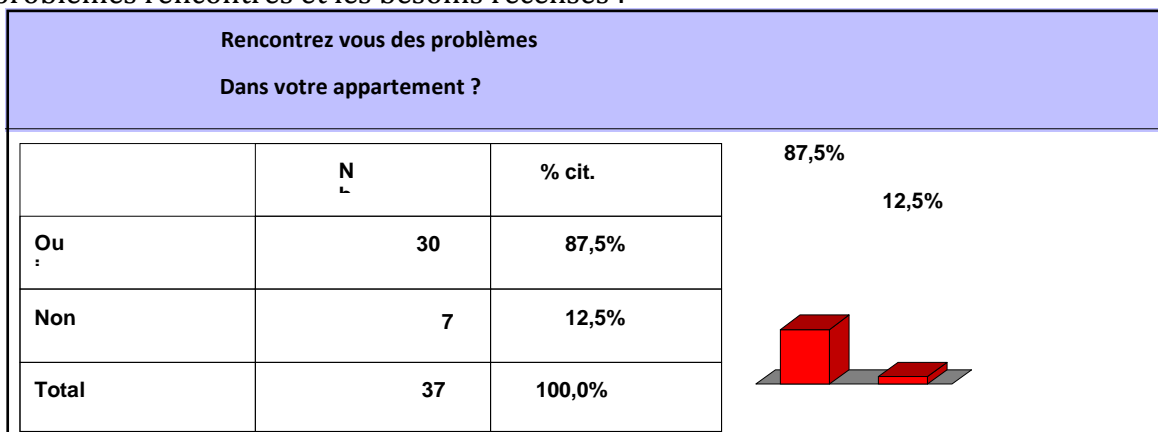


Les ménages représentent 62% de citadins, ils utilisent le réseau familial pour garder leurs enfants pendant les heures de travail, tandis-que 16 % parmi eux utilisent la crèche collective.

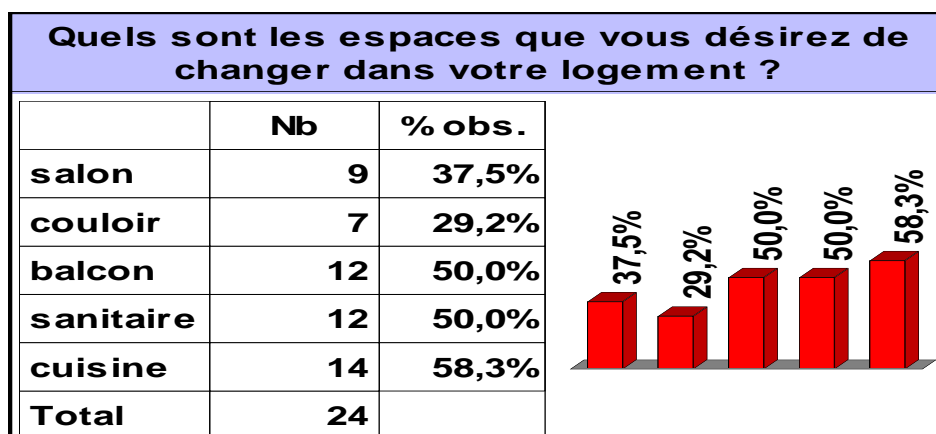


L'occupation du temps libre se fait par activités sportives, artistique et les activités divers .

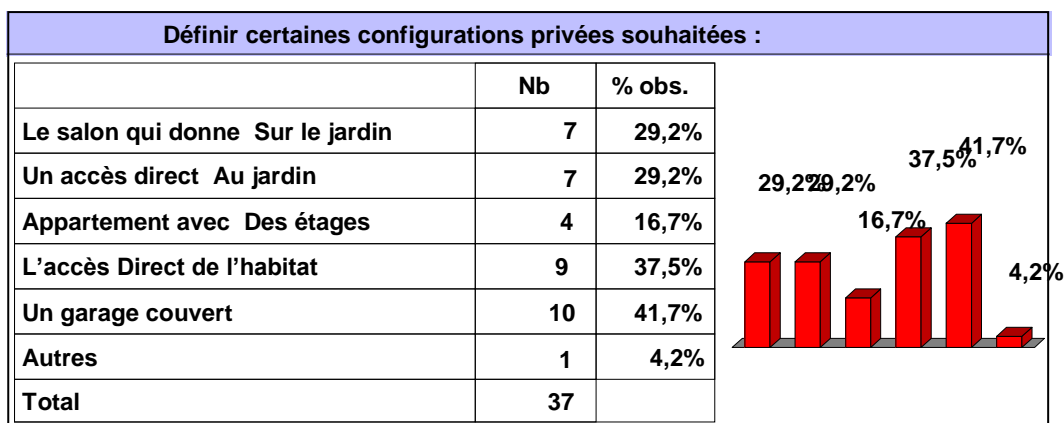
-Les problèmes rencontrés et les besoins recensés :



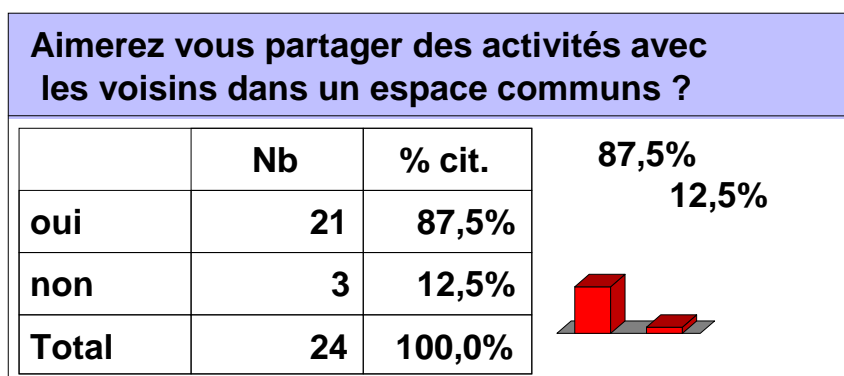
Selon notre enquête la majorité des habitants rencontre plusieurs problèmes au niveau du quartier ou logement.



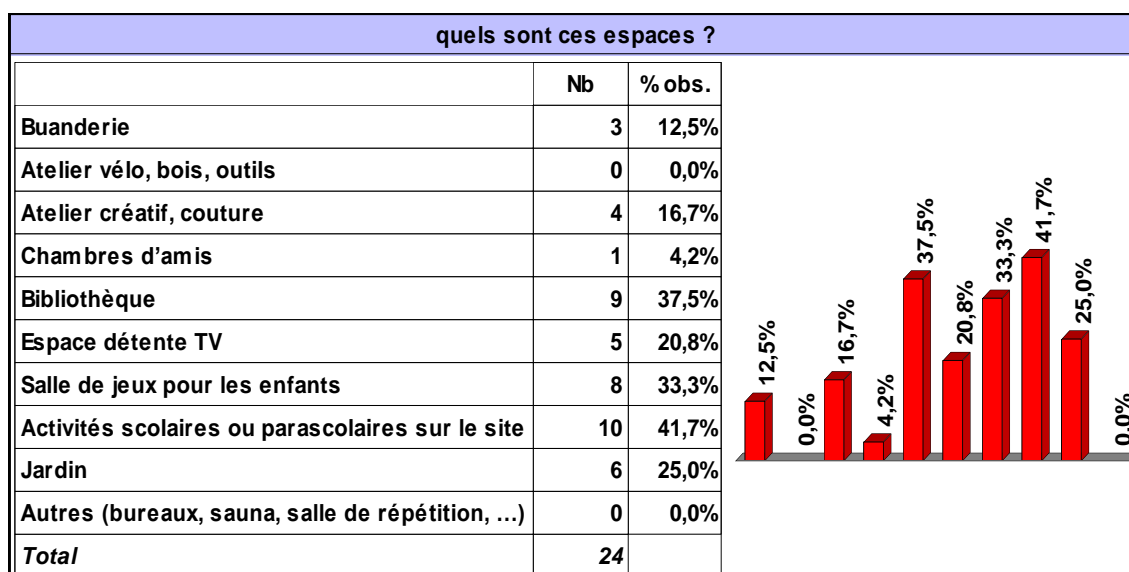
Quelques espaces sont inadéquats au sein du logement



Le salon qui donne sur le jardin et l'appartement avec des étages sont les configurations les plus préférables des habitants



La majorité des habitants préfère partager plusieurs activités socio-culturelles avec les voisins.



Les espaces communs préférables sont : Bibliothèque salle des jeux pour enfants -jardin- Espace détente tv.

Conclusion

Les insuffisances relevées au niveau du logement sont :

- Étroitesse du logement.
- Manque d'isolation acoustique et thermique.
- Promiscuité (famille nombreuse).
- Absence de balcons .
- Inexistence de maintenance.

Les problèmes rencontrés au niveau du quartier sont :

- Les activités sportives (football) pratiquées dans le quartier gênent les habitants.
- La pollution présente une unité de production de concentré destinée à l'alimentation des volailles.
- Le cloisonnement des habitants.
- Inexistence des espaces verts.
- Insécurité durant les nuits par manque d'éclairage.

La conception de l'espace intérieur par les croquis :

Cette partie est très importante dans notre méthode parce qu'elle nous a permis de connaître les aspirations des habitants, leurs besoins, leurs raisonnements ainsi qu'une vision plus détaillée sur leurs futurs logements.

Les figures ci-dessous présentent quelques croquis dessinés par les enquêtés.

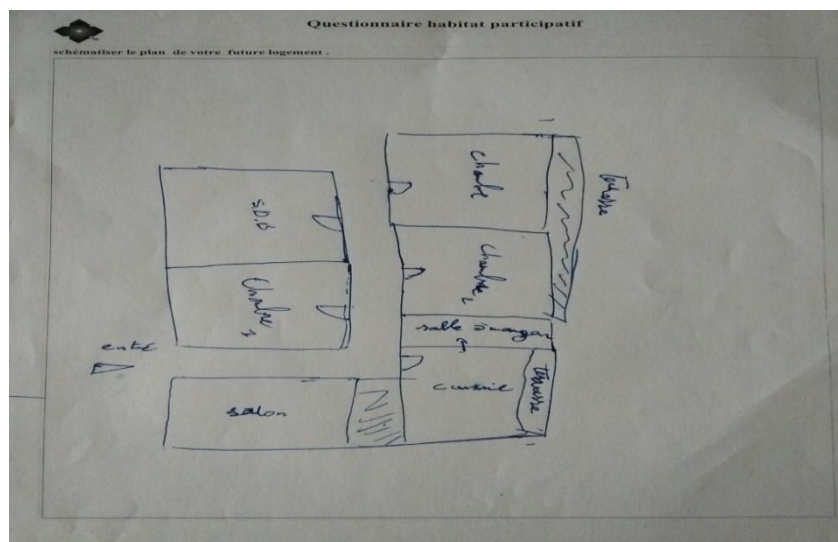


Figure 1

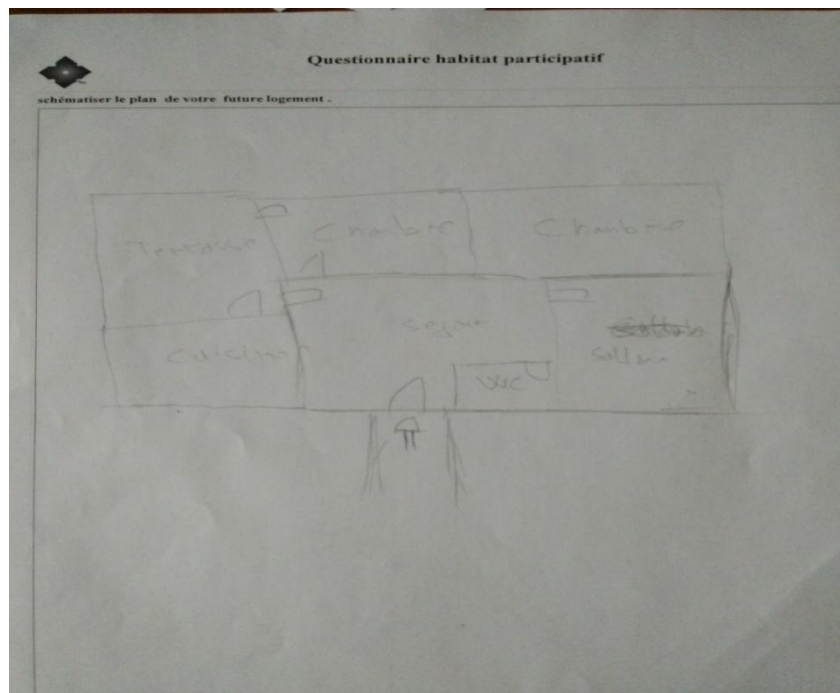


Figure 2

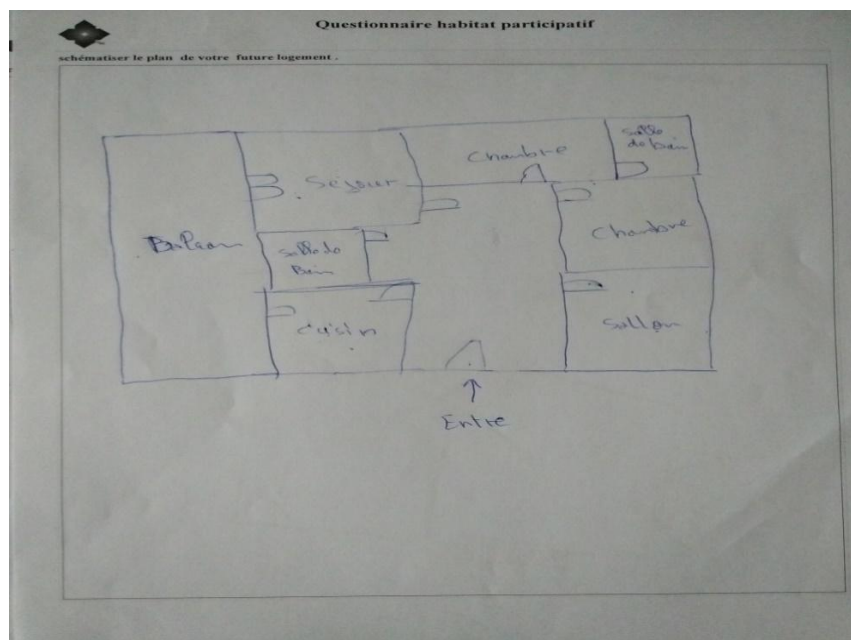


Figure 3.

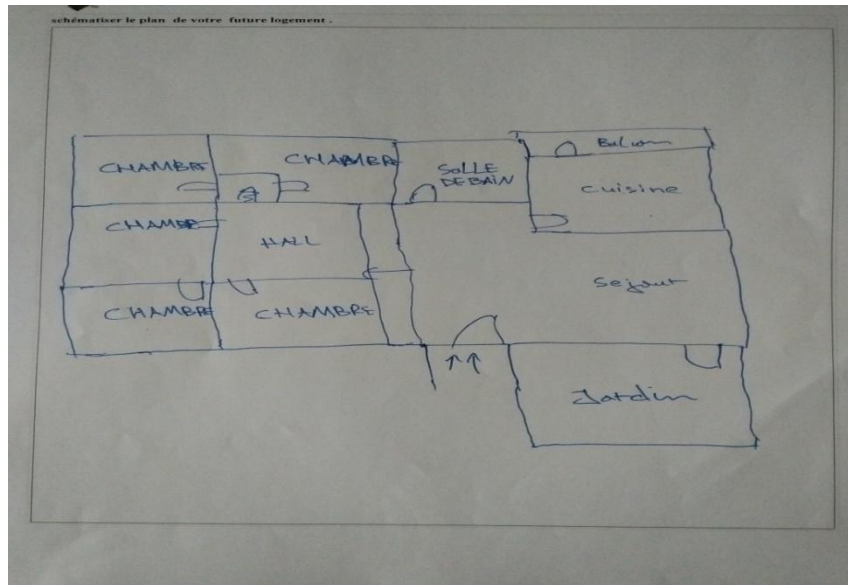


Figure 4

Synthèse :

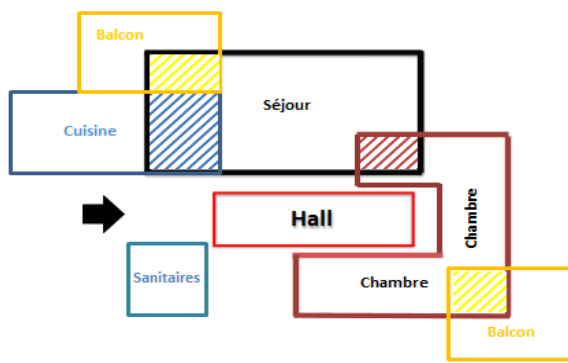
À partir de cette enquête sur terrain, et par le biais des réponses qui sont même de l'ordre du schématique, comme, ils nous le montrent par les croquis des espaces intérieurs, Nous pouvons dire que l'espace à concevoir peut revêtir plusieurs variantes, selon les catégories d'âge et selon les habitudes socio-spatiales recensées. Il va falloir donc générer une manière de concevoir un ensemble d'habitat collectif participatif ayant plusieurs facettes ou plusieurs variantes.

2.2.6. Analyse des données :

On doit arriver à mettre un consensus entre les différents choix opérés par les habitants, nous somme alors confrontés à un nombre limité de variante de logements répondant à leurs désirs et à leur aspirations.

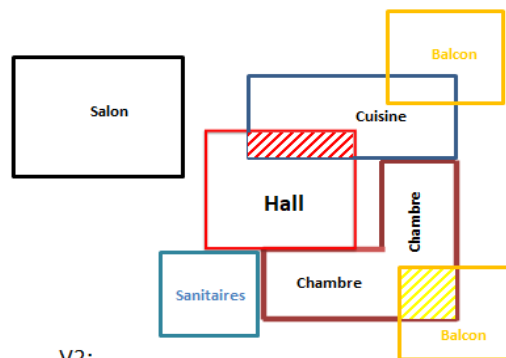
Ce consensus est fait à partir d'une analyse spatiale entre les différents schémas proposés.

Les figures (1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7) présentent les différentes variations proposées après avoir fait un tri pointueux sur la manière dont l'espace du logement est appréhendé par son occupant.



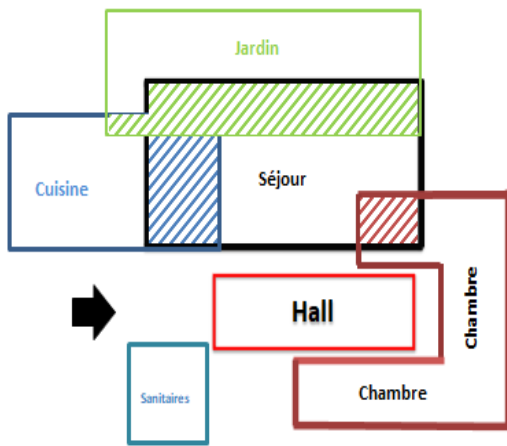
V1:

- Accès direct au logement
- cuisine ouverte sur la salle à manger
- séjour accolé avec la cuisine



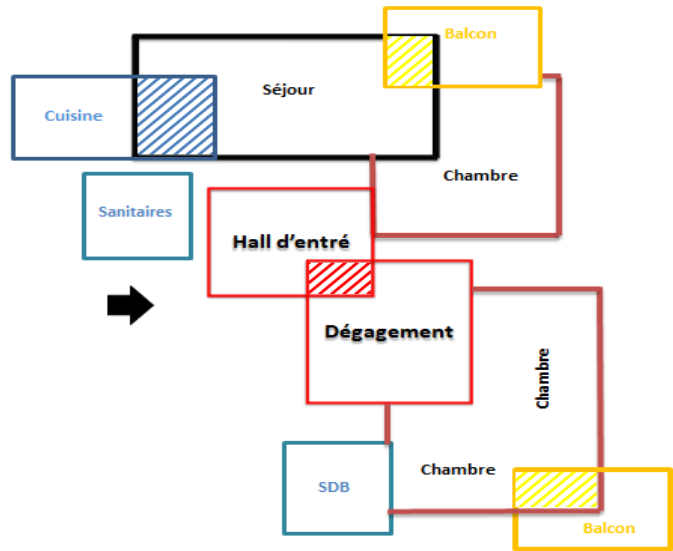
V2:

- accès direct au logement,
- l'organisation spatiale s'effectue par un hall d'entrée
- Chambre qui donne au balcon,



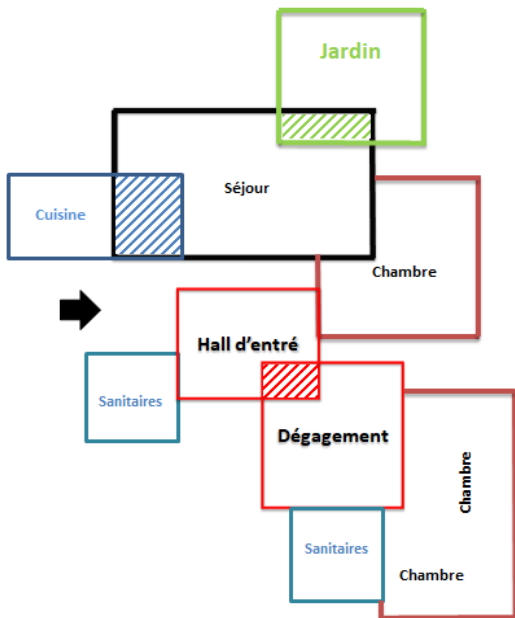
V3:

- Séjour qui donne au jardin
- Organisation spatiale s'effectue par un hall central



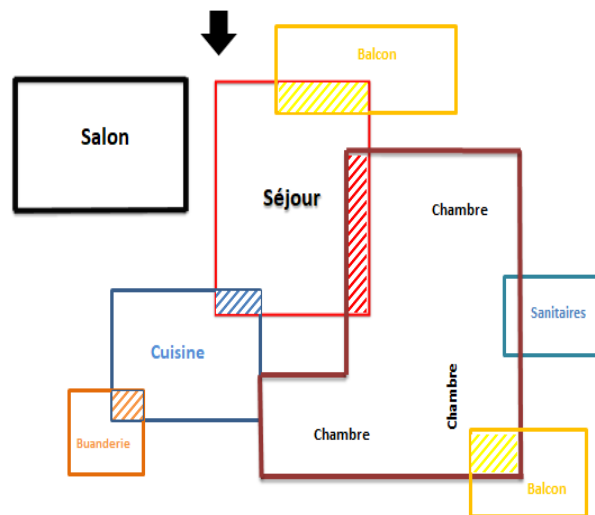
V4

- accès direct
- un duplex avec
- l'organisation spatiale s'effectue par un hall



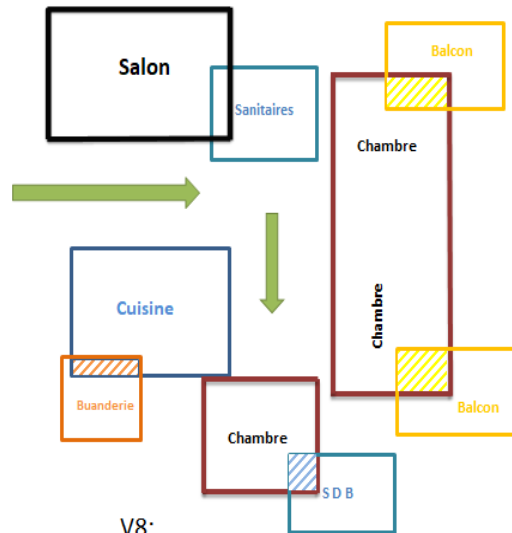
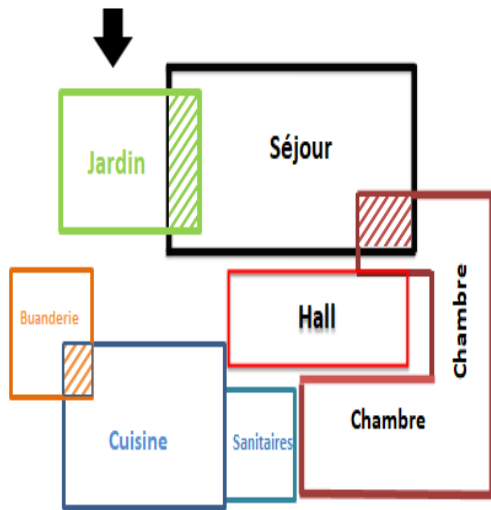
V5:

- duplex avec jardin



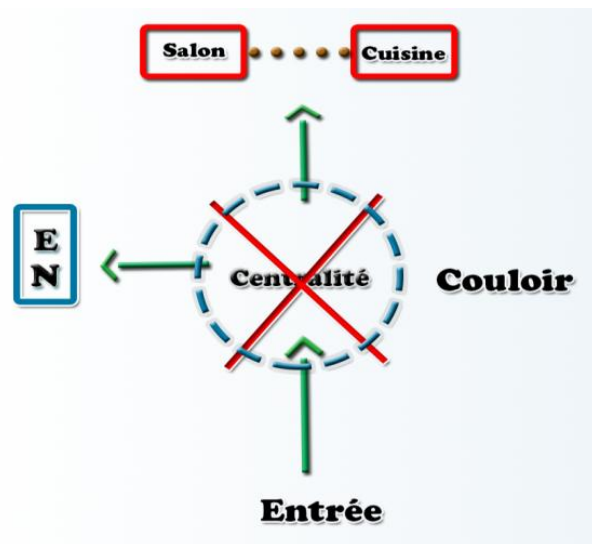
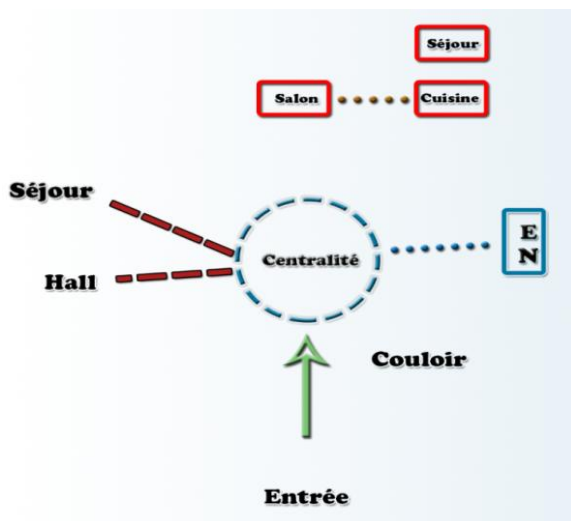
V6:

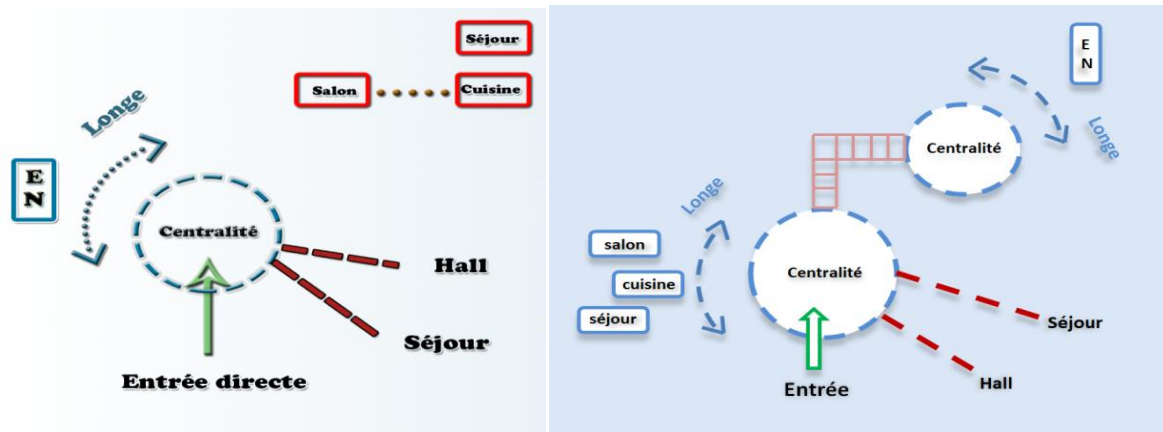
- l'organisation spatiale s'effectue par un Séjour



2.2.6. Les résultats obtenus :

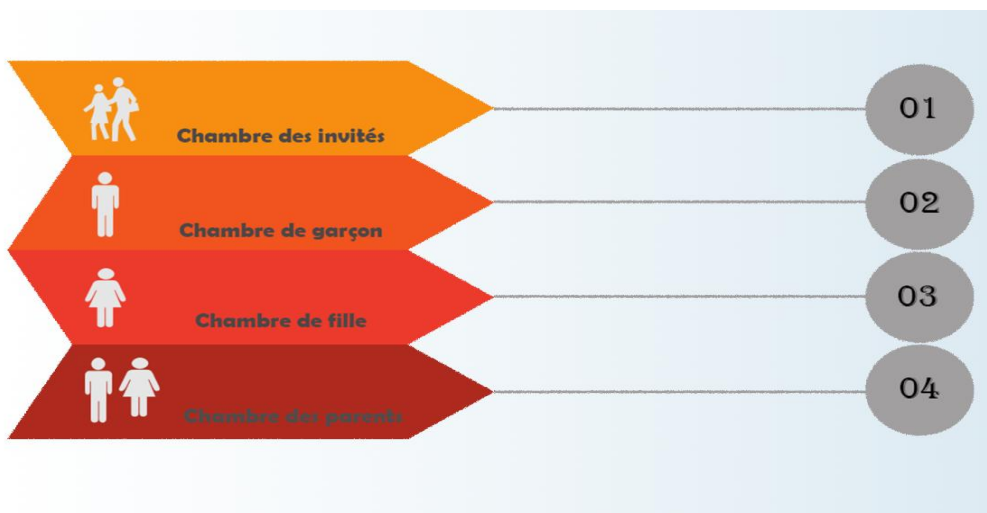
-La juxtaposition des différentes variantes nous formule 4 types de configurations spatiales suivantes :





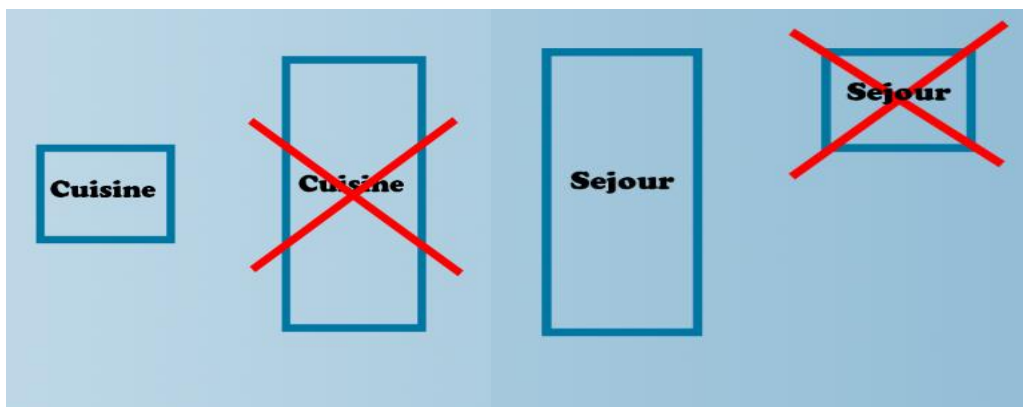
Type 3

Type 4



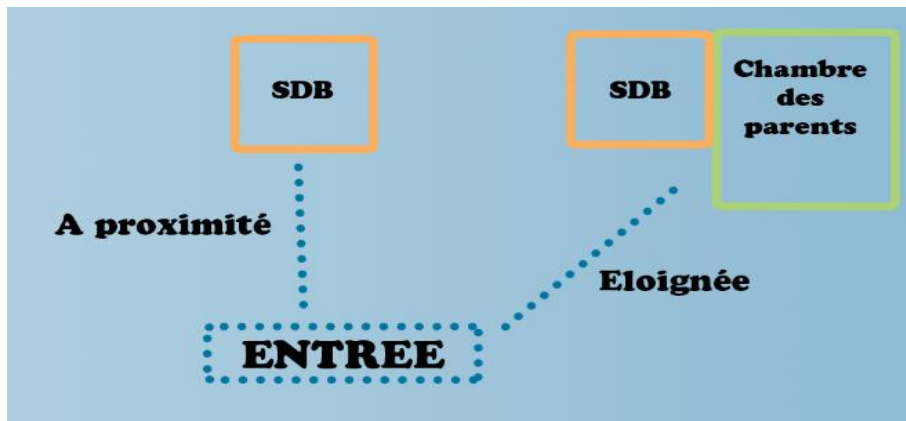
La hiérarchisation des chambres par rapport à l'entrée.

La géométrie des espaces :



La cuisine a une forme carrée

la salle de séjour à une forme rectangulaire.



L'emplacement des chambres des parents par rapport à l'entrée.

2.2.7. Programmation :

Le programme de logements (nombre et type)

Selon notre analyse on a pu catégoriser quatre types de logements.

Caractéristiques :

Type1 : Une centralité qui est faite par un hall central, un espace intermédiaire entre l'entrée et la centralité, les espaces nuits se distribuent sous une forme hiérarchique par rapport à l'entrée et par rapport à la cuisine qui s'ouvre sur la salle de séjour.

Type2 : la salle de séjour central se trouve à proximité de l'entrée, l'espace nuit, la cuisine et le salon qui longe l'espace central.

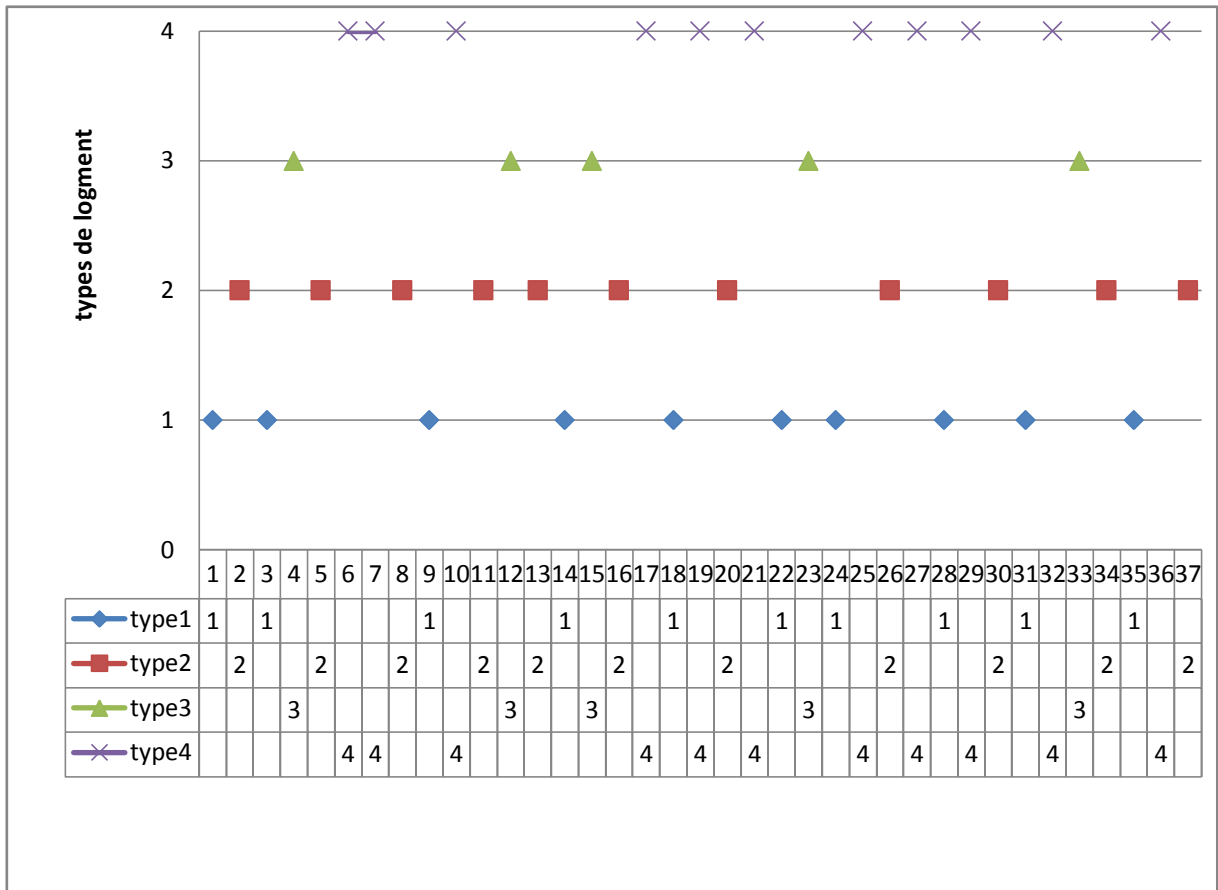
Type3 : A l'entrée du logement se trouve un couloir qui fait office d'espace de distribution vers les autres pièces.

Type4 : Un logement avec étage, un séjour central se trouve à proximité de l'entrée avec la cuisine et le salon, les espaces nuits se trouvent en 1^{er} étage.

Selon l'office national des statistiques

Nombre des personnes	2480
Nombre de ménage	530
Nombre des hommes	540
Nombre des femmes	500
Nombre des jeunes	840
Nombre des enfants	600

Diagramme 1. Les types de logements à pourvoir dans notre cité.



Les pourcentage de ménages selon les différents configuration spatiale

Le programme des espaces partagés :

'Le programme est un moment en avant du projet, c'est une information obligatoire à partir de laquelle l'architecte va pouvoir exister, c'est un point de départ mais aussi une phase de préparation

L'étape de la programmation est importante dans la conception d'un projet car c'est à travers celle-ci que sera organisé le fonctionnement intérieur. Elle contribue également à définir une identité propre à la réalisation envisagée.

1- Bibliothèque : espace de lecture pour les habitants, elle propose souvent plusieurs documents (journaux, périodiques, enregistrements sonores, enregistrements vidéo, cartes et plans, partitions) ainsi que des accès internet.

2- Salle de jeux pour enfants: lieu de défoulement pour enfant .

3- Salle de jeux pour adultes: lieu de défoulement pour adultes

4- Salle de sport: se compose de deux salles l'une pour la musculation et l'autre pour la gymnastique

5- Cafeteria: un point de rencontre et de détente pour les habitant

6- Salle d'événement: lieu public mis à la disposition des habitants pour événement socio-culturels

7- Garderie : lieu d'accueil collectif destiné aux enfants des habitant pour pallier au mieux l'absence des parents .

6- Local vélo: parking vélo

7- atelier couture: réservé au activité féminine (artisanal, couture, broderie)

8-Salle parascolaire : réservé au activité scolaire

9-Buanderie : un espace commun réservé à la lessive .

Le programme quantitatif

a- Logement:

Type	Variante	Nombre de pièces	Surface	Nombre de logement
01	Hall central	T 4	190 m2	55
02	Hall central	T 5	210m	54
03	Hall central	T 5	190	50
04	Séjour central	T 4	260	80
04	Séjour central	T 5	280	60
04	Séjour central	T 5	280	72
05	Couloir qui distribue vers les autres pièces	T 3	130	
06	Couloir qui distribue vers les autres pièces	T 5	220	30
07	Duplex	T 6	140	144

b- Espace partagé:

Espace partagé	Nombre	Surface	Commentaire	Surface total
Bibliothèque	01	785 m ²	Salle de lecture, accès internet	785 m ²
Salle de jeux pour enfants	02	292 m ²	lieu de défoulement pour enfant	584 m ²
Salle de jeux pour adulte	01	400 m ²	Billard , jeux vidéo	400 m ²
Salle de musculation	01	474 m ²	Espace de sport avec les vestiaires et le wc	474 m ²
Salle de gymnastique	01	237 m ²	Espace de sport avec les vestiaires et le wc	237 m ²
Cafeteria	02	380 m ²	Espace détente	760 m ²
Salle d'événement	01	811 m ²	Espace d'événement et Cuisine, wc	811 m ²
Garderie	01	460 m ²	Espace de jeux ,Restaurant,wc,cuisine,	460 m ²
Local vélo	03	90 m ²	Parking vélo	270 m ²
atelier couture	01	100 m ²	artisanal, couture, broderie	100 m ²
Salle parascolaire	02	80 m ²	activité scolaire	160 m ²
Buanderie	02	70 m ²	Espace réservé a la lessive	140 m ²

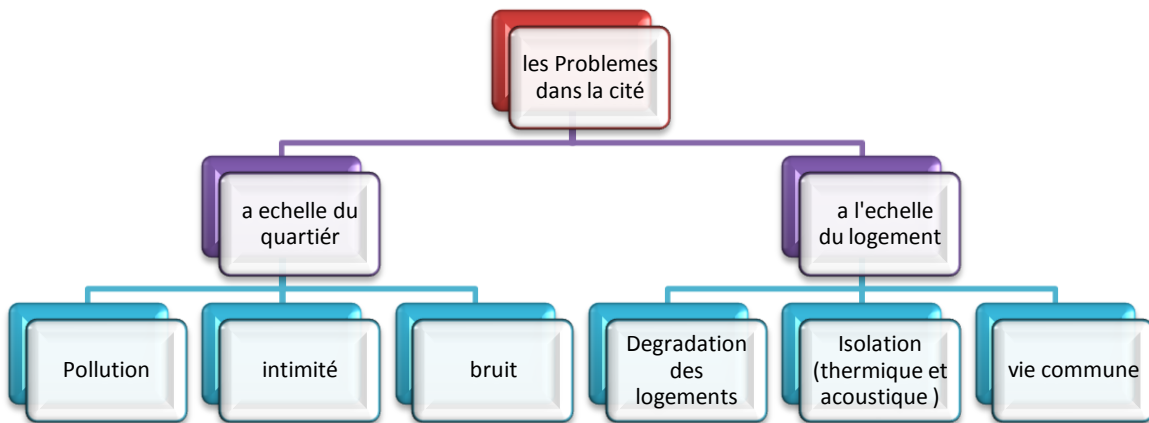
c- les espace communs a l'extérieure de l'immeuble:

Espace commun	Nombre	Surface	Commentaire	Surface totale
Aire de stationnement	4	870; 1000; 856; 1280 m ²	Parking du jour	2136 m ²
Stades	2	364 m ²	Stade de basketball	724 m ²
Aire de jeux	5	665; 428; 280; 575; 1193 m ²	Espace de jeux pour enfant	3138 m ²
Parking sous sol	3	310; 540; 620 m ²	Parking sous sol pour les habitant	1470 m ²
Espace de détente	4	357; 500;120;145 m ²	espace verts; jardin	1122 m ²
Skate park	1	1765 m ²	Espace pour le skatball	1765 m ²
La placette	1	10000 m ²	une placette milieu de la cité avec des espace de détente	10000 m ²

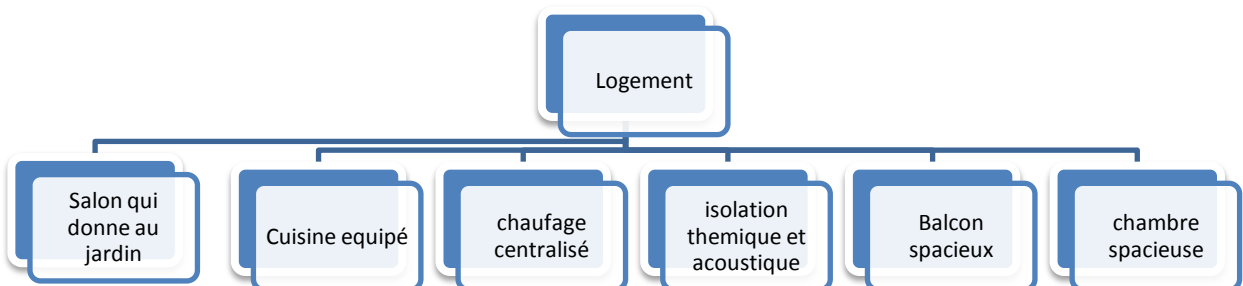
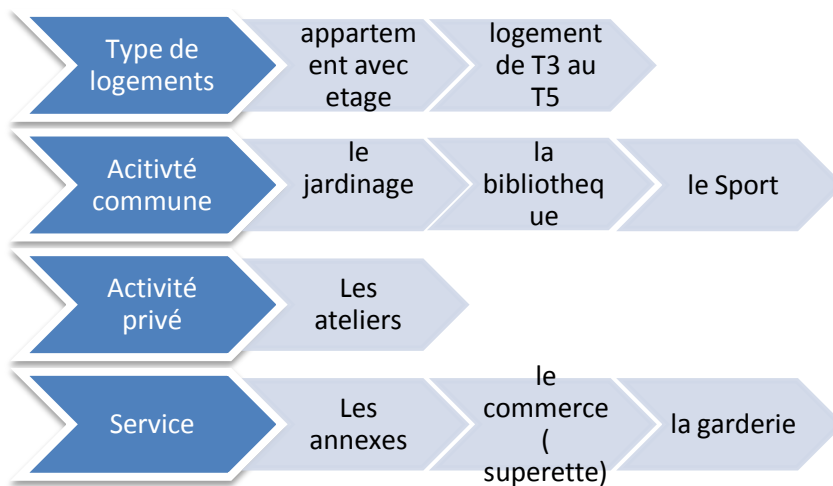
synthèse :

Le constat ci-dessus ainsi que les rapports d'expertise antérieurs font état d'une situation de délabrement qui s'est accentuée au fil des ans pour des raisons de procédé de construction particulier difficile à entretenir, manque de maintenance et le mode de vie des habitants incompatible avec ce type d'habitat est qui vivent au rythme d'une multitude de problèmes qui corrompent la qualité de leur vie

A partir de l'exploitation des données de notre analyse on a constaté que ses problèmes se résume nt en :



afin de résoudre les problèmes de cette cité on a proposé de faire une rénovation urbaine et créé de nouveaux habitats avec des espaces communs et privés et des équipements pour le maintien de la qualité de vie des milieux résidentiels



Chapitre 3 : mieux gérer la cité de l'habitat partagé « Volani »

3.1. Les acteurs de la cité de l'habitat partagé « Volani » :

Une architecture conçue par et pour ses habitants

Les groupes d'habitants ayant décidé de gérer collectivement en commun leur ensemble de bâtiments. Ils décident alors aussi de vivre selon des principes communs dont ils ont ensemble décidé des modalités, souvent autour de valeurs éthiques, sociales et environnementales.

Le groupe des futurs habitants et les maîtres d'œuvres sont associés à concevoir les phases immobilières : la conception, et l'aménagement d'un ensemble d'habitations communes, ensemble d'habitats de haute qualité environnementale.

la gestion du quartier reposant sur la participation constante de représentants des habitants et de leur association.

Les projets d'habitat partagé semblent de plus en plus intéressants. Ces derniers y trouvent plusieurs avantages :

- une accession à la propriété facilitée pour de nombreux ménages ;
- le développement d'immeubles et quartiers à grande qualité de vie, sans contribuer à l'étalement urbain ;
- le développement d'initiatives collectives d'habitants, qui s'impliquent durablement dans la vie sociale du quartier et l'écocitoyenneté, contribuant au dynamisme et parfois à l'attractivité de la ville.

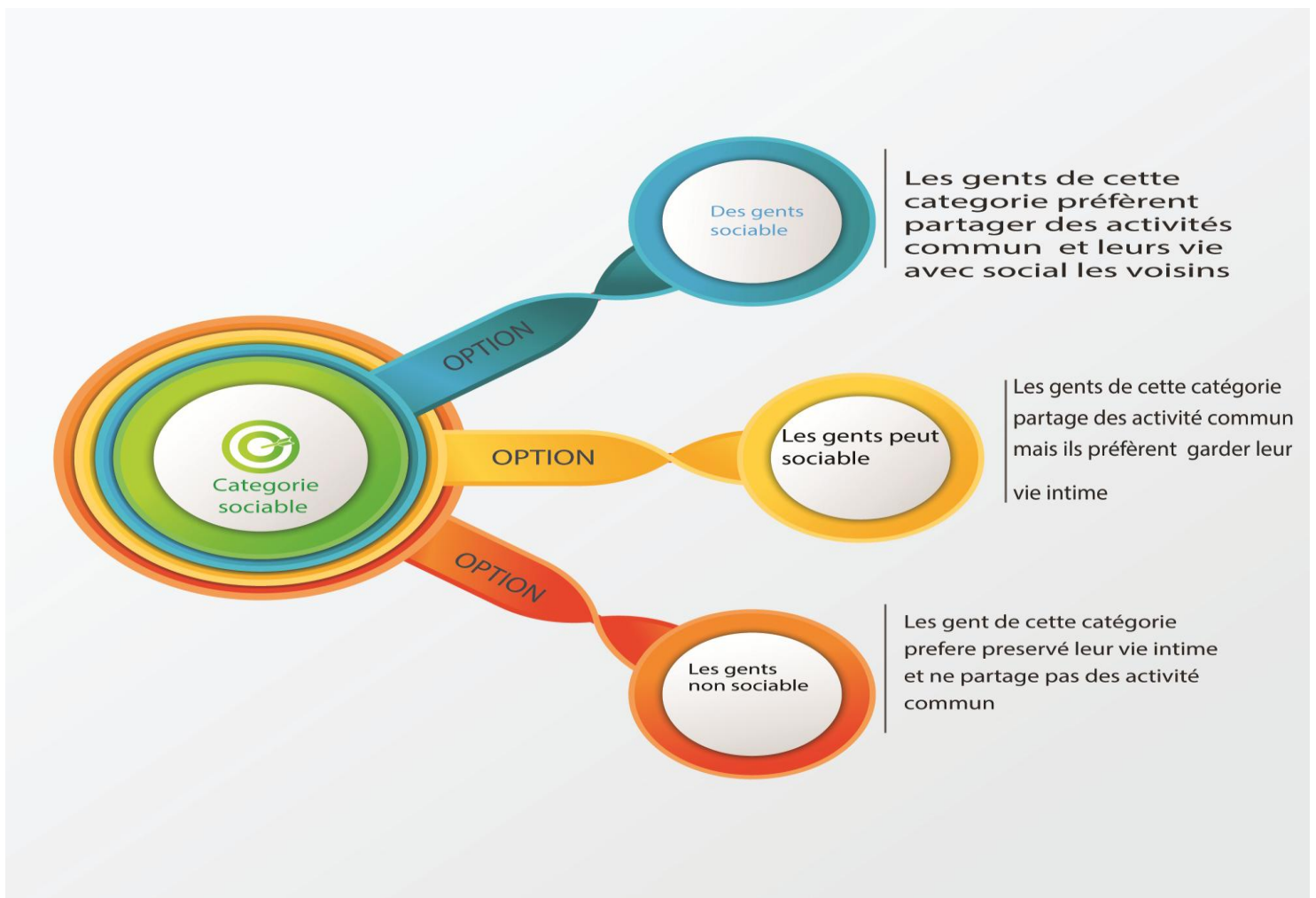
il est donc nécessaire de réfléchir aux espaces de transition, de l'espace privé à l'espace public, support de multiples usages : espace intermédiaire, espace partagé à l'espace collectif.

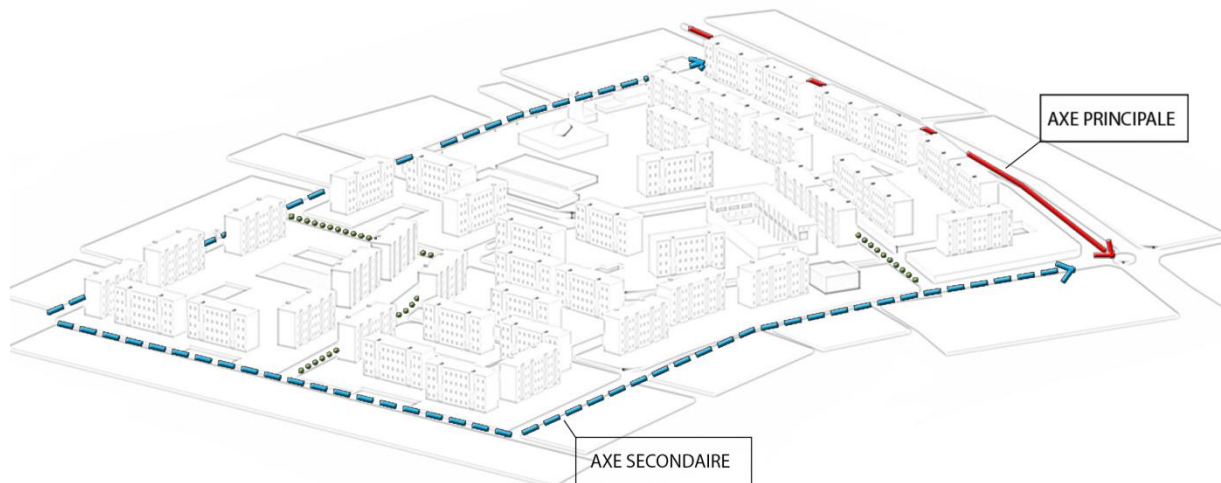
Ce nouvel habitat doit donc autant être pensé aux échelles du logement (famille), de l'immeuble (différentes familles), que de l'îlot (différents immeubles), en interaction avec l'environnement urbain.

3.2. Le schéma de principe :

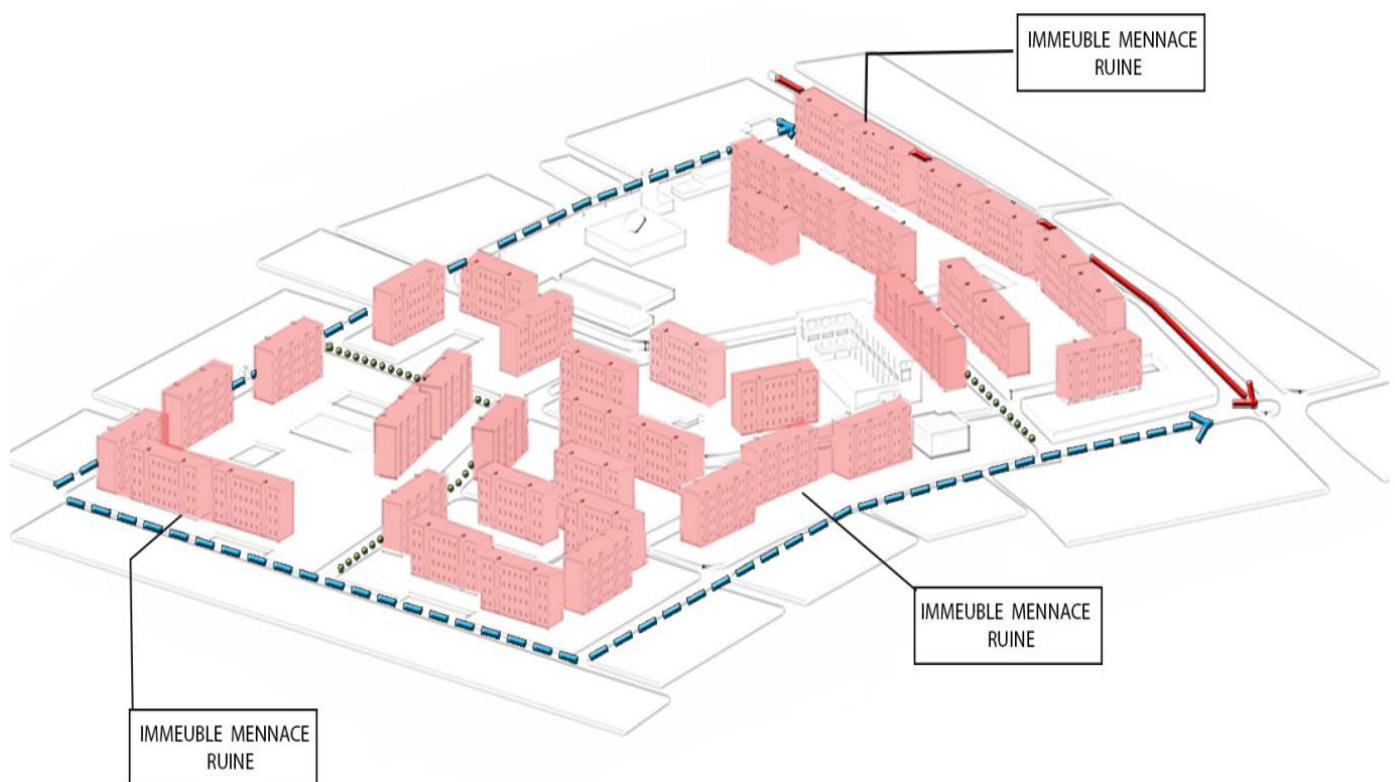
Le développement du projet par rapport à son environnement et selon l'enquête sociale on a défini trois catégories sociales :

- 1- Une catégorie qui préfère partager ses espaces communs avec le monde extérieur et intérieur.
- 2- Une catégorie qui préfère partager ses espaces communs seulement avec les habitants du bloc.
- 3- Une catégorie qui ne préfère pas partager des espaces communs.

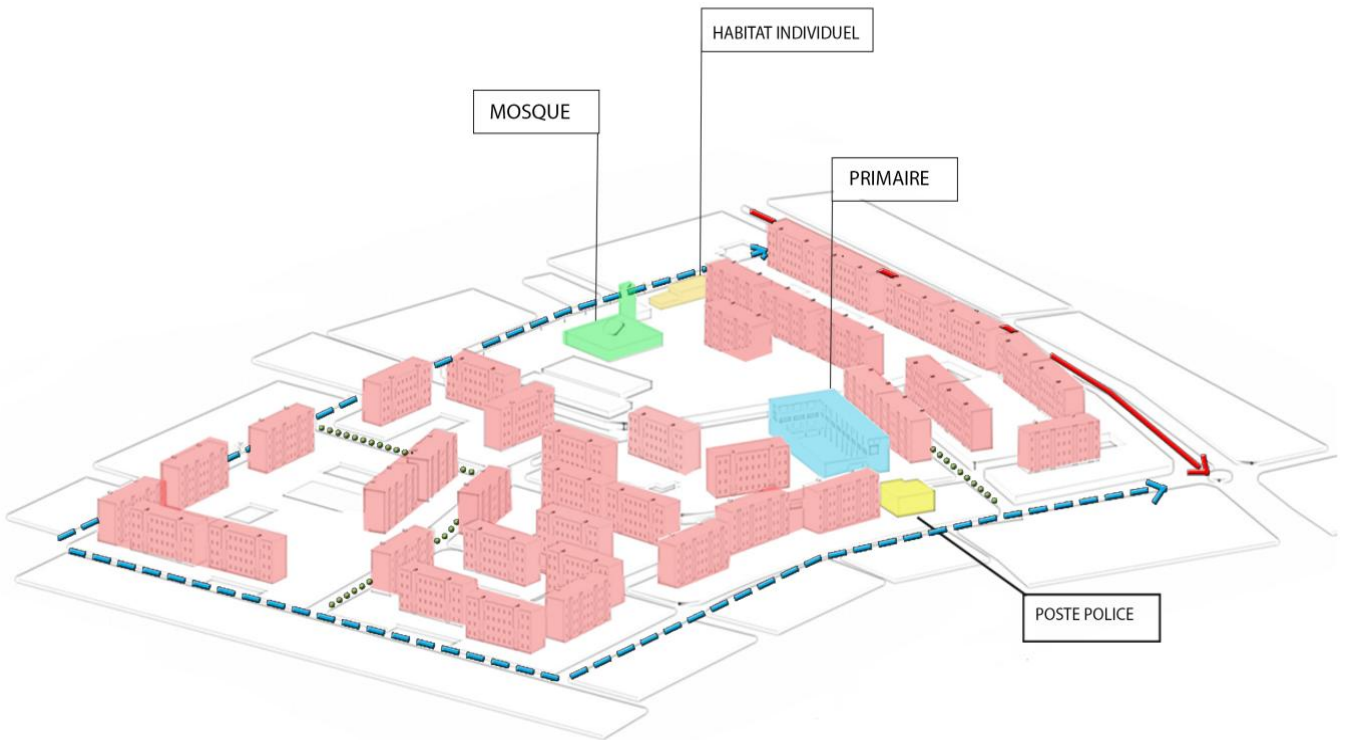




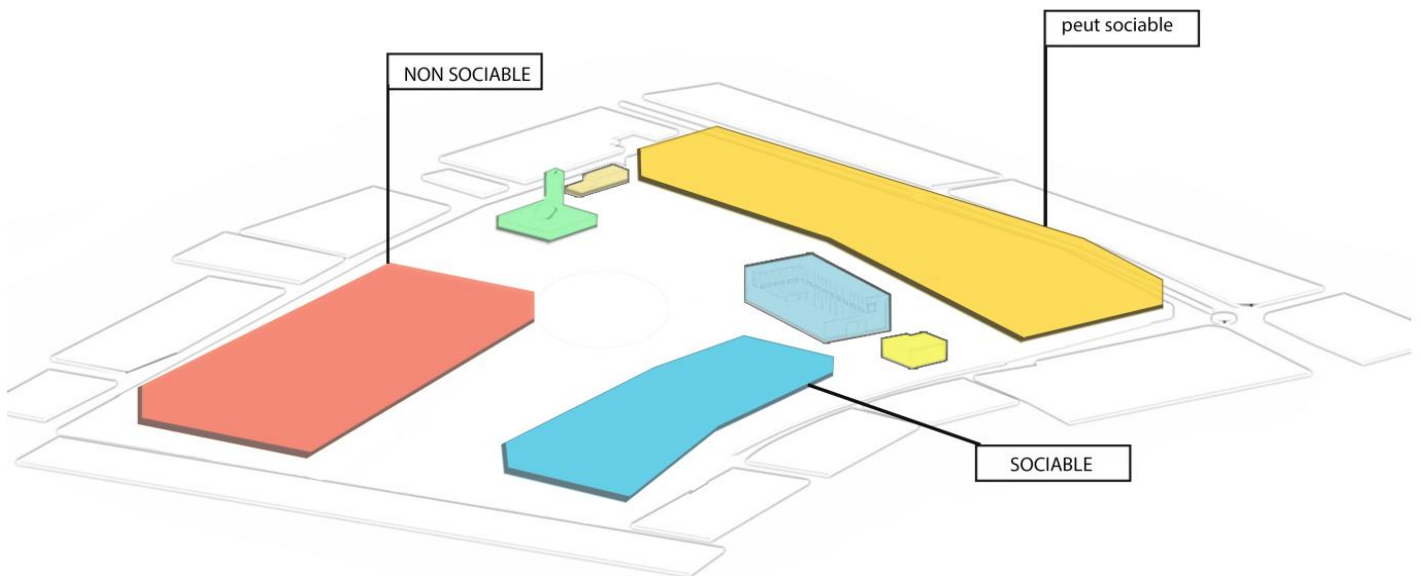
notre zone d'étude se situe entre 4 axes un axe principale et trois axes secondaires.

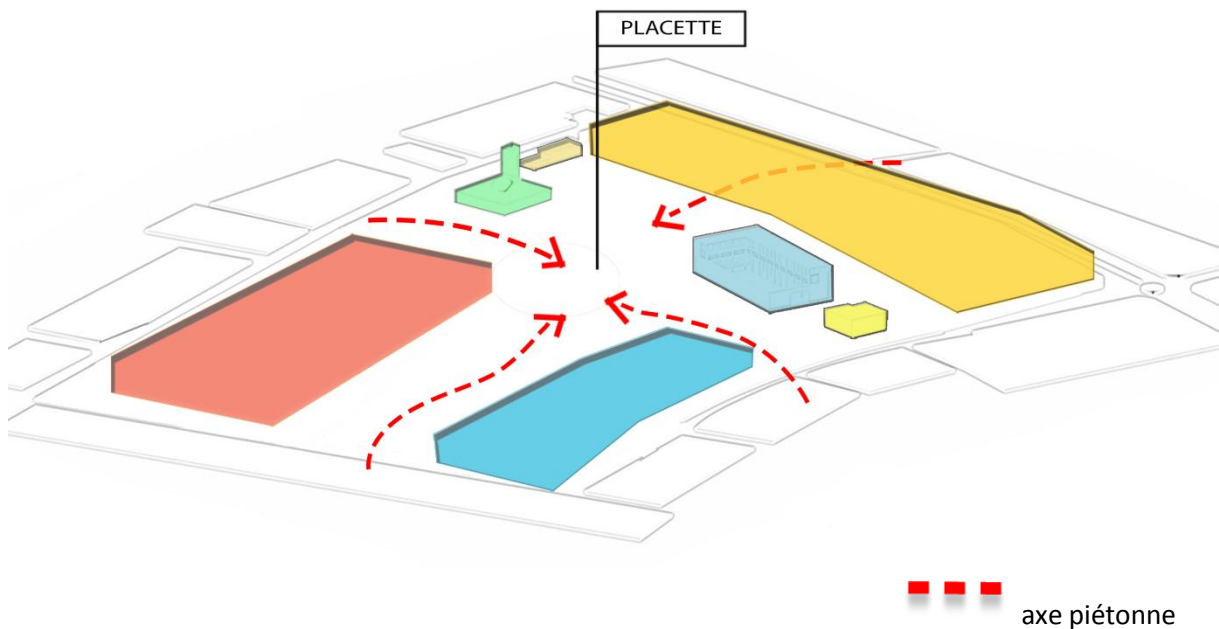


ce site contiens des immeubles complètement dégradé nécessitant une démolition totale.



-Au milieu de notre cité se trouve la mosquée, le primaire, le poste police .



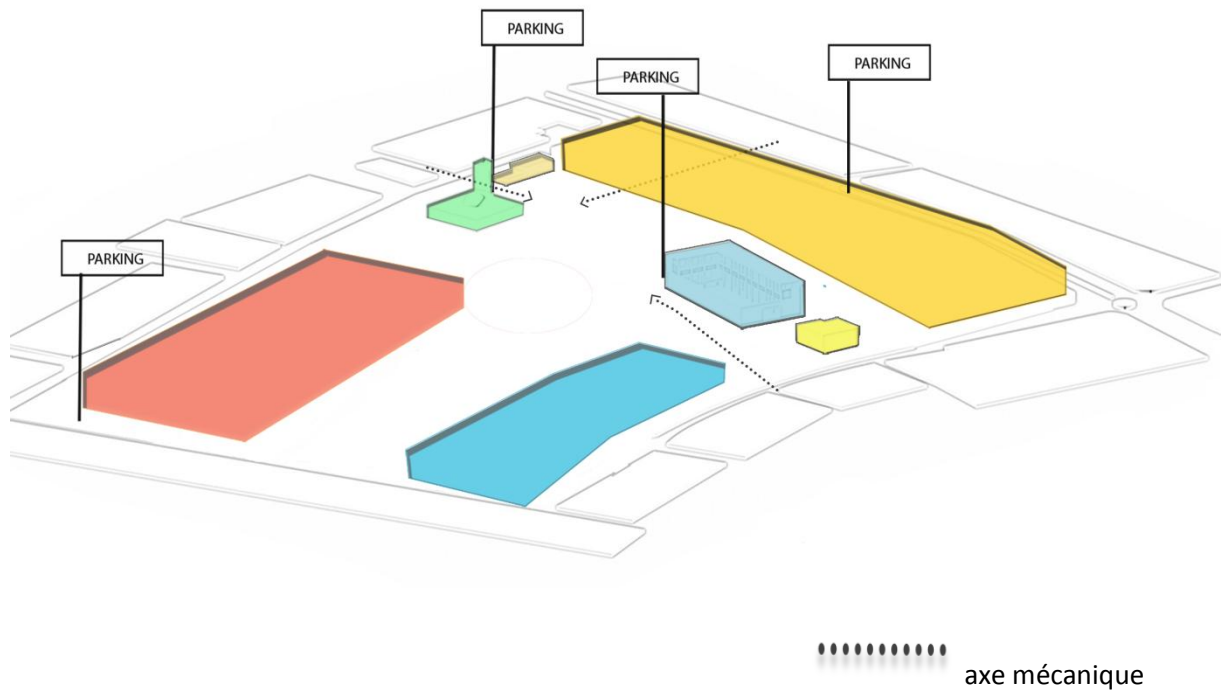


Une placette au milieu entouré des axes piétonnes avec des espaces détente

Des sentiers piétonniers qui lient l'espace commun aux unités privées. La circulation naturelle des habitants doit les amener à se croiser et à se rencontrer, de manière à favoriser les contacts informels, fortuits qui alimentent la vie sociale. Souvent des jardins partagés y sont associés .



placette



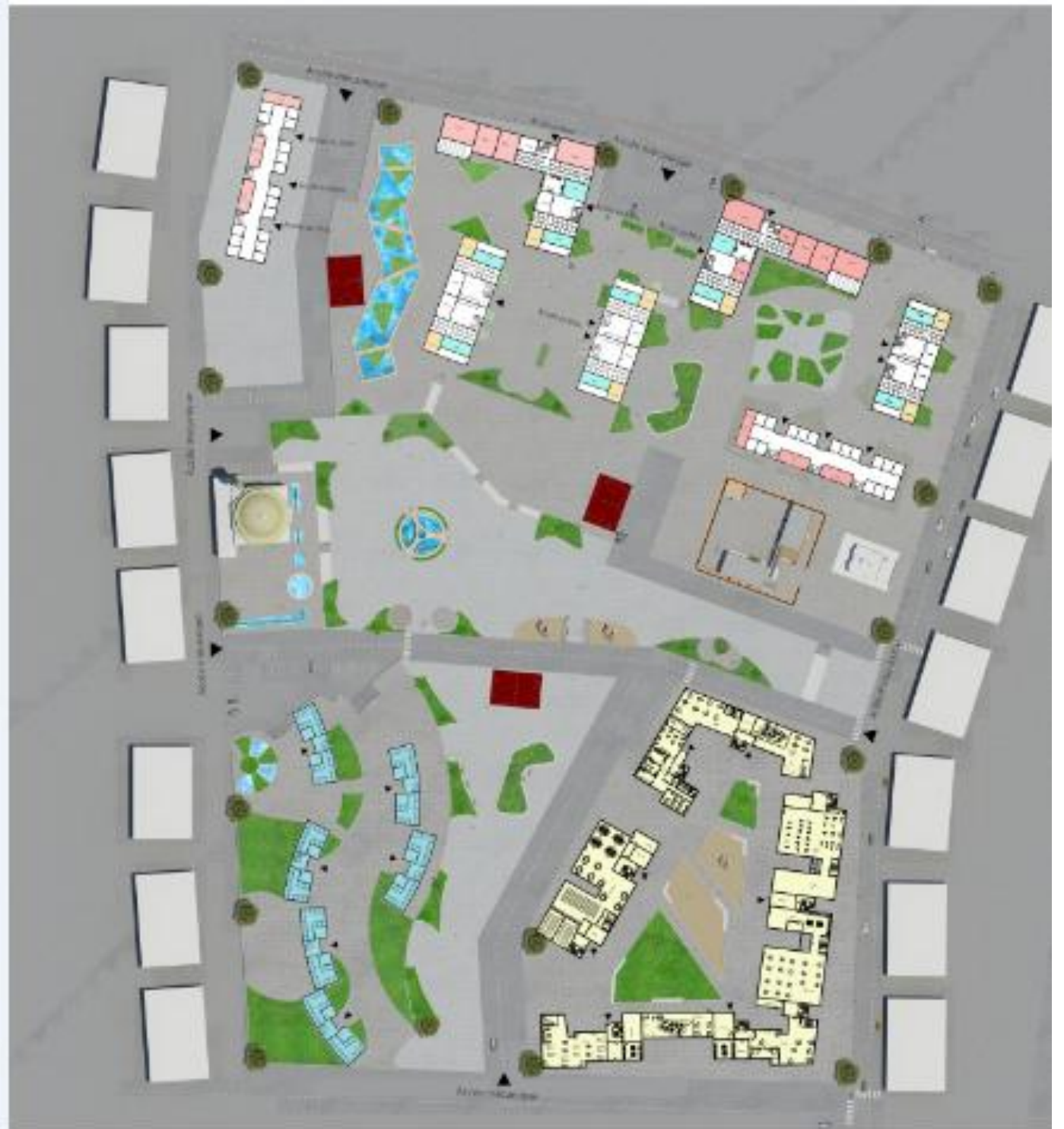
3.3. L'aménagement et le plan de masse :

La transformations dans le site et l'évolution du phénomène urbain montre et confirme que le centre de l'environnement socio physique est façonné par les activités humains .

le centre est un regroupement d'équipements (police , école primaire , mosquée) et une placette se localise dans un même axe .

ce centre par sa placette et ces équipements fonctionne comme étant une charnière entre les trois catégorie social .





3.4. Le groupement de la cité de l'habitat partagé « Volani » :

Le cohabitat comprend des parties privatives et des parties communes. Très généralement, la partie privative comprend le lieu de vie « intime », privé de l'unité familiale, les parties communes étant destinées aux activités partagées entre plusieurs familles, et aux rencontres informelles.

Ces dernières parties peuvent aussi offrir des lieux de service (buanderie, , atelier , bibliothèque , garage de vélos).

il y a des caractéristiques communes et des variantes parmi ces caractéristiques on trouve :

La recherche d'un logement permettant une qualité de vie .

Un processus de partage qui va de l'établissement des valeurs aux éléments les plus concrets de la réalisation .

Des lieux et des équipements communs tel que la crèche ; bibliothèque , cafeteria , salle de jeux pour enfants et adultes , des salle pour des activités parascolaire , salle des fêtes) .

Avantages sociaux, financiers et environnementaux.

Le groupement de logements et le partage d'espaces.

encouragent les échanges sociaux et renforce la solidarité.

réalise un habitat conçu selon les souhaits de ses habitants fondateurs.

pour permettre tout en l'encadrant la création de société d'habitat partagé, d'habitants et de société .



perspective 1



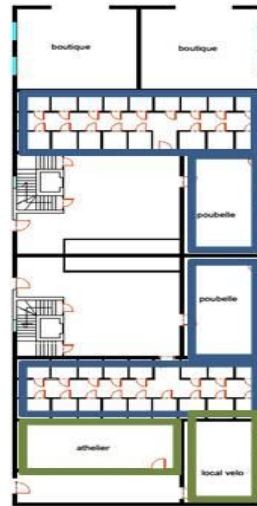
perspective 2

Espace partager

- atelier
- Local vélo

Espace semi privé

- Local poubelle
- Les caves



1/250

bloc 1

Espace partager

- atelier
- Local vélo

Espace semi privé

- Local poubelle
- Les caves

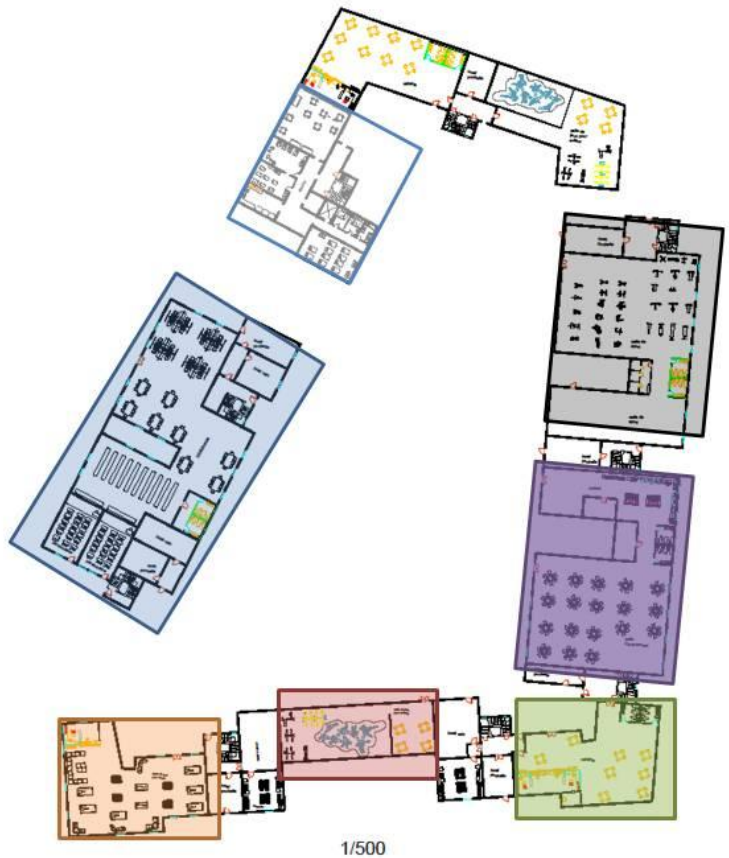


1/250

bloc 2

LES ESPACES PARTAGER

- Cafeteria
- Bibliothèque
- Salle de fête
- Crèche
- Salle de sport
- Salle de jeux pour enfant
- Salle de jeux pour adulte



bloc 3

Suivant l'enquête menée sur site et pour aboutir à la typologie d'habitat répondant aux aspirations des habitants de cette cité on a aboutit aux résultats suivant

Dans notre aménagement on a négligé la typification des logements au sein de chaque bloc

Bien au contraire on a varié cette typologie par un nombre important de cellule

3.5. Les différents niveaux et les détails architecturaux :

Suivant l'enquête menée sur site et pour aboutir à la typologie d'habitat répondant aux aspirations des habitants de cette cité on a abouti aux résultats suivant

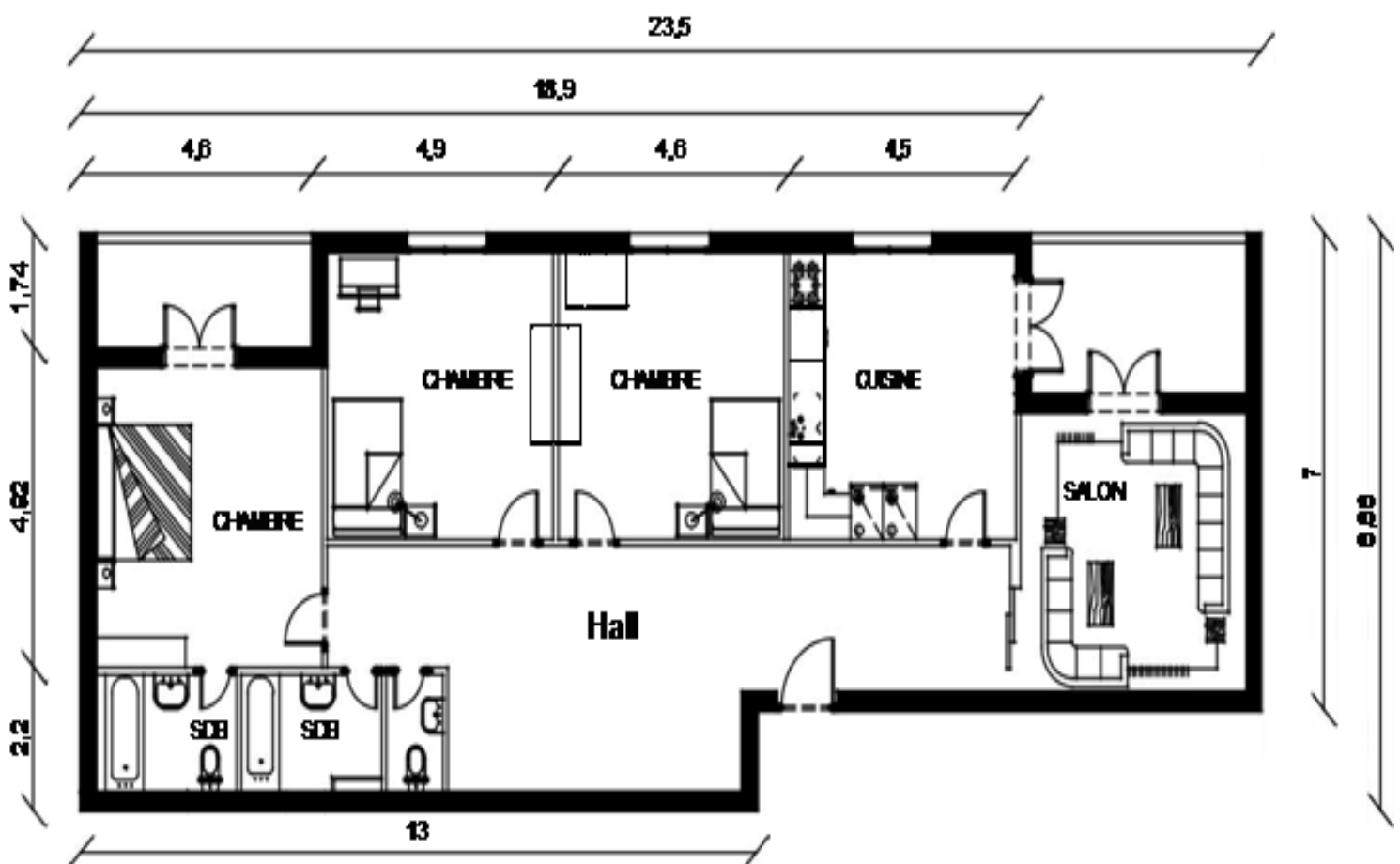
Dans notre aménagement on a négligé la typification des logements au sein de chaque bloc

Bien au contraire on a varié cette typologie par un nombre important de cellule

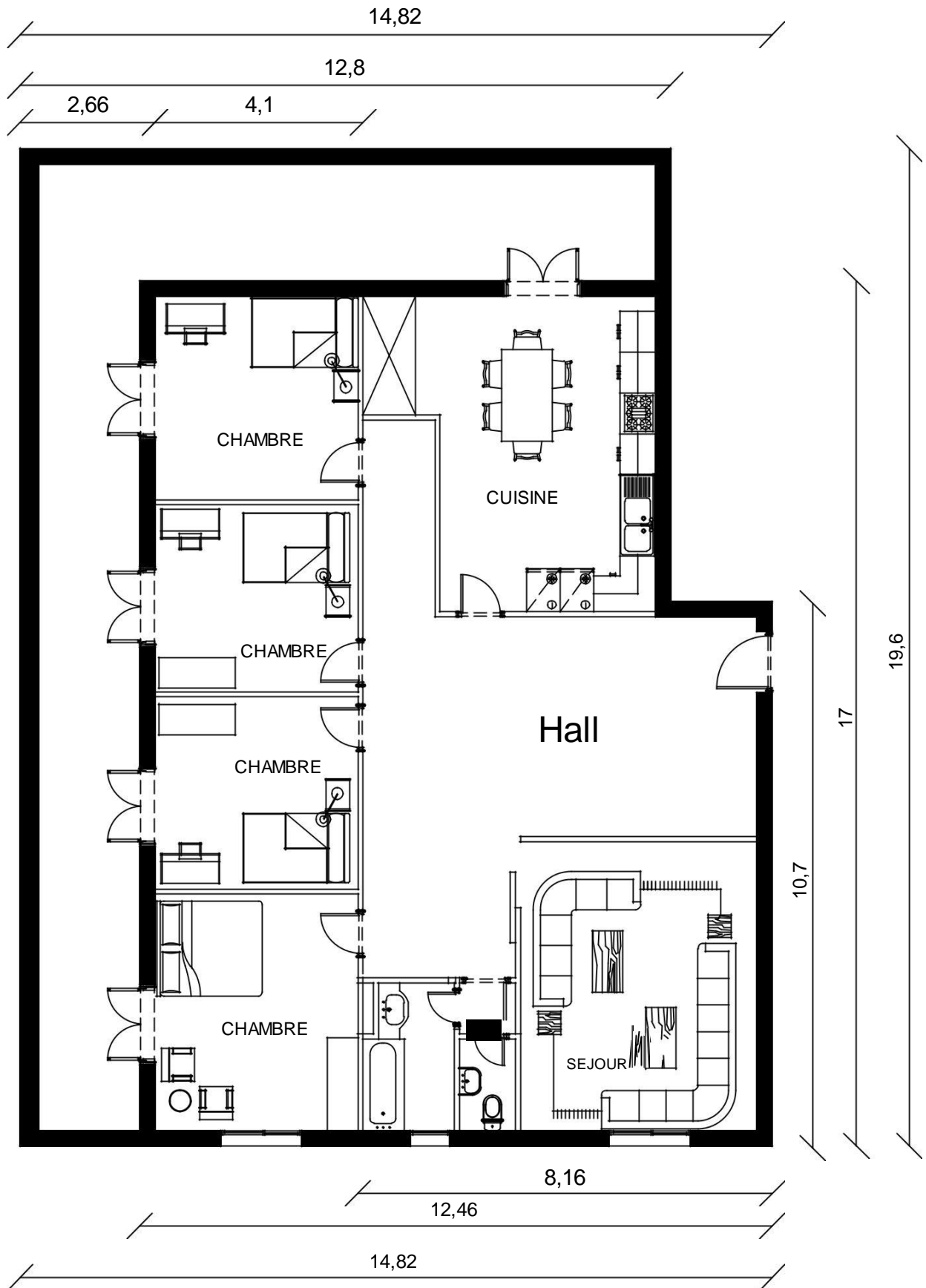
3.5.1 Les différents types de plan :

a) le type hall central

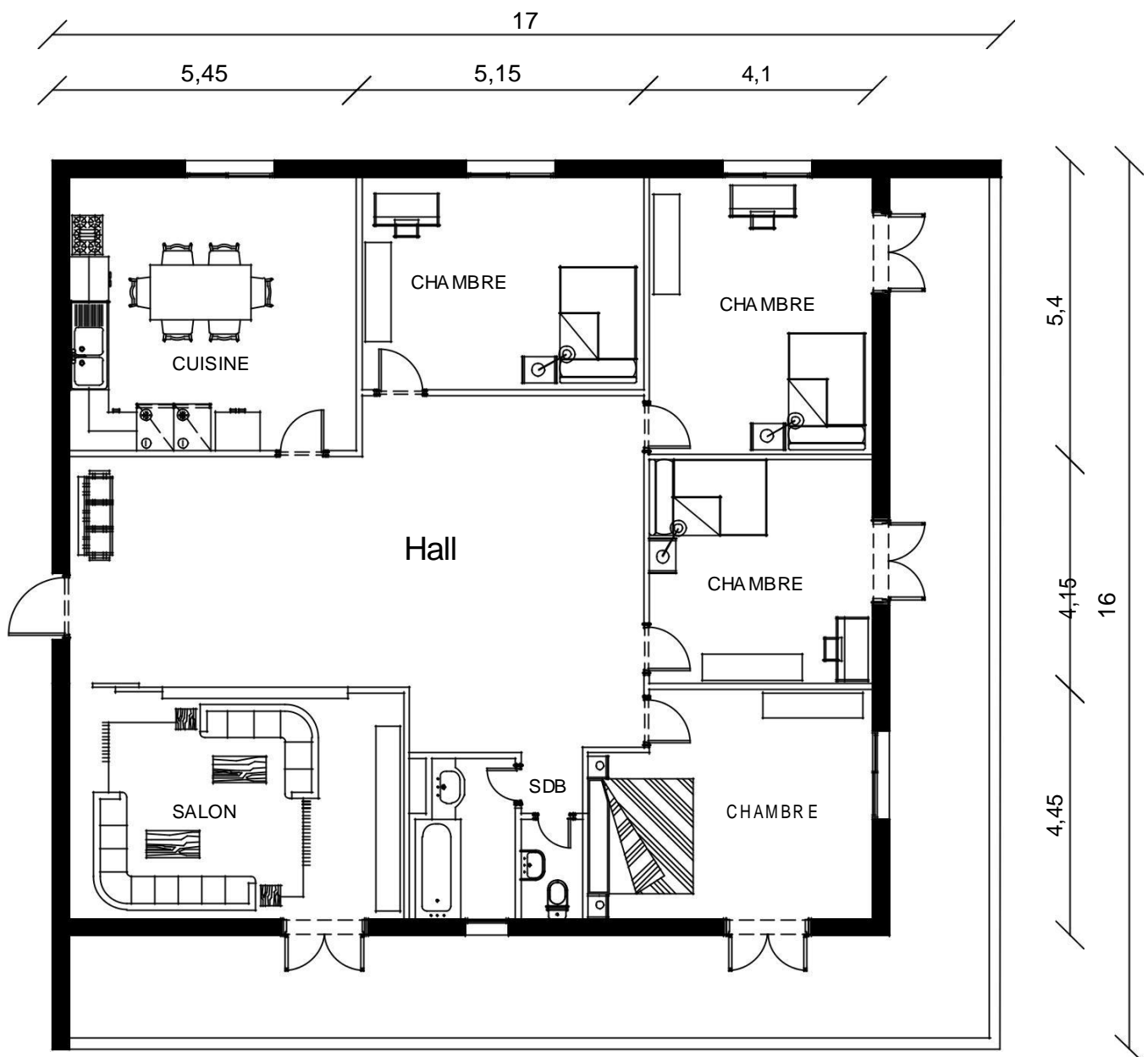
1) F 4



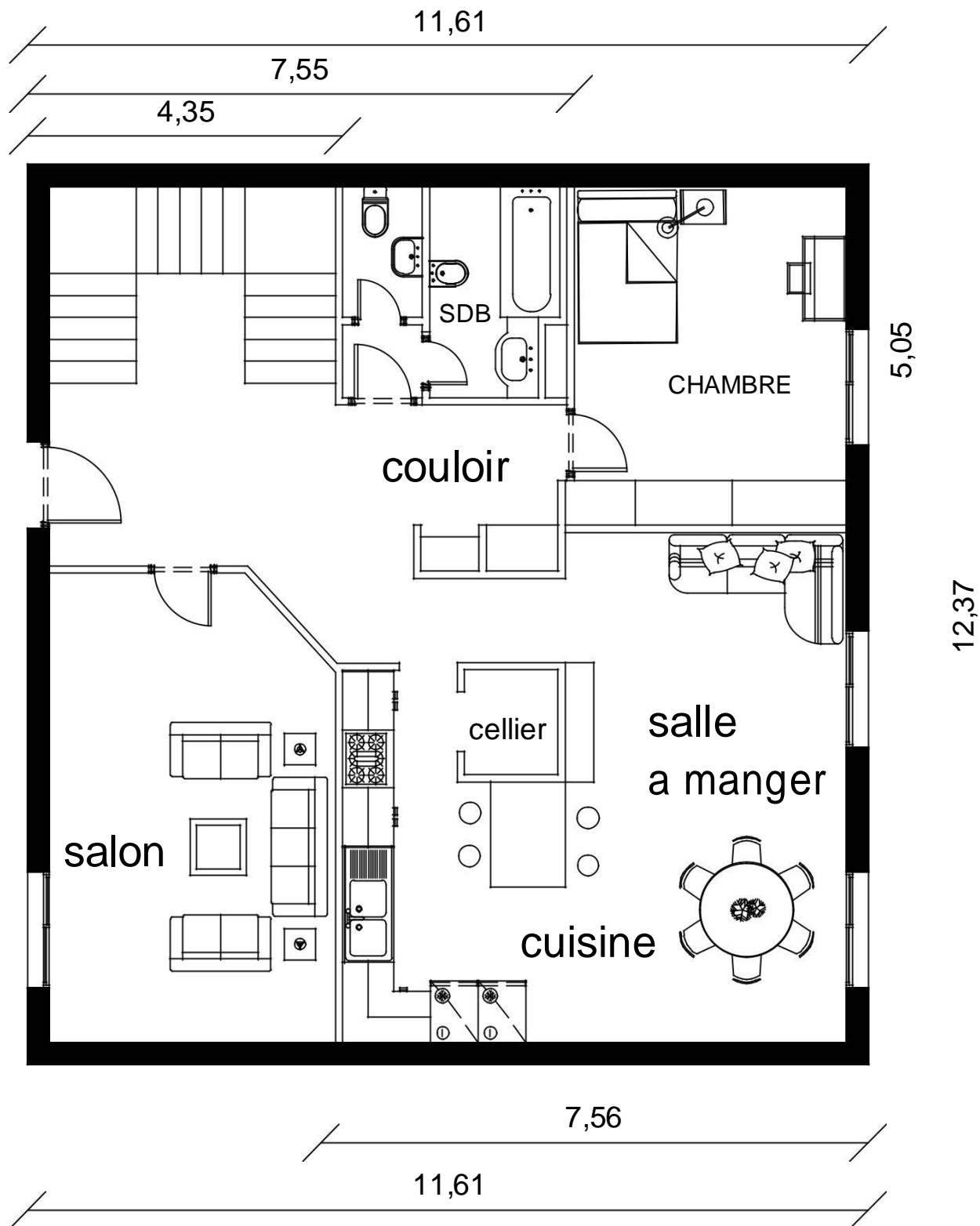
2) f5

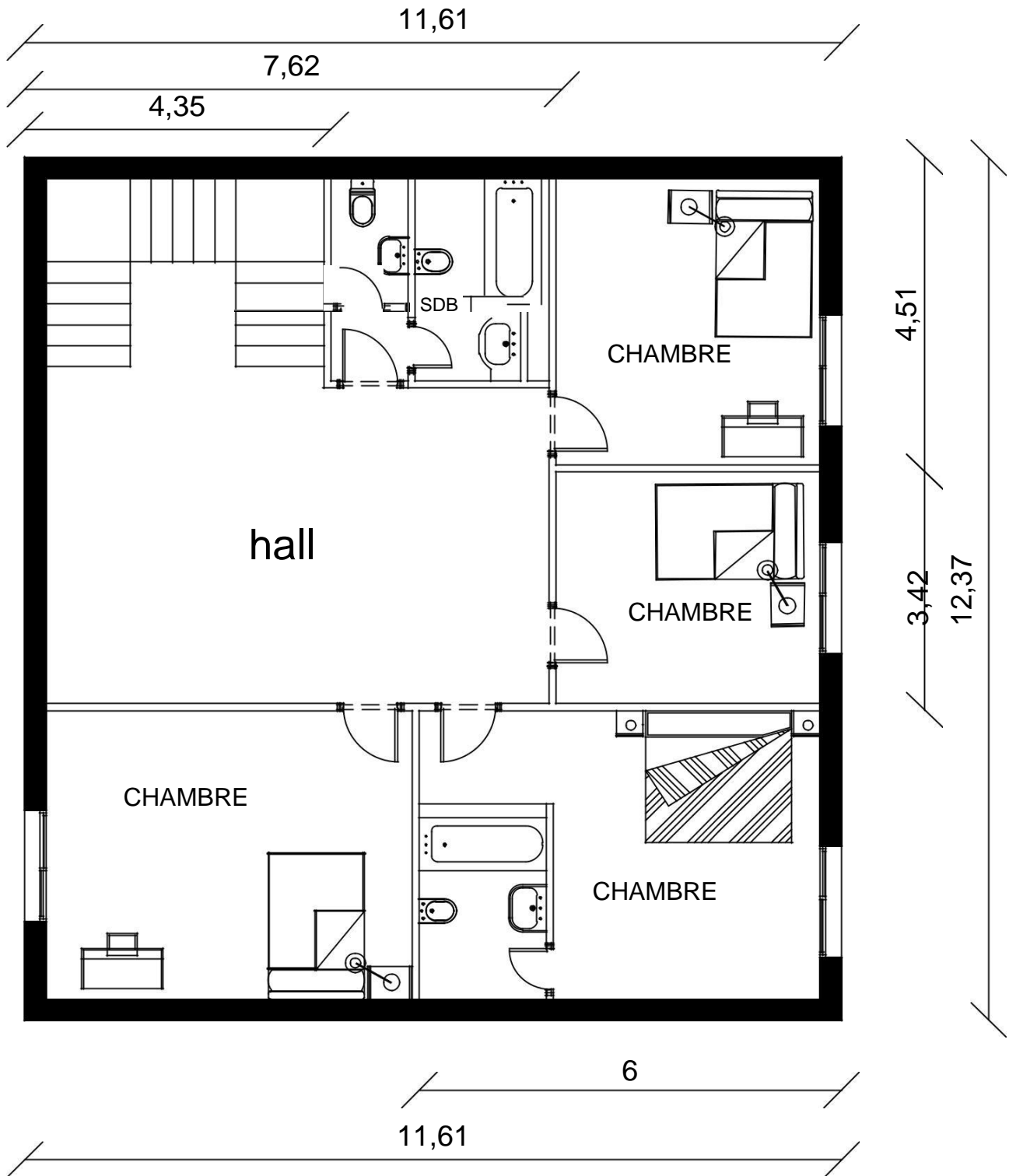


3) F4

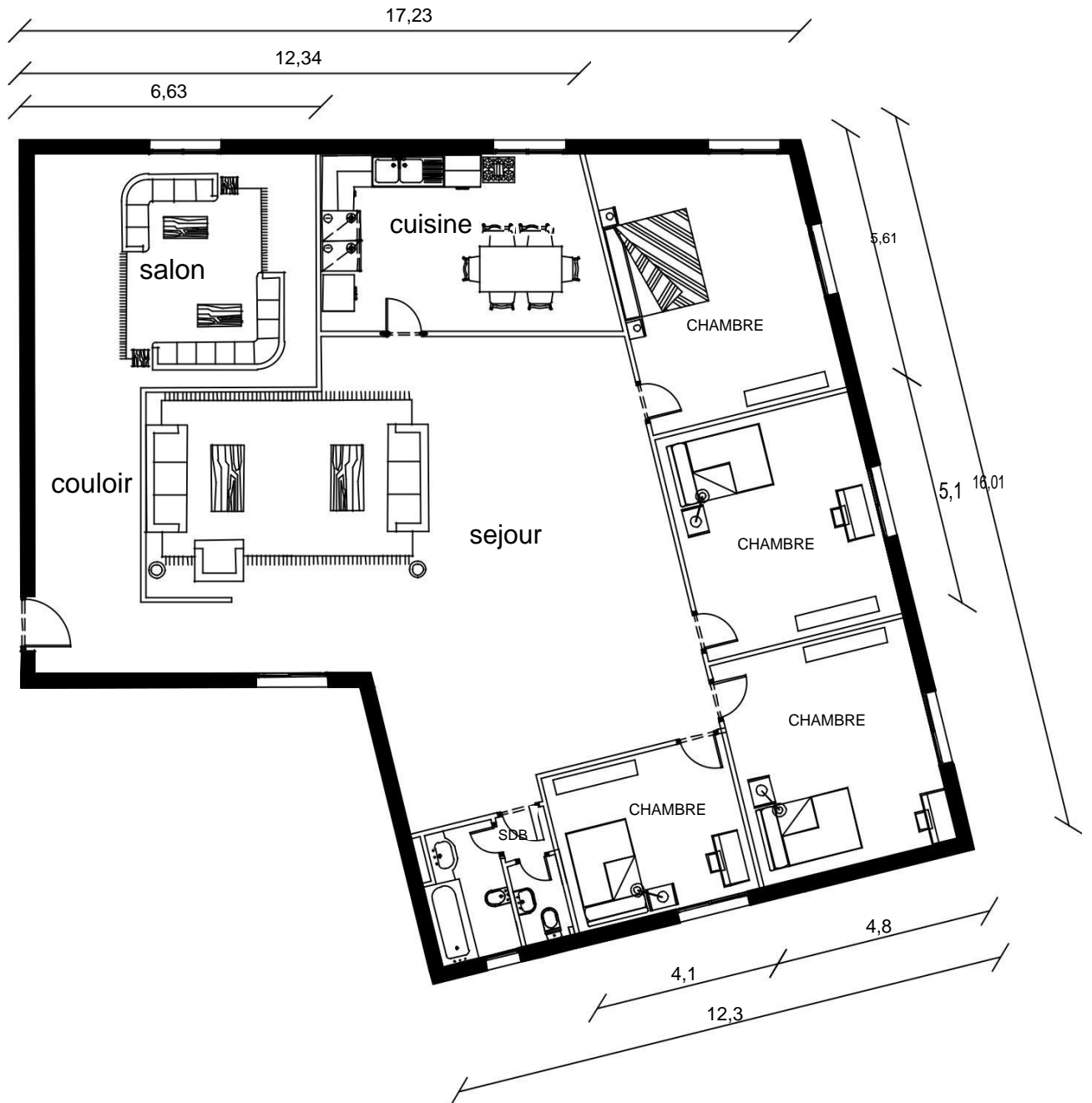


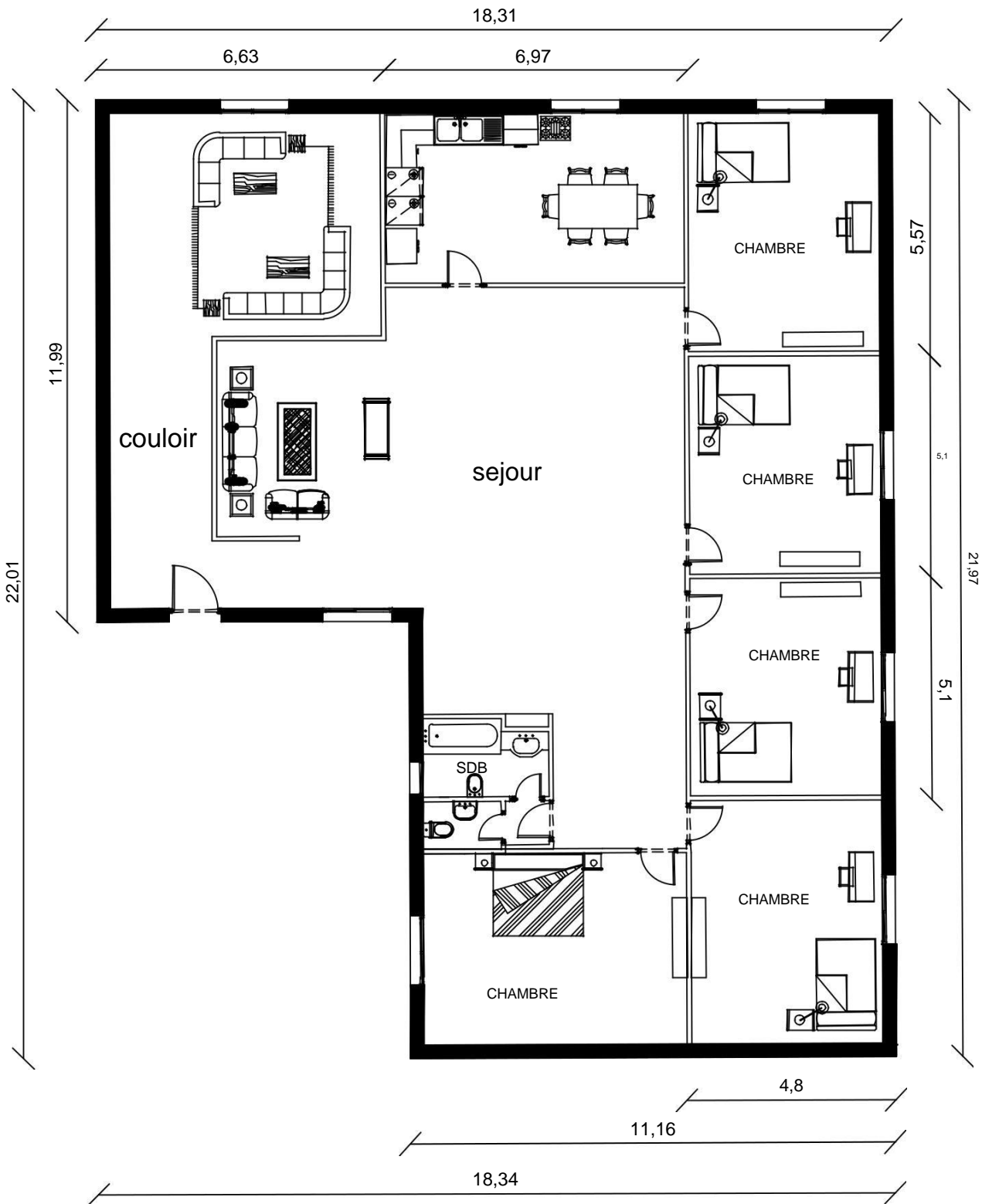
b) type duplexe

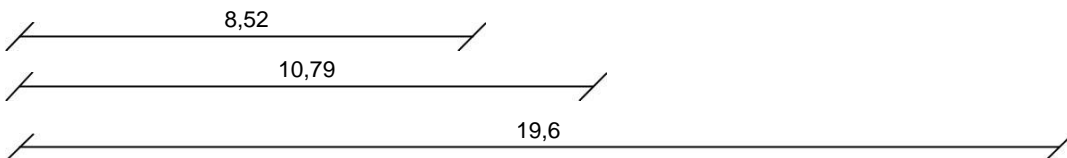
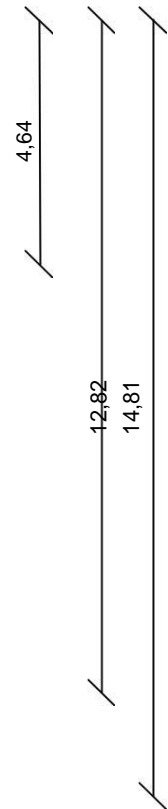
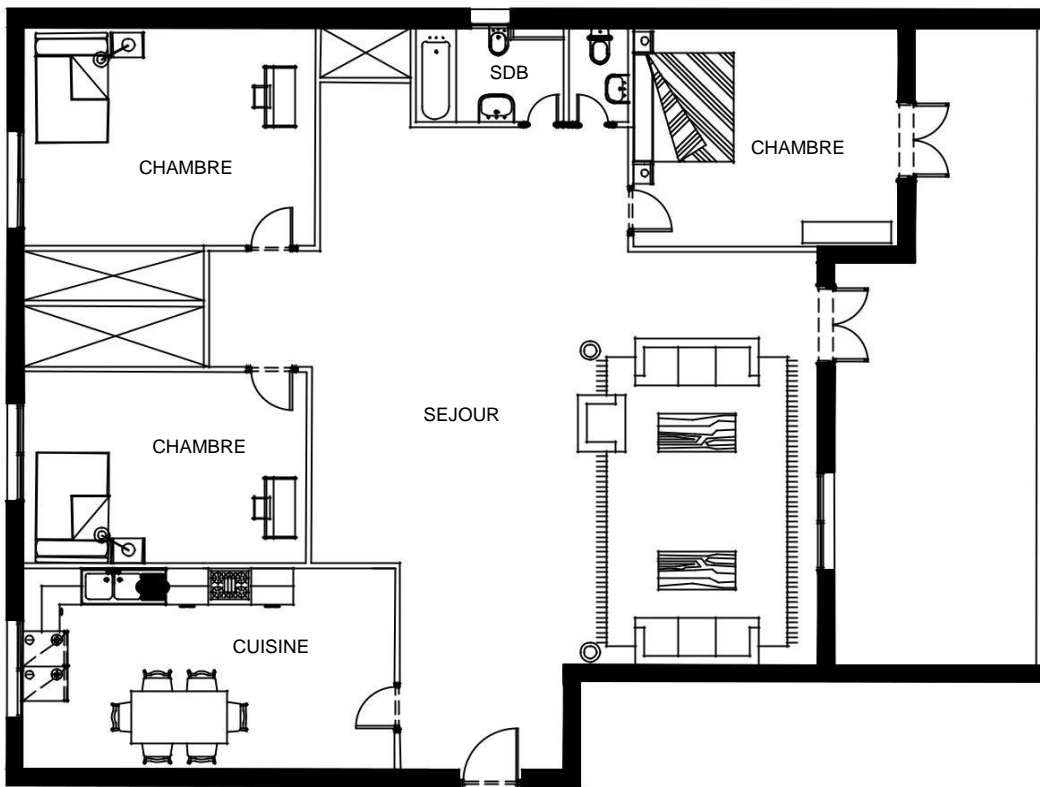
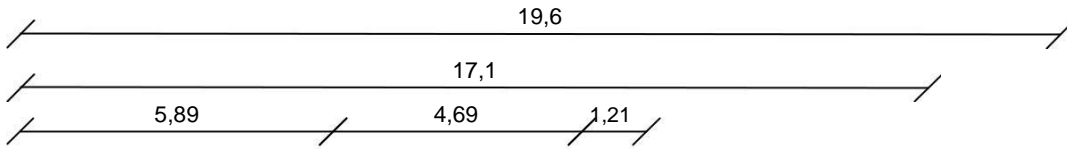




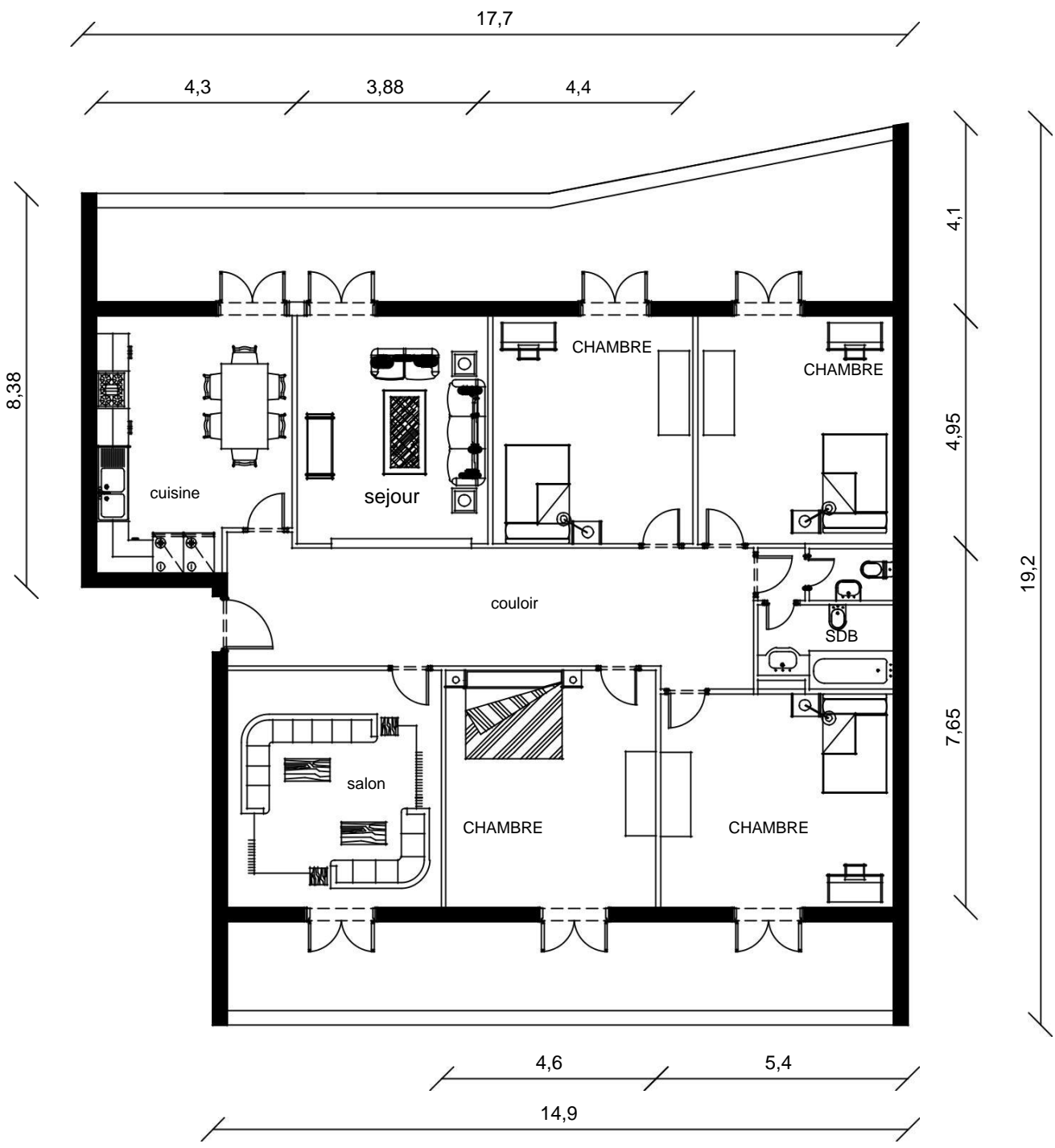
c) TYPE SEJOUR

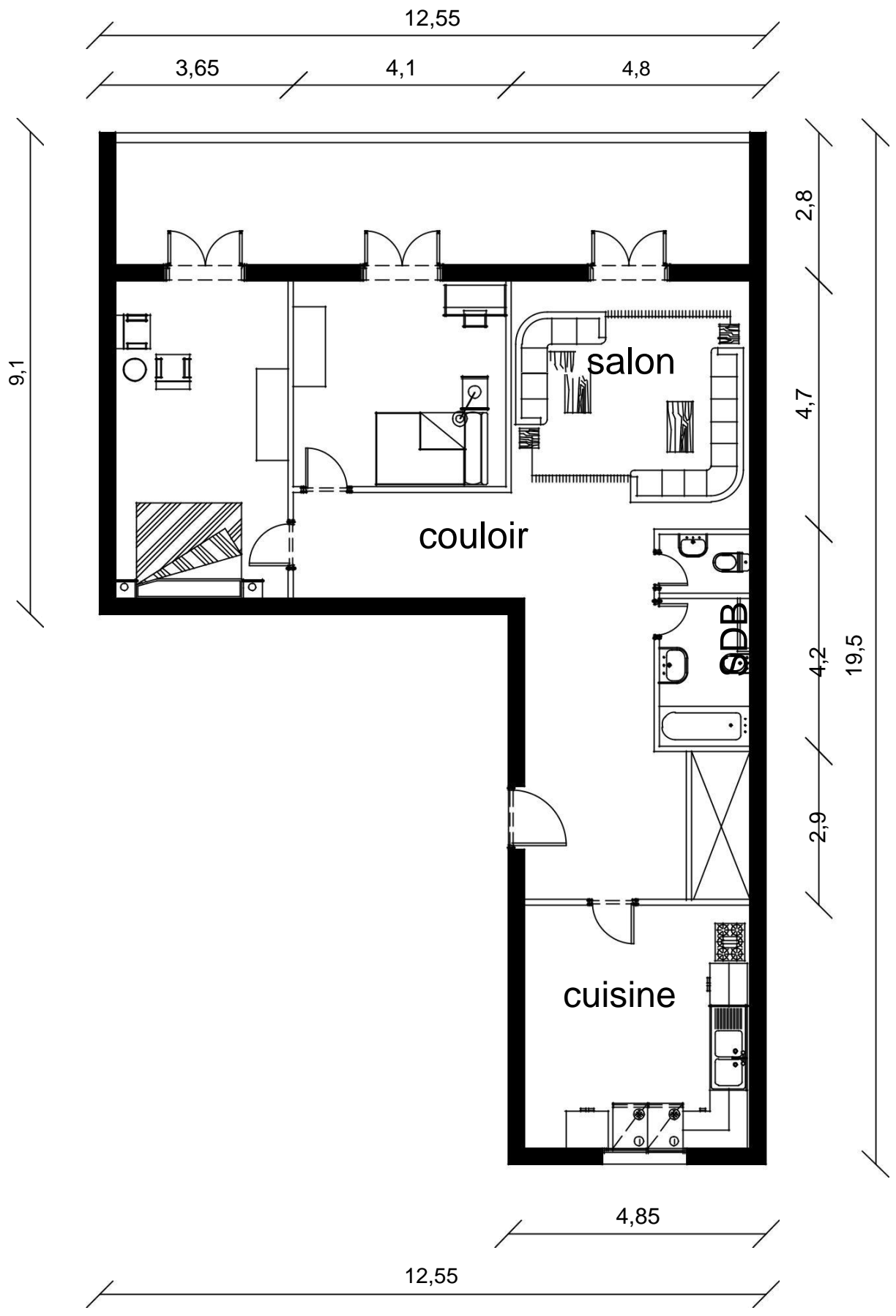




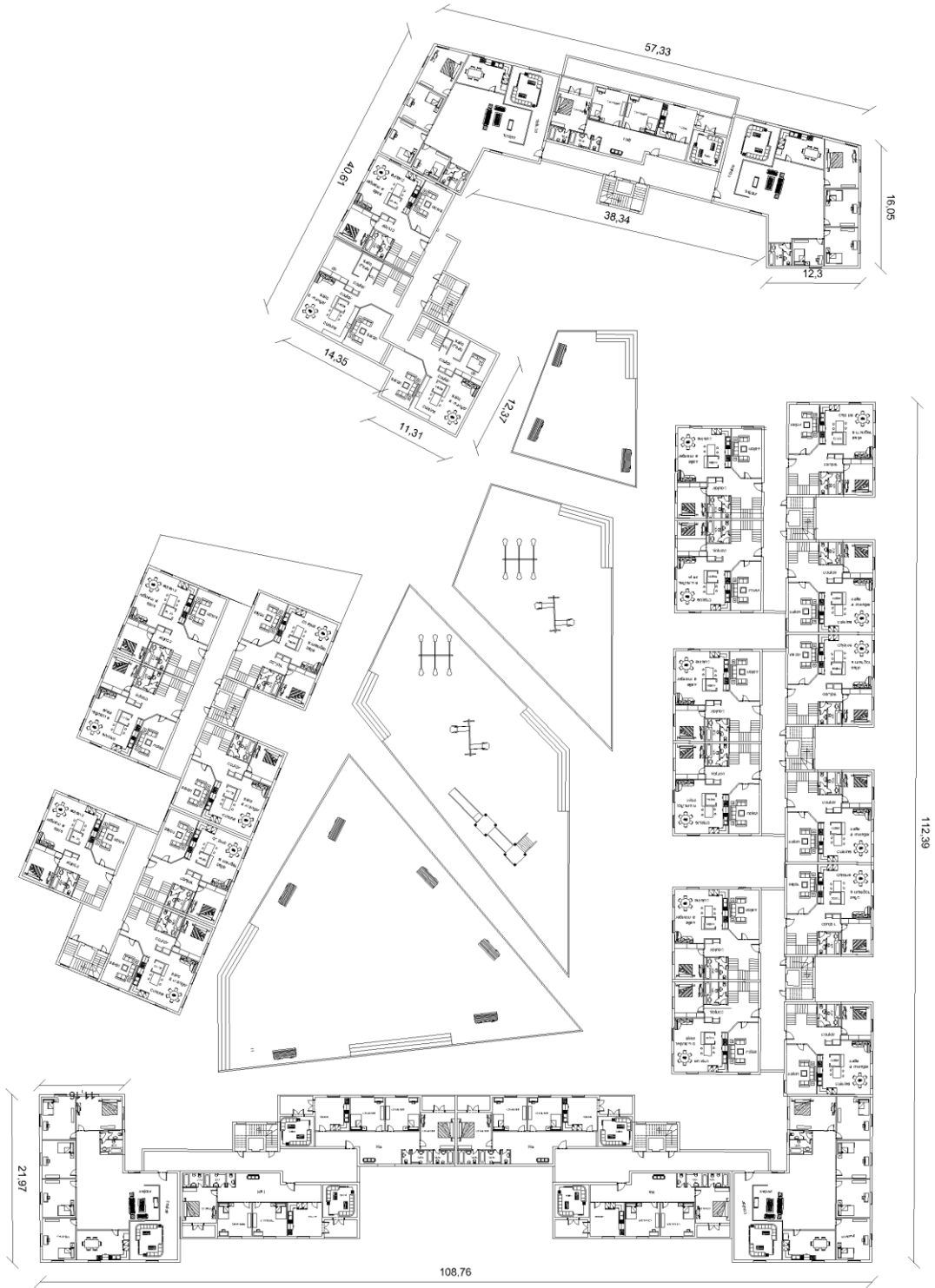


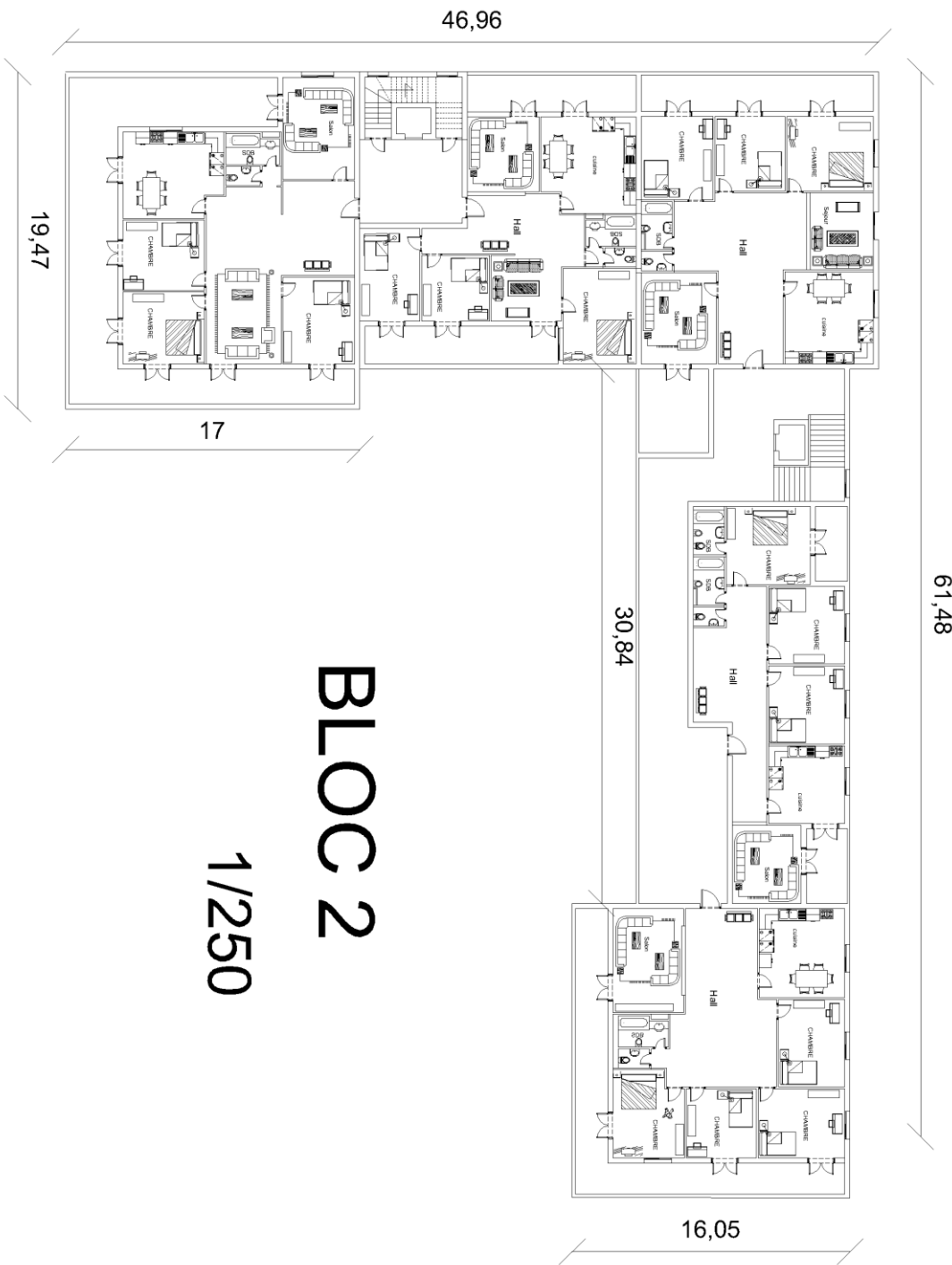
d) Type couloir :





BLOC 1
1/500

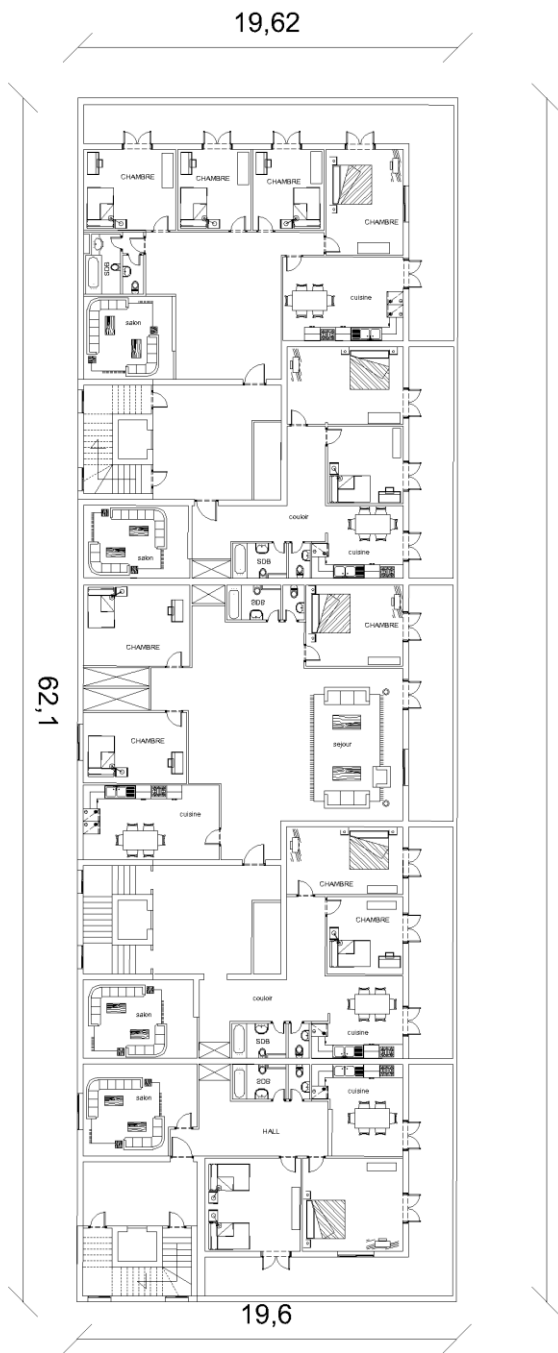


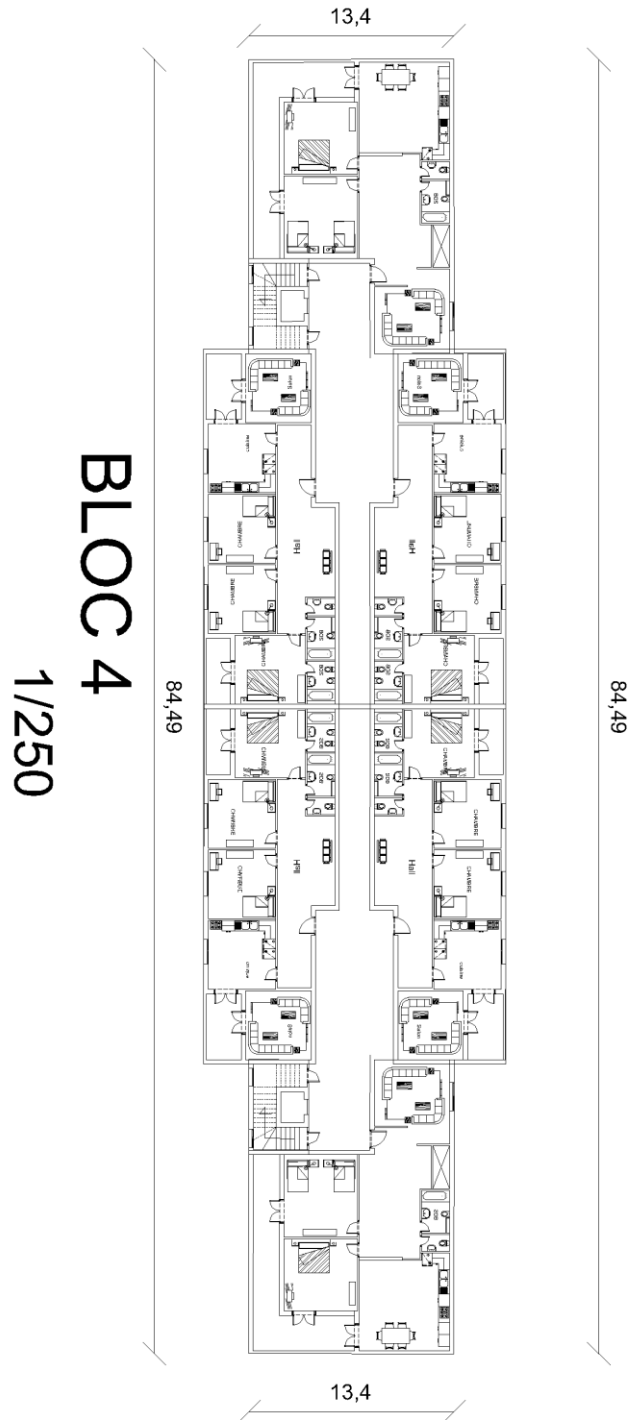


BLOC 2
1/250

BLOC 3

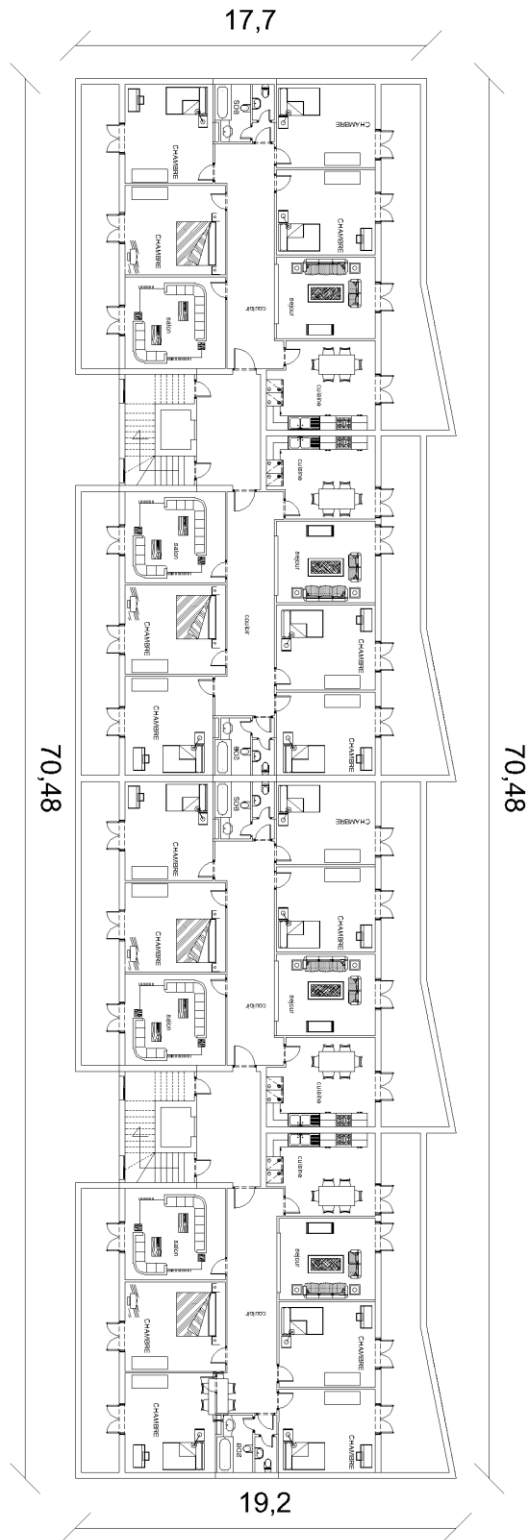
1/250





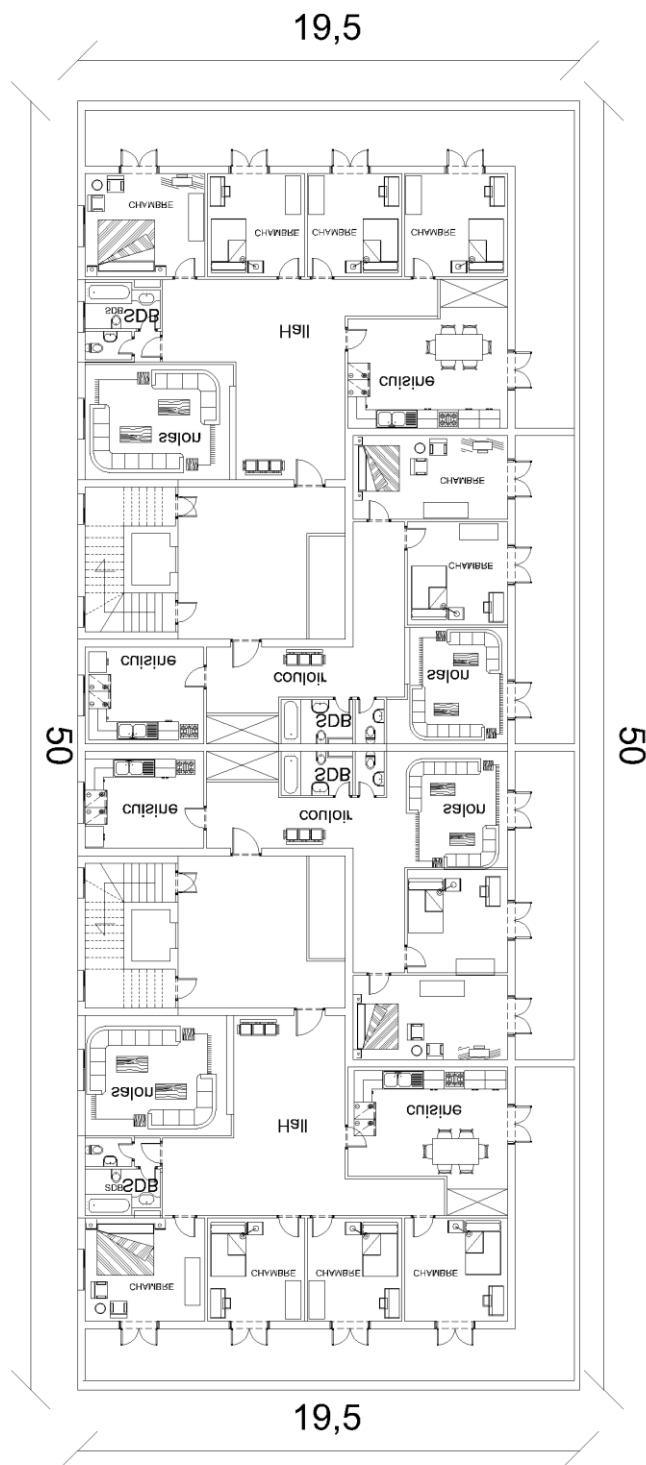
BLOC 5

1/250



BLOC 6

1/250



BLOC 7

1/250



Les façades :

Bloc A:



Façade principale.



Perspective.

Bloc B:

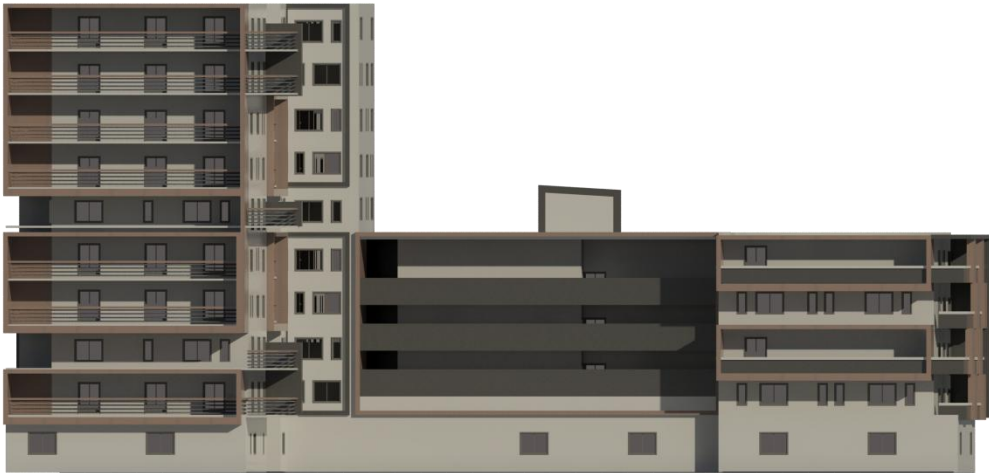


Façade principale.

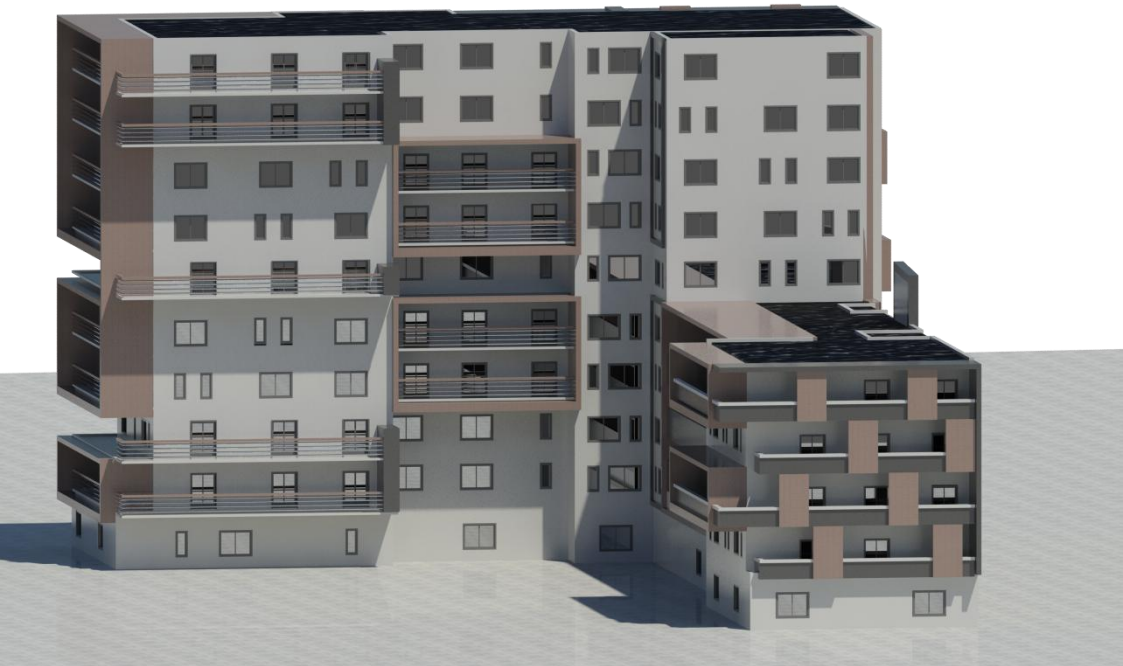


Perspective.

Bloc C:



Façade principale.



Perspective.

Bloc D :



Façade principale.



Perspective.

Bloc E :

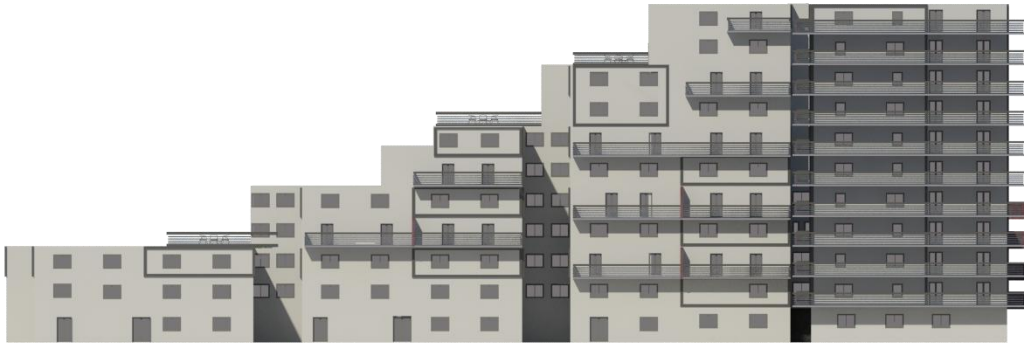


Façade principale.



Perspective.

Bloc F :



Façade principale.



Perspective.

Bloc G :



Façade principale.



Les différentes perspectives de future cité Volani :



Perspective 1.



Perspective 2.



Perspective 3.



Perspective 4.



Perspective 5.



Perspective 6.

Conclusions :

l'habitat partagé peut se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir un ensemble de logement, au sein d'un bâtiment collectif.

Selon les groupes, les projets sont construits dans le respect de valeurs essentielles comme la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain , la mutualisation d'espaces et de ressources

Cette réappropriation de l'acte de concevoir leur logement témoigne du souhait d'un lien social renouvelé et contribue à la fabrication de la ville au sens large.

il y a des caractéristiques communes et des variantes

Parmi ces caractéristiques on trouve :

1. La recherche d'un logement permettant une qualité de vie
2. Un processus partager qui va de l'établissement des valeurs aux éléments les plus concrets de la réalisation
3. La conception puis la réalisation d'un ensemble nommé de différentes manières .
4. Des lieux et des équipements communs tel que la crèche ; bibliothèque ;cafeteria ;salle de jeux pour enfants et adultes ;activités parascolaire ;salle des fêtes

Bibliographie

OUVRAGES:

- 1) Maury, Y. (dir.). Les coopératives d'habitant : méthodes, pratiques et forme d'un habitat populaire. Bruylant, Bruxelles. 2009.
- 2) Bauer, E. (2013) Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit – Investition- und Nutzungskosten in Wohngebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen unter besonderer Berücksichtigung energetischer Aspekte. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.
- 3) MARCHAND Marie-Pierre, « Le Village vertical : un projet de vie « autrement » » In Territoire, n°508,2010, n°508, p36-37.

MEMOIRES:

- 4) MEYER Alain, Pour une autopromotion en France : selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften essai de guide pratique, Mémoire de formation Développement durable et Qualité Environnementale en aménagement du territoire, urbanisme, architecture et construction. Strasbourg, 2007.

ARTICLE :

- 5) DREYFUS Thomas, «Baugruppen : habitat groupé, autopromotion »,Le colibri solidaire et distributif, publié dans le n°3 d'avril 2010, mis en ligne le 29/11/2011.

6)rapport de stage

WEBOGRAPHIE :

- 7) http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/15_coh.htm
- 8) Carriou, C., Ratouis, O., Sander, A. Effervescences de l'habitat alternatif. Metropolitique.11/01/2012.
- 9) <http://refedd.org/habitat-participatif/>
- 10) <http://www.gbv.at/Document/View/4345>
- 11) <http://www.lecolibri.org>
- 11) http://oin.at/_publikationen/PublikationenNEU/Forschungsberichte/Endbericht_NachhaltigesWohnenUndArbeiten.pdf

Annexe