



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's Democratic Republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of Higher Education and Scientific Research  
جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم  
Abdelhamid Ibn Badis University of Mostaganem  
كلية العلوم والتكنولوجيا  
Faculty of Science and Technology  
Department of Architecture



• ..... / Dept. Arch .....

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES DE

MASTER ACADEMIQUE

Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville

Spécialité : Architecture

Option : Habitat et Politique de la Ville

## Thème

**Quelle architecture pour la promotion de l'habitat social  
standard (HSS) à Relizane**

Présenté par :

- ❖ SEMAI Mohammed Oussama
- ❖ ENCADRANT : M. Madjid CHACHOUR
- ❖ CO-ENCADRANT: M. Abdellah BENZIDANE

Soutenu le 04 /Juillet / 2021 devant le jury composé de :

- ❖ PRÉSIDENT: M.Chenafa Nazih
- ❖ EXAMINATEUR: Mme.Maatalah Zineb

ANNEE UNIVERSITAIRE

2020-2021

# DÉDICACE

*Nous dédions ce modeste travail à nos parents. Aucune admiration ne pourrait être à la hauteur de l'amour Dont ils ne cessent de me combler. Que dieu leur procure bonne santé et longue vie. A celui qui nous a soutenus tout au long de ce projet notre famille, frères et nos porches.*

# REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier mon encadreur Monsieur : Madjid CHACHOUR pour le suivie et les précieux conseils qu'il nous fait part, durant et hors les séances de travail avec beaucoup de patience et de pédagogie et de professionnalisme en veillant à nous former et à me fournir des orientations inestimables pour nous initier à mettre un pied dans le monde de l'architecture. Nous avons été très sensibles à la disponibilité que vous nous avez réservée, malgré vos intenses occupations. Avant tout développement sur cette expérience préprofessionnelle, il apparaît opportun d'entamer travail par des remerciements, à ceux qui m'ont beaucoup appris au cours, et même à ceux qui ont eu la gentillesse de faire de cette année un moment très profitable et avantageux.

# Table des matières

<b>Dédicace</b>	<b>I</b>
<b>Remerciements</b>	<b>II</b>
<b>Table des figures</b>	<b>VII</b>
<b>Liste des tableaux</b>	<b>IX</b>
<b>1 Le logement social en Algérie</b>	<b>1</b>
1.1 Introduction . . . . .	3
1.2 Apparition du logement collectif en Algérie . . . . .	3
1.3 La période coloniale 1830-1962 . . . . .	5
1.3.1 Habitat à bon marché (HBM) : . . . . .	5
1.3.2 Habitation à loyer modéré (HLM) : . . . . .	6
1.3.3 Plan de Constantine (1958-1962) et les grands ensembles : . . . . .	7
1.4 LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962- 1966 . . . . .	14
1.4.1 LA RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN - LES BIENS VACANTS. . . . .	14
1.4.2 LES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT . . . . .	16
1.5 LE PLAN TRIENNAL : 1967-1969 . . . . .	17
1.6 LE 1° PLAN QUADRIENNAL -1970-1973- . . . . .	18
1.7 LE DEUXIÈME PLAN QUADRIENNAL 1974 - 1977 . . . . .	19
1.8 PLAN QUINQUENNAL-1979-1987- : . . . . .	20
1.9 LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ou « LOGEMENT SOCIAL » en Algérie . . . . .	21
1.9.1 De 1970 à 1973 : . . . . .	21
1.9.2 De 1973 à 1975 : . . . . .	22
1.9.3 De 1979 à 1996 : . . . . .	22

## TABLE DES MATIÈRES

---

1.9.4	De 1996 à aujourd'hui : . . . . .	22
1.10	Politique de l'habitat et logement collectif en Algérie : . . . . .	27
1.11	Différentes formules de logement social en Algérie : . . . . .	28
1.11.1	Le logement promotionnel en Location-vente L.V : . . . . .	29
1.11.2	Logement Social (L.S) : . . . . .	29
1.11.3	Le logement social participatif (L.S.P) : . . . . .	29
1.11.4	Le Logement Public Locatif (LPL) : . . . . .	30
1.11.5	Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) : . . . . .	30
1.11.6	Le Logement Public Promotionnel (L.P.P) : . . . . .	30
1.11.7	Le logement évolutif : . . . . .	31
1.12	Les influences sur la qualité de l'architecture du logement social de masse en Algérie . . . . .	31
1.12.1	Les acteurs publics : . . . . .	31
1.12.1.1	L'agence de l'amélioration et du développement du logement AADL : . . . . .	31
1.12.1.2	La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) : . . . . .	32
1.12.1.3	L'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) : . . . . .	33
1.12.1.4	L'entreprise de promotion du logement familiale (EPLF) : . . . . .	33
1.13	Conclusion : . . . . .	34
<b>2</b>	<b>Le CONTEXTE RELIZANAIS</b>	<b>35</b>
2.1	Situation et état actuel de l'habitat collectif à Relizane . . . . .	37
2.2	Bref historique . . . . .	40
2.2.1	Antiquité : . . . . .	40
2.2.2	Islamisation : . . . . .	40
2.2.3	La colonisation française : . . . . .	40
2.3	L'évolution du tissu urbain de Relizane . . . . .	42
2.4	Les différentes formules existantes de l'habitat collectif a Relizane . . . . .	43
2.5	Situation du logement social : . . . . .	44
2.5.1	Qui peut prétendre à un logement social en Algérie? . . . . .	44
2.5.2	Qui peut bénéficier d'un logement public locatif (logement social) en Algérie? . . . . .	44
2.5.3	De quoi est constitué le dossier à fournir pour un logement social locatif? . . . . .	45
2.5.4	Où déposer le dossier de la demande d'un logement social locatif? . . . . .	45
2.5.5	Les avantages des handicapés en matière de logement social : . . . . .	46
2.5.6	Les jeunes de moins de 35 ans et le logement social en Algérie : . . . . .	46
2.5.7	Comment sont traitées les demandes de logement social? . . . . .	46

## TABLE DES MATIÈRES

---

2.5.8	Les critères et le barème de notation des demandeurs de logements sociaux : . . . . .	47
2.5.9	A la situation familiale et personnelle : . . . . .	48
2.5.9.1	Situation familiale : . . . . .	48
2.5.9.2	Situation personnelle : . . . . .	48
2.5.9.3	A l'ancienneté de la demande : . . . . .	48
2.5.10	L'affectation des logements sociaux : . . . . .	49
2.5.11	Le recours en matière de logement social : . . . . .	49
2.5.12	Résiliation du contrat de location d'un logement social : . .	50
2.5.13	Les loyers appliqués aux logements sociaux locatifs : . . . . .	50
2.5.14	Le désistement d'un logement social ou le transfert du droit de bail : . . . . .	51
<b>3</b>	<b>L'espace du logement social dans le monde : Analyse de quelques références internationales</b>	<b>52</b>
3.1	Introduction . . . . .	53
3.2	Les passantes Mouans-Sartoux de Comte Vollenweider . . . . .	53
3.2.1	Introduction de l'analyse . . . . .	53
3.2.2	Développement de l'analyse : . . . . .	55
3.2.3	Conclusions et sorties d'analyses : . . . . .	57
3.3	87 logements sociaux A Grasse "Comte Vollenweider" France : . . .	59
3.3.1	Introduction de l'analyse : . . . . .	59
3.3.2	Conclusions et sorties d'analyses : . . . . .	63
3.4	HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP . . . . .	63
3.4.1	INTRODUCTION DE L'ANALYSE : . . . . .	63
3.4.2	Développement de l'analyse : . . . . .	64
3.4.3	CONCLUSIONS ET SORTIES D'ANALYSE . . . . .	70
3.5	SYNTHESE ET LECONS : SORTIES D'ANALYSE . . . . .	71
<b>4</b>	<b>L'espace du logement social à Relizane : Analyse de quelques cas existants</b>	<b>72</b>
4.1	Introduction . . . . .	74
4.2	150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE . . . . .	74
4.2.1	PROGRAMME SURFACIQUE . . . . .	75
4.2.2	PLAN DE MASSE : . . . . .	76
4.2.3	LES PLANS . . . . .	77
4.2.4	LES FACADES : . . . . .	79
4.3	160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE . . . . .	81
4.3.1	INTRODUCTION DE L'ANALYSE : . . . . .	81

## TABLE DES MATIÈRES

---

4.3.2	PROGRAMME SURFACIQUE :	81
4.3.3	PLAN DE MASSE :	83
4.3.4	LES PLANS :	84
4.3.5	LES FACADES :	88
4.4	500 + 500 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS	89
4.4.1	INTRODUCTION DE L'ANALYSE :	89
4.4.2	PROGRAMME SURFACIQUE :	90
4.4.3	Tableaux des surfaces par blocs projetés :	91
4.5	PLAN DE MASSE :	94
4.6	LES PLANS :	95
4.7	LES FACADES :	97
4.8	Conclusion :	99
<b>5</b>	<b>La promotion d'un projet pour l'Habitat Social Standard à Reli- zane</b>	<b>101</b>
5.1	L'assiette choisie pour un modèle adapté :	102
5.2	Introduction	103
5.3	LOCALISATION :	104
5.4	L'analyse morphologique du site :	105
5.4.1	LES TRAMES	105
5.4.2	SYNTHESE DE SITE	106
5.5	LE PROGRAMME	107
	<b>Bibliographie</b>	<b>127</b>

# Table des figures

1.1	exemples de HBM	6
1.2	Exemples de HLM	6
1.3	Plans et Logements « Million » [12]	9
1.4	logements « Million » [3]	10
1.5	Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie [9]	11
1.6	Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959 [10]	12
1.7	Définition des types de logements occupés par la population algérienne [10]	13
1.8	Répartition de la population algérienne en 1960- selon les types de logement [10]	13
1.9	Evolution comparée de la population selon le type de logements à Constantine [8]	15
1.10	Répartition des logements en 1960 et 1973- par type- à Constantine [7]	16
2.1	situation géographique de Relizane par rapport à la carte d'Algérie. (Échelle non définie)	38
2.2	la situation de la wilaya de Relizane dans le nord algérien. (Échelle :1/100.000)	39
2.3	diagramme des âges selon la structure de la population en 2018	40
3.1	Comte Vollenweider - 23	55
3.2	Comte Vollenweider - 1	56
3.3	Comte Vollenweider - 26	57
3.4	Comte Vollenweider - 11	58
3.5	Comte Vollenweider - 11	59
3.6	87 logements a Grass <sub>Comte</sub> Vollenweider Architectes	61
3.7	l'architecture et du patrimoine	62
3.8	Bjarke Ingels Group - 1	64
3.9	Bjarke Ingels Group - 3	68

TABLE DES FIGURES

---

3.10	Galerie des Maisons pour Tous <sub>BjarkeIngelsGroup</sub> – 3 . . . . .	69
4.1	plan de masse . . . . .	76
4.2	RDC TYPE 01 . . . . .	77
4.3	RDC TYPE 02 . . . . .	78
4.4	FACADE PRINCIPALE . . . . .	79
4.5	FACADE POSTERIEURE . . . . .	80
4.6	plan de masse . . . . .	83
4.7	PLAN RDC TYPE 01 (LOCAUX COMMERCIAUX) . . . . .	84
4.8	PLAN RDC TYPE 02 . . . . .	85
4.9	PLAN R+1 . . . . .	86
4.10	FACADE PRINCIPALE 01 . . . . .	88
4.11	FACADE PRINCIPALE 02 . . . . .	89
4.12	plan de masse . . . . .	94
4.13	plan RDC . . . . .	95
4.14	plan R+1 . . . . .	96
4.15	FACADE PRINCIPALE . . . . .	97
4.16	FACADE POSTERIEURE . . . . .	98
5.1	assiette choisie . . . . .	102

# Liste des tableaux

4.1	TABLEAU DES SURFACES F3 . . . . .	75
4.2	TABLEAU DES SURFACES F3a / F3b / F3c . . . . .	75
4.3	BLOCS : A,B,C,D,E,F,G,H (F3) . . . . .	81
4.4	BLOCS : E,F ,G (local commerciaux) . . . . .	82
4.5	Tableaux Récapitulatifs De L'Organisation Du Projet . . . . .	90
4.6	• Bloc A en (R+5) 24 logements F3 ) . . . . .	91
4.7	• Bloc C en (R+5) 24 logements F3 ) . . . . .	91
4.8	Bloc D en (R+5) 24 logements F3 ) . . . . .	92
4.9	• Bloc E en (R+5) 24 logements F3 ) . . . . .	92
4.10	Bloc F en (R+4) 20 logements F3 ) . . . . .	93
4.11	FICH TECHNIQUE GLOBALE ) . . . . .	93

*« “Habiter” est un verbe qui impressionne, qui dit plus qu’il ne contient, qui se prend pour une corne d’abondance, s’ouvre telle la boîte de pandore, se charge de tous les désirs clandestins que le vaste monde adopte comme possibles. »*

*« Paquot. T, 2005, p 163 »*

*« Le droit au logement signifie garantir un abri en permanence à tous, puisque l'étymologie du verbe « vivre » signifie prendre du temps, rester. Le contenu du droit au logement non signifie, seulement, la faculté d'occuper le logement l'histoire de l'habitation est liée aux aspects sociaux, économiques et développement politique de l'humanité. Il est essentiel que ce le logement a des dimensions, des conditions d'hygiène et confort, afin d'assister au dicton de la Constitution fédérale, qui prévoit la dignité humaine comme un principe fondamental, tout comme le droit à l'intimité et à la vie privée, et que la maison est un refuge inviolable. Si ce n'est pas comme ça, ce droit au logement serait mal en tant que droit, puisque considérer le logement comme un lieu qui n'a pas de suffisance et de dignité abriter un être humain, c'est mortifier une norme constitutionnelle. »*

**(CANUTO & VLACH, 2005)**

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

## CONTEXTE DE L'ÉTUDE

L'habitat fait partie des besoins primaires de l'homme. Et des besoins fondamentaux de la pyramide de Maslow, ce dernier est toujours à la recherche de la satisfaction de deux besoins universels et fondamentaux « la nourriture et l'abri », L'homme est toujours à la nécessité d'un toit pour s'y abriter, l'abri est constitué comme l'une des principales préoccupations de toute société humaine, depuis l'aube de l'histoire, l'habitat était l'expression des premiers traits des civilisations de l'existence humaine, et l'a pris des multiples formes suivant la variété des facteurs : naturels, sociaux, culturels, facteur d'équilibre, un facteur de sécurité et de stabilité, depuis la cabane primitive jusqu'à l'habitat contemporain.

Le premier souci de l'homme était la recherche d'une protection qui assure la sécurité contre les forces hostiles, Robert Leroux dit : « le logement répond à trois fonctions : « la protection de l'individu contre le grand vent, la pluie, la neige, le plein soleil, la protection contre les agresseurs tels que les malfaiteurs et la protection de l'intimité contre les indiscrets ». À travers le temps, et avec l'accumulation d'expériences ainsi que l'évolution des besoins de l'homme, cet espace est devenu un lieu significatif, ayant une identité spécifique, à travers lequel s'exprime un mode d'habiter et des pratiques socioculturelles. L'étude des pratiques sociales et spatiales nous renseigne sur la complexité des relations liant l'homme à son espace ; cela se manifeste à travers l'acte d'habiter.

Une maison représente le noyau le plus intime de la familiarité sociale, compte tenu de la manière dont une famille s'organise à l'intérieur d'une ville ou dans les zones rurales.

Chaque culture a créé ses propres façons de construire un refuge familial,

## 0.1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

individuel ou collectif, créant des modèles qui ont fini par assumer ses propres particularités.

Concernant l'influence culturelle sur la conception du logement, l'utilité peut être considérée comme une composante culturelle, dans lequel des distinctions sont faites concernant la valeur du confort dans chaque culture, comme d'autres besoins de base.

*« Les habitations des peuples du monde reflètent les conditions physiques propres à leur environnement ainsi que les préférences et les aptitudes culturelles. » « Philippe L. Wagner »*

En fait, les productions populaires sont considérées comme le meilleur exemple, car elles représentaient la projection d'un ordre culturel et social sur l'espace. Toute cité traditionnelle est le produit des conditions locales (culture, société, mode de vie, climat, site, matériaux...). Une parfaite harmonie entre pratiques sociales et configurations spatiales. [Rapport. A, 1972] Après la révolution industrielle du 19 siècle Cette harmonie disparaissait dans les actes de la production urbaine et architecturale.

Après la 2 guerre mondiale, l'Europe faisait face à une problématique d'habitat Comme réponse à la crise du logement, il fallait reconstruire le plus vite les milliers de logements et des villes détruits par la guerre. Cependant, beaucoup d'architectes s'engageaient dans la reconstruction des villes d'après-guerre, suivant un esprit nouveau tout en adoptant des nouvelles techniques.

Au début du XX siècle, c'est le mouvement moderne qui va entamer une série de transformations sur l'espace traditionnel de la ville et qui va reformuler l'habitat suivant des nouveaux concepts fondés sur l'idée du progrès en reflétant « une esthétique de l'ingénieur », à travers l'adoption des procédés de l'Industrie et des systèmes de préfabrication afin d'apporter une solution au logement du plus grand nombre.

Industrialiser, rationaliser et standardiser sont les trois éléments de base dans la

## 0.1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

production du bâtiment et des nouvelles typologies tel que : les unités d'habitation, les unités de voisinages et les grands ensembles constitués des barres et des tours qui personnifient ce monde moderne

À conséquence de cette standardisation, le logement a été transformé vers un produit de consommation, comme il' a décrit le Corbusier, chef de fil de ce mouvement, « une machine à habiter » qui doit satisfaire les besoins fonctionnels de l'homme tout en négligeant la dimension historique et culturelle.

« À force de sacrifier l'essentiel pour l'urgence, on finit par obliger l'urgence de l'essentiel » Morin.E, « la méthode éthique », seuil, paris, p 51,2004

Dans un contexte du tiers-monde l'Algérie est l'un des pays qui a connu juste après l'Indépendance une crise de logement entraînée par la croissance démographique accélérée et par le phénomène d'exode rural sur lequel le besoin en logement s'accroît. L'espace de vie extérieur est totalement négligé et principalement la végétation qui est mise à l'écart. Alors, on assiste beaucoup plus à une politique de « loger » et non celle « d'habiter » mais la solution s'est présentée de manière à construire des quantités de logements dans un court délai, malgré toutes les tentatives de l'état pour répondre à ces problèmes, et cela, par une multitude de programmes d'habitat « Bouhaba M, « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », C.N.R.S, Paris, p15, 1988 »

En Algérie, au cours des 50 dernières années, nous avons assisté à une croissance démographique rapide et à une concentration urbaine de plus en plus importante, phénomène principalement dû à la croissance démographique et à l'urbanisation. Dans les situations de crise, le logement « social » est devenu une demande fondamentale et un besoin vital. Bien que les pouvoirs publics se soient fixé des objectifs auparavant, le mécanisme de distribution n'a pas toujours répondu aux besoins urgents de ceux qui en ont le plus besoin. Le logement social est devenu un objet. Ce qui est enviable, c'est que c'est le seul espoir d'intégration et d'intégration des pauvres et des sans-abris. C'est un moyen d'éviter l'exclusion sociale. Il est même considéré comme une sorte de capital, une monnaie d'échange, et un l'investisse-

## 0.1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

ment à long terme, à long terme, une valeur refuge et la relation entre l'offre et la demande est le meilleur indicateur du degré de crise. Par conséquent, le logement est loin d'être une considération établie, Pour une grande partie de la population, les seuls refuges inaccessibles sont encore les logements insalubres et les bidonvilles. Le degré d'insécurité du logement est devenu une des caractéristiques des pays du tiers monde, et la croissance démographique a un impact sur l'augmentation du taux d'occupation par habitant. En matière de logement et d'environnement, la baisse du niveau de vie des populations ne fera qu'augmenter le danger de cette instabilité, et elle continuera à se propager, concurrençant en quelque sorte la santé. À partir des années 1970, correspondant au début de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics ont dû faire face à des besoins de logement de plus en plus importants et urgents. Au cours de cette période, plusieurs systèmes et procédés de construction ont été mis en place et testés pour Réaliser la réalisation de logements. Complexe d'habitation, Les modèles architecturaux, tout comme l'importation de systèmes constructifs pour produire le plus de maisons dans les plus brefs délais, sont également nécessaires pour faire face à des situations inattendues et imprévues : comme l'effondrement du château d'Alger ou des bâtiments anciens. La "vieille ville" de Constantine connaît des catastrophes naturelles telles que des inondations, des tremblements de terre et des glissements de terrain.

Le logement dit « social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation, celui-ci est d'abord défini comme un logement économique, il comprend le minimum de confort indispensable sans le luxe. Le logement dit « social » financé entièrement par le trésor public au même titre que l'équipement scolaire est devenu la seule solution « solution » à la crise du logement, et est devenu l'axe principal de la politique de la ville en tant que politique importante. Ainsi, des logements sociaux ont été créés dans les villes visant à accueillir de futurs centres industriels, et d'autres programmes de logements sociaux ont été mis en place dans les centres ruraux afin de relocaliser sur place une partie de la population dans les zones rurales et d'éviter son exode. Programmes d'aide à la construction pour atteindre le même objectif. Ensuite, HLM "Tours et Barres" a éliminé la plupart des logements instables et précaires, Concevoir que l'organisation urbaine ne peut pas éliminer l'isolement social en intégrant le logement social, la saturation de la

## 0.1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

structure urbaine existante, la rareté des terrains et le coût de construction élevé déterminent le nouvel emplacement. Les logements ne peuvent être installés qu'en périphérie des villes dotées de terrains ; il En faveur de la création de nouveaux quartiers juifs, de « villes-dortoirs », de « communautés difficiles » et de « villes à haut risque ». Sous l'influence et la pression de la demande des citoyens, l'offre de logements a progressivement évolué et elle a également bénéficié des progrès technologiques et technologiques, de la généralisation de l'industrialisation des bâtiments, de l'utilisation de systèmes et de procédés préfabriqués et de l'augmentation de l'efficacité a fait augmenter le taux de logement la Production de logements.

La caractéristique de la quantité de logements est la transformation progressive de l'offre et de la demande ; l'augmentation rapide du niveau de revenu et le changement du niveau culturel de la population ont modifié le contenu de cette demande, et il ne s'agit plus d'un simple problème de demande de logement ; le logement doit répondre à des normes de confort spécifiques et doit faire partie d'un environnement urbain coordonné. Certains quartiers résidentiels construits après la dernière guerre mondiale sont devenus insalubres et sont devenus de véritables « bidonvilles », où régnaient la criminalité et l'insécurité ; ils ont remplacé en proportion d'anciens bidonvilles et des logements précaires ; les pouvoirs publics Des efforts sont faits pour mettre en place un mécanisme de recherche d'une solution appropriée : soit les réhabiliter, soit entreprendre leur démolition.

Une nouvelle manière de concevoir le logement social est actuellement à l'essai, plus adaptée aux nouveaux besoins de la population. Ce nouveau concept d'habitat et d'habitat s'inscrit dans le processus de développement économique, de « mondialisation » et de « développement durable », qui sont des caractéristiques du monde dans lequel nous vivons

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

## PROBLÉMATIQUE

Le logement social en Algérie, a toujours suscité un intérêt particulier et a fait l'objet de plusieurs réflexions et interventions. Conçu pour lutter contre l'habitat insalubre et non réglementaire, il garantit la dignité et participe à la cohésion sociale des citoyens, Au lendemain de l'indépendance, le logement était un droit social pour tous les Algériens auquel l'état assurait le financement, vue la disponibilité des ressources financières.

« Bahlouli. A : *"politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie"*-2000. »

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

La croissance du pays se reflète également dans les changements radicaux des données socio-économiques du pays, qui se reflètent dans la forte demande de logements pour les classes sociales les plus pauvres et la forte demande d'écoles, d'hôpitaux et d'autres équipements publics. Services publics de terrain Cette croissance urbaine se traduit par l'expansion spontanée et instable de l'habitat en périphérie des villes et par l'augmentation de la demande de terrains à bâtir.

La nouvelle politique mise en œuvre aujourd'hui a pour objectif fondamental d'accueillir au maximum la population, afin de soulager la demande et d'éliminer les logements instables. Par conséquent, il doit construire des zones résidentielles sociales. En raison de la saturation de la structure urbaine et des prix élevés du foncier, le pays choisit de construire des banlieues urbaines dans des zones reculées dépourvues des équipements (culturels, commerciaux ...) et des infrastructures nécessaires.

En raison de la croissance démographique et de la forte demande de logements, le nombre de maisons est important, les maisons sont donc des dortoirs. Les aspects économiques du logement social rendent le plan inadéquat. En raison de la margina-

## 0.1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

lisation de l'environnement et de la qualité de l'espace, nous avons constaté qu'il y avait un manque important d'espaces verts, de terrains de jeux et de parkings, ainsi que d'extérieurs publics et semi-publics espaces qui ne sont pas de haute priorité.

Ensuite, l'objectif du nombre de bâtiments affectera la qualité du bâtiment, c'est pourquoi nous constatons que la maison est étroite, que la surface des cellules est insuffisante et que l'espace de stockage fait défaut.

En termes d'architecture, nous avons remarqué que les façades sont répétées et similaires, sans repères. L'augmentation du nombre de logements et le regroupement de résidents de différents endroits ont rendu la gestion difficile et causé certains maux sociaux dans la ville.

### PLAN DU MÉMOIRE

Ce manuscrit de mémoire est composé de quatre chapitres. Le premier chapitre regroupe le contexte de notre étude. Le deuxième chapitre comporte l'état de l'art, et le troisième chapitre contient l'environnement utilisé et la conception de ce projet tandis que le dernier chapitre est l'évaluation de notre implémentation.

Tout cela nous mène à poser la question suivante :

- **Comment alors, à travers le logement social, réinventer un cadre de vie adapté aux besoins de la ville et de ses habitants ?**
- **Est-ce-que le programme du logement social est tenu de répondre uniquement à la fonction d'être loger ?**
- **Comment on peut améliorer le logement social dans ses différent volets urbain et architectural et social tout en assurant aux usagers une meilleure intégration et un nouveau cadre de vie adapté ?**
- **Quelle est impact d'une standardisation du logement collectif sur la société, le logement et sur le paysage urbain**

## HYPOTHÈSES

À travers une analyse et une relecture du logement social en Algérie, le but de cette recherche, constituera un essai pour établir une démarche plus qualitative lors de la conception des espaces du logement social, est élaboré un nouveau programme qui touche à la fois le cadre bâti et le cadre urbain du logement social en tenant compte des nouvelles mutations qui ont touché la société algérienne et assurer l'habitabilité au sein d'une ville inclusive, et permettre l'intégration de l'habitant dans son milieu social et dans sans environnement, pour mieux vivre et s'approprier son habitat.

## OBJECTIFS

- La volonté de légiférer autour de l'attribution de logements sociaux soutenus  
La dimension sociale de la politique urbaine.
- Réfléchir aux contraintes qui affectent la qualité du bâtiment « concept »  
Quelles sont les perspectives de logement social et de qualité immeuble.
- Rechercher et analyser le cadre juridique et administratif du logement social en Algérie.
- Changer l'image de ZHUN (marquer une rupture avec les produits standards au fil des années 70 grands groupes sont des bars et des tours à haute densité  
Avantages des produits alternatifs pour l'ensemble du collectif et l'ensemble de l'individu
- Essai d'élaboration d'une démarche qualitative pour concevoir un programme de logement inclusif et habitable et améliorer le logement social dans les différents volets urbain et architectural en passant de l'espace privé (la cellule, logement), espace semi privé (blocs) vers le plan de masse (la qualité environnementale).

## MÉTHODOLOGIES DE RECHERCHE

Pour aboutir à des réponses objectives aux questions posées au préalable, notre travail s'effectue selon la méthodologie suivante : une recherche bibliographique, englobant une consultation de plusieurs ouvrages généraux, quelques mémoires d'étudiants de fin d'études, et consultation des sites électroniques. On va choisir la méthode historique pour l'explication du phénomène habitat en Algérie « surtout le logement social » dans toutes ces facettes « planification, financement, etc. » L'actualité de notre sujet de recherche et son aspect pratique nous oblige d'enquêter auprès des individus, des institutions et des organismes, tels que « les BET, les entreprises, les ministères, les directions, etc. Collecte des données statistiques avec quelques documents cartographiques et rapports écrits (les instruments urbains) l'outil utilisé dans cette étude est cartographique assisté par un logiciel de dessin informatique (AUTOCAD)



# Chapitre 1

## Le logement social en Algérie

### Sommaire

---

<b>1.1</b>	<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Apparition du logement collectif en Algérie</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>La période coloniale 1830-1962</b>	<b>5</b>
1.3.1	Habitat à bon marché (HBM) :	5
1.3.2	Habitation à loyer modéré (HLM) :	6
1.3.3	Plan de Constantine (1958-1962) et les grands ensembles :	7
<b>1.4</b>	<b>LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962-1966</b>	<b>14</b>
1.4.1	LA RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN - LES BIENS VACANTS.	14
1.4.2	LES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT	16
<b>1.5</b>	<b>LE PLAN TRIENNAL : 1967-1969</b>	<b>17</b>
<b>1.6</b>	<b>LE 1° PLAN QUADRIENNAL -1970-1973-</b>	<b>18</b>
<b>1.7</b>	<b>LE DEUXIÈME PLAN QUADRIENNAL 1974 - 1977</b>	<b>19</b>
<b>1.8</b>	<b>PLAN QUINQUENNAL-1979-1987- :</b>	<b>20</b>
<b>1.9</b>	<b>LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ou « LOGEMENT SOCIAL » en Algérie</b>	<b>21</b>
1.9.1	De 1970 à 1973 :	21
1.9.2	De 1973 à 1975 :	22
1.9.3	De 1979 à 1996 :	22

---

1.9.4	De 1996 à aujourd'hui : . . . . .	22
<b>1.10</b>	<b>Politique de l'habitat et logement collectif en Algérie : . . .</b>	<b>27</b>
<b>1.11</b>	<b>Différentes formules de logement social en Algérie : . . .</b>	<b>28</b>
1.11.1	Le logement promotionnel en Location-vente L.V : . . .	29
1.11.2	Logement Social (L.S) : . . . . .	29
1.11.3	Le logement social participatif (L.S.P) : . . . . .	29
1.11.4	Le Logement Public Locatif (LPL) : . . . . .	30
1.11.5	Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) : . . . . .	30
1.11.6	Le Logement Public Promotionnel (L.P.P) : . . . . .	30
1.11.7	Le logement évolutif : . . . . .	31
<b>1.12</b>	<b>Les influences sur la qualité de l'architecture du logement social de masse en Algérie . . . . .</b>	<b>31</b>
1.12.1	Les acteurs publics : . . . . .	31
<b>1.13</b>	<b>Conclusion : . . . . .</b>	<b>34</b>

---

## 1.1. INTRODUCTION

Pour autant que nous puissions remonter à l'histoire humaine, nous avons remarqué ces efforts. Pendant longtemps, le déploiement par des personnes a pour but de répondre à deux besoins fondamentaux : nourriture et abri. Alors après l'apparition de la nourriture, une autre préoccupation fondamentale de l'humanité est qu'il doit y avoir un toit pour le couvrir. Cette de plus, ce n'est pas un hasard si la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 a été reconnue. Chacun a le droit de posséder un logement décent. Si la déclaration de ce droit est simple, alors son la mise en œuvre n'est pas du tout réalisable et nécessite d'énormes efforts de la part du gouvernement pour atteindre. Réaliser la meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements. Les autorités de notre pays sont conscientes de l'impact du logement dans toute politique de développement. Économie et société, essayant de résoudre le problème par tous les moyens possibles. Face au besoin de mise à l'échelle, des actions supplémentaires sont nécessaires. Le pouvoir de l'État s'est vite fait sentir, et à cet effet, divers programmes de logement et le collectif est encouragé. Même l'opération de construction de logements privés n'a pas resté à l'écart et obtenez une autorisation dans un cadre réglementaire clairement défini.

## 1.2. APPARITION DU LOGEMENT COLLECTIF EN ALGÉRIE

Nous ne pouvons pas parler de logement collectif en Algérie sans donner un bref aperçu historique sur ce dernier.

En Europe, les premières expériences de « logement social » ont été menées en Écosse. Puis en Belgique et au Danemark entre 1820 et 1887. De cette expérience sont apparues deux la façon de concevoir le logement social. La première tendance représentée par la France pense dans le futur, il existera dans l'habitat sous forme de bâtiments collectifs. Autres courants représentés. Les Britanniques soulignent les avantages du logement personnel et de l'accession à la propriété dans les maisons résidentielles. Raymond Unwin a mené des recherches sur la conception de sa maison plus adaptée aux besoins du Royaume-Uni, il valorise surtout la normalisation. Les architectes du mouvement moderne reprendront l'étude des utopistes, tels que Ledoux et Boullée tenteront de reproduire des idées précédemment rejetées. L'application la plus proche du dilemme commercial par J.B. Godin à Guise (1871),

Concrétisée dans le familistère où est expérimentée pour la première fois l'idée de logement social. L'apparition des Grands Ensembles est liée aux transformations

## 1.2. APPARITION DU LOGEMENT COLLECTIF EN ALGÉRIE

---

qui ont touché en profondeur la ville et la société qui y vivait et dont les origines remontent à l'évolution de la ville dans le temps. De ce fait, les chercheurs s'accordent à les situer dans les différentes phases de la mutation de la ville Industrielle, ils sont le résultat d'une multitude de courants, non seulement de ceux qui ont contribué à la définition du logement social à partir des cités ouvrières construites dès le milieu du XIX e siècle, mais aussi de ceux qui ont préconisé de nouvelles fondations urbaines en s'appuyant sur une esthétique architecturale adaptée au logement du plus grand nombre. L'expression « Grand ensemble » apparut en 1935 sous la plume de l'urbaniste Maurice Rotival qui visait à moderniser la banlieue et lutter contre la lèpre pavillonnaire.

Du point de vue architectural, le « grand ensemble » tire ses origines à la fois de la conception urbaine des cités-jardins, des HBM, et des Siedlungen du Bauhaus. Les théories urbaines qui les sous-tendent ont été développées par un groupement d'architectes, lors des Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne (CIAM) qui se sont déroulés entre 1928 et 1959. Walter Gropius, Le Corbusier, Alberto Sartoris, Mart Stam, Jose Luis Sert en étaient les représentants les plus célèbres.

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

La production du logement collectif s'est faite dans des conditions politiques, économiques, démographiques et socioculturelles spécifiques. Le logement collectif algérien est une reproduction du logement collectif social importé des pays industrialisés et notamment de la France (plan de Constantine, 1958). Après l'indépendance, les pouvoirs publics ont réalisés les ZHUN (grand ensemble de 1200 logements et plus) en maintenant la formule des grands ensembles pour répondre à un besoin pressant en logements. Les grands ensembles urbains réalisés depuis l'indépendance, et ce, à travers tout le territoire national. Ils ont été érigés sous la pression de l'urgence. Ils se sont caractérisés par la répétitivité des bâtiments.

Les décideurs de l'époque pensaient que s'était le seul palliatif pour combler l'énorme déficit enregistré dans le secteur de l'habitat. Il fallait répondre à un besoin afin d'éviter une pression sociale.

La possession d'un logement revêt une importance capitale pour ne pas dire vital pour le citoyen à un tel point que l'état algérien en avait fait un droit constitutionnel, au même titre que la sécurité sociale, le savoir, la santé et l'emploi. Le résultat se traduit aujourd'hui par une uniformité dans la typologie des logements réalisés, une

concurrence acharnée dans l'absence d'imagination une reproduction à l'infini des bâtiments, type HLM des années 70.

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

L'enquête sur l'évolution de la politique urbaine de l'Algérie ne peut ignorer le fait de la colonie, qui a profondément marqué le modèle urbain de l'Algérie. Choisissez le développement urbain selon la volonté et les intérêts de la force dominante. Dans le « Plan Constantine », l'exemple français inspirera des modèles conceptuels de villes à reconstruire en Algérie et différents types de maisons à aménager. La conception et la construction de « logements sociaux » importés de France ont conduit à l'émergence de « grands quartiers résidentiels » et de paysages urbains similaires, et le premier lot de logements collectifs a été construit pour faire face à la grave pénurie de logements et affecter la ville. Depuis le début de ce siècle, les populations européennes, en particulier les Algériens, se sont déversées dans les anciennes communautés traditionnelles, en particulier la Casbah, et depuis la fin des années 1930, elles se sont déversées dans les grandes villes et les bidonvilles de banlieue.

La période coloniale est caractérisée par l'apparition de trois formes de logement collectif :

#### 1.3.1. HABITAT À BON MARCHÉ (HBM) :

Il s'agit des logements sociaux destinés à la classe ouvrière, mis en place en France à partir de 1894, et remplacés en 1950 par Voir les habitations à loyer modéré (HLM). Le premier bilan est cependant très modeste : 3000 logements à bon marché sont construits de 1895 à 1903, par 109 sociétés (L'union sociale pour l'habitat). En Algérie, ce type d'habitat était destiné à loger la population rurale attirée par la ville, à la recherche d'un travail rémunéré et de la sécurité.

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

---

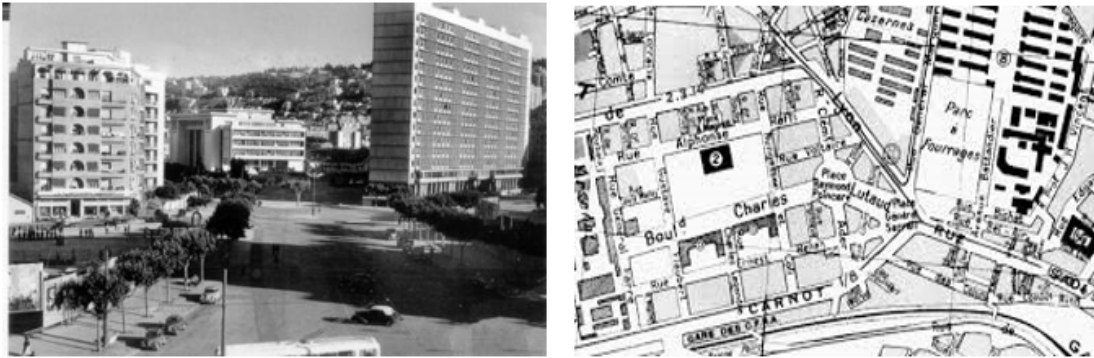


FIGURE 1.1 – *exemples de HBM*

#### 1.3.2. HABITATION À LOYER MODÉRÉ (HLM) :

C'est un logement social destiné à remédier à la dégradation du parc immobilier causée par la Seconde Guerre mondiale, puis à améliorer les conditions de logement des populations défavorisées. La perception de la population de l'HLM est tout aussi défavorable, car on a associé la dégradation des lieux à la délinquance, au manque de civisme et à la ruralité des habitants.



FIGURE 1.2 – *Exemples de HLM*

### 1.3.3. PLAN DE CONSTANTINE (1958-1962) ET LES GRANDS ENSEMBLES :

Jusqu'en 1958, la gestion des problèmes d'urbanisation était du ressort des collectivités locales. Ces actions dépendent des moyens et des ressources disponibles au niveau local, avant 1958, il n'y avait pas de stratégie planifiée et coordonnée entre les forces militaires et civiles. Le Plan de Constantine a été lancé en décembre 1958, il s'inscrit dans la politique globale de développement de l'Algérie. Parmi ses objectifs, on note des tentatives d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne dans le cadre du système colonial. Le plan a établi une organisation qui a coordonné toutes les opérations, qui était une approche planifiée des solutions possibles aux incidents liés à l'insurrection, et a fourni des mesures correctives pour les aspects négatifs et graves liés à la colonisation. L'un des objectifs du plan de Constantine est de planifier la réinstallation d'un million de personnes dans les zones rurales et urbaines, Ce plan d'action coordonné a duré cinq ans de 1958 à 1963. Le Plan de Constantine insiste sur la réinstallation de la population et la transformation de la structure spatiale. Cette mesure est considérée comme le meilleur moyen d'intégration sociale et culturelle, et c'est aussi une promotion sociale pour certains Algériens. En plus de la création d'emplois et du développement industriel, le plan prévoit également un emplacement important pour le logement et le logement. L'allocation d'hébergement est la suivante :

- Maisons urbaines construites selon les normes traditionnelles, y compris les bâtiments urbains. Cette catégorie est meilleure que les maisons semi-urbaines, avec un total de 200 000 unités de logement.
- Conçu pour remplacer l'hébergement rural traditionnel et fournir un logement décent aux sans-abris.

La production de logements sociaux et de logements normatifs évolue. La production précédente dépendait du rôle régulateur du marché, elle était conçue pour répondre aux besoins de la population européenne. Ce secteur deviendra un nouvel outil politique pour la population algérienne, dans un sens de redéfinition, il sera aussi un moyen de réorganisation spatiale. Rapport de banlieue. Le Projet de Construction des Mille Villages intègre le Groupe A créé pendant la guerre et ralentit la sortie des zones rurales, il a donné les conditions pour permettre au prolétariat rural de mieux s'intégrer dans la société par de nouvelles activités, les nouvelles priorités sont devenues :

- Fournir un logement de qualité à une partie de la population qui ne trouve pas ou ne peut pas trouver de logement pour diverses raisons

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

---

- Fournir un logement de transition à d'autres personnes qui ont déménagé de manière simple ou à celles qui sont sales, qui peuvent avoir utilisé la propriété ou payé un salaire.

Les logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent ont des loyers inférieurs. Réfugiés en général, ces occupants grossiers n'ont aucun effort financier. Bidonvilles Dans la province de Constantine, 26400 maisons urbaines et 12 200 cases rurales sont réparties en 5 ans. Le nombre de maisons spécifié dans le nouveau plan est équivalent au nombre de maisons de la zone 176 % de l'état de style européen est en production depuis plus d'un siècle ; l'ambition du projet lui permet de se reconstruire avec les caractéristiques suivantes, il a donc une dimension et une envergure nouvelles, et sa situation est comparable à celle de la France après la Seconde Guerre mondiale. À l'échelle mondiale, il est urgent de remplacer l'environnement bâti détruit par la guerre.

L'opération de reconstruction à grande échelle vise à atteindre les principaux composants périphériques objectifs ; le modèle conceptuel de la reconstruction de l'Algérie s'inspirera des exemples français suivants et des types de logements sociaux à développer, puisque la construction du grand complexe a commencé, le processus de planification et de construction détaillée de l'Algérie Les travaux n'ont pas encore pris effet. En 1958, à Constantine, Bellevue-Ouest prévoyait de construire 800 maisons. Les droits de propriété des maisons de la ville d'El Bir s'appelaient El Bir Vertical, son but était d'absorber à nouveau des bidonvilles pendant la même période, appelés « quartiers d'habitation ». Ces trois opérations sont traitées selon la procédure Z.U.P : d'abord traiter la zone d'urbanisation, le plan a été établi en France en 1958 et n'a été étendu à l'Algérie qu'en septembre 1960. Partiellement fourni

Les procédures d'urbanisme et de surveillance urbaine prescrites par Z.U.P. Affecté la conception du plan Constantine. L'objectif de ZUP en France est de maîtriser d'abord la superficie foncière, ce qui permet le sens de la croissance urbaine et des investissements planifiés, afin que ceux-ci soient mieux maîtrisés. L'objectif de -ZUP- sera de restaurer la maîtrise de la fonction urbaine du système foncier et mode d'occupation de l'espace., Est-ce la légalisation de l'intervention de l'autorité administrative dans le domaine foncier, des privilèges spéciaux de Common Law sont accordés aux autorités administratives et aux concessionnaires des institutions publiques. si l'autorité administrative décide que les terrains compris dans un périmètre donné seraient érigés en - Z.U.P.-, puis une concession est désignée. L'exploitant est chargé de l'équiper, et il dispose d'un droit de premier refus sur tous les sites, Si cette procédure paraît efficace dans l'organisation et la maîtrise foncière du développement urbain en France, mais en Algérie, elle bute sur l'ampleur et

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

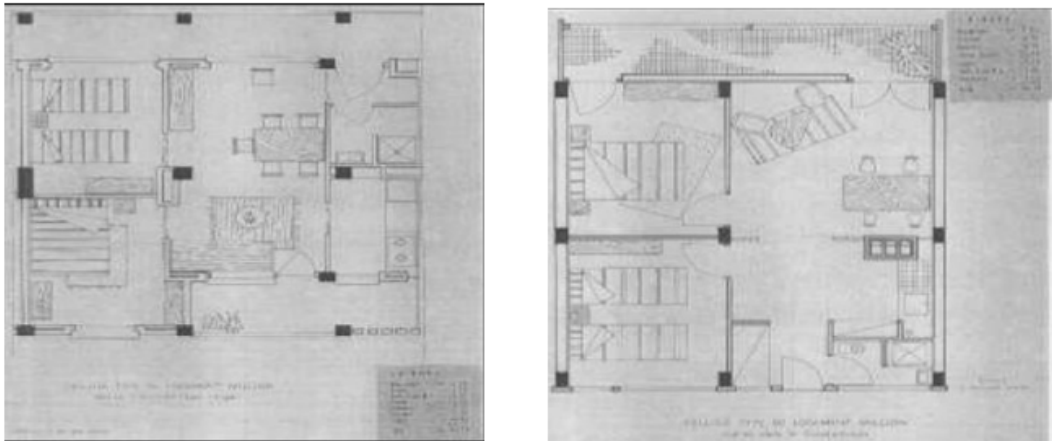
---

la spécificité des enjeux d'urbanisation ; faute de statistiques fiables, la procédure vise à ralentir et contenir villes Croissance incontrôlable La croissance urbaine informelle et la croissance démographique dépassent les meilleures hypothèses, et la production de logements à grande échelle est préparée pour la majorité de la population, afin que tout le monde puisse l'utiliser, y compris ceux qui vivent dans des bidonvilles avec de mauvaises conditions de logement ; cette partie de la population souffre cas de la «pure assistance», outre ces considérations d'ordre économique, culturel et architectural, l'habitat a besoin d'un certain temps pour s'adapter à l'environnement puis à l'habitat qu'il forme. Bidonvilles.

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

« Le problème n'est pas tant de connaître l'efficacité des outils dont nous disposons pour créer des logements, que de savoir si la priorité donnée jusque- là à la construction de logements, est véritablement dans le contexte algérien, un facteur irréversible de promotion sociale » [5]

Une série d'études sur l'urbanisation de la population algérienne, à travers ses conditions d'habitat, ses capacités économiques et son mode de pratique de l'espace urbain a établi le constat suivant « Une politique du logement à tout prix, dans une économie pauvre, outre ses conséquences inflationnistes, impose des choix et par conséquent l'exclusion des insolubles, créant ainsi une ségrégation sociale grave » [6]



**FIGURE 1.3** – Plans et Logements « Million » [12]

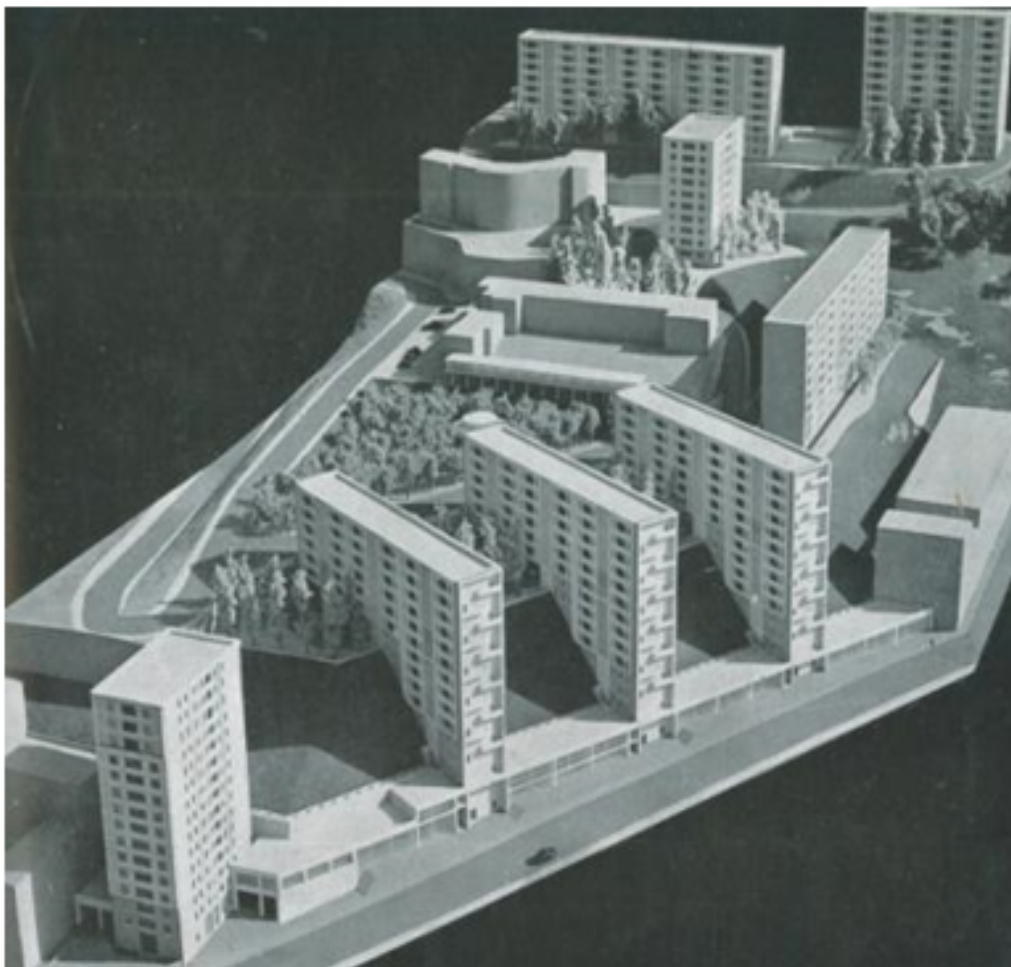


FIGURE 1.4 – logements « Million » [3]

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

---

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

FIGURE 1.5 – *Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie*[9]

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

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

FIGURE 1.6 – Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959 [10]

### 1.3. LA PÉRIODE COLONIALE 1830-1962

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

FIGURE 1.7 – Définition des types de logements occupés par la population algérienne[10]

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

FIGURE 1.8 – Répartition de la population algérienne en 1960- selon les types de logement[10]

## 1.4. LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962- 1966

### 1.4.1. LA RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN - LES BIENS VACANTS.

Par rapport à Alger, l'environnement bâti libéré par les Européens à Constantine, Oran et Annaba est estimé à 98 000, ce qui est relativement petit. A Constantine, en juillet 1962, il était estimé à 3 304 unités. En 1960, le nombre de maisons était estimé par les Européens à 11 000 unités. Cette situation a été causée par l'occupation et le processus de cession immobilière en faveur des Algériens sur la veille de l'indépendance du pays. Interprétation du décret du 24 août 1962 pour assurer la protection et la conservation des biens vacants : « Afin d'assurer la gestion de tous biens, mobiliers ou immeubles vacants, ou les titulaires légaux de leur usage , occupation et jouissance de l'un de leurs droits, ils ont l'occupation et la jouissance pendant plus de deux mois, l'article 13 de la même loi autorise l'expulsion immédiate sans intervention judiciaire, qui est l'un de ces droits - article 1 le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdit toutes les transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers.

Le décret n° 63-64 du 18 février 1963 prévoit une forme de gestion temporaire de l'inoccupation, qui détermine l'aide au logement pour les locaux d'habitation et considère la distribution des logements inoccupés comme une autorisation instable et révocable. Le loyer constituera un moyen de répartition géographique ; il s'agit d'un outil efficace de valorisation des logements qui profite aux détenteurs du pouvoir économique et politique d'utilisation ; le statut des logements vacants sera déterminé par le règlement n°66-102 du 6 mai 1966, devient propriétaire d'un bien vacant et la décision met fin à la spéculation : le décret n°66-68 du 23 avril 1968 précise clairement le statut des occupants d'un logement devenu propriété de l'État.

Il est mis fin à l'insécurité, à l'arbitraire et à la précarité de l'attribution, à l'arbitraire de l'administration ; les occupants bénéficient de la protection de la loi en matière de violation de domicile, le mode d'occupation des logements vacants est intimement lié au processus de restructuration sociale de la ville ; le mouvement spontané de prise de la ville, les critères d'appropriation de l'espace ont eu pour conséquence une nouvelle répartition de la population dans différentes catégories de logements[13]

- Les logements européens représentent, par leur localisation, des espaces straté-

#### 1.4. LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962- 1966

---

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

- À la veille de l'indépendance, en Algérie, le secteur informel du logement contenait plus de la moitié de la population Algérienne, en 1966, au terme de la restructuration sociale de la ville, il est constaté un report vers les logements de type européen, au détriment de l'informel, cette nouvelle répartition avait entraîné la diminution du nombre de bidonvilles [11]

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

FIGURE 1.9 – Evolution comparée de la population selon le type de logements à Constantine[8]

#### 1.4. LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962- 1966

Type de logement	Estimation 1960		Estimation 1973	
	Nombre de logements	% parc total	Nombre de logements	% parc total
Bidonville .	8 200	21,1	3 800	8,2
Habitat illégal .	9 400	24,2	10 300	22,2
Recasement .	500	1,3	4 000	8,6
Traditionnel -Veille - Ville .	5 600	14,4	5 500	11,6
Européen .	1 500	3,9	23 000	49,4
Total .	38 700	100	46 600	100

FIGURE 1.10 – Répartition des logements en 1960 et 1973– par type– à Constantine[7]

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

#### 1.4.2. LES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT

Le plan de développement de l'Algérie a été lancé pour jeter les bases matérielles de la croissance économique et de l'austérité économique, ce qui est déterminé par les pouvoirs publics et ne permet pas de répondre aux préoccupations de tous. La croissance démographique est susceptible de stagner. Le progrès économique et social risque de compromettre l'amélioration des conditions de vie de la population. Il s'agit de l'accélération de la croissance démographique du pays, de la demande démographique du secteur du logement et de la recherche sur l'équilibre de l'allocation des ressources poussera les pouvoirs publics à l'étape suivante : le développement des étapes, c'est-à-dire pour réaliser le plan de logement social, l'objectif de la première étape (c'est-à-dire le fondement économique et le soutien matériel du « projet d'entreprise ») n'est pas encore atteint. Entièrement réalisé. Les critères de réussite du plan de développement sont la collecte d'informations, l'établissement de données statistiques rigoureuses au bon moment, la cohérence des prévisions, la clarté de l'orientation, la capacité de concevoir et d'utiliser la technologie prédictive pour concevoir des conditions importantes pour ces plans. L'une des caractéristiques des pays sous-développés est leur faible organisation, et l'un des facteurs restrictifs est la faible circulation de l'information. La mise en œuvre du « Plan de développement » a mobilisé un grand nombre de ressources

humaines, matérielles et financières des pouvoirs publics, et a fixé des objectifs clairs pour chaque étape.

## 1.5. LE PLAN TRIENNAL : 1967-1969

Les troubles socio-économiques avant et après l'indépendance du pays ont touché tous les secteurs d'activité. Dans la stratégie de développement mise en œuvre après l'indépendance de l'Algérie, le logement et l'habitat ne sont généralement pas des domaines d'intervention prioritaires : les investissements sont orientés vers le secteur de la production, la création d'emplois, le développement du système éducatif et le niveau de vie. L'un des premiers objectifs à atteindre. Le choix politique d'allouer des ressources financières et des moyens de production à des secteurs autres que l'habitat et l'habitat s'explique par une surestimation du parc immobilier disponible en 1962. En revanche, les flux migratoires et les exodes des populations rurales n'ont pas été soutenus par les pouvoirs publics.

Après l'indépendance, de 1962 à 1966, le taux de livraison des programmes du secteur public, des programmes urbains et ruraux n'a pas dépassé 6000 ménages par an, cette période a été caractérisée par l'achèvement ou l'achèvement d'un grand nombre de maisons laissées par les Européens. En 1964, le pouvoir politique déclarait : "Les maisons abandonnées des Européens ne suffisent plus. En plus des 65 000 espaces extérieurs prévus dans les zones rurales, 75 000 nouvelles maisons doivent être aménagées dans les villes et les villages." Logement acceptable, les efforts doivent être concentrés sur des initiatives individuelles et collectives, et l'État doit promouvoir la propriété du logement, notamment par le biais de la location-vente

En 1965, le Comité Interministériel de l'Habitat est mis en place. Il a pour mission d'achever systématiquement tous les sites abandonnés, soit 38 000 logements urbains et 4 000 logements ruraux. L'avancement du projet varie de 3 % à 65% . Cette opération a nécessité un de 5 100 millions de DA de dépenses, il a été achevé entre 1970 et 1971, les modes de financement dépendent presque entièrement des ressources financières publiques. À l'issue de ces travaux, une construction à grande échelle de 34 000 logements a été réalisée en milieu rural. Il s'agit d'une autorisation de plan de 280 millions de D.A., dont plus de 40 millions de D.A. ont vocation à servir à l'autoconstruction.

Le premier plan triennal a mobilisé 11 milliards de dinars d'investissement ; dans le plan de 11 milliards de Dinar de budget, 2,62% des fonds ont été utilisés pour

## *1.6. LE 1° PLAN QUADRIENNAL -1970-1973-*

---

le logement, dont 83% pour le secteur de la production. 45% est utilisé dans les industries des hydrocarbures, de la sidérurgie, de la pétrochimie et des machines. Au cours du premier plan triennal (1967-1969-), la part des investissements en logements (soit 3,6 % du budget d'équipement) est restée faible. Au cours de la période du plan triennal, la politique du programme spécial Le développement a pour but de développer les zones de pauvreté et d'établir un équilibre régional.

## **1.6. LE 1° PLAN QUADRIENNAL -1970-1973-**

Le plan a mobilisé 27,740 milliards d'aides au développement, dont 69 % ont été investis dans le secteur de la production et seulement 4,13 % ont été utilisés dans le logement ; lors du premier plan quadriennal, cette part budgétaire a atteint 5,4 %. Le premier plan quadriennal propose un objectif de 100 000 logements par an. Sur les 400 milliards d'investissements de la période de développement, 15 % seront consacrés au logement ; le plan quadriennal. Il a été mis en œuvre jusqu'à 36 milliards de DA, au lieu des 27,7 milliards prévus précédemment. Le plan propose de construire 45 000 logements en milieu urbain, ce qui participe à l'apaisement des tensions existantes dans certaines villes. Le projet prévoit un budget de 1,2 milliard de DA. À terme, d'ici fin 1978, 18 000 logements urbains seront construits, ils dépenseront 1,5 milliard de DA

Le volume annuel moyen de livraison de logements urbains et ruraux a atteint 21 000, soit 3,2 fois celui de la période précédente. Dans le but de stabiliser la population rurale, le 1 ° Plan quadriennal prévoit la réalisation de 40 000 maisons rurales, le montant total du projet dont le financement est proposé dans le monde est de 305 millions de DA. À la fin de 1978, seulement 24 000 maisons rurales ont été réalisés, avec un montant de 994 millions de DA, le plan a mis en œuvre l'autoconstruction dans le cadre, et il appelle à la participation de la population rurale. La Révolution agraire décidée en 1971 a établi l'objectif de « transformer complètement le paysage agricole de toute la région, et de changer complètement le sol et les conditions de vie des gens ». Son application dans les années 1970 a produit 112 villages. Équipement requis pour le fonctionnement.

## 1.7. LE DEUXIÈME PLAN QUADRIENNAL 1974 - 1977

Le plan mobilise des investissements de 110,2 milliards de D.A, dont 7,05 % pour le logement, et est prévu pour la construction de 60 000 maisons rurales, il prévoit également la création de 300 villages à moyen terme et de 2000 villages dans le à long terme, ce qui signifie une augmentation des centres de vie, soit l'équivalent de quatre fois le nombre de communes existantes. En raison de diverses difficultés, la mise en œuvre du plan logement prévu dans le plan initial n'a pas répondu aux attentes des populations. Le taux d'occupation moyen des logements urbains s'est détérioré en raison de la croissance de la population urbaine, et les tensions se sont accrues dans les zones urbaines et rurales. Le deuxième plan quadriennal - le montant des investissements consommés au cours de la période 1974-1977 -, Dépasser les dépenses du plan précédent de 120 milliards de D.A., soit 3,3 fois les dépenses de ce plan. Dans le cadre du plan de ville exécuté par l'agence publique, un plan quadriennal à deux degrés a été retenu durant cette période, 100 000 nouveaux logements ont été lancés et 90 000 logements en construction ont été livrés. L'objectif en 1980 était d'atteindre un taux de croissance annuel d'au moins 100 000 logements. Bien qu'insuffisantes par rapport à la demande, les actions menées en milieu rural dans le cadre de l'habitat rural sont plus intenses que l'habitat urbain, le principal soutien de cette vitalité sont les programmes spéciaux; la mise en œuvre de la révolution agraire est d'accélérer cette volonté politique d'avancer rapidement le monde rural, Cette action est d'activer 300 villages agricoles socialistes, uniformément répartis sur tout le territoire, L'objectif à long terme est de créer un millier de villages agricoles, qui deviendront un élément important de la politique de développement rural. Outre cette action importante qui profite au monde rural, le deuxième plan quadriennal prévoit également de construire 20 000 logements ruraux dans le cadre de la modernisation et de l'expansion des villages existants. Le plan prévoit également 20 000 logements ruraux. Le la construction de 40 000 logements se poursuit avec le programme d'auto construction. Au total, 100 000 logements ruraux seront lancés et le volume actuel de livraison atteint 90 000 logements. Pendant la période de 1974 à 1977 du deuxième plan quadriennal, l'Etat a estimé que la contribution des collectivités locales était essentielle à la réussite du plan national : "La contribution des collectivités locales au plan doit être rendue possible en déterminant les emplacements géographiques du développement. Pour améliorer l'opérabilité du plan, Le développement de projets de localisation et de précision vise à tirer pleinement parti des capacités régionales et à soutenir les politiques de redistribution des revenus. " La formulation du « Community Planning » répond aux exigences posées par les gestionnaires locaux à tous les niveaux : c'est un nouvel outil de planification de la régionalisation et un facteur

## 1.8. PLAN QUINQUENNAL-1979-1987- :

---

important d'aménagement du territoire et de développement régional. Plan de développement local-P.C.D.et P.M.U. décidés dans le cadre du plan, ils prévoient la décentralisation et la participation active des autorités locales dans la gestion du plan de développement ; l'accent est mis sur une meilleure maîtrise de la croissance des agglomérations. [4]

## 1.8. PLAN QUINQUENNAL-1979-1987- :

Dans les années 80, un investissement colossal de 500 milliards de dinars a été mobilisé. Tous les équipements structurés ont été réalisés pendant cette période. Chaque plan d'investissement contenait 3 ou 4 « plans spéciaux », chacun dans un domaine spécifique, il s'agissait de « secteurs ». Plans de développement-PSD -, ils comprennent le plan " Spécial Wilaya ", " Plan local, plan communautaire-PCD-PMU, le cadre du plan standard est déterminé par le plan national pluriannuel, tous sont réalisés grâce à un investissement annuel en plusieurs fois. Afin d'améliorer l'efficacité économique et administrative, la décentralisation est déterminée par les pouvoirs publics, ce qui élargit les compétences des autorités municipales. Le décret n ° 6724 du 18 janvier 1967 portant code municipal et code provincial précise les tâches des autorités locales et régionales. Les autorités, La définition de ces pouvoirs est trop large et ne précise pas clairement les limites normatives des différentes parties - l'État et les communautés locales, bien qu'il existe des dispositions relatives à la compétence générale du gouvernement municipal, il n'y a pas de texte précisant les responsabilités du gouvernement municipal. Acteurs du domaine des activités publiques : par exemple, l'aménagement du territoire, l'aménagement du territoire, les politiques urbaines et foncières et les installations. Il s'agit de « définir un nouveau type de relation entre l'Etat et les collectivités locales, qui doit concilier les exigences politiques de la démocratie locale et les contraintes d'efficacité économique ». La planification en Algérie est impérative, cela signifie que les directives et instructions doivent lier tous les opérateurs économiques, services administratifs et collectivités locales, qui sont en principe des promoteurs économiques actifs du développement, Si des améliorations ont été apportées au deuxième plan de développement national de 1974 à 1977, elles sont liées à la formulation de plans nationaux, régionaux et locaux, mais leurs liens sont limités et peuvent même être ignorés. Cette période correspond à la mise en place de la PCD aujourd'hui, plus qu'hier, c'est que l'urbanisation est au cœur des préoccupations locales ; la maîtrise efficace des phénomènes d'urbanisme et de développement local appartient au rôle « principal » de la commune, la question est de savoir si la commune dispose de ressources institutionnelles suffisantes ; ces moyens doivent au mieux assurer le contrôle actif de la croissance urbaine, ils ont besoin d'un cadre administratif adaptable, d'un territoire plus vaste,

## *1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE*

---

d'un système de planification cohérent et d'une maîtrise foncière adéquate et efficace.

Plan Départemental d'Aménagement - P.S.D. - Impliqué dans des projets d'envergure, tels que le plan principal d'habitat social, l'aménagement de quartiers d'habitation intégrés - Z.H.U.N. - Hôpitaux, lycées techniques. Plan Local d'Aménagement -P. C.D.-Equipements sanitaires liés à l'après-midi, tels que salles de soins, réseau routier. Le Plan Provincial Spécial est une initiative politique volontariste visant à réduire l'écart entre les provinces. Les provinces les plus vulnérables, telles que les provinces de Saida, Msila, Ore et Tizi- Ouzou ont reçu des budgets initiaux. Ils ont été supprimés à la veille du « premier plan quinquennal » et leurs objectifs sont considérés comme atteints. La croissance urbaine en Algérie est un phénomène relativement nouveau. Depuis le lancement du premier plan de développement, l'accélération de la croissance urbaine a eu un impact sur la nature du développement socio-économique du pays.

## **1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE**

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

### **1.9.1. DE 1970 À 1973 :**

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

## *1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE*

---

### **1.9.2. DE 1973 À 1975 :**

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

### **1.9.3. DE 1979 À 1996 :**

Le plan est financé à 100 % par les finances publiques à un taux d'intérêt de 1 %, avec une période d'amortissement de 40 ans, un différé d'amortissement de 4 ans et la suppression des intérêts temporaires sur la dévaluation du dinar de 1990 à 1995. Forcer le gouvernement à ajuster les taux d'intérêt entre 6 % et 15 %. De 1981 à 1986, le crédit de l'État pour les aides temporaires a été très important. De 1984 à 1990, 44 milliards de D.A ont été consommés, à partir de 160 milliards de D.A. Au cours de la période du premier plan quinquennal 1980-1984 -, le montant du crédit à terme a dépassé 45 milliards de D.A, ce qui a consommé 31 milliards de couronnes danoises, c'est-à-dire que 70 % du montant du crédit a été mobilisé, le deuxième cinq -plan annuel stipulait l'appropriation Jusqu'à 38 milliards de D.A, soit une moyenne de 7,5 milliards de Dinars par an, En effet, le loyer et le prix de vente de la maison ne sont pas déterminés en fonction du coût de la maison, et le loyer ne peut être récupéré que partiellement ; afin de rendre le financement du plan logement plus efficace et plus facile à contrôler, certaines améliorations ont été faites, impliquant le financement de logements sociaux en concurrence temporaire. Et compte tenu des conditions particulières favorables qui lui sont accordées-1% d'intérêt par an-la période de remboursement de 40 ans-il est logique de réserver ces logements aux citoyens les plus nécessiteux.

### **1.9.4. DE 1996 À AUJOURD'HUI :**

En 1998, le décret n°98-42 a défini la nature des futurs bénéficiaires du logement social ; celui-ci sera réservé aux citoyens modestes ; il concerne les salariés qui perçoivent moins de 12.000 DA par mois ; le programme « logement social locatif » n'est pas plus Entièrement financé par les finances publiques ; de nouvelles ressources sont en cours de mobilisation dans le cadre du "Fonds national du logement" -FNDL-qui sera fourni par les caisses de travail social et les flux de trésorerie des fonds sociaux et des associations d'entraide. Dans ces plans, la superficie moyenne étant revue à la baisse, il est également convenu de prendre des mesures obligatoires lors de la perception des loyers.

## 1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE

---

La nouvelle procédure d'attribution des logements urbains « leasing social » promulguée par l'arrêté n ° 98-42 impose au comité municipal du parti de commencer les travaux trois mois avant la réception du logement ; après la mise en demeure de Warri, le décompte final doit être publié et envoyé après APW recours OPGI effectuée la distribution. Le financement public des « logements sociaux locatifs » sera limité dans le cadre du concours final à l'avenir, et il sera utilisé comme complément, il sera orienté vers le logement rural et visera à aider les auto-constructeurs dans les zones pauvres. Le retrait progressif du pays est évident.

Le logement social locatif a été redéfini. À partir de 2001, une nouvelle loi a été adoptée. Elle est divisée en six chapitres principaux et un total de 39 articles. L'article 2 donne une nouvelle définition du logement social, « Il s'agit d'un logement spécial construit par l'État ou les autorités locales pour les personnes socialement défavorisées. » La loi prévoit de nouvelles règles pour l'obtention de logements sociaux, le plan de 1998 prévoyait la construction de 140 000 logements à l'initiative de l'O.P.G.I. En 2000, 162 000 logements au total ont été livrés, dont 60 484 logements sociaux locatifs, ce qui représente un changement par rapport aux 41 000 logements enregistrés l'année précédente. Le Ministère a indiqué que le coût de construction était passé de 22 000 DA par mètre carré. À 14 500 DA, sauvant le pays d'environ 10 milliards de DA. Pour ce qui est de la répartition des logements disponibles, le Ministère a indiqué que 10 000 logements seulement avaient été versés à leurs bénéficiaires en 2002. En 2001, tous les programmes ont lancé un total de 137 634 logements, livré 86 200 logements et livré plus de 101 000 logements, dont 72 029 logements urbains livrés ; parmi ces logements, 48 941 logements « locatifs sociaux » ont été initiés par OPGI ; Au cours des trois premiers trimestres de 2002, 96 350 maisons ont été lancées.

La production totale de logements sociaux locatifs au premier semestre 2003 était de 28.373, contre 40.566 à la même période en 2000, soit une baisse de 30%, le coût moyen de recherche et de construction par mètre carré était de 16500 DA, contre 15.000 DA en le premier semestre 2002.

Au cours de la période de cinq ans allant de 1999 à 2003, 540 000 logements de différents types ont été construits. En 2005, sur un total de 334 000 logements, tous types de logements ont été lancés en 2005, et la construction de ces logements a démarré ; dont 105 698 logements locatifs sociaux, et 72 000 logements de tous types devraient être livrés en 2006. En 2005, les 10 provinces du centre-Alger, Boumerdes, Media, Béjaïa, Blida, Ain Defla, ont livré 30 000 ensembles, Tizi Ouzou, Bouira, Djelfa, Tipaza-II y a 27 000 logements locatifs sociaux ; 250 000 logements devraient être livrés en 2006 ; les préparatifs du plan 2005 - sélection des terrains et appel

### 1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE

---

d'offres - ont été réalisés en 2004 ; le plan 2005 est estimé à 100 milliards de DA ; absorption des crédits Le taux est supérieur de 50 % à celui de 2002 ; Elle est obtenue en accélérant le rythme du secteur ; le Fonds National de l'Habitat-CNL a débloqué 98,183 milliards de DA d'aides au logement, dont 42% sont absorbés par le logement locatif social, et la consommation en 2005 a augmenté de 14% par rapport à 2004, un estimé à 86,3 milliards de DA, soit une augmentation de 16% par rapport aux 83,8 milliards de 2003 et une augmentation de 72 % par rapport aux 57,1 milliards de 2002.

Il est prévu de lancer à grande échelle 640 000 logements à divers endroits en 2006 ; 300 000 autres logements devraient être lancés d'ici la fin de 2006 ; par conséquent, 900 000 logements sur un total de 1 million d'unités seront en construction à le même temps.

Le plan quinquennal de "relance économique" -PCSRE -2005-2009-Le budget du logement social prévoyait un budget de 11 milliards de D.A pour la wilaya de Constantine, prévoit de dépenser 5 milliards de yens pour construire 5 000 logements locatifs sociaux.

L'OPGI - Office de Promotion et de Gestion Immobilière - est un organisme public sous tutelle du Ministère du Logement, chargé de gérer les besoins des citoyens en logement social ; ces offices ont hérité de situations difficiles qui n'ont jamais été maîtrisées après l'indépendance du pays, ce qui rend eux Des difficultés continuent d'être rencontrées dans la gestion des litiges immobiliers au niveau national.

Les entreprises administratives-EPA-puis les entreprises industrielles et commerciales, EPIC 1991, selon le décret n ° 91-147-OPGI, comme les institutions publiques, ne peuvent pas rentabiliser leurs structures, le ministère des Finances publiques intervient régulièrement pour éliminer 15 à 160 milliards annuels Dettes DA.

En 1988, la Loi Fiscale a défini une relation - la relation entre le Trésor, la CNEP et l'OPGI stipule qu'à chaque fois que le pays décide de démarrer un plan de logement, il versera au CNEP une enveloppe financière, et le CNEP retiendra à son tour OPGI ; une fois les travaux sont terminés, l'Etat commence à récupérer les coûts d'investissement en taxant le loyer-160-De plus, un décret-89-99 sera publié un an plus tard pour déterminer le prix du loyer et d'autres méthodes ; jusqu'à 50% du loyer est concerné, le décret n'a pas été obtenu conforme , Dont 42% de logements, pris en charge par l'Etat ; plus les réductions et exonérations applicables au loyer social et au loyer économique ; comme prévu par la loi, le Ministère des Finances Publiques récupère les deux tiers de l'OPGI - plus de 70% du loyer - mais

### 1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE

---

Le tiers restant moins de 30%. , À un taux aussi bas, ces bureaux doivent payer tous les coûts, y compris les salaires et les coûts d'entretien de la ville et des bâtiments.

En 1993, le ministère du Logement condamne les locataires à payer un loyer. Cette opération sera reconduite en 1996 et 1998, mais elle n'a pas donné les résultats escomptés. En 1997, 42 bureaux ont bénéficié d'une aide de l'Etat, dont chacun a exonéré 6 milliards de dollars. de couronnes danoises, c'est-à-dire un total de 21 à 252 milliards de couronnes danoises, l'État verse chaque année 15,84 milliards de couronnes danoises pour payer le loyer ; en plus de 50 % des loyers extérieurs non conformes, 60 % de l'administration publique ne effectuer ses dépenses, ce qui nuit à l'OPGI qui a été étranglée financièrement. En 2001, OPGI a été distribué dans 40 bureaux de wilayas au 31 décembre 2002.

Ces bureaux détiennent 11% des actifs immobiliers du pays, soit 460 000 maisons et maisons. Le parc immobilier géré par OPGI comprend 589 640 maisons, dont 546 777 logements sociaux. Logement , qui représente 50% des loyers, n'est pas respectée par les locataires.60% des administrations publiques n'ont pas payé OPGI ; la perte de revenus de ces loyers impayés est estimée à 15,84 milliards DA soit 39600 DA par logement, le loyer moyen actuel est de 900 DA, Et la loi le fixe entre 400 et 1400 AD ; le coût de location actuel ne couvrira pas le coût en capital de 400 ans ; les exigences techniques de ces procédures, comme la surface moyenne, sont revues à la baisse ; il est aussi est convenu d'adopter des mesures obligatoires lors de la perception des loyers.

Mesures concernant la mise en œuvre du plan de logement « social locatif » par les O.P.G.I durant la période 1997-2000-, 30 offices se situaient au-dessus de la moyenne nationale qui était de l'ordre de 40%, des offices avaient réalisé la totalité de leur programme alors que d'autres n'avaient réalisé que 16% de leur programme, 84% restaient à réaliser pour une même période de dotation.

L'OPGI a accumulé un endettement important au cours de chaque exercice, et les pouvoirs publics ne sont pas intervenus à temps dans la réorganisation de ces bureaux pour leur donner une nouvelle vitalité de gestion ; 98 % à 99 % des fonds de logement social de l'OPGI sont endettés ; la CNEP et Les CNL quand ces bureaux doivent payer les impôts fonciers Les taxes n'ont jamais été payées à temps, le ministère des Finances publiques devait prendre en charge 152 milliards de DA en 1997.

Depuis 1991, le ministère des Finances publiques a annulé 400 milliards de dettes DA. Durant cette période, une réflexion sur l'autonomie de 9 bureaux a été initiée, la raison principale étant d'augmenter le loyer de 10% à 12% chaque année, de 1995 à 2000, le loyer a augmenté de 85%. Au cours de cette période, nous avons également envisagé la méthode d'accélération de la mise en œuvre de

### *1.9. LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF OU « LOGEMENT SOCIAL » EN ALGÉRIE*

---

l'allocation « logement-social » d'une valeur de 80 000, en 2000, seuls 10 000 des 70 000 logements disponibles ont été alloués, et les autorités locales étaient inquiètes. Provoquant un mécontentement., L'allocation est lente. Le comité de distribution est en effet controversé, et l'affichage de la liste des bénéficiaires du logement social suscite toujours la concurrence. En mai 2004, des manifestations violentes et le camp de base des forces de sécurité (APC Ouled Ben Abdelkader) ont été incendiés ; au même moment, Sidi Aich (Sidi Aich) La mairie a été fermée par des citoyens en colère, est-il nécessaire de retour au pouvoir dévolu par Wali et le président d'A.P.C Il est temps de trouver une réponse à ce grave problème de distribution, cela fait mal aux citoyens qui ne profitent pas de ces logements sociaux, qui sont clairement conçus pour atténuer la crise du logement, et cela fait mal au pays, qui a perdu beaucoup de loyers. Disponible pour de nouveaux programmes de logement. Établi par l'État et les collectivités locales pour les groupes socialement défavorisés, l'article 10 stipule que les logements sociaux sont attribués par le Comité national «selon les normes d'équilibre, de transparence et qui jure par», et le niveau de revenu moyen est réservé comme le les conditions d'accès ne sont pas définies avec précision Article 34 Contient des mesures obligatoires qui peuvent être prises contre ceux qui font de fausses déclarations : 1 à 5 ans d'emprisonnement et des amendes de 50 000 à 100 000 DA sont infligés à ceux qui font de fausses déclarations.

Lors d'un débat de l'APN, de nombreux représentants ont souligné que la question du « logement social » n'apparaissait pas avec des mots : « Il s'agit d'abord de personnes qui ont la responsabilité de transformer le droit de fait en droit de fait » ; en le visage du logement et du foncier" Manipulés par la mafia, les délégués étaient sceptiques quant à la validité de ce texte-162-cela a été fait en contournant le texte juridique, et d'autres délégués ont critiqué le projet pour "l'absence de vision globale de la dans cet esprit, les intervenants ont mis l'accent sur des paramètres tels que la corruption et le régionalisme dans l'accès au logement social, tandis que d'autres représentants ont accusé le pays d'être à l'origine de la mauvaise gestion : « le mal avait commencé avec la cession des biens de l'Etat au Dinar symbolique ».

## **1.10. POLITIQUE DE L'HABITAT ET LOGEMENT COLLECTIF EN ALGÉRIE :**

La politique algérienne de l'habitat fait l'objet d'une définition contenue dans la charte nationale qui donne des orientations de principe et fixe des objectifs généraux dont essentiel peut être énoncé comme suit :

- Reloger la masse de la population dans des conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne ceci est un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie.
- Poursuivre et intensifier les efforts consacrés à la réalisation des villages socialistes agricoles afin de couvrir les campagnes algériennes par un véritable quadrillage formant ses villages.
- Réaliser des ensembles résidentiels dans le sillage des usines.
- Encourager tout citoyen désireux de construire une habitation individuelle.
- Entreprendre un vaste programme de construction pour atteindre à partir du début de la décennie 1980, un rythme de réalisation se situant au niveau de 100000 logements par an.
- Insérer les nouvelles constructions dans des ensembles aménagés suivants des conceptions urbanistiques modernes.
- Entreprendre de vastes opérations de rénovation des logements vétustes et réaliser des équipements collectifs d'accompagnement du logement.
- Assurer la conservation du patrimoine par des opérations de rénovation, la charte nationale conclue en affirmant que l'habitat demeure l'affaire de tous les citoyens.

Cette politique d'habitat est précisée dans la note de présentation relative à l'habitat publiée dans le J.O.R.A qui rappelait que la politique de l'habitat remplit les fonctions suivantes :

- Assurer un logement pour chacun.
- Déterminer en grande partie le cadre de vie de la collectivité
- Affirmer que toute doctrine en ce domaine est exigée en tant qu'œuvre de la politique de l'habitat.
- Préserver l'unicité réelle de l'habitat dans son ensemble.

### 1.11. DIFFÉRENTES FORMULES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGÉRIE :

- Lier des études de ce problème à celle des problèmes d'urbanisme. Considérer que l'habitat est un instrument de la politique de l'aménagement du territoire au service du développement national et plus précisément au service de l'industrialisation et de l'équilibre régional.
- Encourager la participation des habitants au moyen des coopératives immobilières et de l'auto-construction.
- La mobilisation des moyens nécessaires de la production du logement par le développement de l'industrie des matériaux de construction.

En effet, l'habitat doit être une question urbanistique avant d'être politique qui, pense-t-on, se résout par la mobilisation des enveloppes budgétaires suite à des décisions étatiques et quelques concepts architecturaux en matière de typologie. Il est ainsi, car les projets d'habitat impliquent fondamentalement plusieurs acteurs et plusieurs secteurs de la ville, interpellent les habitants locaux et concernent directement les acquéreurs.

### **1.11. DIFFÉRENTES FORMULES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGÉRIE :**

Dans la plupart des pays, le logement est un enjeu important de la politique des pouvoirs publics.

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

Selon l'instruction interministérielle n°1 du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat, l'émergence d'un marché immobilier ne pourra se réaliser que si l'offre s'adapte à la demande. La stratégie enclenchée pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :

## 1.11. DIFFÉRENTES FORMULES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGÉRIE :

### **1.11.1. LE LOGEMENT PROMOTIONNEL EN LOCATION-VENTE L.V :**

Cette forme de promotion devra s'adresser en priorité aux jeunes ménages ayant une forte capacité contributive mais ne disposant pas dans l'immédiat d'apport ou d'épargne, cette formule récente, mise en œuvre par les pouvoirs publics pour répondre à la demande émanant des catégories sociales moyennes. Ce programme est initié par l'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL), et fondé sur les concours remboursables du trésor. Pour soutenir l'offre de ce type de logement, l'AADL a également finalisé une convention avec la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, la CNEP jouera le rôle du promoteur. Les logements sont de type amélioré en termes de surface et de confort, F3 de 70 m<sup>2</sup> et F4 de 85 m<sup>2</sup>(Site du ministère du logement).

### **1.11.2. LOGEMENT SOCIAL (L.S) :**

Le logement social est considéré comme logement social tout logement financé totalement par les fonds du trésor public ou sur le budget de l'état. Le logement social est destiné aux couches de population vivant dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer trop élevé encore moins de postuler l'acquisition d'un logement. Il répond à une typologie particulière en matière de surface habitable (60 m<sup>2</sup> pour un f3). Les loyers pratiqués sur ce type de logement sont caractérisés par des prix administrés depuis 1983.

### **1.11.3. LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF (L.S.P) :**

La formule est, théoriquement destinée aux citoyens ayant des revenus moyens. Cela varie de 2 fois à 6 fois le SNMG. Le prix du logement est plafonné. Son financement se fait en trois parties : le souscripteur avance une partie, la Caisse nationale de Logement (CNL) verse 700 000 DA à titre définitif (non remboursable) et la banque s'occupe du reste que le souscripteur rembourse. Les délais de remboursement varient selon l'âge du bénéficiaire et sa situation sociale. Mais à la fin de l'échéance, le bénéficiaire devient propriétaire de son logement. Seule condition : le logement est incessible pendant 10 ans[12]

## 1.11. DIFFÉRENTES FORMULES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGÉRIE :

### **1.11.4. LE LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (LPL) :**

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires publics par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI). Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées (moins de 24 000 DA en 2017) et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres. Un petit apport initial est exigé, le bénéficiaire est locataire. Le LPL est également destiné au relogement dans les situations d'urgence. C'est le logement social par excellence puisqu'il est entièrement pris en charge par l'Etat (assiettes foncières, financement totale de la construction, le bénéficiaire est locataire)[12]

### **1.11.5. LE LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDÉ (LPA) :**

Remplace le LSP en 2011, le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié (1%) et d'une aide frontale directe. Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'acquisition d'un LPA ; 700 000 Da lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti. 400 000 Da lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti. Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint. L'aide de l'Etat se présente également d'une manière indirecte. Les terrains des programmes LPA propriété du Domaine sont cédés aux promoteurs immobiliers avec des abattements (réductions) du prix. Cet abattement est de 80% pour les wilayas du nord, 90% pour les wilayas des hauts plateaux et 95% pour les wilayas du sud (Site du ministère du logement).

### **1.11.6. LE LOGEMENT PUBLIC PROMOTIONNEL (L.P.P) :**

Il est destiné aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois (108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit 216.000 DA par mois, qui sont aussi éligibles au crédit bonifié de 3%. Ces logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficient néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain (Site du ministère du logement).

## *1.12. LES INFLUENCES SUR LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE DU LOGEMENT SOCIAL DE MASSE EN ALGÉRIE*

---

### **1.11.7. LE LOGEMENT ÉVOLUTIF :**

En accès à la propriété, aidé par l'état (aide et éventuellement contribution du travail social). Ce type de promotion immobilière devra bénéficier de procédure souple et de financement adaptable aux cas recensés sur le terrain par les collectivités locales. Il va être réalisé par la commune (APC), ou l'office de promotion immobilière, financé par le fond commun aux collectivités locales (FCCL) de la wilaya sur un terrain cédé par l'APC.

## **1.12. LES INFLUENCES SUR LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE DU LOGEMENT SOCIAL DE MASSE EN ALGÉRIE**

### **1.12.1. LES ACTEURS PUBLICS :**

#### **1.12.1.1. L'AGENCE DE L'AMÉLIORATION ET DU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT AADL :**

Cette agence qui a été créée par décret (n° 148-91 du 12 mai 1991) est un établissement public à caractère industriel et commercial. Cette agence a pour mission d'être le promoteur des programmes de logement financés sur fonds publics qui sont : la location — vente, le participatif, l'évolutif et l'aidé. En plus, elle a à l'échelle du territoire national pour mission : - La promotion et le développement du marché foncier et immobilier. - L'encadrement et la dynamisation des actions :

1. de résorption de l'habitat insalubre
2. de rénovation et de restauration des tissus anciens.
3. de restructuration urbaine.
4. de création de villes nouvelles.
5. l'évaluation et la vulgarisation en vue de leur développement des méthodes de construction novatrices à travers ses programmes d'action.

La conception et la diffusion la plus large de l'information, en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier (promoteurs, citoyens, institutions financières, pouvoirs publics locaux, producteurs de matériaux, bureaux d'études, entreprise de réalisation, gestionnaires d'immeubles, associations...)

## *1.12. LES INFLUENCES SUR LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE DU LOGEMENT SOCIAL DE MASSE EN ALGÉRIE*

---

### **1.12.1.2. LA CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE (CNEP) :**

C'est l'une des plus anciennes institutions bancaires du pays puisque sa création remonte au 10 Août 1966. La caisse nationale d'épargne et de prévoyance est un établissement public à caractère commercial. Son champ d'intervention consiste en :  
- Consentir des prêts dont ceux destinés au financement de l'habitat. - Effectuer des opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières.

La CNEP a créé en Avril 1992 la SPIE (Société de promotion immobilière des épargnants) qui a changé de dénomination en 1998 par décision de l'assemblée générale pour devenir CNEPIMMO.

Les statuts lui permettent d'exercer l'ensemble des missions d'une société de promotion immobilière (étude technique, économique, de faisabilité d'exécution, de réalisation...) allant jusqu'à l'administration des biens immobiliers. Elle peut donc intervenir dans la promotion et l'administration de divers ouvrages immobiliers (immeubles d'habitation, logement individuels, bâtiments à usage de bureaux, locaux commerciaux, ouvrages socio-éducatifs, etc...).

Le 12 décembre 2002, une convention a été signée entre l'Etat et CNEP-IMMO pour la réalisation d'un programme de 65000 logements en location-vente. Dans ce cadre elle devait :

- Traiter le problème du financement.
- Préparer les conditions et modalités pour l'engagement des consultations en vue de procéder à la sélection préliminaire des bureaux d'études et des entreprises de réalisations
- Procéder à la répartition géographique du programme à travers les wilayas et leur localisation au niveau des sites proposés.
- Elaborer une convention avec l'AADL pour fixer les conditions et modalités de traitement des demandes.

La CNEP-IMMO, après avoir été un simple comptable de l'Etat, est devenu un des acteurs majeurs dans le domaine de l'habitat. Elle va se spécialiser dans le domaine de l'immobilier

## *1.12. LES INFLUENCES SUR LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE DU LOGEMENT SOCIAL DE MASSE EN ALGÉRIE*

---

### **1.12.1.3. L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRE (OPGI) :**

L'office est une entreprise à caractère industriel et commercial, créée par le décret exécutif n°149-91 du 12 mai 1991. C'est une personnalité morale indépendante financièrement. Dans le cadre de réalisation de la politique sociale de l'Etat, cet office a pour mission la promotion de l'habitat notamment en faveur des catégories sociales, les catégories démunies. Il est chargé de la réalisation des constructions et de remplacer n'importe quel acteur dans le suivi des projets et la gestion des biens fonciers qui lui sont transmis. De ce fait il est impliqué dans :

- La construction des logements et locaux à caractère professionnel, commercial et artisanal.
- La collecte des frais de location et les charges.
- L'inventaire, la surveillance et l'entretien des bâtiments constituant son parc immobilier.
- En outre il est devenu le maître d'ouvrage délégué du programme logement socio participatif initié par le Fond National de Péréquation des Œuvres Sociales (FNPOS).

### **1.12.1.4. L'ENTREPRISE DE PROMOTION DU LOGEMENT FAMILIALE (EPLF) :**

Cet établissement public a l'objectif de réalisation de logements disposants de critères différents de ceux du logement social et notamment dans le domaine de la qualité. Il construit des logements dits de « standing » ou de haut de gamme. Elle opère avec les postulants au logement selon les contrats et des accords de vente ou de construction

### 1.13. CONCLUSION :

En effet, une maison respecte d'abord les données fonctionnelles en fonction de la qualité de son espace. Mais en Algérie, nous avons constaté que même s'ils n'étaient évidemment pas adaptés aux nouvelles conditions, ils produisaient toujours le même type de logement. De rejet en disant « Nous Il y a une maison, pas habitée par des gens. » La qualité du produit final a été sévèrement critiquée. Nous avons conçu une maison et demandé à l'utilisateur de s'adapter à cette maison. On peut donc dire que la politique algérienne du logement est une politique numérique. Se concentrer sur la quantité plutôt que sur la qualité

# Chapitre 2

## Le CONTEXTE RELIZANAIS

### Sommaire

---

<b>2.1</b>	<b>Situation et état actuel de l'habitat collectif à Relizane</b>	<b>37</b>
<b>2.2</b>	<b>Bref historique</b>	<b>40</b>
2.2.1	Antiquité :	40
2.2.2	Islamisation :	40
2.2.3	La colonisation française :	40
<b>2.3</b>	<b>L'évolution du tissu urbain de Relizane</b>	<b>42</b>
<b>2.4</b>	<b>Les différentes formules existantes de l'habitat collectif a Relizane</b>	<b>43</b>
<b>2.5</b>	<b>Situation du logement social :</b>	<b>44</b>
2.5.1	Qui peut prétendre à un logement social en Algérie ?	44
2.5.2	Qui peut bénéficier d'un logement public locatif (logement social) en Algérie ?	44
2.5.3	De quoi est constitué le dossier à fournir pour un logement social locatif ?	45
2.5.4	Où déposer le dossier de la demande d'un logement social locatif ?	45
2.5.5	Les avantages des handicapés en matière de logement social :	46
2.5.6	Les jeunes de moins de 35 ans et le logement social en Algérie :	46
2.5.7	Comment sont traitées les demandes de logement social ?	46

---

2.5.8	Les critères et le barème de notation des demandeurs de logements sociaux : . . . . .	47
2.5.9	A la situation familiale et personnelle : . . . . .	48
2.5.10	L'affectation des logements sociaux : . . . . .	49
2.5.11	Le recours en matière de logement social : . . . . .	49
2.5.12	Résiliation du contrat de location d'un logement social : . . . . .	50
2.5.13	Les loyers appliqués aux logements sociaux locatifs : . . . . .	50
2.5.14	Le désistement d'un logement social ou le transfert du droit de bail : . . . . .	51

---

## **2.1. SITUATION ET ÉTAT ACTUEL DE L'HABITAT COLLECTIF À RELIZANE**

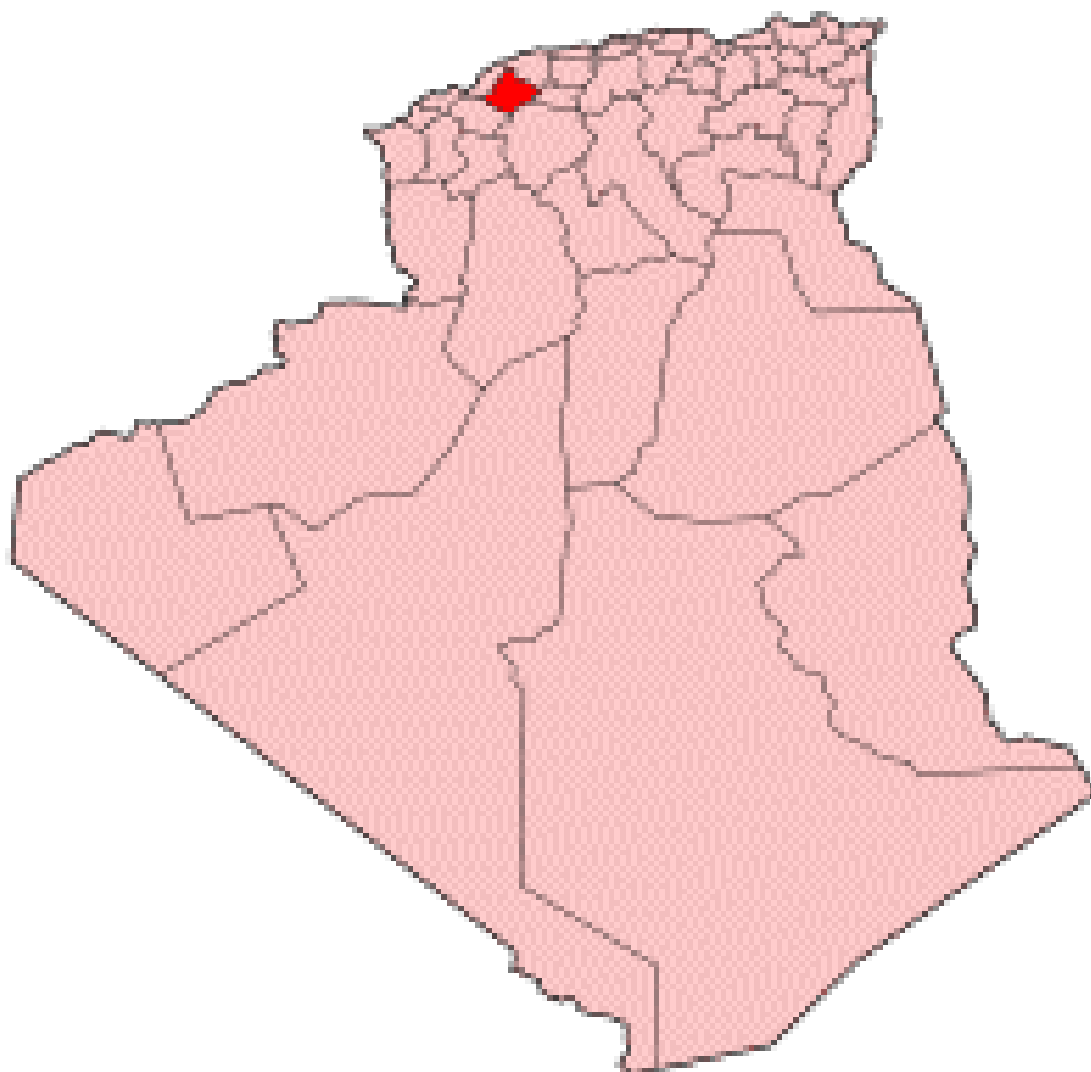
Comme il a été décrit précédemment dans le chapitre I, notre zone d'intervention se situe dans la wilaya de Relizane, elle se trouve dans le Nord-Ouest du pays [2.1](#). Elle est limitée par :

- Au nord par les wilayas de Mostaganem et Chlef.
- Au sud par les wilayas de Mascara et Tiaret.
- À l'ouest par les wilayas de Mascara et Mostaganem.
- À l'est par les wilayas de Chlef, Tiaret et Tissemsilt.

La wilaya s'étend sur une superficie foncière de 4 851 km<sup>2</sup>.

2.1. SITUATION ET ÉTAT ACTUEL DE L'HABITAT COLLECTIF À RELIZANE

---



**FIGURE 2.1** – *situation géographique de Relizane par rapport à la carte d'Algérie. (Échelle non définie)*

## 2.1. SITUATION ET ÉTAT ACTUEL DE L'HABITAT COLLECTIF À RELIZANE

---

Son altitude atteint les 50m jusqu'à 250 m (Altitude de la ville est de 74 à 91 m), la vallée du Chlef et la plaine de la Mina, confèrent à la wilaya une vocation agricole par excellence. Entourées par les monts de l'Ouarchenis au Sud-Est, les monts de Béni Chougrane au Sud-ouest et les monts de la Dahra au Nord 2.2. Son climat est chaud et sec en été, mais il est frais et pluvieux en hiver. La pluviométrie moyenne a été estimée à 211 millimètres/an au cours de la dernière décennie. La population de la wilaya compte 726 182 habitants, soit une densité de 150 habitants par Km<sup>2</sup>. L'agglomération de Relizane est habitée par, environ, 400.000 habitants. La population ayant un âge inférieur à 14 ans représente 28% du total de la population 2.3, de cela elle constituera dans les années à venir une importante ressource humaine à garantir un logement décent.



FIGURE 2.2 – la situation de la wilaya de Relizane dans le nord algérien. (Échelle :1/100.000)

## 2.2. BREF HISTORIQUE

---

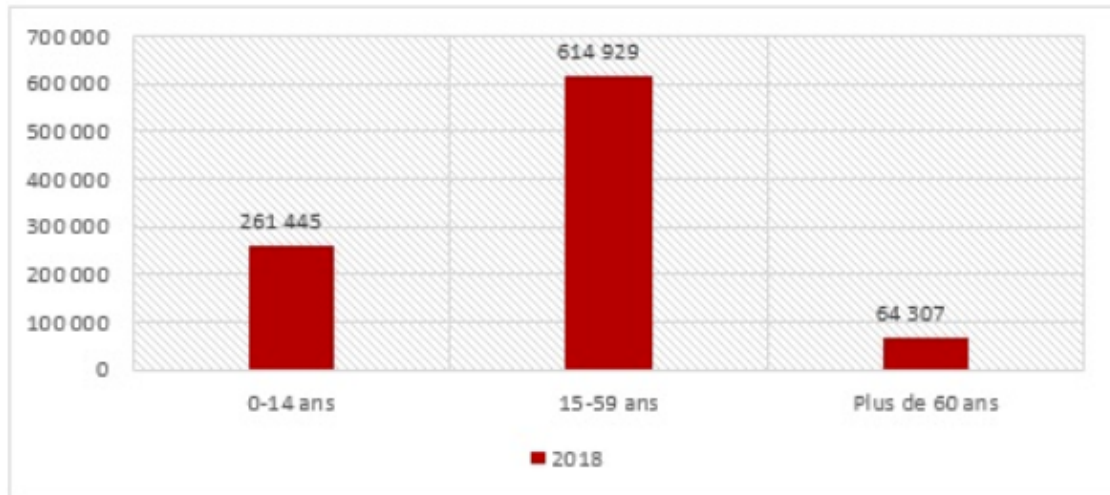


FIGURE 2.3 – diagramme des âges selon la structure de la population en 2018

## 2.2. BREF HISTORIQUE

### 2.2.1. ANTIQUITÉ :

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

### 2.2.2. ISLAMISATION :

L'islam fait son apparition dans la région de l'Ouest en 681, en 719-720 les tribus de Relizane sont toutes converties à l'islam avec l'arrivée de Moussa-Ibn-Nassir.

### 2.2.3. LA COLONISATION FRANÇAISE :

Au 19<sup>e</sup> siècle, l'agriculture est très souvent menacée par de fréquentes sécheresses. Ce n'est en 1852 que les troupes françaises occupent Relizane, le centre de population est créé par décret impérial le 27 février 1857, il est élevé au rang de commune de plein exercice le 5 février 1871. En 1844, le génie français répare l'ancien barrage (les anciens ouvrages hydrauliques rétablis en partie au 18<sup>e</sup> siècle). En 1853, les premiers Européens s'installent dans la plaine et cultivent de petites

## 2.2. BREF HISTORIQUE

---

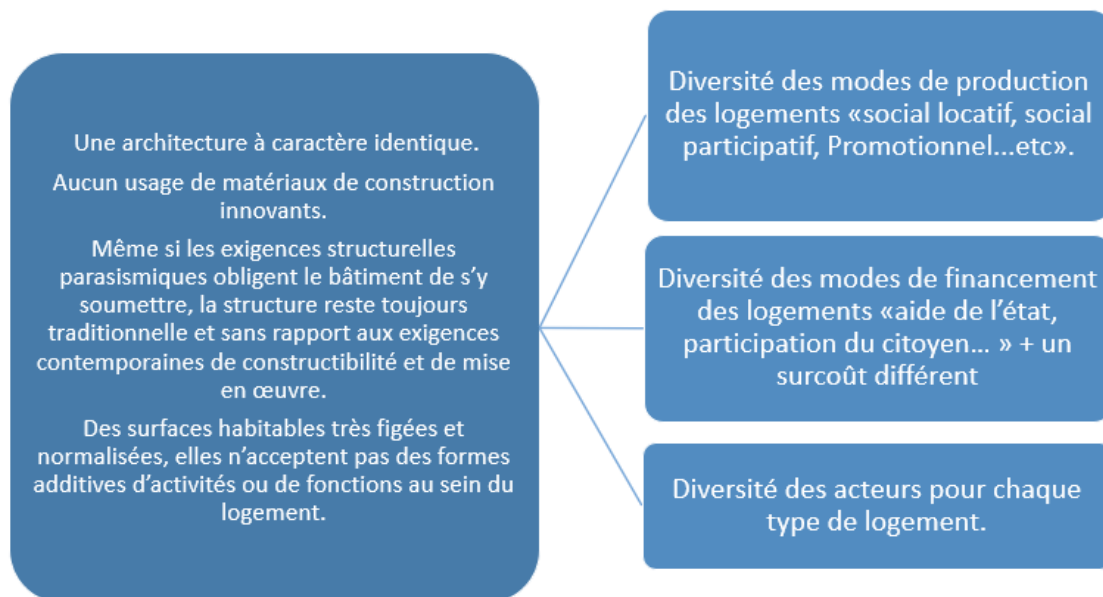
superficies en blé et en orge plus quelques surfaces de tabac vite abandonnées (le paludisme décime à l'époque des populations entières). Mais la création de Relizane n'est décidée qu'en janvier 1857. Depuis, certaines maisons construites après le chemin de fer Alger-Oran lui donnent un visage nouveau. Entre temps la population européenne augmente. Les Français viennent du Midi (Gard) et les Espagnols de Valence, d'Alicante, de Murcie, d'Almeria. Une vingtaine de fermes faisaient la culture du coton. La ville connaît alors un développement prodigieux.

## 2.3. L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN DE RELIZANE



## 2.4. LES DIFFÉRENTES FORMULES EXISTANTES DE L'HABITAT COLLECTIF A RELIZANE

L'habitat collectif à Relizane est très varié, nous notons l'existence de plusieurs programmes, notamment ceux qui consistent au relogement par de l'habitat social ou par les nouveaux plans de constructions à caractère promotionnel, tels que le LPA, le LSP, le LPP, etc. . . , la figure 4 illustre les différentes modalités d'octroi et de gestion du logement résidentiel dont Relizane, comme toute wilaya de l'Algérie, en soit dotée. Malgré cette diversité dans la formule du logement locatif ou de propriété, il s'avère que le caractère architectural de ces dernières reste toujours similaire, aucune distinction n'est visible sur le plan des détails architecturaux ou sur les aménagements urbains. Nous tenons à dire que cet aspect est dû essentiellement à la complexité des relations qui se tissent entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre (architecte) et l'entreprise qui réalise le projet résidentiel. Cette relation est pratiquement étanche, elle ne permet pas de discuter de la forme des bâtiments à construire ni du sort de la famille qui utilisera plus tard l'espace habité.



## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

Le Logement Public Locatif plus connu sous l'appellation de logement social, est un type de logement qui est réalisé par l'Etat par le biais des OPGI sur fonds publics. Ce type de logement est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées, dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres. Ce sont des logements collectifs (appartements) qui sont occupés moyennant un loyer très bas. Ce type de logement est géré par un régime juridique spécifique qui diffère des logements appartenant à des particuliers qui sont donnés en location. Dans le régime spécifique au logement social, le droit au bail est transmissible aux héritiers et la durée du bail est indéterminée.

### 2.5.1. QUI PEUT PRÉTENDRE À UN LOGEMENT SOCIAL EN ALGÉRIE ?

Ne peuvent postuler à l'attribution d'un logement publics locatif (social), les personnes qui :

Possèdent en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation (appartement, villa, studio, duplex. . . ) Sont propriétaires d'un lot de terrain à bâtir Ont bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif (LPA), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente (AADL), Ont bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural. Ces conditions concernent également le conjoint du postulant (époux ou épouse).

### 2.5.2. QUI PEUT BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (LOGEMENT SOCIAL) EN ALGÉRIE ?

Pour bénéficier d'un logement social ou public locatif LPL, le postulant doit :

- Réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle
- Avoir un revenu mensuel du ménage qui ne dépasse pas vingt-quatre mille (24.000 DA) dinars algériens par mois.
- Avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

---

### 2.5.3. DE QUOI EST CONSTITUÉ LE DOSSIER À FOURNIR POUR UN LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ?

La demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé type (Télécharger le modèle de demande d'un logement social en Algérie) et doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- Un extrait de l'acte de naissance (n°12)
- Une fiche familiale pour les demandeurs mariés
- Un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence (contrat de location, facture électricité...)
- Un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus,
- Un certificat négatif du demandeur et de son conjoint délivré par la conservation foncière du lieu de résidence pour l'obtenir il faut présenter une copie de la pièce d'identité et l'acte de naissance n°12 et la somme de 500 DA, il est délivré dans un délai allant de 48 heures à 15 jours.
- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements susvisées, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.

### 2.5.4. OÙ DÉPOSER LE DOSSIER DE LA DEMANDE D'UN LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ?

La demande de logement accompagnée du dossier est déposée auprès de la commission de daïra lieu de résidence contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement, et ce, conformément au décret exécutif du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif, article 7. Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

---

### 2.5.5. LES AVANTAGES DES HANDICAPÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL :

Dans le système de notation du logement social les handicapés bénéficient d'un bonus de 30 points sur un total de 178 points. Une fois retenus pour un logement social, les appartements situés au Rez-de-chaussée leurs sont réservés (aux handicapés).

### 2.5.6. LES JEUNES DE MOINS DE 35 ANS ET LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGÉRIE :

Un quota de 40% est réservé aux demandeurs de logements sociaux âgés de moins de 35 ans.

### 2.5.7. COMMENT SONT TRAITÉES LES DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL ?

Les demandes sont traitées par la commission de daïra d'attribution de logements. Cette commission de daïra d'attribution de logements est composée :

- Du chef de daïra, président.
- Des présidents des assemblées populaires communales (maires) concernées.
- Du représentant du directeur de wilaya chargé du logement.
- Du représentant du directeur de wilaya chargé des affaires sociales.
- Du représentant de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- Du représentant de la caisse nationale du logement (CNL).
- Du représentant de l'organisation nationale des moudjahidine

Le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer. Dans tous les programmes de logements publics locatifs à attribuer, il est réservé quarante pour cent (40%) aux postulants âgés de moins de trente-cinq (35) ans. La commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement. La commission de daïra a pour mission de : Statuer sur chaque demande, vérifier la conformité de chaque demande avec les dispositions réglementaires, Se prononcer

## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

---

sur le caractère social avéré des demandes sur la base des résultats des enquêtes effectuées par les brigades d'enquête, procéder au classement, par ordre de priorité, des demandes émanant des postulants, sur la base des critères et du barème de cotation ci-dessous. Les demandes non retenues par la commission de daïra doivent faire l'objet d'un rejet notifié aux postulants concernés en justifiant les motifs du rejet. Les listes des postulants sont remises par le président de la commission de daïra à chaque brigade pour effectuer le contrôle et la vérification des conditions d'habitat des postulants sur le lieu de résidence de ces derniers. La commission de daïra procède à la notation des demandes selon des critères et un barème de cotation, sur la base des observations portées sur la fiche technique d'instruction et des documents relatifs à la situation personnelle et familiale des postulants joints aux dossiers.

### 2.5.8. LES CRITÈRES ET LE BARÈME DE NOTATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX :

L'attribution du logement public locatif se fait en fonction du nombre de points obtenus par le demandeur du logement social suite à l'application du barème de notation ci-après, qui prend en considération les critères suivants :

- Total des points = 178 points (100 %)
- Le niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint : 30 points soit 16,85%
- Les conditions d'habitat : 50 points soit 28
- L'ancienneté de la demande : 50 points soit 28
- Situation personnelle (ayant droit, handicapé) : 30 points soit 16,85
- Situation familiale (marié, célibataire.) : 18 points 10,11

Au niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint :

- Inférieur ou égal à 12000 dinars =30 points ;
- Supérieur à 12000 dinars et inférieur ou égal à 18000 dinars = 25 points ;

Aux conditions d'habitat : Le demandeur qui habite un local non destiné à l'habitation (cave, garage, centre de transit) = 50 points, résidant dans une maison menaçant ruine et classée par les services techniques habilités comme bien constituant un danger pour la sécurité publique :

## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

---

1. bien collectif (immeuble) = 50 points ;
2. bien individuel (maison) = 30 points ;

Lorsque le demandeur est hébergé chez des parents ou habite dans un logement en location chez un privé = 25 points ; Lorsque le demandeur occupe un logement de fonction = 15 points Toutefois la notation de ces éléments n'est pas cumulative, ce qui veut dire que lorsqu'un demandeur de logement habite dans un garage appartenant à des parents ou louer auprès d'un privé il obtient 50 points seulement (1) et ne peut cumuler les 25 points (3).

### 2.5.9. A LA SITUATION FAMILIALE ET PERSONNELLE :

#### 2.5.9.1. SITUATION FAMILIALE :

- Marié(e), veuf, veuve, divorcé (e) = 10 points pour chaque
- personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum) = 2 points
- Célibataire avec personnes à charge = 8 points pour chaque
- personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum) = 2 points ;
- Célibataire sans personnes à charge = 8 points

#### 2.5.9.2. SITUATION PERSONNELLE :

- Moudjahid et ayants droit = 30 points ;
- Personne handicapée = 30 points

#### 2.5.9.3. A L'ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE :

- De cinq (5) ans à huit (8) ans = 30 points
- Supérieure à huit (8) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans = 35 points
- Supérieure à dix (10) ans et inférieure ou égale à quinze (15) ans = 40 points
- Plus de quinze (15) ans = 50 points

## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

---

Au terme des opérations de notation, la commission de daïra se réunit en présence de tous ses membres pour délibérer sur le classement des postulants selon un ordre décroissant en fonction du nombre de points obtenus. Le classement est établi par ordre de priorité. La commission de daïra fixe la liste provisoire des attributaires retenus comportant les indications relatives à leur identité et notamment : Leur nom et prénoms ainsi que leur filiation (nom du père et de la mère), Leur date et lieu de naissance, L'adresse de leur lieu de résidence, Le classement par ordre de priorité de chacun des bénéficiaires La liste est affichée dans les quarante-huit (48) heures qui suivent les délibérations au siège de l'assemblée populaire communale concernée et dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (8) jours

### **2.5.10. L'AFFECTATION DES LOGEMENTS SOCIAUX :**

L'affectation des logements selon le nombre de pièces (F2, F3, F4...) tient compte de la situation de famille ainsi que du nombre des personnes à charge. Les logements du rez-de-chaussée sont réservés, aux personnes handicapées. Le positionnement des bénéficiaires de logements s'effectue par l'OPGI sur la base d'un tirage au sort opéré en séance publique.

### **2.5.11. LE RECOURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL :**

Il est créé au niveau de chaque wilaya une commission de recours, présidée par le wali, composée des membres suivants :

- Le président de l'assemblée populaire de wilaya (APW).
- Le chef de daïra du lieu d'implantation des logements à attribuer
- Le directeur de wilaya chargé du logement.
- Le directeur de wilaya chargé des affaires sociales.
- Le directeur général de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- Le responsable d'agence de wilaya de la caisse nationale du logement (CNL).

Après affichage des listes provisoires, tout postulant qui s'estime lésé peut déposer contre accuser de réception, auprès de la commission de recours, un recours écrit et étayé par des informations et des documents qu'il juge nécessaires. Le délai de recours est fixé à huit (08) jours à compter de la date d'affichage des listes

## **2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :**

---

provisoires. La commission de recours statue dans un délai n'excédant pas trente (30) jours. A la fin des travaux d'examen des recours, la commission de recours transmet les décisions qu'elle a retenues à la commission de daïra qui procède au remplacement sur la base des listes d'attente préalablement établie et fixe la liste définitive des bénéficiaires qui sera affichée durant quarante-huit (48) heures au siège de la commune.

### **2.5.12. RÉSILIATION DU CONTRAT DE LOCATION D'UN LOGEMENT SOCIAL :**

La non occupation effective dûment constatée d'un logement public locatif pour des raisons injustifiées durant une période continue de six (6) mois entraîne la résiliation du contrat de bail et donne lieu à une nouvelle attribution dans les conditions et les modalités du présent décret.

### **2.5.13. LES LOYERS APPLIQUÉS AUX LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS :**

Le loyer du logement social se décompose en deux parties :

- Le loyer principal
- Les charges locatives d'entretien courant des parties communes.

Le prix de la location d'un logement social est calculé en fonction de la date d'occupation de l'immeuble de la manière suivante :

- Les habitations occupées avant 1981 : entre 320 DA et 620 DA par mois.
- Les habitations occupées entre 1981 et 1997 : entre 380 DA et 720 DA par mois
- Les habitations occupées à compter de 1998 : entre 963 DA et 1845 DA par mois.

Les charges d'entretien courant sont à la charge du locataire. Elles couvrent : Le montant des travaux et des prestations à l'entretien des parties communes ; Les taxes locatives prévues par la législation en vigueur. Les charges d'entretien courant sont facturées par l'OPGI au locataire sur la base des prestations effectivement fournies.

Le montant du loyer est porté sur le contrat de bail et donne lieu à une facturation

## 2.5. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL :

---

mensuelle conformément au modèle-type de quittance.

Le loyer est exigible à terme échu.

Les loyers non réglés deux (2) mois après leur échéance sont majorés de cinq pour cent (5%) par mois de retard. Lorsque le locataire cumule six (6) mois de loyers impayés et après trois (3) mises en demeure restées sans effet, le contrat de bail est résilié de plein droit et ce, sans préjudice des poursuites engagées par l'organisme bailleur en vue du recouvrement des sommes impayées et expulsion du locataire concerné.

Les abattements consentis, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux moudjahidine et ayants droit et aux personnes handicapées, sont calculés sur la base du loyer principal.

### **2.5.14. LE DÉSISTEMENT D'UN LOGEMENT SOCIAL OU LE TRANSFERT DU DROIT DE BAIL :**

Ne peuvent prétendre au bénéfice du transfert de droit au bail d'un logement social relevant de l'OPGI que les personnes ayant un lien de parenté degré descendants (fils et filles du détenteur du droit de bail) et répondant aux conditions d'accès au logement social prévus par la réglementation en vigueur ainsi que les personnes répondant aux dispositions législatives régissant le droit au maintien dans les lieux. Pour concrétiser le transfert du droit au bail ou le désistement, l'accord express et écrit du bailleur (OPGI) est exigé.

La demande de transfert du droit au bail doit être formulée auprès de l'OPGI par le désistant, par lettre recommandée, accompagnée des pièces justifiant que le demandeur répond aux conditions sus évoquées. Le contrat de bail exclu toute sous location et tout transfert de droit au bail, sous réserve des dispositions du décret exécutif n° 98-43 du 1er février 1998

# Chapitre 3

## L'espace du logement social dans le monde : Analyse de quelques références internationales

### Sommaire

---

<b>3.1</b>	<b>Introduction</b>	<b>53</b>
<b>3.2</b>	<b>Les passantes Mouans-Sartoux de Comte Vollenweider</b>	<b>53</b>
3.2.1	Introduction de l'analyse	53
3.2.2	Développement de l'analyse :	55
3.2.3	Conclusions et sorties d'analyses :	57
<b>3.3</b>	<b>87 logements sociaux A Grasse "Comte Vollenweider"</b>	
	<b>France :</b>	<b>59</b>
3.3.1	Introduction de l'analyse :	59
3.3.2	Conclusions et sorties d'analyses :	63
<b>3.4</b>	<b>HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE -</b>	
	<b>BJARKE INGELS GROUP</b>	<b>63</b>
3.4.1	INTRODUCTION DE L'ANALYSE :	63
3.4.2	Développement de l'analyse :	64
3.4.3	CONCLUSIONS ET SORTIES D'ANALYSE	70
<b>3.5</b>	<b>SYNTHESE ET LECONS : SORTIES D'ANALYSE</b>	<b>71</b>

---

## 3.1. INTRODUCTION

L'analyse se focalise sur des cas de logements sociaux à l'étranger. Dans le but de tirer des concepts et de trouver des solutions aux problèmes relevés dans les cas d'études locaux. En effet, chaque cas de logements sociaux étudiés est différent sur le plan des typologies architecturales pour enrichir l'analyse.

Le premier cas d'étude est Les passantes de Comte Vollenweider, des logements sociaux en France. L'analyse de ce cas portera sur la loggia en tant qu'extension du logement, les concepts de covisibilité et la protection des vues, l'accès aux appartements par des seuils particuliers et le concept du pavillon

Le deuxième cas d'analyse concerne les 87 logements sociaux à Grasse en France. L'analyse de ce cas portera sur la modularité et la flexibilité de l'espace en tant que réponse à la contrainte de la spatialité des logements sociaux. Le troisième cas d'étude est les Homes For All de Bjarke Ingels Group. L'analyse de ce cas portera spécifiquement sur la possibilité de privilégier les qualités spatiales et la stratégie de construction tout en respectant un budget strict.

## 3.2. LES PASSANTES MOUANS-SARTOUX DE COMTE VOLLENWEIDER

### 3.2.1. INTRODUCTION DE L'ANALYSE

- Projet : Logements sociaux
- Architectes : Comte Vollenweider
- Surface : 1333 m<sup>2</sup>
- Livraison : février 2015
- Site : Mouans-Sartoux
- Distinction : Lauréat du PALMARES REGIONAL DE L'HABITAT 2015

L'analyse de ce cas portera spécifiquement sur les points suivants :

- La loggia en tant qu'extension du logement
- Les concepts de covisibilité et la protection des vues

### 3.2. LES PASSANTES MOUANS-SARTOUX DE COMTE VOLLENWEIDER

- Le concept du pavillon



### 3.2.2. DÉVELOPPEMENT DE L'ANALYSE :

L'accès aux appartements se fait à partir des coursives et « ... Un jeu de paliers désolidarisés des volumes principaux, afin de disposer des seuils particuliers avant de pénétrer dans chaque « maison ». En effet, le jeu de paliers qui sont détachés des volumes du Mt permettent d'avoir le recul possible pour créer des seuils semi-privés. Ces seuils desservent deux appartements et sont semi-privés.

En termes d'emprise, l'échelle retenue par les concepteurs est celle du pavillon. En effet, la qualité du pavillon est l'orientation multiple, c'est le fait d'avoir 3 à 4 orientations possibles sur un même logement. ,4° Ce concept est repris dans la conception des logements sociaux et permet d'avoir une qualité thermique et aussi par rapport aux perspectives visuelles.

Les architectes ont conçu de larges et profondes loggias qui constituent une extension du logement et un espace à vivre en plus. Les loggias sont protégées par des brise-soleils mobiles qui permettent de moduler ombre et lumière pour atténuer l'ensoleillement et aussi pour former un écran au vent. De plus, les architectes ont développé les concepts de Co-visibilité et en même temps la protection des vues depuis les rues vers les ouvertures et vice-versa à travers les brise-soleils amovibles. Cela permet aux habitants de profiter des perspectives

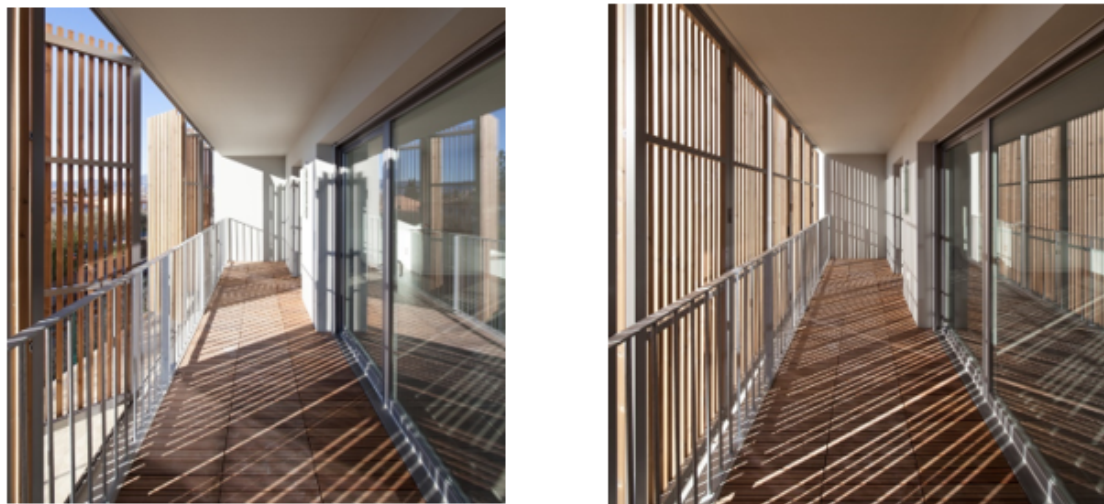


FIGURE 3.1 – *Comte Vollenweider - 23*  
[1]

3.2. *LES PASSANTES MOUANS-SARTOUX DE COMTE VOLLENWEIDER*

---



**FIGURE 3.2** – *Comte Vollenweider - 1*

[1]

### 3.2. *LES PASSANTES MOUANS-SARTOUX DE COMTE VOLLENWEIDER*

---

De vues offertes tout en contrôlant ce qui peut être visible de l'extérieur et en protégeant leur intimité. Ce projet prouve de la plus belle des manières qu'au logement social peut s'associer un geste architectural remarquable. De plus, l'accent est mis sur la qualité de vie avec des appartements traversants jouissant d'une vue imprenable sur la ville, et chaque palier dispose d'espaces pouvant devenir des lieux de rencontre et de convivialité pour les locataires. Pierre Aschieri, maire de Mouans-Sartoux »



**FIGURE 3.3** – *Comte Vollenweider - 26*  
[1]

#### 3.2.3. CONCLUSIONS ET SORTIES D'ANALYSES :

Les points abordés par l'étude de ce cas constituent des solutions à certains points relevés dans l'analyse des cas en Algérie. Ces points seront détaillés dans ce qui suit :

- La loggia en tant qu'extension du logement permet de résoudre les problèmes des débordements sur les espaces en copropriété et en même temps c'est un lieu de vie qui atténue l'exiguïté du logement.
- Les concepts de Co-visibilité et la protection des vues constituent des solutions

### 3.2. LES PASSANTES MOUANS-SARTOUX DE COMTE VOLLENWEIDER

au problème de vis-à-vis. En effet, les brise-soleils permettent de contrôler la transparence et ce qui est vu tout en profitant des perspectives visuelles.

- L'accès aux appartements par des seuils particuliers permet de résoudre le problème de protection du seuil (pour empêcher d'outrepasser)
- Le concept du pavillon ou l'orientation multiple est une qualité indispensable au logement par rapport à la thermicité, la lumière et les perspectives visuelles.



**FIGURE 3.4** – *Comte Vollenweider - 11*  
[1]

3.3. 87 LOGEMENTS SOCIAUX A GRASSE "COMTE VOLLENWEIDER"  
FRANCE :

---

### 3.3. 87 LOGEMENTS SOCIAUX A GRASSE "COMTE VOLLENWEIDER" FRANCE :

#### 3.3.1. INTRODUCTION DE L'ANALYSE :

- Projet : 87 logements sociaux
- Architectes : Comte Vollenweider
- Surface : 17 415 m<sup>2</sup>
- Shon : 6650 m<sup>2</sup>
- Site : Grasse 221

L'analyse de ce cas portera spécifiquement sur la modularité et ta flexibilité de l'espace en tant que réponse à la contrainte de la spatialité des logements sociaux.



FIGURE 3.5 – *Comte Vollenweider - 11*

[1]

Le logement social est extrêmement contraint et comprend des difficultés en rapport avec la spatialité. Mais ces contraintes ont été dépassées par les concepteurs dans la marge de manœuvre possible :

« Nous ce qu'on propose en alternative par rapport à cette difficulté de surfaces et de réglementation c'est de fabriquer un maximum de flexibilité tout en restant

### 3.3. 87 LOGEMENTS SOCIAUX A GRASSE "COMTE VOLLENWEIDER" FRANCE :

---

bien évidemment dans les nonnes ».

En effet, les architectes ont répondu au problème de la spatialité par la flexibilité des espaces et la modularité. Le principe de modules consiste en des volumes habitables de 11m<sup>2</sup> qu'on vient accumuler. Ces volumes correspondent à des fonctions (par exemple la chambre ou le salon) qu'on groupe deux à deux en utilisant des parois coulissantes. En effet, les parois coulissantes permettent d'installer le logement en augmentant les espaces de jour ou au contraire en les repartitionnant plus traversants ou en fermant l'espace. Par conséquent, cela permet à l'usager de contrôler l'espace en fonction du besoin : avoir un logement totalement ouvert avec des espaces qui sont liés visuellement ou bien fermer les espaces pour protéger l'intimité.

les figures suivante représentent Cité de l'architecture et du patrimoine. Comte et Vollenweider, deux architectes installés à Nice où comment pratiquer l'architecture dans une topographie complexe, resserrée proche de la saturation urbaine

3.3. 87 LOGEMENTS SOCIAUX A GRASSE "COMTE VOLLENWEIDER"  
FRANCE :

---

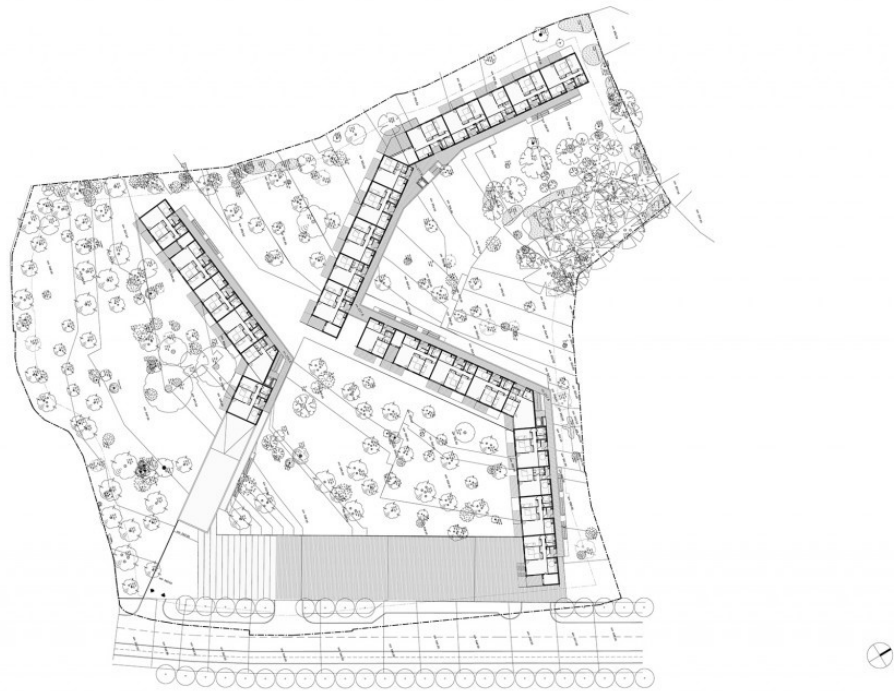
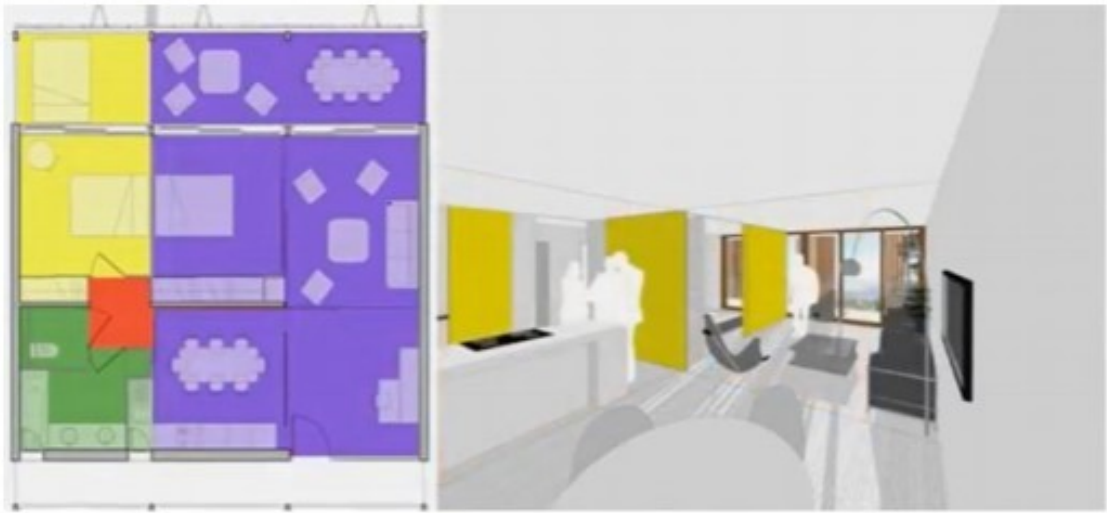


FIGURE 3.6 – 87 logements a GrasseComteVollenweiderArchitectes  
[?]



3.3. 87 LOGEMENTS SOCIAUX A GRASSE "COMTE VOLLENWEIDER"  
FRANCE :

---

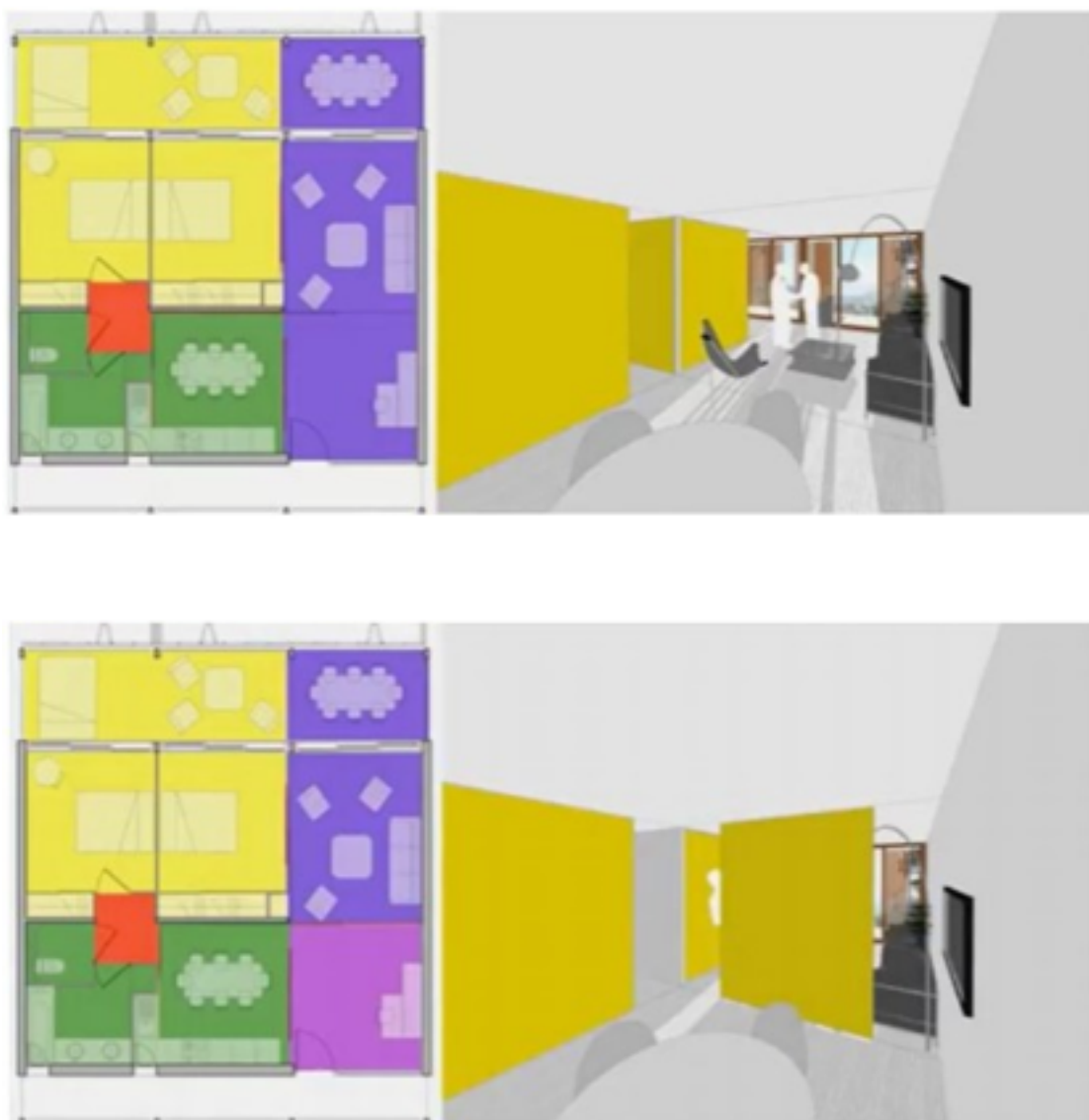


FIGURE 3.7 – *l'architecture et du patrimoine*

### 3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---

#### 3.3.2. CONCLUSIONS ET SORTIES D'ANALYSES :

Les concepts de modularité et flexibilité de l'espace constituent une réponse à la contrainte de la spatialité des logements sociaux. Les parois coulissantes permettent de gérer l'espace en fonction des besoins : augmenter les espaces de jour ou fermer l'espace. Cela permet de solutionner les problèmes suivants (relevés dans l'analyse des cas en Algérie) :

- La possibilité de l'irruption d'invités dans un espace intime
- Le bruit de la télévision qui dérange le reste des usagers
- Polyvalence des fonctions d'un même espace

### 3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

#### 3.4.1. INTRODUCTION DE L'ANALYSE :

- Projet : logements sociaux
- Architectes : Bjarke Ingels Group
- Surface : 6800 m<sup>2</sup>
- Date : Livré en 2018
- Site : Copenhague, Danemark
- Distinctions : liste des finalistes du World Architecture Festival 2019, nominé au prix de Mies Van der Rohe, Association Danoise des Architectes Lille Ame Awards 2018.

L'analyse de ce cas portera spécifiquement sur les points suivants :

- La possibilité de privilégier les qualités spatiales et la stratégie de construction tout en respectant un budget strict
- La terrasse en tant qu'extension du logement

### 3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---



FIGURE 3.8 – *Bjarke Ingels Group - 1*  
[2]

#### 3.4.2. DÉVELOPPEMENT DE L'ANALYSE :

L'immeuble est composé de 66 logements destinés aux gens à faible revenu. Les logements sont sous forme de modules qui se répètent le long d'une courbe et sont empilés. Ce concept est réalisé dans les limites d'un budget <https://www.overleaf.com/project/60e4351aa3e1> strict et avec des modules préfabriqués. L'empilement génère un espace supplémentaire qui permet à chaque appartement de disposer d'une terrasse « offrant un cadre de vie sain et durable. »

« Les éléments préfabriqués sont empilés de manière à permettre à chaque module un mètre de hauteur de pièce supplémentaire, ce qui rend les espaces de vie de la cuisine inhabituellement spacieux »

### 3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---

En effet, la hauteur sous plafond des espaces qui est de 3,5m fait partie des qualités du logement en plus des grandes baies vitrées et des terrasses extérieures. Les concepteurs ont opté pour des matériaux très simples : du bois et du béton aux couleurs claires, à l'intérieur comme à l'extérieur. (La superficie des appartements varie entre 60 m<sup>2</sup> et 115m<sup>2</sup>.)

« Conçu comme un mur poteaux, le bâtiment se courbe directement au centre, créant un espace pour une place publique vers la rue du côté sud et une cour verte intime vers le nord. »

La place publique est aménagée avec des cerisiers et des dispositions pour le stationnement des vélos. La cour verte est privée et destinée aux activités récréatives

3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---



3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---



3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---



**FIGURE 3.9** – *Bjarke Ingels Group - 3*  
[2]

### 3.4. HOMES FOR ALL - CORTHEAVEJ RESIDENCE - BJARKE INGELS GROUP

---

Des résidents. Ces deux espaces sont liés par une ouverture au rez-de-chaussée du bâtiment, permettant le passage à la cour en toute transparence.  
« Début 2018, BIG et Lejerbo ont été récompensés par l'Association Danoise des Architectes par le prix Lille Arne pour avoir privilégié les qualités spatiales des résidences et la stratégie de construction sur un budget strict de logements abordables.  
»



FIGURE 3.10 – *Galerie des Maisons pour Tous* BjarkeIngelsGroup – 3  
[2]

### 3.4.3. CONCLUSIONS ET SORTIES D'ANALYSE

La réflexion autour des stratégies de construction et des matériaux est primordiale pour avoir une qualité de l'espace tout en respectant un budget strict. Dans ce cas, les concepteurs ont opté pour des modules préfabriqués (une structure préfabriquée). L'empilement des modules est un jeu de volumes qui a permis d'avoir des terrasses et aussi une hauteur sous-plafond de 3,5m.

Parmi les qualités des appartements :

- Hauteur sous-plafond de 3,5m
- La terrasse en tant qu'extension du logement
- Les baies vitrées qui permettent d'illuminer l'espace.

La réflexion en rapport avec la hiérarchisation de l'espace public permet de concevoir des places publiques et des cours intimes

- Prévoir des espaces de stationnement des vélos.

## 3.5. SYNTHÈSE ET LEÇONS : SORTIES D'ANALYSE

À travers l'analyse et l'étude de trois modèles de logement social dans le monde nous a permis de faire ressortir ce qui suit :

- La loggia, la terrasse ou les modules extérieurs privatifs en tant qu'extension du logement permettent de solutionner les problèmes des débordements sur les espaces en copropriété et en même temps c'est des lieux de vie qui atténuent l'exiguïté du logement. Les différents degrés de perméabilités de ces espaces permettent une flexibilité au niveau des usages.
- Les concepts de Co-visibilité et la protection des vues constituent des solutions au problème de vis-à-vis. Les brise-soleils permettent de contrôler la transparence et ce qui est vu tout en profitant des perspectives visuelles.
- La réflexion autour des stratégies de construction et des matériaux est primordiale pour avoir une qualité de l'espace tout en respectant un budget strict. Des modules préfabriqués ou une structure préfabriquée. Le jeu de volumes
- Le concept du pavillon ou l'orientation multiple est une qualité indispensable au logement par rapport à la thermicité, la lumière et les perspectives visuelles.
- Les concepts de modularité et flexibilité de l'espace constituent une réponse à la contrainte de la spatialité des logements sociaux. Les parois coulissantes permettent de gérer l'espace en fonction des besoins : augmenter les espaces de jour ou fermer l'espace. Cela permet de solutionner les problèmes suivants : La possibilité de l'irruption d'invités dans un espace intime Le bruit de la télévision qui dérange le reste des usagers Polyvalence des fonctions d'un même espace
- Différencier les logements suivant les couleurs permet de répondre aux besoins de : Personnalisation des façades, L'identification du logement par rapport au voisin L'embellissements briser la monotonie liée aux logements sociaux.
- La réflexion en rapport avec la hiérarchisation de l'espace public permet de concevoir des places publiques et des cours intimes.

# Chapitre 4

## L'espace du logement social à Relizane : Analyse de quelques cas existants

### Sommaire

---

<b>4.1</b>	<b>Introduction</b>	<b>74</b>
<b>4.2</b>	<b>150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE</b>	<b>74</b>
4.2.1	PROGRAMME SURFACIQUE	75
4.2.2	PLAN DE MASSE :	76
4.2.3	LES PLANS	77
4.2.4	LES FACADES :	79
<b>4.3</b>	<b>160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE</b>	<b>81</b>
4.3.1	INTRODUCTION DE L'ANALYSE :	81
4.3.2	PROGRAMME SURFACIQUE :	81
4.3.3	PLAN DE MASSE :	83
4.3.4	LES PLANS :	84
4.3.5	LES FACADES :	88
<b>4.4</b>	<b>500 + 500 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS</b>	<b>89</b>
4.4.1	INTRODUCTION DE L'ANALYSE :	89
4.4.2	PROGRAMME SURFACIQUE :	90
4.4.3	Tableaux des surfaces par blocs projetés :	91

---

4.5	PLAN DE MASSE : . . . . .	94
4.6	LES PLANS : . . . . .	95
4.7	LES FACADES : . . . . .	97
4.8	Conclusion : . . . . .	99

---

## 4.1. INTRODUCTION

Au lieu d'être sur des types de logements, t'analyse se focalise sur les différentes manières d'habiter. De ce fait, les ensembles de logements sociaux étudiés sont différents sur le plan des typologies architecturales et des morphologies urbaines. Ceci a pour but d'enrichir l'analyse et de la compléter. C'est pourquoi chaque exemple est traité de manière séparée.

- Le premier cas d'étude 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE PROGRAMME 1000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS DE L'ANNEE 2011.
- Le deuxième cas d'étude 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE Programme 2000 Logements Complémentaire LPL 2013
- Le troisième cas d'étude 500 + 500 Logements Publics Locatif (L.P.L) à Relizane programme : 500+ 500 / 3 000 L.P.L

## 4.2. 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE

- Projet : 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE PROGRAMME 1000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS DE L'ANNEE 2011.
- COMPOSANTES DU PROJET : HUIT (08) BLOCS en (R+4).

### 4.2.1. PROGRAMME SURFACIQUE

**Tableau 4.1 – TABLEAU DES SURFACES F3**

Designation	F3
Séjour	19.75m <sup>2</sup>
Chambre 1	12.80m <sup>2</sup>
Chambre 2	11.45m <sup>2</sup>
cuisine	09.75m <sup>2</sup>
SDB	03.52m <sup>2</sup>
WC	01.70m <sup>2</sup>
Dégagement	09.25m <sup>2</sup>
Rangement	0.50m <sup>2</sup>
SURF HABIT	68.72m <sup>2</sup>
Séchoir	4.94m <sup>2</sup>

**Tableau 4.2 – TABLEAU DES SURFACES F3a / F3b / F3c**

Designation	F3a	F3b	F3c
Séjour	19.80 m <sup>2</sup>	19.45m <sup>2</sup>	18.90m <sup>2</sup>
Chambre 1	13.60m <sup>2</sup>	11.70m <sup>2</sup>	12.70m <sup>2</sup>
Chambre 2	11.50m <sup>2</sup>	11.15m <sup>2</sup>	11.00m <sup>2</sup>
cuisine	09.80m <sup>2</sup>	09.80m <sup>2</sup>	09.90m <sup>2</sup>
SDB	03.90m <sup>2</sup>	03.50m <sup>2</sup>	03.50m <sup>2</sup>
WC	01.60m <sup>2</sup>	01.35m <sup>2</sup>	01.35m <sup>2</sup>
Dégagement	08.30m <sup>2</sup>	08.65m <sup>2</sup>	08.35m <sup>2</sup>
Rangement	0.50m <sup>2</sup>	0.80m <sup>2</sup>	0.50m <sup>2</sup>
SURF HABIT	69.00m <sup>2</sup>	66.40m <sup>2</sup>	66.20m <sup>2</sup>
Séchoir	5.85m <sup>2</sup>	5.50m <sup>2</sup>	4.55

4.2. 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE

---

4.2.2. PLAN DE MASSE :

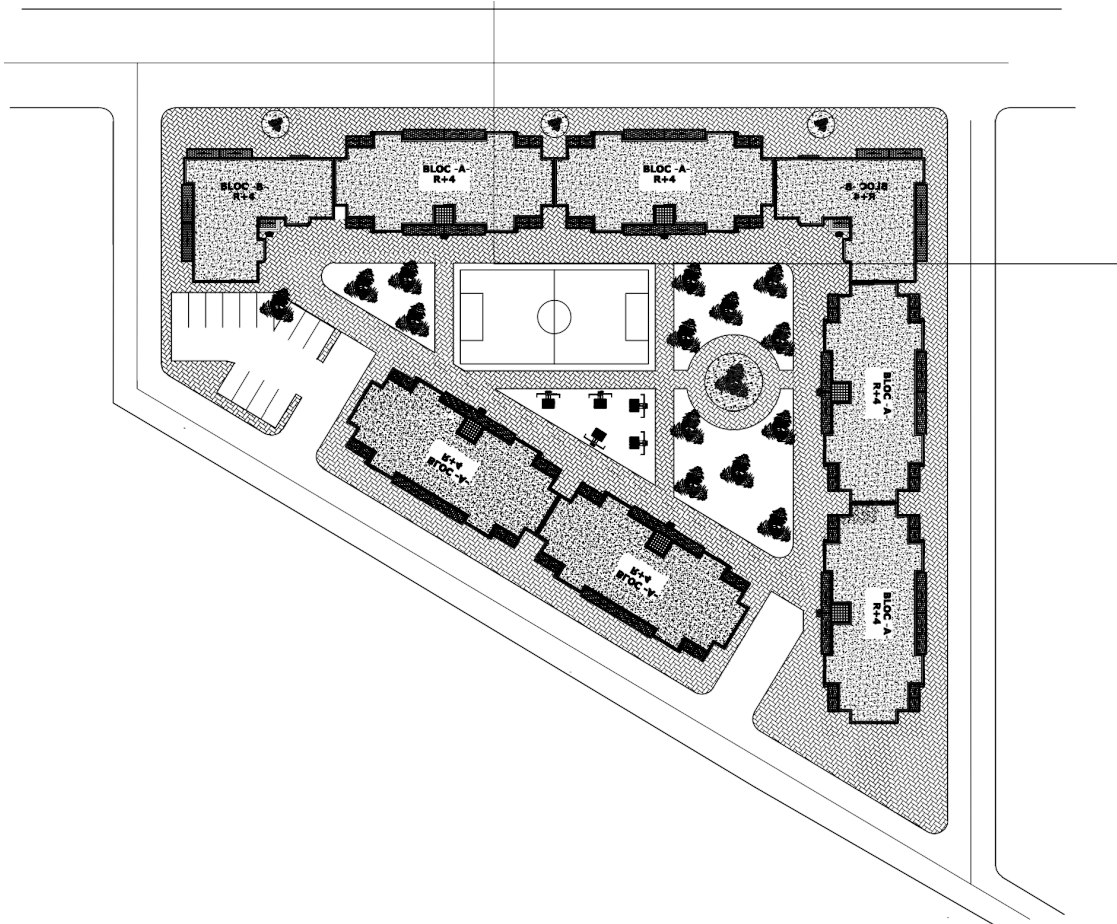


FIGURE 4.1 – *plan de masse*

4.2. 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE

4.2.3. LES PLANS

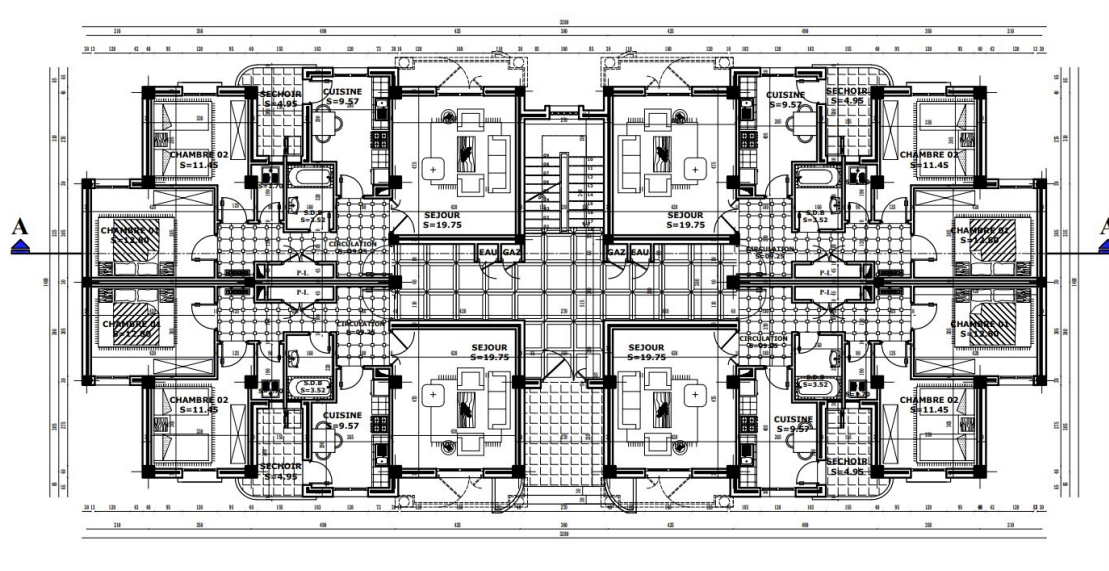


FIGURE 4.2 – RDC TYPE 01

4.2. 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE

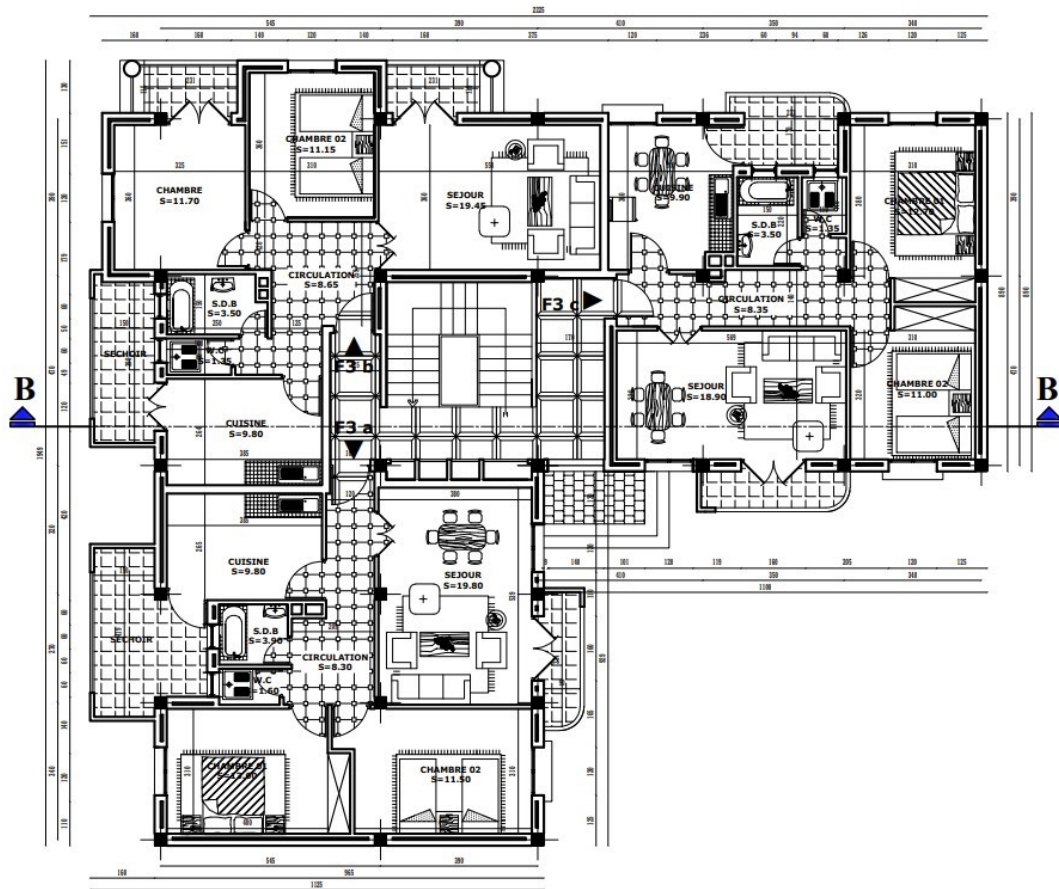


FIGURE 4.3 – RDC TYPE 02

4.2. 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE

---

4.2.4. LES FACADES :

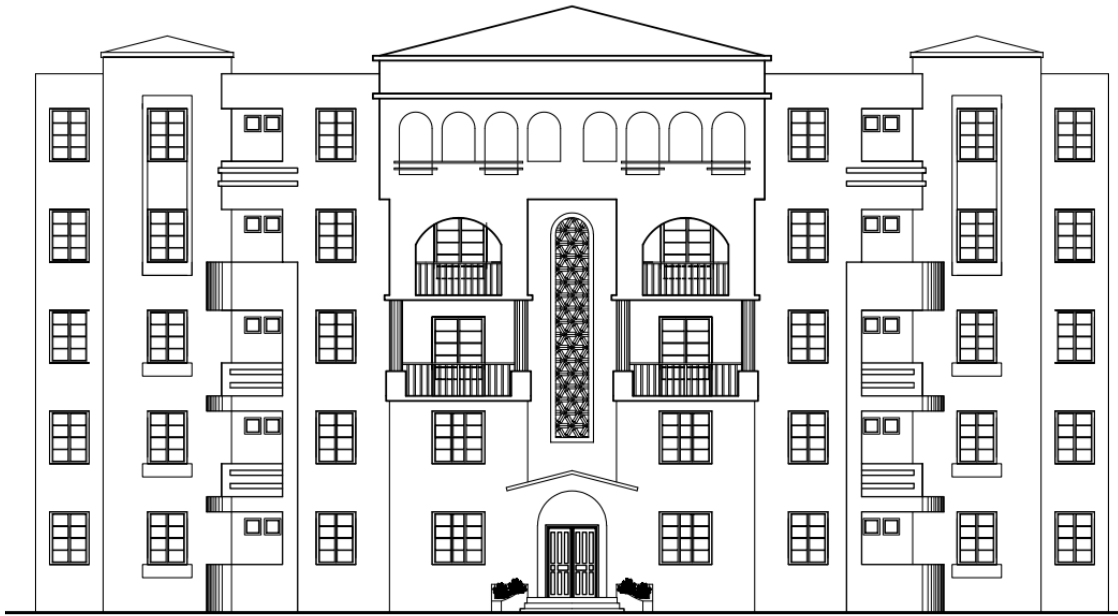


FIGURE 4.4 – *FACADE PRINCIPALE*

4.2. 150 /1000 LOGEMENTS LPL A LA COMMUNE DE ZEMOURA WILAYA DE RELIZANE

---



FIGURE 4.5 – *FACADE POSTERIEURE*

## 4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

### 4.3.1. INTRODUCTION DE L'ANALYSE :

- Le projet objet de la présente demande de permis de construire consiste à la réalisation de 160 logements collectifs LPL sis Relizane, Wilaya de Relizane.

### 4.3.2. PROGRAMME SURFACIQUE :

Tableau 4.3 – BLOCS : A,B,C,D,E,F,G,H (F3)

Designation	surfaces (m <sup>2</sup> )
Séjour	19.72
Chambre 1	11.72
Chambre 2	11.41
cuisine	10.63
Hall	10.72
SDB	03.22
WC	01.50
Placard	00.70
surface Habitable	69.62
séchoir	3.25
Loggia	2.26

#### 4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

---

**Tableau 4.4** – *BLOCS : E,F ,G (local commerciaux)*

Designation	surfaces (m <sup>2</sup> )
local commercial 01	36.24
local commercial 02	39.45
local commercial 03	39.45
local commercial 04	36.24
local commercial 05	77.81
local commercial 06	77.81

### 4.3.3. PLAN DE MASSE :

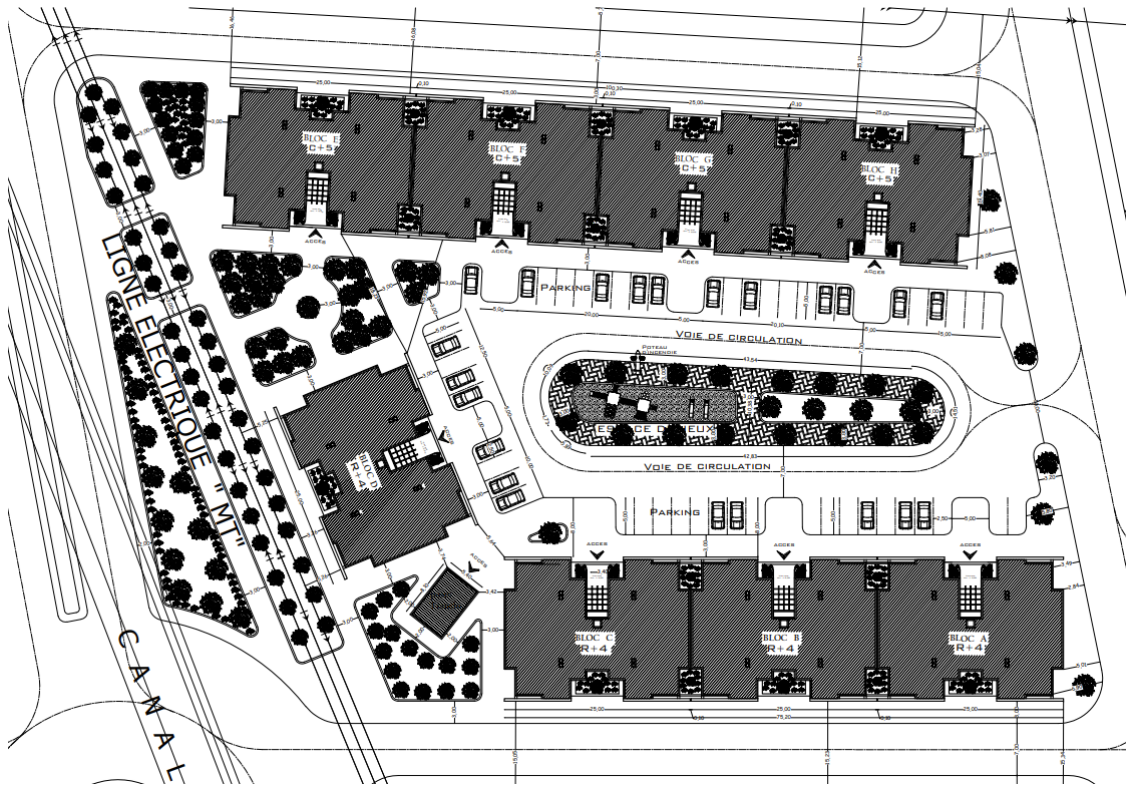


FIGURE 4.6 – plan de masse

L'îlot est une entité urbaine qui fonctionne avec l'ensemble, mais dégage des particularités dans son aménagement suivant sa forme et sa position dans l'ensemble tel la présence des espaces verts, de jeux et de détente.

Le projet respecte dans son aspect urbain le prospect et le gabarit des bâtisses exigé par l'urbain et le programme de logement en particulier. Répondre aux exigences urbaines dans un projet d'habitation tel le vis-à-vis la présence des espaces verts et autres et les aires de stationnement.

### 4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

#### 4.3.4. LES PLANS :

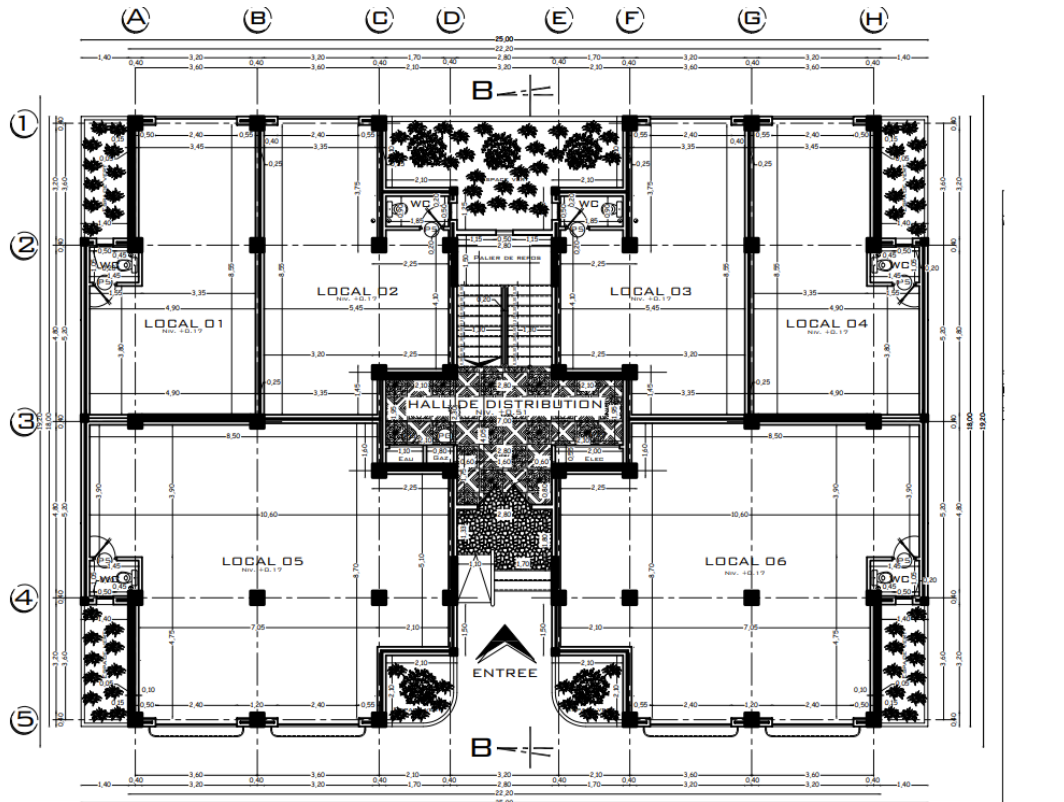


FIGURE 4.7 – PLAN RDC TYPE 01 (LOCAUX COMMERCIAUX)

4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

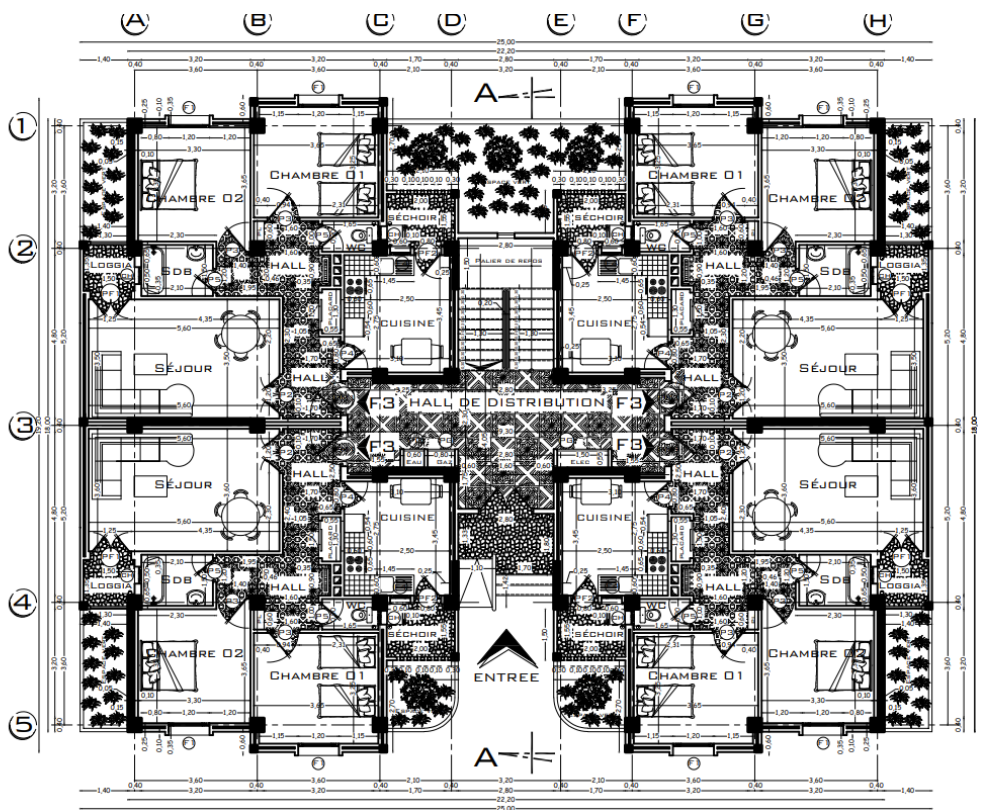


FIGURE 4.8 – PLAN RDC TYPE 02

4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

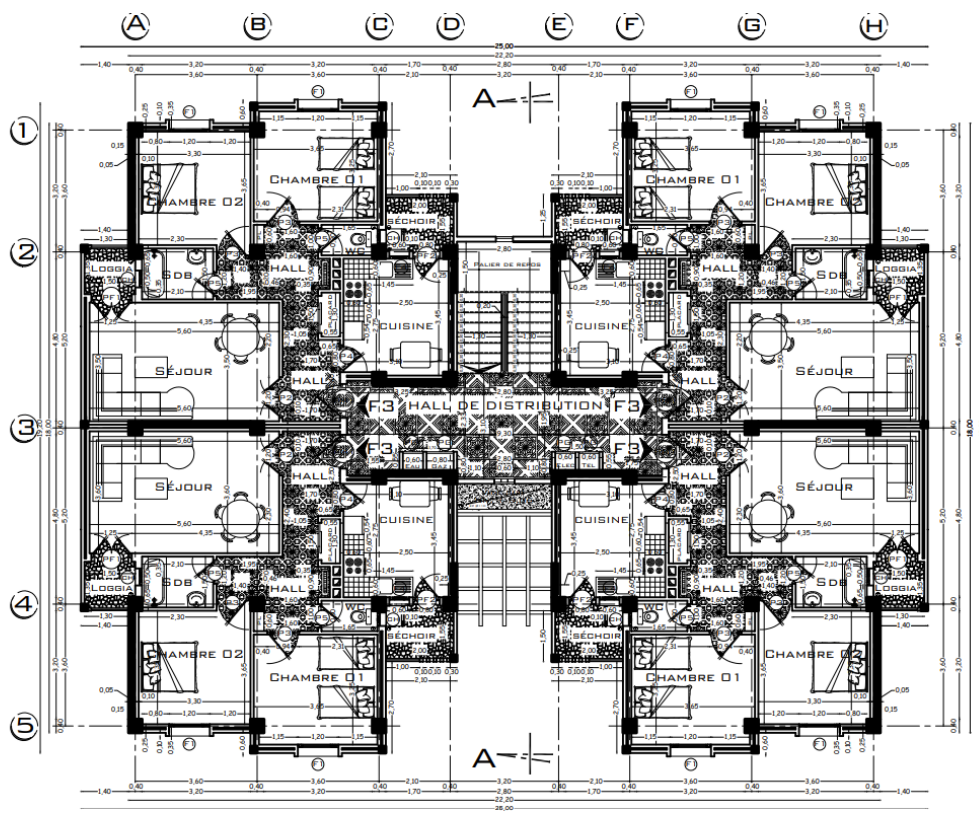


FIGURE 4.9 – PLAN R+1

#### 4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

---

La surface habitable des logements est de  $67.00 \text{ m}^2 \pm 3\%$  avec une configuration en quatre (04) logements par palier. Ce qui permet de rentabiliser l'assiette foncière en construisant le maximum de logements sur un minimum de surface bien sûr en respectant les lois de l'urbanisme.

L'option de quatre logements par palier permet d'économiser le coût des logements en réduisant le nombre de blocs permettant ainsi de gagner beaucoup d'espace et de réduire les espaces communs.

**Types de cellules :** notre projet comporte Huit blocs en deux types (A, B, C, D, H) en R+4 et (E, F, G) en R+5 avec commerce au RDC.

**La cellule :** la cellule type F3 fonctionne suivant un schéma précis des logements sociaux. Une distribution linéaire des deux côtés du dégagement. Une partie jour qui donne directement sur le hall d'entrée et une partie nuit reculé pour assurer une intimité et un bon fonctionnement. Un respect des surfaces du programme avec une différence tolérable.

### 4.3. 160 LOGEMENTS LPL A RELIZANE

#### 4.3.5. LES FACADES :



FIGURE 4.10 – FACADE PRINCIPALE 01



4.4. 500 + 500 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS

---

**4.4.2. PROGRAMME SURFACIQUE :**

**Tableau 4.5 – Tableaux Récapitulatifs De L'Organisation Du Projet**

ILOT	TYPE DE BLOC	NOMBRE DE BLOC	NOMBRE DE LOGEMENT	SURFACE HABITABLE PAR BLOC	SURFACE HAPITABLE TOTAL
ILOT "A"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
ILOT "C"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
	Bloc "C"	02	48	1618.80	3237.60
	Bloc "D"	04	96	1631.28	6 525.12
ILOT "D"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
	Bloc "C"	02	48	1618.80	3237.60
	Bloc "D"	04	96	1631.28	6 525.12
ILOT "E"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
	Bloc "C"	02	48	1618.80	3237.60
	Bloc "D"	04	96	1631.28	6 525.12
ILOT "F"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
	Bloc "C"	02	48	1618.80	3237.60
	Bloc "D"	04	96	1631.28	6 525.12
ILOT "G"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
	Bloc "D"	02	48	1618.80	3237.60
	Bloc "E"	01	24	1608.00	1608.08
	Bloc "F"	01	20	1365.30	1365.30
ILOT "G"	Bloc "A"	01	24	1612.68	1612.68
	Bloc "D"	02	48	1618.80	3237.60
	Bloc "E"	01	24	1608.00	1608.08
	Bloc "F"	01	20	1365.30	1365.30
	GLOBAL	42	1000	/	66041.40

**4.4.3. TABLEAUX DES SURFACES PAR BLOCS PROJETÉS :**

**Tableau 4.6 – • Bloc A en (R+5) 24 logements F3 )**

Designation	BLOC ANGLE TYPE A EN R+5			
	F3 A	F3 B	F3 C	F3 D
Séjour	18.86	18.86	18.86	18.86
CH1	13.02	13.02	13.02	13.02
CH2	11.14	11.14	11.14	11.14
Cuisine	09.56	09.85	09.85	09.56
Hall	09.25	09.25	09.25	09.25
SDB	03.50	03.50	03.50	03.50
WC	01.72	01.72	01.72	01.72
rangement	/	/	/	/
Surface Utile	72.83	72.97	72.97	72.83
TOTAL SURFACE HABITABLE 'A' R+5			1612.68	
TOTAL SURFACE UTILE 'A' R+5			1749.60	

**Tableau 4.7 – • Bloc C en (R+5) 24 logements F3 )**

Designation	BLOC ANGLE TYPE C EN R+5	
	F3 "A&B"	F3 "C&D"
Séjour	18.65	18.64
CH1	13.06	13.74
CH2	10.92	10.50
Cuisine	09.71	09.81
Hall	09.88	09.25
SDB	03.29	03.15
WC	01.39	01.28
rangement	00.25	01.10
surface habitable	67.15	67.75
balcon	03.68	00.82
séchoir	02.82	03.75
Surface Utile	72.30	72.32
TOTAL SURFACE HABITABLE 'C' R+5		1618.80
TOTAL SURFACE UTILE 'C' R+5		1735.44

4.4. 500 + 500 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS

---

**Tableau 4.8** – Bloc D en (R+5) 24 logements F3 )

Designation	BLOC ANGLE TYPE D EN R+5	
	F3 "A&B"	F3 "C&D"
Séjour	18.45	19.20
CH1	13.50	13.50
CH2	12.48	11.25
Cuisine	09.86	10.25
Hall	08.80	08.29
SDB	03.88	03.20
WC	01.35	01.50
rangement	/	00.44
surface habitable	68.32	67.62
balcon	00.82	02.622
séchoir	02.78	02.50
Surface Utile	72.91	72.74
TOTAL SURFACE HABITABLE 'D' R+5		1631.28
TOTAL SURFACE UTILE 'D' R+5		1735.92

**Tableau 4.9** – • Bloc E en (R+5) 24 logements F3 )

Designation	BLOC ANGLE TYPE E EN R+5			
	F3 A	F3 B	F3 C	F3 D
Séjour	17.50	18.90	19.60	17.20
CH1	12.55	12.30	12.45	12.75
CH2	10.90	10.35	11.10	11.10
Cuisine	09.60	10.40	10.20	09.25
Hall	10.55	09.25	08.70	09.00
SDB	03.80	03.70	03.45	03.65
WC	01.90	01.60	01.50	01.80
rangement	01.00	00.35	00.35	01.25
Surface habitable	67.80	66.85	67.35	66.00
balcon	/	/	/	/
Séchoir	03.25	03.05	02.90	03.80
Surface Utile	71.05	69.90	72.50	69.80
TOTAL SURFACE HABITABLE 'E' R+5			1608.00	
TOTAL SURFACE UTILE 'E' R+5			1699.50	

4.4. 500 + 500 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS

---

**Tableau 4.10** – *Bloc F en (R+4) 20 logements F3 )*

Designation	BLOC ANGLE TYPE F EN R+5	
	F3 "A&D"	F3 "B&C"
Séjour	18.98	19.26
CH1	10.40	10.60
CH2	13.65	13.32
Cuisine	11.76	10.19
Hall	08.13	08.88
SDB	04.00	03.33
WC	01.70	01.98
rangement	/	/
surface habitable	68.62	67.01
balcon	/	/
séchoir	03.72	04.42
Surface Utile	72.34	72.43
TOTAL SURFACE HABITABLE 'F' R+5		1365.30
TOTAL SURFACE UTILE 'F' R+5		1437.70

**Tableau 4.11** – *FICH TECHNIQUE GLOBALE )*

SURFACE FONCIERE	67 230.32 M <sup>2</sup>
SURFACE CONSTRuite	15 880.30 M <sup>2</sup>
S/ VOIRIE & ESPACE VERT	51 350.02 M <sup>2</sup>
C.E.S	23.62 %
C.O.S	1.41

4.5. PLAN DE MASSE :

4.5. PLAN DE MASSE :

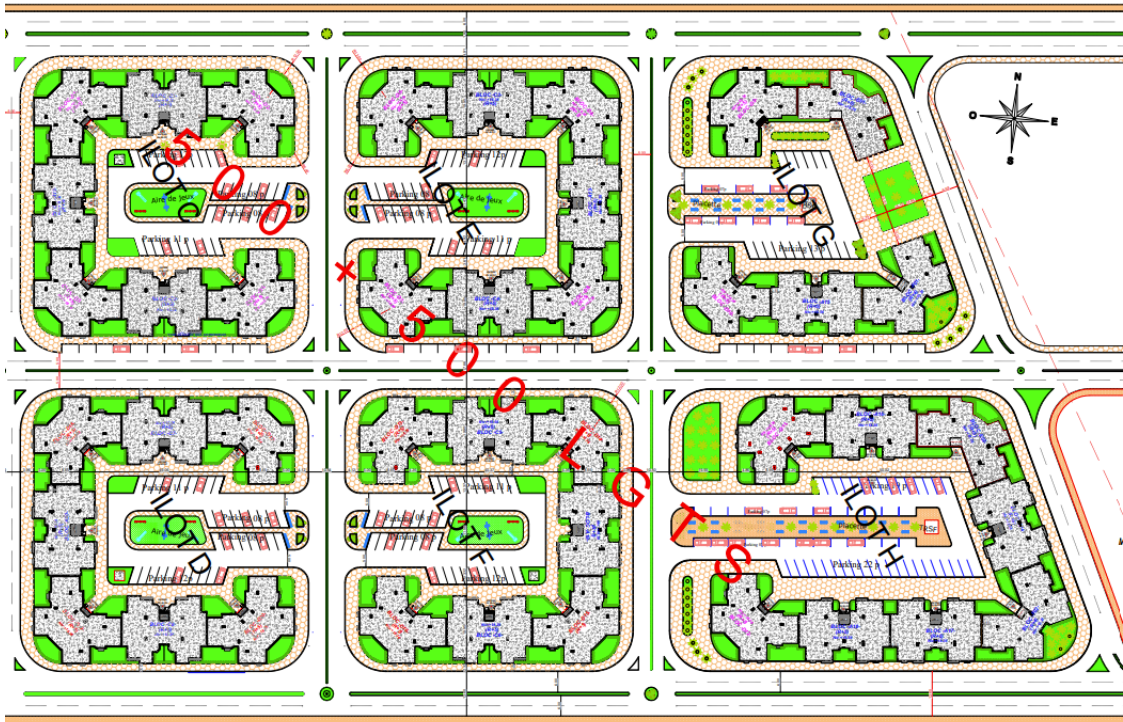


FIGURE 4.12 – *plan de masse*

4.6. LES PLANS :

4.6. LES PLANS :

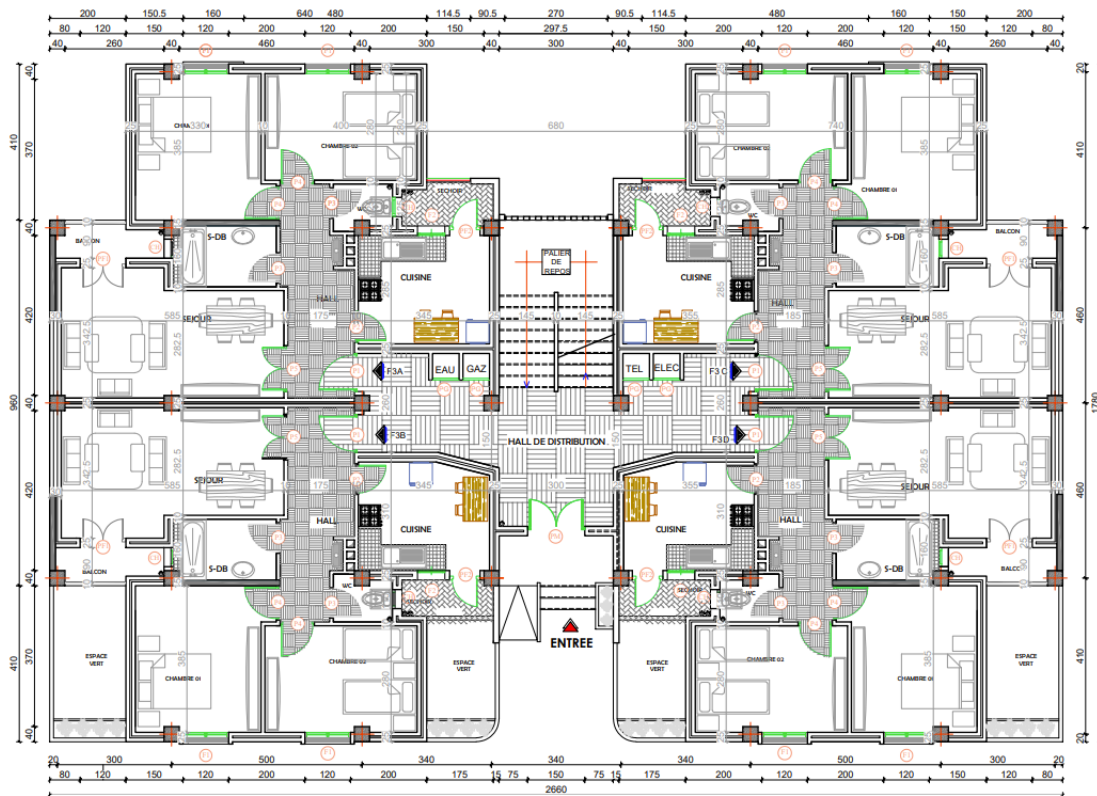


FIGURE 4.13 – plan RDC

4.6. LES PLANS :

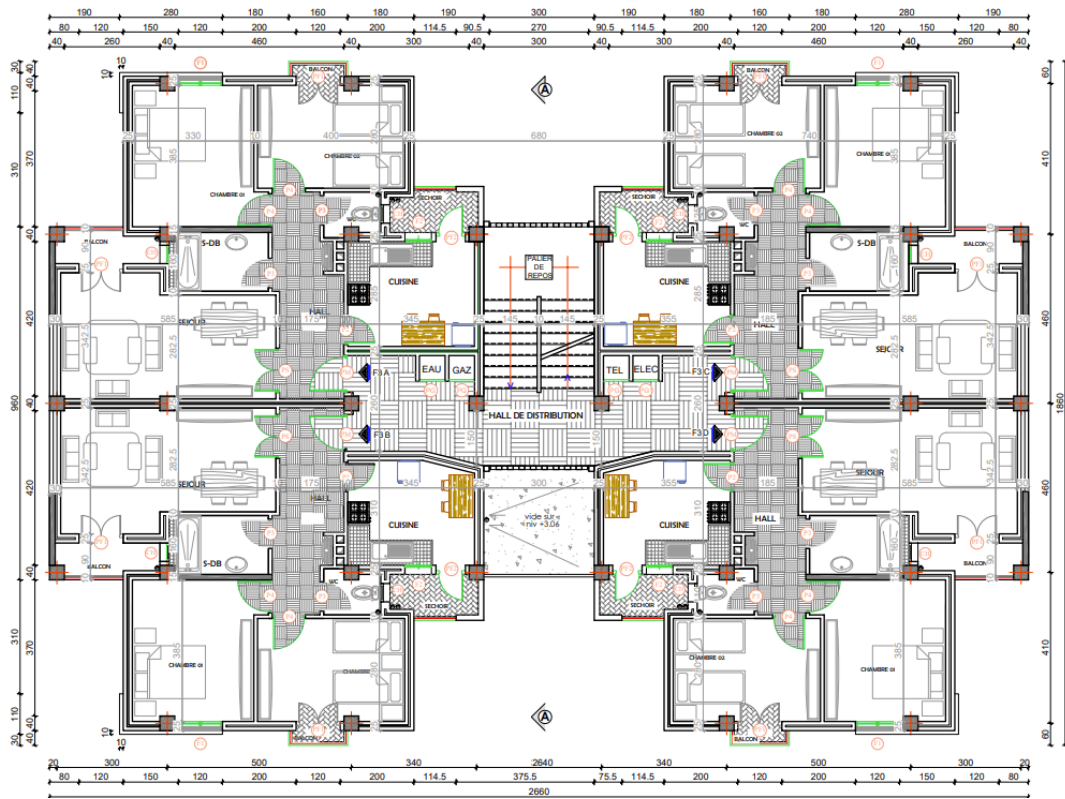


FIGURE 4.14 – plan R+1

4.7. LES FACADES :

4.7. LES FACADES :



FIGURE 4.15 – FACADE PRINCIPALE

4.7. LES FACADES :

---



FIGURE 4.16 – FACADE POSTERIEURE

## 4.8. CONCLUSION :

À travers l'analyse et l'étude de trois modèles de logements sociaux nous a permis de faire ressortir ce qui suit :

La notion de qualité architecturale ne se limite pas uniquement à des intentions, elle repose principalement sur une volonté affichée et déterminer. En effet, à travers l'analyse que nous avons effectuée nous avons constaté que ce problème est abordé de la même façon pour les trois exemples étudiés. Leur conception se fait sur un modèle unique de cahier des charges et des prescriptions techniques qui reste trop contraignant et ne laisse aucune place à la créativité des maîtres d'œuvre qui se retrouvent confinés dans des considérations autre que de produire des logements d'une bonne facture architecturale. Les contraintes ainsi imposées par les maîtres d'ouvrage dont les préoccupations sont d'ordre uniquement quantitatif, devient le débat sur l'influence des modes de production sur la qualité architecturale qui normalement doit offrir un aspect bien défini pour chaque type d'habitat.

L'analyse nous a permis de constater que la différence entre les types de logements produits se résume en un problème de surface qui varie d'un modèle à un autre avec une différence de 3 m<sup>2</sup>. Elle fait totalement abstraction des facteurs déterminant et influant sur la qualité architecturale qui sont le rapport à l'échelle de l'environnement et du lieu d'implantation, le rapport à l'échelle du quartier et en dernier lieu à l'échelle du logement. Pourtant ces critères sont déterminants dans la production d'un parc immobilier durable et de bonne qualité

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

La qualité, c'est des normes et des standards qu'on doit connaître et être capable de respecter et de contrôler par le biais de techniciens formés pour la circonstance.

Les caractéristiques de chaque intrant dans la réalisation des logements sont importantes pour la résolution des problèmes. Les résultats de notre enquête nous ont permis de constater que le problème de la qualité des travaux des corps d'état

#### 4.8. CONCLUSION :

---

secondaire laisse à désirer et influe négativement sur la qualité du logement. Les descentes des eaux vannes et usées sont réalisées d'une manière aléatoire et avec des matériaux non conformes d'où leur impact et les dégâts qu'ils causent au bâtiment du point de vue hygiène, salubrité et durabilité.

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

Pour sa part, l'habitant reste évasif sur ses appréciations sur la qualité de son logement et se confie derrière la porte blindée de son logement. Pour certain, c'est le problème de logement qui est réglé, pour d'autre, la qualité, c'est un problème secondaire, car il est destiné pour la location et qu'il constitue une valeur refuge et un investissement à long terme vu les proportions et l'ampleur que connaît et connaîtra le secteur dans les années à venir à titre d'exemple les prix exorbitants des logements qui dépassent l'entendement

Les résultats et l'interprétation des résultats des différents cas d'études nous permet de dire que la dimension urbaine de la qualité résidentielle est appréciée par la majorité des habitants est cela est dû aux efforts importants consentis par les pouvoirs publics pour améliorer la qualité de l'environnement urbain. Cet effort s'est concrétisé par la prise en charge financière totale par l'état des travaux d'aménagement et de viabilisation des sites destinés pour les programmes de logements (amélioration urbaine).

# Chapitre 5

## La promotion d'un projet pour l'Habitat Social Standard à Relizane

### Sommaire

---

<b>5.1</b>	<b>L'assiette choisie pour un modèle adapté :</b>	<b>102</b>
<b>5.2</b>	<b>Introduction</b>	<b>103</b>
<b>5.3</b>	<b>LOCALISATION :</b>	<b>104</b>
<b>5.4</b>	<b>L'analyse morphologique du site :</b>	<b>105</b>
5.4.1	LES TRAMES	105
5.4.2	SYNTHESE DE SITE	106
<b>5.5</b>	<b>LE PROGRAMME</b>	<b>107</b>

---

5.1. L'ASSIETTE CHOISIE POUR UN MODÈLE ADAPTÉ :

---

5.1. L'ASSIETTE CHOISIE POUR UN MODÈLE ADAPTÉ :



FIGURE 5.1 – assiette choisie

## 5.2. INTRODUCTION

Comme il a été décrit précédemment dans le chapitre I, notre zone d'intervention se situe dans la wilaya de Relizane, elle se trouve dans le Nord-Ouest du pays. Elle est limitée Au nord par les wilayas de Mostaganem et Chlef, Au sud par les wilayas de Mascara et Tiaret A l'ouest par les wilayas de Mascara et Mostaganem A l'est par les wilayas de Chlef, Tiaret et Tissemsilt.

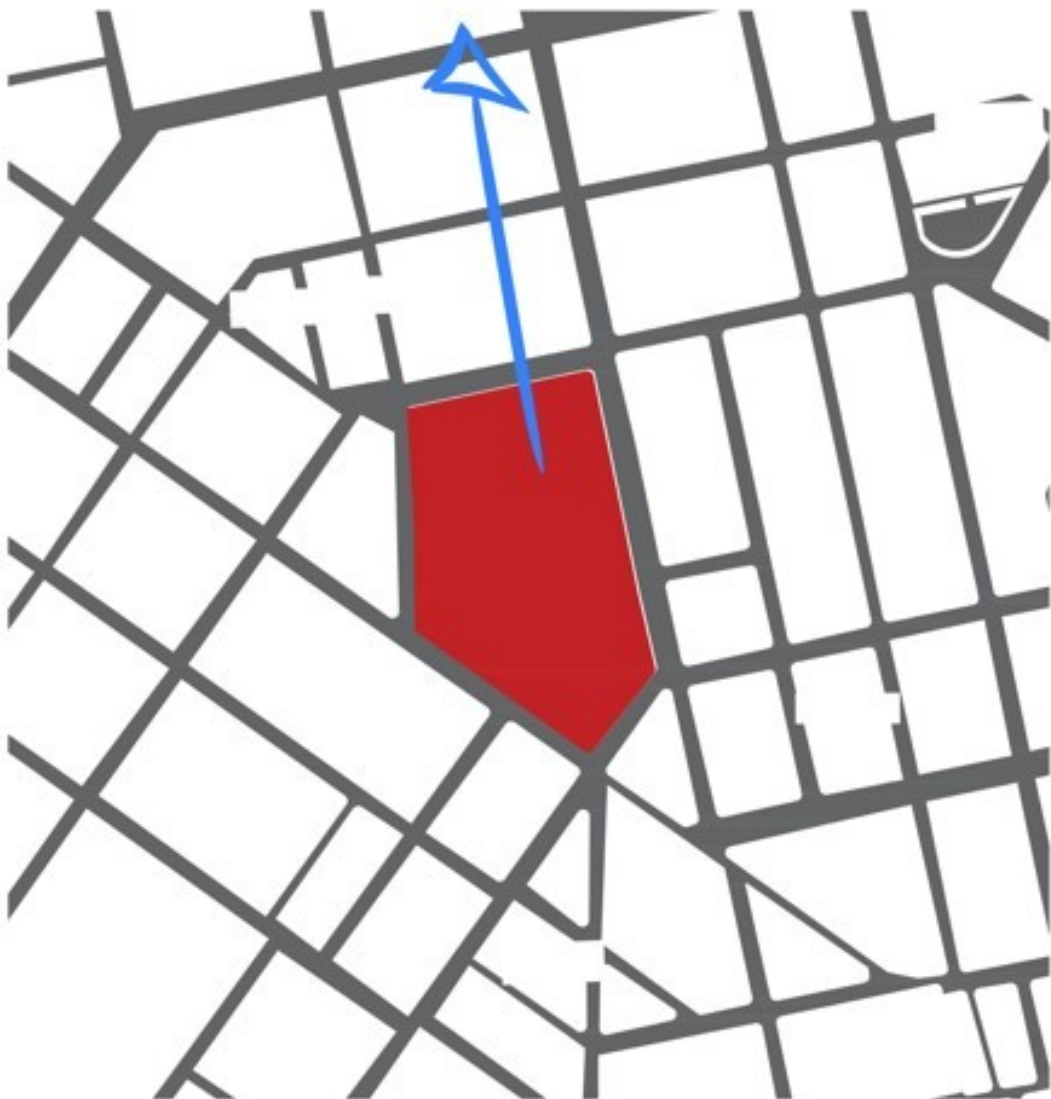


### 5.3. LOCALISATION :

---

### 5.3. LOCALISATION :

Bonne accessibilité Structurer par 2 axes majeurs le premier axe c'est le boulevard BENAMA MUSTAPHA et le dixième axe de la rue TUNIR ABDELKADER. Notre zone est structurée par 4 voies qui font de lui une artère principale à forte circulation il annonce l'emprunt de plusieurs ruelles perpendiculaires, menant aux différents ensembles d'habitation.



## 5.4. L'ANALYSE MORPHOLOGIQUE DU SITE :

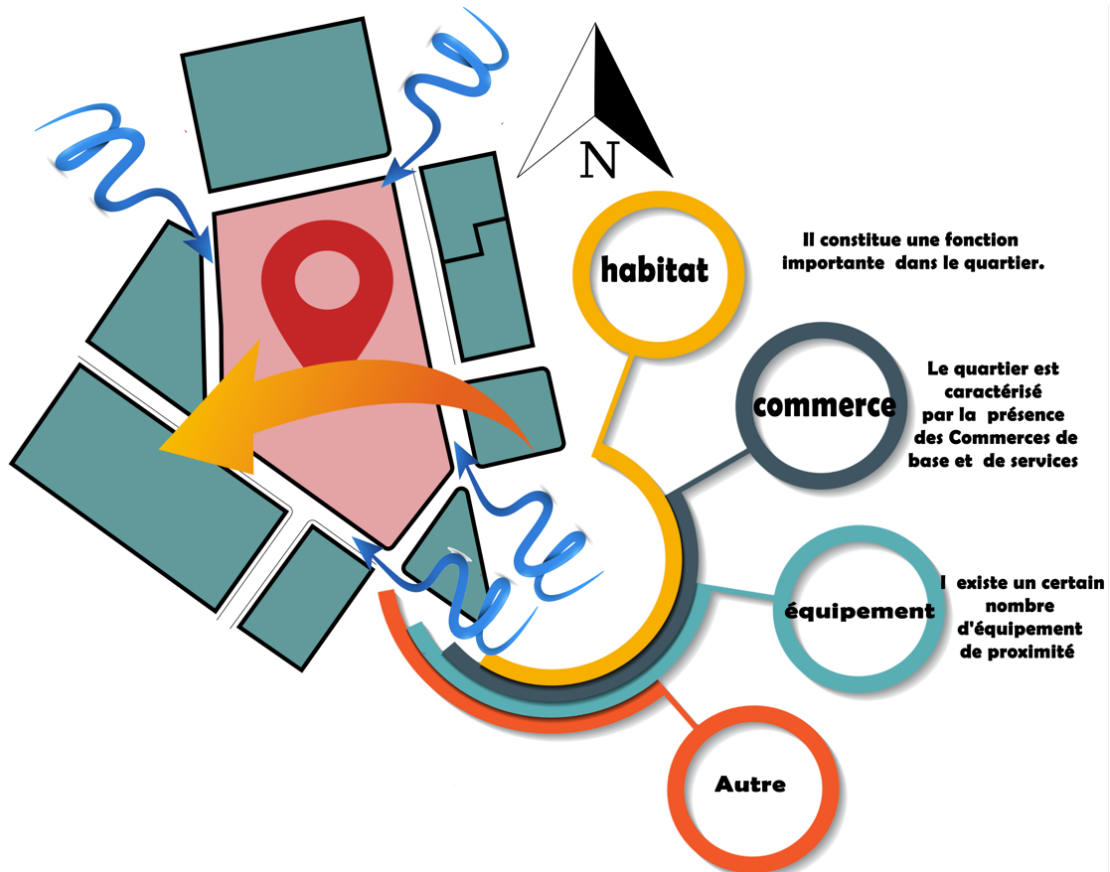
### 5.4.1. LES TRAMES

La trame dominant dans le quartier est la trame discontinue (bâti ponctuel) la plupart des constructions sont de type bâti ponctuel non ramifié et ramifier (habitat collectif)



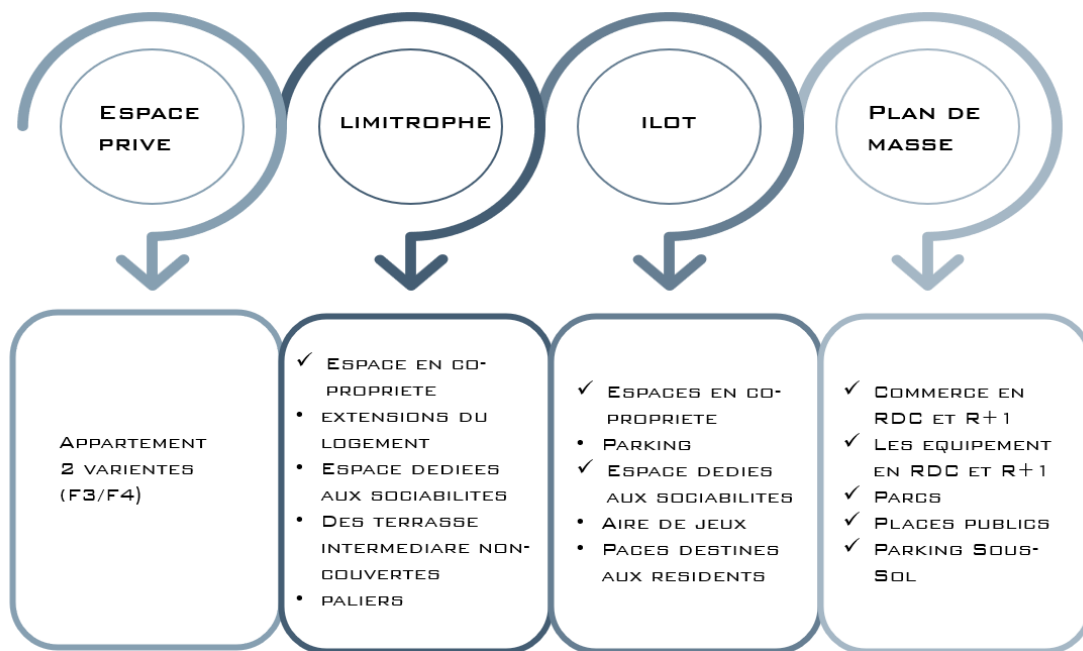
## 5.4. L'ANALYSE MORPHOLOGIQUE DU SITE :

### 5.4.2. SYNTHÈSE DE SITE



SURFACE DE TERRAIN  
1,5 H

## 5.5. LE PROGRAMME



Nombre de logements

120

Population de site

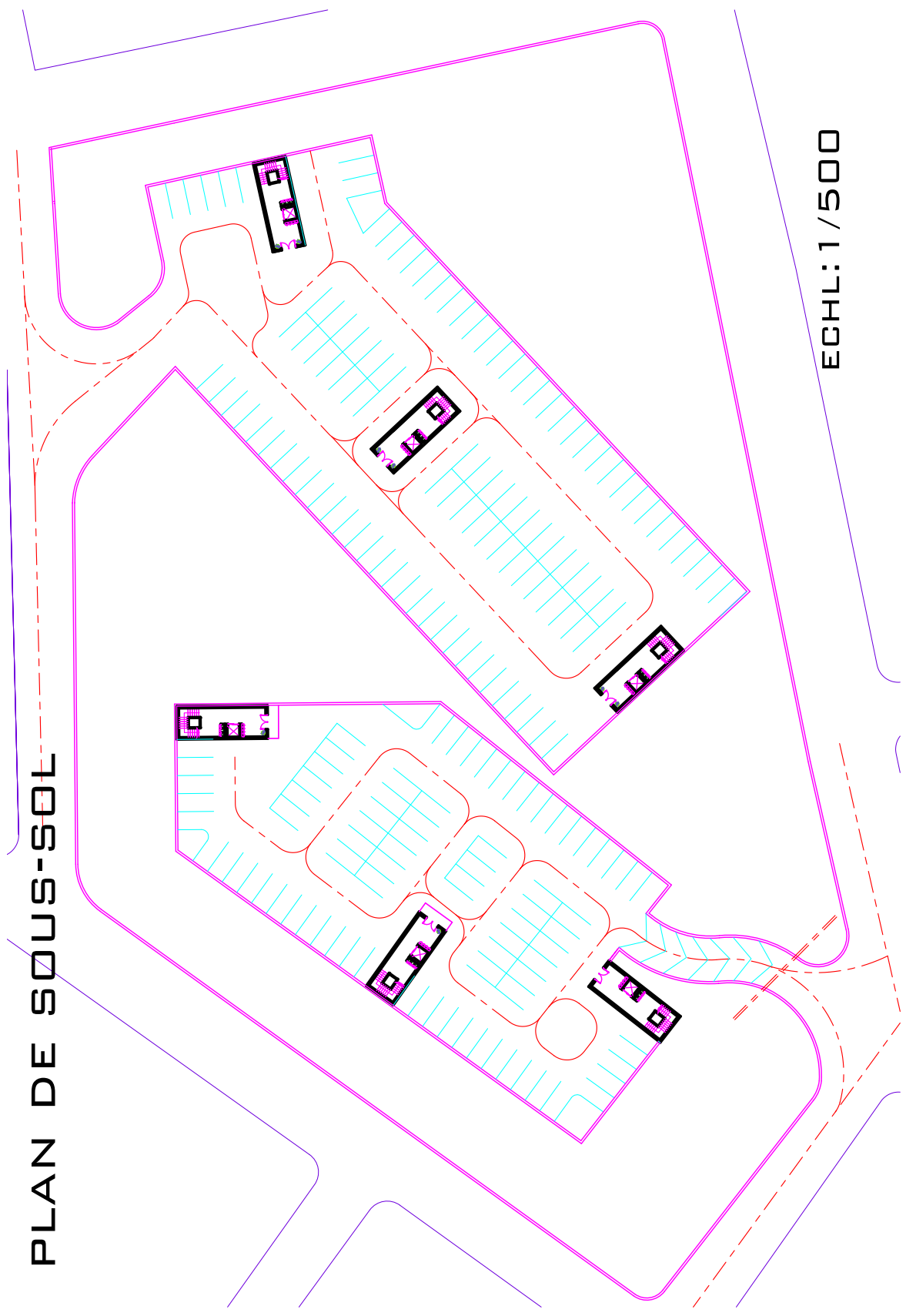
480

# PLAN DE MASSE



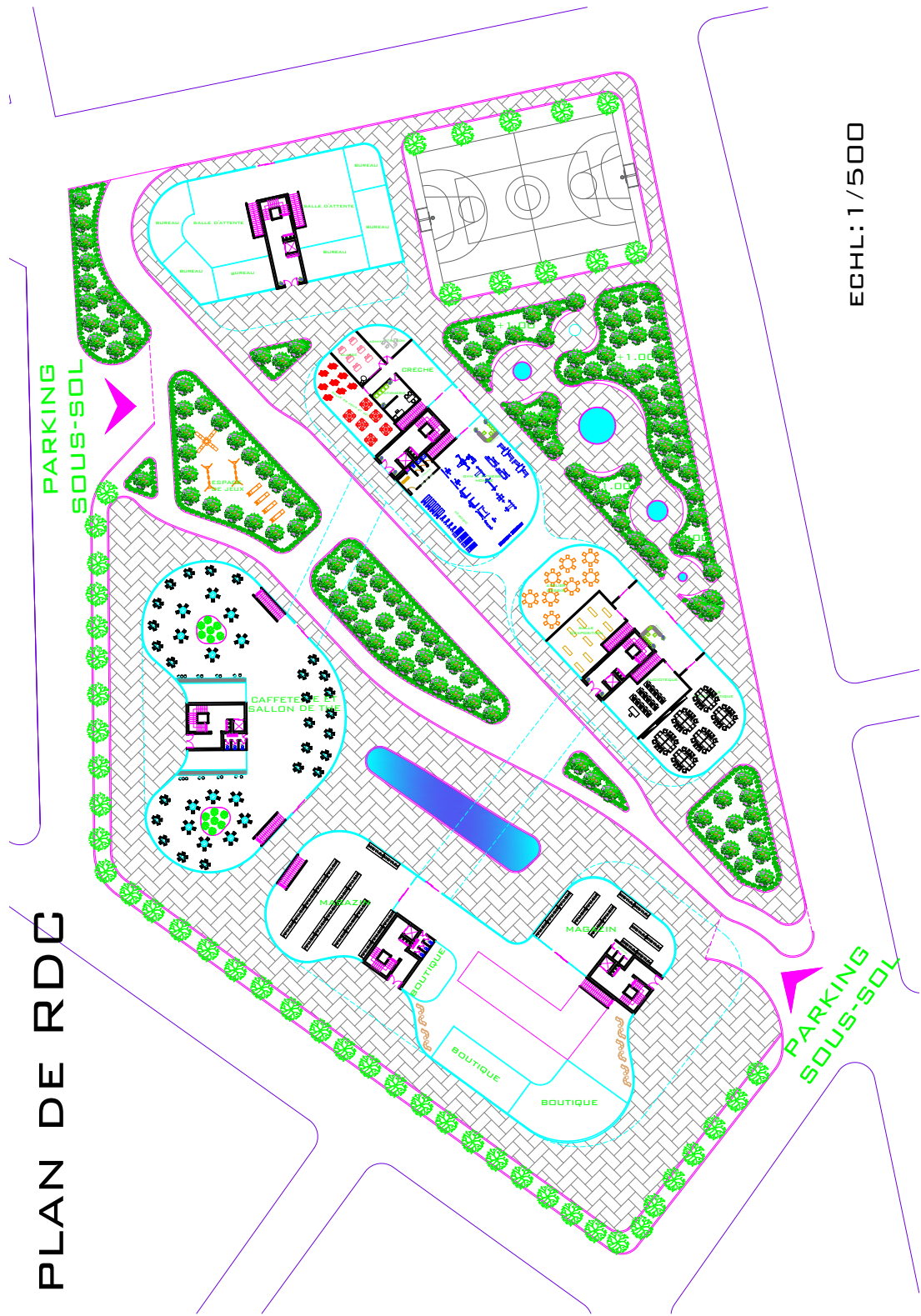
ECHL: 1/500

PLAN DE SOUS-SOL



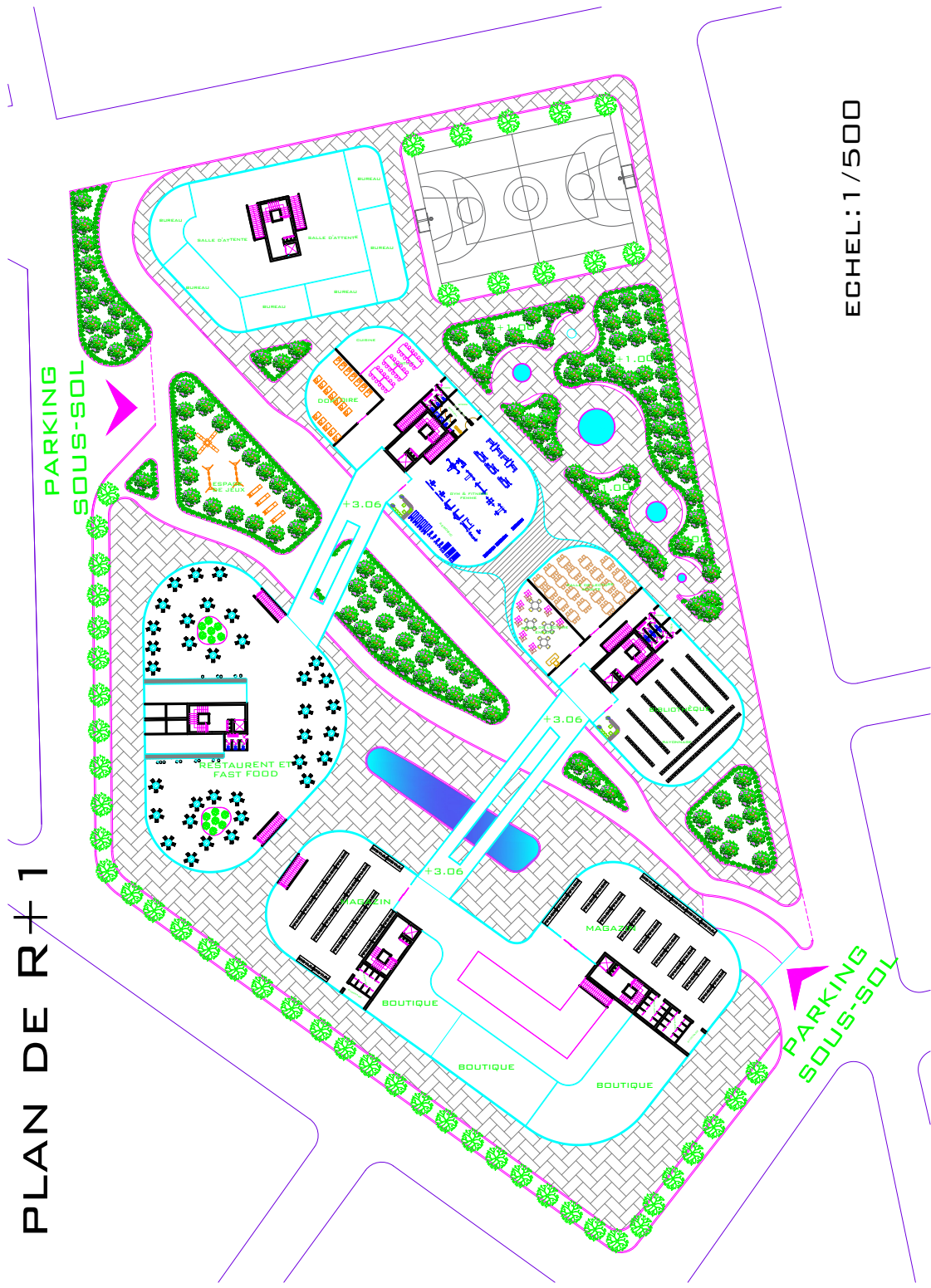
ECHL: 1/500

# PLAN DE RDC



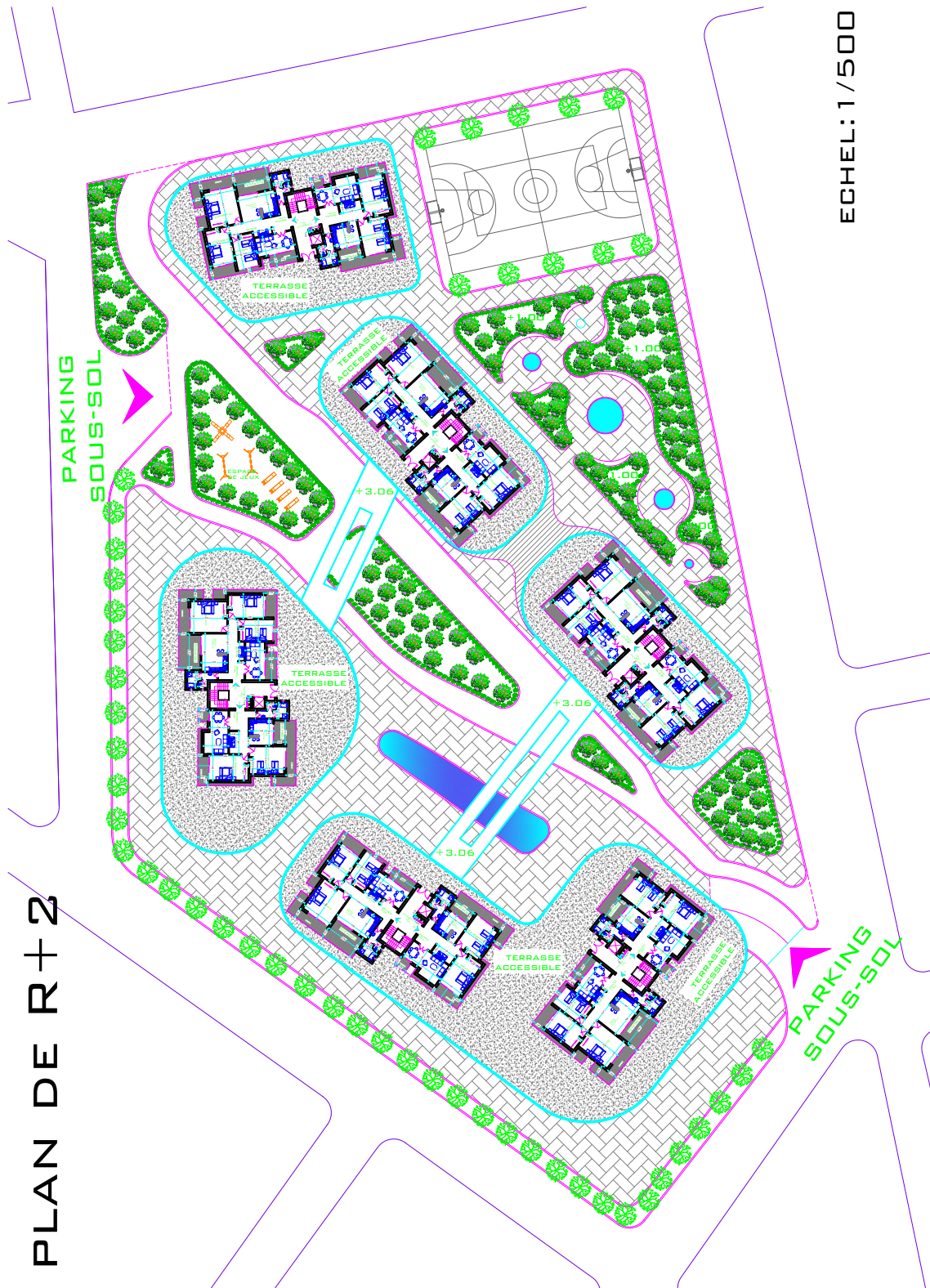
ECHL: 1/500

PLAN DE R+1



EGHEL: 1/500

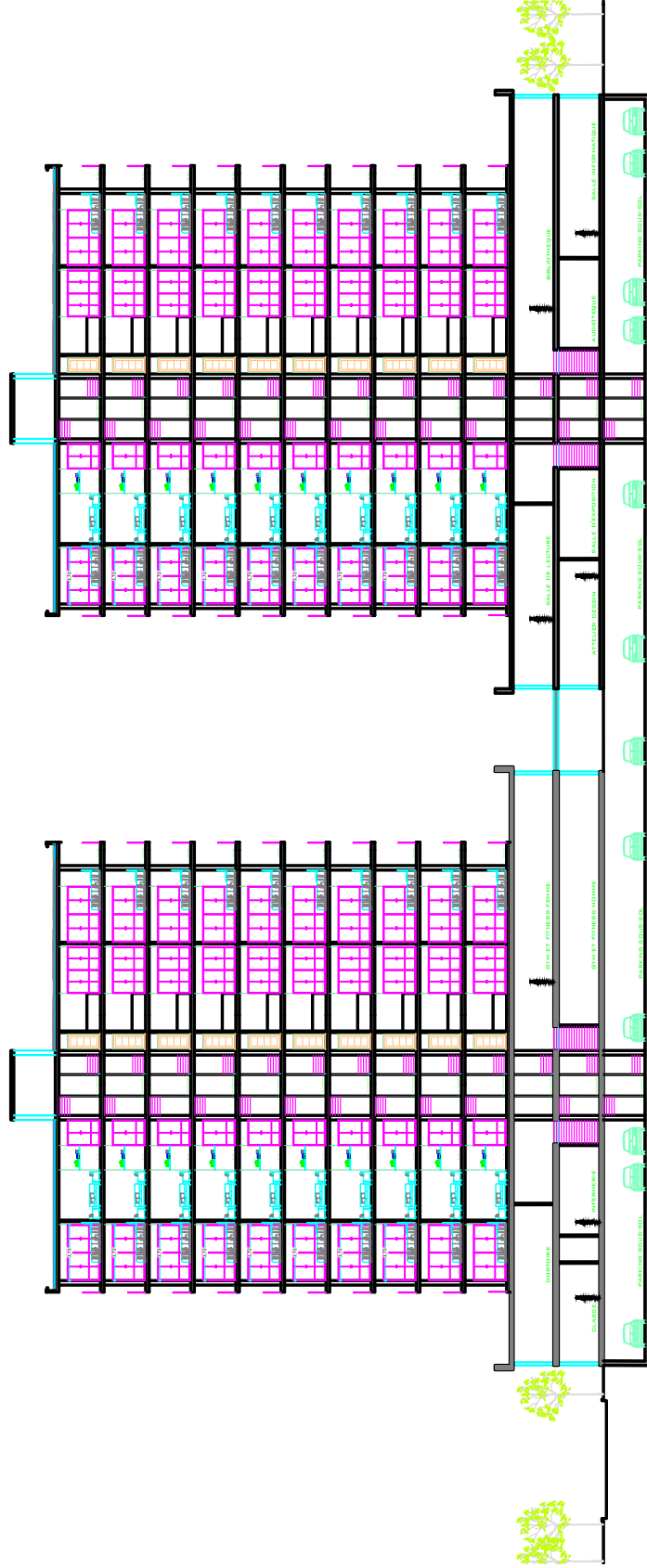
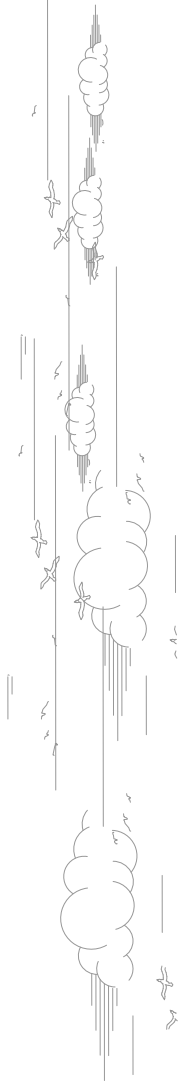
# PLAN DE R+2



ECHEL: 1/500



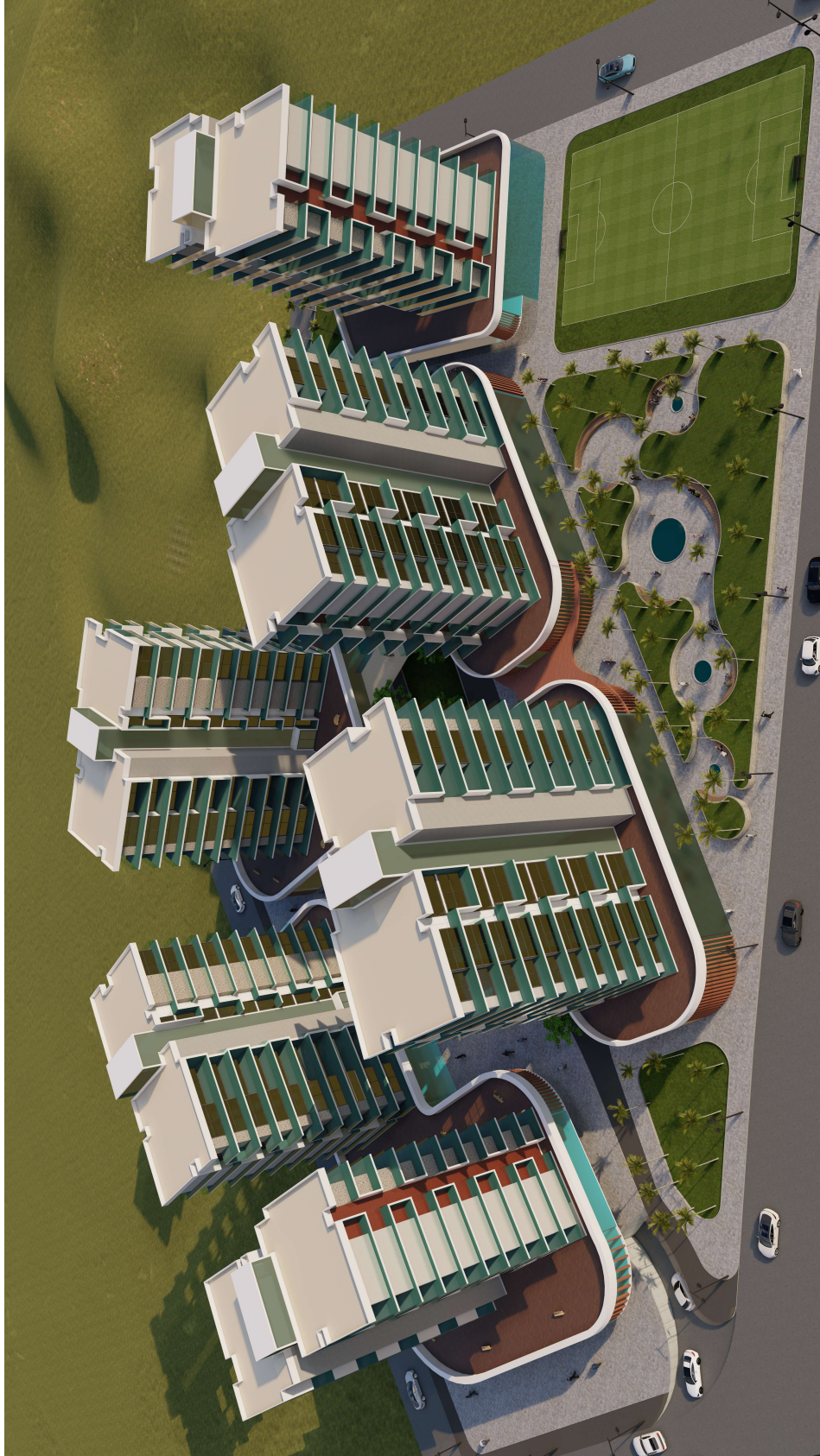
# LA COUPE



# COUPE

ECHEL: 1/200







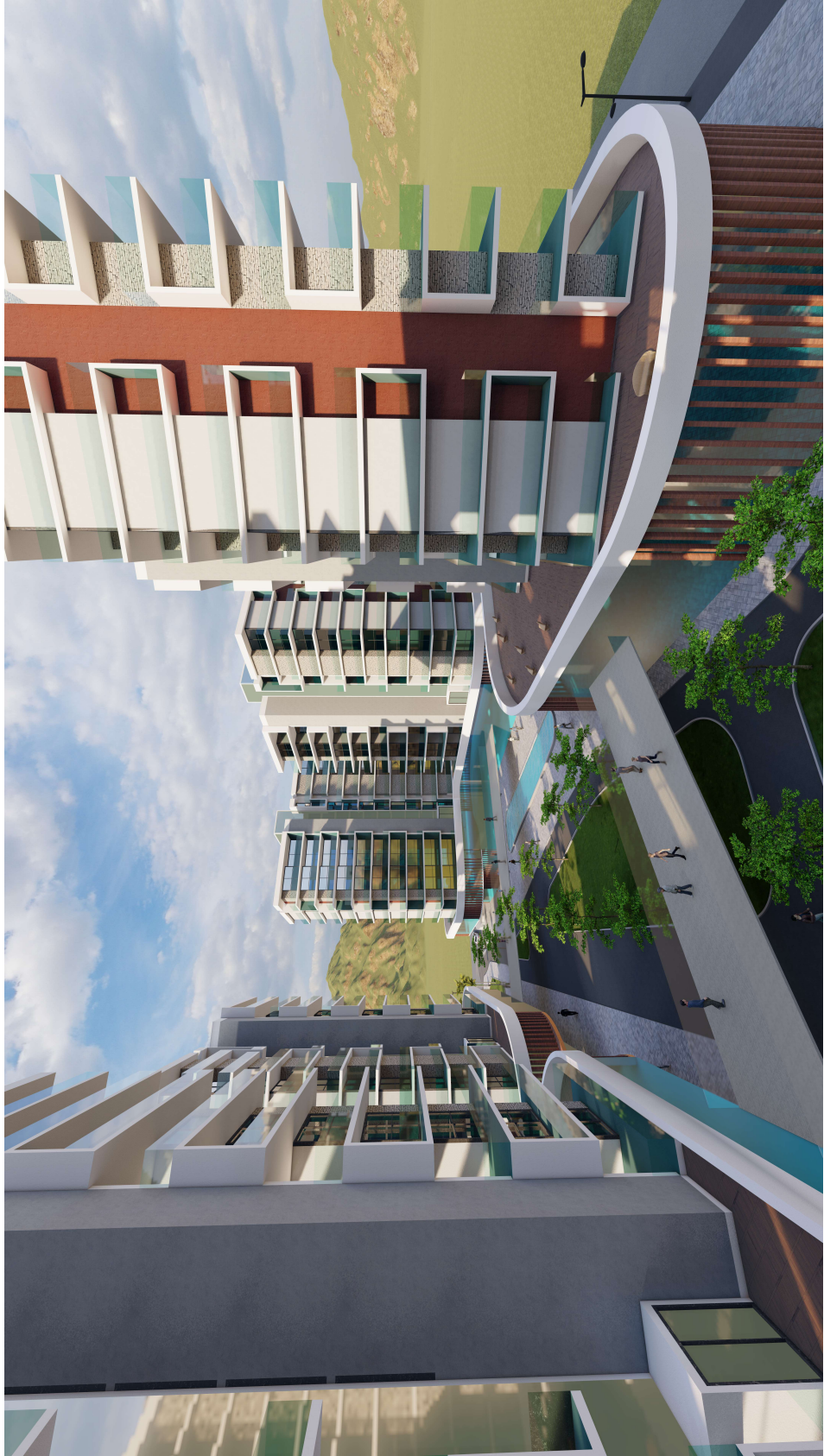


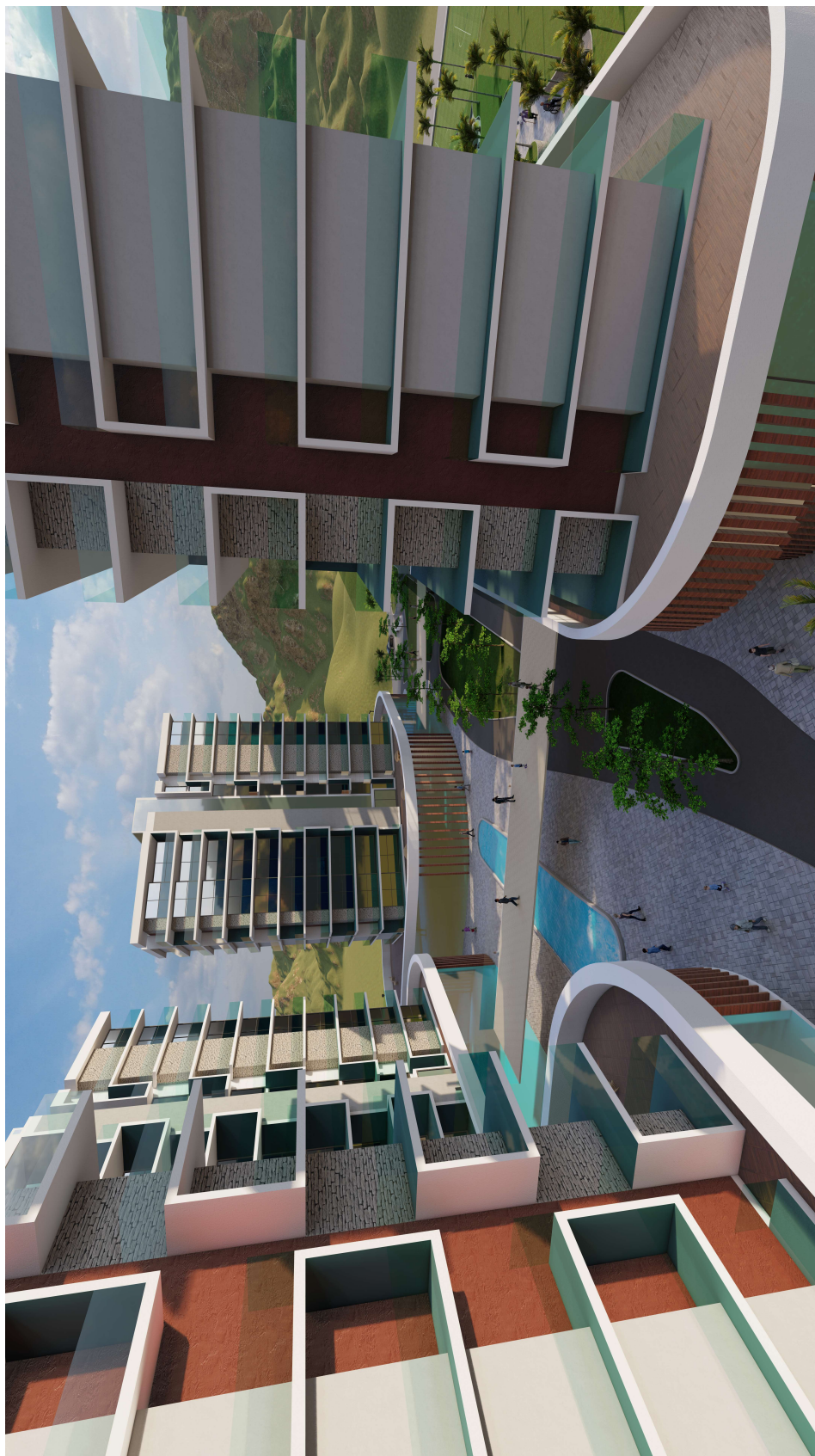












# Conclusion générale

La partie théorique a montré que le logement collectif en Algérie est une reproduction du logement collectif dans les pays européens, en particulier la France, en tant que puissance coloniale, ce qui a conduit à un modèle typique de la structure externe des bâtiments et de l'organisation spatiale des logements. Cette pauvreté dans la conception est le résultat de l'unification et de la rationalisation généralisée des techniques de construction afin de produire un très grand nombre de logements en un temps record.

L'étude de cas a créé un écart entre la conception et les besoins réels de la population, et entre notre concept de vie et de logement fourni. « La question du logement et de l'habitat en Algérie, doit être traitée dans le cadre d'une stratégie nationale, qui prend en compte le phénomène de la crise du logement dans son ensemble, ses dimensions sociologiques, culturelles, environnementales, économiques et architecturales. C'est un appel, à concevoir le logement comme une identité sociale et non comme « un abri ».

Après cela, nous avons mené des recherches sur le terrain pour approfondir la notion de décalage entre l'habitant et l'espace vital. Une analyse en direct effectuée à Jijel nous a permis d'ouvrir une réflexion sur la relation entre le style de vie de la famille algérienne et de l'individu algérien en particulier, et le développement de ses besoins et du logement qui lui était imposé. Nous avons fait valoir qu'une grande partie de la population n'acceptait pas le logement tel quel, mais exprimait son rejet de ces logements en modifiant le lieu de résidence de manière interne ou externe quels que soient le niveau économique des familles et le type de Logement collectif (loyer social, participation sociale, promotion, etc.), les utilisateurs utilisés pour convertir leur maison, ce qui explique l'intensité des échanges entre la population et les terres occupées par le désir d'augmenter le niveau de confort, d'atteindre certains bien-être, et de maintenir la confidentialité et le sens de la sécurité, l'accès En surface plus Enfin pour personnaliser la maison, une série de facteurs qui se combinent pour exacerber la situation, la capacité des utilisateurs à investir, la diversité des modes de vie et la gestion inadéquate des stocks de logements ont été des facteurs encourageants dans les pratiques de logement transformationnel, qui représentent les quartiers et les villes.

On peut dire que toutes les hypothèses du problématique sont réalisées.

## Recommandations :

-La question du logement collectif, doit être traitée dans le cadre d'une stratégie nationale qui prend en compte le phénomène de la crise d'habitat dans son ensemble, ses dimensions socioculturelles, fonctionnelles, architecturales, environnementales et économiques.

- C'est un appel, à concevoir le logement comme une identité sociale et non seulement comme « un abri ».
- Une meilleure prise en considération des pratiques sociales et des différences socioculturelles des habitants lors de l'affectation des logements serait susceptible d'y renforcer l'esprit de la vie communautaire.
- Les équipements et les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à favoriser le contact et la rencontre entre les occupants et renforcer les liens sociaux.
- Des opérations de réaménagement des espaces extérieurs, seraient souhaitables de manière à faciliter leur appropriation par les habitants qui permettront de créer des transitions douces entre domaines public et privé.
- L'échec de l'habitat contemporain vient de ce que l'architecte, comme technicien de l'espace, dont il a été chargé d'une tâche que les habitants eux-mêmes pourraient légitimement revendiquer.
- L'habitant doit pouvoir échapper à une situation de consommateur passif de surface de plancher.
- L'habitat de l'avenir proche doit être un habitat variable. La variation appropriée pourra être choisie par chaque habitant lui-même, pour lui-même.
- L'adaptabilité se traduit par la transformation interne du logement sans demander d'effort excessif.
- Principalement, ces transformations spatiales ont lieu à l'intérieur du logement.
- Permet de faire face à une certaine obsolescence des besoins et des goûts, l'évolutivité et la flexibilité du logement : sont la possibilité de le réaménager, à surface constante ; l'élasticité du logement : possibilité d'accroître sa surface.
- La flexibilité initiale pensée lors de la conception afin d'envisager différentes options d'aménagement, donc le travail est exécuté par les concepteurs. Sinon, la flexibilité continue est réalisable à court, moyen et long terme et s'exécute par les occupants

# Bibliographie

- [1] Galerie de logements sociaux + commerces à mouans sartoux / comte vollenweider - 9. [archdaily.com](http://archdaily.com).
- [2] Galerie des maisons pour tous - dortheavej residence / bjarke ingels group. <https://www.archdaily.com/903495/homes-for-all-dortheavej-residence-bjarke-ingels-group/5bbe6c78f197cc3c6a0000d3-homes-for-all-dortheavej-residence-bjarke-ingels-group>
- [3] logement milan. <http://www.cdha.fr/le-plan-de-constantine>.
- [4] Rapport général du 2° plan quadriennal– p. 264.
- [5] C.n.e.s. *Rapport 23° session art. in le quot. Liberté du 25 01- 2004– p .07*, 2003.
- [6] Les matériaux de construction en algérie. *Étude élaborée par le bureau d'étude TiersConsult*, 2006.
- [7] CADAT. phase b du plan d'urbanisme directeur de constantine. 1973.
- [8] CADAT. Enquête s.e.m.a- 1960- etude de phase b du plan d'urbanisme. 1973-1975.
- [9] Ministère de l'Algérie. perspectives décennales de développement économique de l'algérie p. 263. 1958.
- [10] enquete. S.e.m.a. 196.
- [11] A. HAFIANE. Les défis à l'urbanisme – o.p.u. alger- pp. 115-116-118. 1989.
- [12] Najet Mouaziz-bouchentouf. livre d'histoire et politique de l'habitat en. 2017.
- [13] H. SANSON. « prise de la ville, prise du pouvoir » in « villes et sociétés au maghreb » pp.21-28 - c.re s.m.- c.n.r.s. 1974.