

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Ferhat Abbas Sétif

Institut d'Architecture et des Sciences de la terre

Département d'Architecture

Mémoire

**Pour l'Obtention du diplôme de Magister
Option : Habitat**

Intitulé

**EVOLUTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGERIE
LE L.S.P COMME SOLUTION A LA CRISE
CHRONIQUE DU LOGEMENT
CAS D'ETUDE LA VILLE DE CHELGHOUIM LAID**

Réalisé par : HERAOU ABDELKRIM

Sous la direction du : Pro. BELLAL TAHAR

Jury composé de :

Président	: Dr. DJEMILI Abderezak	- Université de Sétif
Rapporteur	: Pro. BELLAL Tahar	- Université de Sétif
Examineur	: Dr. LAGHOUAG El hachemi	- Université de Sétif

Année 2011-2012

DEDICACES

- A la mémoire de mes parents
- A ma femme
- A mes enfants
- A ma famille
- A mes amis

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier en premier lieu mon encadreur le professeur Tahar Bellal

Je tiens à remercier particulièrement : Mat Belala Said et Dr Djemili Abderezak

Je tiens à remercier tous les enseignants de la post graduation

Ainsi que tous les camarades de promo

Résumé

La question de la politique de l'habitat en Algérie et l'ampleur des déficits engendrés aussi bien quantitatifs que qualitatifs des besoins qui sont tellement critiques (déficit de 2 millions d'unités suivant les statistiques du MUCH) nous interpelle à une appréhension aussi bien analytique que rétrospective pour évaluer dans un premier temps l'impact des politiques précédentes et, ensuite, mesurer la portée réelle des actions actuelles.

C'est pourquoi nous allons nous occuper à décortiquer les réponses des politiques précédentes envers cette crise et voir si les pouvoirs publics se sont donné réellement les moyens, aussi bien matériels qu'institutionnels, pour sa résorption. Ceci va nous emmené constamment, sans doute, à nous questionner sur les procédures et paradoxes antérieurs usités et dans quelles proportions ceux-ci avaient atteint les objectifs qui leurs ont été assignés.

Ensuite nous allons appréhender d'une manière exhaustive l'expérience actuelle en matière de production du logement et notamment toutes les modalités nouvelles lancées depuis une décennie. Cette nouvelle approche s'est traduite par une vision complètement opposée aux anciennes pratiques chères à l'économie dirigée. Car les pouvoirs publics, cette fois-ci, se sont orientés, dans la production du logement, vers de nouveaux mécanismes strictement anti-monopolistique dans leur forme et particulièrement économique dans leur contenu.

Enfin, nous comptons approfondir notre recherche en étayant ces nouveaux mécanismes et singulièrement celui inhérent à la modalité du logement social participatif (LSP). Ce nouveau mode de production du logement sera décortiqué aussi bien dans sa dimension architecturale, social et surtout économique par rapport à toutes les réglementations qui régissent ses montages financiers, leurs contenus, leurs objectifs, leurs limites et enfin son impact sur la qualité architecturale des logements.

Mots clés

Politique de l'habitat, crise du logement, montage financier, densité urbaine, typologie de l'habitat, modes de production du logement, qualité de l'habitat, qualité esthétique de l'habitat.

TABLE DES MATIERES

Dédicaces	I
Remerciements	II
Résumé	III
Table des matières	IV
Liste des figures	IX
Liste des graphes	X
Liste des tableaux	XI
Introduction générale	XIII
Problématique	XIV
Hypothèses de travail	XVI
Objectifs de la recherche	XVII
Méthodologie d'approche	XVII
Complexité et contraintes du sujet	XIX
Chapitre I : Origines de la crise de logement en Algérie	
I-1-Introduction	01
I-2- Dimension internationale de l'habitat	01
I-3- Place du logement dans le plan de Constantine (59-63)	05
I-4-Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance	06
I-4-1- Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966)	06
I-4-2-Le RGPH de 1966	06
I-5- Evolution de la population et du parc logements	08
I-5-1- Période 1966 - 1977	08
I-5-2- Période 1977-1987	10
I-5-3- Période 1987-1998	12
I-6- La nouvelle stratégie de l'habitat 1999	13
I-6-1 – Développement de la promotion	13
I-6-2 – Développement de la promotion du logement	13
I-6-3- Encouragement du marché locatif	14
I-6-4- Aides aux accédants à la propriété	14
I-6-5- Réformes institutionnelles du financement du logement	15
I-6-6- Principes du plan d'action de la production du logement	15
I-6-7- Les axes du plan d'action de la production de l'habitat	15
I-6-8- Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat	16
I-7-Conclusion	17
I-8- Références	18

Chapitre II : Les nouvelles formes de production du logement

II-1- Introduction :	19
II-2- Le logement promotionnel en Location vente L.V	19
II-2-1- Définition de la location vente	19
II-2-2- L'acquéreur	19
II-2-3- Le promoteur	20
II-2-4- Le programme	20
II-2-5- Typologie et coût du logement	20
II-2-6- Modalités de financement	20
II-2-7- Coût du logement	21
II-2-8- Rôle de la CNL	21
II-2-9- Obligation de l'AADL	21
II-2-10- Cahier des charges	21
II-2-11- Réalité de la procédure location vente	21
II-2-12- Le constat.....	22
II-3- Le logement social participatif L.S.P	22
II-3-1- Définition du LSP	23
II-3-2- Les conditions à remplir par les promoteurs	24
II-3-3- Le dossier à fournir par le promoteur	24
II-3-4- Modalités d'octroi de l'aide	25
II-3-5- Sélection des acquéreurs.....	25
II-3-6- La liquidation des aides	25
II-3-7- Choix des promoteurs	26
II-3-8- Localisation des programmes de logements	26
II-3-9- Assiette foncière et prix de cession	26
II-3-10- Approbation des études	26
II-3-11- Viabilisation des logements	27
II-3-12- Réalité du LSP	27
II-3-13- Contraintes spécifiques au LSP	27
II-3-14- Bilan du programme d'un million de logement (2005-2009)	28
II-4- Le logement promotionnel aidé L.P.A	31
II-4-1- Définition du LPA	31
II-4-2 – Le crédit bancaire a taux bonifié	32
II-4-3- Inaccessibilité du logement LPA	33
II-4-4- Composition et lieu de dépôt de la demande	33
II-4-5- Superficie et typologie du logement LPA	34

II-4-6- Prix de cession du logement LPA	35
II-4-7- Modalité de paiement du logement	35
II-4-8- Obligation du promoteur	36
II-4-9- Textes réglementaires de référence	36
II-4-10- Etude comparative entre LPA - LSP	37
II-5-Conclusion	37
II-6- Références	39
Chapitre III : La qualité du logement dans la nouvelle politique de l’habitat	
III-1-Introduction	41
III-2- Définitions des critères de qualité d’un logement	41
III-3- Définitions de l’habitat	42
III-4- Définitions de l’habitat collectif	43
III-5- Définitions de la qualité architecturale	43
III-6- La qualité du logement dans la nouvelle stratégie de l’habitat	45
III-7- Principales mesures pour une qualité du logement	46
III-8- Notion de durabilité et habitat a H.Q.E	49
III-9- Cahier des charges applicable dans la conception du logement	49
III-10- Conclusions	57
III-11- Références	60
Chapitre IV – Développement urbaine de la ville de Chelghoum Laid	
IV-1-Introduction	61
IV-2- Données générales sur la ville de Chelghoum Laïd.	61
IV- 2-1- Situation et poids de la commune	61
IV-2-2- Climat	64
IV-2-3- La pluviométrie	64
IV-2-4- Les vents dominants	64
IV-2-5- Les températures	64
IV-2-6- Hydrographie	64
IV-3- La croissance démographique	65
IV-3-1- Evolution de la population : (1954 a 1998)	65
IV-3-2- Taux d’accroissement	65
IV-3-3- Etude socio-économique de la population	65
Chapitre V : Croissance urbaine de la ville de Chelghoum Laïd.	
V-1- Naissance du village de colonisation	66
V-2- Les étapes de l’évolution spatiale du village	66
V-2-1- Urbanisation modérée entre 1962-1974	66

V-2-2- Urbanisation accélérée entre 1974-1987	67
V-2-3- Ralentissement de la construction entre 1987-1996	68
V-2-4- Relance de la construction 1996-1999	68
V-2-5- Nouvelle dynamique dans la construction 2000 -2011	69
V-3 - Analyse urbaine de la ville de chelghoum laid	71
V-3-1- La typologie de l'habitat - le collectif	71
V-3-2- Le semi-collectif	72
V-3-3- L'individuel	72
V-4- Concentration des équipements dans l'ancien tissu	73
V-4-1 Equipements administratifs	73
V-4-2- Organisation de la voirie	74
V-5- Développement de la ville horizon 2025	74
V-6- Conclusion	80
V-7- Références	81
Chapitre VI :Le logement social participatif a chelghoum laid	
VI-1-Introduction	82
VI-2-Présentation des différents programmes LSP	82
VI-3- 1° cas d'étude 120 logements OPGI	83
VI-3-1- Consistance du projet	83
VI-3-2- Situation	83
VI-3-3-Assiete foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain)	83
VI-3-4-Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme.....	85
VI-3-5- Structure physique du projet – Plan de masse.....	85
VI-3-6- Les immeubles	86
VI-3-7- Les logements	86
VI-3-8- Système constructif et moyens de réalisation	88
VI-3-9- Structure sociale des habitants	89
VI-3-10- Analyse critique des espaces	91
VI-3-11- Transformation et modification des logements	94
VI-3-12- Attitude et organisation des habitants	94
VI-3-13- Enseignements tires de l'enquête	95
VI-4- 2° cas d'étude 180 logements AGRUF	97
VI-4-1- Consistance du projet	97
VI-4-2- Situation	97
VI-4-3-Assiete foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain)	97
VI-4-4-Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme	97

VI-4-5- Structure physique du projet – Plan de masse	98
VI-4-6- Les immeubles	98
VI-4-7- Les logements	99
VI-4-8- Système constructif et moyens de réalisation	103
VI-4-9- Structure sociale des habitants.....	104
VI-4-10- Analyse critique des espaces	106
VI-4-11- Transformation et modification des logements	110
VI-4-12- Attitude et organisation des habitants	111
VI-4-13- Enseignements tires de l'enquête	111
VI-5- 3° cas d'étude 170 logements Promoteurs privés	113
VI-5-1- Consistance du projet	113
VI-5-2- Situation	114
VI-5-3-Assiete foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain)	114
VI-5-4-Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme	114
VI-5-5- Structure physique du projet – Plan de masse	115
VI-5-6- Les immeubles	115
VI-5-7- Les logements	116
VI-5-8- Système constructif et moyens de réalisation	122
VI-5-9- Structure sociale des habitants	123
VI-5-10- Analyse critique des espaces	125
VI-5-11- Transformation et modification des logements	128
VI-5-12- Attitude et organisation des habitants	128
VI-5-13- Enseignements tires de l'enquête	128
VI-6- Etude comparative entre logement LSL – LSP – Promotionnel	134
VI-6-1- Le logement social locatif LSL	134
VI-6-2- Le logement promotionnel	135
VI-6-3- Appréciation recueillies sur les critères déterminants sur la qualité des espaces	135
VI-7- Synthèse et interprétation de résultats de l'étude des différents cas d'étude	136
VI-8- Analyse critique et comparative des différents mode de production	141
VI-9- Conclusions	145
VI-10- Références	146
VI-11- Conclusion générale	148
VI-12- Recommandations	149
Bibliographie	151
Annexes	155

LISTE DES FIGURES

Figure N° 01 : Plan de masse 120 logts LSP OPGI (source OPGI Mila)	86
Figure N° 02 : Figure n° 02 : Vue en plan bâtiment d'angle du 1° cas d'étude Source : OPGI Mila	87
Figure N° 03 : vue en plan Surfaces des logements bâtiment barre du 1° cas d'étude Source : OPGI Mila	88
Figure N° 04 : Photo façade d'ensemble Source : auteur	93
Figure N° 05 : Photo façade immeuble Source : auteur	93
Figure N° 06 : Photos espace interne Source : auteur	94
Figure N° 07 : Photos espace interne Source : auteur	94
Figure N° 08 : Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	98
Figure N° 09 : Plan RDC d'angle + plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	99
Figure N° 10 : étage courant + façade principale bâtiment d'angle - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	99
Figure N° 11 : Façade secondaire bâtiment d'angle type 01 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	100
Figure N° 12 : Plan RDC bâtiment d'angle type 2 + Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	100
Figure N° 13 : Plan étage courant + façade bâtiment d'angle type 2 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	100
Figure N° 14 : Plan RDC bâtiment barre type 1 + Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	101
Figure N° 15 : Plan étage 1-2-3-4 bâtiment barre type 1 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	102
Figure N° 16 : Façades principale et secondaire bâtiment barre type 1 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	102
Figure N° 17 : Plan RDC bâtiment barre type 2 + Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	102
Figure N° 18 : Plan étage 1-2-3-4 + façade principale bâtiment barre type 2 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	103
Figure N° 19 : Façade secondaire bâtiment barre type 2 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila	103
Figure N° 20 : Photo façade d'ensemble source : auteur	109
Figure N° 21 : Photo façade d'ensemble source : auteur	109
Figure N° 22 : Photo sur espace interne source : auteur	109
Figure N° 23 : Photo sur espace interne source : auteur	109
Figure N° 24 : plan de masse 170 logts lsp 3° cas d'étude source : auteur	115
Figure N° 25 : photo sur bâtiment d'angle source : auteur	116
Figure N° 26 : Plan RDC bâtiment Angle type 1 + Plan de masse 170 logements LSP - 3° cas d'étude source : auteur	117
Figure N° 27 : Plan étage 1-2-3-4 bâtiment angle type 1 - 3° cas d'étude source : auteur	117
Figure N° 28 : Plan étage 5 + façade principale bâtiment angle type 1 - 3° cas d'étude source : auteur	118
Figure N° 29 : façade postérieure bâtiment angle type 1 - 3° cas d'étude source : auteur	118
Figure N° 30 : Plan RDC bâtiment Angle type 2 + Plan de masse 170 logements LSP - 3° cas d'étude source : auteur	119

Figure N° 31 : Plan étage 1+ étage courant bâtiment angle type 2 - 3° cas d'étude	
source : auteur	119
Figure N° 32 : façade principale + façade postérieure bâtiment angle type 2 - 3° cas d'étude	
source : auteur	120
Figure N° 33 : Plan RDC bâtiment Barre + Plan de masse 170 logements LSP - 3° cas d'étude	
source : auteur	121
Figure N° 34 : Plan 1° étage + étages courant bâtiment barre source : auteur	121
Figure N° 35 : Façade principale et postérieure 3° cas d'étude source : auteur	122
Figure N° 36 : Photos sur façade d'ensemble du 3° cas d'étude source : auteur	127
Figure N° 37 : Photos sur espace interne source : auteur	127
Figure N° 38 : Plan RDC + étage courant source : auteur	128
Figure N° 39 : façade principale + façade postérieure source : auteur	128
Figure N° 40 : Plan RDC + étage courant source : auteur	129
Figure N° 41 : façade principale + façade postérieure source : auteur	129
Figure N° 42 : Mauvaise conception et de réalisation des descentes source : auteur	131
Figure N° 43 : Etat des couvres joint source : auteur	132
Figure N° 44 : Types de transformations source : auteur	132
Figure N° 45 : Pose systématique du barreaudage source : auteur	132
Figure N° 46 : Figure N° 46 : Qualité des espaces intermédiaires source : auteur	133
Figure n° 47 : Plan RDC + étage courant logement LSL source : auteur	134
Figure n° 48 : façade principale + façade postérieure logement LSL source : auteur	134
Figure n° 49 : Plan RDC + étage courant logement promotionnel source : auteur	135
Figure n° 50 : façade principale + façade postérieure logement promotionnel source : auteur	135

LISTE DES GRAPHES

Graphes N° 01 : Les programmes d'habitats inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009	
source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme	29
Graphes N° 02 : Les lancements des programmes d'habitat par type de promotion et par année	
source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme	30
Graphes N° 03 : Les livraisons des programmes d'habitat par type de promotion et par année	
source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme	30
Graphes N° 04 : Etat d'exécution des programmes d'habitat	
source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme	31
Graphes N° 05 : Statut familial des acquéreurs du 1° cas d'étude source : auteur	89
Graphes N° 06 : Origine des acquéreurs du 1° cas d'étude source : auteur	90
Graphes N° 07 : Niveau professionnel des acquéreurs du 1° cas d'étude source : auteur	90
Graphes N° 08 : Age des acquéreurs du 1° cas d'étude source : auteur	91
Graphes N° 09 : Analyse critique des espaces du 2° cas d'étude source : auteur	92
Graphes N° 10 : Statut familial des acquéreurs du 2° cas d'étude source : auteur	104
Graphes N° 11 : Origine des acquéreurs du 2° cas d'étude source : auteur	105
Graphes N° 12 : Niveau professionnel des acquéreurs du 2° cas d'étude source : auteur	106
Graphes N° 13 : Age des acquéreurs du 2° cas d'étude source : auteur	106
Graphes N° 14 : Analyse critique des espaces du 2° cas d'étude source : auteur	108
Graphes N° 15 : Statut familial des acquéreurs du 3° cas d'étude source : auteur	123

Graphe N° 16 : Origine des acquéreurs du 3° cas d'étude source : auteur	124
Graphe N° 17 : Niveau professionnel des acquéreurs du 3° cas d'étude source : auteur	124
Graphe N° 18 : Age des acquéreurs du 3° cas d'étude source : auteur	125
Graphe N° 19 : Analyse critique des espaces du 3° cas d'étude source : auteur	126
LISTE DES TABLEAUX	
Tableau N° 01 : situation des logements en 1966 Source : Benmatti.N	07
Tableau N° 02 : pourcentage des logements selon le nbre de pieces Source : Benmatti.N	07
Tableau N° 03 : prévisions et réalisations des logements 1966-1977 Source : Benmatti.N	09
Tableau N° 04 : situation de l'habitat en 1966 et 1977 Source: Annuaire statistique de l'algerie (1979).....	10
Tableau N° 05 :état des réalisations de 1968 a 1998 Source .revue MUC 2011.....	12
Tableau N° 06 : programme des 55 000 logements aadl Source :AADL	20
Tableau N° 07 : Niveau de l'aide accordée par la CNL Source : MUC	26
Tableau N° 08 : Tableau comparatif entre le L.SP et le L.P.A Source [Auteur]	37
Tableau N° 09 : Niveau et critères d'analyse Source : auteur	58
Tableau N° 10 : population de la daïra de chelghoum-laid (2008) source o.n.s	63
Tableau N° 11 : population wilaya de mila (1998) population par daïra source o.n.s	63
Tableau N° 12 : Evolution démographique (1977 a 2008) source DPAT	65
Tableau N° 13 : Etat des mouvements démographiques de la commune (2004-2005) source DPAT	65
Tableau N° 14 : Population active à Chelghoum-Laid SOURCE PDAU 2008	65
Tableau N° 15 : Evolution du parc logement – TOL – TOP (2005-2008) source source RGPH 2008	71
Tableau N° 16 : Etat du parc logement de la commune (RGPH 2008) source source RGPH 2008	72
Tableau N° 17 : Situation des lotissements de la commune (2005) Source AGRUF	72
Tableau N° 18 : Répartition des équipements administratifs Source PDAU 2008	74
Tableau N° 19 : Secteurs d'urbanisation ACL Chelghoum + A.S Boukerana source PDAU 2008	77
Tableau N° 20 : Disponibilités foncières dégagées par le PDAU source PDAU 2008	77
Tableau N° 21 : Secteurs d'urbanisation ACL Chelghoum + A.S Boukerana source PDAU 2008	77
Tableau N° 22 : état des besoins fonciers source PDAU 2008	78
Tableau N° 23 : Programme des grands équipements et activités économiques retenus source PDAU 2008	78
Tableau N° 24 : Programme de logements LSP réalisés à Chelghoum Laid source -DLEP MILA	83
Tableau N° 25 : Surfaces des logements bâtiment d'angle du 1° cas d'étude Source : OPGI Mila	87
Tableau N° 26 : Surfaces des logements bâtiment barre du 1° cas d'étude Source : OPGI Mila	87
Tableau N° 27 :: Surfaces des logements du 1° cas d'étude Source : OPGI Mila	88
Tableau N° 28 : Statut familial des acquéreurs du 1° cas d'étude source auteur	89
Tableau N° 29 : Origine des acquéreurs du 1° cas d'étude source auteur	89
Tableau N° 30 : Niveau professionnel des acquéreurs du 1° cas d'étude source auteur	90
Tableau N° 31 : Age des acquéreurs du 1° cas d'étude source auteur	91
Tableau N° 32 : Analyse critique des espaces du 1° cas d'étude source auteur	92
Tableau N° 33 : Synthèse des appréciations des espaces à travers des critères de qualité source : auteur	95
Tableau N° 34 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du quartier source : auteur	96
Tableau N° 35 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du logement source : auteur	97

Tableau N° 36 : Surfaces bâtiment angle du 2° cas d'étude	Source : AGRUF Mila	99
Tableau N° 37 : Surfaces bâtiment barre du 2° cas d'étude	Source : AGRUF Mila	101
Tableau N° 38 : Statut familial des acquéreurs du 2° cas d'étude	source auteur	104
Tableau N° 39 : Origine des acquéreurs du 2° cas d'étude	source auteur	104
Tableau N° 40 : Niveau professionnel des acquéreurs du 2° cas d'étude	source auteur	105
Tableau N° 41 : Age des acquéreurs du 2° cas d'étude	source auteur	106
Tableau N° 42 : Analyse critique des espaces du 2° cas d'étude	source auteur	108
Tableau N° 43 : Synthèse des appréciations des espaces à travers des critères de qualité		
source : auteur		111
Tableau N° 44 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du quartier		
source : auteur		112
Tableau N° 45 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du logement		
source : auteur		113
Tableau N° 46 : Surfaces bâtiment barre du 3° cas d'étude	source : auteur	116
Tableau N° 47 : Surfaces bâtiment barre du 3° cas d'étude	source : auteur	119
Tableau N° 48 : Surfaces 1 ^{er} étage bâtiment barre du 3° cas d'étude	source : auteur	120
Tableau N° 49 : Surfaces 2°-3°-4° - 5° étage bâtiment barre du 3° cas d'étude	source : auteur	121
Tableau N° 50 : Statut familial des acquéreurs du 3° cas d'étude	source auteur	123
Tableau N° 51 : Origine des acquéreurs du 3° cas d'étude	source auteur	123
Tableau N° 52 : Niveau professionnel des acquéreurs du 3° cas d'étude	source auteur	124
Tableau N° 53 : Age des acquéreurs du 3° cas d'étude	source auteur	125
Tableau N° 54 : Analyse critique des espaces du 3° cas d'étude	source auteur	126
Tableau N° 55: Synthèse des appréciations des espaces à travers des critères de qualité		
source : auteur		129
Tableau N° 56 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du quartier		
source : auteur		129
Tableau N° 57 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du logement		
source : auteur		130
Tableau N° 58 : Surfaces logement social	source : auteur	136
Tableau N° 59 : Surfaces logement promotionnel	source : auteur	142
Tableau n° 60 : Surfaces logement social ,LSP , promotionnel .	source : auteur	144

INTRODUCTION GENERALE

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

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

La production du logement dépendait , jusqu'aux années 1980, des ressources financières et matérielles de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement , l'Etat a avoué son incapacité à répondre, seul, à cette demande .

A partir des années 1990 et l'avènement de la Mondialisation, les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique, celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile. La constitution d'un véritable partenariat entre le secteur privé et le secteur public devrait permettre la gestion décentralisée des projets et des difficultés rencontrées sur le terrain.

Cette stratégie met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'Habitat ; elle vise, dans une deuxième phase, à améliorer la qualité du logement, la qualité de la vie, en y introduisant, en temps voulu, d'autres moyens, cette stratégie devrait permettre de renforcer la stabilité et l'équilibre de la société.

La participation du demandeur au financement de son logement est requise, en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché et activer l'épargne.

Le système bancaire longtemps exclu du financement du logement est appelé à intervenir en force dans ce nouveau processus.

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

Les couches moyennes qui ne pouvaient accéder ni au logement social ni au logement promotionnel du fait de son coût élevé, se sont ruées sur les nouvelles formules qui sont le logement social participatif LSP et le logement en location vente LV.

Cette nouvelle approche a créé un certain engouement de la part d'une large frange de la population qui a souscrit à ces nouveaux programmes. Les nouvelles structures et organismes créés pour l'application de ces réformes ont été submergés par les demandes. Après plus d'une décennie d'application et la réalisation d'un programme de 1.4 Million de logements dans le cadre du plan quinquennal 2005-2009, l'année 2011 a

été marquée par la prise de décision par le ministère de l'habitat de supprimer les deux formules de la location vente et le social participatif et leur remplacement par une seule et unique formule appelée le logement promotionnel aidé LPA.

Après la bataille du nombre qui semble être gagné, se pose le problème de la qualité qui a toujours occupé une place secondaire dans les différentes politiques.

La qualité architecturale d'un logement est tributaire de son mode de production qui doit s'inscrire dans le cadre d'une politique volontariste soucieuse de la qualité du cadre bâti dans lequel vivra le citoyen.

De l'objectif en passant par le contenu des textes réglementaires et législatifs et leur transposition sur le terrain, les moyens mis pour sa réalisation, sont autant de paramètres à étudier afin de déterminer leur limite, leur degré d'application et surtout leur impact sur l'uniformité de la qualité architecturale des logements collectifs réalisés.

Notre travail se fixe comme objectif principal de connaître et de définir un ensemble de critères influant sur la qualité architecturale pour pouvoir les vérifier sur l'un des nouveaux modes de production qui est le logement social participatif LSP.

PROBLEMATIQUE

Après un demi siècle d'indépendance et une multitude d'expérience pour éradiquer la crise de l'habitat en Algérie, le problème persiste encore et occupe toujours le devant de la scène.

Les politiques prônées jusque là dictées par une économie dirigée ou l'état a pris en charge la totalité des programmes et en ne laissant à l'initiative privée que quelques opérations de promotions immobilières et l'auto construction n'ont pas abouties. Ce monopole s'est soldé par un résultat peu reluisant car le rythme de croissance de la construction de logements n'a pas suivi celui de la population

En plus du déficit quantitatif, la crise apparaît aussi à travers la baisse de la qualité du logement et de l'environnement urbanistique dus aux grandes insuffisances des plans de production architecturale et de planification urbaine.

Le logement a été traité hors de son contexte originel qui est l'habitat qui regroupe outre l'espace de vie, les espaces verts, lieux de loisirs, la viabilisation, les équipements d'accompagnement et les commodités de transport.

La nouvelle approche de la stratégie nationale de l'habitat s'est traduite par une vision complètement opposée aux anciennes pratiques chères à l'économie dirigée. Les pouvoirs publics, cette fois-ci, se sont orientés, dans la production du logement, vers de nouveaux mécanismes strictement anti-monopolistique dans leur forme et particulièrement économique dans leur contenu.

La production du logement est désormais considérée comme une activité économique qui désengage totalement l'état de la réalisation mais continuera à financer le logement social destiné pour les couches les plus démunies et à fournir des aides non remboursables pour la construction de logements ruraux pour le maintien des populations dans les campagnes. Les couches moyennes quant à elles, peuvent souscrire à l'une des deux formules qui sont la location vente et le logement social participatif.

Cette réforme se caractérise par son montage financier qui comprend outre les aides non remboursables allouées par l'état, l'apport financier du bénéficiaire et éventuellement un concours bancaire.

« Ce défi qui doit absolument être relevé est à la fois simple dans sa formulation et tellement complexe dans sa mise en forme » (R.Hamidou 1989)

La mise en application de cette nouvelle orientation s'est accompagnée par la création de nouveaux modes de production de logements collectifs, qui sont le logement social participatif LSP et le logement en Location en vente L.V en plus du logement social devenu logement public locatif L.P.L.

L'exécution de ces programmes sur le terrain nous a permis de constater que tous les logements construits sous les différentes formules, présentent le même aspect architectural et qu'il est difficile d'en faire une distinction.

Pour cela et dans le cadre de notre étude, nous aborderons le problème de la qualité architecturale des logements collectifs réalisés sous les différents modes de production à travers des relations entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage qui sont les garants d'une bonne qualité des ensembles architecturaux.

La qualité architecturale des logements peut être appréciée soit sur le registre de la qualité en termes économiques qui n'exclut pas les dimensions symboliques et esthétiques de l'architecture ou par rapport à la référence à une spécificité de l'architecture principalement esthétique et symbolique qui n'écarte pas la dimension économique et technique.

La notion de qualité en architecture est évaluée selon un grand nombre de critères et normes définis par des études scientifiques qui permettent sa quantification et son appréciation.

Ainsi, parler de qualité n'est pas une fin en soi, elle est primordiale dans ce qu'elle a de conséquence sur le bien être de l'individu dans son contexte environnemental, économique et social.

A chaque mode de production doit correspondre une qualité architecture spécifique définie à posteriori par les qualités du programme, des espaces, du processus de production, des matériaux et des critères esthétiques et environnementaux.

Ceci nous amène à poser le questionnement suivant :

- **Quelle est l'influence des nouveaux modes de production adoptés sur la qualité architecturale du logement ?**
- **Quelle est l'incidence de la participation conceptuelle du citoyen sur la qualité architecturale de son logement ?**
- **Quelle est l'incidence de la participation financière du citoyen sur la qualité architecturale de son logement ?**
- **Quelle est l'importance et la part de la notion de durabilité accordé par les nouveaux modes de production du logement ?**

HYPOTHESES DE TRAVAIL

Pour rendre la question de recherche observable, on procède à l'opérationnalisation du problème, c'est-à-dire transformer la question de recherche en hypothèse.

Pour notre question de recherche nous énonçons quatre hypothèses :

1- Le mode de production a une influence sur la qualité architecturale du logement :

Si le contexte de la production du logement (textes réglementaires, financement, maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, moyens de réalisation) a traversé plusieurs étapes et connu beaucoup de changement et d'évolutions, qu'en est il alors sur la qualité architecturale du logement social, du social participatif et du logement en location vente ?

A trois modes de production de logement différents, on a une qualité architecturale identique.

2- La participation du citoyen en amont, dans la conception de son logement, a une influence sur la qualité architecturale.

Permettra elle la disparition du phénomène de transformation des logements ?

3- La participation du citoyen dans le montage financier de son logement a une influence sur la qualité architecturale ?

Epargnera t'elle le citoyen à engager des frais supplémentaires pour l'amélioration de son logis ?

4- Comment est appréhendé la notion de logement durable dans les nouveaux modes de production des logements.

OBJECTIFS

La problématique ainsi exposé délimite notre champ d'étude qui a pour objectif premier l'analyse et la comparaison entre les nouveaux et différents processus de production du logement et leur incidence sur la qualité architecturale du cadre de vie du citoyen.

Ce travail se fera sur la base de critères et normes internationales établis et utilisés pour définir la qualité architecturale de l'habitat collectif.

A cet effet notre travail consiste à :

- 1- dresser un état « bilan » des différentes politiques du logement en Algérie.
- 2- Etudier et analyser le cadre juridique, administratif et financier des différents modes de productions.
- 3- Réfléchir sur les contraintes influant sur la qualité architecturale «conceptuelle » pour les différents modes de production et quelles sont les perspectives en vue d'une qualité architecturale diversifiée.
- 4- Déterminer l'importance et les incidences de la participation du citoyen dans le montage financier sur la qualité architecturale.

D'autre part notre cursus professionnel comme gestionnaire dans un service public et gérant d'un bureau d'études, nous a permis de participer d'une manière effective à la confection et la conduite de divers projets de logements collectifs sous ces différentes formules.

Cet état de fait nous a permis de s'intégrer dans les rouages du mécanisme de production du logement dont les objectifs principaux étaient et sont toujours de réaliser vite, à moindre coût et peut importe la qualité du logement obtenu.

Pour cela et dans le cadre de notre étude nous voulons aborder le problème du logement avec une nouvelle approche et sous un autre angle et voir comment il faudra faire pour concevoir, réaliser vite, au coût qu'il faut pour obtenir un logement de bonne qualité.

METHODOLOGIE D'APPROCHE

La méthode a pour objectif de résoudre la problématique et de vérifier les hypothèses. « La méthodologie est un outil de démonstration qui a pour finalité de confirmer ou d'infirmer les hypothèses » (Faouzi Bouchaib,2002).

Dans notre cas, nous avons adopté la méthode analytique descriptive qui a pour technique et outils, l'observation.

Pour ce faire notre travail sera structuré de la manière suivante :

1° Phase

Une partie théorique comprenant une rétrospective sur les différentes politiques de l'habitat en Algérie et l'analyse détaillée des différents modes de production et leur impact sur la qualité architecturale du cadre bâti.

Une recherche sur les différentes approches concernant la qualité architecturale de l'habitat dans le monde pour définir une grille d'analyse comportant les critères et normes permettant une bonne qualité architecturale de l'habitat.

2° Phase

Elle comprendra l'application de cette grille d'analyse sur des cas de logements existants à Chelghoum Laid notre champ d'étude.

La démarche

Elle a pour but d'expliquer les différentes étapes de la recherche et les techniques d'investigation utilisées pour vérifier les hypothèses.

1° Etape

L'investigation se fait par une recherche documentaire et bibliographique sur les études antérieures sur le même thème et les différentes approches qui y correspondent.

2° Etape

L'explication de notre approche sur le thème ce qui constitue le fondement théorique de la recherche et d'où découleront les étapes suivantes.

3° Etape

Présentation des différents écrits et recherches sur les facteurs déterminants d'une bonne qualité architecturale de l'habitat pour en dégager une grille d'analyse qui sera le support pour l'études d'exemples.

4° Etape

Etude et présentation des moyens et outils prévues par la réglementation Algérienne pour assurer une bonne qualité architecturale du cadre bâti.

Ce travail se fera par l'analyse des cahiers des charges et les cahiers des prescriptions techniques inhérents à la formule du logement social , du logement social participatif et du logement en location vente.

5° Etape

Présentation de champ d'étude qui touchera l'urbanisation de la ville de Chelghoum Laid et retracera son développement par l'étude de :

- l'évolution démographique
- l'évolution de son parc logement et des équipements
- l'évolution des infrastructures de base

L'étude fera ressortir la part de logements réalisés sous les différentes formules et surtout leur qualité architecturale.

6° Etape

L'application de la grille d'analyse sur un logement social et un logement participatif pris dans le parc logement de la ville.

La collecte des plans et l'établissement de relevé des logements se fera en parallèle par la remise de questionnaires aux habitants pour avoir leur avis sur la qualité de leur logement.

7° Etape

Présentation des conclusions et les recommandations qui découlent de l'étude.

COMPLEXITE ET CONTRAINTES DU SUJET

Pour ce qui concerne les contraintes il est de notoriété que les pouvoirs publics ont de tout temps pratiqué la politique de rétention de l'information. La résolution du problème de logement, qui est devenu un enjeu politique, se résume en un grand nombre de chiffre des réalisations.

L'opacité entretenue dans les relations entre les différents acteurs chargés de la concrétisation des projets (administration, promoteurs, acquéreurs, maître d'ouvrage et maître d'œuvre), complique toute recherche sur le sujet du fait de la fiabilité des chiffres, des statistiques et des informations mises à la disposition du public et qui ne sont pas toujours facile à vérifier. Pour l'administration se sera pour des considérations politiques, pour le promoteur c'est la fiscalité et les impôts et enfin l'acquéreur c'est le véritable besoin.

D'autre part et vu la nouveauté du sujet, la seule alternative qui reste et qui est la plus fiable et capable de donner une appréciation juste c'est la collecte d'information directement sur le terrain auprès des concernés.

CHAPITRE I : ORIGINES DE LA CRISE DE LOGEMENT EN ALGERIE

I-1- INTRODUCTION

Aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de l'humanité, on relève que les efforts déployés par les hommes ont longtemps été dirigés vers la satisfaction de deux besoins fondamentaux : se nourrir et s'abriter.

Ainsi donc, immédiatement après la nourriture apparaît l'autre préoccupation essentielle de l'être humain : la nécessité d'avoir un toit pour s'y abriter. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent.

Si l'énoncé de ce droit est simple, sa mise en application ne l'est pas du tout et nécessite des efforts importants des gouvernants, à l'effet d'aboutir à une adéquation aussi correcte que possible de l'offre et de la demande de logements.

Les autorités de notre pays conscientes de l'impact de l'habitat dans toute politique de développement économique et social, ont essayé de résoudre le problème en mettant en place tous les moyens possibles.

Face à l'ampleur des besoins à satisfaire, la nécessité d'une complémentarité des actions de l'Etat est vite ressentie, à cet effet les initiatives par des programmes de logements individuels et collectifs ont été encouragés. Même les actions privées de construction de logements ne sont pas restées en marge et ont été autorisées dans un cadre réglementaire bien défini.

I-2- Dimension internationale de l'habitat

Le logement constitue un besoin fondamental et une nécessité vitale pour l'Homme ; il 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 » [Robert Leroux ,1963] .

Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société ; c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité ; c'est un moyen d'insertion, d'intégration à la société ; c'est un indicateur de son niveau culturel et social, ce n'est en aucun cas « une simple machine à abriter » [Amrane Mokhtar, 2009].

Comme l'écrit [Bob Frommes,1980] à ce sujet : « le logement est l'endroit où les gens doivent pouvoir se sentir chez eux; ils en prennent possession et y expriment leur personnalité ; ils peuvent s'y identifier de manière optimale »

Pour [Maryse Bresson,1997] : « le logement et le droit au logement sont la base de la lutte contre la précarité » .

[Rachid Hamidou,1989] considère que : « le logement constitue le point de départ de toute vie sociale » .

L'emploi assure la survie ; le logement procure la sécurité, la dignité et l'intégration au reste de la société ; [Maryse Bresson, 1997] ajoute que « avant même un salaire, la réinsertion passe par un logement décent et la perte de celui-ci signifie une marginalisation inexorable » .

L'habitat comprend d'abord le logement, quelle que soit sa nature; il comprend aussi l'ensemble des équipements socio-économiques et les infrastructures de viabilisation.

Pour [J. E. Havel,1989] l'habitat est considéré comme « l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille , s'y divertisse , y mange, s'y repose ou y dorme » .

Comme dit [Charles Abrams,1964] « le logement est une forme durable d'investissement ; il réclame des fonds substantiels mais sa rentabilité annuelle demeure faible; il ne procure pas de devises étrangères, rivalise avec l'industrie et l'agriculture pour l'obtention de capitaux, absorbe une main-d'oeuvre et des matériaux importants ; il risque même de contribuer à l'inflation ; un pays pauvre, nous dit-on ne peut pas consacrer beaucoup de ressources à la constitution d'un capital à consommer ultérieurement » .

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale ; en crise dans l'ensemble des pays sous développés, il continue à préoccuper, par certains de ses aspects, les autorités des pays industrialisés.

La prise de conscience de ce phénomène mondial est consacrée en 1976 par la conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains de Vancouver : « les pays du Monde ont exprimé l'inquiétude que leur inspirait la situation extrêmement grave des Etablissements Humains, notamment dans les pays en développement » .

Cette inquiétude est renouvelée en 1996, par la deuxième conférence « HABITAT-2-» toujours sous l'égide des Nations Unies avec l'adoption d'une nouvelle stratégie et de nouveaux objectifs à l'échelle mondiale, à savoir « un logement convenable pour tous ».

« Un Etablissement Humain est plus qu'un groupement de personnes, de logements et de lieux de travail ; la diversité des caractéristiques que présentent les Etablissements Humains et qui reflètent les valeurs culturelles et esthétiques doit être respectée et encouragée ; les régions qui ont une importance historique, religieuse ou archéologique doivent être préservées pour la postérité, de même que les zones naturelles présentant une valeur naturelle ».

« La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision » [J.C.Bass-Oulu- E. Levy].

Le nouveau plan d'action d' « HABITAT-2 - » comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays et des communautés considérées.

Les gouvernements à tous les niveaux, la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en oeuvre la stratégie, la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable pour tous » et « un Développement Durable des Etablissements Humains dans un monde de plus en plus urbanisé ». Cet objectif pourra se concrétiser grâce à des stratégies de facilitation permettant aux particuliers, aux familles et aux communautés de jouer un rôle central dans cette entreprise ; c'est là l'originalité du plan d'action mondial d' « HABITAT – 2 ».

Dans les pays sous-développés, nous assistons, depuis une cinquantaine d'années, à un accroissement rapide de la population et à une concentration urbaine de plus en plus importante ; ce phénomène est dû essentiellement à la croissance démographique et à l'urbanisation ; dans ces pays, la situation se présente avec une acuité et des caractères souvent différents d'un pays à l'autre et même d'une région à une autre.

Dans une situation de crise, le logement « social » devient un besoin essentiel, un besoin vital; malgré les objectifs préalablement fixés par les pouvoirs publics. Les mécanismes d'attribution n'ont pas toujours répondu à la demande pressante des plus nécessiteux ; le logement social devient un objet de convoitise ; c'est l'unique espoir d'insertion, d'intégration pour les populations démunies; pour les populations sans abri, c'est un moyen d'éviter leur exclusion de la société; il est même considéré comme un capital, une monnaie d'échange, un investissement à long terme, une valeur refuge; le rapport entre l'offre et la demande constitue le meilleur indicateur de l'ampleur de la crise .

Dans ces pays, le logement est donc loin d'être considéré comme un acquis; pour une partie importante de la population du Tiers-monde, le seul refuge accessible demeure l'habitat insalubre et le bidonville. L'ampleur de la précarité des logements est devenue l'une des caractéristiques des pays du Tiers-monde ; l'accroissement démographique produit des effets sur l'augmentation du taux d'occupation par logement et sur l'environnement ; la baisse du niveau de vie des populations ne fait qu'augmenter cette précarité ; celle-ci n'arrête pas de s'étendre pour concurrencer en quelque sorte la salubrité

En Algérie, à partir des années 1970, correspondant au démarrage de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante; plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation. Le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais. Il fallait aussi répondre à des situations inattendues, imprévues : l'effondrement des constructions anciennes comme la Casbah d'Alger ou bien la « Veille Ville » de

Constantine, les catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre, les glissements de terrains. 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 les équipements scolaires, devenait « La Solution », l'unique solution à la crise du logement ; il devenait la principale préoccupation des politiques urbaines. D'importants programmes de logements sociaux furent ainsi réalisés dans les villes destinées à abriter les futurs centres industriels ; d'autres programmes de logements sociaux, implantés dans les centres ruraux devaient permettre de fixer une partie de la population sur place, dans les zones rurales, et lui éviter l'exode vers les villes ; plusieurs formules d'aide directe et indirecte à la construction furent aussi octroyées aux populations rurales et visaient les mêmes objectifs.

Depuis la « Révolution Industrielle » au 19^e siècle, l'Histoire des pays développés est marquée par des périodes successives de crises de logement importantes et souvent dramatiques. Depuis une cinquantaine d'années nous pouvons distinguer deux périodes caractéristiques ; la première période, marquée par de grandes pénuries de logements, correspond au lendemain de la 2^e Guerre Mondiale ; les populations ainsi que les autorités publiques étaient préoccupées par l'aspect quantitatif de l'habitat ; il fallait reconstruire au plus vite les milliers de logements détruits par la guerre.

Pendant la seconde période, qui se situe à des dates différentes, selon la situation de chaque pays, une place de plus en plus importante est accordée à l'amélioration qualitative du cadre de vie ; de nouvelles orientations politiques sont définies ; elles concernent l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'habitat.

L'évolution du logement social dans les pays européens avait d'abord produit les « Grands Ensembles » les cités « H.B.M puis H.L.M » les « Tours et Barres » qui avaient permis de supprimer la majorité des logements précaires. La manière de concevoir l'organisation des villes pour y intégrer le logement social n'avait pas permis d'éliminer la ségrégation sociale ; la saturation du tissu urbain existant, la rareté et le coût élevé des terrains à bâtir avaient en effet déterminé les nouveaux sites d'implantation. L'implantation des logements n'avait pu s'effectuer que dans la périphérie des villes où les terrains étaient disponibles ; elle avait favorisé la création des nouveaux ghettos, des « cités dortoirs » des « quartiers difficiles » des « cités à hauts risques ».

L'offre de logement s'est progressivement transformée sous l'influence, la pression des exigences des citoyens mais aussi grâce aux progrès technologiques et techniques ; la

généralisation de l'industrialisation du bâtiment, l'utilisation des systèmes et des procédés de préfabrication de plus en plus performants avaient amélioré les rythmes de production . L'aspect quantitatif du logement se caractérise par la transformation progressive de l'offre et de la demande ; l'accroissement rapide des niveaux de revenus et l'évolution du niveau culturel des populations ont transformé le contenu de cette demande ; il ne s'agit plus de simple demande de logements ; les logements se doivent de répondre à des normes de confort déterminés et s'inscrire dans un environnement urbanistique cohérent.

Les ensembles d'habitations réalisés au lendemain de la dernière Guerre Mondiale, dont une partie est devenue insalubre, se sont transformés en de véritables « ghettos » où règne la délinquance et l'insécurité ; ils ont remplacé, toute proportion gardée, les anciennes zones de bidonvilles et d'habitat précaire ; les autorités publiques s'efforcent de mettre en place des mécanismes afin de trouver les solutions adéquates : soit les réhabiliter, soit entreprendre leur démolition.

Une nouvelle manière de concevoir le logement social, mieux adapté aux nouveaux besoins de la population est actuellement en cours d'expérimentation.

Cette nouvelle conception du logement, de l'habitat s'inscrit dans le processus de développement économique, dans le processus de « la Mondialisation », du « Développement Durable » qui caractérisent le monde où nous vivons.

I-3- PLACE DU LOGEMENT DANS LE PLAN DE CONSTANTINE (1959-1963)

En Algérie, la construction des logements a été jusqu'aux années 1940, laissée presque totalement à l'initiative privée. En 1945 le parc total de logements était estimé à 1.050.000 habitations [Rachid Hamidou,1989] . La production du secteur public, qui était insignifiante, avait accordée à la population algérienne un nombre limité de logements, et cela malgré l'importance de son accroissement démographique, entraînant ainsi une dynamisation de l'habitat informel et un entassement dans les habitations. Ceci a été confirmé par le recensement de 1954, d'où sur un total de 1.527.804 logements 1.507.629 sont surpeuplés.

Ce n'est en fait qu'au moment où la situation était devenue dramatique au plan socio-économique et surtout politique que les autorités coloniales françaises ont commencé à s'intéresser à ce secteur par l'intermédiaire du «plan de Constantine » (1959-1963).

Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, ce plan a donné une place importante au logement [Plan de Constantine, 1959]. Il était prévu pour cette échéance quinquennale la réalisation d'un programme de logements réparti selon les catégories suivantes : 210.000 urbain et 110.000 logements ruraux.

Une dimension nouvelle était donc donnée à la production publique de logements dont 80% devait aller à la population algérienne.

Mais ce plan allait connaître jusqu'en 1962, des difficultés inhérentes à la situation que vivait le pays. Pendant sa période d'application la plus intense, il n'a permis la livraison de pas plus de 5 logements pour 1000 habitants.

I-4- Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance

I-4-1- Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966)

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique [Bouhaba M ,1988].

La [charte d'Alger,1964] précisait «l'impossibilité de fournir à assez brèves échéances, des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales, La construction est une tâche ardue, les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements... » .

En 1962, la population évaluée à 10 millions d'habitants, disposait d'un parc immobilier de près de 1.950.000 logements et le taux d'occupation par logement (TOL) était de 5.6 p/l. Ce parc existant, en grande partie abandonné par les français, était jugé suffisant, ce qui au départ a constitué un obstacle au développement de la construction du logement et devait être par la suite occupé par les algériens et géré d'une manière anarchique.

Ce n'est qu'un peu plus tard que les décideurs du pays se sont aperçus qu'ils avaient entretenu un mythe, le mythe «des bien vacants ».

Néanmoins, il importe de souligner qu'après la création de la commission interministérielle de l'habitat en 1965, une opération de grande envergure a été engagée afin d'achever près de 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux du «plan de Constantine », laissés à l'indépendance en état de carcasses.

I-4-2-Le RGPH de 1966

En 1966, le parc immobilier était de 1.980.000 logements et la population estimée à 12.096.347 habitants, ainsi avec un TOL de 6.1 et un TOP de 2p/p, les conditions de logements étaient considérées satisfaisantes [Benmatti. N.A,1982] .

Mais il est important de préciser que :

- Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles et autres constructions en non dur (tableau n° 1).
- le tiers seulement du parc dispose des commodités indispensables
- près de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'âge

Population	12.096.347
Nombre de logements	1.979.888
Dont	
-construction en dur	1.423.253
-construction en non dur	352.652
-constructions particulières (type non déclaré)	204.200
Nombre de personne par logement	6.1
Age du parc	
Pourcentage de logements construit en 1945	45.82 %
Confort des logements ordinaires	
- pourcentage logements sans eau courante	65.6 %
- pourcentage logements sans évacuation	60.4 %
- pourcentage logements sans gaz ni électricité	59.7 %

Tableau N° 1 : Situation des logements en 1966

Source : Benmatti.N «L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie »(1982)

- plus de 80% des logements, ont trois pièces ou moins, ce qui explique le surpeuplement dû à la taille de la famille algérienne (tableau n°2)

Nombre de pièces	Nombre de logements	En pourcentage
1 pièce	685.080	34,6 %
2 pièces	677.160	34,2 %
3 pièces	358.380	18,1 %
4 pièces	168.300	8,5 %
5 pièces	49.500	2,5 %
6 pièces	23.760	1,2 %
7 pièces	7.920	0,4 %
8 pièces	5.940	0,3 %
9 pièces	3.960	0,2 %
Total	1.980.000	100,0 %

Tableau N° 2 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces.

Source : Benmatti .N (1982)

I-5- Evolution de la population et du parc logements

Pour illustrer la situation actuelle de l'habitat et du logement en particulier, nous avons opté pour les années de référence(1977,1987,1998,2008) au cours desquelles les pouvoirs publics ont procédé à un recensement général de la population et de l'habitat.

I-5-1- Période 1966 - 1977

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l'Algérie aux premières places mondiales en ce domaine. Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.

Pour maintenir les mêmes conditions qui prévalait en 1966, il aurait fallu que le nombre de logements en cette période décennale passe de 1.980.000 à 2.800.000 logements, le déficit est alors estimé à 700.000 logements.

Malgré cette détérioration, en terme quantitatif, la situation s'est relativement améliorée par rapport à 1966 dans le domaine des commodités [Benamrane .D , 1980] , toutefois il importe de préciser que :

- Le nombre de logements ayant plus de cinquante ans d'âge et se trouvant dans un état avancé de délabrement porte sur 443.000 logts d'où un taux de vieillissement du parc de 21,1% .
- La distribution des logements par rapport au nombre de pièces,comportait de plus en plus de distorsion par rapport à la taille des ménages.
- Au niveau de la conception, l'habitation administrée est du type «extraverti». Les facteurs socioculturels n'ont pas été pris en compte, entraînant des mutations mal ressenties .

Il est à noter également, que cette période décennale a été couverte par trois plans nationaux, où le logement a occupé une place secondaire dans leur stratégie de développement. Les objectifs étaient donc largement au-dessous des besoins d'autant plus que les réalisations par rapport aux prévisions ont été très faibles (tableau n° 3).

Plans nationaux De développement	Prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	Total	
Plan triennal 67/69	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670
2em plan quadriennal 1974/1977	156.681	-	-	4.208	4.208	152.473
Total	218.344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Tableau N° 3 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977

Source : Benmatti.N.A (1982)

En pensant rattraper les retards accumulés, les responsables du secteur ont introduit à partir du 1er plan quadriennal de nouvelles technologie jugées « tous azimut », et sans aucune cohérence avec les objectifs arrêtés, réduisant ainsi sérieusement l'offre des logements.

Un vaste programme d'industrialisation a été mis en place permettant la création d'emplois et concrétisé par trois plans nationaux de développement : un plan triennal (1967-1969) et deux quadriennaux (1970-1973 et 1974-1977)

Les préoccupations étaient de différents ordres par rapport à l'importance donnée à une industrialisation lourde fondée sur de vastes monopoles. Le système s'embourbera dans la machine bureaucratique de la gestion centralisée.

Les déficits et les retards pris en matière de production de l'habitat, ont compromis considérablement l'épanouissement des citoyens et se sont même répercutés sur la gestion de l'espace et son organisation (prolifération des bidonvilles – constructions illicites).

Cet état de fait est le résultat d'un ensemble de causes et de circonstances qu'on peut résumer en ce qui suit :

- l'exode rural
- urbanisation rapide et anarchique
- croissance démographique de 3.2 % l'une des plus élevée du monde
- inexistante d'une politique de l'aménagement du territoire
- faiblesse de l'urbanisme opérationnel et des moyens d'études
- non maîtrise des coûts de réalisation

D'autre part et pour diversifier et assurer la meilleure satisfaction de ce besoin essentiel qui est le logement, les initiatives par des programmes de lotissements et viabilisation des terrains à bâtir, ont été encouragés. La commune est la seule habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des coopératives ou des particuliers pour la construction de logements.

Heurtées à des obstacles d'ordres réglementaires et financiers, les dispositions permettant l'acquisition des terrains par les communes, n'ont été effectivement mise en œuvre que plusieurs années après, entraînant des retards d'application.

	1966	1977
POPULATION	12.096.443	16.410.876
PARC LOGEMENTS	1.979.888	2.208.712
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	6.2	6.65
TOL	6.1	7.9
LOGEMENT DE 1 à 3 PIECES	86.90 %	83.00 %
TAUX D'URBANISATION	31.20 %	40.60 %

Tableau N° 4 : Situation de l'habitat en 1966 et 1977

Source : Annuaire statistique de l'Algérie (1979)

Ces résultats démontrent l'aggravation de la situation en une décennie. Les programmes lancés n'ont été atteints qu'à 65 % et la technologie d'industrialisation qui devait prendre en charge la moitié du programme, n'a réalisée que 12 % de son quota.

I-5-2- Période 1977-1987

Après une explosion démographique spectaculaire qui a caractérisé la période précédente, la croissance de la population algérienne a donné depuis la fin des années 70 des signes de ralentissement.

Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1987 sont venus confirmer cette tendance. L'estimation dans le cadre de ce recensement de la population résidente à 22.971.558 personnes indique en effet une légère décélération de la croissance démographique qui descend à un taux annuel moyen de 3.06%.

Cette période décennale a été couverte par les années 1978 et 1979, le premier plan quinquennal (1980 -1984), et une partie du second plan quinquennal (1985-1989). Pour les deux premières années, qui ont été sans plan, le taux de réalisation des programmes de l'habitat urbain a atteint seulement 25%, entraînant un déficit évalué à 900.000 logements à la fin de l'année 1979 et un taux d'occupation moyen par logement de 7,95p/l. Ces indications permettront à [Bouhaba Mohamed, 1988] d'affirmer que la crise du logement a atteint son paroxysme à la veille du premier plan quinquennal.

Ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logements, mais sur le plan des réalisations seulement 407.000 ont été achevés, soit 60% du volume prévu.

La lecture du bilan des réalisations de cette période fourni par les résultats du RGPH de 1987, attire l'attention, que malgré les faiblesses permanentes des capacités de réalisation, d'importants programmes ont été réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris par l'Etat pour la construction publique de logement, ainsi qu'aux mesures de libéralisation de la construction individuelle privée. De ce fait le taux

d'occupation moyen par logement est ramené à 7,5 par contre le TOP a atteint 2,69 p/p d'après le recensement de 1987, qui a estimé le parc à 3.037.900 logements.

Bien que les logements de quatre pièces et plus ont augmenté depuis 1977 de 17% ils passent à 28% en 1987, et le niveau de commodité en nette amélioration, il reste à préciser que :

- La moitié de ce parc de logement a été achevé avant l'indépendance
- 44% de ce parc est constitué de 1 et 2 pièces.
- ¾ des logements connaissent un surpeuplement.
- 17 millions de personnes vivent un entassement intolérable.

L'ensemble de ces indications atteste d'une détérioration certaine des conditions d'habitabilité à la fin des années 1980

En février 1977, nous avons vu la création du ministère de l'urbanisme et de la construction (MUCH) et le ministère de la planification et l'aménagement du territoire en 1979.

Ce nouveau ministère qui a hérité d'une situation catastrophique s'est attelé à établir un diagnostic avant de tracer les nouvelles conduites à tenir avec les nouveaux objectifs et à leur tête le déficit de 1.5 millions de logements.

La priorité c'était l'assainissement de la situation et l'organisation de tout le secteur par

- la formation des cadres (création de centres de formation de techniciens en bâtiment dans toutes les wilaya)
- la restructuration des bureaux d'études (156 en 1977)
- les moyens de réalisation (inadaptation et non maîtrise de certaines technologies).

La nouvelle stratégie du nouveau ministère se base sur les axes suivants :

- 1- atteindre l'objectif de 100 000 logements /an
- 2- décentralisation et restructuration des bureaux d'études et des entreprises par la dotation de chaque wilaya de ces propres moyens d'études et réalisations.
- 3- organisation du secteur privé du bâtiment pour la prise en charge d'une partie des programmes de réalisation.
- 4- industrialisation de la construction (coffrage tunnel) pour réduire les délais.
- 5- typification des constructions (catalogue) pour réduire les délais d'étude.
- 6- assouplissement des procédures d'acquisition de lots de terrain à bâtir.
- 7- réorganisation de la commercialisation des matériaux de construction.
- 8- organiser le développement des petites localités (PUP)

I-5-3- Période 1987-1998

Dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logements, l'Etat a opéré, à la fin des années 80, des changements dans sa politique de l'habitat. Les mesures arrêtées tels que : le faible pourcentage attribué à la réalisation du logement social et le pressant appel lancé à l'initiative privée, traduisent un recul appréciable de sa part dans ce domaine.

En matière de lancement et livraison de logements, bien qu'ils soient en légère hausse, les résultats enregistrés ne semblent pas traduire dans les faits les volontés affichées de relance de ce secteur. A titre d'exemple, l'année 1997, qui devait constituer une année marquante en terme de réduction des restes à réaliser et de lancement de nouveaux programmes, n'a vu que le lancement de 10.488 logements sur les 20.000 inscrits pour le logement social, et la livraison de 84.436 logements urbains, soit un taux de progression de 6,4% par rapport à l'année précédente.

Ces performances réduites sont liées «aux problèmes constants auxquels le secteur fait face, à savoir l'incapacité à inscrire le secteur dans une stratégie ou perspective de continuité. En effet si l'on se réfère uniquement à la décennie 90, les diverses ruptures de l'approche notamment en matière de logement social (suppression du logement social, puis le logement social aidé...) ne permettent pas de mettre en place des institutions qui puissent fonctionner sur une démarche stable et en constante amélioration ».

Toutefois on ne peut occulter les progrès enregistrés dans la réduction du coût de réalisation du logement, affichant un gain de 40% au niveau de plusieurs projets à travers le territoire national.

Année	Nombre de logements	Année	Nombre de logements
1968 à 1979	176.801	1989	56.673
1980	34.918	1990	64.205
1981	45.826	1991	49.797
1982	72.508	1992	74.909
1983	85.601	1993	67.574
1984	72.700	1994	121.584
1985	68.800	1995	166.959
1986	88.400	1996	132.285
1987	67.850	1997	141.597
1988	68.862	1998	151.374
1989	56.673	Total	1.809.223

Tableau N°5 : Etat des réalisations de 1968 à 1998

Source : revue MUC 2011

I-6- La nouvelle stratégie de l'habitat 1999

Après la décennie noire, et l'arrivée d'un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat qui définit les mesures à entreprendre qui permettront une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour les différents segments de la population d'une part et de développer la production du logement d'autre part. Une réforme institutionnelle du financement ainsi que les mesures d'accompagnement sont définies.

Création d'un observatoire de l'habitat du contrôle de l'urbanisme et la qualité du cadre bâti.

Plusieurs mesures ont été prises pour atteindre les objectifs assignés :

I-6-1 – Développement de la promotion

Les mesures concernant ce segment se résument en ce qui suit:

- accélération des études et approbation des plans directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- établissement du plan local de l'habitat (PLH) qui définit les besoins en assiettes foncières et le nombre de logements.
- la promotion des marchés fonciers locaux.
- la reconstitution des réserves foncières de l'état.
- équipement et viabilisation des terrains à bâtir tant par les promoteurs publics que privés.
- mise en place d'un système d'accès au financement bancaire pour l'acquisition et l'aménagement des terrains d'assiette.

I-6-2 – Développement de la promotion du logement

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :

- logement rural
- logement social locatif
- logement social participatif
- logement en location vente
- logement promotionnel

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Les besoins qu'il induit en matériaux de construction, main d'œuvre, encadrement technique et administratif, disponibilité du foncier constructible, financement, contrôle des travaux, entreprise de réalisation compétitives et efficaces, sont considérables et supposent un véritable sursaut qualitatif par rapport aux situations antérieures.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux. La dynamique mise en place en corrélation avec une demande sociale de plus en plus forte, exigeante et économiquement solvable et diversifiée impose à la promotion immobilière d'améliorer ses prestations et de diversifier ses produits.

Ces nouveaux acteurs soumis aux exigences du marché et à l'équilibre financier interne doivent répondre aussi bien aux besoins en standing émanant des couches supérieures de la société qu'à ceux, dans les formules soutenues par l'état, des catégories défavorisées.

I-6-3- Encouragement du marché locatif

Dans ce cadre, la nouvelle stratégie de l'habitat a prévu une série de mesures d'encouragement du marché locatif afin de susciter une nouvelle offre de logement parmi lesquels nous citons :

- l'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- l'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- la réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs
- l'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.
- la révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur – locataire sécurisant d'avantage le bailleur.
- l'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

I-6-4- Aides aux accédants à la propriété

Elles reposent sur une intervention de l'état en octroyant des aides en fonction du revenu des accédants à la propriété et améliorer leur solvabilité.

Ces aides sont fournies à travers :

- la bonification des taux d'intérêt liés aux prêts consentis
- l'aide directe à la construction ou à l'acquisition d'un logement.

I-6-5- Reformes institutionnelles du financement du logement

Cette réforme est axée notamment sur :

- a- le recentrage des activités de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) à travers la restructuration de son activité de financement du logement public locatif à la caisse nationale du logement (CNL) qui sera chargée d'assurer l'achèvement des programmes sociaux en cours , la CNEP se verra donc confiée la mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui auront souscrit à un plan d'épargne –logement.
- b- le recentrage des activités de la CNL à qui incombera alors notamment la gestion des aides à la demande tant pour la location APL que pour l'accession à la propriété (aides frontales) que celle destinées éventuellement au promoteur pour la relance du marché locatif.
- c- la mise en place d'installations financières spécialisées permettant d'assurer l'allocation de crédits acquéreurs et promoteurs d'une part et d'autre part de réduire les risques de pénuries de liquidités des institutions prêteuses la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie.

I-6-6- Principes du plan d'action de la production du logement

- Le terrain , le logement, le loyer, sont des produits marchands et de prestations soumis aux règles de la commercialité de concurrence loyale dans un marché ouvert de façon égales à toutes les initiatives
- L'état doit assurer sa fonction de régulateur
- Le demandeur de logement doit contribuer à l'effort financier nécessaire à la satisfaction de son besoin selon le niveau de son revenu, de ces capacités d'endettements, de la qualité et du coût ou de la prestation à laquelle il peut prétendre.
- L'état se doit de mettre en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus.

I-6-7- Les axes du plan d'action de la production de l'habitat

- 1- une plus grande responsabilisation des collectivités locales.
- 2- la mise en place de mécanismes de financement diversifié et accessible aux promoteurs et aux citoyens .

- 3- la mise en œuvre d'un système fiscal incitatif et allégé en direction des entreprises de réalisation la libération des énergies et compétences locales et nationales.

Les mesures à prendre exigeraient, néanmoins, une plus large concertation autour de ce dossier dans le but de :

- 1- valoriser les compétences et mobiliser toutes les capacités et ressources nationales susceptibles de contribuer efficacement à la prise en charge effective de la demande.
- 2- dépasser le cadre de réflexion et de vision sectorielles qui ne s'intègre plus dans la nouvelle stratégie.
- 3- assurer la relance effective de ce dossier.

I-6-8- Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat

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

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

Ainsi donc les objectifs assignés à cette stratégie visent à :

distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique.

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

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

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

I-7-Conclusion

La rétrospective des différentes politiques engagées par l'état pour résoudre la crise de l'habitat en vue de définir ses causes structurelles, nous permet de dire à travers sa dimension historique, qu'elle est un sous produit colonial reçu en héritage exacerbée par la discrimination appliquée par les colons quant à la construction de cités européennes modernes et bien équipées, destinées aux Européens, et le cantonnement des autochtones dans de vieilles villes délabrées.

Après l'Indépendance, le logement a été longtemps négligé et classé dans le rang des dernières priorités. Même s'il lui était reconnu le statut de l'urgence, les moyens et les contraintes du développement n'ont pas permis à l'offre de se situer au même niveau que la demande. Cette situation a fait s'accumuler le retard. Le taux d'accroissement contraignant de la population, sa jeunesse, le taux de nuptialité important et la taille des ménages ainsi que le taux d'occupation de logements sont restés élevés et n'ont fait qu'aggraver la situation.

A tout cela vient s'ajouter l'inefficience des moyens et techniques de production, la rareté du foncier et le manque des matériaux de construction.

Les autorités devant ces déficits ont opté même pour l'industrialisation totale du bâtiment avec l'importation de toutes les technologies disponibles sur le marché mondiale (Pascal, Vareco), ce qui a fait du pays un véritable laboratoire ouvert à toutes les expériences et a conduit à porter des coups à la qualité des ouvrages, et à l'étirement et la non maîtrise des coûts et des délais de réalisation.

Malgré les contraintes spécifiques à chaque période de la politique nationale de l'habitat (foncier, financement, moyens de réalisation), le facteur constant qui est responsable de cet échec c'est le monopole quasi-total de l'état sur le domaine de la construction englobant le financement, la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et la réalisation.

Ceci a conduit à de multiples échecs dus aux facteurs suivants :

- l'absence d'une stratégie claire et prévoyante
- inexistence de données fiables sur les besoins et l'état des réalisations
- le trop plein de textes réglementaires qui ne trouvent pas leur application sur le terrain
- la lenteur des procédures administratives
- la centralisation de la politique de l'habitat

- le monopole de l'état sur le financement du logement
- le monopole de l'état sur la maîtrise d'œuvre par le biais des bureaux d'études publics allant jusqu'à l'instauration des plans types et des catalogues
- le monopole de l'état sur la maîtrise d'ouvrage (réalisation par des entreprises publiques et suivi et contrôle par les services déconcentrés du ministère de l'habitat.
- rareté des opérations de réalisation des logements initiées par le secteur privé
- le passage d'une politique à une autre sans procéder à des bilans exhaustifs et neutres.
- abstraction totale sur la manière de prise en charge de la notion de qualité architecturale des logements produits par les différentes politiques engagées.

A partir de 1999, une politique volontariste est engagée par l'adoption d'une nouvelle stratégie de l'habitat qui désengage totalement l'état de la réalisation des logements. Son rôle se limitera désormais au financement du logement social pour les ménages à faible revenu et l'octroi des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les zones rurales.

De nouvelles formules sont lancées, la location vente et le logement social participatif, sont proposées pour les couches moyennes capables de mobiliser une épargne pour pouvoir bénéficier de l'octroi des aides de l'état et d'accéder directement à la propriété.

I-8- Références

- 1- Frommes. : Le logement dans son environnement- 1980 - Luxembourg -S.N.B.H.M. 137 p.
- 2 - Benamrane .D, (1980), « Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », SNED, Alger, P27.
- 3- Benmatti. N.A,(1982) , “ L'habitat dans le tiers monde, cas de l'Algérie” SNED, Alger , P161.
- 4- Bouhaba M, (1988) « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », C.N.R.S, Paris, P52.
- 5- Bouhaba M, (1988), OP CIT.
- 6- « Charte d'Alger », (1964), PP79 ,95.
- 7- Hamidou R. (1989) : “ Le logement ; un déficit ». OPU, Alger, P29
- 8- Havel.J.E : op. Cité p.10.
- 9- Bass-Oulu . Levy .JC.
- 10- J.ION : Op. Cité p.10
- 11- Bresson.M : Les S.D.F. Le nouveau contrat social-1997-Paris -Ed. L'Harmattan -177 pages
- 12 - Rapport du C.N.E.S. : 23° session.
- 13 – Rapport général, « Plan de Constantine » 1959- 1963.
- 14 - Hamidou .R : Le logement - un défi - Alger – coédition – 409 pages –1989
- 15- Leroux.R : Ecologie Humaine – Sciences de l'habitat - éd .Eyrolles- 1963 - p.25 -

Chapitre II : Les nouvelles formes de production du logement

II-1- Introduction :

Les orientations de la nouvelle stratégie, désengagent totalement l'état de la réalisation des logements. Son rôle se limite désormais au financement du logement social pour les ménages à faible revenu et l'octroi des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les zones rurales.

Le logement promotionnel destiné pour la catégorie la plus aisée et régi par la loi 86-07 du 4 mars 1986, s'est légèrement développé et a buté sur le problème du foncier. Hormis la réalisation de quelques projets sous la forme de coopératives immobilières par des promoteurs privés, la formule s'est essoufflée.

II-2- Le logement promotionnel en Location vente L.V

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

II-2-1- Définition de la location vente

La location vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final du logement et les 25% restants doivent être apportés par l'acquéreur.

Les modalités et conditions d'acquisition sont définies par le décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001.

II-2-2- L'acquéreur

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

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

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

II-2-3- Le promoteur

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

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

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

II-2-4- Le programme

Il totalise 55 000 logements repartis sur deux années :

2001 = 20 000 logements et l'année 2002 = 35 000 logements

Ce programme est repartit sur les wilayas suivantes :

wilaya	2001	2002	total
Alger	6000	19000	25000
Oran	4000	1000	5000
Constantine	2500	1000	3500
Annaba	2500	1000	3500
Blida	1500	2000	3500
Boumerdes	1500	1000	2500
Tizi-ouzou	1000	500	1500
Tipaza	1000	1000	2000
Autres wilaya		8500	8500
Total	20000	35000	55000

Tableau n° 06 : Programme des 55 000 logements AADL

Source : agence d'amélioration et du développement du logement AADL. 2000

Le deuxième programme totalisant 65 000 logements est confié à la CNEP.

II-2-5- Typologie et coût du logement

Les logements sont de deux types, F3 = 70 m² et F4 = 85 m²

Avec une taille moyenne fixée à 77.5 m² avec une tolérance de 3%.

Le coût du mètre carré habitable est fixé à 20 000.00 da/m².

II-2-6- Modalités de financement

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

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

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

Le paiement est échelonné comme suit :

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

II-2-7- Coût du logement

En 2001, année du lancement du programme, le coût du mètre carré habitable a été fixé à 20 000.00 da/m² (y compris le coût du terrain – frais d'études – frais de gestion)

Ce qui donne :

Logement de type F3 = 70 m² - Prix = 1 400 000.00 da

Logement de type F4 = 85 m² – Prix = 1 700 000.00 da

II-2-8- Rôle de la CNL

La caisse nationale du logement est chargée de la mobilisation des ressources nécessaires à la couverture financière du programme. Elle procédera au paiement de toutes les factures et dépenses relatives au programme. Elle percevra en contrepartie une rémunération forfaitaire de 0.5 % du montant global du programme.

II-2-9- Obligation de l'AADL

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

II-2-10- Cahier des charges

C'est la convention portant cahier des charges passée entre le promoteur et les entreprises de réalisation.

II-2-11- Réalité de la procédure location vente

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

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

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

II-2-12- Le constat

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

Dix ans après, l'opération a certes permis à des dizaines de milliers d'Algériens d'avoir un toit convenable, mais le bilan est loin d'être positif. Outre les retards immenses enregistrés, les logements ont coûté beaucoup plus que les prix initiaux, avec lesquels ont été cédés aux acquéreurs. A Alger, par exemple, et même à Oran, les logements AADL ont coûté trois à quatre fois le prix initial. La hausse des matériaux de construction et des prix de réalisation n'ont pas été pris en compte dans le calcul initial du prix des logements. L'AADL n'a pas révisé à la hausse le prix de ses logements. La formule s'est avérée dans certains cas comme un gouffre financier pour l'Etat qui se retrouve dans l'obligation de prendre en charge financièrement la différence entre le prix initial et le prix final.

Des logements à Alger ont été vendus au prix dérisoire de 1,4 millions da.

Autres échecs de la location-vente, la densification des logements et le choix des immeubles en hauteur pour loger le maximum de personnes. La solution qui a montré ses limites et ses dangers sur le plan social a été abandonnée dans les pays développés.

L'AADL a entassée des milliers de familles dans des cités dortoirs où les infrastructures d'accompagnement n'existent pas.

Du coup, le gouvernement a décidé de supprimer cette formule au profit du logement promotionnel aidé le LPA.

II-3- Le logement social participatif L.S.P

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

gouvernement qui a tablé sur la réalisation de 215000 unités dans le cadre du dernier plan quinquennal 2005-2009.

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

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

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

II-3-1- Définition du LSP

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

Au fil du temps, l'état avait introduit des aménagements au dispositif existant.

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

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

Dans ce cadre les programmes sont initiés :

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

Soit par des collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents .Dans ce

cas il est fait appel à un promoteur agréé pour la conduite du projet, au profit des bénéficiaires des aides, inscrits en tant qu'acquéreurs.

Le détail de la procédure est indiqué ci après :

II-3-2- Les conditions à remplir par les promoteurs

Les promoteurs immobiliers concernés doivent :

- Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'activité immobilière telle que définie par le décret législatif n° 93/03 du 1/03/1993 relatif à l'activité immobilière.
- Disposer d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya institué par l'arrêté interministériel du 07/04/2002 fixant les conditions et modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état.
- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.
- S'engager à céder ces logements à des acquéreurs remplissant les conditions d'accès à l'aide à l'accession à la propriété du logement définies aux articles 3&6 de l'arrêté interministériel du 15/11/2000 modifié et complété par l'arrêté interministériel du 9/04/2002 à savoir :

- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'état, destinée au logement.
- Ne possédant pas, en toute propriété, une construction à usage d'habitation.
- En mesure de mobiliser le financement complémentaire à l'aide de l'état, sous forme d'apport personnel et ou de crédit
- Justifiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à cinq fois le SNMG.

Afin de bénéficier du programme d'aides de l'état, les promoteurs introduisent préalablement, auprès du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, un dossier de validation de leur projet ; soit directement, soit conjointement avec les collectivités, les institutions et organismes concernés.

II-3-3- Le dossier à fournir par le promoteur

- 1- une note de présentation du projet
- 2- une copie du registre de commerce
- 3- une copie de l'accord du comité technique de wilaya
- 4- un certificat d'urbanisme (ou copie du permis de construire)
- 5- fiche technique du projet
- 6- engagement du promoteur

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

II-3-4- Modalités d'octroi de l'aide

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

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

II-3-5- Sélection des acquéreurs

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

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

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

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

La liste définitive des acquéreurs doit comporter avant transmission à la CNL le visa du wali.

II-3-6-LA LIQUIDATION DES AIDES

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

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

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

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

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

Le promoteur qui opte pour la formule de la vente sur plans, est tenu de souscrire une assurance auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI).

Ce Fond de Garantie se porte garant des avances de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur.

Cette assurance est jointe par le notaire au contrat de vente et son niveau se situe entre 0,1% et 1% du prix total du logement.

CATEGORIES	REVENUS EN DA	MONTANT DE L'AIDE
1	R – 20.000.00	500.000.00
2	20.000.00- R – 32.000.00	450.000.00
3	32.000.00 – R – 40.000.00	400.000.00

Tableau n° 07 – Niveau de l'aide accordée par la CNL

Source : MUC

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

II-3-7- Choix des promoteurs

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

II-3-8- Localisation des programmes de logements

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

II-3-9- Assiette foncière et prix de cession

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

II-3-10- Approbation des études

Pour les sites couverts par un POS, le permis de construire est instruit et délivré par le président de l'assemblée populaire communale après consultation des services techniques de la wilaya.

Pour les autres cas, le permis est délivré par le wali.

II-3-11- Viabilisation des logements

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

II-3-12-Realité du LSP

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

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

Cette forte attractivité s'explique par ce qui suit :

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

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

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

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

II-3-13-Contraintes spécifiques au LSP

Les problèmes et contraintes du LSP sont :

- 1- Déficit en terrain constructible
- 2- Faible performance de l'administration (PC –acte- certificat d'urbanisme comité technique)
- 3- Dysfonctionnement du marché des matériaux de construction
- 4- Dysfonctionnement et lenteur dans l'octroi des crédits bancaires.
- 5- Effet d'exclusion du au critère de revenu du ménage.

- 6- Plafonnement du prix du logement fixé à 2 000 000.00 da
- 7- Solvabilité de certains acquéreurs.
- 8- Niveau de l'aide de l'état appréciable mais reste insuffisant.
- 9- Libération des crédits acquéreurs par les organismes reste trop lent.
- 10- Le calendrier actuel de libération des tranches de l'aide CNL est en déphasage avec le rythme d'avancement des travaux.
- 11- Travaux de viabilisation des sites très en retard.
- 12 - Insuffisances administratives et techniques (suivi, contrôle, assistance des ouvrages)
- 13- Défaillances de certains promoteurs (qualité des constructions et respect des délais de réalisation)
- 14- Augmentation sensible des prix du L.S.P. par rapport aux prix définis (introduction des nouvelles normes parasismiques qui exige 200 kg d'acier par m³ de béton au lieu des 140 kg prévus précédemment ; le prix du quintal d'acier est passé de 2 mille D.A. à 6 mille D.A).
- 15- Absence d'une mercuriale des prix (augmentation des prix de tous les matériaux de construction).
- 16-Manque de la main-d'œuvre (absorbé par le projet de l'autoroute qui présente des salaires plus attractifs).
- 17-Augmentation des prix des logements (plus 30 à 40 millions de centimes enregistré sur la valeur du logement, au cours de l'année 2005, soit un taux de 15% ; le prix du logement F3 est passé de 1,6 millions de D.A à plus de 1,85 millions de D.A.; il a déjà atteint le prix du logement promotionnel) .

II-3-14- Bilan du programme d'un million de logement (2005-2009)

Le programme de logement lancé durant le quinquennal 2005-2009 se chiffre à 1.251.000 unités répartie comme suit :

- Wilayas du sud : 62.000 logements
- Wilayas des hauts plateaux : 97.800 logements
- Résorption progressive de l'habitat précaire : 29.500 logements,
- Programmes spécifiques (logement de fonction -astreinte) : 27.200 logements.

La configuration par segment d'offre du programme, se présente comme suit :

- 1- le logement social locatif, financé totalement par l'Etat englobe une portion de 312.000 logements, représentant 25% du programme total.
- 2- le logement bénéficiant d'aides directes et indirectes de l'Etat (social participatif, location vente et logement rural) englobe pour sa part,

près de 940.000 logements et représente 75% du portefeuille global, dont :

- 430.000 unités logements sociaux participatifs (LSP) et location vente, représentant 34% du portefeuille global,
- 510.000 logements ruraux représentant plus de la moitié, soit 54% des programmes de logements aidés et 41% de l'ensemble des programmes inscrits.

Le montant du budget dégagé par l'Etat pour financer les programmes de logements, et les aides directes y afférentes, s'élève à 850 milliards de dinars, dont :

- 450 milliards destinés au financement du logement social locatif.
- 400 milliards destinés au financement des aides, au bénéfice des catégories à revenus moyens.

Concernant le volet urbanisme, 750 études de révision des Plans Directeurs d'Aménagement Urbain (PDAU) ont été programmées pour la période 2005-2009.

Après la lecture de ces données on peut retirer les remarques suivantes :
L'état a consacré 40.82 % du logement programmés (habitat rural) pour une population qui représente 13% de la population totale.

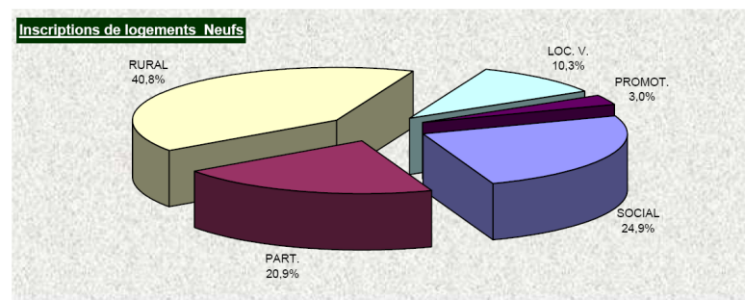
Contre 59.18% (lgts sociale, participatif, promotionnel, location-vente) pour une population qui représente 87% de la population totale.

Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009

Programmes	Programme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Seements						
Logts Social	239 412	11 700	16 500	29 545	14 733	311 890
Logts Part.	233 733	9 707	18 000	0	0	261 440
Habitat Rural	394 238	40 593	63 300	0	12 565	510 696
Location Vente	129 115	0	0	0	0	129 115
Logts Promot.	38 068	0	0	0	0	38 068
TOTAL GLE	1 034 566	62 000	97 800	29 545	27 298	1 251 209

En pourcentage

Programmes	Programme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Seements						
Logt Social	23,14%	18,87%	16,87%	100,00%	53,97%	24,93%
Logts Part.	22,59%	15,66%	18,40%	0,00%	0,00%	20,89%
Habitat Rural	38,11%	65,47%	64,72%	0,00%	46,03%	40,82%
Location Vente	12,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,32%
Logt Promot.	3,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,04%
TOTAL GLE	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

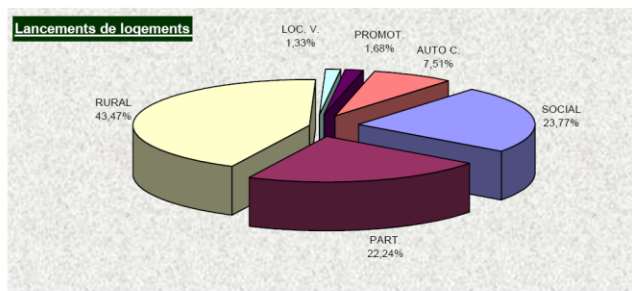


Graphique N° 01 : Les programmes d'habitats inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009
source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme

**Les Lancements des programmes d'habitat
par type de promotion et par année**

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logts Social		112 053	38 689	21 272	172 014
Logts Part.		84 184	57 538	19 271	160 993
Habitat Rural		132 765	137 017	44 871	314 653
Location Vente		0	2 696	6 936	9 632
Logts Promot.		3 837	5 558	2 772	12 167
Auto Construction		-	39 160	15 164	54 324
TOTAL GLE		332 839	280 658	110 286	723 783

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logt Social		33,67%	13,79%	19,29%	23,77%
Logts Part.		25,29%	20,50%	17,47%	22,24%
Habitat Rural		39,89%	48,82%	40,69%	43,47%
Location Vente		0,00%	0,96%	6,29%	1,33%
Logt Promot.		1,15%	1,98%	2,51%	1,68%
Auto Construction		-	13,95%	13,75%	7,51%
TOTAL GLE		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



Le nombre de logements programmé au titre du programme quinquennale 2005-2009 est : 1.251.209 logement Dont seulement 723.783 logements qui a été lancé ce qui fait 57.84 % de logements programmés
L'état d'avancement selon le ministère et de 393.502 logement ce qui fait 31.45% du total des logements programmés et 54.37% de nombre des logement déjà lancés.

Graph N° 02 : Les lancements des programmes d'habitat par type de promotion et par année

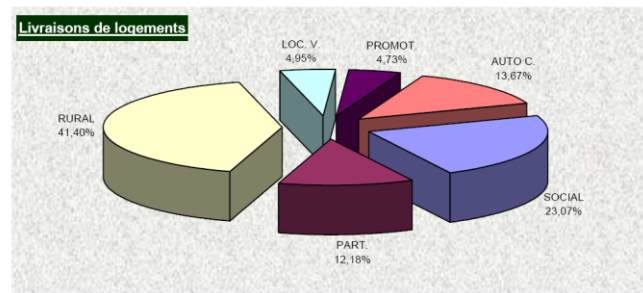
source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme

Le nombre de logements livrés (1^{er} semestre 2007) est de : 393.502 logements
Ce qui fait 54.36% des logements qui ont été lancés et 31.45 % des logements programmés

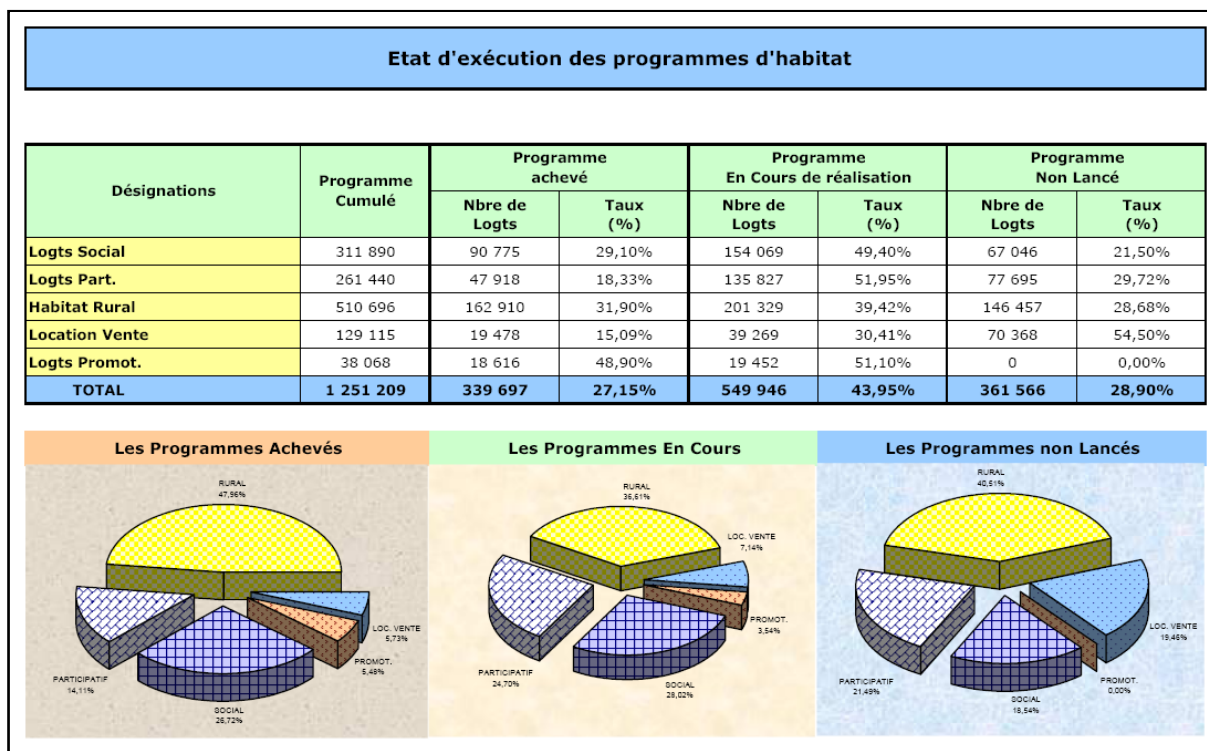
**Les Livraisons des programmes d'habitat
par type de promotion et par année**

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logts Social		25 834	43 527	21 414	90 775
Logts Part.		15 787	23 801	8 330	47 918
Habitat Rural		42 907	76 287	43 716	162 910
Location Vente		12 350	7 128	0	19 478
Logts Promot.		8 027	8 419	2 170	18 616
Auto Construction		27 574	18 630	7 601	53 805
TOTAL GLE		132 479	177 792	83 231	393 502

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logt Social		19,50%	24,48%	25,73%	23,07%
Logts Part.		11,92%	13,39%	10,01%	12,18%
Habitat Rural		32,39%	42,91%	52,52%	41,40%
Location Vente		9,32%	4,01%	0,00%	4,95%
Logt Promot.		6,06%	4,74%	2,61%	4,73%
Auto Construction		20,81%	10,48%	9,13%	13,67%
TOTAL GLE		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



Graph N° 03 : Les livraisons des programmes d'habitat par type de promotion et par année



Graphique N° 04 : Etat d'exécution des programmes d'habitat

source: site du ministère de l'habitat et d'urbanisme

II-4- Le logement promotionnel aidé L.P.A

II-4-1- Définition du LPA

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

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

Les promoteurs immobiliers en charge des programmes de logements promotionnels aidés sont tenus d'agir dans le strict respect des dispositions du décret exécutif n°10-235 susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que les prescriptions techniques et les conditions financières définies dans le cahier des charges type et les conditions financières générales applicables à ce type de logement. Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de

logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur. Ceci a été accompagné de nouvelles mesures décidées, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. L'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 Da pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG, et de 400.000,00 Da pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.

Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé ?

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

- 1- la personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA.
- 2- le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé.
- 3- celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif (LSP), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente.
- 4- la personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement.

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

Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables)

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

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

II-4-2 – Le crédit bancaire à taux bonifié

En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public.

Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700

000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

II-4-3- Inaccessibilité du logement LPA

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

II-4-4- Composition et lieu de dépôt de la demande

Le dossier de la demande d'un logement LPA doit être déposée (dans la majorité des cas) soit au niveau de la commune de résidence ou de la daïra. On peut aussi déposer le dossier de demande au niveau des OPGI, des Agences Foncières de wilayas.

Toutefois aucun texte réglementaire n'existe dans ce sens, dans le passé le dépôt et le tri des demandes de logement LSP se faisaient au niveau et par le promoteur immobilier.

Toutefois certains Wali ont confié à juste titre cette tâche aux services de daïra en charge du dossier du logement. Cette commission de daïra regroupe des représentants de la Direction de logement, la Direction de l'urbanisme, l'APC, l'Agence foncière, la CNL et la daïra.

Le mouvement associatif n'est pas impliqué dans cette opération même à titre consultatif, sauf dans certains cas qui demeurent isolés.

Cette procédure évitera les irrégularités dans l'acceptation des dossiers et donne plus de chance à ceux qui ont longtemps attendu et qui n'ont jamais bénéficié d'un logement.

Elle permettra de comparer la liste de demandeurs LPA avec les listes des autres programmes, tels que les listes des demandeurs de logements sociaux, l'habitat rural, des habitants des bidonvilles et de l'habitat précaire.

Le dossier de demande d'un Logement Promotionnel Aidé – LPA se compose des documents suivants :

- L'intéressé (le demandeur) doit fournir les pièces suivantes
 - Demande manuscrite
 - 02 photos d'identité
 - Copie légalisée de la pièce d'identité : (2 exemplaires)
 - Acte de naissance 12 (2 exemplaires)
 - Une Fiche familiale pour les mariés ou une individuelle pour les célibataires (2 exemplaires)
 - Résidence ou hébergement (2 exemplaires)
 - Les trois dernières fiches de paie ou relevé des émoluments (2 exemplaires)
 - Une attestation de travail (2 exemplaires)

- Certificat négatif délivré par la conservation foncière (Ce document n'est plus exigé depuis 2011)
- Formulaire CNL légalisé en 2 exemplaires, que vous pouvez télécharger
- Le conjoint (l'époux ou l'épouse du demandeur) doit fournir les pièces suivantes :
 - Acte de naissance 12 (2 exemplaires)
 - Copie légalisé de la pièce d'identité : permis ou carte nationale d'identité (2 exemplaires)
 - Résidence ou hébergement (2 exemplaires)
 - 2 exemplaires des trois dernières fiches de paie ou relevé des émoluments
 - Une attestation de travail (2 exemplaires)

La Caisse nationale du logement (CNL) n'exigera non plus le certificat négatif lors du dépôt des dossiers de demande de l'aide de l'État accordée aux citoyens désirant bénéficier d'un logement promotionnel aidé.

II-4-5- Superficie et typologie du logement LPA

La surface du logement LPA est fixée à 70 m² habitables avec une tolérance de 3% (+ ou – 4,3 m²). Ainsi il peut varier entre et 65,7 m² jusqu'à 74,3 m².

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

Les logements LPA sont uniquement des appartements de type F3.

Chaque logement LPA est composé des éléments suivants :

1. une salle de séjour : sa surface doit être comprise entre 18 et 20 m²
2. deux (2) chambres : avec une surface comprise entre 12 et 14 m²
3. une cuisine : sa surface est de 10 à 12 m²
4. une salle de bains : avec une surface minimale fixée à 4 m²
5. une salle de toilettes (W.C) : avec une surface minimale fixée à 1,5 m²
6. un espace de dégagement
7. volumes de rangement
8. un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine

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

II-4-6- Prix de cession du logement LPA

Concernant les conditions financières, le LPA doit être réalisé par un promoteur désigné dans le cadre d'un appel d'offres dans lequel les candidats sont tenus de proposer un prix de cession n'excédant pas les 40.000 DA le m² habitable, hors coût du foncier et ce, sur la base d'un contrat de vente sur plans

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

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

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

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

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

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

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

II-4-7- Modalité de paiement du logement

Le prix moyen d'un logement LPA est de 2.800.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante :

- La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA).
- Un apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé).
- Le reste est financé par un crédit bancaire à taux bonifié.

il est strictement interdit au promoteur immobilier de percevoir toute avance ou paiement de la part des souscripteurs avant la conclusion des contrats de vente sur plans.

Les bénéficiaires du programme LPA doivent respecter leurs engagements par le paiement des tranches et les promoteurs sont tenus à respecter les délais et la qualité des logements.

II-4-8- Obligation du promoteur

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

- le premier : cahier des charges type définissant les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- le second : cahier des charges type portant engagement du promoteur immobilier à prendre en charge les spécifications techniques particulières et les conditions financières ainsi que les conditions d'exécution du projet de logements promotionnels aidés.

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

II-4-9- Textes réglementaires de référence

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

- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat
- Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

II-4-10- Etude comparative entre LPA - LSP

DESIGNATION	LSP	LPA
ACQUEREUR		
Dossier administratif	Certificat Négatif	Pas de Certificat Négatif
Niveau du revenu	72.000.00	108.000.00
Aide frontale de l'état	400.000 et 700.000	400.000 et 700.000
Taux crédit bancaire	4 %	1%
Dépôt dossier	promoteur	daira
Montant Apport initial	20% avant VSP	20% après VSP
Contrat V.S.P	En cours	Au début
PROMOTEUR		
Qualification	Registre de commerce	Agrément ministériel
Obligation	1 cahier des charges	2 cahiers des charges
Taux crédit bancaire	7 %	4 %
Abattement terrain	80 %	80 à 95 %
Choix du promoteur	demande	Appel d'offre
Fond de garantie	En cours	Avant démarrage
Contrat VSP	En cours	3 mois après notification des listes
Règlement de copropriété	non	A la charge du promoteur
LOGEMENT		
Type de logement	F3-F4	F3
Superficie	F3 = 70 m2 – F4= 80 m2	70 m2
Prix de cession	- 2 000 000.00 da	40.000.00 da/m2
Délai de réalisation	18 mois (+ 6 mois)	18 mois (+ 6 mois)
Incessibilité	10 ans	5 ans
Gestion partie communes	acquéreurs	Promoteur durant 2 ans
VRD primaire & secondaire	Etat	Etat
VRD tertiaire	promoteur	promoteur
Commerces intégrés RDC	OUI	OUI

Tableau n° 08 : Comparaison entre le L.SP et le L.P.A

Source [Auteur]

II-5-CONCLUSION

La formule location-vente, qui a trouvé son adéquation avec une demande solvable, avait connu un immense succès de par l'engouement qu'elle a suscité. Dans le cadre de cette formule, deux programmes de 20 000 logements en 2001 et de 35 000 autres en 2002, financés sur les fonds du Trésor public, ont été lancés. Cependant, elle s'est essouffée faute de management public. Ce programme, dont la livraison s'est étalée sur plusieurs années, a "glissé en fin de compte pour être confié à la Cnep. Cette banque s'est engagée à financer un programme de 65 000 logements, qui démarre difficilement.

Financée par les banques grâce à la manne pétrolière, la location-vente devait faciliter à des centaines de milliers d'Algériens d'acquérir un logement, via un crédit bancaire, bonifié

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

En dépit de l'immense espoir qu'elle a suscité chez les cadres, la formule location-vente a perdu de son éclat au profit d'un autre programme, privilégié par le gouvernement : le logement social participatif.

Le LSP l'autre formule qui semble présenter un certain consensus avec un programme de 261 440 logements représentant 22 % du total du programme lancé juste derrière le logement rural avec 28 %, semble tenir le cap.

La totalité du programme lancé a été réalisé grâce à la multitude de petits entrepreneurs reconvertit en promoteurs qui malgré la fluctuation des prix des matériaux de construction et leur rareté, ont pu terminé et livrer les logements aux acquéreurs.

Cet état de fait, est le résultat de la gestion des programmes de réalisation car dévolue à des entreprises privés tenues par des engagements envers les souscripteurs à travers un cahier des charges et un contrat de vente sur plan établi devant notaire qui fixe toute les règles jusqu'au délai de livraison.

Le rôle de l'état se limite dans cette formule, dans la libération des aides et le suivi de réalisation des nombreux chantiers réparties à travers tout le territoire car à l'instar de la location vente dont le programme est destiné uniquement pour les grandes villes, le LSP a été lancé dans pratiquement toutes les villes et communes qui disposaient des terrains et des acquéreurs.

A la fin du quinquennal, le gouvernement a installé un comité composé des représentants des ministères des finances, de l'habitat, et de la CNL et des directeurs des banques publiques et privées, afin d'établir un état des lieux de tous les dispositifs de financement et d'interventions financières en direction du logement et faire, par là même, une évaluation du système mis en place.

Du coup, le gouvernement a décidé de maintenir le cap dans la politique d'octroi des aides aux ménages en plus de l'introduction de taux bonifiés variant de 1 et 3% , le maintien du financement du logement social locatif et du logement rural.

La location vente et le social participatif seront supprimés et remplacés dans une et unique formule qui est le logement promotionnel aidé LPA.

Une lecture approfondie de ces dernières mesures, dénote la volonté des pouvoirs publics de maintenir le cap dans la stratégie adoptée en continuant à contribuer dans le financement du logement tout en se désistant de la réalisation.

Le niveau de l'aide de l'état fixé à 700 000.00 da est maintenue dans la nouvelle formule du LPA .Elle représentait avant le 1/3 du montant du logement et elle ne représente plus que le 1/5 car désormais le prix du logement sera calculé sur la base d'un prix au mètre carré (40 000.00 da/m²). Cela est la conséquence des mutations qu'a connues le marché de l'immobilier et l'impossibilité d'appliquer un prix administré car le logement n'est pas un produit manufacturé, il obéit aux règles de la commercialité.

II-6- Références

- 1- Hamidou R.(1989) : « Le logement ; un déficit » , OPU , Alger, P29
- 2- Rapport général, « Plan de Constantine » 1959-1963
- 3- Bouhaba M , (1988) « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement » ,C.N.R.S ,Paris,P52.
- 4- « Charte d'Alger » , (1964),PP79 ,95.
- 5- Bouhaba M , (1988), OP CIT
- 6- Benmatti.N.A , (1982), « L'habitat dans le tiers monde,cas de l'Algérie »SNED ,Alger,P161
- 7- Benamrane D, (1980), « Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie » ,SNED,Alger,P27
- 8- IDEM
- 9- R.G.P.H 1977
- 10- « Rapport du logement moderne » ,(1977) EPAU ,Alger
- 11- Sid.Boubekour, (1986), « L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles » ,OPU ,Alger,P167
- 12- Benmatti.N.A , (1982), OP CIT,P59
- 13- "Demain l'Algérie" (1995), Ministère de l'équipement,OPU,Alger
- 14- Bouhaba M , (1988), OP CIT,P59

- 15- R.G.P.H 1987
- 16- IDEM
- 17- Rapport de la conjoncture socio-économique,CNES ,1997
- 18- IDEM
- 19- « Habitat et construction », revue n°4 mai-juin (1999), P6
- 20- R.G.P.H 1998
- 21- Sid.Boubekeur, (1988), « L'industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l'Algérie »,Edition CNRS, Paris,P85
- 22- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°01 ,juin 2008.
- 23- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°02 novembre 2008.
- 24- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°03 mars 2009.
- 25- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°04 septembre 2009.
- 26- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°05, mai 2010.
- 27- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°06, janvier 2011.
- 28- Agence nationale de l'urbanisme, bulletin d'information n°01, juin 2011.

Chapitre III : La qualité du logement dans la nouvelle politique de l'habitat

III-1-Introduction

Après la bataille du quantitatif qui semble être gagnée avec le lancement d'un programme de 2 millions de logements durant les deux derniers plans quinquennaux, reste à décerner la part accordée à la qualité du logement dans ce vaste programme lancé afin d'atténuer la crise sans cesse croissante et qui constitue un investissement assez lourd du point de vue financier de l'état et où la marge d'erreur n'est pas tolérée.

L'habitat, pendant des décennies n'a pas été la préoccupation majeure des autorités, la nouvelle politique volontariste va-t-elle suffire à endiguer le très grave problème de la qualité du logement d'autant plus qu'il est établi une relation entre l'absence de logement adéquats et épidémies, criminalité et troubles sociaux.

III-2- Définition des critères de qualité d'un logement

Le critère de qualité en architecture est ambigu et complexe. Plusieurs problématiques se posent autour de ce thème.

« Habiter dans un sens qualitatif est une caractéristique fondamentale de l'homme ...

C'est avant tout à travers l'identification avec un lieu que la vie se voue à un type d'existence particulier... » [Schultz,1985.p12]. Donc il est plus que souhaitable de parler de qualité et de la chercher à travers tout ce qu'entreprend l'homme et entre autre à travers l'acte de bâtir, d'aménager des lieux de vie , avec toute leur signification .

La laideur du cadre de vie qui est la résultante des substituts du courant moderniste et sa réduction à quelques fonctions par restriction de la signification et du sens de l'habiter.

L'évolution des choses au niveau mondial et le danger de la globalisation qui menace les cultures locales et les identités culturelles, l'homme a créé le concept de durabilité pour redonner aux choses leurs vraies importances et vraies valeurs.

La politique du développement durable dont la philosophie met l'intérêt de l'individu, l'environnement et l'économie au centre, fait ressurgir le débat sur la qualité. C'est la rupture avec le modernisme qui a fait table rase de la société avec tout ce qu'il a engendré comme maux sociaux

Le terme qualité largement utilisé dans le langage courant est très ambigu et paraît obéir à la subjectivité. Dans le langage scientifique il est utilisé et défini et peut même être quantifié selon des normes fixées par la discipline en question.

Une rétrospective sur les différentes recherches sur les facteurs déterminants la qualité architecturale à savoir : l'habitat, l'architecture et le sentiment de bien être, est plus que nécessaire pour définir et déterminer les critères de lecture qui nous serviront comme support d'analyse pour la suite de notre travail.

III-3- Définitions de l'habitat

L'habitat englobe de part son importance les dimensions politiques, économiques, sociales et juridiques ce qui lui donne une complexité qui a ouvert le champ à une multitude de chercheurs et d'auteurs à avancer différentes définitions et de l'aborder selon diverses approches allant de la symbolique, géographique et anthropologique [Kelkoul . R.L-2011].

Le mouvement moderniste considère l'habitat comme étant l'une des quatre fonctions de l'urbain qui sont : habiter, travailler, circuler, se divertir le corps et l'esprit. Cette approche fonctionnaliste qui a fait abstraction de la notion culturelle et identitaire a, certes, constituée une réponse rapide à la demande massive en logements surtout après les deux guerres, mais a permis la naissance d'énormes ensembles de logements dans les banlieues et qui sont devenus des morceaux de villes dortoirs sans identité ni âme et ont généré d'énormes problèmes de délinquance, de criminalité et divers maux sociaux.

La remise en cause de ce modèle s'est faite très tôt vers les années 1970 date à laquelle notre pays a commencé à développer la politique des grands ensembles et que leur remise en cause s'est faite dans les années 1990 avec l'adoption de la nouvelle stratégie de l'habitat.

L'habitat est le milieu géographique, biologique et social où vit l'homme.

Dans son ouvrage « habiter vers une architecture figurative », Norbert Schultz définit l'habitat comme étant bien plus qu'un abri ou un certain nombre de mètres carrés à mettre à la disposition de l'être humain. Il évoque la signification de l'habitat comme étant une succession de lieux où on rencontre d'autres personnes avec qui on échange des idées et des produits, ensuite où l'on tisse des liens et enfin c'est le lieu où l'on se retire pour être soi-même et où on est paisible.

D'après Clair et Michel Duplay dans la méthode illustrée « D'un point de vue fonctionnel », l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires.

Dans l'encyclopédie Universalis « l'habitat n'est pas qu'un toit abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé ... vise à satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers, il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective » [l'encyclopédie Universalis, 2002].

L'habitat nous fait pénétrer du côté de l'être, de l'identité, de nos façons de vivre. Vivre l'habitat c'est révéler sa manière d'être au monde, voilà ce que dit l'étymologie du mot « habiter ».

De toutes ces définitions nous pouvons conclure que l'habitat revêt plusieurs sens et dimensions allant du géographique, du symbolique à l'identitaire et au culturel et qu'il va au delà de la simple notion de logis.

- la localisation est un critère important de la qualité de l'habitat dans le sens où elle révèle les identités culturelles.
- Le rapport de l'habitat à la ville dépend de la signification socio spatiale qu'on lui attribue.
- L'habitat inclut toutes les échelles de la vie publique, de la vie collective et la vie privée. Il comprend aussi les équipements, les lieux de travail, de loisir et la culture. Il est l'articulation d'espaces privés, collectifs, semi collectifs et l'environnement urbain.

L'habitat est considéré comme étant tout l'environnement spatial, culturel , cultuel , économique , paysager , symbolique qui lie l'individu , la famille , les groupes et la société de tout temps, et qu'il a toujours été le reflet de celle-ci. [Kelkoul . R.L-2011].

C'est pourquoi il est cruel d'obliger les gens à vivre dans des endroits qu'ils ne peuvent pas s'approprier, qui donnent d'eux-mêmes une image fautive et dévalorisante.

Plus subtilement, l'esprit du lieu pénètre l'habitant, le modèle, l'imprègne.

Il crée un climat, une atmosphère, un milieu qui par osmose modifie son occupant.

III-4- Définitions de l'habitat collectif

Il est défini comme « l'habitat le plus dense et se trouve en zone urbaine, se développe en hauteur .Les espaces collectifs sont partagés par tous les habitants, l'individualisation des espaces commence à partir de l'unité d'habitation » in [http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_humain]43.

Il présente certaines spécificités tels que :

- son caractère urbain
- ces différentes typologies
- les espaces communs
- sa densité
- le logement

III-5- Définitions de la qualité architecturale

L'habitat qui est le lieu de vie et d'épanouissement de l'être humain, de sa famille et des différents groupes sociaux doit par ses qualités offrir les conditions nécessaires pour assurer le sentiment de bien être, l'identification, l'orientation, créer des lieux appropriables, des lieux de voisinage et de sociabilité ... « La première qualité d'une architecture est de faire naître un sentiment de bien être dans l'espace ». [in-<http://www.architecture-organique.com>]112.

Le sentiment de bien être est certes lié à plusieurs conditions de santé physique et morale, aux conditions sociales et psychosociales ... mais aussi aux conditions spatiales dans lesquelles l'individu se trouve. « Notre bien être dans l'espace est lié directement à notre capacité de ressentir et d'équilibrer les éléments de l'espace par cette seconde peau qu'est l'architecture » [in-<http://www.architecture>]112.

On se sent bien dans un espace quand notre bulle englobe ce qui l'entoure, s'étend vers lui et sent que le monde qui l'entoure fait partie de son monde.

Ceci est procuré dans les conditions d'un espace qui est identifiable , appropriable , bien perçu , ou on ne se sent pas perdu , ou on est orienté , c'est le lieu ; mais aussi dans les conditions de température ambiante , de lumière , d'humidité , de bruit , d'odeurs , de surface , de volume et de densité.

En résumé la qualité d'un espace dépend en grande partie des caractéristiques de lieu et des conditions de confort mais cela reste insuffisant pour établir un diagnostic juste et appréciable.

Les constituantes physiques de l'habitat ne permettent pas à elles seules d'apprécier la qualité du logement , il faudra alors pour avoir des jugements exhaustifs à interroger le premier concerné qu'est l'utilisateur par le biais de questionnaire préalablement étudié.

En conclusion, la lecture de la qualité architecturale se fera par :

Lecture de l'espace et du lieu (forme, fonction, symbole, rapport typo morphologique, effet sensoriel et perceptif.

Composante spatiale (site, implantation, seuils, parcours, cheminements, rupture et continuités

Etablissement d'un questionnaire adressé aux habitants pour savoir leurs perceptions et leur attitude vis-à-vis de leur habitat.

Ainsi l'appréciation de la qualité se fera suivant trois échelles :

1- Par rapport à l'environnement

- 1- situation
- 2- transport
- 3- équipements
- 4- repères
- 5- espaces verts – jardin
- 6- place – placette
- 7- chemin
- 8- parcours particulier
- 9- obstacles

2- Par rapport à l'échelle du quartier ou de l'unité de voisinage

- 1- repères
 - 2- aspect
 - 3- traitement de façade
 - 4- qualité de l'état physique du cadre bâti et non bâti
 - 5- qualité du traitement du sol
 - 6- ambiance (bruit – odeurs – vues –paysage)
 - 7- commerce et service
- 3- Par rapport à l'échelle du logement
- 1- seuil
 - 2- intimité
 - 3- sécurité
 - 4- stabilité
 - 5- agencement
 - 6- superficie
 - 7- système constructif
 - 8- isolation
 - 9- ventilation
 - 10- humidité
 - 11- ensoleillement
 - 12 – confort acoustique – visuel – olfactif
 - 13- alimentation en énergie (gaz –électricité - téléphone- parabole)
 - 14- alimentation en eau

III-6- La qualité du logement dans la nouvelle stratégie de l'habitat

En Algérie l'armature urbaine a connu, au cours des dix dernières années, une expansion sans précédent à la faveur de l'importance des programmes de logements et d'équipements publics qui ont été réalisés. Après le défi de la quantité, une nouvelle étape est aujourd'hui amorcée, celle de la qualité. L'enjeu est évident ; il s'agit de garantir aux citoyens une meilleure vie dans une meilleure ville.

A ce titre, la détermination des pouvoirs publics à améliorer la qualité de l'urbanisme et des constructions impose l'ouverture de plusieurs chantiers de réformes, ciblant aussi bien les aspects législatifs, organisationnels que techniques.

Tout d'abord en amont, parce que la prise en charge de la qualité commence au niveau des études d'urbanisme.

Une expansion urbaine cohérente et maîtrisée impose la poursuite et l'accélération du processus de révision des instruments d'urbanisme. Ces documents de planification, que sont le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le Plan d'occupation des

sols (POS) doivent, outre la prise en charge des aléas naturels, notamment la sismicité, les glissements de terrain et les inondations, intégrer les références liées aux dimensions esthétiques, culturelles et environnementales.

La maturation de la phase étude constitue, il faut le souligner ici, une étape décisive pour parvenir à l'objectif de qualité. Le législateur en fait désormais une condition préalable à l'engagement de la dépense publique. Le décret exécutif n°09-148 du 02 mai 2009, relatif aux dépenses d'équipement de l'Etat, précise à cet égard que "ne peuvent être proposés pour l'inscription en réalisation, au titre du budget d'équipement de l'Etat que les programmes et projets d'équipement centralisés ayant atteint une maturation suffisante, permettant de connaître un début de réalisation dans l'année".

L'efficacité dans l'exécution de la phase étude impose, de fait, d'aller vers la création de bureaux d'études pluridisciplinaires.

Les maîtres d'ouvrage publics ont été instruits à cet égard pour veiller à ce que les bureaux d'études honorent leurs missions telles que définies dans les cahiers des charges, les logements ne devant être réceptionnés qu'une fois l'ensemble des travaux de construction et des aménagements extérieurs entièrement finis et leur qualité vérifiée.

A l'image du fichier national des entreprises, une banque de données sur les bureaux d'études activant dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme sera créée.

La réalisation d'un label de qualité dans le secteur requiert, enfin, une démarche coordonnée entre les différents intervenants dans le domaine de la construction. L'Etat a, dans ce sens, décidé de restructurer les CTC dans le souci d'unifier les référentiels de contrôle et parvenir à une harmonisation, en matière de suivi et de contrôle des projets tant en ce qui concerne la sécurité du bâti que l'esthétique.

Désormais, élément moteur dans la stratégie du secteur, le critère de la qualité a été également consacré au plan législatif par l'article 12 de la loi du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement qui stipule explicitement que "l'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir". Le double concept de qualité et d'intérêt public devra désormais guider l'action de tous les acteurs intervenant dans l'acte de bâti [Moussa .N . in La Revue de l'Habitat .2010]

III-7- Principales mesures pour une qualité du logement

La recherche de la qualité a déjà constitué un objectif durant le plan quinquennal 2005-2009.

Les efforts consentis se sont traduits par une nette amélioration du niveau de la qualité des logements et des équipements produits. Ce décollage qualitatif sera poursuivi et amplifié pendant le plan 2010-2014.

Une démarche méthodique est mise en oeuvre en vue de promouvoir une meilleure qualité du cadre bâti. Elle s'appuie tout d'abord sur une mise à jour du dispositif législatif et institutionnel ayant pour but d'inscrire l'action des différents acteurs du secteur de l'habitat dans un cadre cohérent et assaini.

1-Au niveau de l'aménagement spatial des villes, la qualité du cadre bâti est prise en charge dès la phase d'élaboration du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et des Plans d'occupation des sols (POS). Les PDAU et les POS deviennent des instruments de référence opposables à tous les constructeurs.

2-Les bureaux d'études appelés à élaborer les documents de planification spatiale doivent être particulièrement efficaces, car les études doivent prendre en compte non seulement les données géologiques et sismiques, mais aussi les éléments culturels esthétiques et environnementaux.

3- La qualité de l'habitat est aussi, et avant tout, une question d'étude architecturale.

Les bureaux d'études sont tenus de devenir pluridisciplinaires pour permettre de mieux maîtriser l'ingénierie et la conception dans l'acte de bâtir.

C'est ainsi que le lancement des concours d'architecture les contraint à donner le meilleur d'eux-mêmes et constitue un bon moyen de stimuler la créativité en la matière. La performance des bureaux d'études s'est vue améliorée à travers les exigences de qualité imposées par les maîtres d'ouvrage et consacrées à travers la révision de certaines dispositions des cahiers des charges rendant plus précis leur contenu.

4- La qualité du cadre bâti s'appuie, enfin, sur le choix de l'entreprise de réalisation. Pour améliorer la qualité des logements et des équipements publics, il faut impérativement encadrer les entreprises activant dans le secteur en les incitant à améliorer leur niveau de prestations.

A cet égard, l'encadrement technique exigé et les qualifications demandées à travers les dispositions introduites au niveau des cahiers des charges pour la mise en compétition des entreprises ont contribué largement à améliorer les prestations exécutées par celles-ci.

5- Un fichier national recense désormais les bureaux d'études et les entreprises de réalisation en activité. Ce fichier est un instrument efficace offrant aux maîtres d'ouvrage l'information qui leur permet de procéder au bon choix de leurs partenaires.

L'ensemble de ces dispositions visant à promouvoir la qualité dans l'acte de bâtir est inséparable des actions de très grande envergure, lancées par les pouvoirs publics dans le but d'éradiquer l'habitat précaire, de rénover les paysages urbains, ou encore d'introduire une plus grande rigueur en matière de mise en conformité des constructions inachevées.

C'est la conjonction de ces différents programmes et leur mise en œuvre simultanée qui permettront, "de réhabiliter pleinement la qualité des constructions et le cachet urbanistique de nos cités".

6- Adaptation de la réglementation technique aux nouvelles données du marché qui a connu de grandes mutations, exigeant une actualisation constante des textes, notamment au plan de la qualité qui constitue une préoccupation majeure pour le secteur de l'habitat. Pour cela il a été décidé ce qui suit :

a- la restructuration des cinq CTC dans un objectif d'unification du référentiel de contrôle. Il s'agit d'aller vers un Contrôle technique de la construction (CTC) national avec des démembrements régionaux.

L'autonomie de ces structures instituée en 1989 a révélé, "des inconvénients en ce qui concerne le volet contrôle qui doit obéir à un référentiel technique et non une compétition à but uniquement lucratif". Avec cette réorganisation, le CTC est appelé à devenir un "instrument au service des pouvoirs publics pour le contrôle des constructions qui doit se faire de bout en bout".

b- consolidation de l'arsenal technique réglementaire couvrant le domaine des corps d'états secondaires des ouvrages de bâtiment par l'adoption de trois nouveaux documents techniques réglementaires (DTR) concernant :

1- "les travaux de peinture pour bâtiment"

2- "les travaux d'exécution des installations électriques des bâtiments à usage d'habitation"

3- "les règles d'exécution des travaux de construction d'ouvrage en béton armé".

c- Prise en charge de la problématique de la formation sur la réglementation technique par le CNERIB (centre nationale d'étude et de recherche intégré au bâtiment).

d- redéfinition du rôle de la Commission technique permanente (CTP) pour le Contrôle technique de la construction (CTC) qui doit impérativement s'inscrire dans la démarche initiée par les pouvoirs publics,

e- "la démarche qualité doit être soutenue par le contenu des cahiers des charges définissant les responsabilités des intervenants dans les opérations d'habitat".

f- la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation avant le lancement de la construction.

g- la révision de certaines dispositions des cahiers des charges rendant plus précis leur contenu.

III-8- Notion de durabilité et habitat à H.Q.E

La notion de développement durable est abordée dans différents textes de lois :

- Loi n°01-20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- Loi n°03-10 du 19/07/2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.
- Loi n°04-20 du 25/12/2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable.
- Loi n°06-06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville.

Mais concrètement la mise en application de ces textes de loi censés promouvoir la notion de durabilité et produire un habitat répondant au triptyque « confort –qualité- prix », se sont limités au lancement d'un projet pilote de 600 logement à haute performance énergétique et la réalisation d'un projet pilote d'un logement rural à haute performance énergétique réalisé par le CNERIB dans le cadre du projet Med-Enec, destiné aux pays de la Méditerranée.

III-9- Cahier des charges applicable dans la conception du logement

Les concours pour la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de programme de logement sont régis par un cahier des charges type établi par le ministère de l'habitat. Il comporte outre le dossier de soumission, un ensemble de prescriptions fonctionnelles et techniques et des orientations à prendre en charge et à respecter par les bureaux d'études afin d'arriver aux meilleures solutions.

A noter que ce cahier des charges est applicable pour les différents types de logement (social – L.S.P – L.P.A - promotionnel), la seule différence concerne la surface du logement.

Prescriptions fonctionnelles et techniques

Les objectifs recherchés à travers ce cahier des charges, traduisent la volonté du maître d'ouvrage à trouver les meilleures solutions de manière à répondre qualitativement à une production de logements.

Les préoccupations liées à la conciliation des pratiques culturelles et sociales diversifiées à un habitat fonctionnel doivent être impérativement prises en charge.

De même, le sentiment d'identification que doit procurer tout quartier doit être affirmé afin que l'occupant puisse s'identifier non plus à un numéro mais plutôt à un aspect, un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Il s'agira de veiller principalement à :

- Proposer des cellules de logements fonctionnelles et adaptées au mode de vie de la population concernée ;

- Produire un cadre de vie cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation.
- Améliorer la qualité architecturale et urbanistique de la ville
- viser l'introduction des nouvelles technologies du bâtiment et des systèmes constructifs de manière à réduire les délais et les coûts de réalisation.

Prescriptions fonctionnelles

I - composition urbaine :

I.1- Orientations générales

L'implantation du projet doit être conforme aux prescriptions définies par les instruments d'urbanisme.

On devra procéder, dans l'étude préliminaire, à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l'importance des contraintes et les spécificités afin d'en tenir compte dans la justification du parti adopté et dans la conception du projet en général.

L'architecture adoptée doit apporter les nuances, la souplesse, la variété qui permettront de satisfaire au mieux les exigences des habitants en termes d'esthétique et de confort et rendront le quartier agréable à habiter.

La constante du repère doit être toujours présente, l'environnement urbain créé doit permettre à chacun de retrouver son lieu, de reconnaître et de s'approprier son espace.

I. 2 - Orientations particulières

Le maître de l'œuvre devra lors de la conception veiller à :

Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles ;

Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte (contraste- intégration) ;

Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.

Les candidats devront rechercher et imprégner à leurs travaux un caractère urbain propre, ils devront prévoir des espaces de transition assurant un passage graduel du public au privé.

La création d'espaces de convivialité intra îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie doit être encouragée ;

Rechercher, selon la taille du programme une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité ;

Viser, comme objectif à obtenir une architecture aboutie, devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ;

Cette notion doit se traduire par l'adoption d'un agencement et d'une architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations de leur logement ;

Veiller à l'utilisation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale. Rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces et des implantations à la richesse des formes et des volumes, tout en limitant au maximum les travaux de soutènement ;

Une attention particulière, doit être apportée, lors de la conception, à l'économie du projet. Celle-ci doit être en adéquation avec les attendus la nature et la destination des constructions.

II – Conception architecturale :

II.1 Orientations générales

L'organisation spatiale du logement doit s'adapter au mode de vie local et répondre à la réglementation en vigueur.

La conception des logements doit répondre au double objectif de la fonctionnalité et au bien être des occupants selon les exigences et les spécificités régionales et culturelles du lieu d'implantation du projet.

Au niveau conceptuel, il est indispensable d'éviter au maximum la répétitivité des cellules et/ou des entités, si celle-ci n'est pas justifiée.

Il ne sera pas toléré le recours à l'adaptation des plans d'autres projets, si celle-ci n'est pas expressément demandée.

La conception doit être l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion.

II.2 Orientations particulières

A - Conception des bâtiments

Des unités en îlots ou en rues doivent être privilégiées en veillant aux conditions de leur gestion et de leur appropriation.

La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

La conception de logements sur vide sanitaire doit être évitée, lorsque cette option est rendue nécessaire, il y'a lieu de :

Prévoir des trappes de visite aux endroits idoines de manière à permettre un accès facile et étanche

Prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement ;

Réaliser les raccordements des eaux usées et des eaux vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plate forme du bâtiment. Les raccordements réalisés à l'aide de coudes au niveau des vides sanitaires sont à bannir

Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas 4% de pente avec une largeur d'au moins 0.70 m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite.

Des typologies collectives, semi collectives et individuelles groupées doivent être conçues selon la région et la taille de l'agglomération.

Dans le cas des logements collectifs, la priorité sera donnée à une conception de quatre logements par niveau en évitant le cas de distribution des pièces d'un seul côté du couloir. L'aménagement des terrasses accessibles communes peut être toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires.

Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée. Cet espace, planté devra être protégé par une clôture légère dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60cm de hauteur.

Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le palier intermédiaire est à bannir.

La porte d'accès à l'immeuble doit être un élément d'appel jouissant d'un traitement décoratif adapté.

A l'étage, le concepteur doit distinguer le palier de repos de l'espace de distribution des logements.

B -Traitement des façades

Les façades doivent tenir compte des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants.

Pour une meilleure réussite de la volumétrie du projet, il est souhaitable de jouer avec les terrasses, les toitures et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs, la forme des toitures et des cages d'escaliers peuvent faire varier l'aspect des édifices et valoriser le paysage urbain.

Le traitement des façades doit dans tout les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation)

Les matériaux devront participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en œuvre.

La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement selon l'orientation des façades et les autres caractéristiques du climat.

Le compartiment bas ou la base de l'immeuble constitue plutôt un espace de la ville ou du quartier ; Il doit favoriser, avec une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse en évitant l'anonymat à travers un traitement adéquat, différencié de façon prononcée par rapport au traitement du compartiment haut.

Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, constituant les logements, doit fournir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés.

Un traitement particulier, intégré à l'ensemble, doit être réservé aux soubassements afin d'éviter leur usure et salissure.

C - Parties communes

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

La réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.

La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers, de revêtements appropriés et de qualité.

L'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement idoine.

La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.

L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.

Dimensions minimums à respecter pour les circulations communes :

DESIGNATION	DISTANCE
Largeur hall d'entrée	3.00 m
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe d'accès	4.00 m
Largeur porte d'accès de l'immeuble	1.50 m

D - Orientation

L'orientation des logements doit permettre le respect des orientations préférentielles des séjours et cuisines.

En plus de l'ensoleillement souhaitable, il devra être tenu compte du microclimat, de la configuration du terrain, des vues et des vents dominants afin de profiter des conditions de confort offertes par les éléments naturels.

E - Aménagements extérieurs

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

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

Prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques des revêtements adéquats. Il est recommandé pour les voies mécaniques l'utilisation de l'enrobé à chaud ;

Eviter la superposition des espaces réservés aux aires de jeu et circulations piétonnes avec celui de la circulation mécanique ;

Tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite ;

Prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois ages (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente en réfléchissant les limites et les croisements) ;

Prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, soit à raison d'un véhicule pour 02 logements à 02 véhicules pour 03 logements selon la localité ;

Convenir d'une conception générale du projet de façon à ce que la réalisation du logement, des VRD et de ses aménagements secondaires y compris les locaux techniques et postes transformateurs soit menée simultanément ;

Privilégier les espaces de regroupement par rapport aux espaces de circulation ;

Prendre en charge, lors de la conception, le souci d'intégrer le poste transformateur au rez-de-chaussée de l'immeuble en conformité des recommandations et exigences de la SONEGAS ;

Prévoir, pour des considérations sanitaires et d'hygiène, des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute agression visuelle et nauséabonde ;

S'assurer que l'éclairage extérieur doit être conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

III - Organisation spatiale du logement

La taille moyenne d'un logement de type F3, correspond à une surface habitable de l'ordre de 67m² pour le logement social et de 70 m² pour le L.S.P et le L.P.A avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

III.1 Conception

Chaque logement se composera de :

Un séjour ;

Deux chambres ;

Une cuisine ;

Une salle de bain ;

Un wc ;

Un espace de dégagement ;

Des volumes de rangement ;

Les dimensions internes nettes de ces éléments (1à7) constituent la surface habitable du logement.

Un séchoir

III.2 Organisation fonctionnelle du logement

Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le hall de distribution.

La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en rentabilisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels.

Il est nécessaire de pouvoir isoler, dans la conception, la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

Certains espaces doivent être réfléchis et conçus en fonction des utilisations et des usages locaux tout en répondant à la logique de l'organisation des espaces et de leurs articulations.

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

Selon l'implantation du projet, tenir compte des dispositions réglementaires applicables notamment celles contenues dans « le cahier des conditions techniques et fonctionnelles applicables aux régions du Sud »

IV – Organisation et répartition des espaces.

Séjour

Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage.

Sa surface moyenne varie de 19m² à 21m² selon la taille du logement.

Chambre

Sa surface doit être comprise entre 11 à 13 m². Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

Cuisine

En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas ; sa surface est de l'ordre de 10m².

Salle de bain

Sa surface moyenne est de 3.5m². Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard.

Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre 60x70 et 70x70. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

Toilettes

Sa surface minimale est de 1 m², conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès.

Les salles d'eau doivent être conçus de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

Dégagement

La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder 12% de la surface habitable du logement.

Ils doivent en plus assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

Les formes en couloirs doivent être évité au maximum.

Rangements

Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non compris les rangements de la cuisine) varient de 1 à 2m².

Séchoir

Il prolonge la cuisine ; sa largeur doit être de 1.40m au minimum.

Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur.

Cet espace peut être éventuellement exploité en temps qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

Superficie des différents types de logement

1- Répartition des surfaces d'un logement social locatif (LSL) de type F3

<i>Désignation</i>	Logement de type F3 (en m ²)
Séjour	20
Chambre 1	11
Chambre 2	13
Cuisine	10
Salle de bain	3.5
Toilettes	1.5
Rangement	1
Hall de distribution ou dégagement	7
Total	67 m²
Séchoir	5 m ²

La surface habitable moyenne du logement est de 67m² avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

1- Répartition des surfaces d'un logement social participatif (LSP)de type F3 – F4

<i>Désignation</i>	Type F3	Type F4
Séjour	20	20
Chambre 1	12	12
Chambre 2	13	13
Chambre 3	/	12
Cuisine	12	12
Salle de bain	4	4
Toilettes	1.5	1.5
Rangement	1	1
Hall ou dégagement	6.5	5
Total	70 m²	80.50
Séchoir	5 m ²	5 m ²

La surface habitable moyenne du logement est de 70 et 80.50m² avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

1- Répartition des surfaces d'un logement promotionnel aidé (LPA)de type F3

<i>Désignation</i>	Logement de type F3 (en m ²)
Séjour	20
Chambre 1	12
Chambre 2	13
Cuisine	12
Salle de bain	4
Toilettes	1.5
Rangement	1
Hall de distribution ou dégagement	6.5
Total	70 m²
Séchoir	5 m ²

La surface habitable moyenne du logement est de 70m² avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

III-10- Conclusions

Ce chapitre nous a permis d'aborder le problème de la qualité d'un logement pour en déterminer les paramètres et les critères sur lesquels nous allons établir l'enquête et l'analyse des différents cas d'étude.

Ce travail se fera au niveau de trois échelles

Par rapport à l'environnement	Par rapport à l'échelle du quartier	Par rapport à l'échelle du logement
situation	repères	seuil
transport	aspect	intimité
équipements	traitement de façade	sécurité
repères	qualité de l'état	stabilité
espaces verts – jardin	physique du cadre bâti	agencement
place – placette	et non bâti	superficie
chemin	qualité du traitement du	système constructif
parcours particulier	sol	isolation
obstacles	ambiance (bruit – odeurs – vues – paysage)	ventilation
	commerce et service	humidité
		ensoleillement
		confort acoustique – visuel – olfactif
		alimentation en énergie (gaz –électricité - téléphone- parabole)
		alimentation en eau

Tableau n° 09 : Niveau et critères d'analyse

Source : auteur

D'autre part nous avons remarqué que la qualité d'un logement ne se limite pas à la qualité de l'appartement et des aménagements extérieurs. Elle dépend largement du concept architectural, urbanistique et de l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain.

Ce volet est déterminé en amont par les instruments d'urbanisme et par le cahier des charges qui définit les contours et les objectifs à atteindre voulu par le maître d'ouvrage. Pour cela nous avons jugé utile d'ajouter le critère de la conformité par rapport aux instruments d'urbanisme approuvé.

III-11- Références

- 1- Lynch K 1985 « l'image de la cité » Ed Dunod
- 2- Schulz C.R 1985 « Habiter vers une architecture figurative » Ed Le Moniteur
- 3- Venturi R 1996 « De l'ambiguïté en architecture » Ed Dunod Paris
- 4- THIERY. S-P, 1982 : "La crise du système productif algérien".thèse de doctorat. I.R.E.P, Grenoble.
- 5- Trudel. J, 1995 : « La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec ». Société d'habitation du Québec. Direction générale de la planification et de la recherche.
- 6-DEPAULE. J. C, 1987 : « A propos de l'habitat en Algérie ». Ecole d'architecture versailles. Les cahiers de la recherche architecturale20/21. espace central. Paris parenthèses
- 7- ARNOLD. F, 1996 : « Le Logement collectif», Paris, Le Moniteur.
- 8- Saighi O 2005 « le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du logement collectif – cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli .Magister Habitat Université de Constantine.
- 9- Rifi chems Sabah 2008 Mémoire de magister « Le logement collectif – mécanismes Pluriels pour une qualité architecturale singulière – Cas de la ville de Guelma »
- 10-AMRAN .M, 2007 : « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de constantine.
- 11-AOURRA .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de constantine.
- 12-CHOUGUIAT .A, 2001 : « Etude des mécanismes de production de logement en Algérie». Magister. Urbanisme. Université de constantine
- 13-MAGHRAOUI .N, 2004 : « Quel habitat pour l'Algérie ».thèse de doctorat. Architecture urbanisme. Université de constantine.
- 14- Bendaace N .2003 « Le lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid » Magister Urbanisme .Université de Constantine.
- 15-TEBIB.E, 1996 : « appropriation de l'espace dans les grands ensembles à Constantine ». thèse de magistère. Université de Constantine.
- 16- THIERY. S-P, 1982 : "La crise du système productif algérien".thèse de doctorat. I.R.E.P, Grenoble.
- 17- Trudel. J, 1995 : « La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec ». Société d'habitation du Québec. Direction générale de la planification et de la recherche.
- 18-ABDELKAFI.J, 1980 : « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie » .p114. paris. Technique et architecture N°329.
- 19- MAHI.H, 1994 : « La promotion immobilière, atout pour la résorption du problème du logement en Algérie. Master of arts.
- 20- FELZINES. C, 2005 :« Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie ». Rapport N° 26 NOR : Conseil Economique et Social
- 21- Kelkoul R .L 2011 « Qualité architecturale de l'habitat collectif Cas d'étude à Sétif » Magister Habitat Université de Sétif.

Chapitre IV - Développement urbaine de la ville de Chelghoum Laid

IV-1- Introduction

Chelghoum Laid est restée jusqu'à l'indépendance un petit village constitué essentiellement de maisons basses où la fonction agricole prédomine. Mais grâce à sa situation géographique sur la route nationale n° 5, et sa promotion au rang de chef lieu de daïra lors du premier découpage administratif de 1974, la ville a vu sa population s'accroître progressivement et son espace urbain s'étaler en conséquence.

L'essor démographique sera accompagné d'un développement dans la production de logements (ZHUN et lotissements) et des équipements d'accompagnement. Cet accroissement s'est matérialisé sur la base de nouveaux instruments d'aménagement et de planification nouvellement approuvés (révision du PDAU – approbation de plusieurs POS).

IV-2- Données générales sur la ville de Chelghoum Laid

IV- 2-1- Situation et poids de la commune

La ville de Chelghoum-Laid est située dans les hautes plaines Constantinoise, sur la route nationale n°5. Elle est distante de 54 km de Constantine, de 55 km de Mila et de 76 km de Sétif.

Composée d'un chef lieu de commune, d'une agglomération secondaire très importante Boukarana et de plusieurs regroupements ruraux, la commune de Chelghoum laïd est limitée :

- Au nord par les communes de Ain Melouk et Benyahia.
- A l'est par les communes de Oued Athmania et Teleghma.
- Au sud par les communes de Ouled khelouf et M'chira.
- A l'ouest par la commune de Tadjenanet.

Quant à son territoire qui s'étend sur une superficie de 254 km², il correspond à de grandes étendues de terres entrecoupées de reliefs isolés (Djebel Grouz et Djebel Toukouia) dont 501.5 ha sont urbanisés.

Ce centre a été promu chef-lieu de daïra lors du premier découpage administratif de 1974, dépendant de la wilaya de Constantine. En 1984, la daïra de Chelghoum est annexée administrativement à la wilaya de Mila. Elle était composée de 9 communes : Benyahia – Ain Melouk – Oued Athmania – Oued Seguin – Tadjenanet – Teleghma – Ouled Khelouf – M'chira et Chelghoum Laid. Actuellement, elle est composée de trois communes seulement il s'agit de : Ain Melouk au nord et Oued Athmania à l'est de la commune.

Communes	Population	% population de la commune par rapport à celle de la daïra	ACL	% population de l'agglomération chef-lieu par rapport à la commune
Chelghoum Laid	82 560	60.00 %	54431	62.8 %
Oued Athmania	40 688	30.00 %	18 077	50.3 %
Ain Melouk	14 200	10.00 %	5 232	41.1 %
Total	137 448	100 %	65042	

Tableau N° 10 : Population de la Daïra de Chelghoum Laid (2008).

Source :O.N.S

Le tableau fait ressortir l'importance de la commune par rapport aux autres communes de la daïra. En effet plus de la moitié de la population y habite (60.00 %) dont une bonne partie est concentrée dans l'agglomération de Chelghoum-Laid (62.8 %), Oued Athmania et Ain Melouk possèdent un taux moins élevé de concentration de la population au niveau de l'agglomération, avec respectivement 50.3 % et 41.1 %.

Daïra	Population	% population de la daïra par rapport à la wilaya	Population chef-lieu daïra
Chelghoum Laid	137 448	17.1	66 541
Mila	71 529	10.4	59 896
Tadjenanet	65 519	9.6	46 693
Teleghma	65 254	9.6	41 031
Beinen	53 394	7.8	20 790
Ferdjioua	50 863	7.4	40 100
Grarem	47 422	6.9	36 638
Oued Endja	47 225	6.9	16 797
Tassadane	38 270	5.6	20 606
Sidi Merouane	33 768	4.9	20 104
Rouached	33 764	4.9	25 464
Bouhatem	29 775	4.3	19 355
A.B. Harriche	25 745	3.7	18 547
Total wilaya	678 667	100 %	366 675

Tableau N° 11 :Population de la Wilaya de Mila (1998) Population par Daïra

Source : O.N.S (1998)

L'importance de la commune de Chelghoum-Laid du point de vue de la population est aussi constatée au niveau de la wilaya. En effet le tableau indique clairement que 17.1 % de la population de la wilaya, soit 115 034 habitants résident dans la daïra de Chelghoum-laid, et dont 66 541 personnes sont concentrées dans le chef lieu de daïra.

L'ensemble de ces chiffres place la commune de Chelghoum-Laid du point de vue de la population à la première place, avant le chef-lieu de wilaya Mila.

IV-2-2- Climat

L'étude du climat, nous permet de connaître les quantités de pluie qui tombent sur la région, la direction des vents dominants durant les différentes saisons et les températures durant toute l'année. Cela nous aidera à déterminer les caractéristiques climatiques de la région et leurs impacts sur les éléments urbanistiques et humains.

Le climat est de type méditerranéen, à tendance subhumide (semi aride) marqué par une saison sèche et chaude et une autre humide et froide avec de courtes transitions.

IV-2-3- La pluviométrie

La ville de Chelghoum Laid bénéficie d'une quantité de pluie moyenne estimée à 400mm annuellement. Le nord et le nord-est de la commune (collines de oued Athmania) reçoivent entre 400 et 600mm de pluie par an (ce qui représente 70% de la surface communale), 30% de cette dernière situés dans la partie sud-est reçoivent entre 300 et 400 mm de pluie par an [SOURCE STATION METEOROLOGIQUE DE AIN EL BEY(1987 – 1996)].

IV-2-4- Les vents dominants

La région de Chelghoum-Laid est exposée aux vents dominants froids et porteur de pluie qui arrivent du nord-ouest et à degré moindre du nord-est, et aux vents chauds d'été venant du sud- est. Lorsque les constructions, notamment celles destinées à l'habitation sont mal orientées, l'influence de ces vents dominants sur ces dernières est assez gênante.

IV-2-5- Les températures

La moyenne annuelle est de l'ordre de 16.73°, avec un maximum enregistré au mois de juillet et août de 34.10° et un minimum mensuel de 3.68 au mois de janvier, cet écart est assez important, il caractérise une région qui connaît des températures élevées en été et des températures très basses en hivers [Station météorologique de Ain-Bey 1987-1996]

IV-2-6- Hydrographie

Le réseau hydrographique dans la commune de Chelghoum-Laid est représenté par deux courts d'eau.

- Oued Rhumel au sud ouest du chef-lieu, il prend naissance dans la commune de Tadjenanet
- oued Dekri au nord et qui prend naissance dans les communes de Benyahia et Bouhatem.

Ces deux cours d'eau se rencontrent à l'est de la ville de Chelghoum-laid et forment un confluent. Ils constituent les principaux oueds qui alimentent le barrage Hammam Grouz.

Ainsi, du point de vue hydrographique la région de Chelghoum Laid se situe dans le sous bassin versant n° 3 du grand bassin versant de l'Oued Rhumel.

IV-3- La croissance démographique

IV-3-1- Evolution de la population : (1954 a 1998)

En 1954, la population de Chelghoum-Laid était de 6 800 habitants, puis elle passe à 14 643 en 1966, avec un taux d'accroissement annuel élevé de 6.6 %.

Cette période est caractérisée essentiellement par un exode massif de la population rurale en provenance des régions et des montagnes les plus proches, qui a trouvé à sa disposition les logements abandonnés par les Européens juste après l'indépendance.

CHELGHOUM LAID	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2002	DPAT 2003	DPAT 2005	DPAT 2008
	32900	48172	66541	72370	73555	76084	82503

Tableau N° 12 : Evolution démographique (1977 a 2008)

source DPAT

IV-3-2- Taux d'accroissement

Commune	population		Excédent brut 2004/2005	Excédent naturel 2004/2005	Taux d'accroissement naturel	Taux d'écart	Taux migratoire	Taux corrigé
	2004	2005						
chelghoum	74778	76084	1306	1966	1.75%	660	0.88%	2.63

Tableau N° 13 : Etat des mouvements démographiques de la commune (2004-2005)

Source DPAT

IV-3-3- Etude socio-économique de la population

Le but de cette étude est d'appréhender le chômage en premier lieu, d'évaluer la contribution de chaque secteur d'activité dans la création d'emploi pour essayer de faire une étude comparative dans le temps.

Chelghoum Laid	Population totale 2005	Population active totale 2005	Population occupée
	76084	41305	34988

Tableau N° 14 : Population active à Chelghoum-Laid

Source : PDAU 2008

Chapitre V : Croissance urbaine de la ville de Chelghoum Laïd.

V-1- Naissance du village de colonisation

Avant la colonisation, Chelghoum-Laid était essentiellement occupé par un souk qui se tenait le jeudi. L'apparition du premier noyau urbain en forme de damier est venue en 1870. Il était conçu particulièrement, pour abriter les colons qui se sont emparés des meilleures terres agricoles.

L'ensemble de maisons individuelles, la poste et l'église, ont permis à Chelghoum-Laid d'accéder en 1921, au statut de commune de plein exercice, sous le nom officiel du Châteaudun du Rhumel.

L'organisation spatiale du village répondant à des besoins objectifs de l'époque coloniale, rues larges et orthogonales, maisons basses à toits rouges, le village était dominé par le clocher.

La route nationale coupait d'Est en Ouest le village bien dessiné au milieu d'une vaste plaine. Les rues étaient larges et rectilignes, se coupent pour la plupart à angle droit bordées de trottoirs spacieux et ombragés.

Les maisons réalisées se disposent généralement sur la rue, et l'espace intérieur est constitué en jardin, et à l'écart se trouvait le cimetière et le champ de course, l'actuel stade Bendjaballah .

Depuis sa promotion au statut de commune, jusqu'aux années 1950, Chelghoum-Laid a connu une période très lente en matière d'urbanisation, tandis que la population a presque triplé. Cette urbanisation est illustrée par quelques habitations périphériques du noyau ancien et des cités de recasements. Ce n'est que peu de temps avant l'indépendance que Chelghoum-Laid a bénéficié d'un programme de logements dans le cadre du plan de Constantine, caractérisé par des immeubles à caractère locatif et de maisons individuelles :

- L'habitat collectif, situé à l'emplacement de l'ancien marché.
- L'habitat individuel (ex cité des castors) situé à l'est du village.

V-2- Les étapes de l'évolution spatiale du village

V-2-1- Urbanisation modérée entre 1962-1974

La première phase de l'évolution spatiale de Chelghoum-Laid allant de 1962 à 1974 a été caractérisée par l'achèvement des constructions laissées en état de carcasses, avant l'indépendance par l'office des H.L.M, et par une densification du noyau initial. Toutefois quelque 38 ha ont été consommés autour de l'ancien tissu durant cette période. Cette urbanisation a concerné surtout :

- Le nord-est de la ville, par le lancement du 1er lotissement «cité

nouvelle » dans le prolongement de la cité de recasement
Didouche Mourad.

- La zone située entre le cimetière et la gendarmerie à l'est de la ville, par la réalisation de maisons individuelle en continuité avec la cité Zighoud Youcef (ex cité des castors).
- La zone d'équipement (écoles, centres de formation) située le long de la route qui mène à Ain Melouk.
- Le lotissement Ouskourt Abdelkrim.

Le gel des transactions foncières et la place secondaire attribuée au logement dans les premiers plans de développement, sont à l'origine de cette urbanisation modérée qu'a connue Chelghoum-Laid entre 1962-1974

V-2-2- Urbanisation accélérée entre 1974-1987

C'est la période la plus faste de Chelghoum-Laid en matière d'urbanisation. En effet 322 ha ont été progressivement urbanisés entre 1974-1987, occupant alors des terrains libres situés à l'est, à l'ouest et au nord du village. Ainsi le petit noyau urbain va se transformer en ville, dotée d'un programme d'habitat et d'équipements très important, inscrit dans le cadre du plan d'urbanisme directeur de 1974 . Les facteurs qui ont contribué à ce développement accéléré sont :

- La promotion de Chelghoum-Laid au statut de daïra à partir du premier découpage administratif de 1974.
- La relance de la construction pour répondre à la crise de logement qui a atteint son paroxysme durant cette période.
- La constitution des réserves foncières au profit des communes

En matière d'habitat, la ville a bénéficié d'une ZHUN de 6700 logements, répartie en deux tranches. La première qui s'étale sur une surface de 110 ha, comprend 3 178 logements dont 1109 logements collectifs ont été réalisés durant cette période avec leur équipement d'accompagnement. Il a été réalisé durant cette période aussi la cité de l'ALN et celle du 20 août avec un total de 220 logements collectifs.

En ce qui concerne l'habitat individuel, un lotissement initié par la commune dans le cadre des réserves foncières, a vu le jour durant cette période, il s'agit de lotissement des frères Borni.

Parallèlement à ce programme de logements, un nombre assez important d'équipements a été réalisé, tels que : lycées, écoles, centre de formation, maison de jeune, banque, implantés soit le long de la route nationale n°5, soit dans les poches vides à l'intérieure de

la ville, ainsi qu'une zone industrielle couvrant une superficie de 210 ha, située à l'est de la ville et qui a l'avantage d'être desservie par la route nationale.

V-2-3- Ralentissement de la construction entre 1987-1996

Cette période diffère de la précédente, car le rythme de réalisation a baissé. En effet 53.3 ha seulement ont été urbanisés en 7 ans. Ce ralentissement est dû à :

- La crise économique que traverse notre pays et qui a eu des conséquences néfastes sur le secteur du bâtiment.
- L'annulation de la deuxième tranche de la ZHUN, avec le transfert de ses logements collectifs au chef lieu de wilaya MILA.

Les terrains consommés durant cette période ont concerné :

- une partie de la première tranche de la ZHUN :
- 500 logements collectifs de la CNEP.
- Logements collectifs de la cité militaire.
- 30 logements collectifs ENAD.
- 100 logements individuels préfabriqués.
- Lotissement Boudiaf Mohamed de 188 lots, qui fait partie de l'habitat individuel de la ZHUN.
- Lotissement Houari boumedienne de 288 lots, en continuité avec le lotissement «cité nouvelle ».

L'ensemble de ces réalisations est implanté dans la partie nord et nord-est, où la ville possède d'assez vastes terrains d'urbanisation du point de vue constructibilité et disponibilité .

V-2-4- Relance de la construction 1996-1999

Après 1994, la ville a bénéficié d'un programme très important en matière d'habitat et d'équipements de base, les 86 ha réservés à cet effet se trouvent répartie du côté nord, nord-ouest et sud -est de la ville.

Entre 1994 et 2000, il a été réalisé les logements suivants :

- 300 logements collectifs SPIE (promotionnel).
- 128 logements semi-collectifs.
- 140 logements collectifs (OPGI) situés sur la route de Ain Melouk.
- 20 logements collectifs pour les cadres de la wilaya.

Quant à l'habitat individuel, plusieurs lotissements et coopératives immobilières ont vu le jour durant cette période il s'agit de :

- Lotissement Benboulaid 616 lots.
- Lotissement Meghlaoui 208 lots.
- Lotissement les frères Affes de 105 lots.
- Plusieurs coopératives immobilières d'une taille moyenne de 16 lots, soit environ 558 lots, situées essentiellement au sud – est de la ville.
- Lotissement situé entre le canal et la maison de rééducation de 139 lots
- Lotissement situé entre la route qui mène à Ain Melouk et le lotissement Houari Boumedienne de 293 lots.

A travers ces différentes réalisations nous constatons que l'habitat individuel a pris de l'essor dans l'évolution spatiale de Chelghoum-Laid. Ceci s'explique par la priorité accordée à ce type d'habitat dans les nouvelles orientations politiques de l'Etat en ce domaine.

Cela a donné naissance à des constructions hétéroclites, incohérentes qui couvrent la périphérie, sans ordre, sans continuité spatiale et sans rationalité.

Cette juxtaposition ne créera guère le dynamisme indispensable pour la ville.

La gestion urbaine doit se développer sur le terrain, l'urbanisme administratif, doit laisser la place à un urbanisme incitatif, de participation qui associe tous les acteurs de l'aménagement.

V-2-5- Nouvelle dynamique dans la construction 2000 -2011

C'est dans le cadre du programme de soutien à la relance économique et du plan quinquennal 2005-2009, que la ville a bénéficiée d'un programme assez conséquent de logements et d'équipements.

De l'année 2000 à 2011, on a vu le lancement et la réception des programmes suivants :

- 1240 logements LSP – au niveau du POS 4B
- 180 logements LSP – cité du 20 Août 1955
- 120 logements LSP – à côté de la gare routière
- 40 logements LSP – terrain guergour
- 50 logements LSP – à côté du lycée Khemisti
- 90 logements promotionnel – lotissement 139
- 80 logements promotionnel – promotion terfassi
- 80 logements promotionnel – promotion

- 36 logements promotionnel – tour du centre ville
- 60 logements FNPOS - cité abdellah bacha
- 770 logements LSL - cité Boukarana
- 400 logements LSL - cité Boukarana
- 80 logements RHP - cité Boukarana
- 120 logements ruraux - zone rurale

Quinquennal 2010-2014

- 1500 logements LPA - POS AU3 (choix des promoteurs)
- 400 logements LSL - cité Boukarana (appels d'offre)
- Programme d'octroi des aides pour la construction de logements ruraux

V-3 - Analyse urbaine de la ville de chelghoum laid

V-3-1- La typologie de l'habitat - le collectif

Ce type d'habitat est majoritaire dans la zone n°8. Il s'agit de bâtiment à plusieurs niveaux (R+4), réalisés grâce à une industrie de préfabrication lourde, qui permet de répondre rapidement à une demande de plus en plus croissante.

Mais suite à la liquidation des entreprises publiques de construction, la réalisation des nouveaux programmes de l'habitat collectif est aujourd'hui confiée à des micro entreprises privées, qui utilisent le plus souvent un système de construction traditionnel (poteaux - poutres).

D'une manière générale, l'habitat collectif dans la ville de Chelghoum-Laïd est assez aéré, mais souffre du manque d'espace de détente et de loisirs, la verdure est quasiment inexistante.

commune	population	Parc logements	TOL	Nombre de pièces	TOP
DPAT 2005	76084	12593	6.04	28589	2.32
RGPH 2008	82503	17224	4.79	31622	2.15

Tableau N° 15 : Evolution du parc logement – TOL – TOP (2005-2008) source RGPH 2008

A noter que sur les 17224 logements qui constituent le parc logement, 3433 logements sont inoccupés.

localisation	Nombre de logements	Logements occupés	Logements inoccupés	Construction à usage professionnelle
ACL chelghoum	12150	9021	2676	453
AS boukarana	2720	2189	509	22
AS bouaziz khelifa	157	140	08	09

Zone éparses	2197	1789	240	168
Total	17224	13139	3433	652

Tableau N° 16 : Etat du parc logement de la commune

source RGPH 2008

V-3-2- Le semi-collectif

Ce sont des constructions mitoyennes à deux niveaux (R+1), chaque logement dispose d'une entrée indépendante donnant sur la façade principale.

Les éléments porteurs de ses logements sont en béton armé et le cloisonnement en parpaing, cette forme d'habitat a une expérience récente à Chelghoum-Laïd. En effet ce n'est qu'au début des années 1990 que sont apparues les premières constructions. Elles sont présentes dans la zone 8 et 9.

V-3-3- L'individuel

L'habitat individuel se présente sous plusieurs formes : le traditionnel réparti particulièrement à travers les zones 1,2 et 7, il est composé des anciennes constructions qui ont été édifiées pendant la période coloniale. Il s'agit de maisons basses avec toiture en tuile rouge, la pierre constitue le matériau principal utilisé pour la construction, cependant une frange minime de maisons située au sein de la zone 1 est construite en toub, et qui se trouve actuellement dans un état délabré .

L'individuel récent, type villa représente la deuxième forme de l'habitat individuel, il est majoritaire dans les zones 3,4,5 et 6, localisé dans les opérations de lotissement et les coopératives immobilières.

Selon les règlements d'urbanisme, le nombre de niveaux est limité à un rez-de-chaussé plus deux étages et une terrasse accessible, seulement cette règle n'est pas toujours respectée. Quant à l'aspect extérieur de ce type d'habitat , il reflète très souvent le souci de matérialiser l'appartenance sociale de chaque propriétaire. Il existe aussi le type individuel préfabriqué, considéré comme transitoire étant donné les matériaux légers utilisés dans sa construction, il est composé de trois pièces sur un seul niveau. Ce type existe dans la zone 8 avec 100 logements destinés au relogement des habitants des bidonvilles, ceci explique la non existence de l'habitat précaire à Chelghoum-laïd.

Il y a enfin l'individuel du type évolutif, le propriétaire bénéficie d'un lot de terrain, sur lequel est construit une partie de la maison, c'est à dire, le salon, la cuisine et le bloc sanitaire, le reste de la construction sera achevé par son propriétaire. C'est une manière d'aider le citoyen pour la construction de son logement.

Superficie en ha	Nombre de lots	Lots cédés	Lots disponibles	Lots viabilisés
97	2784	2150	634	2150

Tableau N°17 : Situation des lotissements de la commune (2005) Source AGRUF

Les 634 lots disponibles représentent le lotissement social de Boukarana , lancé en 1996 et qui n'a pas vu le jour suite au refus de la direction des domaines de la wilaya qui refuse de procéder à la cession du terrain au profit de l'agence foncière .

La situation est en cours de règlement par le maintien du lotissement et on même prévu une extension pour atteindre le total de 900 lots d'une taille moyenne de 150 m2.

V-4- Concentration des équipements dans l'ancien tissu

Zucchelli.A définit l'équipement comme suit : « l'équipement est une portion d'espace constituée d'une surface occupée ou libre et d'un volume bâti où se déroulent des activités déterminées avec leur propre organisation, leur structure, leurs modalités de fonctionnement, au service de la collectivité ou animées par la collectivité ».

Les équipements indispensables à la population se divisent en deux catégories :

- Des équipements structurants : ce sont les équipements devant répondre aux besoins d'une unité de voisinage ou d'un quartier (lycée, mosquée, centre commercial, polyclinique, antenne administrative)
- Des équipements de base : il s'agit des équipements dit d'accompagnement, c'est- à- dire liés directement à l'habitat tels que : petits commerces de détail, salle de consultation, aires de jeux et école.

V-4-1 - Equipements administratifs

La ville de Chelghoum-laïd renferme un certain nombre d'équipements administratifs répartis suivant le tableau n° 20, on remarque une forte concentration de ses équipements dans l'ancien tissu urbain. Ils occupent, soit les poches vides à l'intérieure de la ville, soit le long de la route nationale n°5

	Type d'équipement
ADMINISTRATIF	Daïra 2 Sièges A.P.C. Tribunal 3 postes Commissariat de police. Gendarmerie nationale Maison de rééducation

	Protection civile BADR CPA F.L.N. Service hydraulique
AUTRES	S.U.C.H. C.N.E.P. S.A.A CASOREC. B.D.L. D.I.B. OPGI

Tableau N° 18 : Répartition des équipements administratifs

Source PDAU 2008

V-4-2- Organisation de la voirie

Le tissu urbain initial de Chelghoum-Laïd est organisé suivant une trame régulière en damier, sur lequel sont venus se greffer la ZHUN et les lotissements. De ce fait on distingue deux formes de développement du réseau routier ;

- Le développement du réseau routier sur le principe du système orthogonal réalisé au sein du tissu ancien et dans la ZHUN. Pour cette dernière l'habitat s'est développé à partir du squelette de l'armature urbaine, ainsi les voies structurent la ZHUN en unités de voisinage, et les cheminements l'organisent à leur tour en groupements d'îlots.
- Le développement d'un réseau routier de forme circulaire dans les zones périphériques, qui comporte à leur tour un réseau viaire hiérarchisé, quant à l'habitat il est organisé selon le découpage du sol en lots dont les dimensions correspondent aux types de maisons à construire.

V-5- Développement de la ville horizon 2025

L'évolution de la ville de chelghoum laid s'est toujours faite sur la base d'un instrument d'urbanisme. Du PUD de 1975 au PDAU de 1998 qui après dix ans se trouve saturé et dépassé par l'évolution de la commune, ce qui a contraint les élus locaux à procéder à sa révision avec pour objectifs :

- l'espace urbain qui a beaucoup évolué depuis 1998, que ce soit du point de vue démographique, économique a engendré de nouveaux besoins et crée des attentes spécifiques surtout au niveau des équipement et des infrastructures.

La nouvelle stratégie de développement engagé par l'état, nécessite un support foncier réglementé et disponible dans l'immédiat ,faute de quoi , la commune n'aura pas sa part de logements ou d'équipements.

- une transcription nette des règles d'urbanisme qui doivent s'adapter avec les réalités de la ville et ces spécificités. (hauteur des constructions)
- s'intégrer dans les études des plans régionaux nouvellement adoptés tels que : SRAT 2025-SDAT- SDAEU – SD routier et autoroutier) et la batterie des nouveaux textes législatifs adoptés depuis les années 2000 :

- 1- Loi 04/05 du 14/08/2004 modifiant et complétant la loi 90/29 du 1/12/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- 2- Loi 01/20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement durable du territoire
- 3- Loi 03/10 du 17/07/2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.
- 4- Loi 04/20 du 25/12/2004 relative à la préservation des risques majeurs et à la gestion des catastrophes.
- 5- Loi 06/06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville

Ces nouveaux textes sont supposer donner un nouveau élan aux démarches de planification urbaine et spatiale de la commune.

Le nouveau PDAU approuvé en date du 11/01/2009 trace les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisation de la ville de Chelghoum Laid comme pole dominant de la région Sud de la wilaya de Mila vers l'horizon 2025.

Première commune du point de vue démographique de la wilaya de mila avec une population de 82503 habitants dont 54431 habitants résidant dans l'agglomération chef lieu de commune (RGPH 2008), Chelghoum Laid soucieuse de ces relations avec les autres centres de la région, se fixe l'objectif de se hisser au rang de « pole régional ». qui offre les disponibilités suivantes :

Partant de l'évolution démographique résultant des quatre recensements généraux de la population et les estimations annuelles de la DPAT, Chelghoum Laid devra faire face à une population de 120235 habitants en 2025.

A cette population, la ville offre dans le cadre du PDAU, des logements, des équipements, de l'emploi et des infrastructures.

1- Le logement

Horizon	Population	TOL	Parc logement total	Besoins
2005	76084	6.04	12593	/
CT 2010	86629	6.00	14438	1845
MT 2015	98635	6.00	16439	2001
LT 2025	120235	6.00	20039	3600
TOTAL				7446

Tableau n° 19 : Secteurs d'urbanisation ACL Chelghoum + A.S Boukerana source PDAU 2008

2- Réserves Foncières

	Etat actuel	Horizon 2025
Superficie de la commune	258.3 km2	
Population	86629	120235
Parc logement	14438	20140
Densité urbaine hab/ha	54.8	62
TOL	6.04	6

Tableau n°20 : Disponibilités foncières dégagées par le PDAU source PDAU 2008

	ACL Chelghoum	A.S Boukerana
Secteurs urbanisés « U »	878 ha	122 ha
Secteurs à urbanisés «A U »	207 ha	215 ha
Secteurs d'urbanisation future « UF »	201 ha	240 ha
Zone industrielle et d'activités économiques	201 ha existante	280 ha + port sec
Ratio m2/hab	160 m2/hab	/
TOL pers/logt	6	/
Densité brute hab/ha	62	/
Densité brute logts/ha	10.3	/
Nombre de POS proposés	38	/
Nombre de POS réalisés	09	/

Tableau n°21 : Secteurs d'urbanisation ACL Chelghoum + A.S Boukerana source PDAU 2008

Taux d'accroissement global	2.63 %			
Population horizon 2025	120235			
Indice d'urbanisation	63 %			
TOL pers/logt	6			
Besoins en logements	7450			
Rythme annuel de construction	372			
Taux net de chômage	12 %			
Nombre d'emploi à créer	23210			
Besoins fonciers ha	340			
Affectation des sols				
Habitat	112 ha			
Equipements	53 ha			
Activités intégrées à l'habitat	82 ha			
Voirie	17 ha			
Infrastructures	15 ha			
Densification urbaine (tissu ancien)	422 ha			
Espaces verts et espace publics	61ha			

Tableau n°22 : état des besoins fonciers source PDAU 2008

	Superficie
Zone industrielle et d'activités économiques	290 ha
Port sec	30 ha
Institut de la formation professionnelle	04 ha
Parc forestier toukoua	228 ha
Extension centre hospitalier	05 ha
Cimetière	10 ha
Centre d'enfouissement technique (C.E.T)	04 ha
Parc vert de Oued Dekri	250 ha

Tableau n°23 : Programme des grands équipements et activités économiques retenus
source PDAU 2008

V-6- Conclusion

Depuis l'indépendance jusqu'en 1974, Chelghoum Laïd a connu une urbanisation modérée, 38 hectares seulement ont été consommés pour l'aménagement de sites destinés essentiellement à l'habitat individuel au nord et à l'est du noyau ancien. Par la suite, la ville a continué à se développer suivant des rythmes différents :

- De 1974 à 1987 : c'est la période la plus florissante de la ville en matière d'urbanisation, elle a permis la consommation de plus de 21 hectares par an, pour la réalisation de différents programmes de logements collectifs et individuels et des équipements inscrit dans le plan d'urbanisme directeur de la ville. Cet effort de construction a entraîné un afflux de la population des communes avoisinantes à la recherche d'emploi disponibles surtout au niveau de la zone industrielle.
- De 1987 à 1996 : le rythme de réalisation a légèrement baissé par rapport à celui de la période précédente. Avec l'aménagement de cinq lotissements, et de plusieurs coopératives immobilières, d'une capacité totale de 1960 lots, l'habitat individuel a pris la place prépondérante dans le programme de logements réalisés, car ce chiffre est nettement supérieur au nombre de logements collectifs (1200 logements) réalisés durant la même période.
- De 1996 à 2011 : l'arrêt de la création et l'aménagement des lotissements a permis le lancement d'un programme assez consistant de logements collectifs (LSL – LSP), inscrits dans le cadre du plan de la relance économique et du plan quinquennal 2005-2009.

Ce programme totalement achevé avec toutes les commodités a permis de donner une autre image de la ville autre que les éternels chantiers de maisons individuelles non achevées et non viabilisées. C'est un autre aspect de la ville qui se dégage et se caractérise par une urbanisation réfléchie soucieuse de l'aspect architectural de son parc logement et du contrôle de la consommation des assiettes foncières disponibles dégagées par le nouveau PDAU.

A cet effet le périmètre urbain de la ville atteindra 501.5 hectares, grâce en partie à la disponibilité des terrains favorables à la construction et leur nature juridique.

Cette évolution qui a pu prendre plusieurs directions, a été suivie par un développement dans les infrastructures de base de la ville, et la réalisation de divers équipements qui essaient de couvrir plus au moins les besoins de la population. Chelghoum Laïd reste ce pôle attractif qui attire toujours la population voisine grâce notamment à :

- Son marché de gros des fruits et légumes.
- Les grossistes en alimentation générale (Cité Frères Borni).

- Le marché « La Cora »

V-7- Références

- 1- Station météorologique, Ain el Bey (1986-1997)
- 2- R.G.P.H 1987
- 3- DPAT ,Mila
- 4- R.G.P.H 1998
- 5- Plan d'urbanisme directeur de Chelghoum Laid (PUD-1982)
- 6- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de Chelghoum Laid(1994)
- 7- Subdivision de l'urbanisme (SUC) de Chelghoum Laid
- 8- Zucchelli.A, (1984) « Introduction à l'urbanisme et à la composition urbaine »,OPU , Alger , Volume 4 ,P4
- 9- PDAU de Chelghoum Laid , (1999)
- 10- SONELGAZ, Chelghoum Laid
- 11- Subdivision de l'hydraulique de Chelghoum Laid
- 12- EPECO , Chelghoum Laid
- 13- IDEM
- 14- IDEM
- 15- R.G.P.H 1987
- 16- IDEM
- 17- Rapport de la conjoncture socio-economique,CNES ,1997
- 18- IDEM
- 19- « Habitat et construction », revue n°4 mai-juin (1999), P6
- 20- R.G.P.H 1998
- 21- Sid.Boubekeur, (1988), « L'industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l'Algerie »,Edition CNRS, Paris,P85
- 22- Yousfi.F, (1993), «
- 23- Bendaace N .2003 « Le lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid » Magister Urbanisme .Université de Constantine.

Chapitre VI :Le logement social participatif à chelghoum laid

VI-1- Introduction

Afin de cerner davantage le logement social participatif, nous allons étudié quatre programmes réalisés à travers la ville de Chelghoum Laid.

L'analyse de ce nouveau type de logement, se fera à travers l'étude des dossiers techniques (plans , cartes , photos), les enquêtes sur terrain à l'aide d'un questionnaire remis à un échantillon de 30 acquéreurs pour chacun des quatre sites, ainsi que les interviews des gestionnaires et des maîtres d'ouvrages publics et privés. L'objectif c'est de comprendre tous les mécanismes et les procédures inhérentes à la réalisation des logements LSP , leur gestion ainsi que tous les détournements constatés dans la cellule d'habitation.

Le choix des programmes à étudier, s'est fait sur la base du profil et du statut du promoteur :

- 1- l'agence de régulation foncière urbaine de Mila (AGRUF)
- 2- office de promotion et de gestion immobilière Mila (OPGI)
- 3- Entreprise de promotion du logement familial Boumerdes (EPLF)
- 4- promoteurs privés

VI-2- Présentation des différents programmes LSP .

Depuis la promulgation des textes et le lancement des programmes de réalisation des logements LSP, la ville a bénéficiée de plusieurs projets implantés à travers différents sites.

N°	PROGRAMME	PROMOTEUR	LOCALISATION	AVANCEMENT
1	50 logts LSP	AGRUF	CITE BENBOULAI	100 %
2	120 logts LSP	AGRUF	GARE ROUTIERE	80 %
3	120 logts LSP	AGRUF	CITE 20 AOUT	100 %
4	40 logts LSP	AGRUF	CITE BOUDIAF	100 %
5	50 logts LSP	OPGI	CITE 1109 LOGT	100 %
6	120 logts LSP	OPGI	POS 4B	100 %
7	80 logts LSP	OPGI	POS 4B	100 %
8	120 logts LSP	KHETTAT	POS 4B	100 %
9	120 logts LSP	LAOUAR	POS 4B	100 %
10	120 logts LSP	SOUIKI	POS 4B	100 %
11	120 logts LSP	EPLF	POS 4B	30 %
12	80 logts LSP	DJEBARI	POS 4B	100 %
13	50 logts LSP	DAMBRI	POS 4B	100 %

14	50 logts LSP	BOUROUAG	POS 4B	100 %
15	50 logts LSP	SEKHRI	POS 4B	100 %
16	70 logts LSP	BENCHOUALA	POS 4B	100 %
17	70 logts LSP	ZAGHLALOU	POS 4B	70 %
18	30 logts LSP	MEDOUR	POS 4B	80 %
19	30 logts LSP	HERAOU	POS 4B	80 %
20	30 logts LSP	SIFOUNE	POS 4B	100 %
21	120 logts LSP	BENFETIMA	POS 4B	50 %
To tal	1640 Logts			

Tableau n° 24 : Programme de logements LSP réalisés à Chelghoum Laid source -DLEP MILA

VI-3- 1° cas d'étude 120 logements OPGI

Promoteur Public : office de promotion et de gestion immobilière (OPGI)

Programme :120 logements LSP

Localisation : POS 4 B Chelghoum Laid

Le programme de réalisation de 120 logements LSP confié à l'office de promotion et gestion immobilière s'inscrit dans le cadre du programme quinquennal 2005/2009 qui comprend 7161 logements pour la totalité de la wilaya dont 1640 logements uniquement pour la ville de Chelghoum Laid .

VI-3-1- Consistance du projet

Le programme se compose de 120 logements LSP reparties comme suit :

- 60 logements de type F3
- 60 logements de type F4

Ils sont repartis sur 09 bâtiments dont 05 en immeuble barre et 04 en immeuble d'angle.

VI-3-2- Situation

Le projet est implanté au niveau du plan d'occupation des sols 4 B qui se trouve à l'intérieur du périmètre urbain à la sortie nord de la ville le long de la route nationale n° 100.

Le terrain d'assiette s'étale sur une superficie de 6782 m² et forme un îlot limité par :

- Au Nord : une route secondaire
- Au Sud : un cours central
- A l'Est : boulevard d'accès à la ville
- A l'Ouest : une route secondaire

VI-3-3-Assiète foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain)

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

Ce changement de statut de la totalité du terrain couvert par le POS 4B approuvé, a permis l'expropriation du terrain pour utilité publique et sa rétrocession aux promoteurs pour la réalisation de ce programme de logements.

Le prix de cession calculé par la direction des domaines s'élève à 7000.00 da/m² avec un abattement de 80 % pour les promoteurs ce qui a abouti à un prix final égal à 1400.00 da/m².

VI-3-4-Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre du plan d'occupation des sols POS 4B approuvé par arrêté du wali .

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

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

- respect de la forme de l'îlot
- respect de la hauteur du rez de chaussée limitée à 4 m et destiné pour le commerce tertiaire.
- respect de la galerie commerçante qui longe le rez de chaussée des bâtiments avec une largeur de 2.5 m.
- respect de la forme de l'arc de la galerie commerçante ainsi que la forme des poteaux qui sont circulaire.
- respect du coefficient d'emprise au sol CES, qui fixe la hauteur des bâtiments à R+5.
- respect des accès aux blocs des logements qui se fait à partir de l'espace Intérieur de l'îlot.
- respect des places de stationnement ainsi que les espaces verts.

VI-3-5- Structure physique du projet – Plan de masse

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 120 logements LSP s'est faite en conformité avec la forme prévue par le POS c'est-à-dire un îlot en forme de U avec deux accès vers son centre.

Les neuf bâtiments prennent leurs accès à partir de ce noyau central qui constitue un espace semi privatif destiné uniquement pour les acquéreurs inscrit dans ce programme .Il abrite outre les parkings , les espaces de jeux et de détente pour les enfants dont l'aménagement est à la charge du promoteur .

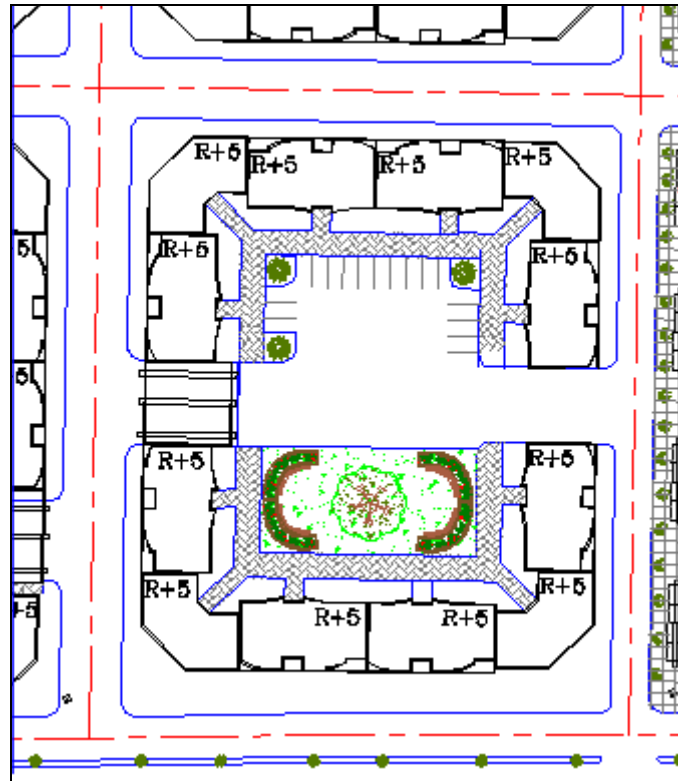


Figure n° 01 : Plan de masse 120 logts LSP OPGI (source OPGI Mila)

VI-3-6- Les immeubles

Le programme est reparti sur neuf immeubles dont

- 04 bâtiments d'angle avec 3 logements par palier
- 05 bâtiments barre avec 2 logements par palier

Le rez de chaussée est réservé pour le commerce tertiaire présenté sous la forme de 5 locaux ouverts vers l'extérieur de l'îlot donnant sur une galerie couverte de 2.5 m de large et de 4 m de hauteur.

Les bâtiments ont six niveaux R+5

VI-3-7- Les logements

1- **Bâtiment d'angle** – 03 logements de type F3 par palier

Tableau des surfaces des logements

DESIGNATION	TYPE DE LOGEMENT		
	F3 a	F3 b	F3 c
SEJOUR	20.00 m ²	20.35 m ²	20.02 m ²
CHAMBRE 1	12.00 m ²	11.75 m ²	11.96 m ²
CHAMBRE 2	12.15 m ²	12.70 m ²	12.75 m ²
CUISINE	10.03 m ²	9.94 m ²	9.96 m ²
SALLE DE BAIN	2.61 m ²	2.60 m ²	2.65 m ²
WC	1.30 m ²	1.20 m ²	1.17 m ²
HALL	7.10 m ²	6.53 m ²	6.66 m ²
RANGEMENT	/	0.53 m ²	0.53 m ²
Surface Habitable	65.19 m²	65.60 m²	65.70 m²

SECHOIR	2.76 m ²	2.79 m ²	3.56 m ²
BALCON 1	3.71 m ²	6.50 m ²	5.28 m ²
BALCON 2	4.44 m ²	/	/
Surface Utile	76.10 m²	74.89 m²	74.54 m²
Cage d'escaliers	31.06 m²		

Tableau n° 25 : Surfaces des logements bâtiment d'angle du 1° cas d'étude

Source : OPGI Mila

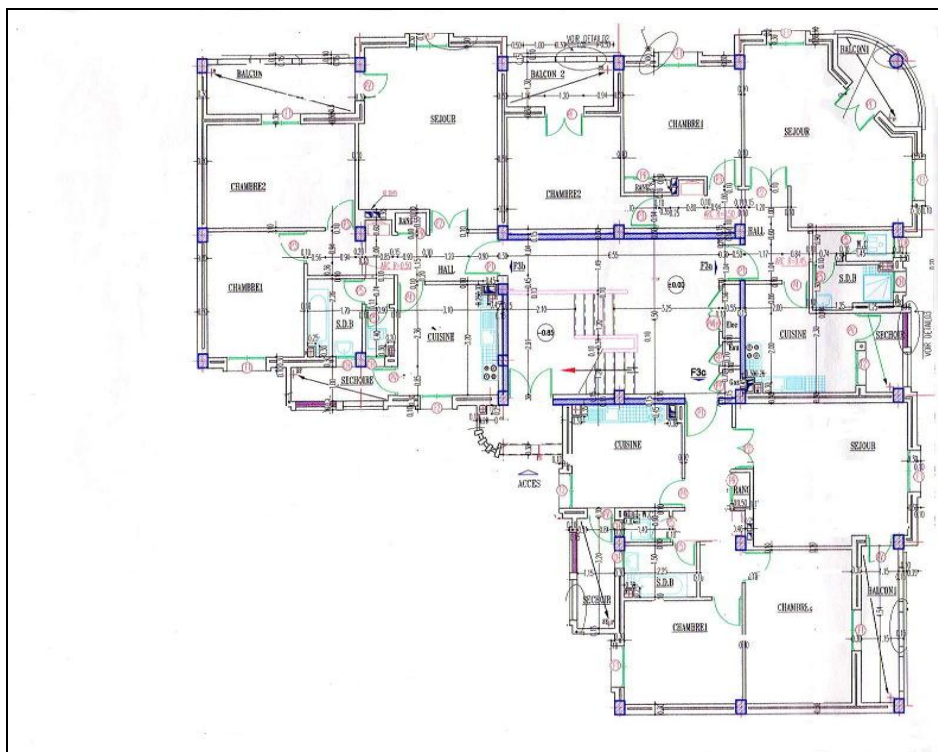


Figure n° 02 : Vue en plan bâtiment d'angle du 1° cas d'étude

Source : OPGI Mila

2- Bâtiment barre – 02 logements de type F4 par palier

Tableau des surfaces des logements

DESIGNATION	TYPE DE LOGEMENT
	F4
SEJOUR	20.00 m ²
CHAMBRE 1	12.00 m ²
CHAMBRE 2	11.92 m ²
CHAMBRE 3	12.90 m ²
CUISINE	9.95 m ²
SALLE DE BAIN	3.53 m ²
WC	1.40 m ²
HALL	8.27 m ²
RANGEMENT	0.39 m ²
Surface Habitable	80.36 m²
SECHOIR	4.64 m ²
BALCON 1	4.56 m ²
Surface Utile	89.56 m²
Cage d'escaliers	16.87 m²

Tableau n° 26 : Surfaces des logements bâtiment barre du 1° cas d'étude

Source : OPGI Mila

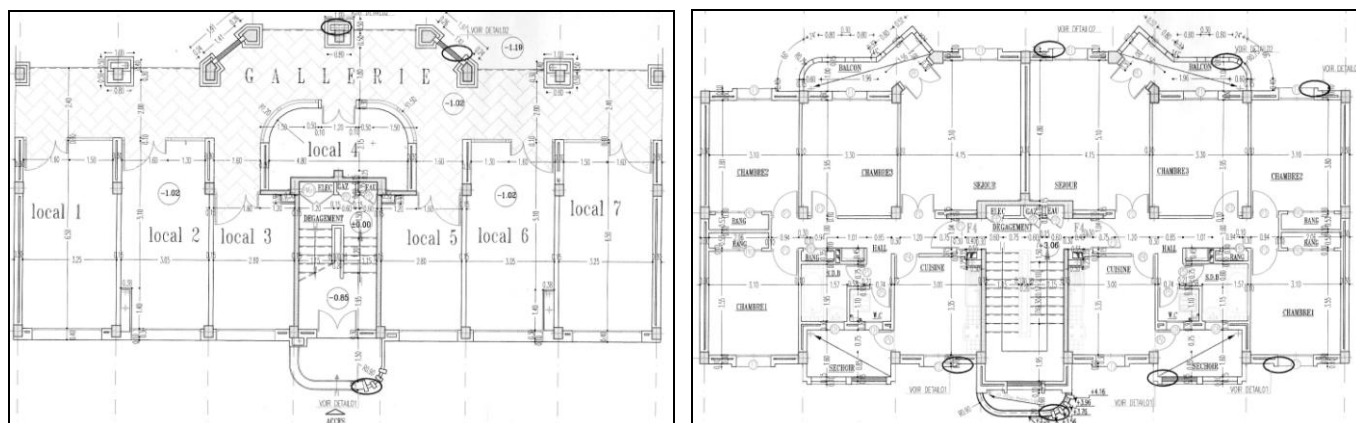


Figure n° 03 : vue en plan Surfaces des logements bâtiment barre du 1° cas d'étude

Source : OPGI Mila

3- Bâtiment barre – 02 logements de type F3 - F4 par palier

Tableau des surfaces des logements

DESIGNATION	TYPE DE LOGEMENT	
	F3	F4
SEJOUR	20.05 m2	20.10 m2
CHAMBRE 1	12.05 m2	11.68 m2
CHAMBRE 2	11.94 m2	13.12 m2
CHAMBRE 3	/	12.00 m2
CUISINE	10.00 m2	10.05 m2
SALLE DE BAIN	2.92 m2	3.60 m2
WC	1.27 m2	1.44 m2
HALL	6.80 m2	8.50 m2
RANGEMENT	0.60 m2	0.69 m2
Surface Habitable	65.83 m2	80.17 m2
SECHOIR	4.00 m2	4.00 m2
BALCON 1	4.50 m2	4.50 m2
Surface Utile	74.13 m2	88.67 m2
Cage d'escaliers	16.74 m2	

Tableau n° 27 : Surfaces des logements du 1° cas d'étude Source : OPGI Mila

VI-3-8- Système constructif et moyens de réalisation

Les logements sont construits sur un système traditionnel poteaux – poutres avec un remplissage en brique creuse.

Les travaux ont été confiés à plusieurs entreprises de réalisation choisies suite à un appel d'offre :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1° Entreprise ----- 03 bâtiments | 4° Entreprise ----- 01 bâtiments |
| 2° Entreprise ----- 02 bâtiments | 5° Entreprise ----- 01 bâtiments |
| 3° Entreprise ----- 01 bâtiments | 6° Entreprise ----- 01 bâtiments |

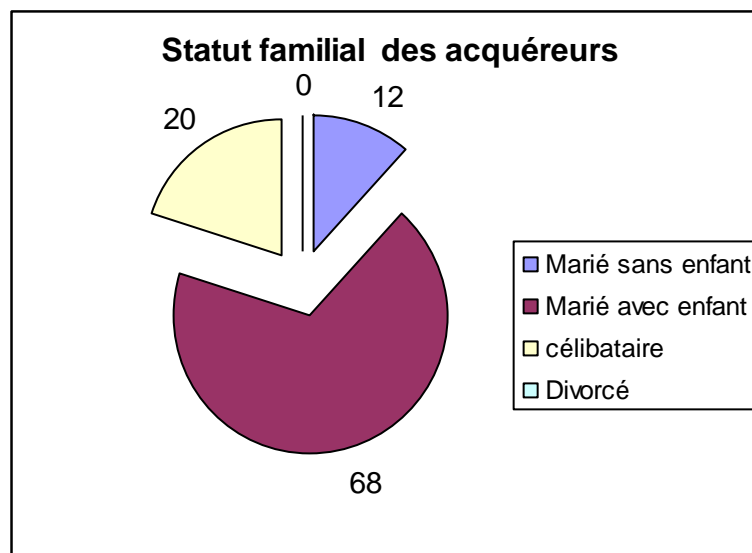
Les délais de réalisation fixés à 18 mois par les marchés, ont été respectés dans leur majorité.

VI-3-9- Structure sociale des habitants

1- Statut familial des acquéreurs

	Marié sans enfant	Marié avec enfant	célibataire	Divorcé
TAUX	12 %	68 %	20 %	/

Tableau n° 28 : Statut familial des acquéreurs du 1° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 05 : Statut familial des acquéreurs du 1° cas d'étude (fait par l'auteur)

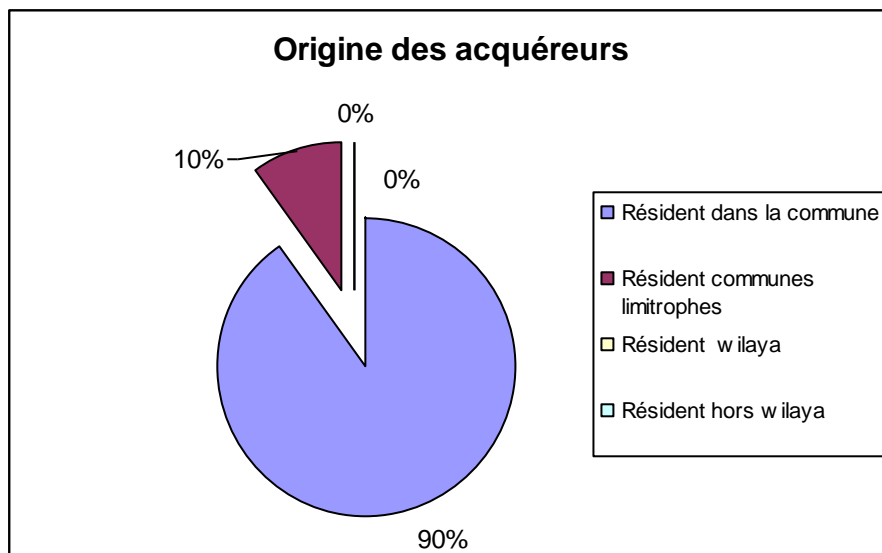
2- Origine des acquéreurs

L'étude de la liste des acquéreurs au niveau de ce programme des 180 logements LSP nous indique que 90 % sont des résidents de la commune mère , 10 % sont originaires des communes limitrophes (Ain melouk – teleghma – M'chira– Ferdjioua)

Origine	Résident dans la commune	Résident communes limitrophes	Résident wilaya	Résident hors wilaya
TAUX	90 %	10 %	/	/

Tableau n° 29 : Origine des acquéreurs du 1° cas d'étude

(fait par l'auteur)



Graphique n° 06 : Origine des acquéreurs du 1° cas d'étude

(fait par l'auteur)

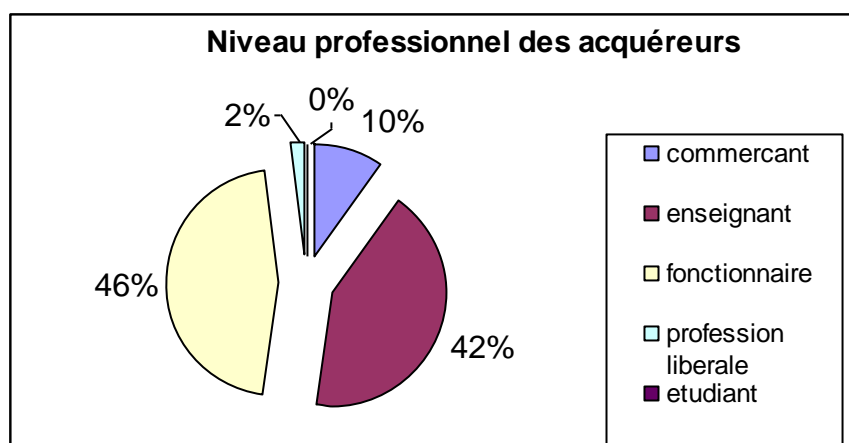
Ces résultats nous indiquent que l'exigence du certificat de résidence a permis de sélectionner les acquéreurs et de ne retenir que les résidents de la commune. Les 10 % de non résident sont en général des fonctionnaires exerçant dans l'administration local ou bien des membres de la famille des entrepreneurs chargés de la réalisation des logements.

Cet état réside dans le fait que c'était le premier programme lancé dans la ville et que la réglementation a été plus ou moins respectée.

3- Niveau professionnel des acquéreurs

	commerçant	enseignant	fonctionnaire	Profession libérale	étudiant
TAUX	10 %	42 %	46 %	02 %	/

Tableau n° 30 : Niveau professionnel des acquéreurs du 1° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 07 : Niveau professionnel des acquéreurs du 1° cas d'étude

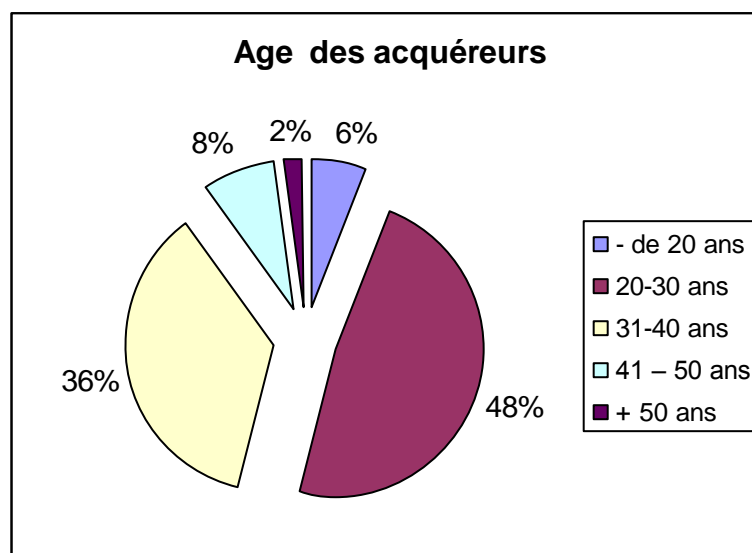
(fait par l'auteur)

4- Age des acquéreurs

	- de 20 ans	20-30 ans	31-40 ans	41 – 50 ans	+ 50 ans
TAUX	06 %	48 %	36 %	08	02

Tableau n° 31 : Age des acquéreurs du 1° cas d'étude

(fait par l'auteur)



Graphique n° 08 : Age des acquéreurs du 1° cas d'étude

(fait par l'auteur)

VI-3-10- Analyse critique des espaces

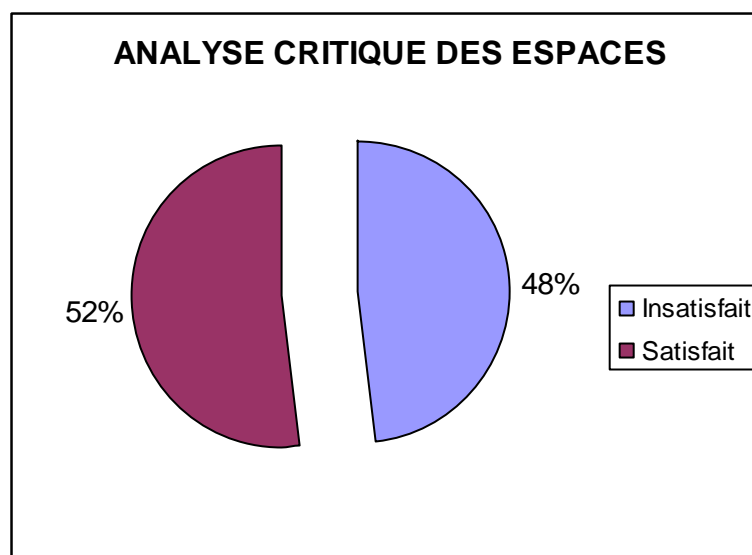
Sur la base des résultats d'une enquête menée sur un échantillon représentant 50 % des acquéreurs de ce programme qui ont rempli une fiche d'évaluation et d'appréciation sur les caractéristiques de leur logement après deux années d'occupation, il ressort ce qui suit :

	Insatisfait	Satisfait
Grandeur du logt	15	35
Taille du sejour	11	39
Taille des chambres	18	32
Taille de la cuisine	30	20
Taille salle de bain	38	12
Taille et forme du hall	42	08
Ventilation	08	42

mécanique		
Ensoleillement	25	35
Revêtement du sol	43	07
Revêtement salle de bain	43	07
Enduit des murs	18	32
Type de Fenêtres	20	30
Sécurité du logt	38	12
Chasse d'eau-WC	14	36
Eau potable	07	43
Descentes eaux usées	30	20
Parties communes	13	37
Total	413	437
Total %	48 %	52 %

Tableau n° 32 : Analyse critique des espaces du 1° cas d'étude

(fait par l'auteur)



Graphique n° 09 : Analyse critique des espaces du 1° cas d'étude

(fait par l'auteur)

Il ressort de l'analyse des résultats de l'enquête que 52 % des acquéreurs sont satisfait de leur logement contre 48 % d'insatisfait.

1- Les façades

Les façades présentent un traitement particulier qui se détache par rapport aux autres îlots, il procure le sentiment d'identification aux occupants de l'unité d'habitation qui n'ont plus à s'identifier à un numéro mais à un aspect, à un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Les façades tiennent compte des orientations des chambres et du niveau d'ensoleillement et de la protection des vents dominants.

Un jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, surtout dans le dernier niveau, la forme des ouvertures des fenêtres, les séchoirs, font varier l'aspect des édifices et valorisent le paysage urbain.

Le traitement adopté constitue un obstacle pour toutes éventuelles et grosses transformations des façades par les occupants.



Figure n° 04 : Photo façade d'ensemble



Figure n° 05 : Photo façade immeuble

2- Parties communes

Les cages d'escaliers et les terrasses qui représentent les parties communes des bâtiments sont dans un état convenable. L'entrée des blocs se fait à partir de l'espace central formant l'espace semi privatif de l'îlot.

Des initiatives citoyennes ont permis la pose de serrure pour les portes d'entrée pour éviter toute intrusion. La minuterie des blocs est en état de fonctionnement.

3- Espaces extérieurs

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



Figure n° 06 : Photos espace interne



Figure n° 07 :Photos espace interne

4- Viabilités

L'état de la viabilisation du site est bon, l'éclairage public fonctionne, l'alimentation en eau potable se fait en H24.

L'unique problème réside dans la détérioration des descentes des eaux usées et des eaux vannes qui se fait au niveau des locaux commerciaux qui sont restés à l'abandon par leurs propriétaires.

A noter que ces locaux ont été vendus par le promoteur à raison de 30 000.00 da/m² mais seulement quelques acquéreurs se sont installés et aménagés leurs locaux par la pose de rideaux métalliques.

Ces endroits sont devenus le lieu de prédilection pour les jeunes désœuvrés qui s'adonnent à la consommation de produits prohibés.

VI-3-11- Transformation et modification des logements

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

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

VI-3-12- Attitude et organisation des habitants

Les acquéreurs sont dans une attitude attentiste, seules quelques initiatives sont prises pour s'organiser en comité de quartier comme stipulé par les textes réglementaires.

L'immense majorité des habitants oublie qu'ils sont propriétaires de leur logement et qu'ils doivent s'organiser pour gérer et assurer l'entretien de leur bien et surtout les parties communes afin de prolonger la durée de vie des bâtiments.

VI-3-13- Enseignements tires de l'enquête

Il ressort des résultats de l'enquête de ce 1° cas d'étude que 52% des habitants sont satisfait de leur logement.

Les appréciations recueillies sur les critères déterminant sur la qualité des espaces que nous avons retenu nous donne les résultats suivants :

1-Par rapport à l'environnement

a- Situation

Critères	Appréciation	Causes
Situation	satisfait	proximité immédiate et dans le prolongement du tissu ancien desservis par un boulevard
Transport	satisfait	Déplacement par les taxis desservant l'hôpital Déplacement a pied vu la proximité du centre ville
Equipements	insatisfait	Manque flagrant d'équipements et surtout d'une école primaire
Repères	satisfait	Les portes urbaines et le nouveau hôpital sont un vrais repères pour les habitants et les visiteurs
Espaces verts	satisfait	Existence des endroits pour les espaces verts -
Jardins et placette	satisfait	Le cours central et espace interne de l'îlot
Cheminements	satisfait	Trottoirs assez large et carrelé
Obstacles	satisfait	Pas d'obstacle – site ouvert et accessible à partir des différentes directions

Tableau N° 33 : Synthèse des appréciations des espaces à travers les critères de qualité source : auteur

b- Par rapport à l'échelle du quartier

Critères	Appréciation	Causes
Repères	satisfait	Hôpital – portes urbaines – boulevard Nord de la ville – hauteur des bâtiments r+5
Aspect	satisfait	Aspect agréable et diversifié – chaque îlot a une architecture différente
Traitement de façade	insatisfait	Composition volumétrique et traitement de façade perceptible et agréable
Qualité de l'état physique du bâti	satisfait	Bonne et bien fini mise a part les couvre joint et les descentes des eaux usées au niveau des rdc
Qualité du traitement du sol	satisfait	Trottoirs de 3 m de large et carrelé .voie de 10 m goudronné

Ambiance (bruit – odeur -vue- paysage	satisfait	Eloignement par rapport aux voies à grand trafic. La hauteur des bâtiments permet d'avoir des vues agréables
Commerce et services	insatisfait	Manque flagrant d'équipements et des services. Le commerce tertiaire au niveau des rdc

Tableau N° 34 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du quartier. Source : auteur

c- Par rapport à l'échelle du logement

Critères	Appréciation	Causes
seuil	satisfait	Les accès et seuils sont bien marqués par le traitement de l'entrée des blocs
intimité	satisfait	L'intimité est préservé et renforcé par l'espace semi privatif que constitue le noyau central de l'îlot
sécurité	insatisfait	Inexistence d'un poste de police .recrudescence des vols par les délinquants issus des 180 logements sociaux limitrophe aux sites
Stabilité sociale	satisfait	Les logements sont prisés dans cette cité ce qui pousse à une certaine stabilité des occupants
agencement	satisfait	L'agencement en forme d'îlot semi ouvert est fortement apprécié
superficie	insatisfait	L'insatisfaction concerne surtout la taille de la cuisine
isolation	insatisfait	L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en vue du climat de la région ou les écarts de températures sont importants
ventilation	satisfait	La distribution des espaces et leur agencement assurent une bonne ventilation des logements en plus des ventilations hautes et basse au niveau de la cuisine
humidité	satisfait	Pas de trace d'humidité vue l'absence de murs en béton .Enduit sur mur et plafond en plâtre
ensoleillement	satisfait	Bonne orientation de la majorité des logements qui ont au moins trois heures d'ensoleillement
confort acoustique – visuel – olfactif	satisfait	La largeur des rues d'une emprise de 10 m avec des trottoirs de 3 m de chaque coté isole mieux les logements contre le bruit et les odeurs.
alimentation en énergie gaz – électricité -	satisfait	la pose d'un réseau téléphonique souterrain en fibre optique permettant la connexion a Internet et la télévision numérique satellitaire permettra la

téléphone- parabole)		suppression des paraboles sur les façades et la dégradation de l'étanchéité des terrasses
alimentation en eau	satisfait	Alimentation en H24

Tableau N° 35: Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du logement source : auteur

VI-4- 2° cas d'étude 180 logements AGRUF

Promoteur Public : Agence de régulation urbaine foncière AGRUF

Programme : 180 logements LSP

Localisation : POS 1 CITE DU 20 AOUT 55 Chelghoum Laid

Le programme de réalisation de 180 logements LSP confié à l'Agence de régulation foncière urbaine s'inscrit dans le cadre du programme quinquennal 2005/2009 .

VI-4-1- Consistance du projet

Le programme se compose de 180 logements LSP tous de type F3 .

Ils sont repartis sur 19 bâtiments dont 15 en immeuble barre et 04 en immeuble d'angle.

VI-4-2- Situation

Le projet est implanté au niveau du plan d'occupation des sols n°1 qui se trouve à l'intérieur du périmètre urbain, dans la partie sud de la ville

Le terrain d'assiette s'étale sur une superficie de 11 960.00 m² et forme un îlot limité par :

- Au Nord : sûreté de daïra
- Au Sud : la clinique internationale
- A l'Est : lotissement héritiers Affes
- A l'Ouest : tribunal

VI-4-3-Assiète foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain)

C'est un terrain domanial qui a été cédé au promoteur à prix de 7000.00 da/m² avec un abattement de 80 % , ce qui a abouti à un prix final égal à 1400.00 da/m².

VI-4-4-Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre du plan d'occupation des sols POS 1 approuvé.

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

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

- respect de la forme de l'îlot
- réservation d'une partie des rez de chaussée pour le commerce tertiaire.

- respect de la galerie commerçante qui longe ces commerces avec une largeur de 2.5 m.
- respect du coefficient d'emprise au sol CES, qui fixe la hauteur des bâtiments à R+4.
- respect des accès aux blocs des logements qui se fait à partir de l'espace Intérieur de l'îlot.
- respect des places de stationnement ainsi que les espaces verts.

VI-4-5- Structure physique du projet – Plan de masse

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 180 logements LSP s'est faite en conformité avec la forme prévue par le POS c'est-à-dire un îlot en forme de U avec deux accès vers son centre.

Les dix neuf bâtiments prennent leurs accès à partir de ce noyau central qui constitue un espace semi privatif destiné uniquement pour les acquéreurs inscrit dans ce programme .Il abrite outre les parkings, les espaces de jeux et de détente pour les enfants dont l'aménagement est à la charge du promoteur.

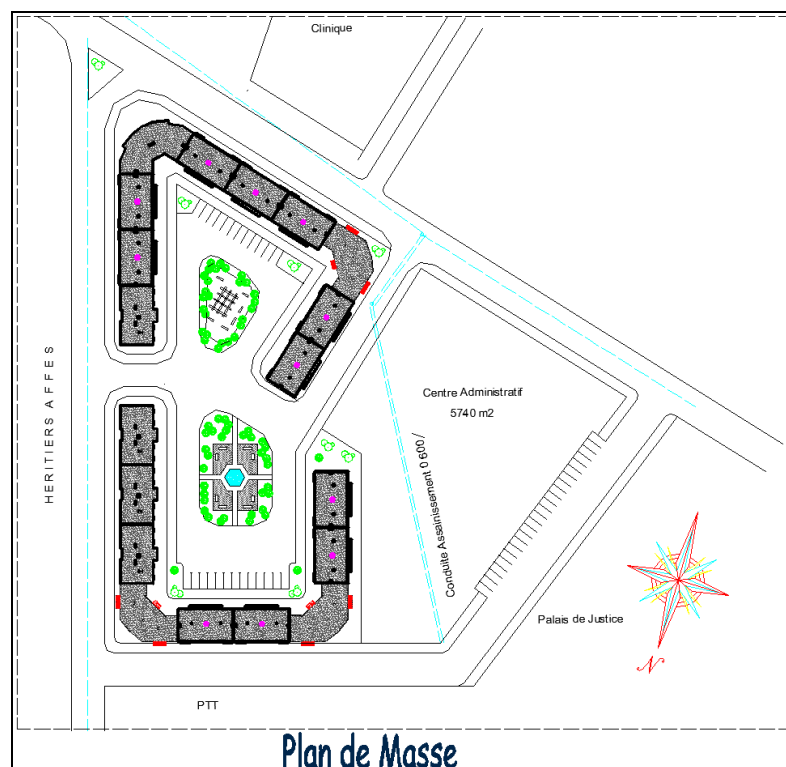


Figure n° 08 : Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila

VI-4-6- Les immeubles

Le programme est reparti sur dix neuf immeubles dont

- 04 bâtiments d'angle avec 2 logements par palier
- 15 bâtiments barre avec 2 logements par palier

Le rez de chaussée de cinq bâtiments est réservé pour le commerce tertiaire qui se présente sous la forme de 20 locaux ouverts vers l'extérieur de l'îlot donnant sur une galerie couverte de 2.5 m de large .

Les bâtiments ont cinq niveaux - R+4

VI-4-7- Les logements

Tous les logements sont de type F3

1- Bâtiments d'angle

1° Type – 02 logements de type F3 par palier

2° Type - 02 logements de type F3 par palier

DESIGNATION	TYPE 1	TYPE 2
	F3	F3
SEJOUR	18.70 m2	16.17 m2
CHAMBRE 1	12.05 m2	10.60 m2
CHAMBRE 2	11.29 m2	10.25 m2
CUISINE	8.31 m2	10.60 m2
SALLE DE BAIN	4.76 m2	4.70 m2
WC	1.60 m2	1.31 m2
HALL	9.09 m2	8.70 m2
RANGEMENT	/	1.00 m2
Surface Habitable	65.80 m2	63.33 m2
SECHOIR	4.00 m2	4.42 m2
BALCON 1	3.50 m2	3.77 m2
BALCON 2	3.97 m2	/
Surface Utile	77.27 m2	71.52 m2
Cage d'escaliers	19.57 m2	13.29 m2

Tableau n° 36 Surfaces bâtiment angle du 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila

Bâtiments d'angle Type 01

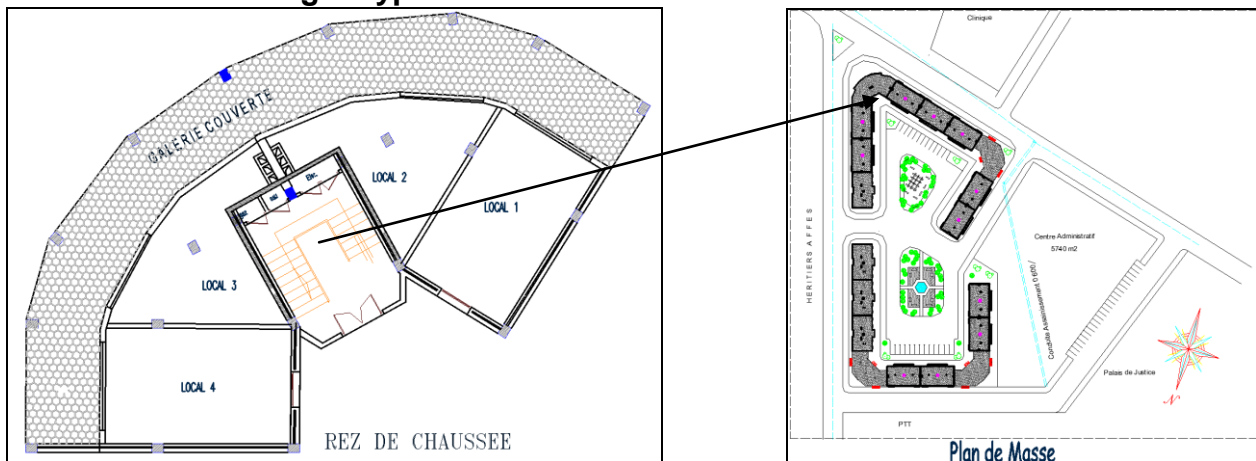


Figure n° 09 Plan RDC d'angle + plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude
Source : AGRUF Mila

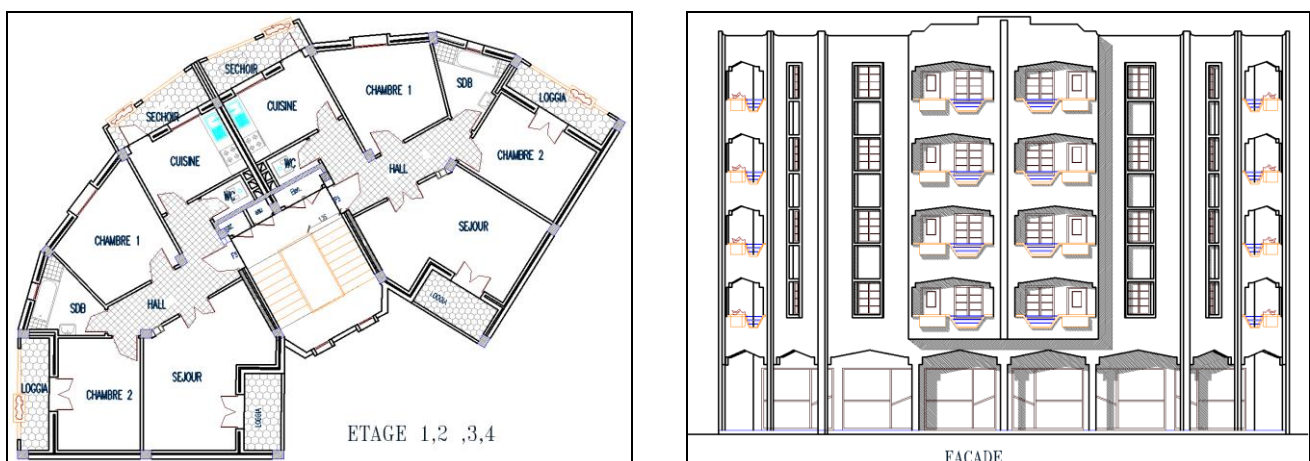


Figure n° 10 Plan étage courant + façade principale bâtiment d'angle - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila



Figure n° 11 : Façade secondaire bâtiment d'angle type 01 - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila

Bâtiments d'angle Type 02

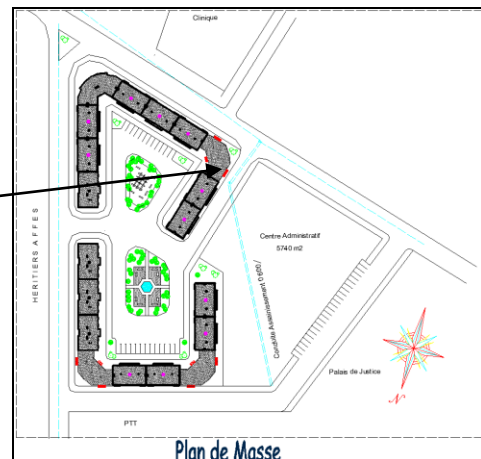
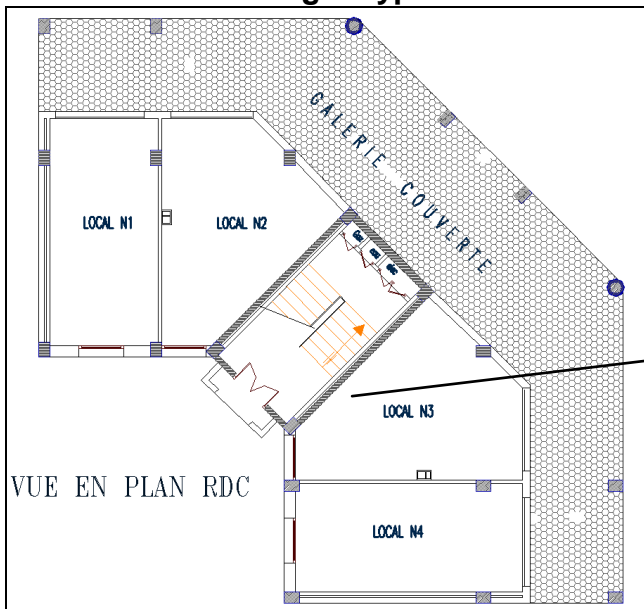


Figure n° 12 : Plan RDC bâtiment d'angle type 2 + Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila

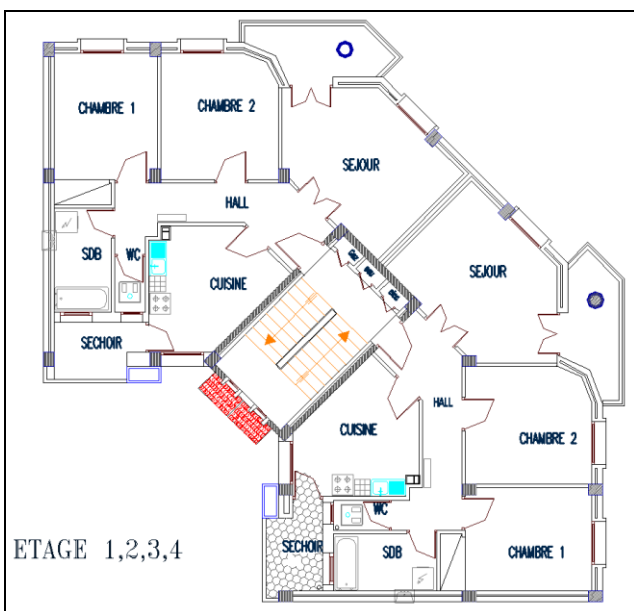


Figure n° 13 : Plan étage courant + façade bâtiment d'angle type 2 - 2° cas d'étude Source AGRUF Mila

2- Bâtiments barre –

- 1° Type - 02 logements de type F3 par palier
- 2° Type - 02 logements de type F3 par palier

Tableau des surfaces des logements

DESIGNATION	TYPE 1	TYPE 2
	F3	F3
SEJOUR	15.32 m2	18.34 m2
CHAMBRE 1	10.78 m2	12.90 m2
CHAMBRE 2	11.65 m2	11.24 m2
CUISINE	9.01 m2	9.91 m2
SALLE DE BAIN	3.61 m2	3.50 m2
WC	1.58 m2	1.33 m2
HALL	7.91 m2	8.42 m2
RANGEMENT	2.22 m2	/
Surface Habitable	62.08 m2	64.64 m2
SECHOIR	4.49m2	3.87 m2
BALCON 1	3.63 m2	3.06 m2
Surface Utile	70.20 m2	71.57 m2
Cage d'escaliers	18.28 m2	16.34 m2

Tableau n° 37 : Surfaces bâtiment barre du 2° cas d'étude Source : AGRUF Mila

Bâtiments Barre Type 01

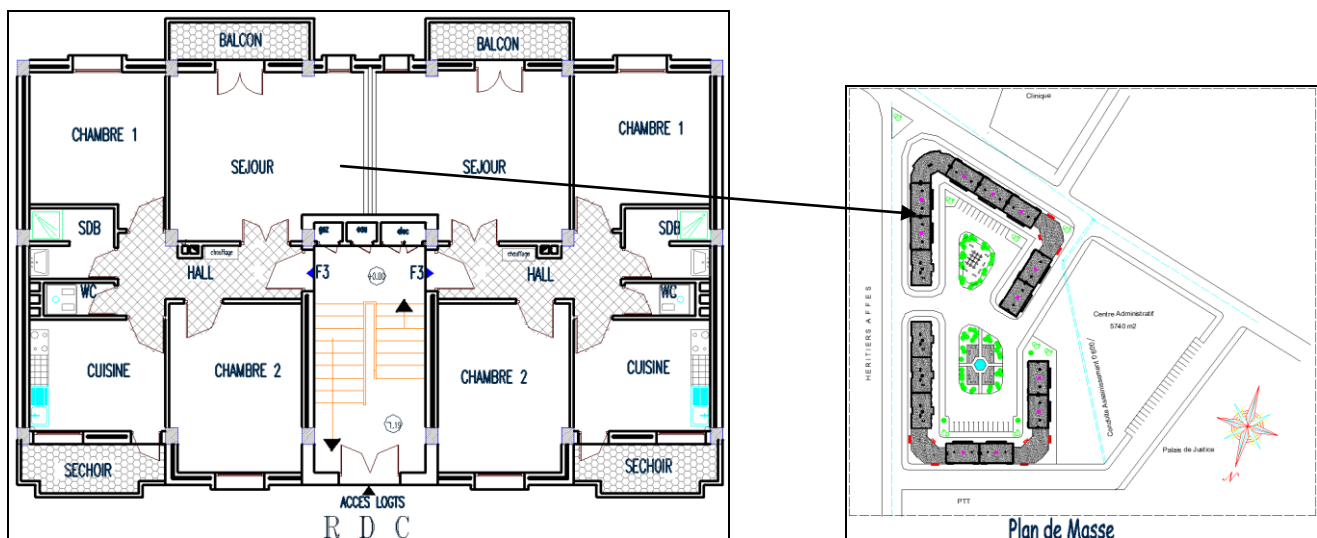


Figure n° 14 : Plan RDC bâtiment barre type 1 + Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude

Source : AGRUF Mila

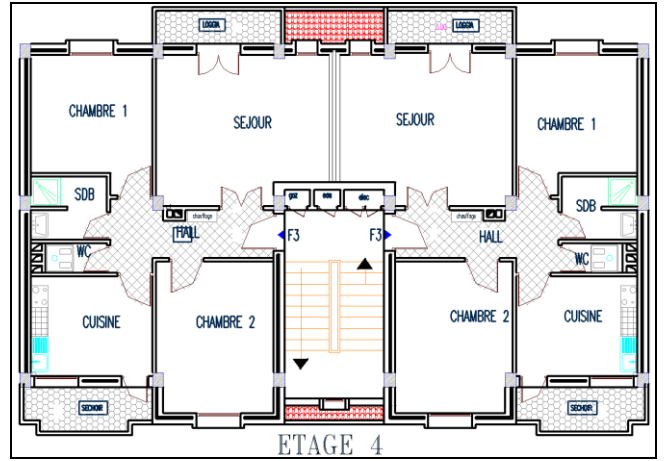
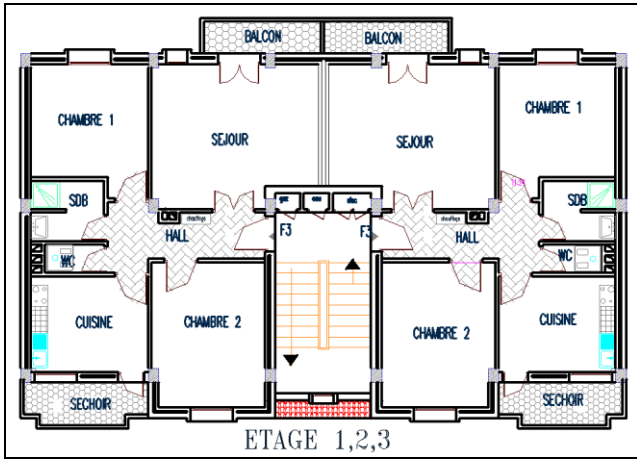


Figure n° 15 : Plan étage 1-2-3-4 bâtiment barre type 1 - 2° cas d'étude

Source : AGRUF Mila

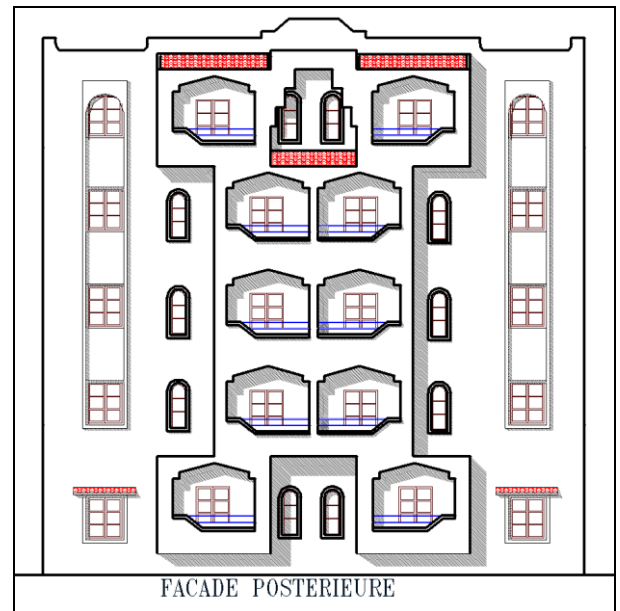
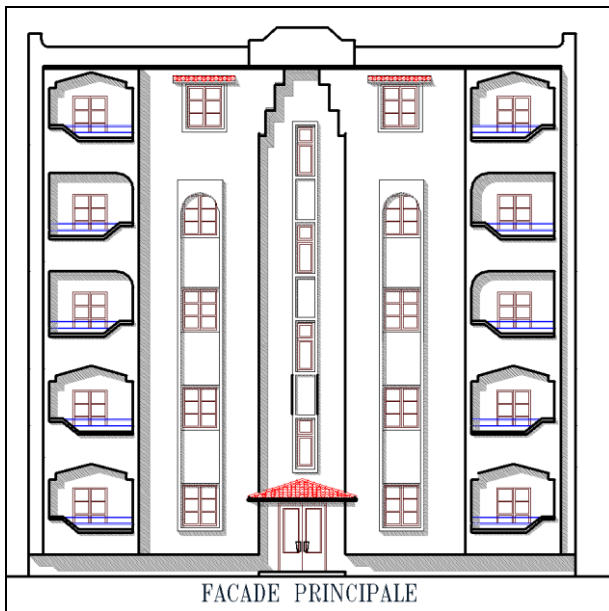


Figure n° 16 : Façades principale et secondaire bâtiment barre type 1 - 2° cas d'étude

Source : AGRUF Mila

Bâtiments Barre Type 02

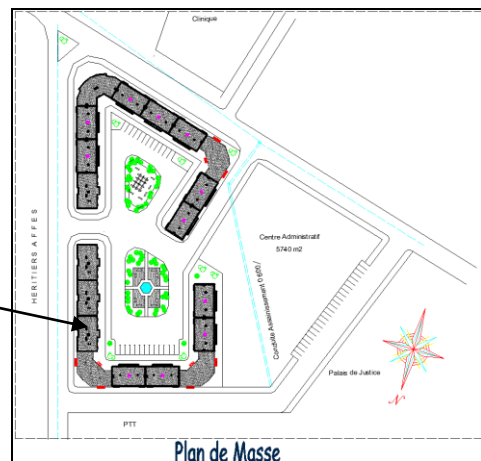
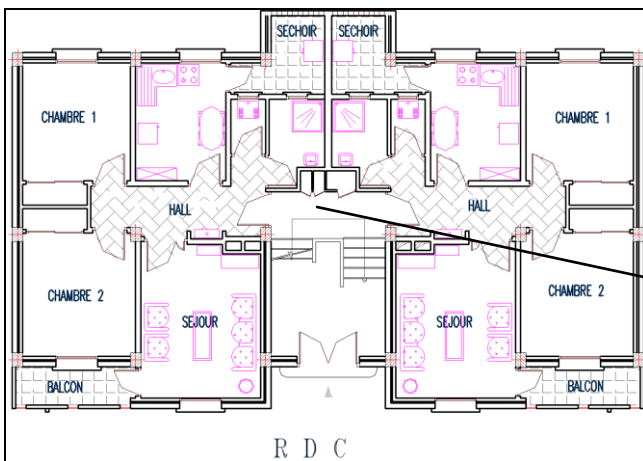


Figure n° 17 : Plan RDC bâtiment barre type 2 + Plan de masse 180 logements LSP - 2° cas d'étude

Source : AGRUF Mila

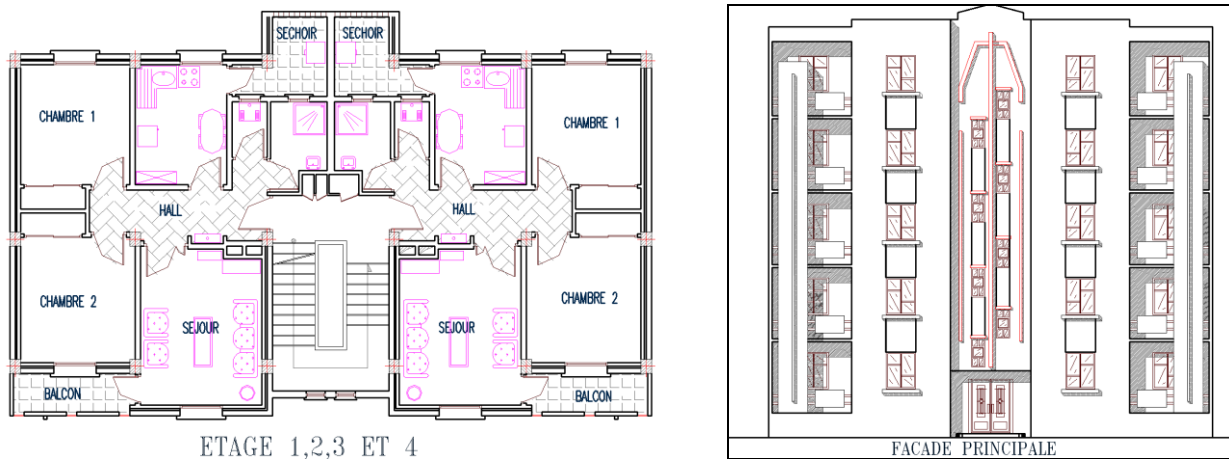


Figure n° 18 : Plan étage 1-2-3-4 + façade principale bâtiment barre type 2 - 2° cas d'étude .

Source : AGRUF Mila

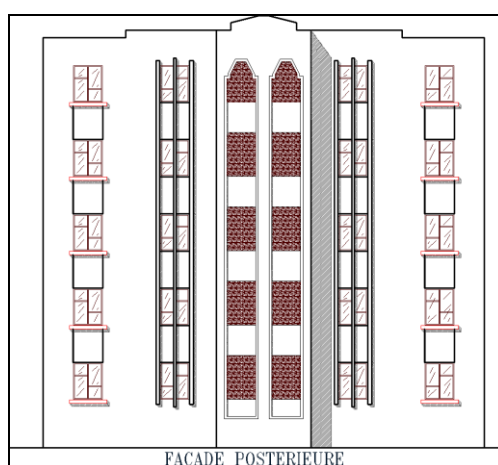


Figure n° 19 : Façade secondaire bâtiment barre type 2 - 2° cas d'étude

Source : AGRUF Mila

VI-4-8- Système constructif et moyens de réalisation

Les logements sont construits sur un système traditionnel poteaux – poutres avec un remplissage en brique creuse.

Les travaux ont été confiés à plusieurs entreprises de réalisation choisies suite à un appel d'offre :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1° Entreprise ----- 03 bâtiments | 4° Entreprise ----- 01 bâtiments |
| 2° Entreprise ----- 02 bâtiments | 5° Entreprise ----- 01 bâtiments |
| 3° Entreprise ----- 01 bâtiments | 6° Entreprise ----- 01 bâtiments |

Les délais de réalisation fixés à 18 mois par les marchés, ont été respectés dans leur majorité.

VIABILISATION

Les logements sont viabilisés en totalité cela est dû au fait que le site se trouve à côté d'un tissu ancien pourvu des réseaux primaires ce qui a facilité le branchement du programme et à des coûts moindres.

Les logements ont été réceptionnés et remis aux acquéreurs totalement viabilisés.

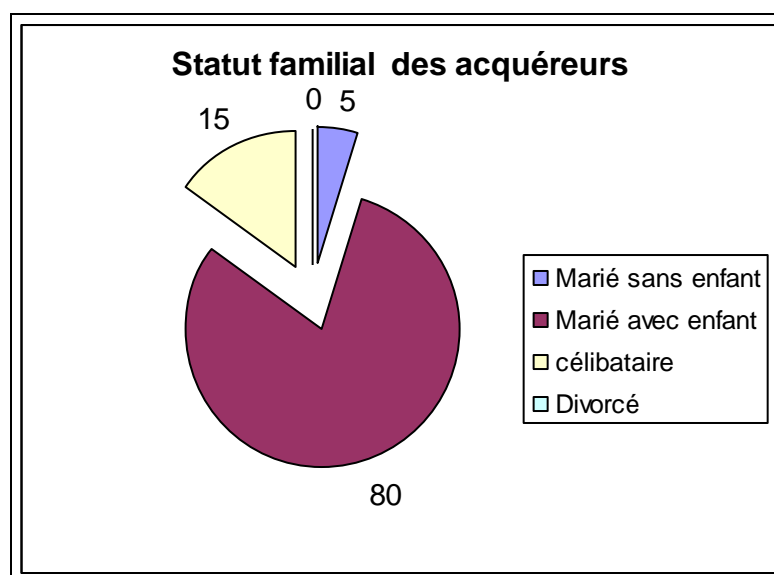
Quant aux réseaux tertiaires qui sont à la charge du promoteur, ils ont été réalisés d'une manière assez correcte.

VI-4-9- Structure sociale des habitants

1- Statut familial des acquéreurs

	Marié sans enfant	Marié avec enfant	célibataire	Divorcé
TAUX	05 %	80 %	15 %	/

Tableau n° 38 : Statut familiale des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)



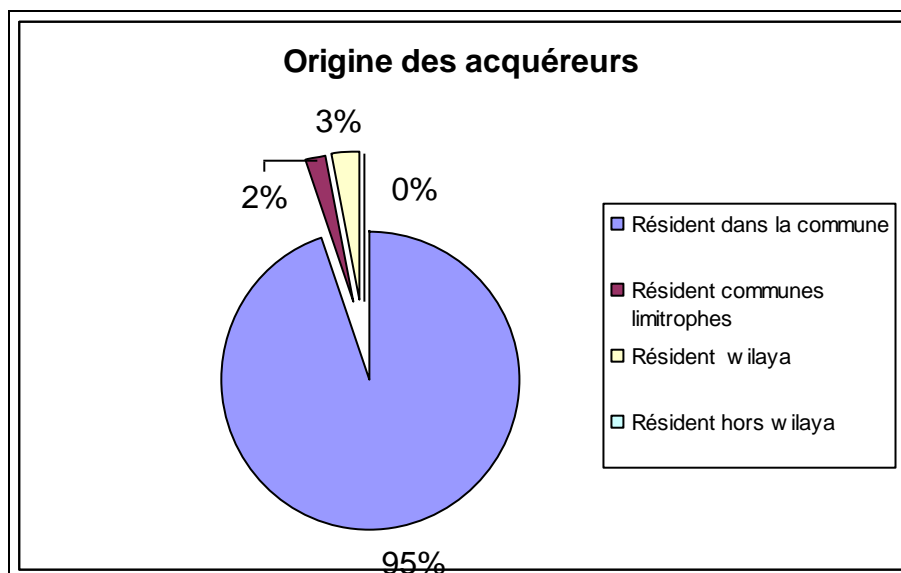
Graphique n° 10 : Statut familial des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)

2- Origine des acquéreurs

L'étude de la liste des acquéreurs au niveau de ce programme des 180 logements LSP nous indique que 90 % sont des résidents de la commune mère, 10 % sont originaires des communes limitrophes (Ain melouk – teleghma – M'chira– Ferdjioua)

Origine	Résident dans la commune	Résident communes limitrophes	Résident wilaya	Résident hors wilaya
TAUX	95 %	02 %	03%	/

Tableau n° 39 : Origine des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 11 : Origine des acquéreurs du 2° cas d'étude

(fait par l'auteur)

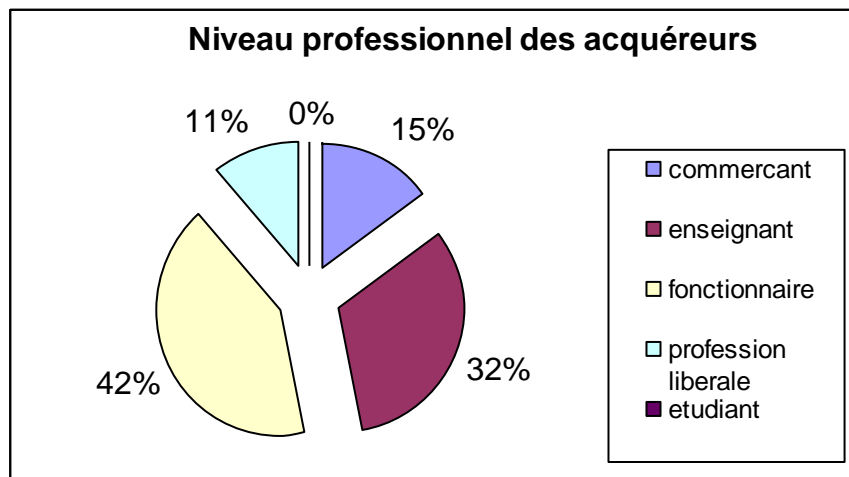
Ces résultats nous indiquent que l'exigence du certificat de résidence a permis de sélectionner les acquéreurs et de ne retenir que les résidents de la commune. Les 10 % de non résident sont en général des fonctionnaires au niveau de l'agence foncière ou bien des membres de la famille des entrepreneurs chargés de la réalisation des logements.

Cet état réside dans le fait que c'était le premier programme lancé dans la ville et que la réglementation a été plus ou moins respectée.

3- Niveau professionnel des acquéreurs

	commerçant	enseignant	fonctionnaire	Profession libérale	étudiant
TAUX	15 %	32 %	42 %	11 %	/

Tableau n° 40 : Niveau professionnel des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)

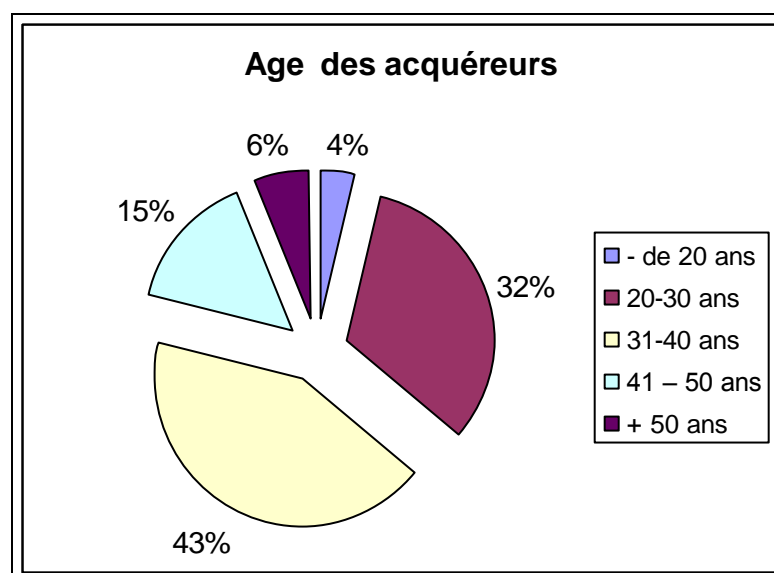


Graphique n° 11 : Niveau professionnel des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)

4- Age des acquéreurs

	- de 20 ans	20-30 ans	31-40 ans	41 – 50 ans	+ 50 ans
TAUX	04 %	32 %	43 %	15%	06%

Tableau n° 41 : Age des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 13 : Age des acquéreurs du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)

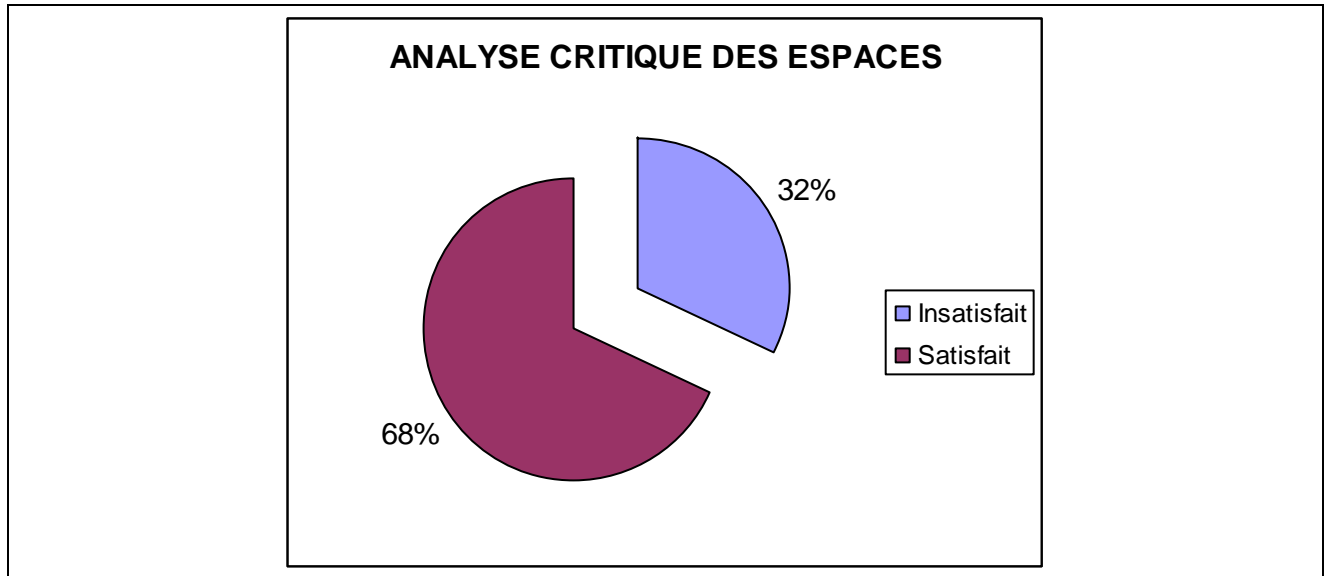
VI-4-10- Analyse critique des espaces

Sur la base des résultats d'une enquête menée sur un échantillon représentant 30 % des habitants de ce programme qui ont rempli une fiche d'évaluation et d'appréciation sur les caractéristiques de leur logement , après cinq années d'occupation , il ressort ce qui suit :

	Insatisfait	Satisfait
Grandeur du logt	15	35
Taille du sejour	11	39
Taille des chambres	18	32
Taille de la cuisine	30	20
Taille salle de bain	38	12
Taille et forme du hall	42	08
Ventilation mécanique	08	42
Ensoleillement	25	35
Revêtement du sol	43	07
Revêtement salle de bain	43	07
Enduit des murs	18	32
Type de Fenêtres	20	30
Sécurité du logt	38	12
Chasse d'eau-WC	14	36
Eau potable	07	43
Descentes eaux usées	30	20
Parties communes	13	37

Total	413	437
Total %	32 %	68 %

Tableau n° 42 : Analyse critique des espaces du 1° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 14 : Analyse critique des espaces du 2° cas d'étude (fait par l'auteur)

Il ressort de l'analyse des résultats de l'enquête que 32 % des acquéreurs sont satisfait de leur logement contre 68 % d'insatisfait.

1- Les façades

Les façades présentent un traitement simple particulier qui se détache par rapport aux autres îlots, il procure le sentiment d'identification aux occupants de l'unité d'habitation qui n'ont plus à s'identifier à un numéro mais à un aspect , à un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Les façades tiennent compte des orientations des chambres et du niveau d'ensoleillement et de la protection des vents dominants.

Un jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, surtout dans le dernier niveau, la forme des ouvertures des fenêtres, les séchoirs, font varier l'aspect des édifices et valorisent le paysage urbain.

Le traitement adopté constitue un obstacle pour toutes éventuelles et grosses transformations des façades par les occupants.



Figure n° 20 Photo façade d'ensemble



Figure n° 21 Photo façade d'ensemble

2- Parties communes

Les cages d'escaliers et les terrasses qui représentent les parties communes des bâtiments sont dans un état convenable. L'entrée des blocs se fait à partir de l'espace central formant l'espace semi privatif de l'îlot.

Des initiatives citoyennes ont permis la pose de serrure pour les portes d'entrée pour éviter toute intrusion.

La minuterie des blocs est en état de fonctionnement.

3- Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs sont restés à leur état initial tel que livré par le promoteur.

Aucunes initiatives n'est venue de la part des habitants pour le traitement ou la plantation de nouveaux arbres.

L'éclairage extérieur est en état de marche et assure une certaine sécurité au parking des véhicules.



Figure n° 22 Photo sur espace interne



Figure n° 23 Photo sur espace interne

4- Viabilités

L'état de la viabilisation du site est bon, l'éclairage public fonctionne, l'alimentation en eau potable se fait en H24.

L'unique problème réside dans la détérioration des descentes des eaux usées et des eaux vannes qui se fait au niveau des locaux commerciaux qui sont restés à l'abandon par leurs propriétaires.

A noter que ces locaux ont été vendus par le promoteur à raison de 30 000.00 da/m² mais seulement quelques acquéreurs se sont installés et aménagés leurs locaux par la pose de rideaux métalliques.

Ces endroits sont devenus le lieu de prédilection pour les jeunes désœuvrés qui s'adonnent à la consommation de produits prohibés.

VI-4-11- Transformation et modification des logements

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

01 – modification de l'aménagement des logements

02 – remplacement du carrelage par la dalle de sol

1- remplacement de la faïence de la cuisine et de salle de bain

2- modification de la paillasse de la cuisine

3- pose de faux plafond, de gorge et de rosace en plâtre

4- pose de cadre en aluminium au niveau des séchoirs et balcons.

5- Pose de barreaudage métallique sur les fenêtres, balcons et séchoirs.

6- Pose d'une porte d'entrée métallique.

7- Pose de réservoir d'eau en plastique à l'intérieur des séchoirs.

8- Reprise de la peinture intérieure du logement

Détournement de la destination des logements

Nous avons constaté que dix logements ne sont pas toujours occupés après plus de cinq ans de leur livraison aux bénéficiaires. Autre situation paradoxale, sur les 180 logements du programme, 50 sont loués à des notaires, avocat et huissiers de justice et cela est dû à la proximité du tribunal qui jouxte les logements.

Cette situation ne peut s'expliquer uniquement par la présence du tribunal, mais peut avoir son explication dans l'origine des acquéreurs qui sont à 95 % natif de la ville et résident encore avec leurs parents dans les maisons édifiées dans les lotissements.

La majorité des acquéreurs étant fonctionnaires, mariés avec des enfants en bas âge préfèrent louer leur logement et rester avec les parents pour la garde des enfants.

Les loyers perçus sont utilisés pour le remboursement des prêts consentis auprès des banques lors de l'achat de leur logement ou bien pour améliorer leur niveau de vie (achat d'un véhicule – achat de meubles - vacances).

VI-4-12- Attitude et organisation des habitants

Les acquéreurs sont dans une attitude attentiste, seules quelques initiatives sont prises pour s'organiser en comité de quartier comme stipulé par les textes réglementaires.

L'immense majorité des habitants oublie qu'ils sont propriétaires de leur logement et qu'ils doivent s'organiser pour gérer et assurer l'entretien de leur logement et surtout les parties communes afin de prolonger la durée de vie des bâtiments.

VI-4-13- Enseignements tires de l'enquête

Il ressort des résultats de l'enquête de ce 1° cas d'étude que 68% des habitants sont satisfait de leur logement.

Les appréciations recueillies sur les critères déterminant sur la qualité des espaces que nous avons retenu nous donne les résultats suivants :

1-Par rapport à l'environnement

a- Situation

Critères	Appréciation	Causes
Situation	satisfait	proximité immédiate du centre ville et dans le prolongement du tissu ancien
Transport	satisfait	Déplacement a pied vu la proximité du centre ville
Equipements	satisfait	Proximité de tous les équipements de la ville (écoles –lycées– administration–commerces–lieux de détente – mosquée
Repères	satisfait	Le tribunal et la clinique internationale sont de vrais repères pour les habitants et les visiteurs
Espaces verts	insatisfait	inexistence des endroits pour les espaces verts -
Jardins et placette	insatisfait	Inexistence de jardins et placette
Cheminevements	satisfait	Trottoirs assez large et carrelé
Obstacles	satisfait	Pas d'obstacle – site ouvert et accessible à partir des différentes directions

Tableau n° 43 :Synthèse des appréciations des espaces à travers des critères de qualité source : auteur

b- Par rapport à l'échelle du quartier

Critères	Appréciation	Causes
Repères	satisfait	La forme en îlot constitue un bon repère par rapport à la cité des 200 logements conçue en bande
Aspect	satisfait	Aspect agréable et diversifié – architecture uniforme des bâtiments
Traitement de façade	insatisfait	Composition volumétrique et traitement de façade perceptible et agréable
Qualité de l'état physique du bâti	satisfait	Bonne et bien fini mise a part les couvre joint
Qualité du traitement du sol	satisfait	Trottoirs de 3 m de large et carrelé .voie de 8 m goudronné
Ambiance (bruit – odeur -vue- paysage	insatisfait	Détournement des logements de leur vocation initiale pour des activités libérales (notaire – avocats huissiers) vu la proximité du tribunal
Commerce et services	satisfait	proximité de la totalité des équipements Les locaux commerciaux existant au niveau d'une partie des rdc des bâtiments ne sont pas fonctionnels

Tableau n° 44 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du quartier source : auteur

c- Par rapport à l'échelle du logement

Critères	Appréciation	Causes
seuil	satisfait	Les accès et seuils sont bien marqués par le traitement de l'entrée des blocs
intimité	insatisfait	L'intimité est brisée par la présence des clients des avocats et notaires installés dans les logements
sécurité	satisfait	Proximité de la sûreté de daïra
Stabilité sociale	satisfait	Les logements sont prisés dans cette cité ce qui pousse à une certaine stabilité des occupants
agencement	satisfait	L'agencement en forme d'îlot semi ouvert est fortement apprécié
superficie	insatisfait	L'insatisfaction concerne surtout la taille de la cuisine
isolation	insatisfait	L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en vue du climat de la région ou les écarts de températures sont importants
ventilation	satisfait	La distribution des espaces et leur agencement assurent une bonne ventilation des logements en plus des ventilations hautes et basse au niveau de la

		cuisine
humidité	satisfait	Pas de trace d'humidité vue l'absence de murs en béton .Enduit sur mur et plafond en plâtre
ensoleillement	satisfait	Bonne orientation de la majorité des logements qui ont au moins deux heures d'ensoleillement
confort acoustique – visuel – olfactif	insatisfait	Va et vient des voitures des clients des avocats qui squattent les parkings – non aménagement de l'intérieur de l'îlot
alimentation en énergie gaz – électricité - téléphone- parabole)	satisfait	Existence de l'ensemble des réseaux de viabilité
alimentation en eau	insatisfait	Alimentation 1 jour sur deux

Tableau n° 45 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du logement
source : auteur

VI-5- 3° cas d'étude 170 logements Promoteurs privés

Promoteurs Prives : 3 Promoteurs Privés

1° Promoteur – 50 logements LSP

2° Promoteur – 50 logements LSP

3° Promoteur – 70 logements LSP

Programme et localisation :

170 logements LSP implantés au niveau du POS 4 B îlot 1 à Chelghoum .

Le programme de réalisation de 170 logements LSP confié à trois promoteurs privés s'inscrit dans le cadre du programme quinquennal 2005/2009.

VI-5-1- Consistance du projet

Le programme se compose de 170 logements LSP repartis comme suit :

- 85 logements de type F3

- 85 logements de type F4

Ils sont repartis sur 17 bâtiments dont 15 en immeuble barre et 02 en immeuble d'angle.

VI-5-2- Situation

Le projet est implanté au niveau du plan d'occupation des sols 4 B ilot n°1 qui se trouve à l'intérieur du périmètre urbain à la sortie nord de la ville le long de la route nationale n° 100.

Le terrain d'assiette s'étale sur une superficie de 9469.00 m² et forme un îlot limité par :

- Au Nord : îlot n° 02
- Au Sud : réserve pour équipement
- A l'Est : route nationale n° 100
- A l'Ouest : Hôpital 120 lots

VI-5-3-Assiete foncière (Nature juridique et prix de cession du terrain)

C'est un terrain domanial qui a été cédé au promoteur à prix de 7000.00 da/m² avec un abattement de 80 % , ce qui a abouti à un prix final égal à 1400.00 da/m².

VI-5-4-Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre du plan d'occupation des sols POS 4B .

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

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

- respect de la forme de l'îlot
- respect de la hauteur du rez de chaussée limitée à 4 m et destiné pour le commerce tertiaire.
- respect de la galerie commerçante qui longe le rez de chaussée des bâtiments avec une largeur de 2.5 m.
- respect de la forme de l'arc de la galerie commerçante ainsi que la forme des poteaux qui sont circulaire.
- respect du coefficient d'emprise au sol CES, qui fixe la hauteur des bâtiments à R+5.
- respect des accès aux blocs des logements qui se fait à partir de l'espace Intérieur de l'îlot.
- respect des places de stationnement ainsi que les espaces verts.

VI-5-5- Structure physique du projet – Plan de masse

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 170 logements LSP s'est faite en conformité avec la forme prévue par le POS c'est-à-dire un îlot avec deux accès vers son centre.

Les dix sept bâtiments prennent leurs accès à partir de ce noyau central qui constitue un espace semi privatif destiné uniquement pour les acquéreurs inscrit dans ce programme .Il abrite outre les parkings, les espaces de jeux et de détente pour les enfants dont l'aménagement est à la charge des promoteurs.

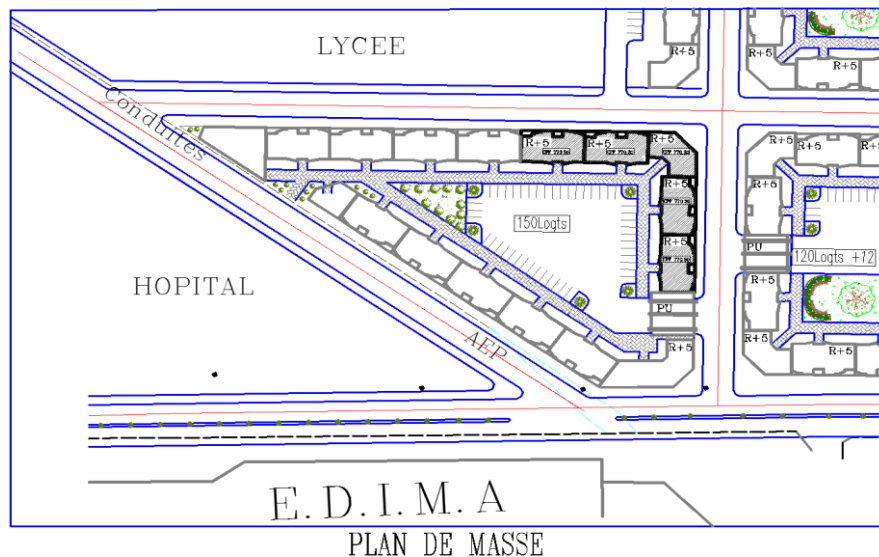


Figure N° 24 : plan de masse 170 logts lsp 3° cas d'étude (fait par auteur)

VI-5-6- Les immeubles

Le programme est repartie sur dix sept immeubles dont

- 02 bâtiments d'angle avec 2 logements par palier
- 15 bâtiments barre avec 2 logements par palier

Le rez de chaussée des bâtiments est réservé pour le commerce tertiaire, qui se présente sous la forme de 20 locaux ouverts vers l'extérieur de l'îlot donnant sur une galerie couverte de 2.5 m de large.

Les bâtiments ont cinq niveaux - R+5



Figure N° 25 : photo sur bâtiment d'angle (fait par auteur)

VI-5-7- Les logements

2- Bâtiments d'angle

1° Type - 02 logements de type F3 – F3 par palier

Tableau des surfaces des logements

DESIGNATION	TYPE DE LOGEMENT
	F3
SEJOUR	20.75 m2
CHAMBRE 1	11.10 m2
CHAMBRE 2	11.45 m2
CUISINE	9.60 m2
SALLE DE BAIN	4.80 m2
WC	1.80 m2
HALL	8.30 m2
RANGEMENT	1.08 m2
Surface Habitable	68.88 m2
SECHOIR	3.20 m2
BALCON	1.80 m2
Surface Utile	73.82 m2
Cage d'escaliers	13.47 m2

Tableau n° 46 : Surfaces bâtiment barre du 3° cas d'étude (Fait par auteur)

Bâtiments d'angle Type 01

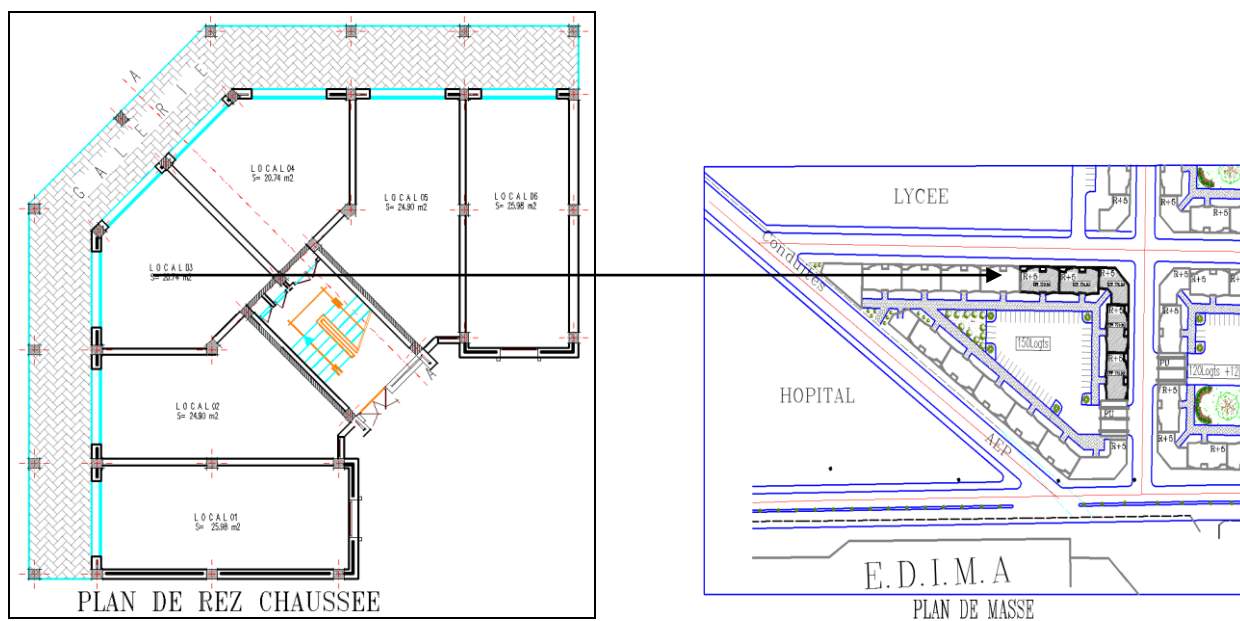


Figure n° 26 : Plan RDC bâtiment Angle type 1 + Plan de masse 170 logements LSP - 3° cas d'étude (fait par auteur)

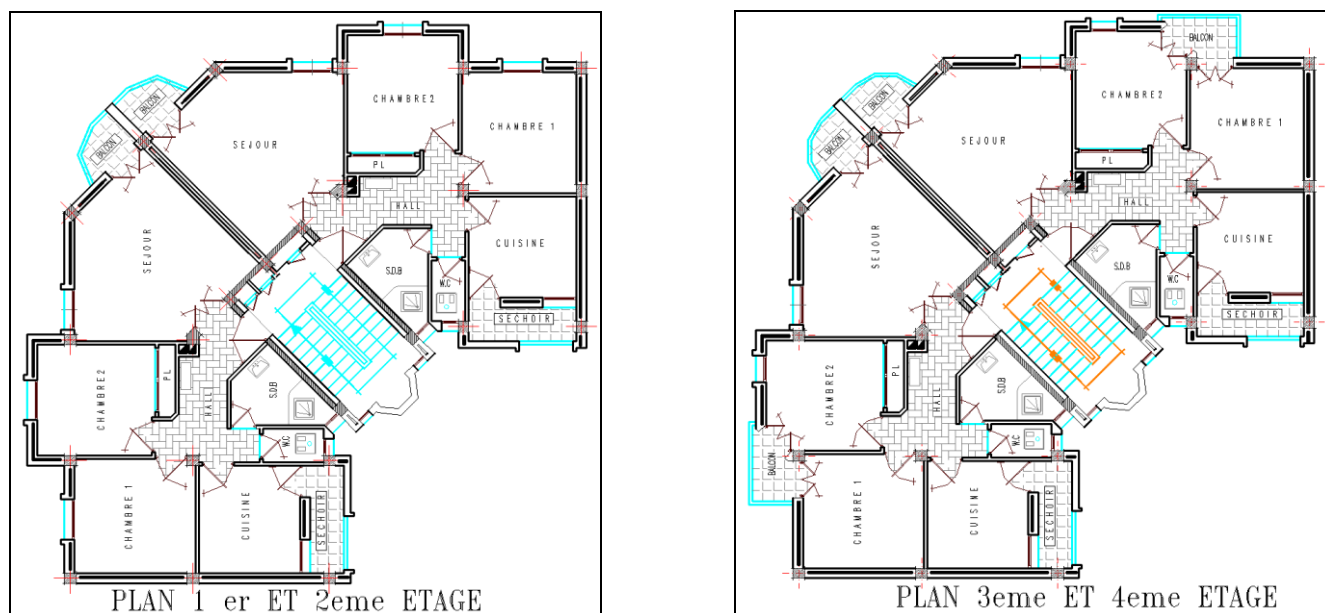


Figure n° 27 : Plan étage 1-2-3-4 - bâtiment angle type 1 - 3° cas d'étude (fait par auteur)

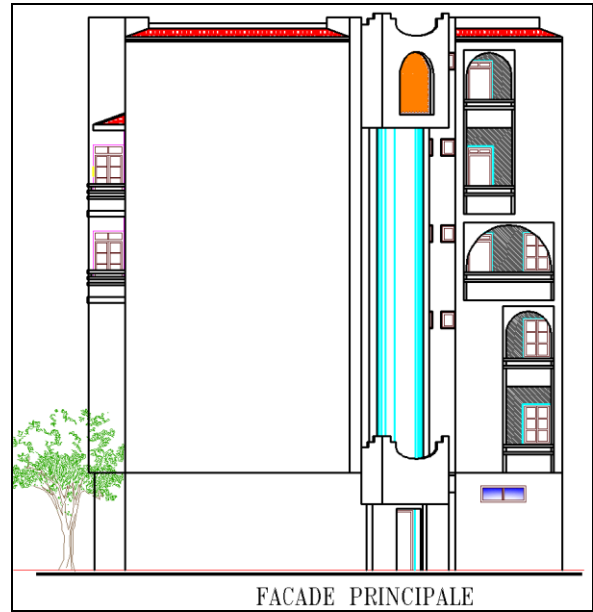
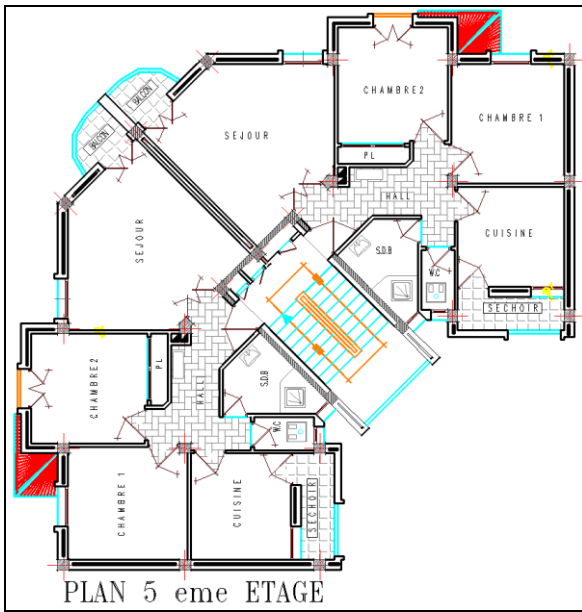


Figure n° 28 : Plan étage 5 + façade principale bâtiment angle type 1 - 3° cas d'étude (fait par auteur)

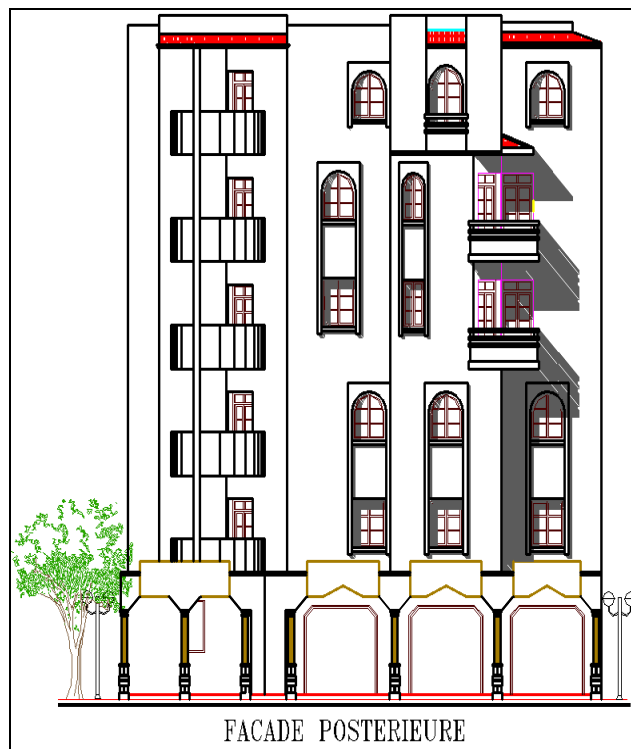


Figure n° 29 : façade postérieure bâtiment angle type 1 - 3° cas d'étude (fait par auteur)

2° Type – 02 logements de type F3 – F4 par palier

Tableau des surfaces des logements

DESIGNATION	TYPE 1	TYPE 2
	F3	F4
SEJOUR	20.83 m2	20.43 m2
CHAMBRE 1	10.15 m2	11.16 m2
CHAMBRE 2	14.57 m2	11.47 m2
CHAMBRE 3	/	10.85 m2
CUISINE	8.66 m2	8.89 m2
SALLE DE BAIN	4.80 m2	5.81 m2
WC	1.50 m2	1.90 m2
HALL	14.40 m2	11.27 m2
RANGEMENT	0.81	/
Surface Habitable	75.72 m2	81.78 m2
SECHOIR	3.36 m2	4.07 m2
BALCON 1	4.62 m2	3.35 m2
Surface Utile	83.70 m2	89.20 m2
Cage d'escaliers	18.50 m2	

Tableau n° 47 : Surfaces bâtiment barre du 3° cas d'étude (Fait par auteur)

Bâtiments d'angle Type 02

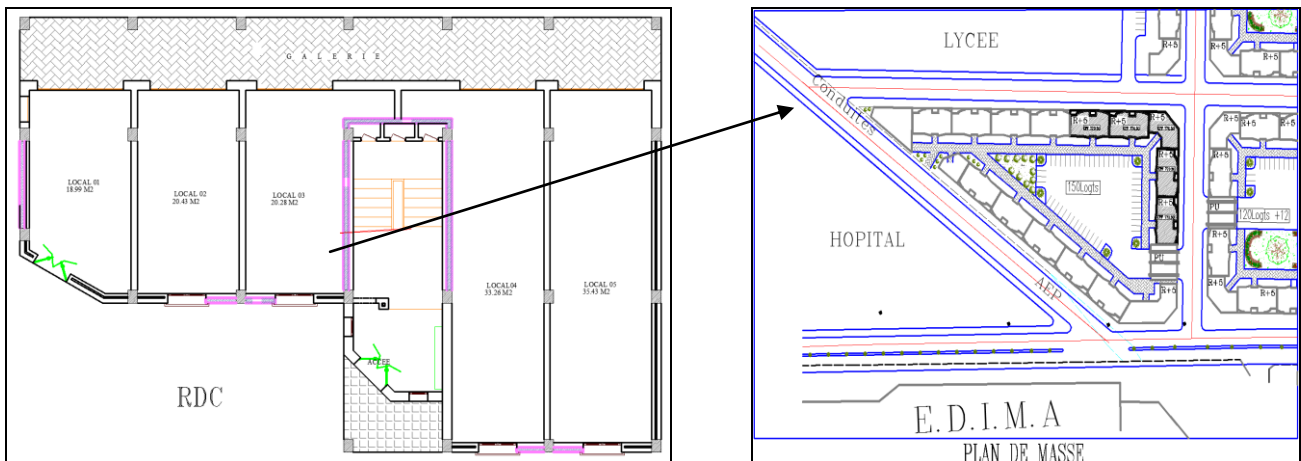


Figure n° 30 : Plan RDC bâtiment Angle type 2 + Plan de masse 170 logements LSP - 3° cas d'étude (fait par auteur)

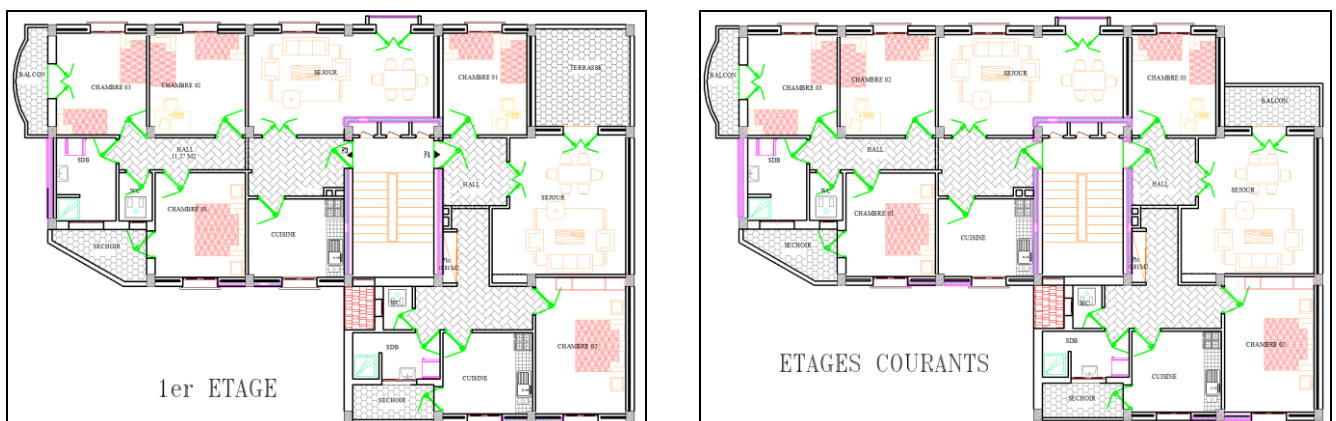


Figure n° 31 : Plan étage 1+ étage courant bâtiment angle type 2 - 3° cas d'étude (fait par auteur)



Figure n° 32 : façade principale + façade postérieure bâtiment angle - type 2 - 3° cas d'étude (fait par auteur)

2- Bâtiments barre –

- 1° Type - 02 logements de type F3 – F4 par palier

Tableau des surfaces des logements du 1° étage

DESIGNATION	TYPE 1	TYPE 2
	F3	F4
SEJOUR	16.33 m2	16.37 m2
CHAMBRE 1	12.07 m2	12.07 m2
CHAMBRE 2	10.74 m2	10.74 m2
CHAMBRE 3	/	10.05 m2
CUISINE	8.40 m2	12.06 m2
SALLE DE BAIN	4.00 m2	5.20 m2
WC	1.97 m2	1.51 m2
HALL	9.10 m2	10.57 m2
RANGEMENT	1.72 m2	1.72 m2
Surface Habitable	64.31 m2	80.29 m2
TERRASSE	12.44m2	12.44 m2
BALCON	4.14 m2	4.14 m2
Surface Utile	80.89 m2	96.68 m2
Cage d'escaliers	15.40 m2	15.40 m2

Tableau n° 48 : Surfaces 1^{er} étage bâtiment barre du 3° cas d'étude (Fait par auteur)

Tableau des surfaces des logements des étages 2-3-4-5

DESIGNATION	TYPE 1	TYPE 2
	F3	F4
SEJOUR	16.33 m2	16.37 m2
CHAMBRE 1	12.07 m2	12.07 m2
CHAMBRE 2	10.74 m2	10.74 m2
CHAMBRE 3	/	10.05 m2
CUISINE	8.40 m2	12.06 m2
SALLE DE BAIN	4.00 m2	5.20 m2
WC	1.97 m2	1.51 m2
HALL	9.10 m2	10.57 m2
RANGEMENT	1.72 m2	1.72 m2

Surface Habitable	64.31 m2	80.29 m2
SECHOIR	3.63m2	3.50m2
BALCON	4.14 m2	4.14 m2
Surface Utile	72.08 m2	87.93 m2
Cage d'escaliers	15.40 m2	15.40 m2

Tableau n° 49 : Surfaces 2°-3°-4° - 5° étage bâtiment barre du 3° cas d'étude (Fait par auteur)

Bâtiments barre

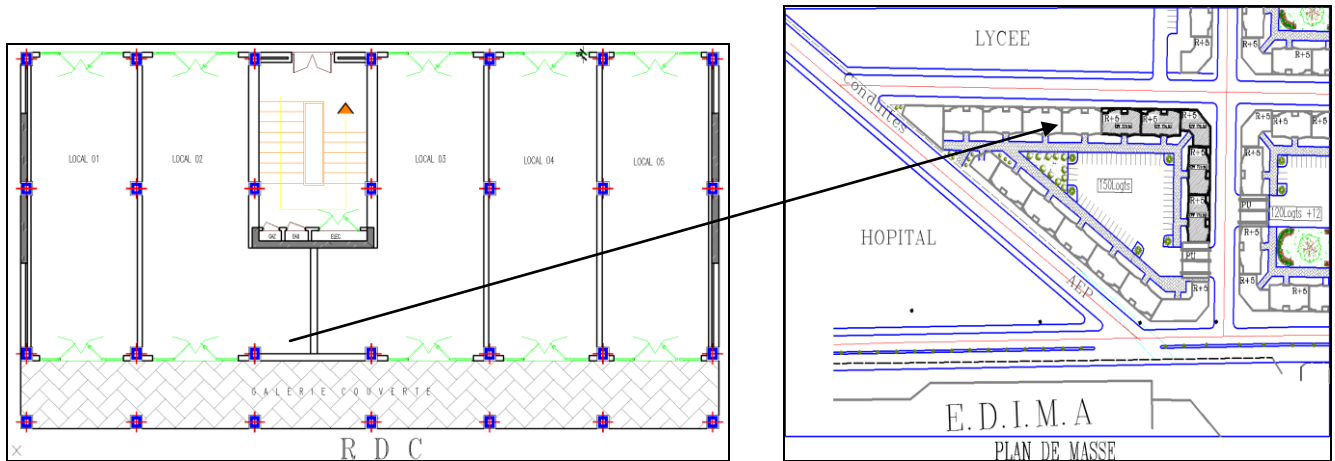


Figure n° 33 : Plan RDC bâtiment Barre + Plan de masse 170 logements LSP - 3° cas d'étude (fait par auteur)

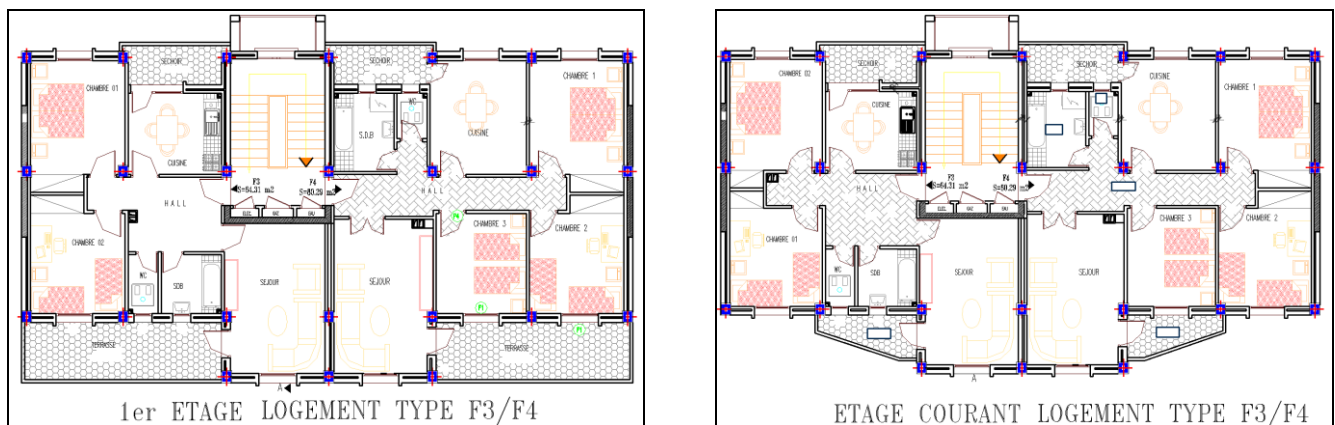


Figure n° 34 : Plan 1° étage + étages courant bâtiment barre (Fait par l'auteur)

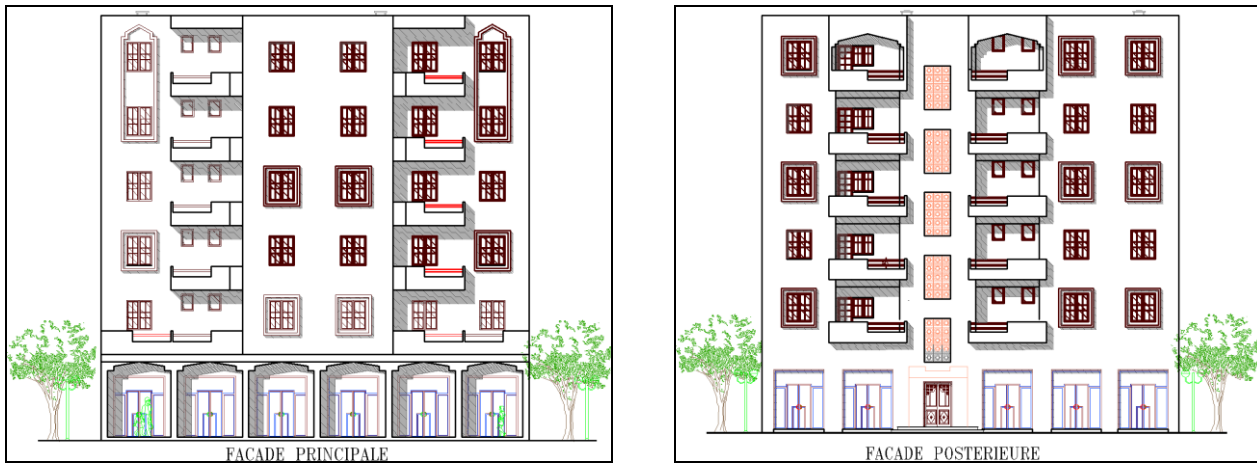


Figure n° 35 : Façade principale et postérieure 3° cas d'étude (Fait par l'auteur)

VI-5-8- Système constructif et moyens de réalisation

Les logements sont construits sur un système traditionnel poteaux – poutres avec un remplissage en brique creuse.

Les travaux ont été réalisés par les promoteurs eux-mêmes gérants d'entreprises de réalisation en tous corps d'état.

Les délais de réalisation fixés à 18 mois ont été respectés.

VIABILISATION

Les logements sont viabilisés en totalité cela est dû au fait que les travaux de viabilisation du site du POS 4B (réseaux primaires et secondaires), ont été lancés par la direction de l'urbanisme, en parallèle avec les travaux de réalisation des logements.

De ce fait, le raccordement aux différents réseaux d'assainissement, d'eau potable, de gaz, d'électricité et même du réseau téléphonique en fibre optique, s'est effectué d'une manière automatique.

Les logements ont été réceptionnés et remis aux acquéreurs totalement viabilisés.

Quant aux réseaux tertiaires qui sont à la charge du promoteur, ils ont été réalisés d'une manière assez correcte.

Un problème réside encore à ce jour malgré la livraison des logements et concerne les aménagements de l'intérieur de l'îlot (voirie – parkings – aire de jeux – éclairage public) qui ne sont pas toujours réalisés.

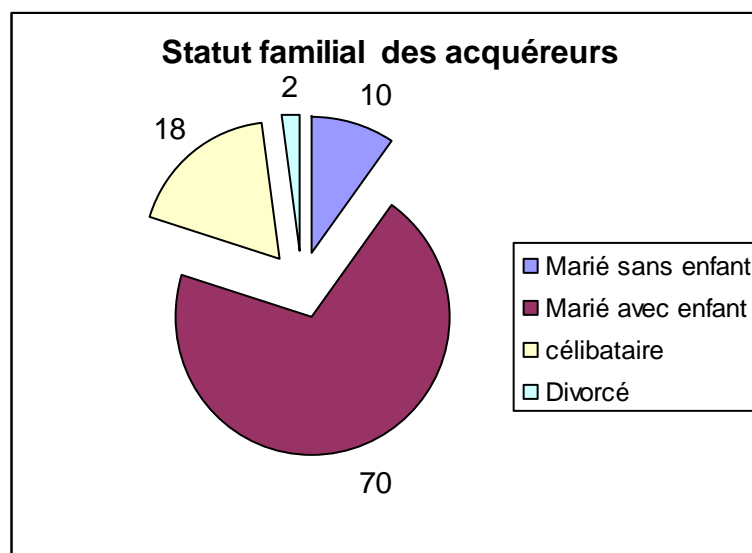
Cette fuite en avant des promoteurs trouvera sa solution par la non délivrance du certificat de conformité et par la même la libération de la dernière tranche de l'aide de l'état par la CNL.

VI-5-9- Structure sociale des habitants

1- Statut familial des acquéreurs

	Marié sans enfant	Marié avec enfant	célibataire	Divorcé
TAUX	10 %	70 %	18 %	02

Tableau n° 50 : Statut familial des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)



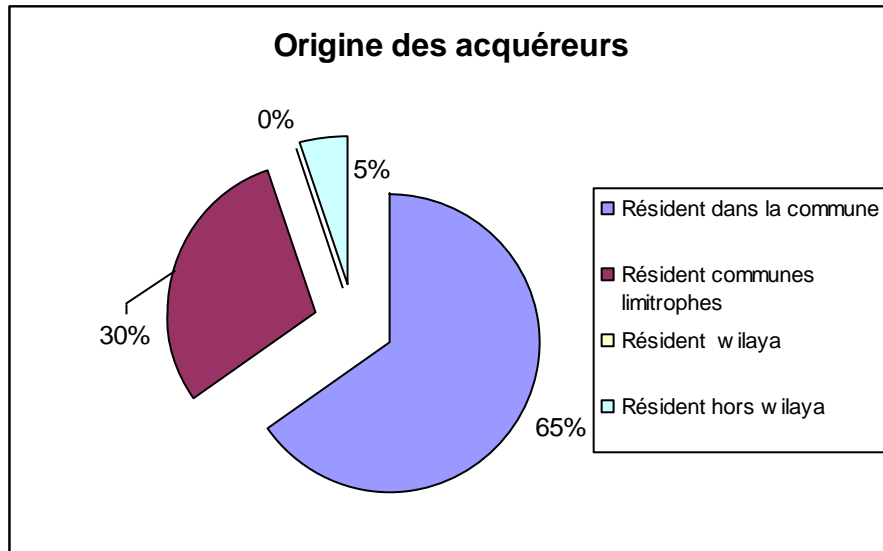
Graphique n° 15 : Statut familial des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)

2- Origine des acquéreurs

L'étude de la liste des acquéreurs au niveau de ce programme des 170 logements LSP nous indique que 65 % sont des résidents de la commune, 30 % sont originaires des communes limitrophes (Ain melouk – Benyahia Abderahmane – Ouled Khelouf – M'chira – Tadjenanet – Ferdjioua) le reste c'est-à-dire 5 % sont des résidents wilaya.

Origine	Résident dans la commune	Résident communes limitrophes	Résident wilaya	Résident hors wilaya
TAUX	65 %	30 %	/	05 %

Tableau n° 51 : Origine des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 16 : Origine des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)

Ces résultats nous indiquent l'attractivité de la ville qui est un pôle en pleine expansion, situé sur deux axes importants (RN 5 + autoroute) à 50 km de Constantine et 70 km de Sétif.

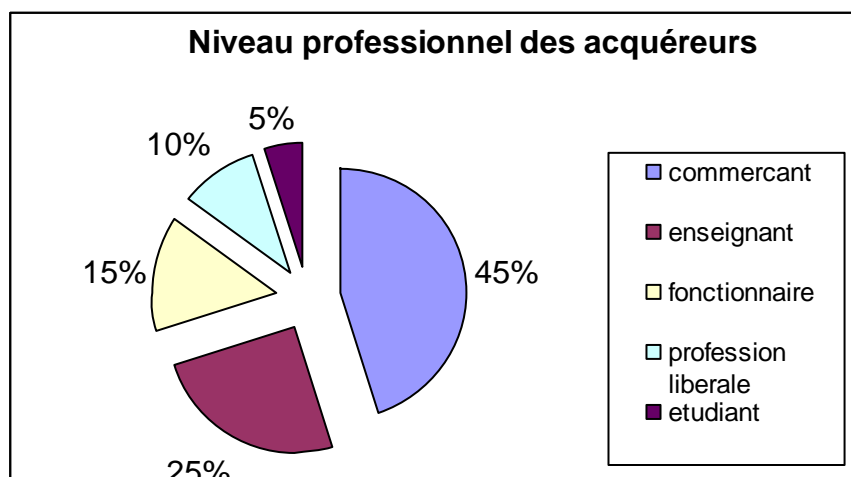
D'autre part la non exigence du certificat de résidence lors de la souscription, a ouvert la porte aux gens qui ne résident pas dans la commune. Cette frange se compose des habitants des autres communes et des résidents des autres wilayas.

D'autre part on a constaté que certains blocs sont occupés en totalité par des gens de la même famille et ayant un lien de parenté avec le promoteur.

3- Niveau professionnel des acquéreurs

	commerçant	enseignant	fonctionnaire	Profession libérale	étudiant
TAUX	45 %	25 %	15 %	10	05

Tableau n° 52 : Niveau professionnel des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)

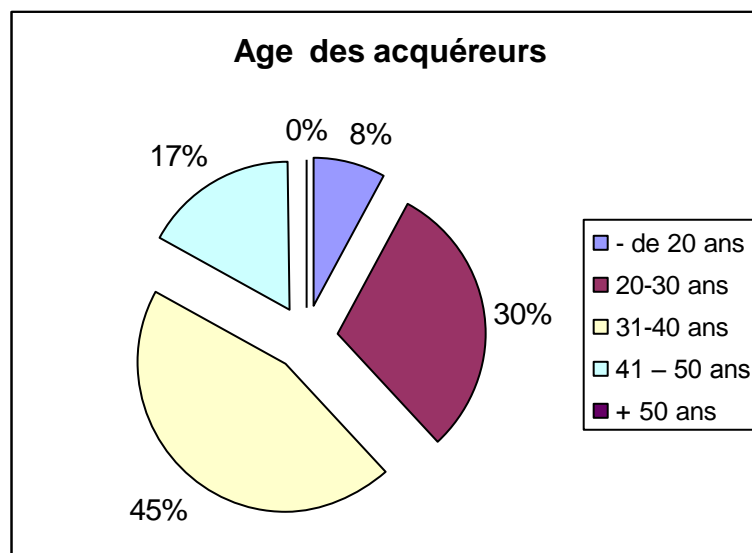


Graphique n° 17 : Niveau professionnel des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)

4- Age des acquéreurs

	- de 20 ans	20-30 ans	31-40 ans	41 – 50 ans	+ 50 ans
TAUX	08 %	30 %	45 %	17	/

Tableau n° 53 : Age des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 18 : Age des acquéreurs du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)

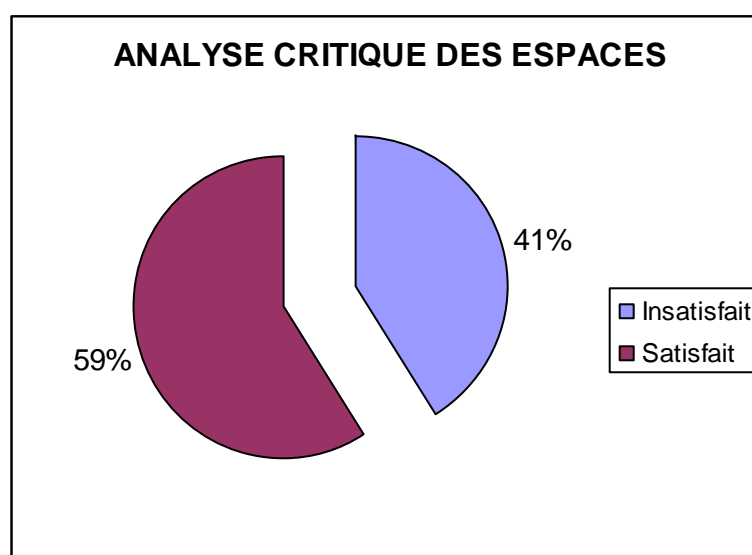
VI-5-10- Analyse critique des espaces

Sur la base des résultats d'une enquête menée sur un échantillon représentant 40 % des habitants de ce programme qui ont rempli une fiche d'évaluation et d'appréciation sur les caractéristiques de leur logement , après cinq années d'occupation , il ressort ce qui suit :

	Insatisfait	Satisfait
Grandeur du logt	10	40
Taille du séjour	08	42
Taille des chambres	15	35
Taille de la cuisine	30	20
Taille salle de bain	31	14
Taille et forme du hall	06	44
Ventilation mécanique	08	42
Ensoleillement	09	41
Revêtement du sol	40	10
Revêtement salle de bain	45	05

Enduit des murs	20	30
Type de Fenêtres	17	33
Sécurité du logt	37	13
Chasse d'eau-WC	15	35
Eau potable	00	50
Descentes eaux usées	14	34
Parties communes	10	40
Total	372	528
Total %	41 %	59 %

Tableau n° 54 : Analyse critique des espaces du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique n° 19 : Analyse critique des espaces du 3° cas d'étude (fait par l'auteur)

Il ressort de l'analyse des résultats de l'enquête que 59 % des acquéreurs sont satisfaits de leur logement contre 41 % d'insatisfait.

1- Les façades

Les façades présentent un traitement particulier qui se détache par rapport aux autres îlots, il procure le sentiment d'identification aux occupants de l'unité d'habitation qui n'ont plus à s'identifier à un numéro mais à un aspect, à un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Les façades tiennent compte des orientations des chambres et du niveau d'ensoleillement et de la protection des vents dominants.

Un jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, surtout dans le dernier niveau, la forme des ouvertures des fenêtres, les séchoirs, font varier l'aspect des édifices et valorisent le paysage urbain.

Le traitement adopté constitue un obstacle pour toutes éventuelles et grosses transformations des façades par les occupants.



Figure n° 36 : Photos sur façade d'ensemble du 3° cas d'étude

source : auteur

2- Parties communes

Les cages d'escaliers et les terrasses qui représentent les parties communes des bâtiments sont dans un état convenable. L'entrée des blocs se fait à partir de l'espace central formant l'espace semi privatif de l'îlot.

Des initiatives citoyennes ont permis la pose de serrure pour les portes d'entrée pour éviter toute intrusion. La minuterie des blocs est en état de fonctionnement.

3- Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs sont restés à leur état initial tel que livrés par le promoteur.

Aucune initiative n'est venue de la part des habitants pour l'entretien ou la plantation de nouveaux arbres.

L'éclairage extérieur de l'intérieur de l'îlot n'existe pas.



Figure n° 37 : Photos sur espace interne

source : auteur

4- Etat des viabilités

L'état de la viabilisation du site est bon, l'éclairage public fonctionne, l'alimentation en eau potable se fait en H24.

VI-5-11- Transformation et modification des logements

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

- 01 – couverture des terrasses des logements situés au premier étage.
- 02 – remplacement du carrelage par la dalle de sol
- 03 – remplacement de la faïence de la cuisine et de la salle de bain
- 04 – modification de la paillasse de la cuisine
- 05 – pose de faux plafond, de gorge et de rosace en plâtre
- 06 – pose de cadre en aluminium au niveau des séchoirs et balcons.
- 07 – pose de barreaudage métallique sur les fenêtres, balcons et séchoirs.
- 08 – pose d'une porte d'entrée métallique.
- 09 – pose de réservoir d'eau en plastique à l'intérieur des séchoirs.
- 10 – reprise de la peinture intérieure du logement

VI-5-12- Attitude et organisation des habitants

Les acquéreurs sont dans une attitude attentiste, seules quelques initiatives sont prises pour s'organiser en comité de quartier comme stipulé par les textes réglementaires.

Les acquéreurs ont transmis des requêtes à la direction du logement et des équipements publics concernant les travaux d'aménagement de l'intérieur de l'îlot et qui sont à la charge des promoteurs , suite à ça , un seul promoteur a entamé la réalisation.

Une partie des logements reste inoccupée et d'autres ont été loués comme logement. Aucune activité professionnelle ne s'est installée et cela s'explique par l'éloignement des logements par rapport au centre ville.

VI-5-13- Enseignements tirés de l'enquête

Il ressort des résultats de l'enquête de ce 3° cas d'étude que 59% des habitants sont satisfait de leur logement.

Les appréciations recueillies sur les critères déterminant sur la qualité des espaces que nous avons retenu nous donne les résultats suivants :

1-Par rapport à l'environnement

a- Situation

Critères	Appréciation	Causes
Situation	satisfait	proximité immédiate et dans le prolongement du tissu ancien desservis par un boulevard
Transport	satisfait	Déplacement par les taxis desservant l'hôpital Déplacement a pied vu la proximité du centre ville
Equipements	insatisfait	Manque flagrant d'équipements et surtout d'une école

		primaire
Repères	satisfait	Les portes urbaines et le nouveau hôpital sont de véritables repères pour les habitants et les visiteurs
Espaces verts	insatisfait	Non aménagement de l'intérieur de l'îlot par les promoteurs
Jardins et placette	insatisfait	éloignement du cours central et espace interne de l'îlot
Cheminements	satisfait	Trottoirs assez large et carrelé
Obstacles	satisfait	Pas d'obstacle – site ouvert et accessible à partir des différentes directions

Tableau N° 55: Synthèse des appréciations des espaces à travers des critères de qualité source : auteur

b- Par rapport à l'échelle du quartier

Critères	Appréciation	Causes
Repères	satisfait	Hôpital – portes urbaines – boulevard Nord de la ville – hauteur des bâtiments r+5
Aspect	satisfait	Aspect agréable et diversifié – chaque îlot a une architecture différente
Traitement de façade	insatisfait	Composition volumétrique et traitement de façade perceptible et agréable
Qualité de l'état physique du bâti	satisfait	Bonne et bien fini mise a part les couvre joint et les descentes des eaux usées au niveau des rdc
Qualité du traitement du sol	satisfait	Trottoirs de 3 m de large et carrelé .voie de 10 m goudronné
Ambiance (bruit – odeur -vue- paysage	satisfait	Eloignement par rapport aux voies à grand trafic. La hauteur des bâtiments permet d'avoir des vues agréables
Commerce et services	insatisfait	Manque flagrant d'équipements et des services. Le commerce tertiaire au niveau des rdc

Tableau N° 56 : Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du quartier source : auteur

c- Par rapport à l'échelle du logement

Critères	Appréciation	Causes
seuil	satisfait	Les accès et seuils sont bien marqués par le traitement de l'entrée des blocs
intimité	satisfait	L'intimité est préservé et renforcé par l'espace semi privatif que constitue le noyau central de l'îlot
sécurité	insatisfait	Inexistence d'un poste de police .recrudescence des vols par les délinquants issus des 180 logements sociaux limitrophe aux sites
Stabilité sociale	satisfait	Les logements sont prisés dans cette cité ce qui pousse à une certaine stabilité des occupants
agencement	satisfait	L'agencement autour d'un hall central est fortement

		apprécié et permet son aménagement
superficie	insatisfait	L'insatisfaction concerne surtout la taille de la cuisine
isolation	insatisfait	L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en vue du climat de la région ou les écarts de températures sont importants
ventilation	satisfait	La distribution des espaces et leur agencement assurent une bonne ventilation des logements en plus des ventilations hautes et basse au niveau de la cuisine
humidité	satisfait	Pas de trace d'humidité vue l'absence de murs en béton .Enduit sur mur et plafond en plâtre
ensoleillement	satisfait	Bonne orientation de la majorité des logements qui ont au moins trois heures d'ensoleillement
confort acoustique – visuel – olfactif	satisfait	La largeur des rues d'une emprise de 10 m avec des trottoirs de 3 m de chaque coté isole mieux les logements contre le bruit et les odeurs.
alimentation en énergie gaz – électricité - téléphone- parabole)	satisfait	la pose d'un réseau téléphonique souterrain en fibre optique permettant la connexion a Internet et la télévision numérique satellitaire permettra la suppression des paraboles sur les façades et la dégradation de l'étanchéité des terrasses
alimentation en eau	satisfait	Alimentation en H24

Tableau N° 57: Synthèse des appréciations des espaces par rapport à l'échelle du logement source : auteur





Figure N° 42 : Mauvaise conception et de réalisation des descentes source : auteur



Figure N° 43 : Etat des couvres joint source : auteur



Figure N° 44 : Types de transformations source : auteur



Figure 45 : Pose systématique du barreaudage source : auteur



Figure N° 46 : Qualité des espaces intermédiaires source : auteur

VI-6- Etude comparative entre un logement LSL – LSP – Promotionnel

Nous avons jugé utile pour compléter le travail de procéder à une comparaison entre un logement social, un logement socio promotionnel et un logement promotionnel réalisé dans l'emprise du POS 4 afin de dégager les différences et les similitudes entre les trois types de logements censés être différents du point de vue qualité architecturale.

Nous avons procédé de la même manière que pour les exemples déjà étudié par la remise d'un questionnaire à un échantillon pris parmi les habitants des logements sociaux et des logements promotionnels.

VI-6-1- Le logement social locatif LSL

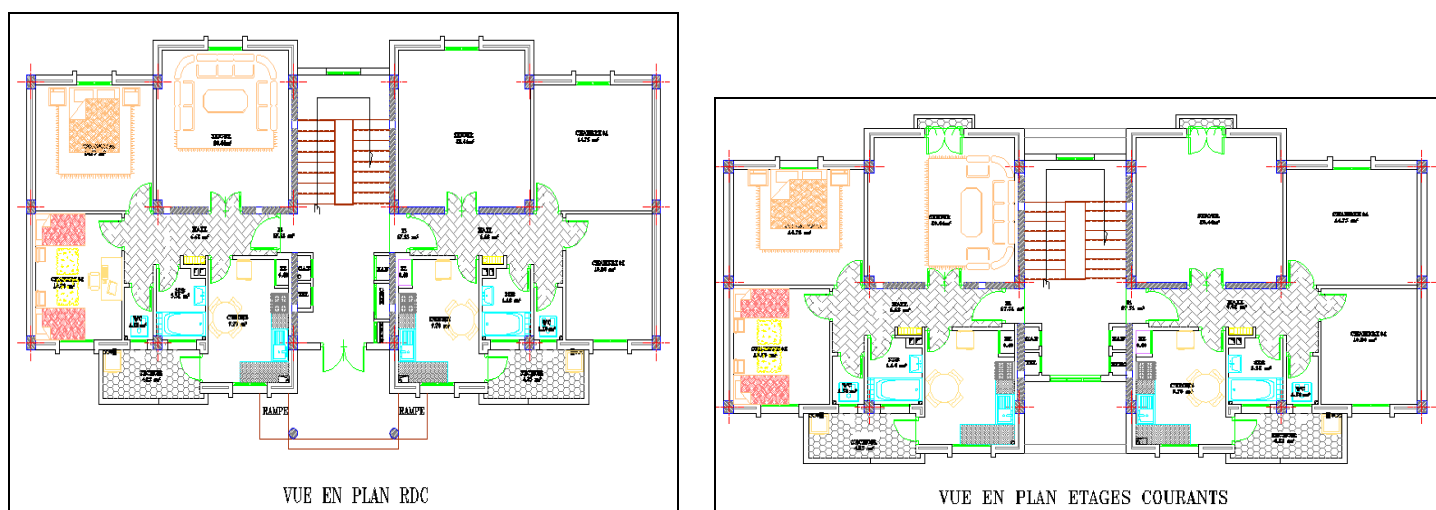


Figure n° 47 : Plan RDC + étage courant logement LSL (fait par l'auteur)

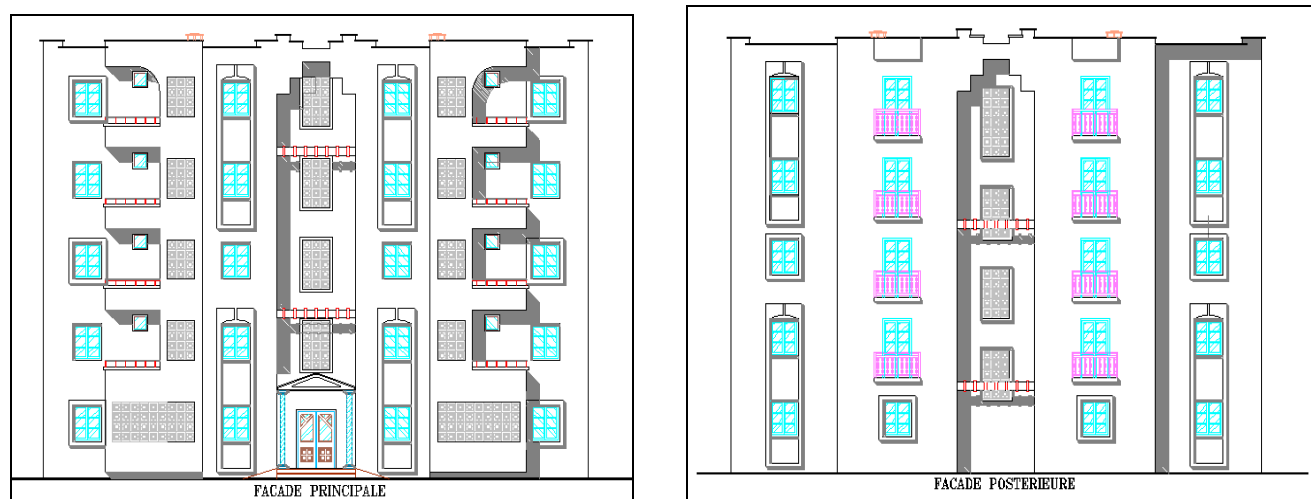


Figure n° 48 : façade principale + façade postérieure logement LSL (fait par l'auteur)

VI-6-2- Le logement promotionnel

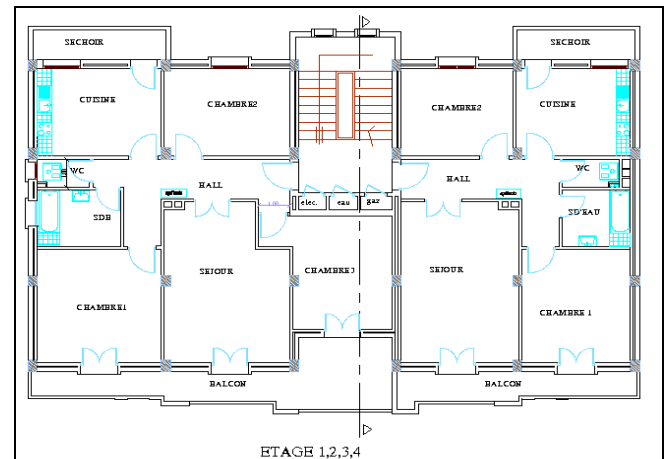
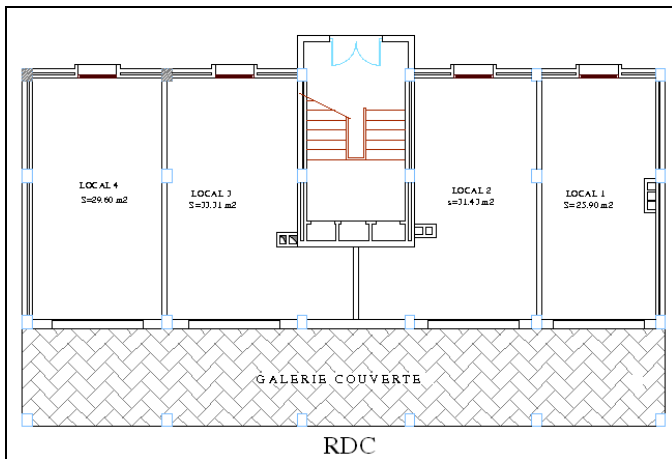


Figure n° 49 : Plan RDC + étage courant logement promotionnel (fait par l'auteur)



Figure n° 50 : façade principale + façade postérieure logement promotionnel (fait par l'auteur)

VI-6-3-Appréciations recueillies sur les critères déterminant sur la qualité des espaces

Par rapport à l'environnement	Type de logement			Observations
	LSL	LSP	Promotionnel	
Critères				
Situation	insatisfait	satisfait	satisfait	
Transport	insatisfait	satisfait	satisfait	
Equipements	insatisfait	insatisfait	insatisfait	
Repères	satisfait	satisfait	insatisfait	
Espaces verts	insatisfait	insatisfait	insatisfait	
Jardins et placette	insatisfait	insatisfait	insatisfait	
Cheminements	satisfait	satisfait	satisfait	
Obstacles	satisfait	satisfait	satisfait	

Par rapport à l'échelle du quartier	Type de logement			
	LSL	LSP	Promotionnel	Observations
Critères				
Repères	satisfait	satisfait	insatisfait	
Aspect	insatisfait	satisfait	satisfait	
Traitement de façade	insatisfait	insatisfait	satisfait	
Qualité de l'état physique du bâti	insatisfait	satisfait	satisfait	
Qualité du traitement du sol	insatisfait	satisfait	satisfait	
Ambiance (bruit – odeur -vue- paysage)	insatisfait	satisfait	insatisfait	
Commerce et services	insatisfait	insatisfait	insatisfait	
Par rapport à l'échelle du logement	Type de logement			
Critères	LSL	LSP	Promotionnel	Observations
seuil	insatisfait	satisfait	satisfait	
intimité	insatisfait	satisfait	satisfait	
sécurité	insatisfait	insatisfait	satisfait	
Stabilité sociale	insatisfait	satisfait	satisfait	
agencement	satisfait	satisfait	satisfait	
Superficie	insatisfait	insatisfait	satisfait	
Isolation	insatisfait	insatisfait	insatisfait	
Ventilation	insatisfait	satisfait	satisfait	
Humidité	insatisfait	satisfait	satisfait	
Ensoleillement	satisfait	satisfait	satisfait	
Confort acoustique – visuel – olfactif	insatisfait	satisfait	satisfait	
alimentation en énergie gaz – électricité - téléphone- parabole)	insatisfait	satisfait	satisfait	
Alimentation en eau	satisfait	satisfait	satisfait	

Tableau N° 58: Synthèse des appréciations des espaces par rapport aux trois échelles source : auteur

VI-7-Synthèse et interprétation des résultats de l'étude des différents cas d'étude. **Par rapport à l'environnement**

1- Situation

La localisation d'un projet par rapport aux centres urbains existants constitue le premier facteur déterminant dans la qualité de l'habitat. Sa proximité ou son éloignement par rapport du noyau ancien lui confère une valeur d'appréciation pour les nouveaux

habitants. Ainsi les résultats de l'enquête nous démontrent que la majorité des habitants sont satisfait de la localisation de leurs logements du fait qu'elle s'inscrit directement dans le prolongement du tissu existant et qu'elle se trouve le long d'un axe important qui est la route nationale n° 100.

L'insatisfaction des locataires des logements socio est du à la position de leurs cité qui se trouve à l'extrémité du POS.

2- Transport

Le transport est assuré par les taxis desservant le nouvel hôpital ainsi que par les minibus empruntant la route nationale. D'autre part la proximité du tissu ancien permet aux habitants de se déplacer à pied ou à vélo vue la morphologie totalement plate du relief de la ville.

3- Equipements

L'insatisfaction totale est le résultat de l'inexistence totale des équipements d'accompagnement dont la programmation et la réalisation n'ont pas suivi la celle des logements. Toutefois le commerce tertiaire existe et il est implanté au niveau des rez de chaussée des bâtiments.

3- Repères

Les repères existent et en force et ils sont matérialisés par le nouveau hôpital, la route nationale qui est devenu un boulevard à double voie, et accentués par les portes urbaines.

6- Espaces verts

Le taux d'insatisfaction est total et il est du l'absence des aires pour les espaces verts. Les espaces prévus à cet effet à l'intérieur des ilots, sont restés à l'abandon et aucune initiative citoyenne n'a vu le jour pour leur entretien.

7- Jardins et placette

Le cour central aménagé à cet effet, est venu répondre aux aspirations des habitants et a apporté l'élément naturel indispensable pour une qualité meilleur de tout aménagement urbain.

8- Cheminements

Les cheminements existent en force et s'étirent le long des galeries couvertes instaurer dans le règlement du POS et observer par la majorité des promoteurs. Ces espaces couverts assurent le déplacement des habitants à l'abri des pluies et du soleil.

9- Obstacles

Il n'existe aucun obstacle sur le site qui est librement accessible à pied ou en véhicule pour les habitants ou les visiteurs.

Par rapport à l'échelle du quartier

1- Repères

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

D'autre part les deux entrées de chaque îlot sont marquées par de petites portes urbaines qui leur sont spécifiques de part leur aspect et constituent de véritables repères et viennent renforcer la notion d'enclave résidentielle fermée.

2- Aspect

La conception en îlot a conférée au quartier un aspect très agréable qui a acquis l'adhésion des habitants des logements LSP et promotionnel à l'inverse des logements sociaux qui sont conçues en bande.

3- Traitement des façades

Le traitement des façades se caractérise par une absence d'harmonisation. Les éléments architecturaux sont utilisés d'une manière qui ne répond pas aux règles de l'esthétique comme le rythme, le rapport plein et vide, le contraste.

Ainsi des traitements superflus sont venus ajouter une lourdeur et une surcharge des façades en totale contradiction avec la règle d'or de l'architecture qui voit la beauté dans la simplicité.

4- Qualité de l'état physique du bâti

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

5- Qualité du traitement du sol

Les traitements du sol des trottoirs est en carrelage granito de 50x50 de bonne qualité posé sur une Chappe de béton légèrement armé en treillis soudé ce qui lui confère une assise stable et uniforme avec un sens d'écoulement vers les cunettes situées au niveau des trottoirs.

Le carrelage se présente sous différentes teintes ce qui permet d'adopter une mosaïque dans la pose du revêtement. Les trottoirs sont jalonnés de réservations pour la plantation d'arbres délimités avec des socles préfabriqués.

6- Ambiance (bruit – odeur-vue)

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

7- Commerce et service

L'insatisfaction des habitants est totale vu l'inexistence des équipements d'accompagnement sur le site et surtout l'absence d'une école primaire pour les enfants en âge de scolarité qui sont obligés de traverser le boulevard à grande circulation pour rejoindre les écoles se trouvant dans les quartiers limitrophes.

La pose de ralentisseurs a diminué considérablement les risques d'accidents.

Par rapport à l'échelle du logement

1- Seuil

Les accès et seuils des logements sont marqués par un décalage de 3 cm dans la pose du carrelage du palier et de l'intérieur du logement. Il n'y a aucun traitement spécifique mis à part la pose d'une porte métallique, d'une lampe d'éclairage, d'une sonnerie ou une boîte aux lettres.

2- Intimité

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

3- Sécurité

La sécurité est assurée par la porte principale du bloc et la deuxième porte métallique au niveau de l'entrée du logement. Des initiatives ont été réalisées par certains promoteurs qui se sont chargés de l'achat et la pose d'un modèle unique de portes métalliques à la charge des habitants .pour tous les logements au cours de la réalisation moyennant le paiement par les locataires des charges. Pour se renforcer encore d'avantage la pose de barreaudage au niveau des fenêtres, des balcons et séchoirs même situés au dernier niveau est devenue systématique. Toutefois l'inexistence d'un gardiennage et un poste de police de police dans la cité ont permis la recrudescence des vols par les délinquants issus des 180 logements sociaux limitrophe au site.

4- Stabilité sociale

Les logements sont prisés dans cette cité ce qui pousse à une certaine stabilité des occupants et cela est dû à la qualité des espaces extérieurs et des logements.

5- Agencement

L'agencement autour d'un hall est fortement apprécié car il permet son aux habitants de récupérer cette surface (minimum 7 m²) et l'aménager à leur convenance. La distribution par un couloir est trop décriée.

6- Superficie

L'insatisfaction est presque totale pour la taille des logements qui est loin des standards internationaux. En France elle est de 14 m²/ personne et d'un volume de 33 m³/personne. A noter que la hauteur sous plafond est fixée à 2.86 m dans la totalité des logements ce qui diminue du volume des espaces et de leurs proportions. La taille de la cuisine reste l'espace le plus décrié et poussent les habitants à aménager les séchoirs pour les intégrer à l'espace cuisine.

7- Isolation

L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur au vue du climat de la région ou les écarts de températures sont importants.

D'autre part la totalité des logements présentent des déperditions de chaleur très importantes à travers :

- les poteaux qui ne sont pas couvert par la lame d'air
- les murs en béton exigé par le règlement parasismique comme raidisseur assurant la stabilité de l'ouvrage et constitue un véritable pont thermique.
- les éléments décoratifs au niveau des façades réalisés soit en béton ou carrément par des briques posées d'une manière transversale (les trous orientés vers l'intérieur et l'extérieur).
- l'inexistence d'isolation thermique au niveau des planchers.

8- Ventilation

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

9- Humidité

Les habitants se plaignent de la présence de tache d'humidité et de moisissures et des décollement de la peinture des murs du à la mauvaise isolation des parties touchées par ce phénomène.

10- Ensoleillement

Bonne orientation de la majorité des logements qui ont au moins trois heures d'ensoleillement

11- Confort acoustique – visuel – olfactif

La largeur des rues d'une emprise de 10 m avec des trottoirs de 3 m de chaque côté isole mieux les logements contre le bruit et les odeurs.

12- Alimentation en énergie gaz- électricité- téléphone –parabole

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

13- Alimentation en eau

L'alimentation en eau est assurée en H24 grâce à la présence d'un réservoir de 2000 m³ situé à l'extrémité du périmètre du POS.

VI-8-ANALYSE CRITIQUE ET COMPARATIVE DES DIFFERENTS MODES DE PRODUCTION:

1- Aspect réglementaire :

1- Le Cahier des charges :

Dans les trois exemples que nous avons pris à savoir les logements sociaux locatifs LSL , les logements socio- participatif LSP et les logements promotionnels sont lancés sur la base d'un même cahier des charges et des prescriptions techniques

Il comporte :

- Un règlement du concours, qui fixe les droits du maître de l'ouvrage et des maîtres d'œuvre
- Un cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles des logements, leur surface, et les coûts prévisionnel du mètre carré habitable

De ce fait, on constate que le contenu du cahier des charges est très peu précis. Il comporte de nombreuses inconnues comme les caractéristiques du terrain, les clauses en matière d'architecture « du point de vue qualité », qualité des matériaux...etc. Cela nous ramène à une figure architecturale similaire ou identique. (Aucune prescription sur la qualité architecturale du cadre bâti ni la qualité des matériaux....)

De la on peut dire que bien qu'on a trois modes de production différents, on utilise les mêmes documents de base utilisés souvent pour le logement social.

2- Permis de construire : " un document officiel galvaudé"

Le permis de construire est instruit et délivré pour les trois modes de production par la direction de l'urbanisme ou par le président de l'assemblée populaire communale pour les

programmes de logements dont le terrain d'assiette se trouve à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols approuvé.

D'une façon générale, l'objet du permis de construire est d'amener toute personne désirant bâtir à observer les règles de construction et les règlements d'urbanisme,

Le dossier de demande de permis de construire comprend outre un dossier d'architecture complet avec plan de situation, plan de masse, les plans d'architecture, les coupes, les façades, plan des corps d'état secondaire, plan des voiries et réseaux divers, un dossier de génie civil qui sera approuvé ultérieurement par le CTC.

L'instruction du dossier se limite à une vérification du respect des règles générales d'aménagement et d'urbanisme et des règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation. Aucune réserve concernant l'organisation spatiale ou l'aspect des bâtiments n'est toléré.

3- le programme "espace et surface" :

La surface est un aspect essentiel de tout espace et particulièrement des logements, les limites tiennent aux conditions économiques et au prix à payer. Chaque opération a un programme propre à elle qui est défini suivant des spécificités de localisation, de fonctionnement, de financement, de délais et surtout de sa destination.

Donc, malgré la multiplicité des modes de production du logement, les appartements ont une taille relativement similaire (+ 3 m²) et la même consistance du programme :

DESIGNATION	LSL	LSP	PROMOTIONNEL
SEJOUR	20.44 m ²	20.00 m ²	21.36 m ²
CHAMBRE 1	14.75 m ²	12.00 m ²	14.00 m ²
CHAMBRE 2	10.80 m ²	12.15 m ²	11.16 m ²
CUISINE	9.70 m ²	10.03 m ²	11.39 m ²
SALLE DE BAIN	3.32 m ²	2.61 m ²	4.40 m ²
WC	1.50 m ²	1.30 m ²	1.85 m ²
HALL	6.62 m ²	7.10 m ²	9.19 m ²
RANGEMENT	0.40 m ²	/	/
Surface Habitable	67.53 m²	65.19 m²	73.35 m²
SECHOIR	4.85 m ²	2.76 m ²	3.99m ²
BALCON	0.60 m ²	8.15 m ²	7.56 m ²
Surface Utile	72.78 m²	76.10 m²	84.90 m²
Cage d'escaliers	22.08 m²	31.06 m²	16.66 m²

Tableau n° 59 : Surfaces logement social ,LSP , promotionnel

(Fait par auteur)

De tous ce qui précède, on peut dire que le programme des opérations de logements collectifs, se résume à une fiche technique qui désigne le type de logement avec les espaces et leurs surfaces. Il ne prend pas en considération les facteurs suivants :

- Le mode de production du logement (LSL, LSP, promotionnel)
- Le mode de financement.

- La localisation.

- Les délais

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

Compétence des intervenants :

1-Maître d'ouvrage :

La maîtrise d'ouvrage pour les différents modes de production du logement est assurée par la direction du logement et des équipements publics DLEP et les offices de promotion et immobilière OPGI comme maître d'ouvrage délégué. Ces deux structures se trouvent submergées par le nombre impressionnant de projets autres que le logement (école – lycée – hôpitaux – université etc.) à concrétiser dans les brefs délais obéissant à des considérations d'ordre politique.

Toute la préparation en amont (choix de terrain – étude de sol – programme – financement – expropriation des terrains) se trouve relégué au second plan.

L'absence de culture architecturale et urbanistique des maîtres d'ouvrages, mais aussi du habitants, des élus, des autorités administratives est souvent déplorée par les architectes, de même que le peu d'intérêt accordé à cet élément pérenne, constitutif de notre cadre de vie. Cette négligence est attribuée à diverses causes, notamment à l'absence, dans les programmes, des questions liées à l'architecture et à la ville, mais aussi au fait que le logement est souvent assimilé à un bien d'équipement, plutôt qu'à un élément constitutif de la ville et de l'urbanité.

2- Maître d'œuvre :

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

3-Les Moyens de Réalisation :

Pour aboutir à une qualité architecturale diversifiée du cadre bâti, il faut professionnaliser le secteur en agissant notamment sur le processus de production constitué essentiellement des deux composants suivant :

- Le matériau : un élément de la production, le point de départ du processus de production,

- l'entreprise de réalisation : un savoir faire et un atout.

A- les matériaux :

D'après les cas étudiés, on trouve dans les trois exemples que les matériaux utilisés dans

la réalisation des logements sont presque les mêmes (carrelage – faïence- boiserie)
L'utilisation des mêmes matériaux dans des logements de mode différent est due
plusieurs paramètres tel que :

- Absence des actions développées dans le domaine des matériaux de construction.
- L'insuffisance d'investissement dans le domaine des matériaux.
- Absence d'organisation et de régularisation des marchés.

B- l'entreprise de réalisation :

A travers l'enquête on constaté que la majorité des entreprises sont gérés par des personnes qui n'ont aucune qualification dans le domaine du bâtiment. Ceci complique le suivi des travaux par les architectes qui deviennent des conducteurs de travaux afin d'éviter une mauvaise exécution des prestations.

4- Prix du mètre carré

Que les logements bénéficient d'une aide de l'état ou qu'ils soient issus du secteur privé, l'argent est le nerf de la guerre. L'architecture se trouve au banc des accusés, qu'il s'agisse de dénoncer le coût excessif d'une façade ou la complexité des plans.

Le prix de revient de nos cas d'étude se décompose selon les rubriques suivantes :

- le prix d'achat du terrain
- les honoraires des bureaux d'études, suivi et contrôle, étude de sol publicité
- les frais de commercialisation et la marge du promoteur, lorsqu'il s'agit d'une opération privée.
- les taxes et impôts – droits d'enregistrement et publication des actes
- le coût des travaux.

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

	LSL	LSP	LPA	PROMOTIONNEL
Coût du mètre carré	27.000.00 da	30.000.00 da	45.000.00da	+ 50.000.00 da

Tableau n° 60 : Coût du mètre carré bâti des logements LSL- LSP-LPA-Promotionnel Source : Auteur

- Pour le logement social, il est impossible de parler de notion de qualité avec ce prix et cela se justifie par la destination de ce type de logements qui est la location.

- Concernant le logement social participatif dont le prix de cession a été plafonné à 2 million de dinars ne permet pas au promoteur de faire des bénéfices et de rentrer dans ces frais, il ne lui reste que les locaux commerciaux ou à défaut un mauvaise exécution des travaux. Le LPA est venu pour palier à ce contraste avec des prix de 45.000.00 da/m² non compris le cout du terrain mais avec d'autres exigences dans la qualité des logements.

Nous pouvons dire que malgré l'aide de l'état et la participation du bénéficiaire au paiement du logement, on arrive à un logement similaire à un logement social.

- En ce qui concerne le logement promotionnel, on constate que son prix est supérieur par rapport au logement social locatif et participatif, et cela est dû principalement au coût d'acquisition du terrain qui obéit aux règles du marché du foncier. Les rares opérations de promotion sont initiées par des promoteurs privés sur des terrains leur appartenant et le seul organisme public qui était habilité à faire de la promotion immobilière, en l'occurrence l'EPLF a été dissoute en 2007.

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

VI-9- Conclusion

A travers l'analyse et l'étude de trois modèles de logements sociaux participatif et leur comparaison avec deux autres modèles de logement qui sont le logement social locatif et le logement promotionnel 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 déterminée. 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 modes de production qui sont le social locatif le participatif le promotionnel aidé et le promotionnel. 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 autres 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 m². Elle fait totalement abstraction des facteurs déterminants et influents 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 prit on considération la réalité des prix des produits entrant dans la réalisation pour preuve et jusqu'à nos jour 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 secondaire laisse à désiré 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 conforme 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 sont propriétaire de leur bien et qu'ils ont une part dans l'indivision dans les cages d'escalier, terrasses, espaces semi privatif. On a remarqué qu'après deux années d'occupation seulement, les logements présentent des dégradations très importantes au niveau de ces espaces et ceci pose le problème de la gestion de ce large patrimoine construit à coût de milliard et pour lequel on n'a pas défini un mode pour sa gestion qui est le seul garant de sa durabilité et son amortissement dans le temps.

Pour sa part, l'habitant reste évasif sur ses appréciations sur la qualité de son logement et se confine derrière la porte blindé 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 du aux efforts importants consenti 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).

VI-10- Références

- 1- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU 2009 de la ville de Chelghoum Laid
- 2- Plan d'occupation des sols POS 4 B 2003 Chelghoum Laid
- 3- Kelkoul R .L 2011 « Qualité architecturale de l'habitat collectif Cas d'étude à Sétif » Magister Habitat Université de Sétif.
- 4- Rifi chems Sabah 2008 Mémoire de magister « Le logement collectif – mécanismes Pluriels pour une qualité architecturale singulière – Cas de la ville de Guelma »
- 5- Lariba Salah.2012. Mémoire de magister « Le logement social participatif LSP entre les aspirations des bénéficiaires et les limites d'une solution d'habitat Cas d'étude à Sétif »
- 6- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°01 ,juin 2008.
- 7- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°02 novembre 2008.
- 8- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°03 mars 2009.
- 9- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°04 septembre 2009.
- 10- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°05, mai 2010.
- 11- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°06, janvier 2011.
- 12- Agence nationale de l'urbanisme, bulletin d'information n°01, juin 2011.

VI-11-CONCLUSION GENERALE

La compréhension analytique et rétrospective des politiques précédentes ainsi que l'étude exhaustive de l'expérience actuelle en matière de production du logement nous permet de dire que les pouvoirs publics ont réussi à dynamiser le secteur. La préoccupation majeure qui était d'ordre quantitatif a apporté ses fruits, ainsi le parc logement évalué à 5 millions de logements a atteint le chiffre record des 7 millions d'unité à la fin du quinquennal 2005 -2009.

Quant au volet qualitatif, les résultats restent trop aléatoires, l'analyse de la conception de l'espace des logements LSL , LSP et promotionnel nous permet de dire que le niveau requis pour une bonne qualité architecturale, n'a pas été atteint.

Devant ce constat, nous pouvons définir les causes de ce semi échec aux contraintes qui agissent sur l'uniformité de la qualité architecturale :

1- contraintes juridiques :

Les nouveaux modes de production du logement, et en particulier du logement social participatif, sont encadrés d'un nombre important de textes en constante évolution qui se focalisent surtout sur le mode de financement et sa réalisation. On constate un trop plein de textes parfois contradictoires qui sont pris sans avoir établi de bilan quant à leur portée et leur degré d'application. D'autre part l'on constate le déficit flagrant en matière de textes réglementaires et normatifs déterminants la qualité spécifique à chaque type de logement.

1- contraintes professionnelles :

La multitude d'acteurs intervenant dans le long et difficile processus de réalisation des logement, allant du maitre d'ouvrage à l'entreprise en passant par le maitre d'œuvre ,dont l'interaction se trouve perturbé et devient parfois conflictuel . Cet état de fait est du au manque de coordination entre les différents intervenants et surtout au manque de textes définissant les prérogatives et délimitant le champ d'action de chacun.

Un nouveau acteur qui est le bénéficiaire, qui devient de droit partie prenante dans le processus puisqu'il participe financièrement à la réalisation de son logement , est totalement mis à l'écart et il n'est même pas consulté du moins dans la phase conception architecturale du projet.

C- Contraintes financières :

La contrainte financière qui de prime abord ne pose pas de problème puisque les réserves de l'état permettent le lancement de programmes de logement, mais elle est mal utilisé et se retrouve orientée vers le financement des travaux supplémentaires et complémentaires qui surgissent en cours de réalisation et qui sont du à une mauvaise

maturation des projets qu'on continue à financer sur la base de devis estimatifs sommaires (prix au mètre carré).

De ce fait on constate alors, que malgré la multiplicité des modes de financement pour chaque type de logement on aboutit à une qualité architecturale identique.

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

VI-12- Recommandations

Les recommandations que nous pouvons faire pour assurer une nette amélioration de la qualité qui ne doit pas être un slogan, mais une démarche qui peut être résumée en ce qui suit :

1- “La maîtrise d’ouvrage”

Sur le plan réglementaire :

- redéfinir et clarifier les missions de maîtrise d’ouvrage ; apporter plus de souplesse en matière de réglementation des marchés publics en termes de procédures et de seuil des montants des marchés et des procédures de paiement des travaux et des prestations ;
- définir une rémunération appropriée de la maîtrise d’ouvrage déléguée
- instituer une assurance maîtrise d’ouvrage pour couvrir les risques non prévus par la garantie décennale.
- prévoir les normes minimales de qualité, notamment en ce qui concerne les aspects liés au confort (thermique, acoustique, etc....)
- créer la mission d’assistance à la maîtrise d’ouvrage
- encourager la réorganisation des entreprises en groupement d’entreprises et de bureaux d’études aptes à assumer toutes les missions permettant au maître d’ouvrage de jouer son rôle

Mise à niveau des personnels de maîtrise d’ouvrage :

- mettre en place des plans de formation
- créer un cursus universitaire spécialisé dans le métier de la maîtrise d’ouvrage
- relever les niveaux de rémunération de manière à attirer les compétences.

Sur le plan technique :

- donner plus d’importance au volet maturation des projets et à la programmation des tâches dévolues à chaque mission.

2- Recommandations “La maîtrise d’oeuvre”

- mise en place d’une réglementation portant définition des missions, des acteurs, des relations et des responsabilités
- réviser les modalités d’exercice et de rémunération, particulièrement celle de la mission

suivi et contrôle des travaux

- mettre en place un code de la construction ;
- classer les bureaux d'études selon un référentiel de qualité pour la maîtrise d'oeuvre
- encourager la spécialisation des bureaux d'études techniques
- adapter la formation aux besoins réels du secteur de la construction
- consacrer une phase de programmation devant aboutir à l'élaboration du cahier des charges d'appel d'offres pour la mission de maîtrise d'oeuvre.

3- Recommandations "Matériaux et produits"

- respecter les lois et les règlements et des produits entrant dans la construction
- compter sur une assurance "qualité" intrant à exiger des fournisseurs de matériaux et produits sensibles
- définir les spécifications techniques basées sur des exigences normatives
- obliger la vérification de la conformité des produits importés
- introduire les exigences environnementales pour la fourniture des matériaux et produits de construction

4-Recommandations "Systèmes constructifs et réalisation"

- moderniser le système constructif traditionnel à travers l'utilisation de moyens de réalisation adéquats
- encourager la diversification des systèmes constructifs et les adapter aux conditions locales (ex : maçonnerie chaînée, utilisation des matériaux locaux, coffrages modulaires, tables, préfabrication des façades, charpente métallique,)
- réhabiliter et moderniser les métiers du bâtiment à travers des formations internes et externes
- encourager l'élaboration de plan qualité pour les entreprises de réalisation à travers des incitations financières
- réviser de manière approfondie les cahiers des charges de réalisation
- étendre la mission de contrôle technique de la construction aux corps d'état secondaires et aux équipements
- intégrer le coût de la qualité dans les prix unitaires (BPU)
- encourager l'utilisation des nouveaux matériaux dans les lots de parachèvement de l'ouvrage (étanchéités, enduits, peinture, revêtements)
- étendre la qualité au-delà du cadre bâti (aménagement extérieur et VRD)

BIBLIOGRAPHIE GENERALE

- 1-Abdelkafi.J, 1980 : « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie » .p114. paris. Technique et architecture N°329.
- 2- Amos R 1972 « pour une anthropologie de la maison ED Dunod .Paris
- 3-Amran .M, 2007 : « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.
- 4-Aourra .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de Constantine.
- 5- Arnold. F, 1996 : « Le Logement collectif», Paris, Le Moniteur.
- 6- Bahlouli .M, 2000 : « Politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie ». Magistère. Urbanisme. EPAU.
- 7- Bass-Oulu . Levy .JC.
- 8- Bouhaba M, 1988 « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », C.N.R.S , Paris .
- 9- Bouhaba M, 1988 OP CIT.
- 10- Benamrane .D 1980 « Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », SNED ,Alger ,P27.
- 11- Bendaace N .2003 « Le lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid » Magister Urbanisme .Université de Constantine
- 12- Benmatti. N.A 1982 « L'habitat dans le tiers monde, cas de l'Algerie » SNED, Alger
- 13- Benrachi.B, Houari.H, 2002 : « Exigences techniques dans la construction et la réglementation ». Université de Constantine. Sciences et technologie. N°18
- 14- Bensebaini. T « Production du cadre bâti en Algérie : de la planification centralisée à la participation citoyenne » Magister Habitat Université de Constantine
- 15-Brausch.M et Emery. M, 1996 : « L'Architecture en questions ». 15 entretiens avec des architectes, Paris, Le Moniteur.
- 16-Bresson. M : Les S.D.F.– Le nouveau contrat social-1997-Paris -Ed. l'Harmattan
- 17- « Charte d'Alger », (1964),
- 18-Chouguiat .A, 2001 : « Etude des mécanisme de production de logement en Algérie». Magister. Urbanisme. Université de Constantine
- 19- Cote.M 1993 « L'Algérie ou l'espace retourné » ed Media Plus Algérie
- 20- Dehan. P, 1999 : « Qualité architecturale et innovation, méthode d'évaluation », Paris, Plan Urbanisme construction, Architecture, Pôle Concevoir, Construire, Habiter. recherche n°11
- 21- "Demain l'Algérie" (1995), Ministère de l'équipement, OPU, Alger
- 22-Depaule. J. C, 1987 : « A propos de l'habitat en Algérie ». Ecole d'architecture Versailles. Les cahiers de la recherche architecturale20/21. espace central. Paris parenthèses
- 23- Diabi F 2001 « Le rapport identité architecture / conception approches et perspectives » Magister Habitat Université de Constantine
- 24- Felzines. C, 2005 : « Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie ». Rapport N° 26 NOR : Conseil Economique et Social

- 25- Frommes. B: Le logement dans son environnement- 1980 - Luxembourg -S.N.B.H.M.
- 26 – Hamidou.R : Le logement - un défi - Alger – co-édition
- 27- Hamidou R. 1989 “ Le logement ; un déficit » . OPU, Alger
- 28- Havel.J.E : op. Cité .
- 29-Hocine M 2002 « L’architecture du logement en habitat collectif » Magister Habitat
Université Saad Dahleb Blida.
- 30- J.ION : Op. Cité
- 31- Kelkoul R .L 2011 « Qualité architecturale de l’habitat collectif Cas d’étude à Sétif » Magister
Habitat Université de Sétif.
- 32- Kevin L 1982 « voir et planifier l’aménagement qualitatif de l’espace » Ed Dunod Paris
- 33- Lariba Salah.2012. Mémoire de magister « Le logement social participatif LSP entre les
aspirations des bénéficiaires et les limites d’une solution d’habitat Cas d’étude à Sétif »
- 34- Leroux.R : Ecologie Humaine – Sciences de l’habitat - éd .Eyrolles- 1963
- 35- Les cahiers de l’AADL, revue périodique N°01-novembre 1994.
- 36- Lynch K 1985 « l’image de la cité » Ed Dunod
- 37-Maghraoui .N, 2004 : « Quel habitat pour l’Algérie ».thèse de doctorat. Architecture
urbanisme. Université de Constantine.
- 38- Mahi.H, 1994 : « La promotion immobilière, atout pour la résorption du problème du
logement en Algérie. Master of arts.
- 39- Plan directeur d’aménagement et d’urbanisme PDAU 2009 de la ville de Chelghoum Laid
- 40- Plan d’occupation des sols POS 4 B 2003 Chelghoum Laid
- 41 - Rapport du C.N.E.S. : 23° session. .
- 42– Rapport général, « Plan de Constantine » 1959- 1963.
- 43- « Rapport du logement moderne », (1977) EPAU ,Alger
- 44- Rapport de la conjoncture socio-économique, CNES ,1997
- 45- « Rapport du logement moderne », (1977) EPAU ,Alger
- 46- Rifi chems Sabah 2008 Mémoire de magister « Le logement collectif – mécanismes
Pluriels pour une qualité architecturale singulière – Cas de la ville de Guelma »
- 47- Saighi O 2005 « le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du
logement collectif – cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli .Magister Habitat Université de
Constantine.
- 48- Schulz C.R 1985 « Habiter vers une architecture figurative » Ed Le Moniteur
- 49- Sid.Boubekour, (1986), « L’habitat en Algérie, stratégie d’acteurs et logiques
industrielles »,OPU ,Alger, P167
- 50- Sid.Boubekour, (1988), « L’industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l’
Algérie »,Edition CNRS, Paris
- 51-Tebib.E, 1996 : « appropriation de l’espace dans les grands ensembles à Constantine ». .
thèse de magistère. Université de Constantine.
- 52- Thiery. S-P, 1982 : "La crise du système productif algérien». thèse de doctorat. I.R.E.P,
Grenoble.

- 53- Trudel. J, 1995 : « La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec ». Société d'habitation du Québec. Direction générale de la planification et de la recherche.
- 54- Venturi R 1996 « De l'ambiguïté en architecture » Ed Dunod Paris
- 55- Zucchelli.A, (1984) « Introduction à l'urbanisme et à la composition urbaine », OPU , Alger

Revues

- 1- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°01, juin 2008.
- 2- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°02 novembre 2008.
- 3- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°03 mars 2009.
- 4- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°04 septembre 2009.
- 5- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°05, mai 2010.
- 6- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La revue de l'habitat n°06, janvier 2011.
- 7- Agence nationale de l'urbanisme, bulletin d'information n°01, juin 2011.
- 9- Vies de villes. Revue architecture, urbanisme et société n°01, janvier 2005
- 10- Vies de villes. Revue architecture, urbanisme et société n°02, mai 2005
- 11- Vies de villes. Revue architecture, urbanisme et société n°03, octobre 2005
- 12- Vies de villes. Revue architecture, urbanisme et société n°04, février 2006
- 13- Vies de villes. Revue architecture, urbanisme et société n°05, mai 2006
- 14- Vies de villes. Revue architecture, urbanisme et société n°06, décembre 2006
- 15- Amenhis .Revue bimestrielle aménagement et histoire n° 01, octobre 2004
- 15- Amenhis .Revue bimestrielle aménagement et histoire n° 02, novembre 2004
- 15- Amenhis .Revue bimestrielle aménagement et histoire n° 20, novembre 2008
- 15- Amenhis .Revue bimestrielle aménagement et histoire n° 35, janvier 2012
- 19- « Habitat et construction », revue n°4 mai-juin 1999.

TEXTES JURIDIQUES

- 1- Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- 2-Loi 04/05 du 14/08/2004 modifiant et complétant la loi 90/29 du 1/12/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- 3-Loi 01/20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement durable du territoire
- 4-Loi 03/10 du 17/07/2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.
- 5-Loi 04/20 du 25/12/2004 relative à la préservation des risques majeurs et à la gestion des catastrophes.
- 6-Loi 06/06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville
- 7-Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- 8-Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- 9-Décret exécutif n° 97-406 du 03 Novembre 1997 portant la création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

- 10- Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- 11- Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.
- 12- Décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- 13- Décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 portant statut de la CNL, modifié et complété Par le décret exécutif N° 94-111 du 18 mai 1994.
- 14- Décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant statut de l'AADL.
- 15- Arrêté ministériel du 17 juillet 2001, portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surfaces et de confort applicables aux logements destinés à la location en vente.
- 16- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- 17- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé
- 18- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat
- 19- Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

ANNEXES

QUESTIONNAIRE

Adresse :

Bâtiment n° : Appartement n° : Etage : Type :

Fonction du père : Age du père :

Fonction de la mère :

Nbre de personnes vivant dans le logement :

Nbre de mariés vivant dans le logement :

Nbre de filles : Ages des filles :

Nbre de garçons : Ages des garçons :

Date d'occupation du logement :

Résidence antérieure : Commune d'origine :

Profession du père : Niveau d'instruction du père :

1-Questions relatives au rapport à l'environnement

1- Situation

Comment trouvez-vous la situation de votre cité par rapport au centre ville ?

Eloignée

Pas éloignée

2- Transport

Comment vous vous déplacez ?

En voiture

En taxi

En bus

A vélo

A pied

4- Equipements

Considérez vous que votre cité est bien pourvu d'équipements et de services publics ?

OUI

Plus ou moins

Non

2- Questions relatives au rapport de l'échelle du quartier

Critères	Satisfait	insatisfait	Sans réponse
Repères			
Aspect			
Traitement de façade			

Qualité de l'état physique du bâti			
Qualité du traitement du sol			
Ambiance (bruit – odeur -vue- paysage			
Commerce et services			

3- Questions relatives au rapport de l'échelle du logement

Critères	Satisfait	insatisfait	Sans réponse
seuil			
Intimité			
sécurité			
Stabilité sociale			
Agencement			
Superficie			
Isolation			
Ventilation			
Humidité			
Ensoleillement			
confort acoustique – visuel – olfactif			
alimentation en énergie gaz – électricité - téléphone- parabole)			
alimentation en eau			

4-Questions relatives à la qualité des espaces vécus et des relations internes

Critères	Satisfait	insatisfait	Sans réponse
Grandeur du logt			
Taille du séjour			
Taille des chambres			
Taille de la cuisine			
Taille salle de bain			
Taille et forme du hall			
Ventilation mécanique			
Ensoleillement			
Revêtement du sol			
Revêtement salle de bain			
Enduit des murs			
Type de Fenêtres			
Sécurité du logt			

Chasse d'eau-WC			
Eau potable			
Descentes eaux usées			
Parties communes			

- Comment jugez-vous la procédure d'acquisition de votre logement ?

Facile Compliquée

- Comment jugez-vous la formule du LSP ?

Intéressante Comme le social

- Comment jugez-vous le prix d'acquisition de votre logement ?

Chère Abordable

- Comptez-vous apporter des modifications dans votre logement ?

Oui Non

Si c'est lesquelles :

.....

- Comment jugez-vous la qualité des corps d'état secondaires ?

Menuiserie : Bonne Acceptable Mauvaise

Electricité : Bonne Acceptable Mauvaise

Plomberie : Bonne Acceptable Mauvaise

Sanitaires : Bonne Acceptable Mauvaise

Carrelage : Bonne Acceptable Mauvaise

Faïence : Bonne Acceptable Mauvaise

- Comptez-vous vous organiser en comité de quartier ?

Oui Non

Abstract

The issue of housing policy in Algeria and the magnitude of the deficits generated both quantitative and qualitative needs which are so critical (deficit of 2 million units according to

statistics MUCH) challenges us to grasp both analytical retrospective to assess first the impact of previous policies, and then measure the real impact of current actions.

That is why we will take care to dissect policy responses to the crisis earlier and see if the government was actually given the means, both material and institutional, for resorption. This will led us constantly, without doubt, ask us about the procedures and paradoxes previous USIT and to what extent they had achieved the objectives that have been assigned.

Then we will understand in a comprehensive manner the current experience of housing production and new modes including all started a decade. This new approach has resulted in a completely opposite to old practices dear to the command economy. Because the government, this time, were oriented in the production of housing, new mechanisms to strictly anti-monopoly in form and very economical in their content.

Finally, we intend to deepen our research supporting these new mechanisms and especially those inherent to the modality of participatory social housing (LSP). This new housing production will husked both in its architectural dimension, social and especially economic compared to all regulations govern its financial structures, content, objectives and limits, and finally the impact on the architectural quality of housing.

Keywords

Housing, policy, housing crisis, financial, urban density, type of housing, production methods, quality of habitat, aesthetic quality of the habitat.

المخلص

فان مسألة سياسة الإسكان في الجزائر وأمام حجم العجز الكمي و الكيفي (العجز بمليونين وحدة حسب إحصائيات وزارة السكن و العمران) يتحدانا لتفهم الوضعية بطريقة تحليلية بأثر رجعي لتقييم أولا اثر السياسات السابقة و من ثم قياس التأثير الحقيقي للإجراءات الحالية .

ولهذه الأسباب فإننا سوف نتكفل بدراسة و تشريح الحلول التي أتت بها السياسات السابقة لحل الأزمة و معرفة ما إذا قدمت فعلا الدولة كل الوسائل المادية والمؤسسية للقضاء عليها. هذا ما سوف يؤدي بنا و باستمرار للتساؤل حول الإجراءات و المفارقات المتخذة و إلي مدي حققت الأهداف التي حددت .

بعدها سوف نحاول الفهم الشامل للتجربة الراهنة المنتهجة لإنتاج السكن و بالخصوص الإجراءات الجديدة المنتهجة خلال العشرية الأخيرة. وقد أدى هذا المنهج الجديد المتميز بالنظرية المعاكسة تماما للممارسات القديمة العريضة و المميزة للاقتصاد الموجه. و لحل هذه المعضلة فإن السلطات العمومية في هذه المرة وضعوا آليات جديدة غير محتكرة في شكلها و اقتصادية للغاية في محتواها.

وأخيرا، فإننا نعتزم تعميق بحثنا بتشريح هذه الآليات الجديدة وخصوصا تلك المتعلقة بالسكن الاجتماعي التساهمي. هذا النموذج الجديد لإنتاج السكن سوف يشرح لاسيما بالنسبة للمقياس المعماري و الاجتماعي و بالخصوص الاقتصادي مقارنة مع القوانين المحددة للتركيبات المالية ومحتواها و أهدافها و حدودها و في الأخير مدي تأثيرها علي النوعية الجيدة للسكنات.

الكلمات المفاتيح

سياسة الإسكان- أزمة السكن- التركيبات المالية- الكثافة الحضرية- أنواع السكن- أنماط إنتاج السكن- نوعية السكن - النوعية الجمالية للسكن.