

Université Amar Thelidji- Laghouat

FACULTÉ : Génie civil et d'Architecture

DÉPARTEMENT : Architecture

MÉMOIRE DE MASTER

Présenté par : SAHI Salaheddine

DOMAINE : architecture urbanisme et métiers de la ville

FILIERE : Architecture

OPTION : Architecture

**Les logements collectifs face aux pratiques spatiales
des usagers
(Entre conception et usage) :
Cas des cités des logements collectifs à Laghouat**

KRAMI Fayçal

MAA

Examineur 1

MERDJANI Hamza

MAA

Examineur 2

KORKAZ Harzallah

MAA

Rapporteur

Promotion : 2019 – 2020

الميدان هندسة معمارية عمران ومهن المدينة
الشعبة هندسة معمارية
التخصص هندسة معمارية

العنوان السكنات الجماعية في مواجهة الممارسات المجالية بين التصميم والاستعمال حالة مدينة الاغواط

ملخص

يهدف هذا البحث في المذكرة إلى تقييم تكييف السكنات الإجتماعية الإيجارية الجماعية مع احتياجات المستعملين وذلك اعتمادا على التقييم المبدئي للسكنات والممارسات المجالية.

يستند بحثنا جزئيا على طريقة التقييم ما بعد شغل المسكن وهذه الطريقة تهدف إلى تقييم نوعية السكنات انطلاقا من نظرة المستعملين كما يعتبر منهج ممتاز لتشخيص نقاط القوة والضعف للعمارة و للقيام بذلك اخترنا اربع احياء من السكنات الإجتماعية الإيجارية على مستوى مدينة الاغواط

تستند منهجية هذا البحث على التحقيق الميداني و المقابلة مع عينات من الأحياء المعنية عبر احياء مدينة الاغواط بواسطة مقارنة بين التصميم الأولي للسكنات و التغييرات المنجزة من طرف المستعملين و بعد ذلك تم تحليل نتائج هذا التحقيق الميداني وفي الأخير تم اقتراح مخطط موحد للسكنات انطلاقا من احتياجات مستعملي هتة السكنات.

الكلمات المفتاحية : السكنات الجماعية . الممارسات الفضائية/المجالية . مدينة
الاغواط

Domaine architecture urbanisme et métiers de la ville

Filière architecture

Spécialité architecture

**Titre Les logements collectifs face aux pratiques spatiales des usagers
(Entre conception et usage) : Cas des cités des logements collectifs à Laghouat**

Résumé

Cette recherche vise à évaluer l'adaptation des logements sociaux locatifs aux besoins des usagers en confrontant la conception aux pratiques d'usage.

Notre recherche est basée sur la méthode d'évaluation post occupationnelle (EPO), et cette méthode vise à évaluer la qualité des logements du point de vue des usagers. C'est aussi une excellente méthode pour diagnostiquer les forces et les faiblesses d'un immeuble. Pour ce faire, nous avons choisi quatre quartiers de logements locatifs sociaux au niveau de la ville de Laghouat.

La méthodologie adoptée dans ce mémoire repose sur une enquête sur terrain et un entretien avec des échantillons des quartiers concernés et d'une comparaison entre la conception initiale des logements et les modifications apportées par les utilisateurs, après quoi les résultats de cette enquête de terrain ont été interprétés selon chaque cas.

Au final, une cellule type a été proposée, en fonction des besoins des utilisateurs de ces logements.

Mots clés ; logements sociaux , pratiques spatiales ,ville de laghouat

Field Architecture urban planning material of the city
Faculty Architecture
Option Architecture

Title social housing and living practices between design and usage case study laghouat
city

Abstract

This research aims to assess the adaptation of social rental housing to the needs of users by comparing design to living practices.

Our research is based on the post-occupational evaluation (EPO) method, and this method aims to assess the quality of housing from the users' point of view. It is also an excellent method for diagnosing the strengths and weaknesses of a building. To do this, we chose four social rental housing districts in the city of Laghouat.

The methodology of this research is based on a field survey and interview with samples of the affected neighborhoods by means of a comparison between the initial design of the dwellings and the modifications made by the users, after which the results of this field survey were been analyzed.

In the end, a standard plan was **Abstract** proposed, according to the needs of the users of this housing.

Key words Social housing , Spatial living practices , laghouat city

Remerciements

Je remercie **Allah** seigneur de l'univers pour m'avoir donné la force et la patience pour mener à bien ce travail.

C'est avec beaucoup de respect que mes remerciements s'adressent en priorité vers mon directeur de mémoire, Monsieur **KORKAZ Harzallah**.

Je remercie les membres de jury Monsieur **KERMI Fayçal** et Monsieur **MERDJANI Hamza** pour l'honneur qu'ils m'ont fait d'avoir acceptés d'examiner mon modeste travail.

Ma reconnaissance va aussi à l'ensemble de mes enseignants de département d'Architecture de Laghouat, pour leurs enseignements et les connaissances qu'ils nous ont transmis.

Je remercie les gens qui m'ont aidé pour finaliser le travail de mémoire de recherché.

Merci à tous.

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail à :

Mes chers parents

Ma femme et mes enfants Yacine et Yasmine

A toute la famille

Salah

Résumés

Remerciements

Dédicace

Sommaire

Liste des figures

Liste des tableaux

Introduction :

1.	Constat : logement collectif et pratique spatiale	14
2.	Problématique.....	15
3.	Hypothèses	17
4.	Objectif.....	17
5.	Méthodologie	17

1 –CHAPITRE THEORIQUE :

1-1-definition des concepts :	
1-1-1-habitat	19
1-1-2-logement collectif	20
1-1-3- la notion du logement social.....	20
1-2- les pratiques spatiales.....	20
1.2-1-La famille algérienne et l'évolution du mode de vie.....	21
1.2-2-La famille et les pratiques socio-spatiale.....	22
1.2-3-La famille et l'organisation d'espace.....	22
1-3-la qualité du logement.....	23
1-4-Evolution du politique de l'habitat en Algérie.....	28
1-5- les acteurs dans le secteur de l'habitat	31
1-5-1- Acteurs principaux.....	32
1-5-2-Acteurs secondaires	35
1-6- les modes de production de logements en Algérie	35
1-6-1-le Logement Public Locatif LPL	36
1-6-3-Le logement promotionnel aide LPA	37
1-7- Prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux l. sociaux en Algérie:	39
1-7-1-Première partie: « les prescriptions fonctionnelles »	39
1-7-2-Deuxième partie « les perspectives techniques » :	44

2 – CHAPITRE EMPIRIQUE :

2-1-Présentation de la wilaya de Laghouat	49
2-2-La ville de Laghouat de la maison individuelle aux cités du logement collectif	50
2-3-La localisation des ensembles dans le périmètre urbain	50
2-4-Critères de choix des cités d'étude	52
2-5-localisation des cités d'étude	52
2-6-Présentation des cités d'étude	53
2-7-l'enquête	58
2-7-1-Le raccourci méthodologique et le COVID-19	58
2-8-Analyse des transformations physiques et spatiales	62
2-8-1-Le séjour	62
2-8-2-La cuisine	63
2-8-3-Les sanitaires	64
2-8-4-Le hall	65
2-8-5-La loggia	65
2-8-6-Le balcon	65
2-8-7- Les Chambres	66
2-9 Une typologie de « modifications populaires » est-elle possible ?	66

3-CONCLUSION GÉNÉRALE

Proposition de cellule type	67
-----------------------------------	----

Liste des figures

Figure n°01 : les acteurs dans le secteur de l'habitat.....	31
Figure n° 02 : situation de la ville de Laghouat	49
Figure n° 03 : les communes de la wilaya de Laghouat.....	49
Figure n° 04 : évolution urbaine de Laghouat	50
Figure n° 05 : localisation des ensembles des logements collectifs 0 Laghouat	51
Figure n° 06 : localisation des quartiers d'étude.....	52
Figure n° 07 : plan de masse cite 600 logements.....	53
Figure n° 08 : cellules type cite 600 logements.....	54
Figure n° 09 : plan de masse cite 500 logements.....	55
Figure n° 10 : cellules type cite 500 logements.....	55
Figure n° 11 : plan de mass cite 200 logement (douane).....	56
Figure n° 12 : cellules type cite 200 logement (douane).....	56
Figure n° 13 : plan de masse cite 120 logements (merdja)	57
Figure n° 14 : cellules type cite 120 logements (merdja)	57
Figure n° 15 : fiche de l'enquête.....	59
Figure n° 16 : modification séjour	62
Figure n°17 : modification cuisine 01	63
Figure n°18 : modification cuisine 02	63
Figure n°19 : modification cuisine 03	64
Figure n°20 : modification sanitaire	64
Figure n°21 : modification hall	65
Figure n°22 : modification balcon	66
Figure n°23 : essai d'une "typologie générale" de modifications	67
Figure n°24 : proposition d'une cellule type	69

Liste des tableaux

Tableau n°01 : élément de définition de la qualité résidentielle	23
Tableau n°02 : Critères d'évaluation	25
Tableau n°03 : Les modes du logement collectif	35
Tableau n°04 : surface par type de logement	36
Tableau n°05 : La surface habitable moyenne du logement de 67m ²	44
Tableau n°06 : Statistique du parc logement – Laghouat-.	51

Liste des photos

Photo n°01 : Façades subit a des transformations.....	14
Photo n°02 : Façades subit a des transformations	14
Photo n°03 : Façades subit a des transformations	14
Photo n°04 : Façades subit a des transformations	15
Photo n°05 : Façades subit a des transformations.....	15
Photo n°06 : Façades subit a des transformations.....	15
Photo n°07 : photo de quartier 600 logements.....	53
Photo n°08 : photo de quartier 600 logements	53
Photo n°09 : photo de quartier 600 logements.....	53
Photo n°10 : photo de quartier 500 logements.....	55
Photo n°11 : photo de quartier 500 logements.....	55
Photo n°12 : photo de quartier 500 logements	55
Photo n°13 : photo de quartier 200 logements (douane).....	56
Photo n°14 : photo de quartier 200 logements (douane).....	56
Photo n°15 : photo de quartier 200 logements (douane).....	56
Photo n°16 : photo de quartier 120 logements (MERDJA).....	57.
Photo n°17 : photo de quartier 120 logements (MERDJA).....	57
Photo n°18 : photo de quartier 120 logements (MERDJA).....	57

INTRODUCTION

1-Introduction et Constats :

Partant d'une réalité parlante et facilement constable sur le terrain, nos espaces urbains souffrent de plusieurs maux, d'où le diagnostic des chercheurs que la ville algérienne est une ville malade, les différents composants ne fonctionnent plus comme un seul organisme.

En Algérie, Depuis plusieurs années, la production de l'espace urbain s'est focalisée sur la production des logements en masse pour absorber la crise du logement vécue dans toutes les villes et centres urbains, des projets de logements achevés ou sont en cours ont marqués le paysage urbain algérien.

La quantité était le premier objectif sans aucune considération de la vraie valeur des logements comme espace de vie et de tranquillité et de chez soi, les projets standards des cellules répétés dans le nord comme dans le sud a suscité le débat de plusieurs chercheurs de l'urbain, de l'architecture et la sociologie urbaine.

Donc et comme le signale FOUFOU Sara dans sa thèse « *L'image que dégagent les villes algériennes est celle de l'uniformisation, la typification (plans de masse type, cellule type), de l'homogénéisation, de la monotonie*. Le citoyen algérien se trouve donc dans des ensembles et des adresses chiffres : cité 300, cité 600...etc. le désir de l'habitat individuel a fait inciter les habitants –en absence de l'état et du contrôle – d'oser plusieurs changements et modifications de l'aspect extérieur et intérieur des cellules pour satisfaire ses besoins d'usage de l'espace.

Dans les grandes villes, moyennes et petites et dans les villages, les budgets alloués spécialement pour construire ces ensembles, mais le constat des tentatives de modification de l'espace est visible comme montrent ces photos de plusieurs villes algériennes.



1photo 1 et 2 modification d'une façade

2-Problématique :

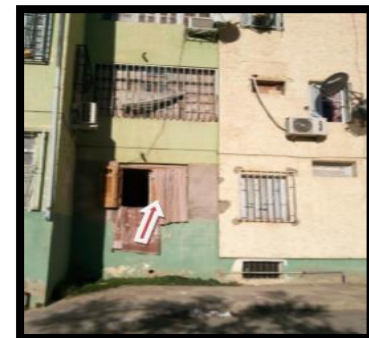
La ville algérienne a vécu une vitesse accélérée dans l'expansion urbaine à l'échelle nationale, l'accroissement naturel et l'exode rural ont induit ce développement urbain cité dans le nord comme dans le sud du pays.

Malgré ce développement urbain de la tache urbaine de la ville algérienne, les besoins de ses habitants sans cesse croissants, a dépassé ses capacités de réponse plus au moins satisfaisante, c'est pour cela plusieurs maux et phénomènes urbains ont apparu et qui ont malheureusement défiguré l'apparence et le paysage urbain global de la ville algérienne, la dégradation des ensembles urbains, la qualité des services en milieu urbain.

Parmi ces problèmes, nous pouvons citer le problème du logement dont souffrent une grande partie de la population algérienne soit à cause de la dégradation des anciennes bâtisses et maisons dans les anciens centres, soit par le manque d'espace dans des petits logements, ce qui a aggravé d'une façon claire la situation.

A l'aube de l'indépendance le secteur du logement et d'habitat n'est pas considéré comme prioritaire et ceci au détriment d'une vision politique et économique orientée de plus en plus vers le développement des industries, graduellement l'état a pu consacrer un budget vers le secteur d'habitat pour essayer à répondre aux besoins et demandes accrues des logements par les habitants dans les centres urbains pour lutter contre la crise des logements. Dont nous pouvons citer au début la construction en masse de ZHUN. et ceci dans plusieurs villes algériennes.

Nous assistons à plusieurs projets et programmes de logements qui ont été lancés pratiquement dans toutes les villes algériennes, des budgets sont alloués à cette opération jugée importante par les décideurs politiques.



2photo 3/4/5/6 facade changées

Le pari de quantité des logements dans les centres urbains a visiblement fait masquer et oublier le critère important à notre sens celui de la qualité du logement, des logements typiques étrangers importés ou largement inspirés des grandes villes européennes sont implantés dans les villes algériennes, d'où les constats des modifications des logements.

Comme indiquée par SAAD Saoud w *On remarque aujourd'hui avec l'armature les effets pervers de l'absence d'une politique qui prend en considération le contexte, le vécu social et l'impact de tel type d'habitat qui varie en relation avec la variance des spécificités des régions, et du cadre social de telle ou telle zone.* Plusieurs programmes ont été achevés dans les villes du sud, les constats après l'achèvement et l'occupation de ces logements par ses habitants, est simplement le début automatique d'un chantier de modifications, non soumises à un plan préliminaire, soit dans l'occupation des espaces extérieurs de l'immeuble, ou de la cité, ou surtout des modifications au niveau de la cellule d'habitation.

D'où notre **questionnement général** à poser :

1. **les logements conçus et construits, sont-ils vraiment adéquats avec les spécificités de la société algérienne ?**
2. **Quelles sont les causes d'une telle pratique spatiale d'occupation de la cellule ?**

Ce phénomène est facilement constatable également dans les villes du sud comme la ville de Laghouat où les spécificités socio-culturelles et mode de vie a largement engendré une autre stratégie d'occupation des logements achevés.

Une petite tournée dans la ville de Laghouat nous a permis d'identifier plusieurs cités des logements collectifs de plusieurs modes (promotionnels, sociaux,...etc), soit dans les anciennes cités ou dans les nouvelles cités récemment inaugurés et occupés. Partout dans la ville de Laghouat d'où notre **problématique spécifique** :

3. **Quelles sont les causes du changement du logement dans les quartiers des Logements collectifs ?**
4. **Quel est l'impact de ses pratiques spatiales et d'usage sur la qualité et la perception de l'espace ?**

3-Hypothèses :

La conception architecturale de la cellule ne correspond pas aux besoins de la famille.

Les logements collectifs ne sont pas adéquats avec les traditions et coutumes de la société dans la ville de Laghouat.

Les pratiques spatiales et d'usage des membres de la famille sont totalement absents dans le processus conceptuel.

La logique de la commande et de production dans le secteur implique une stratégie purement économique selon une vision politique.

4-Objectifs :

Dans ce mémoire de recherche, nous essayons de Comprendre la logique des pratiques spatiales.

Mettre le doigt sur les causes et les conséquences des modifications des cellules.

Identifier le rôle acteurs principaux dans le processus global de ce processus.

Proposer en tant que Architect, une piste conceptuelle préliminaire pour mener à bien la conception des logements dans le milieu spécifique de la ville de Laghouat et du sud en général.

5-Méthodologie

Pour aboutir à des réponses objectives aux questions posées au préalable et pour que notre problématique sera gérée d'une façon efficace nous avons besoin d'une méthodologie.

Dans notre cas, nous avons adopté la méthode **analytique descriptive**. Pour décrire la situation des logements pour que l'objet soit facile à analyser. Cette dernière repose sur l'évaluation de la logique d'implantation de l'habitat collectif et son qualité de conception architecturale en milieu urbain.

C'est a travers **une étude des dossiers techniques** (plans, cartes, photos), une **enquête socio spatiale** sur terrain à l'aide d'un **questionnaire** remis à un échantillon à donner et répartir aux occupants des logements des sites choisis, ainsi que les interviews des gestionnaires, des maîtres d'ouvrages publics et les bureaux d'étude.

1. CHAPITRE THEORIQUE

INTRODUCTION.

Dans cette première partie nous voudrions attirer votre attention que nous avons largement inspiré ces composantes et contenu d'après des travaux réalisés traitant la même thématique notamment le mémoire de HERAOU Abdelkrim , évolution des politiques de l'habitat en algérie le l.s.p comme solution à la crise chronique du logement.

Cette partie consiste en un cadre théorique qui vise à définir les différentes notions utilisées tout au long de ce travail et de les mettre en relation les unes avec les autres afin d'aboutir à un raisonnement cohérent.

Ce chapitre est une clarification préliminaire indispensable des concepts, les définitions retenues sur la base des différents ouvrages de référence ont été sollicitées et mise en rapport avec la problématique et la finalité de la recherche.

1-1-Definitions des concepts :

1-1-1-L'habitat :

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

Le mot *habitat* fait référence à l'endroit où les hommes (ou d'autres animaux) se réfugient pour dormir, travailler et se protéger. On parle d'habitation. Cet habitat peut être provisoire ou permanente.

Selon Larousse.

« Ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc. ».

« Partie de l'environnement définie par un ensemble des facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces » .

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.

D'un point de vue morphologique :

L'habitat est l'ensemble des systèmes en évolution qui créent le lieu de ces différentes actions.

Selon Christian Norbert Schultze :

« Le thème habitat est quelque chose de plus que d'avoir un toit et un certain nombre de mètre carrés à sa disposition ».

En géographie humaine :

L'habitat est le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement.

Il comprend l'habitat individuel et l'habitat collectif. Celui-ci peut prendre la forme de différentes architectures selon la nature plus ou moins de l'environnement.

1-1-2-Logement collectif

L'habitat collectif est tout immeuble d'habitation de plusieurs étages comportant chacun des unités d'habitation appelées *appartements* servant de logement à plusieurs ménages distincts.

Cet immeuble collectif peut prendre la forme d'une grande maison, d'une barre ou d'une tour mais si sa structure est particulièrement élevée, il est classé parmi les gratte-ciels.

Son caractère spécial réside dans les espaces collectifs (espace de stationnement, espace vert entourant les immeubles, cages d'escaliers, ascenseurs,) qui sont partagés par tous les habitants. Dans ce cas l'individualisation des espaces commence à l'entrée de son appartement.

1-1-3 La notion du logement social :

Il n'existe pas de définition du logement social qui soit uniquement acceptée. Plusieurs approches sont en effet possibles :

-En fonction des aides de l'Etat ; mais la multiplicité des formes d'aide rend cette approche complexe s'agissant du flux de la production, plus encore en terme de stock ;

En tant que logements accessibles aux ménages à faibles ressources. Parce qu'ils sont offerts à un prix fixé à un niveau inférieur à celui du marché, ou parce que leur accès est réservé aux ménages dont les revenus sont inférieurs à un plafond ; même si l'on prend soin d'introduire la notion de décence ou de qualité minimum afin d'éliminer les taudis, une telle définition est battue en brèche par l'existence d'aides à la personne auxquelles tous les ménages sont éligibles sous seule condition de ressources.

1-2-Les Pratiques socio spatiales

Avec l'évolution de l'homme et de la société, les besoins se sont diversifiés, il ne suffit pas de construire un logement *en découpant l'espace selon les intérêts souvent dictés par le mode de fonctionnement des espaces, mais plutôt les manipuler afin de répondre aux besoins les plus divers. Ces derniers ne découlent que des spécificités de l'habitant et là naît l'éternel débat sur le rapport contenu contenant ; soit le logement qui remplit un certain nombre de fonctions, soit les ménages et les familles qui pratiquent ces fonctions.*

Les pratiques de l'espace sont les moteurs de toute conception et aménagement d'un espace, elles sont dictées par les besoins physiologiques et sociaux, leur rôle nécessite une attention particulière du moment que la première fonction de l'espace est de veiller à satisfaire les besoins de l'habitant. De ce fait, la qualité de l'espace peut être jugée en fonction de ces facteurs.

Parlant des pratiques, c'est parler de l'espace habité, l'espace où la famille passe la plus grande partie de son temps, où chaque membre de la famille a une fonction à accomplir, La pratique traduit donc la relation du groupe et de l'individu à la société à laquelle ils appartiennent et à la culture dont ils procèdent.

1.2.2-1-La famille algérienne et l'évolution du mode de vie

Le mode de vie tel qu'il est défini par Navez Bouchanine est la répartition dans le temps et l'espace des activités de la famille et de ses membres. (Navez Bouchanine Françoise, 1997). La structure familiale traditionnelle a éclaté sous la poussée de nouveaux modèles familiaux, la division des rôles, la ségrégation de l'espace, l'indivision et l'entraide familiale a subi des bouleversements autres que les exigences des conventions traditionnelles. Des habitudes communautaires, est née une individualisation des formes familiales qui a donné au couple des tâches, assurées autrefois par le groupe familial

Le mode de vie et l'organisation de l'espace

En Algérie, l'évolution des modes de vie et ses conséquences sur les modes d'habiter des groupes sociaux mettent en cause le logement sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif, à propos de l'espace intérieur comme de l'espace extérieur, *le logement moderne en distribuant les pièces répond par un certain nombre de fonctions communes à tous.*

1.2.2-2-La famille et les pratiques socio-spatiales

On ne peut maîtriser les potentialités d'usage de l'espace sans une certaine connaissance de ces usages, c'est à dire des pratiques socio-spatiales ou pratiques domestique comme signalé par PINSON Daniel , notre objectif est d'arriver à identifier ces pratiques dans logement social locatif, pour cela, notre investigation sur terrain sera faite en fonction d'un certain nombre d'indicateur:

L'organisation de l'espace, usage -Aménagement et occupation de l'espace.

- Les pratiques sociales (fêtes et rituels, naissances, circoncision, mariages deuils).
- Rapports de voisinage. Et les -Besoins.

Selon Semmoud, l'habitat collectif porte dans son organisation, son étendu et sa forme, l'indication de l'utilisation future. En Algérie, usages et appropriations de l'espace semblent marqués par l'articulation modulée de l'héritage culturel porté par la société et les nécessités d'adaptation imposées par le contexte économique et le changement social (Semmoud, 2008)

En outre, on peut affirmer que le processus de la production de l'espace habité doit être essentiellement l'apanage du futur résident, il est responsable sur le plan technique et moral de l'acte de bâtir. Pour cela, l'étude des besoins, pratiques et modes d'habiter est une condition essentielle pour une prise en charge de la qualité.

1.2.2-3-La famille et l'organisation d'espace

L'un des objectifs de notre recherche est d'analyser l'agencement et l'organisation de l'espace pour connaître le degré d'adaptation du logement aux besoins de ses habitants, la pratique de l'espace a été étudiée aussi à travers une analyse de l'espace utilisé en visualisant les activités, la présence des personnes, les objets que les habitants utilisent, le marquage de l'espace ainsi que les transformations que l'utilisateur peut apporter à son cadre physique. Pour cela, nous voulons savoir comment l'organisation de l'espace influence le comportement des habitants et vice versa.

Donc il ya pas de fonctions permanentes répondant à des besoins éternels, il n'y a que des processus de changement de ces fonctions et de ces besoins, qu'il faut analyser pour comprendre. En effet, dans le logement social en général, l'espace intérieur (espace des cellules) et son mode d'occupation témoignent des problèmes réels, pour cela, l'organisation de l'espace

logement doit correspondre aux modes d'habiter des usagers et cela suppose une connaissance des personnes et des familles par les concepteurs.

1-3-LA QUALITE DU LOGEMENT

1-3-1-définition de la qualité

La qualité d'un logement, c'est l'ensemble des propriétés et caractéristiques qui lui confèrent l'aptitude à satisfaire des besoins

Tableau.1: Eléments de définition de la qualité résidentielle

Logement et immeuble	
Salubrité	Protection contre: les infiltrations, l'humidité; les radiations, Les substances et les organismes polluants et dangereux; les bruits intenses. Eau fournie/ évacuée de façon sûre et sanitaire Disposition sanitaire des déchets
Stabilité	Bon état des éléments structuraux
Sécurité	Prévention des accidents dans les usages courants Protection contre les intrusions et les sinistres
Confort	Présence et bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques Ambiance thermique et ventilation adéquate Tranquillité: Insonorisation intérieure / extérieure Luminosité: Ensoleillement / éclairage Bon état des surfaces, des accès et des parties communes Espace extérieur privatif
Commodité	Bon agencement intérieur; bons espaces de rangement
Durabilité/Flexibilité	Facilité de maintenir la valeur d'usage/ d'économiser l'énergie Adaptabilité aux changements de vie; accessibilité physique et adaptabilité des équipements pour les personnes handicapées
Bonne apparence	Identification, personnalisation Attrait, qualité du design
Agrément des lieux	Bon aménagement du terrain; bon état des prolongements de l'immeuble; vues agréables Adéquation des services communs (en collectif)
Environnement du logement	
Voisinage agréable	Bon état du milieu environnant, absence de nuisances Accès à des espaces verts, adéquation des équipements et des services de proximité (entretien, sécurité, commerces, loisirs, etc.)
Bonne localisation	Avantages de localisation par rapport au milieu humain / aux attraits du site Accessibilité aux lieux d'emploi / aux équipements locaux et régionaux

Source: Trudel Jacques, 1995

Table 1 relement de définition de qualité ésidentielle

exprimés et implicites. Selon le Robert; la notion de qualité est le degré plus ou moins élevé d'une échelle de valeurs pratiques. (Dictionnaire Le Robert) « La qualité, de même que celui de critères de qualité peuvent être compris comme ayant, soit une signification neutre, soit une signification d'évaluation et d'appréciation, on parle ainsi de critères positifs ou négatifs, favorables ou défavorables, de même, on parle de logements de bonne qualité ou de mauvaise qualité ». (Marly, 1977, P.14)

-Eléments de définition de la qualité résidentielle Selon Jacques Trudel, les éléments de définition qu'il convient aujourd'hui de rattacher à la notion de qualité du logement, on les retrouve également dans le tableau si dessous. En premier lieu, mentionnons les attributs propres au logement et à l'immeuble résidentiel:

1-La salubrité, englobant la protection contre l'humidité et les polluants ainsi que la présence et le bon fonctionnement des équipements sanitaires;

02-la stabilité de l'immeuble, découlant du bon état des éléments structuraux;

03-la sécurité, aussi bien dans l'usage du logement que par rapport aux intrusions et aux sinistres;

04-le confort dans tous ses aspects (fonctionnels et sensoriels) fondé sur la tranquillité, la luminosité, l'ambiance climatique adéquat, le bon fonctionnement mécanique et électrique, le bon état des surfaces et des accès;

05-La commodité de l'agencement intérieur, incluant la présence d'espaces de rangement adéquats.

06-la durabilité et la flexibilité qui permettent le maintien de la valeur d'usage dans le temps et l'adaptation du logement aux changements de vie, incluant la présence possible de personnes handicapées.

07-la bonne apparence, facteur à la fois d'attrait d'appropriation du logement,

08-l'agrément des lieux, c'est-à-dire le bon aménagement du terrain et le bon état des prolongements de l'immeuble et s'il y a lieu

En ce qui concerne les attributs touchant des aspects qui débordent la propriété où se trouve le logement, mentionnons, La présence d'un voisinage agréable, l'absence de nuisance, l'accès à des espaces verts et l'adéquation des équipements et services de proximité, la bonne localisation par rapport au milieu humain et aux attraits du site, permettant aussi une bonne accessibilité par rapport aux lieux d'emploi et à l'ensemble des équipements. On référera généralement à ce groupe d'attributs par le terme « d'environnement du logement ». Vue dans cette perspective très générale, la qualité de l'habitat découle de multiples facteurs :

Ceux qui présentent à la production du logement, à son origine et qui pour la plupart demeureront déterminants quant à sa qualité-conception architecturale, implantation, qualité de la construction, adaptabilité, choix judicieux des composantes et équipements.

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

1-3-3 Critères d'évaluation d'un logement collectif

Suites aux différentes améliorations apportées au logement social, il y a toujours une volonté de la part des concepteurs d'améliorer les conditions d'habitabilité, cette volonté est traduite par plusieurs recherches, parmi lesquelles, celle effectuée à Alger par le BEREP (Bureau d'étude de restauration et préservation des quartiers anciens), à l'occasion d'approcher les pratiques de l'espace et d'évaluer les caractéristiques de conception et de vécu. La recherche établit un ensemble de critères liés à la conception et à l'appropriation comme l'indique le tableau ci-dessous.

Nous ne constatons que l'ensemble des critères cités ci-dessus. S'ils peuvent être réellement appliqués ou préalablement réfléchis lors de la conception du logement, pourront sans doute produire un habitat de qualité. Néanmoins certains critères ne sont pas applicables au niveau de nos logements, car la mise en application de ceux-ci nécessite une volonté et une politique rigoureuse, or la conception du logement en Algérie impose aux familles leurs cadres de vie, ce qui produit chez les habitants des comportements et des attitudes défavorables à une bonne adaptation

Caractéristiques liées à la conception	Critères d'appréciation liés à l'appropriation
-La localisation -Continuité de la trame viaire -Continuité du paysage urbain -Taille de l'opération -Équipement d'accompagnement -État initial des aménagements extérieurs -Principes de composition urbaine -COS approximatif -Typologie du bâti -Procédé constructif	-Type de logement, surface, niveau de confort -État du bâti -État des espaces extérieurs -Surpeuplement du logement -Animation des espaces extérieurs -Vie associative

(Longet René & Lardi Muriel, 2007)

Tableau 02 Critères d'évaluation d'un logement collectif

1-3-4-La qualité du logement dans la stratégie de l'habitat en Algérie

En Algérie l'armature urbaine a connu, au cours des 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'efficience 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.

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.

1-3-4-1- Principales mesures pour une qualité du logement en Algérie

Une démarche méthodique est mise en œuvre 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 (BET) 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 l'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 oeuvre 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 :

1-4-Evolution du politique de l'habitat en Algérie

1-4-1-l'histoire de l'habitat en Algérie :

Pour faire cette lecture historique nous allons pas aborder les deux périodes précoloniale et coloniale, même si la période précoloniale est signe de véritable identité de l'habitat en algérie dont les maisons traditionnelles avec le patio reste le témoin, ou même pour la période coloniale où le colon ont occupé des grands ensembles en milieu urbains créant une ségrégation spatiale avec les modes de logements totalement étrangers de la culture locale algérienne

1-4-1- Période poste colonial :

En 1964 la charte nationale stipulait les logements abandonnés par les européens ne suffisent plus, il faudrait prévoir 75000 nouveaux logements dans les villes en plus des 65000 à prévoir dans les campagnes.

A-Période de 1962 à 1969 :

D'une manière générale on peut considérer que le rythme annuel moyen de livraison durant le plan triennal atteignait à peine 6500 logements urbains et ruraux (TOUMI.B, 2010/2011)

B- Période de 1970 à 1973 :

Les missions essentielles de ce programme durant les quatre années de 1970 à 1973 étaient réunies les conditions nécessaires pour répondre avec efficacité aussi bien à ce besoin que de permettre à l'expansion de ce secteur d'exercer pleinement les effets d'entraînement reconnus à ce type d'activité dans une économie intégrée, mais l'effort d'investissement réalisé par l'état est de mesurer relativement modeste et ceci pour différentes raisons sociales, économiques et politiques. Programme urbain et rural.

C-Période de 1974 à 1977 :

Habitat Urbain : lancement de 100.000 logements, nouveaux livraison de 90000 logements.

Habitat Rural : les pouvoirs publics visent dans le cadre de révolution Agraire la réalisation de 1000 village agricoles mais au pin du programme quelque 105 villages qui ont été édifiés dans le même plan, ils ont prévu :

- La construction de 20.000 logements ruraux dans le cadre de l'extension des villages existants.
- La construction de 40.000 logements dans le cadre d'auto construction.

D-Période de 1979 à 1989 :

Cette période correspond à la période inter-plan 1979 Du premier plan quinquennal 1980 à 1984, et la moitié de la seconde.

Le financement des opérations d'habitat concerne Principalement :

L'habitat planifié qui a consommé 51.89 milliards de DA de 1979 à 1980.14

L'habitat promotionnel qui a bénéficié de 47 milliards de DA en 1980 au 30 Juin 1987

Les prêts ordinaires à la construction consentis aux non-épargnants dont le montant

Cumulé de 1982 à 1986 ressorts à 2.2 milliards de DA.

Les crédits individuels consentis aux épargnants qui se sont élevés à 1.6 milliards de DA de 1979 à 1986.

Les prêts accordés aux coopératives immobilières dont le montant s'établit à 284.4 millions de DA pour la période de 1979 à 1986.

E-Période de 1990 à 2009 :

Une nouvelle stratégie a été mise sur pied s'étendant sur cinq années de 1996 à 2001 avec pour but de :

Crée un marché de l'immobilier respectant les règles de la concurrence.

Transformer la CNEP en véritable banque de l'habitat œuvrant à garantir différentes formules de prêt aussi bien aux particuliers qu'aux grandes sociétés du secteur.

Crée une caisse spéciale destinée à financer les logements sociaux et portant de la, dissocier l'habitat du promotionnel.

Encourager le marché de la location étant donnée qui à 400 000 logements, tant type confondu, inoccupés et cela en promulguant des lois appropriés protégeant aussi bien le locataire que le propriétaire.

Intégrer des banques dans la sphère de financement du l'habitat et ce, en consentant à accorder des prêts à long terme pour la construction.

La démocratisation de champ politique et l'ouverture progressive vers une économie Libérale dit l'économie de marché.

L'ouverture de champ urbain et aussi investisseurs privés national ou international, ont parlé maintenant l'urbanisme participatif des citoyennes, après les années 90 l'Algérie a connu des renouvellements remarquables dans le domaine de l'habitat et l'urbanisme, comme l'apparition des petites entreprises privés.

Entre 2005-2009 la réalisation d'un million d'unités d'habitations fixé par le président de la république

Ce programme a bénéficié des préparatoires suivantes :

Evacuation des niveaux de difficile en logement, par commune par dira et par wilaya sur la base d'un TOL objectif national fixé a 05 horizon 2009.

Mise en place d'un plan local de l'habitat (document recensés les besoins en logement de chaque collectivité territoire).

Mobilisation des assiettes foncières par les directions de l'urbanisme de wilaya sur des instruments d'urbanisme en vigueur.

F-Période après 2010.

Avec une enveloppe financière de plus 3700 milliards de dinars, soit l'équivalent de 50 milliards de dollars, allouée au secteur de l'habitat sur la période 2010-2014, les prévisions du nouveau plan quinquennal concrétisent le programme du chef d'Etat qui a inscrit la résorption du déficit en logements en tant qu'axe prioritaire dans l'action du gouvernement.

« En mobilisant près de 20% des crédits d'équipement, le secteur de l'habitat bénéficie d'un plan de développement d'une envergure jamais égalée jusque-là. Pour les cinq prochaines années, c'est la construction de deux millions de logements qui est programmée. Un total de 1,2 million de logements sera livré durant le quinquennat 2010-2014, tandis que le reste, soit 800 000 logements, sera achevé entre 2015 et 2017 (Revue : la revue de l'habitat N°06 Janvier 2011 page 03)

Pour ce qui est des actions et réalisations projetées au titre du programme quinquennal 2010-2014, le programme de logements arrêté s'élève à 2.000.000 de logements, dont 1.200.000 logements seront livrés durant la période quinquennale susmentionnée.

Ce programme de 2.000.000 de logements se compose de :

- 800 000 logements public locatifs.

- 500 000 logements promotionnels aidés par l'Etat.
- 700.000 logements ruraux aidés par l'Etat.

1-5-Les acteurs dans le secteur de l'habitat

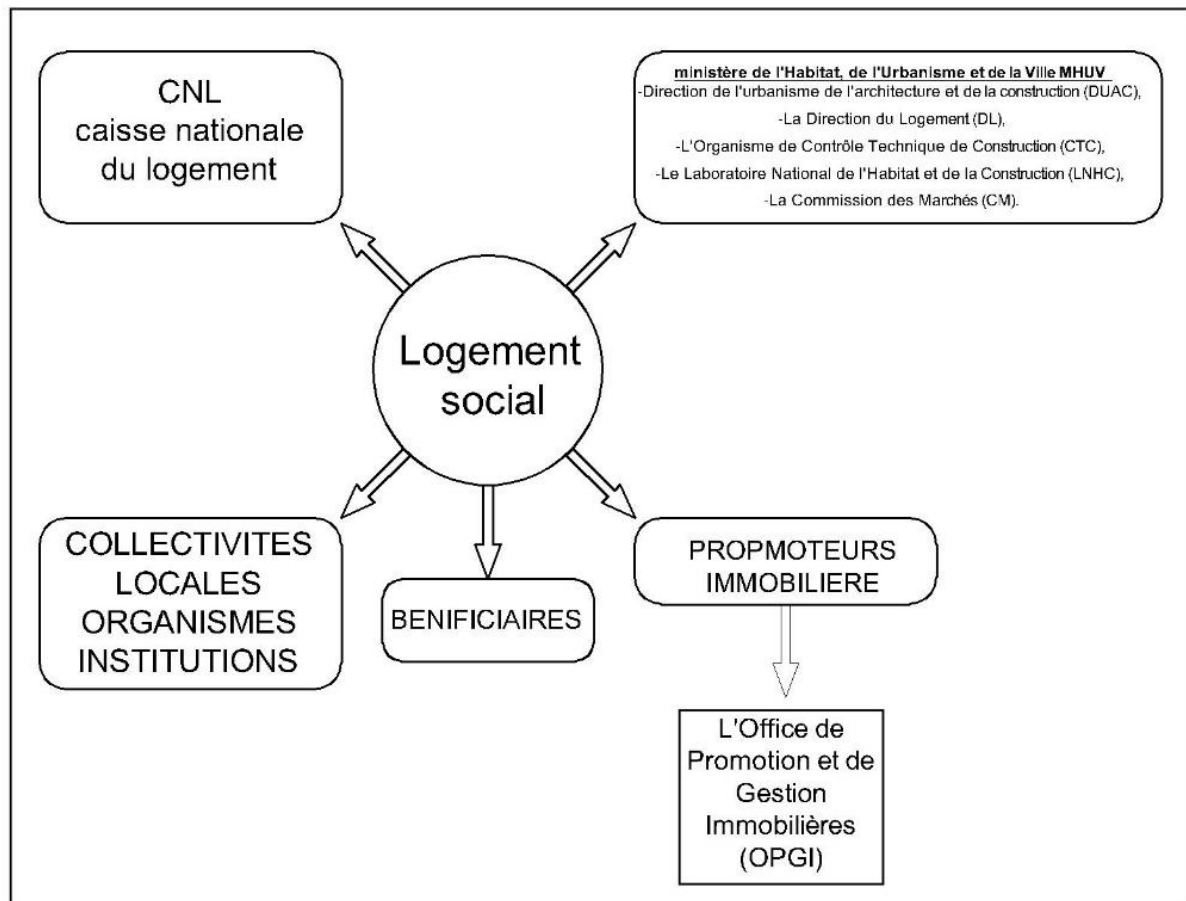


Figure 01 Les acteurs dans le secteur de l'habitat

1-5-1- Acteurs principaux :

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

- l'Etat
- le maître d'œuvre,
- le maître d'ouvrage,

- l'entrepreneur.

1-5-2-1-L'Etat :

- L'intervention financière de l'Etat :

L'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements ;

- l'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation,

- l'octroi de crédits à des conditions avantageuses,

- l'intervention dans le domaine du foncier pour combattre la spéculation,

- la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette,

- la réduction des taux d'intérêt auprès des banques, font partie des mesures décidées par les pouvoirs publics afin de provoquer une dynamique nouvelle.

- la subvention du prix du terrain est consentie par l'Etat et correspond à un abattement de 80% sur les terrains publics vendus pour des projets de logements sociaux.

- La subvention de la dépense de construction locative sociale : l'Etat consent une subvention directe couvrant la totalité des coûts de construction du locatif social.

- La réduction de la TVA pour toute construction de logements.

1-5-2-2- Le maître d'œuvre :

C'est l'acteur clé du programme, c'est lui qui transforme le programme en un projet de bâtiment. Grâce à ses connaissances techniques, il cherche à rester dans l'enveloppe budgétaire préalablement établie tout en respectant les exigences du maître d'ouvrage.

Tous deux aboutissent alors au dossier de consultation des entreprises (DCE) qui rassemble une série de plans définissant le bâtiment de la manière la plus complète possible.

L'architecte est, aussi, le concepteur et le premier responsable des études et du suivi des travaux de réalisation. Il permet d'entrevoir, également la complexité et l'étendue des interrelations pouvant exister entre les acteurs du processus. Nous le nommerons à travers l'étude

par différents termes tels que ; maître d'œuvre, concepteur, responsable suivi, BET, Tous désigneront l'architecte selon le type de mission accomplie.

L'intervention des bureaux d'études a, également, pour objectif la simplification des tâches. Les outils sont élaborés et exigent au stade de leur conception et à celui de leur utilisation des études parfois importantes visant à les faire fonctionner avec le maximum d'efficacité.

-Les missions du maître de l'œuvre au sein du bureau d'études :

Le bureau d'études est chargé par le maître d'ouvrage des dix missions suivantes :

- 1) Le relevé topographique ;
- 2) L'étude d'aménagement du site (urbanisme opérationnel) ;
- 3) Etablissement du planning des études ;
- 4) Etude du sol
- 5) Avant-projet et choix de la solution (intervention conjointe des architectes et des ingénieurs) et établissement du dossier du permis de construire ;
- 6) Projet d'exécution : - Conception - Etudes techniques
- 7) Etablissement des documents définissant l'opération : - marché, devis quantitatif et estimatif ; - évaluation des moyens de réalisation ;
- 8) Suivi de l'exécution : - le contrôle du planning des travaux - le contrôle de la conformité ;
- le contrôle de la qualité ; - le contrôle des quantités ;
- 9) Règlement des situations ;
- 10) Réception.

1-5-2-3- Le maître d'ouvrage :

C'est l'initiateur du projet ou le client lui-même, la personne physique ou morale pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés. Il exprime son besoin en termes de fonctions, ce qui donne lieu à l'élaboration d'un programme et fixe un budget prévisionnel.

La maîtrise d'ouvrage suppose mettre en place des dispositifs pérennes de consultation des prestataires de services sur les chantiers, de suivi et de contrôle de la réalisation des ouvrages. Il est important qu'avec les personnes ressources en place ils se construisent dès à présent les mécanismes qui permettront d'accroître progressivement leurs capacités.

Le succès de la gestion des projets immobiliers, à la base, est fortement conditionné par la capacité des maîtres d'ouvrages à assumer leurs responsabilités en amont et en aval de la réalisation des programmes.

1-5-2-4- L'entreprise de réalisation :

C'est la personne physique ou morale chargée de l'exécution des travaux conformément aux documents contractuels et réglementaires. Elle est responsable de l'organisation du chantier et de la sécurité du personnel durant le délai d'exécution des travaux. Elle transforme les plans du maître d'œuvre en un cadre bâti. Ses compétences sont divisées en corps d'état correspondant chacun à une technique bien particulière.

Nous allons nous attarder sur cet acteur, un peu plus longtemps que les autres, vu l'ampleur des ressources humaines et matérielles qu'il mobilise à chaque projet.

A- Le promoteur ou chef d'entreprise :

Dans la plupart des cas propriétaire de l'entreprise, il assure le financement et choisit ses collaborateurs (postes clefs au sein de l'entreprise).

B- Les conducteurs de travaux et les chefs de chantiers :

Les premiers tiennent un rôle déterminant puisqu'ils conçoivent, préparent et dirigent l'installation du chantier, élaborent les méthodes de travail, planifient et dirigent l'exécution des travaux, assurent les liaisons avec l'administration, contrôlent les rendements et la qualité des produits et assurent la gestion administrative du chantier.

Les seconds dirigent l'installation des chantiers, l'exécution des travaux qui leurs sont confiés, veillent à la qualité des ouvrages, gèrent les moyens humains et matériels mis à leur

disposition, établissent les prévisions, appliquent les méthodes de travail définies et organisent les groupes.

1-5-3-Acteurs secondaires :

Différents organismes ou intervenants ne seront pas cités avec détails, vu leur relative courte interactivité au sein du processus étudié. Cela ne signifie pas leur manque d'importance. Nous considérons, ici, que tout acteur a un rôle essentiel à jouer dans le fonctionnement d'un processus sain.

1-5-3-1-Organismes sous tutelle du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville MHUV :

L'Office de Promotion et de Gestion Immobilières(OPGI),
La Caisse Nationale du Logement(CNL),
Le Centre de Génie sismique(CGS),
Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI).

1-5-3-2- Organismes étatiques :

Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction (DUAC),
La Direction du Logement (DL), L'Organisme de Contrôle Technique de Construction (CTC),
Le Laboratoire National de l'Habitat et de la Construction (LNHC),
La Commission des Marchés (CM).

1-5-3-3 Intervenants indépendants :

Les fournisseurs de matériaux, Les propriétaires des assiettes à bâtir,
Les zones d'emprunt (extraction des matières premières), Les fournisseurs de matériel technologique

1-6-Les modes de production de logements en Algérie

Il existe plusieurs modes de logfments dont nous pouvons les résumer dans le schema suivant

LPL	LSP	LPA	LLV	LPP
Logement Public Locatif	Logement Social Participatif	Logement promotionnel aidé	Logement location-vente LLV	Logement public promotionnel

Tableau 03 Les modes du logement collectif

1-6-1-le Logement Public Locatif LPL (Ex Logement Social Locatif LSL)

1-6-1-1 définition

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

En effet « Le Logement Public Locatif plus connu sous l'appellation de logement social est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres »,

C'est un type de logement qui est réalisé par l'état (OPGI : choisis librement le bureau d'étude le plus compétant pour faire la conception architecturale et l'entreprise la plus performante pour exécuter les travaux de réalisation.) sur fonds publics.

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

1-6-1-2-Ce type de logement se caractérise par:

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

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

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

Type de logement	Proportion	Surface normative	Surface max	Surface min
F2	50%	50 M ²	51,50 M ²	48.50 M ²
F3	50%	65 M ²	66,95 M ²	63.05 M ²
Moyenne	-	57,5 M ²	59,23 M ²	55.78 M ²

Tableau 04 surface par type de logement (source CNL 2002)

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

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

1-6-3-Le logement promotionnel aide LPA :

1-6-3-1 définition

Le logement promotionnel aidé (LPA) est une formule fraîchement élaborée (depuis 2010) par les pouvoirs publics en remplacement du logement social participatif connu sous l'appellation 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 de l'Etat.

(Décret exécutif n° 10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide

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, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. Ainsi qu'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 ou 400.000,00 dinars algérien selon le niveau de revenu.

1-6-3-2-Qui peut bénéficier du logement promotionnel Aidé LPA :

Selon le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme : ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA (ex LSP) :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

- La personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat, de la construction ou de l'aménagement d'un logement.
- Ces exigences concernant également le conjoint du demandeur d'un logement.
- Aussi 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 garantit (SNMG) (*Salaire National Minimum Garanti est fixé depuis Janvier 2012 à 18.000 dinars algérien par mois*)

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 débiteur est fixé par la réglementation 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.

1-6-3-3 Superficie et type 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.

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.

1-6-3-4-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.
- ☐ Article 22 de la loi n° 11-11 du 18 juillet 2011, portant loi de finances complémentaire pour 2011.
- ☐ 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.

Vous pouvez également découvrir les autres types et leurs caractéristiques dans l'annexe de ce mémoire

1-7-Prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux logements sociaux en Algérie :

Dans cette partie nous avons essayé de profiter de notre expérience professionnelle sur terrain pour vous montrer les différents types et prescriptions exigées

1-7-1-Premières parties : « les prescriptions fonctionnelles »

1-7-1-1-Conception architecturale :

a) 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.

b) Orientations particulières :

□ **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 plateforme du bâtiment.

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.

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.

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.

□ **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 tous les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation)

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

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

Le compartiment bas ou la base de l'immeuble constitue plutôt un espace de la ville ou du quartier ;

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.

□ **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.

C-Dimensions minimums à respecter pour les circulations communes :

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

□ **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.

1-7-1-2-Organisation spatiale du logement :

La taille moyenne d'un logement de type F3, correspond à une surface habitable de l'ordre de 67m² avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

a) Conception :

Chaque logement se composera de :

- 1- Un séjour ; 2- Deux chambres ; 3- Une cuisine ; 4- Une salle de bain ; 5- Un WC ;
- 6- Un espace de dégagement ; 7- Des volumes de rangement ;

Les dimensions internes nettes de ces éléments (1 à 7) constituent la surface habitable d'usage.

- 8- Un séchoir

b) 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.

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.

1-7-1-3-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 dans le séchoir.

□ **Toilette:** 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 conçues de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

□ **Dégagement:** - La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder 12% de la surface habitable du logement. En assurant le rôle de distribution et participant au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme. Dont Les formes en couloirs doivent être évitées au maximum.

□ **Rangements:** Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non-compris les rangements de la cuisine)

□ **Séchoir:** - IL prolonge la cuisine; SA largeur doit être de 1.40 m 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.

Désignation	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

Tableau 05 : La surface habitable moyenne du logement de 67m²

1-7-2-Deuxième partie « les perspectives techniques » :

1-7-2-1-Rapport des dimensions des pièces :

Lors de sa conception, le Maître de l'œuvre devra s'assurer que le rapport entre la longueur et la largeur des séjours, chambres et cuisine est adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini.

- ☐ Le rapport largeur sur la longueur doit être de l'ordre de 0.75.
- ☐ La hauteur minimale nette sous plafond est de 2.90 m.

1-7-2-2-Dimension des ouvertures :

Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions Climatiques propres à chaque région.

En plus d'être un élément de composition et de participer par le choix du type et l'agencement prévu à l'esthétique, l'équilibre et l'harmonie de la façade, celles-ci doivent être conçus en tenant compte de la faisabilité et de la rentabilité du projet.

1-7-2-3-Système constructif :

Il est donné toute liberté à proposer tout système constructif pouvant être adapté au projet et à son lieu d'implantation.

L'innovation, le recours et introduction de toute technologie nouvelle par rapport aux systèmes courants ou traditionnels est fortement encouragé avec la condition de sa conformité avec les normes et règlements en vigueur et sa faisabilité en terme de réalisation, en rapport avec les objectifs du projet.

Dans tous les cas de figures, Le choix du système proposé, quel que soit sa nature et ses composants, en plus d'être adaptée à l'architecture adoptée doit être justifié en matière de faisabilité technique et financière.

Celui –ci doit être adapté en matière de climat, d'habitudes sociales et d'architecture locale. Il doit être fait recours à l'utilisation des matériaux locaux, mieux adaptés à une architecture locale devant obligatoirement inspirer, directement ou indirectement selon les spécificités, contraintes et limites, la conception du projet.

Quelques soient les choix arrêtés, le système adopté et les matériaux utilisés doivent répondre parfaitement aux normes et règlements en vigueur en matière de sécurité, stabilité, résistance, longévité et aux éléments de confort thermique et d'acoustique.

1-7-2-4-Equipements des logements :

a) Equipements sanitaires : Les équipements sanitaires qui sont à prévoir dans chacun des espaces cités ci-dessous doivent être conçus et exécutés conformément au DTR E.8.1.

☐ Cuisine: Une paillasse de (2.50x0.60) m² et 0.90 ml de hauteur constituant le volume sous potager sera aménagé en placard avec porte ouvrant vers l'extérieur.

Un évier incorporé à la table de travail, un robinet mélangeur et une installation pour chauffe bain.

☐ Salle d'eau: Une baignoire avec robinet mélangeur et douchette et un lavabo avec robinet mélangeur.

☐ Toilette: Un siège avec une cuvette à l'anglaise ou à la turque suivant la demande du maître de l'ouvrage équipé d'une chasse d'eau.

☐ Dégagement: Une Pré installation pour le chauffage à gaz.

□ Séchoir: Une Pré installation pour machine à laver (1 robinet d'arrêt + évacuation avec siphon).

Un compteur divisionnaire d'eau devra être prévu par logement.

b) Equipements électriques : L'installation électrique doit être exécutée suivant les règles de l'art avec du matériel de qualité reconnue.

Les travaux d'électricité doivent se conformer aux :

- Règlements, recommandations et exigences de la protection civile ;
- Règlements, recommandations et exigences de la SONEGAS ;
- Aux recommandations en vigueur.

c) Travaux extérieurs : En plus des dispositions à prévoir pour les réservations de fourreaux pour passage des câbles téléphoniques et autres réseaux, la conception des réseaux et équipements doit se faire conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le poste transformateur sera intégré en RDC du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur et particulièrement les recommandations et exigences de la SONEGAS.

d) Menuiserie : La menuiserie doit être exécutée avec des matériaux de bonne qualité suivant les règles de l'art, les dispositions pour un réglage et une mise en place parfaite sont exigées.

Dans tous les cas de figures, le choix du type du matériau utilisé doit être justifié tant du point de vue technique (résistance, comportement, durabilité, étanchéité, performances thermiques et acoustiques) que financier.

Les portes d'entrée aux logements doivent, en outre, répondre à l'impératif de sécurité anti intrusion, par le type de matériau, de scellements et du système de fermeture.

e) Gains techniques : 4 gains techniques doivent être prévues et réalisées selon les normes en vigueur, elles devront abriter les installations relatives à l'alimentation en Eau, Gaz, Electricité, Téléphone et câble T. V.

f) Evacuation : Les canalisations des plomberies devront être distinctes pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales. Elles peuvent aboutir à un égout unique notamment dans le cas de réseau unitaire.

Les eaux pluviales seront évacuées par canalisations appropriées, il sera évité les évacuations directement sur les façades ou autre procédé qui pourra contribuer à l'altération rapide des façades.

g) Etanchéité : L'étanchéité des toitures terrasses, toitures inclinées, des espaces humides et espaces du logement annexes extérieures doit être conçue en prévoyant toutes les dispositions pour une exécution conforme aux règlements et normes en vigueur.

1-7-2-5-Traitement des surfaces :

□ Revêtements des sols: - Les sols des espaces habitables seront revêtus en dalles de sol céramiques ou carreaux granito poncés lustrés de qualité supérieure.

- les sols des parties communes doivent être revêtus en carreaux de granito du premier choix et dans un parfait état de finition ;

- Les marches et contremarches des escaliers seront en granito de qualité et dans un parfait état de finition.

□ Revêtements muraux: Pour les logements: Un placage de carreaux de faïence devra être prévu sur toutes les faces vues du potage de cuisine et prolongé sur une hauteur de 60cm sur les parois verticales au-dessus de ce potager, ainsi que sur la partie réservée à la cuisinière.

Le plan de travail de la paillasse de la cuisine doit être prévu en marbre ou tout autre matériau de qualité similaire.

Le placage en carreaux de faïence de la salle de bain se fera sur une hauteur de 1.50m et sur les quatre faces en carreaux de faïence.

Des pleinthés en faïence au bas de chaque face intérieure de mur et de chaque cloison.

Pour les parties communes : Les soubassements des parties communes doivent se distinguer par un traitement particulier permettant d'éviter usures et salissures, en faïence, mignonnette ou peintures spéciales.

2. CHAPITRE EMPIRIQUE

2-1-Présentation de la wilaya de Laghouat :

Laghouat se situe au cœur du pays à 400 km au sud de la capitale algérienne. La wilaya s'étend sur une superficie de 25 000.00 km² et compte 484 252.00 habitants. Région agropastorale de l'Algérie, elle possède également le plus grand gisement de gaz naturel d'Afrique avec une réserve estimée à plusieurs milliards de mètres cubes.

Elle est située entre latitude 33-46N, longitude : 002-56E

La commune de Laghouat se situe dans le côté nord sur le pied de la chaîne montagneuse de l'Atlas saharien, elle est limitée géographiquement par wilaya de :

- ♣ Au Nord : Tiaret
- ♣ Au Sud : Ghardaïa
- ♣ À l'Est : Djelfa
- ♣ À l'Ouest : El-Bayadh



Figure N° 02 : situation de la ville de laghouat

Aspect Administratif :

La wilaya de Laghouat est issue du découpage administratif de 1974 ainsi que celui de 1984. Sur le plan administratif, la Wilaya est composée de 10 Daïras et 24 communes.

L'accessibilité à la Wilaya

Un aéroport à 14 km de la ville de Laghouat,

La route nationale N° 01

La route nationale N° 23

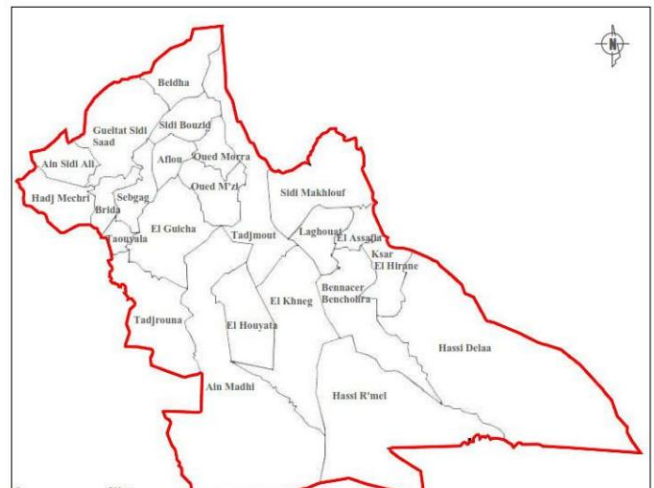


Figure N° 03 : les communes de la wilaya de laghouat

2-2-La ville de Laghouat de la maison individuelle aux cités du logement collectif :

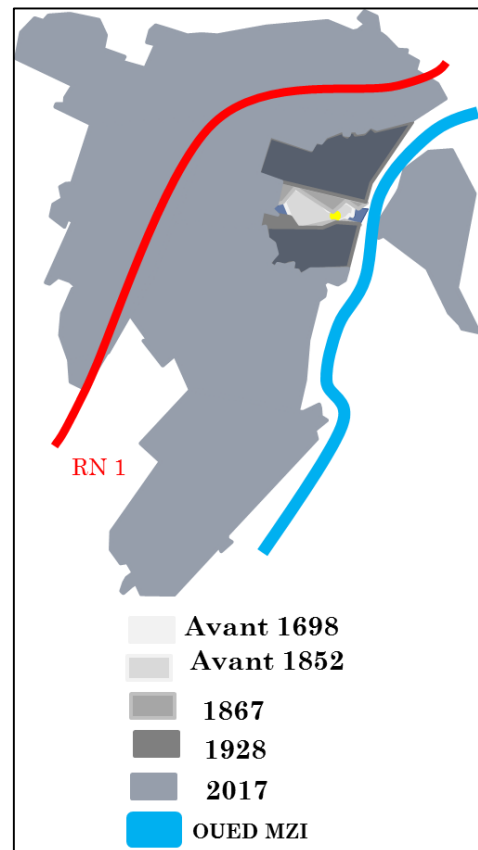
La ville de Laghouat est passée par plusieurs étapes d'évolution historique dont chaque épisode historique avait des caractéristiques urbaine et architecturale propre, nous essayons de lier notre thème concernant les logements collectifs avec l'histoire des habitations dans la ville

La première période, les ksour :

Cette période est caractérisée par des ensembles d'habitats individuels érigées avec des matériaux traditionnels et locaux en parfaite harmonie avec l'environnement et selon les spécificités culturelles et sociales.

La deuxième période :

La colonisation, après la démolition des parties de l'ancienne ville, plusieurs opérations urbaines ont été effectuées comme l'élargissement des voies, création des avenues dans le centre-ville, édification des nouveaux quartiers comme le quartier européen et le quartier El-gharbia...etc



La troisième période : après l'indépendance : les projets d'extension des villes algériennes avec notamment les zones d'habitat urbaine nouvelle ZHUN dans la périphérie de la ville.

La quatrième période : après 2000, vu les conditions économiques plus au moins favorables, Laghouat a connu un bouleversement spatial très important notamment dans les projets des logements collectifs dans plusieurs nouveaux quartiers de la ville. signalé par KORKAZ H

La tendance vers la protection du foncier contre le gaspillage, la facilité de réalisation des projets des logements avec plusieurs organismes créés ont augmenté l'ampleur des logements collectifs au détriment des lotissements et maisons individuelles tant désirées par les habitants.

2-3-La localisation des ensembles dans le périmètre urbain :

La ville de Laghouat compte aujourd'hui plus de 215 000 habitants, ce nombre important n'est qu'une réflexion d'une évolution démographique récente très importante, à cause de l'accroissement naturel et l'exode rural.

L'évolution démographique est forcément une évolution urbaine et spatiale, depuis l'indépendance nous avons remarqué que le secteur urbanisé est presque doublé dans la ville,

Le développement de la ville de Laghouat et selon les programmes des équipements et infrastructures injectés dans les différents quartiers ; les programmes des lotissements, les projets structurants dans plusieurs secteurs sont importants, comme l'importance des programmes des logements achevés, des logements collectifs sociaux, des logements collectifs

promotionnels, des logements collectifs socio-participatifs lancés par l'état vu les conditions économiques favorables après l'an 2000.

La monographie de 2018 montre les différentes statistiques montrées dans le tableau suivant

COMMUNE	POP Au 31/12/15	Rappel Parc Logts Au 31/12/14	Livraison pour l'année 2015					Parc Brut total 31/12/015	Parc Net total 31/12/2015
			LSP/LP A	LSL	Rur.	Priv.	Total		
Laghouat	195246	35945	168	1134	83	102	1487	37432	33391

Tableau 06 : Statistique du parc logement – laghouat-. Monographie 2015 (source DPSB)

Après une tournée dans la ville, Nous avons essayé d'élaborer cette carte générale de Laghouat pour montrer la localisation de ces plusieurs projets des logements collectifs, il est important de signaler que pour les anciens ensembles comme pour les projets récemment inaugurés, et les projets en cours de réalisation.

La carte ne montre pas les types détaillés c'est-à-dire sans préciser le mode de chaque cité, mais elle les représente comme des ensembles des logements collectifs dont ils prennent une partie importante de secteur urbanisé actuels.

Malgré la diversité des modes des logements collectifs (socio-participatifs, promotionnels, sociaux) avec cette carte nous voulons montrer le positionnement et les différents sites dans le périmètre de toute la ville de Laghouat

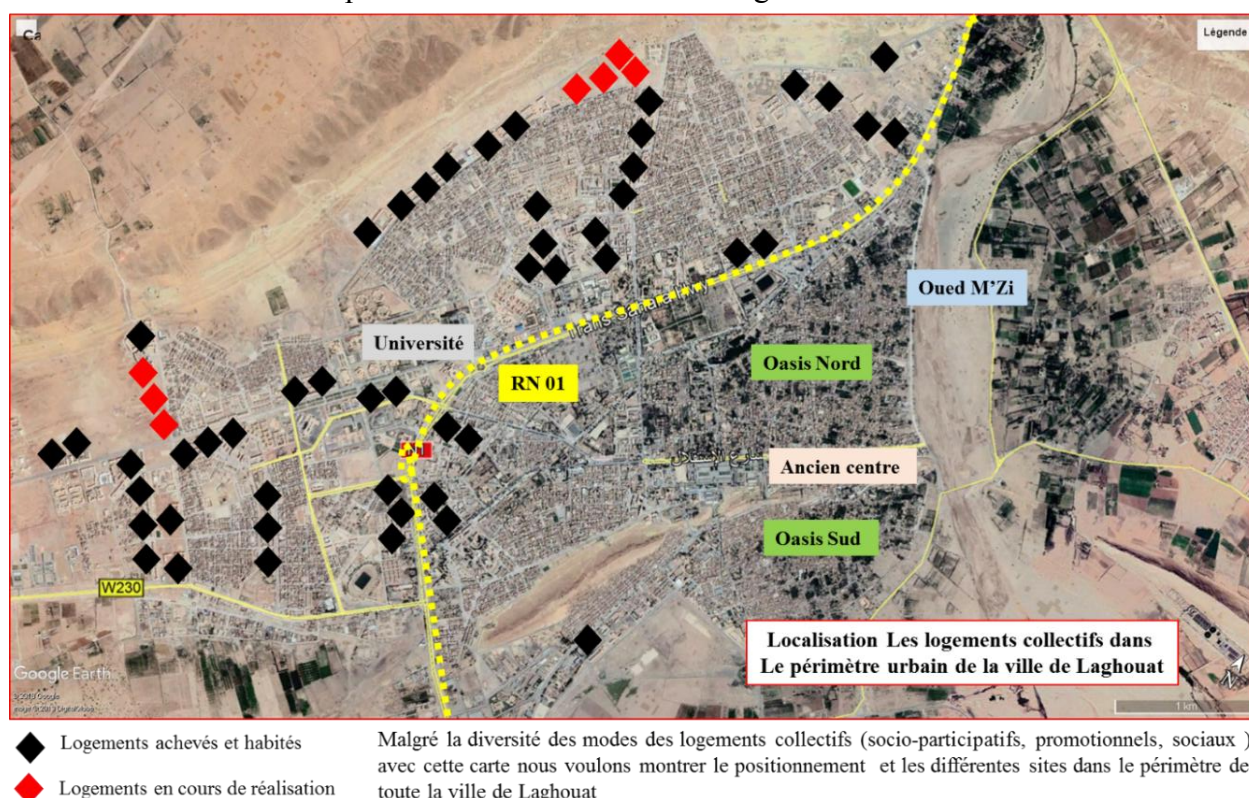


Figure N° 05 : LOCALISATION DES ENSEMBLES DES LOGEMENTS COLLECTIFS O LAGHOUAT

2-4-Critères de choix des cités d'étude :

L'analyse de l'espace conçu nécessite une connaissance de la situation et des conditions d'apparition des cités et leurs situations. Pour mener notre enquête, nous avons tenu à opérer un choix significatif et représentatif, il s'agit des cités:

600 logements mkam/ 500 logts /200 logts wiam (quartier douane) / 120 logts merdja

Le choix des cités a été fait pour analyser la conception de l'espace, son usage, comprendre l'utilisation de l'espace selon les besoins des usagers et selon la conception offerte par le constructeur afin d'évaluer la satisfaction des utilisateurs dans leurs logements.

La cité choisie représente une synthèse de toutes les conditions recherchées ; c'est un quartier du logements collectifs sociaux locatifs qui subit des transformations.

2-5-localisation des quartiers d'étude :

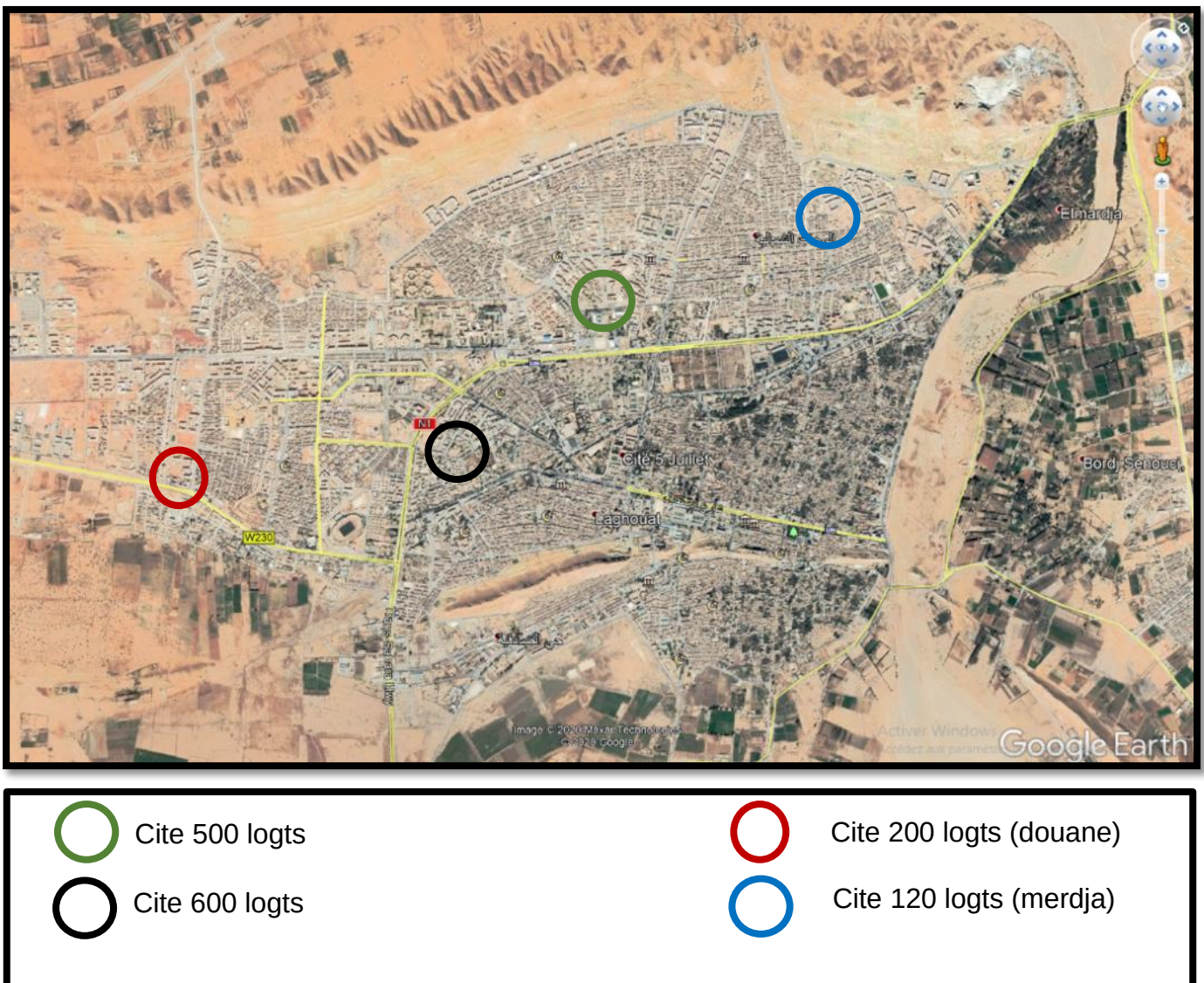


Figure N° 06 : Localisation des quartiers d'étude (photo satellite 2020)

2-6-présentation des quartiers d'étude :

2-6-1-La cite 600 logements

La cite 600 logements situe dans la ville de Laghouat et occupe une place stratégique au long des deux axes principaux de la ville à savoir ; (RN 01) et (route de l'mkam).

Il se caractérise par une densité importante et un poids démographique, la cité également possède d'une importance vitale sur le plan commercial vu le nombre des locaux de commerce et les visiteurs venues de quatr coins de la ville.

La cité est considérée comme la plus ancienne produites dans le cadre d'instauration des logements et programme ZHUN dans la ville de laghouat. Nous trouvons d'ailleurs ce modèle dans plusieurs villes algériennes.



Figure N° 07 : Plan de masse source : image satellite 2020



Photo 07/08/09 photo de quartier 600 logts et ses logements source auteur 2020

Les photos prises montrent la situation de la cité ainsi que l'état des logements

Nous avons pu également reproduire les plans de différentes types de cellules qui existe dans ce quartier

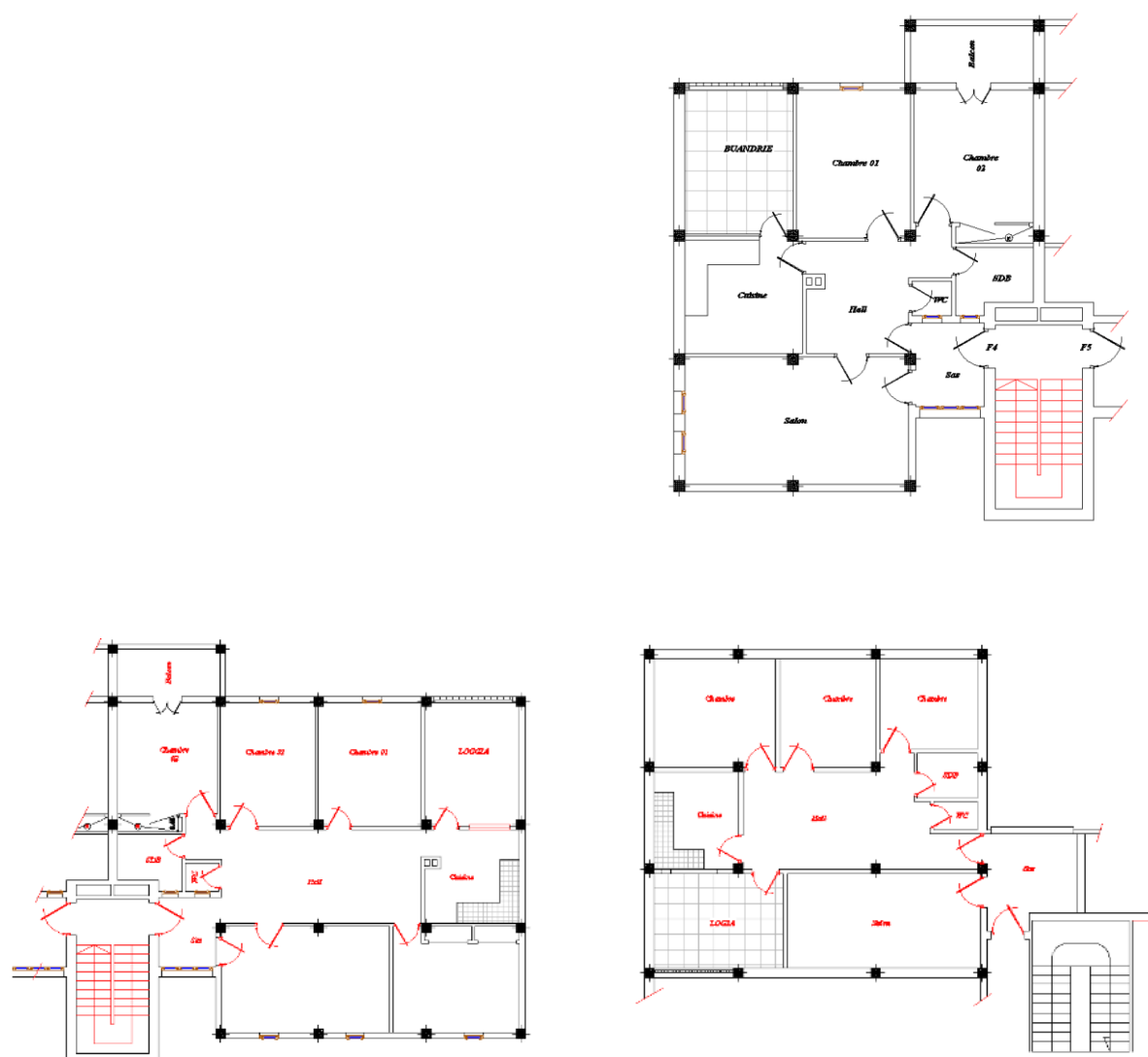


Figure N° 08 : Cellules type (source : auteur2020)

2-6-2-La cite 500 logements

L'extension urbaine de la ville de laghouat a engendré la naissance de nouvelles compositions urbaines architecturales notamment dans l'offre des logements due à notre choix est opérée à cet exemple pour essayer de découvrir si une nouveauté est présentée en matière de conception et d'organisation spatiale

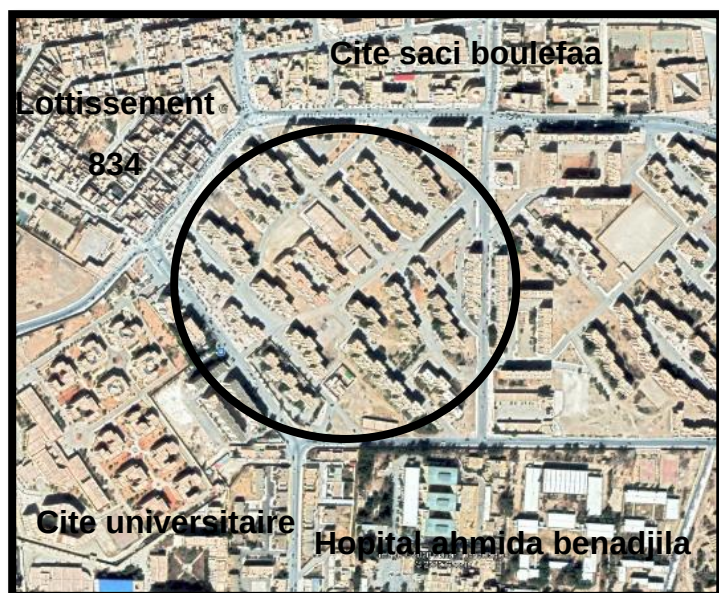


Figure N° 09 : Plan de masse source : image satellite 2020

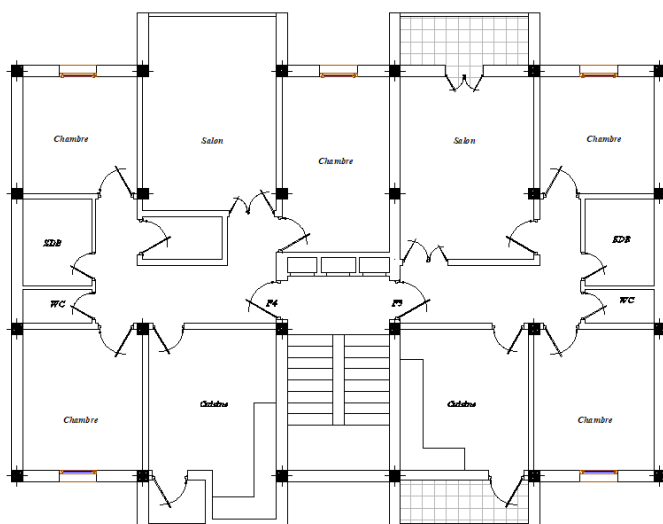


Photo 10/11/12 photo de quartier 500 logts

source auteur 2020

Figure N° 10 : Cellules type (source ; auteur 2020)

2-6-3 La cite 200 logements (coté douane)

Ce site nous semble aussi important à choisir vu la qualité architecturale différente ainsi que la diversité des façades.

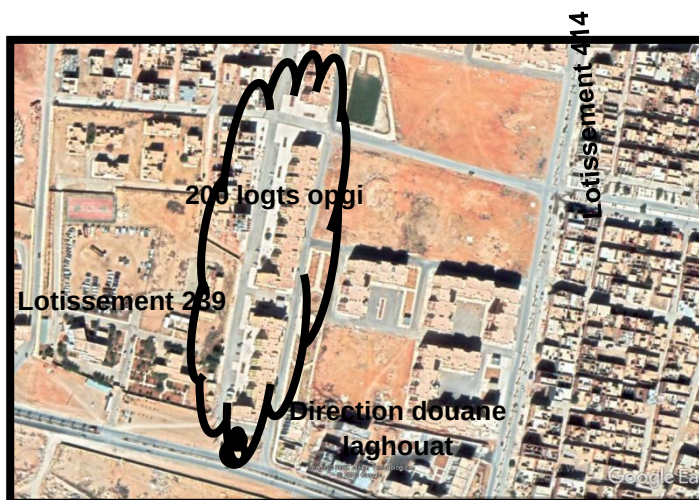


Figure N° 11 : Plan de masse source : image



Photo 13-14-15 photo de quartier 200 logts
source auteur 2020

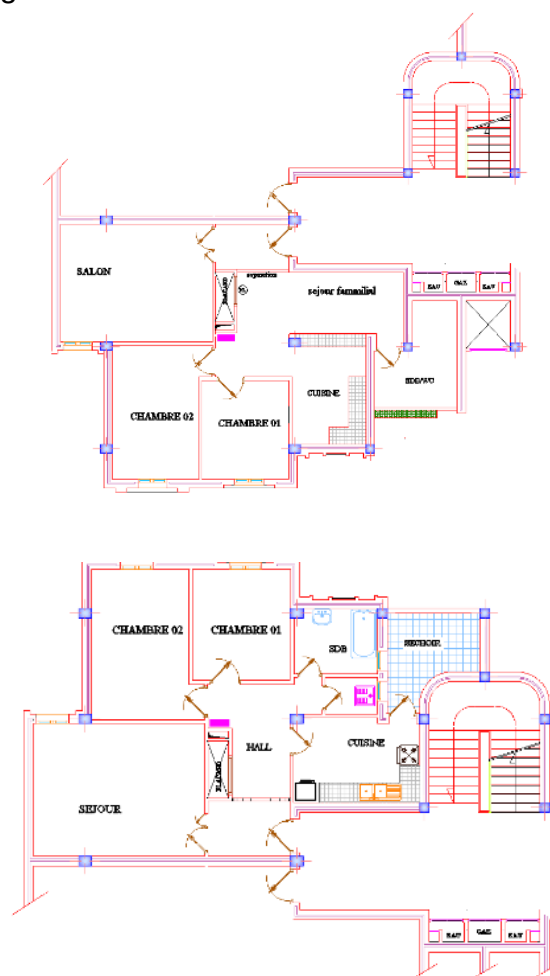


Figure N° 12 : Cellules type (suorce ; auteur 2020)

2-6-4-La cite 120 logements (MERDJA)

Cet exemple est intéressant à étudier vu son caractère chronologique récent vu qu'il représente dans le sens de l'évolution urbaine de la ville de laghouat une nouvelle image de production architecturale.



Figure N° 13 : Plan de masse source : image satellite 2020



Photo16/17/18 photo de quartier 120 logt.

source auteur 2020

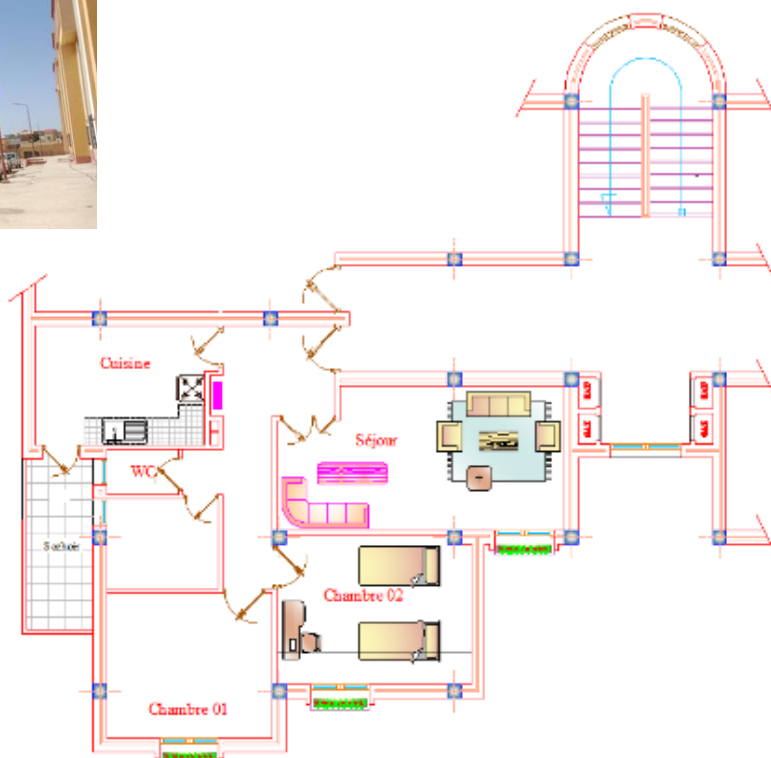


Figure N° 14 : Cellules type (source : auteur2020)

2-7-L'enquête :

Pour mener à bien notre recherche sur les modifications dans les logements collectifs pour la ville de laghouat, la démarche méthodologique était de proposer une grille d'analyse détaillée inspirée de l'Approche d'une étude Poste occupationnelle EPO pour saisir le destin de cellules après l'occupation de la cellule par des personnes de différentes horizons. cette démarche est une excellente démarche pour évaluer les pratiques des usagers des logements et l'état de l'environnement construit en question.

2-7-1-Le raccourci méthoologique et le COVID-19 !

La démarche à été objet de changement partiel vu les conditions sanitaires liés au Pandemie du COVID-19, toute en s'inspirant de l'EPO, nous avons changé paritellement notre approche d'analyse d'abord minimisé le nombre des destinataires parceque il nous à été très difficile de contacter les gens en pleine pandémie

Une pettit questionnaire à répartir aux occupants comporte une sorte La grille de lecture de quelques éléments en résumé en quarte volets. Une fiche se compose essentiellement d'un tableau pour présenter les informations.

Une fiche récapitulatis est élaborée, quant aux resultats par affiche est à trouver en détail dans l'annexe

Fiche N/10				
Le Projet.				
BET.....	Année de realisation.....		mode	Type
Type d'Usager	Proprietarie		Locataire	
nombres de la famille				
Plan de cellule	Le plan Avant		Le plan Après	Remarque
Nature de modification	structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
Motifs de modification				
Consequences				

Fiche récapitulatif de l'enquête menée dans les cités des logements collectifs à Laghouat

N	projet	Année de réalisation	mode	type	Type d'usager	Nature de modification	Motif de modification	Conséquences
1/10	600 logement social Laghouat	Années 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	Manque d'espace réserve pour la famille (séjour familial)	Agrandissement du hall et obtenez une salle de séjour familial
2/10	600 logement social Laghouat	Années 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	-Manque d'espace réservé pour la famille (séjour familial) -La surface de la chambre des parents n'est pas suffisante	- agrandissement de la chambre des parents - création d'un séjour familial - déplacement de la cuisine à côté des espaces humides
3/10	600 logement social Laghouat	Années 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité	- agrandissement de la cuisine - création d'un espace annexe pour la cuisine et salle à manger
4/10	600 logement social Laghouat	Années 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	-la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -Manque d'espace réservé pour la famille (séjour familial)	-Agrandissement de la cuisine -création d'un espace annexe pour la cuisine et salle à manger -Sacrifiez une pièce et transformez-la en salle de séjour familial
5/10	600 logement social Laghouat	Années 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	-La surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -Manque d'espace réservé pour la famille (séjour familial)	-Agrandissement de la cuisine -création d'un espace annexe pour la cuisine et salle à manger

Les logements collectifs face aux pratiques spatiales des usagers
(Entre conception et usage) : Cas des cités des logements collectifs à Laghouat

6/10	600 logement social Laghouat	Annés 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	- la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -manque d'espace réservé pour la famille (séjour familial)	- création d'in séjour familial - déplacement de la cuisine à la place de la loggia
8/10	200 logement socio- locatif (douane)	2010	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	-manque d'espace réservé pour la famille (séjour familial)	- remplacez le coin cuisine et placez la salle de bain afin d'obtenir un séjour familial -mettre la salle de bain à la place de la loggia
9/10	500 logement social	Annés 1980	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	- la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité	- agrandissement de la cuisine -agrandissement salon par l'ajout de la surface du balcon -Création d'un rangement a la place de décrochement du salon
10/10	120 logement MERDJA	1018	Logement social	collectif	Propriétaire	Fonctionnelle organisationnelle	La surface-de l'espace du circulation(hall) et réduit	- agrandissement de l'espace de circulation -remplacement des sanitaire a la place de la loggia pour agrandir la surface du hall

2-8-Analyse des transformations physiques et spatiales :

L'intérêt de cette partie est de faire une lecture des modifications générées par l'occupant le plan initial de la cellule, l'occupant ou le résident essaye de modifier son logement pour réduire minimiser la gêne qu'il lui procure et de rendre le logement habitable selon ses désires et selon ses habitudes et pratiques spatiales.

L'étude des transformations nous permet de déceler les besoins des utilisateurs et leurs pratiques, Ces transformations ont pour objectif de rendre l'espace habité compatible avec des usages différents de ceux impliqués par l'architecture ; montrant ainsi le décalage entre ce type d'architecture et les pratiques concrètes des habitants. L'utilisateur a réagi avec sa manière de percevoir de l'espace.

La visualisation des différentes pièces, nous a permis de soulever différentes transformations qui touchent dans leur majorité le séjour, la cuisine, la salle de bain, le balcon, la loggia, ceux-ci subissent le plus souvent des transformations

Pour toutes les villes algériennes, l'élément du balcon est à supprimer, l'habitant préfère rajouter l'espace du balcon à certaines pièces en le fermant, probablement pour une question d'intimité et de sécurité et aussi pour question d'espace.

Les transformations se diffèrent d'un site à un autre et même dans la même cité se diffèrent d'un logement à un autre. Dans cette partie, nous allons analyser les transformations des quatre citées en générale en visualisant les principales modifications sur plan.

2-8-1-Le séjour

On distingue que la majorité des utilisateurs ont procédé à la modification du séjour, les modifications les plus marquantes sont les suivantes:

Vue la surface importante, la majorité des habitants ont procédé à la suppression du balcon en

le rajoutant au séjour (cas de la cîte 500 logts).., cette modification donne aux habitants une possibilité d'abriter le maximum de leur membre de famille et même de recevoir les invités en cas de fête. C'est la pièce la plus grande en dimension et qui laisse un sentiment de satisfaction chez les utilisateurs. Dans d'autres appartements, balcon annexé au séjour est souvent transformé en une fenêtre pour des raisons d'intimité et de sécurité (cas de la cîte 500 logts)..

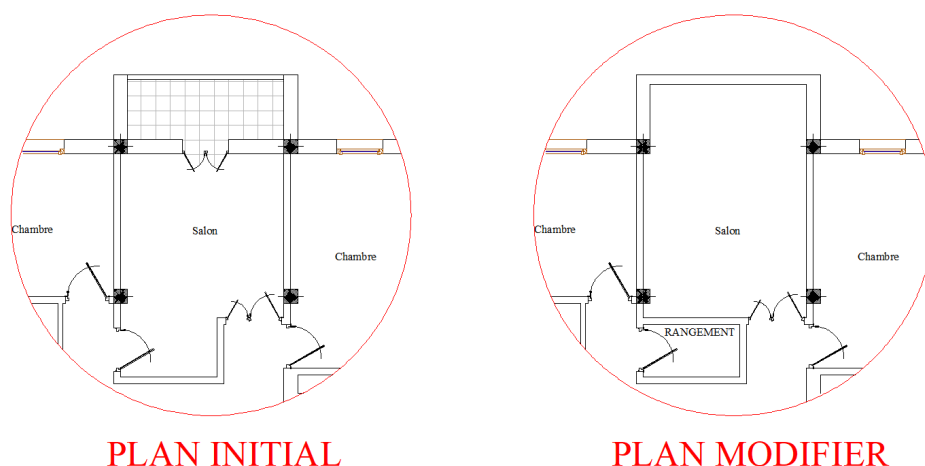
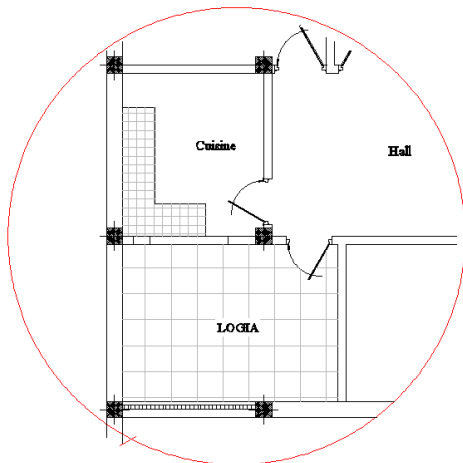


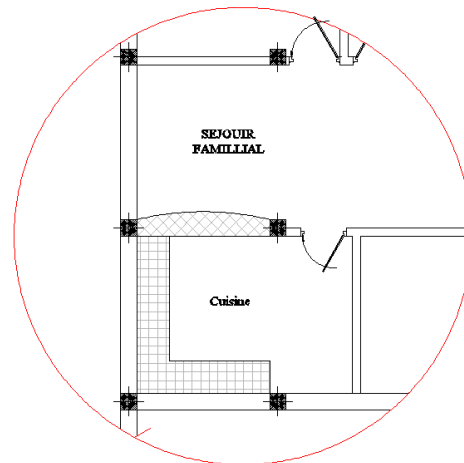
Figure16 modification séjour (source auteur)

2-8-2-La cuisine

Les usagers transforment la loggia en une cuisine. Elles procèdent généralement à la fermeture de la loggia pour avoir plus d'intimité et pour éviter l'apport excessif de la poussière.



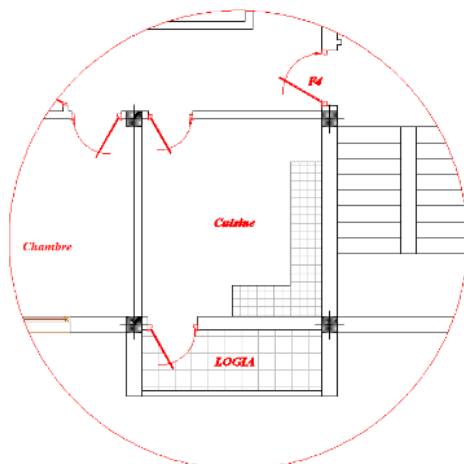
PLAN INITIAL



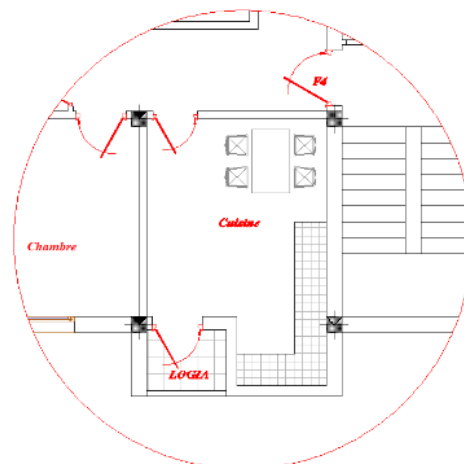
PLAN MODIFIER

Figure17 modification cuisine 01 (source auteur)

Nous avons remarqué que les résidents agrandissaient la cuisine en ajoutant de l'espace de la loggia et en gagnant de l'espace pour la table à manger (Cas de la cite 600 logements).



PLAN INITIAL



PLAN MODIFIER

Figure18 modification cuisine 02 (source auteur)

Les usagers enlevaient le mur de la cuisine afin d'ouvrir la cuisine sur le hall (Cas de la cite 600 logements).

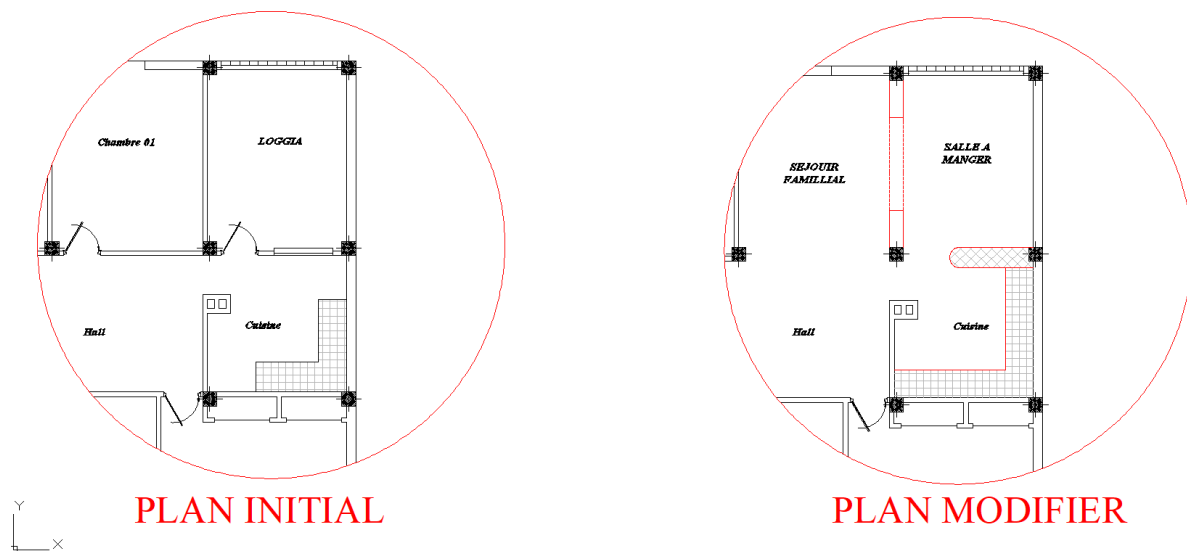


Figure19 modification cuisine 03 (source auteur)

2-8-3-Les sanitaire

Les utilisateurs procèdent au changement de la disposition de la porte pour préserver l'intimité et éviter les mauvaises odeurs (cas de la cite 600 logements). On retrouve aussi que, les ménages préfèrent une seule entrée qui rassemble les deux pièces (SDB et WC). (Cas de la cite 600 logements).

On trouve que les utilisateurs change carrément la position des sanitaire Et le mettre à la place de la loggia afin d'agrandir la surface du hall et crée un séjour familiale (Cas de la cite 120et 200 logements)

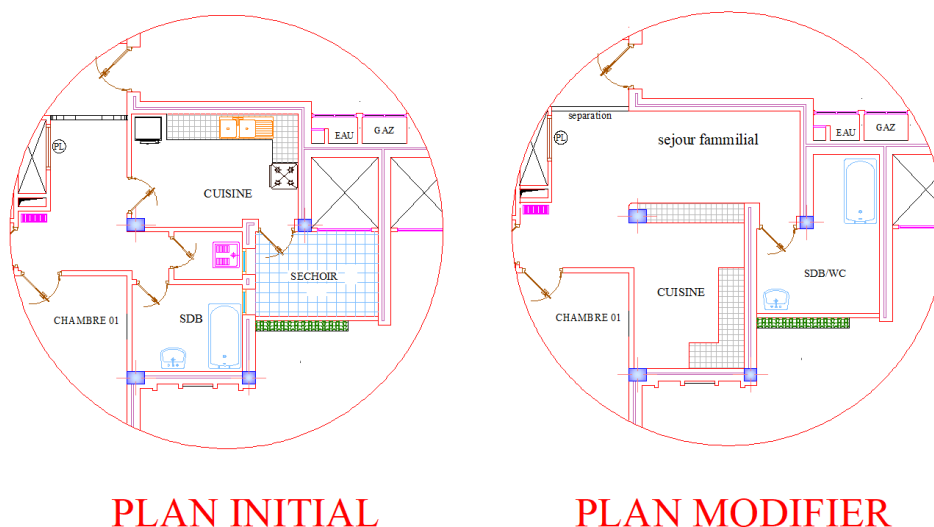
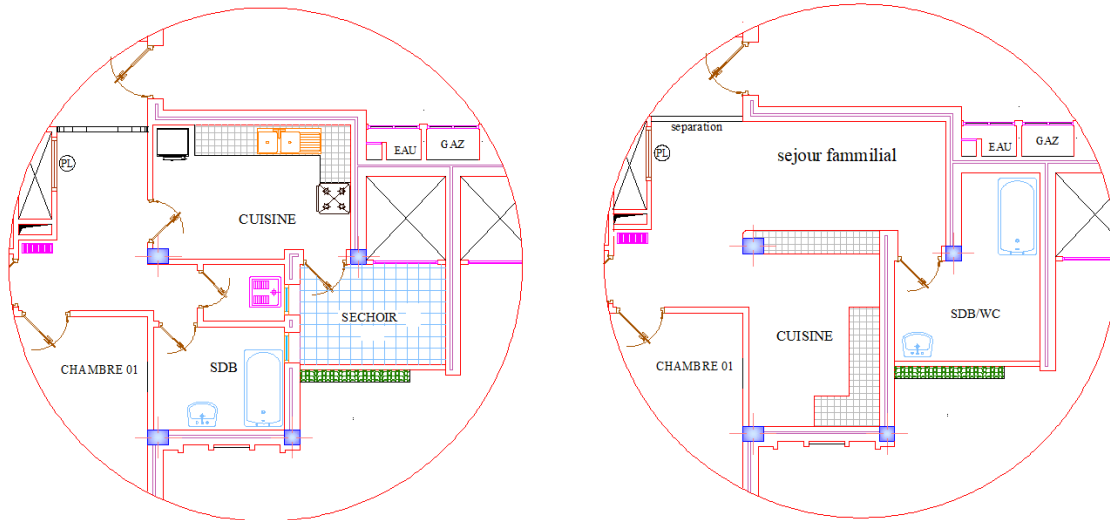


Figure20 modification sanitaire (source auteur)

2-8-4-Le hall

On trouve que les utilisateurs éliminent le Placard installé à l'entrée du hall, car il gêne la circulation dans l'appartement et les habitants utilisent le hall comme une chambre.

Pour les logements de grande surface les utilisateurs supprimant une pièce entière afin d'avoir un espace pour la famille. (Crée un séjour familiale) (Cas de la cite 120et 200 logements)



PLAN INITIAL

PLAN MODIFIER

Figure21 modification hall (source auteur)

2-8-5-La loggia

Dans plusieurs appartements, on enregistre le rajout de la loggia à la cuisine dans le but de l'agrandir et de préserver un espace suffisant pour la prise du repas et pour l'installation d'une table.

Les habitants préfèrent que la loggia soit dotée d'une fenêtre mieux qu'un claustra qui encourage la pénétration de la poussière, pour cela la majorité des usagers ferme la loggia et la remplace par une grande fenêtre,

2-8-6-Le balcon

La plupart des modifications touche le balcon non dans un sens d'agrandissement de la surface du séjour, mais pour la fermeture du balcon en le transformant en une baie vitrée ou pour la surélévation d'une partie du mur afin d'assurer la sécurité et l'intimité.

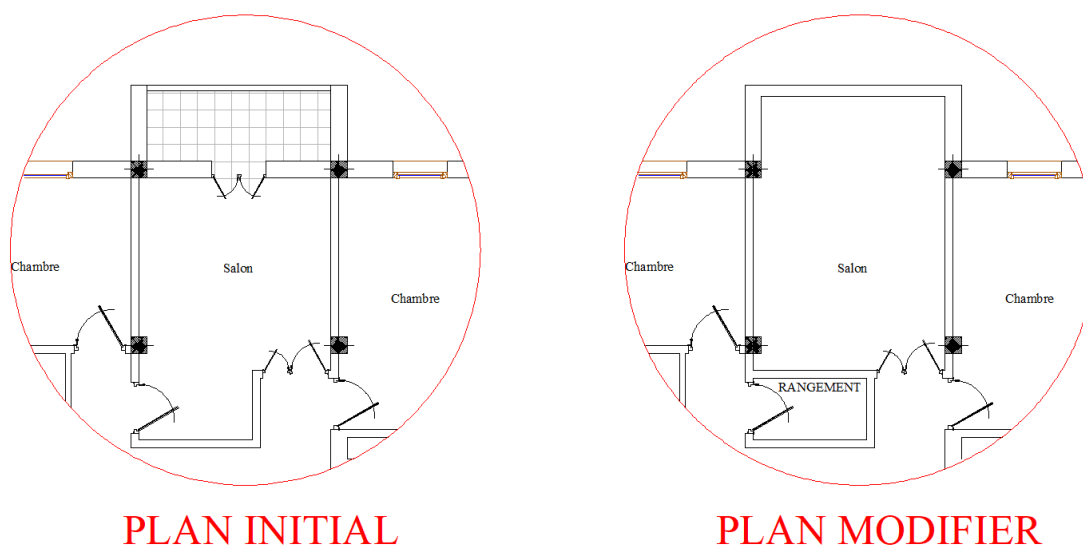


Figure22 modification balcon (source auteur)

2-8-7- Les Chambres

Pour ce qui est de la chambre des parents et la chambre des enfants, ces pièces ne subissent pas généralement de modification, on remarque seulement le rajout de placard pour créer un espace de rangement et ce vue la superficie assez réduite des chambres

2-9-Une typologie de « modifications populaires » est-elle possible ?

Ce court travail de mémoire de master sur les modifications à l'intérieur de cellule, nous a montré que les logements collectifs dans la ville de Laghouat comme dans la plupart des villes algériennes a subi des changements et modifications selon le désir des occupants et l'expression de refus du plan et la conception architecturale proposée par l'architecte. Même nous ne pouvons pas présenter tous les différents cas possible.

Nous avons à travers ce petit tableau essayé de vous transmettre la réalité de ces pratiques dans les logements. Dont nous pouvons dire que ces modifications sont devenues une chose habituelle. Voire même obligatoire pour les occupants

La figure suivante montre nos constatations en générale sur terrain, nous pouvons ne pas parler d'une typologie parce que les modifications sont spontanées et illégales.

Nous ne pouvons pas dire que cette pratique spatiale de changement est presque innée chez les algériens, mais une grande partie a modifié leurs logements.

Le flash de l'axe est la suite des modifications extérieures qui ne sont pas l'objet de ce travail.

Intérieur Bloc	Intérieur Cellule			Extérieur Cellule/Bloc
Exemples d'explication				
Un petite léger ajout près de l'entrée principale de la cellule	Un changement du plan interne sans aucune trace depuis l'extérieure	Un changement du plan avec des marques visibles dans l'extérieure du cellule	Un changement de la façade extérieure Fermeture ou autre Sans changement du plan	Squat des espaces extérieurs comme espace vert, de stationnement ou autre
Caché/visible	Caché	Visible	Visible	Visible
Impact architectural		Impact architectural et urbain		Impact urbain

Figure23 essai d'une "typologie générale" de modifications source auteur

3- Conclusion Générale :

Comme conclusion générale, nous pouvons dire que l'offre des logements en algérie est vu principalement du coté quantitatifs chiffres et aspect économique, il n'a pas été objet de compétitivité sr la qualité architecturale et le degré d'intégration et la réponse à l'aspiration des habitaitns de differentes régions et ville algériennes.

L'architecte et l'usager de la cellule sont les deux des victimes d'une politique et vision administratif qui est loin des traditions et coutumes des sociétés visées par les logements

Nous avns essayé en tant qu'architecte de proposer une cellule ou plan architectural qui pourra etre dans ses grandes lignes satisfaisant à une bonne partie des usagers et ceci selon notre constatation et discussions avec les differentes acteurs origines des pratiques spatiales de modification

Proposition d'une cellule type

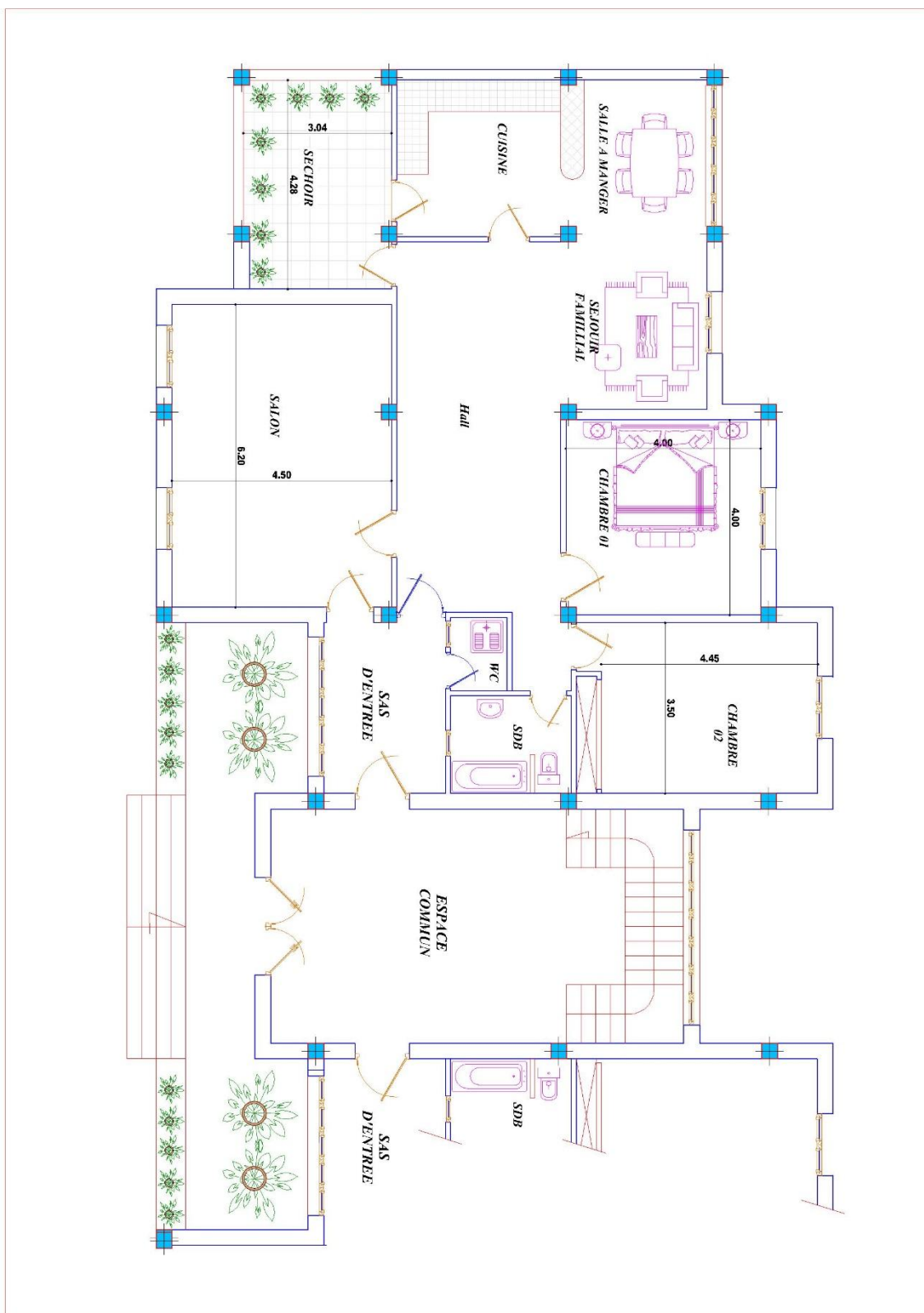


Figure24 cellule type (source auteur)

References bibliographique

Thèses et mémoires :

FOUFOU Sarra espace habite entre appropriation et mutation. cas du logement collectif a skikda ,mémoire de magister , université de Annaba 2008

HARBI Zaïd , Vers un processus intégratif de conception et de fabrication du logement collectif en Algérie. Cas d'El harrouch Université Ferhat Abbas Sétif 2012

HERAOU Abdelkrim , evolution des politiques de l'habitat en algerie le l.s.p comme solution a la crise chronique du logement cas d'étude la ville de chelghoum laid universite ferhat abbas setif 2012

KORKAZ Harzallah, Mémoire de Magister l'impact des déplacements sur a forme de la ville ,cas de laghouat,EPAU 2013

MEHALLAINE Nabila , La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain
Cas d'étude : la ville Souk-Ahras UNIVERSITE BADJI MOKHTAR – ANNABA 2015

MERZAG Hadda, Le logement social collectif entre la conception et l'usage
Cas de la ville de M'sila thèse de doctorat université de Biskra 2015

PINSON Daniel. Modèles d'habitat ET contre-types domestiques au Maroc. Pierre Signoles.
Urbama Université de Tours, Fascicule de recherche, 1992

RIFI CHEMS SABAH, le logement collectif : mecanismes pluriels pour une qualite architecturale singuliere « cas de la ville de guelma universite mentouri constantine, 2008

SAAD SAOUD Wahid, La société saharienne entre l'intérêt de l'habitat collectif et l'appartenance au traditionnel.cas de Ouergla mémoire de magister
, 2013

Décret

Décret exécutif n°08-142 du 05 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif

ANNEXES

Fiche N:02/10					
Le Projet. 600 LOGEMENT SOCIAL LAGHOUAT					
Type d'Usager	Propriétaire ☒		Locataire ☐		
nombre de la fammille	03				
Plan de cellule	Esquisse	Le plan Avant	Le plan Après		Remarque
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
				☒	☒
Motifs de modification		manque d'espace reserve pour la famille(sejour familial) la surface de la chambre des parents n'est pas suffisante			
Consequences		-agrandissement de la chambre des parents -creation d'in sejour familial -deplacement de la cuisine a cote des espaces humides			

Fiche N:03/10					
Le Projet. 600 LOGEMENT SOCIAL LAGHOUAT					
Type d'Usager		Propriétaire ☒		Locataire ☐	
nombre de la famille		04			
Plan de cellule	Esquisse	Le plan Avant		Remarque	
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
				☒	☒
Motifs de modification		-la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité			
Consequences		-agrandissement de la cuisine -creation d'un espace anexe pour la cuisine et salle a manger			

Fiche N:04/10				
Le Projet. 600 LOGEMENT SOCIAL LAGHOUAT				
Type d'Usager		Propriétaire ☒		Locataire ☐
nombre de la famille		03		
Plan de cellule	Esquisse	Le plan Avant		Remarque
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle
				×
Motifs de modification		-la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -manque d'espace reserve pour la famille(sejour familial)		
Consequences		-agrandissement de la cuisine -creation d'un espace anexe pour la cuisine et salle a manger -sacrifiez une pièce et transformez-la en salle de sejour familial		

Fiche N:05/10				
Le Projet. 600 LOGEMENT SOCIAL LAGHOUAT				
Type d'Usager		Propriétaire ☒		Locataire ☐
nombre de la famille		05		
Plan de cellule	Esquisse	Le plan Avant		Remarque
		Le plan Après		
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle
				☒
Motifs de modification		-la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -manque d'espace reserve pour la famille(sejour familial)		
Consequences		-agrandissement de la cuisine -creation d'un espace anexe pour la cuisine et salle a manger		

Fiche N:06/10					
Le Projet. 600 LOGEMENT SOCIAL LAGHOUAT					
Type d'Usager		Propriétaire ☒	Locataire ☐		
nombre de la famille		04			
Plan de cellule	Esquisse	Le plan Avant	Le plan Après		
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
				☒	☒
Motifs de modification		-la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -manque d'espace reserve pour la famille(sejour familial)			
Consequences		-creation d'in sejour familial -deplacement de la cuisine a a la place de la logia			

Fiche N : 07/10					
Le Projet. 200 logement socio-locatif laghouat (douane)					
BET TAAMIR	Année de realisation	2010	mode SOCIAL	Type COLLECTIF	
Type d'Usager	Propriétaire ☒		Locataire ☐		
nombre de la fammille	04				
Plan de cellule	Esquisse				
	Le plan Avant	Le plan Après	Remarque		
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
				☒	☒
Motifs de modification		-insuffisance d'espace reserve pour la famille(sejour familial)			
Consequences		demolition du placard pour agrandir l'espace du hall demolusion le mur de la cuisine et le remplacer par un bar			

Fiche N : 08/10				
Le Projet. 200 logement socio-locatif laghouat (douane)				
BET TAAMIR	Année de realisation	2010	mode SOCIAL	Type COLLECTIF
Type d'Usager	Propriétaire ☒		Locataire ☐	
nombre de la fammille	02			
Plan de cellule	Esquisse			
	Le plan Avant	Le plan Après	Remarque	
Nature de modification	structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
			☒	☒
Motifs de modification	-manque d'espace reserve pour la famille(sejour familial)			
Consequences	-remplacez le coin cuisine et placez la salle de bain afin d'obteni un sejour familial -mettre la salle de bain à la place de la loggia			

Fiche N : 09/10					
Le Projet. 500 logement -laghouat					
BET	Année de realisation	mode SOCIAL	Type COLLECTIF		
Type d'Usager	Propriétaire ☒		Locataire ☐		
nombre de la fammille	04				
Plan de cellule	Esquisse	Le plan Avant		Remarque	
Nature de modification		structurelle	Esthétique	Fonctionnelle	organisationnelle
				☒	☒
Motifs de modification		-la surface de la cuisine est petite et insuffisante bien que l'espace loggia soit grand et inexploité -la forme du salon est inappropriée			
Consequences		-agrandissement de la cuisine -agrandissement salon par l'ajout de la surface du balcon cration d'un rangement a la palce de decrochement du salon			

Qui peut postuler à un logement public locatif ? LPL

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

- ☐ Possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- ☐ Est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;(<http://www.mhuv.gov.dz/>)
- ☐ A bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- ☐ A bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

Qui peut bénéficier d'un logement public locatif ?

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

En outre, le postulant doit avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

Comment postuler à un logement public locatif ?

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

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

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

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

(Décret exécutif n°08-142 du 05 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.)

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

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

Le Logement Social Participatif LSP:

Le L.S.P constitue l'un des programmes du logement aidé destiné aux catégories de citoyens à revenus moyens.

Ce programme, rentre dans le cadre de la nouvelle politique de l'Etat, destinée à dynamiser et encourager l'accession à la propriété ; cette formule vient en seconde position après « la location en vente » en termes d'avantage.

Ce dispositif s'effectue sur la base d'un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire et l'aide de l'Etat.

Qu'est-ce que le logement social participatif « LSP » :

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite aide à l'accession à la propriété en application de l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 Novembre 2000 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages.

L'offre de logement aidé vise à prendre en charge essentiellement la demande de logement émanant des catégories à revenus intermédiaires qui, sans cette aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement.

Ce type de logement se caractérise par:

- Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m² (entre 50 m² et 70 m² habitable).
- Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi - collectifs ou en individuels.
- Les logements sont bénéficiés d'un abattement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain du domaine privé de l'état.

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » :

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » sont initiés selon trois formules:

- Soit directement par les promoteurs immobiliers publics et privés dont le projet est validé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ou la wilaya), pour le compte de leurs clients. « Canal direct LSP/Promoteurs ».
- Soit par les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents, par le biais d'un promoteur chargé de conduire le projet. (La validation se fait également par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme -ou la wilaya-). « Canal collectivités locales, organismes employeurs et mutuelles ».
- Soit dans le cadre des programmes de logements aidés répartis entre la wilaya et les A.P.C « Canal Wilaya– A.P.C ».

L'Aide :

Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement familial consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière.

Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier auprès de la Caisse Nationale du Logement (CNL) des conditions d'éligibilités.

a On quoi consiste l'aide ?

L'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété « LAAP » est une aide non remboursable. Il est Octroyé :

- Soit dans le cadre des programmes de logement sociaux participatifs.
- Soit dans le cadre d'un crédit immobilier.

Textes officiels :

- Décret Exécutif fixant les modalités d'acquisition de logement dans le cadre de la location-vente de logement réalisé sur le fond public
- Arrêté ministériel fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente.
- Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- 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.
- 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.

Le Logement location-vente LLV:

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

Définition de la location-vente:

« La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. »

(Article 2 : Décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharrem 1422 correspondant au 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logement réalisés sur fonds publics)

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)

1-6-4-2-Textes officiels :

- ☐ Décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharrem 1422 correspondant au 23 avril 2001 fixant les conditions et les modalités d'acquisition, dans le cadre de la location-vente, de logements réalisés sur fonds publics ou sur ressources bancaires ou tous autres financements”.
- ☐ Décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant statut de l'AADL.
- ☐ 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.

Le Logement public promotionnel LPP:

C'est quoi un logement public promotionnel LPP en Algérie ?

Le logement promotionnel public est un projet immobilier d'intérêt public qui a été introduit récemment dans le programme du nouveau Gouvernement. Ainsi le logement public promotionnel est destinée aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif (revenu moins de 24.000 DA), ni au logement promotionnel Aidé LPA, ni au logement AADL location-vente, réservés aux citoyens dont le revenu est compris entre 24.000 DA et 108.000 DA.

Ce logement est destiné aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois (108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit (216.000 DA) par mois, qui sont aussi éligible au crédit éligibles au crédit bonifié de 3%.

Il faut savoir que les logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficie néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain.

Qui peut bénéficier du logement public promotionnel LPP :

- Peut bénéficier d'un logement LPP les souscripteurs qui justifient d'un revenu de couple compris entre 6 fois le SNMG et 12 fois le SNMG.

- Ne pas posséder ou n'ayant pas possédé en toute propriété, ni lui ni son conjoint, un lot de terrain à bâtir ou d'un bien à usage d'habitation, (sauf dans le cas d'un logement F1) ou d'une aide financière de l'État dans le cadre de l'auto construction ou l'acquisition d'un logement.

Prix des logements LPP :

Le prix de vente sera supérieur au prix de vente des logements AADL et LPA, étant destiné à une catégorie dont le revenu est conséquent. S'agissant des modalités de paiement, les bénéficiaires devront s'acquitter de la première tranche qui représente 10% du prix total du logement avant la remise des clés. Pour le reste, il sera versé sous forme de mensualités après l'obtention d'un crédit bancaire auprès de la CPA banque.

Configuration et superficie :

La moitié soit 50% des nouveaux logements seront construits en F4 avec une superficie de 100 m², contre 25% pour les appartements de type F3 qui auront une superficie de 75 m² et enfin 25% en appartement F5 dont la superficie sera de 120 m².

Les logements LPP seront dotés de locaux de services et de commerce, d'équipements de proximité, d'espaces verts pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que des aires de jeux et de loisirs.

Textes réglementaires :

- Le décret 14-203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public.

- L'arrêté du 12 octobre 2014 fixant les modèles-types de la demande d'acquisition et de la décision d'affectation d'un logement public promotionnel.