

Sommaire

Introduction générale.....	I
Problématique.....	III
• Hypothèses.....	IV
• Objectif.....	V
• Méthodologie.....	VI
• Structure de mémoire.....	VI

Partie I: « Approche conceptuelle»

Chapitre I: Approche globale de la question d’habitat et les politique suivi en Algérie.

INTRUCTION.....	1
I - 1 Terminologie : habitat, habitat collectif et logement social.....	2
I-1-1 L’habitat.....	2
I-1-2 Le logement et l’habitat comme concept	5
I-1-3 Définition de l’habitat collectif.....	7
I-1-4 La notion du logement social.....	8
I-1-5 Le logement social en Europe.....	9
I - 2 la politique d’habitat en Algérie.....	15
I-2 -1 Aperçu historique sur l’évolution du parc immobilier en Algérie	16
I-2-2 Les plans d’action établie en Algérie (planification, législation et politique financière)	23
CONCLUSION.....	45

Chapitre II: La qualité résidentielle et les modes de production de logement collectif en Algérie.

INTRODUCTION.....	47
II-1 La qualité comme un vecteur de vie dans la production du logement.....	48
II-1-1 Définition de la notion de qualité.....	48
II-1-2 Définition et mesure de la qualité résidentielle.....	49
II-1-3 Pourquoi et comment mesurer la qualité résidentielle ?.....	50
II-1-4 Les critères d'évaluation de la qualité d'habitat.....	51
II-1-6 L'impact d'habitat sur la qualité du cadre urbain.....	54
II-2 La qualité d'habitat En Algérie.....	55
II-2-1 La qualité un challenge d'envergure.....	55
II-2-2 Les bases réglementaires de la qualité dans la construction de logement.....	57
II-3 Les modes de production de logements collectifs en Algérie..	61
II-3-1 le Logement Public Locatif LPL (Ex Logement Social Locatif LSL), « élément essentiel de la solidarité nationale »	62
II-3-2 Le Logement Social Participatif LSP.....	65
II-3-3 Le Logement Promotionnel Aidé LPA.....	70
II-3-4 Le Logement location vente LLV.....	77
II-3-5 Le Logement public promotionnel LPP.....	80
II-4 Prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux logements sociaux en Algérie.....	82
II-4-1 Premières parties : « les prescriptions fonctionnelles ».....	82
II-4-2 Deuxième partie « les perspectives techniques ».....	91
CONCLUSION.....	95

PARTIE II: « Approche pratique »

Chapitre III: Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

INTRODUCTION.....	96
III -1 Aperçu générale sur la ville de Souk-Ahras.....	97
III -1-1 Le cadre physique.....	97
III-2 Rang et rôle du chef lieu de la commune.....	104
III-3 Croissance urbaine de chef lieu Souk-Ahras.....	105
III-3-1 Processus de la croissance urbaine de chef lieu de la ville Souk-Ahras avant et après l'indépendance.....	105
III-3-2 l'Armature urbaine.....	113
III-4 Le parc de logement.....	114
III-4-1 l'habitat collectif à Souk-Ahras.....	116
III-5 Les équipements.....	125
CONCLUSION.....	128

Chapitre IV : Analyse critique de l'habitat collectif à la commune de Souk-Ahras.

INTRODUCTION.....	129
IV- Présentation de l'échantillon urbain et architectural étudié...131	
IV-1 Cas d'étude N°1 « Cité Soualhia Abdelwahab 418 logements » LPL.....	131
VI-2 Cas d'étude N°2 « Cité Sdira Ali Ben Brahim 456 logement » LPL (logement public locatif).....	152
IV-3 Cas d'étude N° 3 « Cité 100 DGSN à Djenane toufah » LSP....	171
IV-4 Analyse critique et comparative des différentes cités étudiées...	189
CONCLUSION.....	204
CONCLUSION GENERALE.....	206
Recommandations.....	208
Bibliographie.....	214

Partie introductive

INTRODUCTION GENERALE :

Les recherches sur l'habitat se sont multipliées dans le monde depuis la Seconde Guerre mondiale aussi bien dans les sciences sociales et en architecture que dans les sciences de l'ingénierie. *« ... Cet intérêt pour l'habitat est lié à l'augmentation des populations citadines, d'abord dans les pays industrialisés et aujourd'hui dans les pays en développement, à des changements dans la structure des familles, à la montée historique de la privatisation mais aussi aux politiques sociales de l'habitat et à l'évolution des techniques, et des modalités de construction et de conception. »*¹

A l'instar des pays en développement, les villes algériennes sont caractérisées par une **urbanisation galopante** liée à la pression démographique, produisant un véritable dysfonctionnement dont la principale expression est révélée par de larges secteurs d'habitats précaires considérés comme un symbole de **mal développement urbain**. Des interventions éparpillées souvent pragmatiques sous la pression de l'urgence, sans respect des plans, des instruments d'urbanisme et des prérogatives communales, manquant, pour une très large part, d'articulation et d'intégration entre la planification urbaine et la gestion urbaine, et constituant par la même un véritable système de production de logements collectifs, qui appelle à une réflexion et des démarches innovantes nécessitant un traitement global et spécifique.

En effet, Le secteur de l'habitat se caractérise par un lourd déficit et *des besoins additionnels* dépassant le rythme actuel de production de logements, malgré les efforts déployés, ce dernier but contre de nombreuses contraintes d'ordres foncier, financier et réglementaire. Tandis que la production du logement dépendait, jusqu'aux années 1980, des ressources financières et matérielles de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement, l'Etat a avoué son incapacité à répondre, seul, à cette demande.

A partir des années 1990 et l'avènement de la mondialisation, les pouvoirs publics, se fixent durant cette période de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique, celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile. La

¹ Noémie, H. 2009. « *Droit au logement et mixité : Les contradictions du logement social* ». L'Harmattan, Paris : 269pp.

Thème : La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain

« Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras »

constitution d'un véritable partenariat entre le secteur privé et le secteur public devrait permettre la gestion décentralisée des projets et des difficultés rencontrées sur le terrain.

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

Cette stratégie met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements collectif disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'habitat (loger le maximum d'individus et atténuer la tension autour de la demande.). C'est-à-dire, elle se base sur la construction des logements en quantités très importantes au détriment de la qualité du cadre bâti.

La qualité du cadre bâti c'est bien sûr celle du logement, sa dimension, ses équipements, son évolution et son adaptabilité, mais c'est aussi son environnement social et urbain et ses services de proximité.

Le bon fonctionnement de cet appareil nécessite d'abord de connaître les contraintes influentes sur l'uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production du logement collectif et c'est ce qui représente d'ailleurs l'orientation de notre recherche et notre but principal d'étude et d'analyse.

Thème : La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain

« Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras »

Problématique :

Le logement constitue en réalité un des aspects multiples de l'habitat. Sa variété typologique allant de l'individuel, au semi collectif, au collectif, au pavillonnaire etc.... traduit non seulement, son importance vitale en tant que biotope répondant à tous les besoins organiques de l'homme, mais aussi en tant que psychotrope répondant aux besoins psychiques élémentaires et spécifiques de ce dernier. De ce fait il peut être considéré comme un besoin fondamentale pour l'homme. HAMIDOU. R considère que : « *le logement constitue le point de départ de toute vie sociale* ». ²

L'année 1976 était déclarée années de l'habitat dans la conférence de Vancouver, ou il a été recommandé que « *la conception des établissements humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité de l'individu, des familles et des sociétés soit préservée et où soient ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision* » ³

Au moment où dans les villes des pays développés, la réflexion en matière d'habitat est d'ordre qualitatif dans le confort thermique, l'ensoleillement, la vue panoramique, l'espace, la proximité des équipements, l'accessibilité aux réseaux de communication... etc. dans les villes des pays sous développés la préoccupation est encore à l'aspect quantitatif de l'habitat, **comment construire vite et en grande quantité pour réduire le taux d'occupation par logement.**

Par ailleurs, la politique de l'habitat en Algérie, orientée récemment principalement vers la production massive de logements avec l'objectif d'atteindre des résultats d'ordre quantitatif, présente peu de considérations aux standards de base de la qualité du cadre de vie. La majorité des quartiers nouvellement conçus restent dépourvus de plusieurs équipements de première nécessité (écoles, centres de santé, espaces de loisirs, etc.). Les terrains urbanisables se situant sur les franges des villes, les nouveaux logements ont dû être construits à des distances très éloignées des centres d'activités et des zones de services.

² Hamidou R, (1989), « le logement un défi. » Ed. ENAP/OPU/ENAL, Alger.

³ Déclaration de Vancouver sur les établissements humains, 1976-point2_ III du préambule.

Thème : La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain

« Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras »

Cette situation a non seulement engendré le phénomène d'étalement urbain, mais a provoqué également une détérioration totale au niveau du cadre urbain, une incohérence d'ordre social et urbanistique.

A l'instar des autres villes algériennes, Souk-Ahras est une des villes qui possède un parc de logement que n'a jamais cessé d'évoluer depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, notamment le logement collectif avec ses différentes formes : (LSP, LPA, LV, LPP), et malgré les efforts de l'Etat et sa politique qui vise à promouvoir et diversifier ce parc il y'a lieu de noter une précarité de standardisation du logement en matière de formes et de couleurs, ce qui se répercute sur l'image de la ville. Outre, le non respect des instruments d'urbanisme —tel que le C.O.S et le C.E.S— qui prévoit les espaces verts, s'ajoute le manque d'équipements publics, ce qui rend l'aspect général du logement inconfortable.

Ceci nous amène à poser le questionnement suivant :

- 1. Pourquoi la qualité d'habitat collectif en Algérie et notamment celui de la ville de Souk-Ahras se détériore-t-elle constamment malgré les importants efforts et investissements ? Autrement dit, tous ces efforts ont-ils été si peu efficaces ?**
- 2. Existe-t-il un habitat collectif type aux algériens ?**

- **hypothèses:**

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

Pour notre question de recherche nous énonçons deux hypothèses :

- 1) Le problème d'habitat est appréhendé comme « **un enjeu politique** » avant qu'elle ne soit **une préoccupation urbaine** (s'inscrivant dans un projet de développement humain qui est en fonction d'un cadre de vie urbain, de qualité et de bien être). les nouveaux quartiers sont issus non pas d'une conception fondée sur une vision globale de la ville. Ce sont des additions juxtaposées de programmes exclusivement sectaires

Thème : La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain

« Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras »

— ici, le logement — qui souffrent de n'être point de réels ensembles dotés de tous les attributs garantissant la formation d'un quartier.

- 2) Le décalage et la distance entre le contenu théorique des interventions publiques (dans les textes et les discours) et les pratiques des acteurs (sur terrain) entre les objectifs et les résultats des politiques publiques et de leurs instruments, ainsi qu'entre les référentiels de l'action publique et les aspirations des personnes dites acteurs.

• **Objectifs :**

L'exposé de notre problème rend explicite que nous ne sommes absolument pas fixés comme objectif d'établir des normes et des critères, mais seulement d'analyser et comparer des énoncés et des processus de production du logement collectif et leur incidence sur la qualité architecturale du cadre de vie du citoyen. Afin de suggérer des moyens en vue d'une qualité architecturale diversifiée.

A cet effet notre travail consiste à :

- ✓ Dresser un état « bilan » des différentes politiques du logement en Algérie.
- ✓ Etudier et analyser le cadre juridique, administratif et financier des différents modes de productions.
- ✓ Réfléchir sur les contraintes influant sur la qualité architecturale « conceptuelle » pour les différents modes de production et quelles sont les perspectives en vue d'une qualité architecturale diversifiée.

Thème : La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain « Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras »

• 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**. Elle procède par la décomposition du sujet, à décrire la situation du problème de sorte qu'il apparaisse familier. Cette dernière repose sur l'évaluation de la logique d'implantation de l'habitat collectif et son qualité architecturale en Algérie avec comme cas d'études la ville de Souk-Ahras (la chef lieu de la wilaya).

L'analyse de ce travail, se fera à travers **l'étude des dossiers techniques** (plans, cartes, photos), **une enquête socio spatiale** sur terrain à l'aide d'un **questionnaire** remis à un échantillon représentatif des acquéreurs de sites choisis, ainsi que les interviews des gestionnaires, des maîtres d'ouvrages publics et les bureaux d'étude.

• Structure de mémoire :

L'objet de notre thème de recherche est abordé, selon une démarche articulée autour de deux grandes parties :

Après l'introduction générale, nous allons entamer cette étude par **une approche théorique** (1ere partie). Cette dernière est nécessaire pour la compréhension des concepts utilisés. Elle se constitue de deux grands chapitres :

Le premier chapitre de notre recherche jettera la lumière sur l'évolution du parc de logements en Algérie à partir de 1962 et une rétrospective sur les différentes politiques nationales adoptées pour pallier au déficit dans le domaine de l'habitat algérien.

Le deuxième chapitre s'intéressera à définir la qualité résidentielle et la logique d'implantation, ainsi de suite une analyse détaillée des différents modes de production de l'habitat collectif public et leur impact sur la qualité architecturale du cadre bâti.

Thème : La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain

« Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras »

La deuxième partie qui est *l'approche pratique*, nous permettra également d'analyser quelques expériences (des cas de logements existants) et c'est ce qu'on va voir dans les deux chapitres suivants :

Le troisième chapitre sera consacré à une brève présentation de la ville de Souk-Ahras, sa description, sa localisation, son parc de logements.

Le quatrième chapitre sera consacré à une présentation conséquente de nos 03 cas d'études en l'occurrence, de la commune de Souk-Ahras. Et il s'attellera à démontrer la relation hypothétique liant la qualité du logement collectif en Algérie avec son cadre urbain.

L'analyse et la comparaison des résultats obtenus, permettront de vérifier l'hypothèse de départ et répondre à la question de recherche.

La conclusion générale synthétisera les résultats obtenus, afin de dégager les différents aspects qui contribueront à assurer une meilleure qualité dans la réalisation de l'habitat collectif.

Partie I :

Approche conceptuelle.

Chapitre I:

**Approche globale de la question
d'habitat et les politiques suivi en
Algérie.**

Chapitre I:

APPROCHE GLOBALE DE LA QUESTION D'HABITAT ET LES POLITIQUES SUIVI EN ALGERIE.

INTRODUCTION :

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

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

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

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

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

I - 1 Terminologie : habitat, habitat collectif et logement social :

I-1-1 L'habitat :

I-1-1-1 Définitions conceptuelles :

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

Le mot *habitat* fait, sommairement, référence à l'endroit où les hommes (ou d'autres animaux) se réfugient pour dormir, travailler ou tout simplement se protéger. On parle même plus souvent d'habitation. Cet habitat peut être provisoire (une journée) ou plus long (une saison), sachant que la définition de l'habitat change selon le champ d'étude qui s'y intéresse.

Dans la partie qui suit, nous allons exposer les termes qui, apparemment, portent la même signification mais entre lesquels il existe une certaine différence.

Habitat : Subst. masc.

- En **écologie**: Espace qui offre des conditions qui conviennent à la vie et au développement d'une espèce animale ou végétale. L'endroit qui lui fournit de quoi subvenir à ses besoins.
- En **géogr. hum** : Ensemble des conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit.

La définition de **Max Dervau** (Otchia Samen, C., 2006) pour l'habitat le désigne comme « *l'agencement des espaces habités qui sont occupés par les maisons et leurs dépendances* »¹, cependant, on le définit généralement comme « *le lieu où l'on habite, le domicile, la demeure, le logement* » en ignorant que le concept *habitat* est plus vaste que ça car il comprend davantage que le domicile ou le logement; Il est toute l'aire que fréquente l'individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange et s'y repose. **Dans ce cas,**

¹ ZEGHICHI, H. 2014. « *Bien-être et santé dans les logements collectifs l'exemple de quelques cités de Batna.* » Université Mohamed Khider de Biskra, Biskra : 346 pp page : 59.

l'habitat concerne aussi bien l'urbanisation que l'aménagement de territoire ou l'architecture.

Le concept d'habitat peut donc potentiellement avoir une définition plus que large: globalisante ; ainsi, **Michel Lussault**, à l'article « *habitat* » de son dictionnaire [Lussault, 2003], propose comme définition : « *organisation des espaces de vie des individus et des groupes* », ou encore « *cadre de vie des hommes en société* »². On constate qu'avec une acception aussi élargie, l'habitat devient quasiment un pur et simple synonyme de « *discipline géographique* ».

Dans une optique similaire, **Yvonne Bernard** pour définir l'habitat s'intéresse au « *chez-soi* »³, concept qui, nous dit-elle, permet d'exprimer une interrelation entre un lieu et une identité (le terme « *chez* » venant du latin « *casa* », c'est-à-dire « *maison* ») ; il retranscrit ainsi le processus d'appropriation d'un espace, afin d'en faire son bien, par un individu.

Elle distingue plusieurs approches et branches des sciences humaines, qui, chacune à leur manière, ont développé ce concept [**Bernard, 1998**] :

- Elle distingue tout d'abord une approche « *éthologiste* » : le chez-soi naît du contrôle par l'homme d'un espace ; cet espace approprié constitue ensuite la base à partir de laquelle vont se mettre en place des mécanismes de régulation des interactions territorialisées avec autrui. Ce mécanisme d'appropriation est à l'origine de la constitution d'un espace privatif : celui-ci naît d'un besoin d'établir une séparation spatiale radicale d'avec autrui, appuyée sur le principe de propriété. Mais l'espace privé n'est pas que fermeture puisqu'il va également permettre de réguler, de filtrer les relations avec l'environnement immédiat.
- Elle met ensuite en avant des approches « *psychologiques* » du chez-soi : celui-ci peut-être considéré comme un prolongement, un renforcement, de l'identité [**Cooper, 1974**] ; dans cette optique, la personnalisation du logement participe de son appropriation mais propose surtout un miroir dans lequel va se reconnaître celui

² Lussault M., 2003, article « *habitat* », in Lévy J. et Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, pp.437- 438, éd. Belin.

³ Bernard Y., 1998, « *Du logement au chez-soi* », in Segaud et al. 1998, *ibid* (cf. *infra*), pp.374-380.

qui y loge. S'approprier un lieu ne signifierait donc pas forcément avoir un droit de propriété (juridique) sur celui-ci, mais peut-être avant tout y apposer son empreinte, sa marque.

De manière complémentaire, cette personnalisation peut également être utilisée comme un instrument de communication sociale : le chez-soi est alors considéré comme une vitrine de l'identité de celui qui y réside, et peut alors être au centre de stratégies de distinction sociale par le logement, afin de marquer son appartenance à un groupe social particulier.⁴

Habitation, subst. fém. :

Lieu (clos) couvert où l'on habite. Synon. *Demeure, logis, maison, résidence.*

A travers son étude à Chicago, **Despres** a énuméré les caractéristiques d'une habitation, parmi lesquels on nomme les suivantes :

- L'endroit qui offre la sécurité physique.
- L'endroit dans lequel un individu se porte en toute liberté et dispose de la possibilité pour se réaliser.
- L'endroit où on se sent à l'aise pour recevoir une personne.
- L'endroit qui dispose de l'espace et des pièces nécessaires pour satisfaire les besoins quotidiens de l'individu.
- Le refuge où la personne peut se tenir à l'abri du stress extérieur, avoir la paix et le calme et s'isoler quand elle en a besoin.
- L'endroit qui reflète bien le rang social de la personne.

Pour **Norberg Schulz** (1985), l'habitation est l'espace des rencontres et des échanges des connaissances et émotions, c'est-à-dire que l'habitation est plus que d'avoir un espace bâtie ou quelques mètres carrés ; c'est la réalisation de soi dans son petit monde. Quant à **Sauvage. A.** (1994), l'habitation est une notion vague qui comprend plusieurs concepts où, à l'instar du domicile, (... *L'habitation est une machine pour habiter et qui doit, de ce fait, offrir toutes les fonctionnalités nécessaires pour le confort de l'habitant.*)⁵

⁴ Appleyard D., 1979, « The environment as a social symbol », Journal of the American planning association.

⁵ ZEGHICHI, H. 2014. *Bien-être et santé dans les logements collectifs l'exemple de quelques cités de Batna.* Université Mohamed Khider de Biskra, Biskra : 346 pp page : 59.

I-1-2 Le logement et l'habitat comme concept :

Si nous avons tenu à garder « logement » et « habitat » côte à côte dans le titre de cette partie. C'est qu'il nous est apparu qu'ensemble ils signalaient un champ de recherche dont ils constituent en quelque sorte les pôles.

Les deux notions sont en effet utilisées dans différentes disciplines, et leurs acceptions varient selon les acteurs et les contextes, au point qu'il est difficile d'en donner des définitions universelles. Tout au plus peut-on dire qu'il existe un quasi-consensus autour de significations communes à une majorité de chercheurs français. Nous tenterons ici d'en donner quelques éléments. Des différences apparaissent d'emblée : la notion de **logement** est de toute évidence plus précise, car elle renvoie à une **réalité physique**⁶ bien délimitée dans l'espace, alors que la notion d'**habitat** est plus floue ; accolée à la première, elle permet souvent d'en élargir et d'enrichir le contenu.

-Le logement : est une unité d'habitation, appartement ou maison, abritant régulièrement un ou plusieurs individus qui en partagent l'usage. C'est avant tout un bien matériel, que l'on peut identifier, dans notre société, à partir de ses occupants, de sa localisation et de sa forme architecturale. Le logement est ainsi devenu, dès le XIX^e siècle, **une catégorie statistique** et économique relativement claire, qui s'est construite au fil des recensements. Objet et outil statistique, le logement devient parallèlement **un enjeu politique** : de ce fait, il est également une catégorie administrative relevant de tout un ensemble de normes qui règlent la construction, les surfaces, l'occupation et les équipements.⁷

Bien que l'acception du mot paraisse évidente et qu'il soit aujourd'hui relativement facile de décrire cette entité et d'établir des classifications, le logement constitue un bien complexe par ses fonctions : sa fonction d'usage qui, par le loyer payé, le rapproche d'un bien de consommation ; sa fonction patrimoine qui en fait un bien transmissible. Toutefois, il se distingue des autres biens durables en raison de son ancrage spatial et de l'immobilisation des capitaux que nécessitent sa production et son investissement. Bien

⁶ Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998. « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La découverte, Paris, France. 406pp. page : 5.

⁷ Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998. « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La découverte, Paris, France. 406pp. page : 6.

complexe aussi, parce que, outre sa fonction économique, il intègre d'autres dimensions significatives : une dimension symbolique (on sait combien peut être importante l'adresse dans le repérage social) et effective, lorsqu'il participe de l'unité familiale. Parfois lieu de la mémoire des générations antérieures, il est surtout le point d'ancrage des relations familiales. Parce qu'il se transmet, il se situe dans le temps long des générations ; et, si la famille « construit » son logement en l'habitant, le logement « construit » aussi la famille, comme le préconisaient déjà penseurs et hommes politiques du XIX^e siècle. Se loger, c'est, en effet, vivre dans un lieu, se l'approprier, l'habiter.

Selon la position dans le cycle de vie, selon l'histoire professionnelle et résidentielle de chacun, les manières d'habiter diffèrent et constituent un élément d'identité, tant des personnes que des groupes. Il est l'un des principaux carrefours des différents systèmes et réseaux de relations qui se nouent entre les ménages et la société.

Ainsi le logement n'est pas seulement une cellule où l'on habite, il est situé dans un espace précis dont on ne peut l'abstraire. Sa valeur économique, affective et symbolique dépend de sa localisation et de son environnement. À ce stade de l'analyse, la notion de logement ne suffit pas à rendre compte de la complexité des phénomènes ; le recours au terme *habitat* permet d'y remédier.

En effet, **la notion d'habitat** est plus large, dans la mesure où elle intègre l'ensemble des éléments matériels et humains qui qualifient les modes de résidence des hommes. En géographie, par exemple, « *le terme désignait originellement le système de répartition spatiale des lieux habités* ». Le mode de localisation des habitations humaines conduisait à opposer l'habitat urbain à l'habitat rural, où la maison était à la fois le siège d'une exploitation agricole et le lieu de la vie familiale. À une autre échelle, la notion d'habitat permettait d'établir une classification des différents modes de répartition dans l'espace : village, hameaux, habitat dispersé. Le terme d'habitat a pu désigner plus largement *les rapports entre le logement et son environnement, jusqu'à inclure l'ensemble des liens entre une « communauté » et son territoire*. Quand on parle d'habitat urbain, on prend donc en compte non seulement la fonction résidentielle de la ville, mais également les autres fonctions qui permettent à l'homme de subsister et de s'approprier cet espace.⁸

⁸ Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998. « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La découverte, Paris, France. 406pp. page : 6,7.

C'est pourquoi, si la dimension statistique et économique est fortement présente dans l'étude du logement et peut faire l'objet d'approches mono-disciplinaires, il en va différemment la notion d'habitat ; celle-ci comporte en effet une dimension plus qualitative, plus globalisante et fait référence à une possible action consciente des acteurs sur l'aménagement de leur environnement.

I-1-3 Définition de l'habitat collectif :

« Se réunir est un début ; rester ensemble est un progrès ; travailler ensemble est la réussite. » **Henry Ford**

L'habitat collectif peut prendre des formes et des appellations très diverses. Pourtant il est possible de dégager le profil des usagers de cette formule et de voir à quels besoins il peut répondre.

D'après le dictionnaire **Larousse** l'habitat collectif est défini comme étant : *« tout immeuble d'habitation de plusieurs étages 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 ; si sa structure est particulièrement élevée, il est classé parmi les gratte-ciel. L'intérieur du bâti est toujours divisé en une multitude d'unités d'habitation, appelées appartements. »*⁹

C'est un type d'habitat humain consistant à rassembler plusieurs logements (appartements) au sein d'un même édifice.¹⁰

L'habitat collectif est aussi défini comme un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés.

Différentes dimensions le caractérisent :

- La dimension spatiale : l'habitat collectif est composé d'espaces privés (habitations ou logements) ainsi que d'espaces communs (jardin, parking, etc.) définis par l'ensemble du groupe.

⁹ Le Larousse <http://www.larousse.fr> consulté le 04/03/2013

¹⁰ https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_collectif

- La dimension sociale: cette dimension est complémentaire à la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée).
- La dimension volontariste : la spécificité de l'habitat collectif est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective.
- La dimension d'autogestion : les habitants d'un tel habitat sont les gestionnaires de leur lieu et de leur mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), ce qui varie en fonction du public de l'habitat collectif.¹¹

L'habitat collectif se trouve en général en zones urbaines et se développe en hauteur dépassant le R+4. 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. En outre, il se caractérise par une surface au sol plutôt réduite du fait qu'il rassemble une grande densité démographique dans des étages superposés.

En fait, ce type d'habitat ne date pas d'hier. Il existe depuis les origines de l'humanité à l'époque où nous devons vivre en groupe afin de nous protéger contre les attaques extérieures.

I-1-4 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

¹¹GIAUX Catheline, L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi, Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006, p. 13

est réservé aux ménages dont les revenus sont inférieur 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 ;

-En termes d'organisme bailleur ; c'est sans doute la plus fréquente et l'habitat social est souvent assimilé au parc HLM (habitation a loyer modéré). Portant, le logement social n'est pas *a priori* uniquement locatif et le locatif social ne se limite pas aux HLM.¹²

I-1-5 Le logement social en Europe :

I-1-5-1 La notion du logement social en Europe:

La notion de logement social est, elle aussi, variable d'un pays à l'autre.

En **France**, la définition renvoie au statut du propriétaire qui reçoit des aides financières de l'état (et de la Caisse des dépôts et consignations) pour construire des « habitations à loyer modéré ». Le logement social est en principe réservé aux ménages au « ressources modestes », c'est-à-dire à ceux qui son administrativement considérés comme trop pauvres pour pouvoir se loger décentement par leur propres moyens (mais en mesure tout de même de payer régulièrement le loyer « modéré »).¹³

En **Allemagne**, la définition du logement social est sensiblement différente et elle s'apparente à la notion française de « logement conventionné », dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat notamment. Tout logement bénéficiant de fond public est considéré comme un logement social, mais uniquement pendant la période de remboursement des prêts consentis par l'Etat. Durant cette période, le propriétaire est soumis à une réglementation des loyers et, pour chaque logement vacant, il doit en principe choisir le nouveau locataire sur une liste de trois noms établie par le service municipal du logement (*Wohnungsamt*). A la fin du remboursement (qui peut être anticipé), locataire et du montant du loyer. Compte-tenu de cette définition, il ne peut y avoir de logements sociaux anciens. Ce dispositif a joué a plein après la guerre dans la reconstruction de

¹² Michel, A. Claude, T. 2010. « *Le logement social* » (série politiques locales). Lextenso éditions, Paris, France. 127pp. page : 16.

¹³ Nadir, B.2003. « *Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville : Agir contre la discrimination, promouvoir les cultures résidentielles* ». L'harmattan Amazon, France. Page : 291

l'Allemagne de l'ouest. Beaucoup de candidats à l'accession à la propriété ont prévu dans leur maison un deuxième logement indépendant qu'ils ont déclaré comme « social » pour pouvoir recevoir une aide de l'Etat. Il y avait donc une myriade de petits propriétaires, à coté de quelques grands organismes de logements sociaux. Mais le logement social n'est plus un investissement immobilier attractif.

En **grande Bretagne**, le terme de logement social est d'usage récent. Il était surtout questions du *Council housing*, c'est - à - dire du logement relevant directement des municipalités. Comme les minorités ethniques disposent du droit de vote, leurs conditions de logement peuvent devenir un enjeu électoral important dans certaines circonstances. A l'origine, les *housing Associations* jouaient un rôle marginal car elles limitaient leur action a la gestion de foyers pour jeunes travailleurs, handicapés, personnes âgées, etc. elles ont pris de l'extension lorsque le gouvernement de madame **Thatcher** a tenté de privatiser le logement municipal qui constituait des bastions travaillistes : une fraction a été reprise par des *housing Associations*. Le logement social désigne aujourd'hui l'ensemble du logement municipal et des housing Associations, ce qui représente environ un quart du parc de logements (contre 15% environ en France et en Allemagne).¹⁴

I-1-5-2 la naissance du logement social et ses premières causes:

L'origine de la conception de logement social est étroitement liée à la nouvelle structure de société qui se fit jour au **19^{ème} siècle** comme conséquence de la révolution industrielle. La concentration croissante de travailleurs autour des usines mit au premier plan des problèmes d'ordres social et hygiénique que la répartition plus dispersée auparavant n'avait jamais fait apparaitre. Parce qu'elles menaçaient le milieu urbain et mettaient en danger le rapport des forces établi. Ces questions ont contraint les classes supérieures à prendre en considération le problème du **logement populaire**. Toute la réflexion sur le logement social est ainsi, au 19^{ème} siècle, modifiée par un monde nouveau de cohabitation né de **l'industrialisation**. Pour situer cette réflexion dans son cadre exact, il importe donc d'abord d'examiner plus avant **les causes qui ont provoqué cette nouvelle structure de société** :¹⁵

¹⁴ Nadir, B.2003.*Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville : Agir contre la discrimination, promouvoir les cultures résidentielles*. L'harmattan Amazon, France. Page : 291

¹⁵ Marcel, S.1977. *L'avènement de la cité-jardin en Belgique: histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*. Pierre Mardaga, Bruxelles. Page : 8.

I-1-5-2-1 Croissance démographique et migration vers les villes:

Une première cause réside dans l'accélération de la croissance démographique qui s'est produite dans toute l'Europe occidentale à partir de la fin du 18^{ème} siècle. Au cours de la seconde moitié du 18^{ème} siècle on observa une chute remarquable du taux de mortalité due principalement à un meilleur contrôle de la diffusion des épidémies et à une meilleure répartition des produits alimentaires disponibles. Pour la première fois dans l'histoire, ce taux tombait sensiblement plus bas que le taux de natalité. Jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, ce dernier devait rester plus ou moins constant, tandis que le taux de mortalité, à l'exception de quelques épidémies et guerres, diminuait sans cesse. En conséquence, au cours du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle, l'excédent des naissances sur les décès n'a cessé de croître. Le cours exceptionnel de cette croissance de la population entraîna le fait que la demande de nouveaux logements n'en fut que plus contraignante au cours du 19^{ème} siècle.

Une deuxième cause fut le développement de nouveaux moyens de productions est la migration vers les villes qui en fut la conséquence. Jusqu'à la fin du 18^{ème} siècle, l'économie était encore dans une large mesure basée sur du travail manuel à domicile, produit surtout à la campagne, et auquel toute la famille pouvait prendre part. Les biens produits étaient achetés à la pièce par un négociant qui fournissait aussi les matériaux nécessaires à la production. Pour assurer des ressources suffisantes, le travail à domicile était le plus souvent combiné avec la culture d'une petite parcelle pour usage propre. Réciproquement, les déficits financiers des petits paysans étaient habituellement compensés par du travail à domicile.

La découverte de moyens mécaniques de production (machine à vapeur, machine à filer et à tisser mécanique, par exemple) fit disparaître, au cours du 19^{ème} siècle cette forme d'économie décentralisée. Les produits fabriqués manuellement à domicile ne furent plus compétitifs. Leur valeur à la pièce tomba et le travail à domicile, dont le rendement ne pouvait être augmenté, devint financièrement insuffisant.¹⁶

La chute du travail à domicile et le manque de débouchés dans l'agriculture (ou toutes les terres fertiles étaient prises en charge et pour des raisons de rendements avaient été

¹⁶ IDEM

redistribuées en lots occupant moins de main-d'œuvre) obligèrent une masse d'habitants des campagnes à s'engager comme travailleurs manuels dans l'industrie naissante. En raison des longs horaires de travail et des mauvais moyens de communication. Ils durent chercher un logement aux alentours des fabriques, amorçant ainsi la migration des campagnes vers les centres industrielles.

Comme le remarque **M. Pawley** , au début, l'agriculture et le travail à domicile furent dans de nombreux cas, abandonnés de plein gré, car le travail dans l'industrie comportait pour beaucoup une réelle amélioration de leurs conditions de vie : ainsi la libération du service direct vis-à-vis du propriétaire de la terre, une économie basée sur l'argent et non plus sur la nourriture, un travail comparativement mieux payé et un logement qui, au début, était certainement aussi bon et sans doute meilleur que celui qu'ils avaient abandonné.

A mesure que le nombre d'immigrants augmentait, surgit dans la plupart des villes un prolétariat dépourvu de ressources, livré aux fluctuations de l'économie de marché libérale. La demande, tant de travail que de logement, était souvent plus grande que l'offre et devait nécessairement déboucher sur des conditions de travail et de logement inhumaines. En outre, chaque crise économique entraînait des licenciements massifs, de sorte qu'un grand nombre de gens dépendaient pour leur subsistance même, de l'assistance publique.¹⁷

I-1-5-2-2 La spéculation dans la construction :

Il est évidemment que la grande migration vers les villes au 19^{ème} siècle créait une situation particulièrement propice à la spéculation dans la construction de logement. L'offre disponible était sans si dérisoire comparée à la demande, que l'on était a priori assuré de pouvoir louer les logements dans lesquels on avait investi, à des prix usuraires. La maison ouvrière surtout constituait un placement intéressant : en raison du manque (partiellement entretenu artificiellement) de logements bon marché, la différence entre le prix de location d'une maison ouvrière et d'un logement de meilleure qualité n'était sans doute jamais proportionnelle à la différence de leur prix de construction respectif. L'investissement pouvait en être récupéré en quelques années. Tous les revenus locatifs suivants étaient des bénéfices purs.

¹⁷ Marcel, S.1977. *L'avènement de la cité-jardin en Belgique: histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930.* Pierre Mardaga, Bruxelles. Page : 8.

Il va de soi que cette situation menait à des abus. Puisque, en raison de la disproportion entre l'offre et la demande, le niveau du loyer dans le secteur du logement ouvrier cessait d'être déterminé par la qualité du bien loué, on s'efforça surtout de diminuer autant que possible le prix de la construction. On y arriva d'une part, en augmentant la densité et d'autre part, en diminuant au maximum la variété des types de logement et en réalisant en matériaux bon marché ou de moindre valeur.¹⁸

I-1-5-2-3 les industriels éclairés :

Avec le développement industriel les mines de charbon ont connu au 19^{ème} siècle une grande prospérité. Contrairement à d'autres branches de l'industrie leur localisation dépendait de la présence d'un gisement exploitable. Dans la plupart des cas celui-ci était trop éloigné des villes pour qu'on puisse faire appel aux réserves de travailleurs qui s'y étaient rassemblés. Aussi, pour attirer la main d'œuvre nécessaire à l'exploitation des mines, un certain nombre de patrons miniers ont-ils au début du 19^{ème} siècle, prévu des logements sur place.

Cette façon de procéder présentait des avantages indéniables pour le patron. Elle accentuait sa position de force car elle lui permettait d'exercer son influence sur les ouvriers également hors de l'usine, cette fois en tant que propriétaire. Le logement donné en location pouvait être utilisé comme objet de récompense ou de punition. En maintenant le loyer plus bas que ceux pratiqués par la spéculation immobilière (tout en retirant quand même un intérêt avantageux du capital investi) on pouvait entretenir un de reconnaissance obligée ; par contre on pouvait expulser sans motif dans le cas de conduite non approuvée.

De cette façon un groupe d'ouvriers et d'employés productifs pouvait être lié à l'entreprise, et être ainsi isolé de la masse pour que dans le cas de grèves ou d'agitation sociale, la solidarité ne joue plus. L'usine se trouvait assuré contre d'éventuels conflits, en groupant les logements de ses bons ouvriers autour de ses installations.¹⁹

I-1-5-3 La politique de logement sociale en Europe:

La politique sociale du logement est une des principales politiques sociales en Europe occidentale. Son apparition est relativement récente : elle remonte à la fin du XIXe

¹⁸ IDEM

¹⁹ IDEM

siècle au moment de l'adaptation des premières législations européennes sur les habitations à bon marché HLM. Cette activité est parmi les services aux sens strict. Des aides financières et fiscales destinées au logement locatif ou en accession à la propriété ont été instituées sur l'ensemble du continent. Ces aides au logement bénéficient ainsi à près de **2.067.000** locataires en France et à **8.237.000** locataires au sein des pays de l'Union Européenne.²⁰

La quasi-totalité des pays d'Europe occidentale a élaboré et mis en œuvre des stratégies en matière de logement à partir de la fin du XIXe siècle : le nombre de logements sociaux n'a cessé de croître, en raison notamment du développement de politiques massives consécutives à l'avènement de l'Etat-providence. Les missions des opérateurs (Etats, collectivités, établissements publics, sociétés privées à but non lucratif) se sont par la suite diversifiées sous l'impulsion des législations et de diverses initiatives locales ou nationales : il s'agit de prendre en considération les individus vulnérables en raison de leur condition physique ou de leur situation sociale et financière. La politique sociale du logement s'inscrit depuis les premières opérations de rénovation du bâti dans des politiques urbaines plus globales.

Désormais, la question de la convergence des systèmes de logement social, et de leur écoles d'analyse, se fait jour. Portant, il convient de déployer l'absence de définition juridique de la notion de logement social. Nous savons que l'activité de logement social consiste, grossièrement, en la production (financement et construction) par les pouvoirs publics de logements locatifs ou en accession à la propriété, destinés notamment aux ménages qui ne peuvent satisfaire aux conditions du marché. Des missions périphériques ont été progressivement greffées sur cette activité : insertion par l'économie, sécurisation du par des habitants, communication, ... etc. Nous avons également constaté que cette activité répond à d'autres objectifs que le seul logement des populations européennes : la régulation du marché ; le logement des exclus (« le logement très social ») ; l'action sur la salubrité ; une action plus globale sur l'aménagement et les politiques urbaines, ... etc. un effort de synthèse au niveau des pays de l'Union européenne s'avère fastidieux car la politique sociale du logement « souffre d'une hétérogénéité congénitale dans les pays d'économie libérale » en dépit des convergences passés et a

²⁰ Romain, G.2008. « *Logement social et politique de non-discrimination en Europe* ».l'Harmattan, Paris, France. 185pp. page : 11,12.

venir : la forme et l'évolutions de l'intervention publique en matière de logement dépendent en effet étroitement des traditions (sociales, institutionnelles, juridique, ...etc.) propres à chaque pays.²¹

Il n'existe pas actuellement de définition européenne de la notion de logement social : cette politique ne relève pas des compétences communautaires. Les sept traités composant le droit communautaire originel sont en effet muets sur ce point. Cette absence pose problème car l'existence d'une définition conditionnerait le droit communautaire à intervenir ou non dans ce secteur. L'appréhension de la politique sociale du logement varie, en fait, au gré des positions fluctuantes et contradictoires (parfois conflictuelles) des différentes institutions supranationales.

Il apparait que la notion de logement social peut être définie de **manière organique** ou **fonctionnelle**. L'approche organique est centrée sur les acteurs : un logement social est géré par un organisme public ou accrédité par les pouvoirs publics. Cette approche est notamment utilisée par les régions belges et italiennes. L'approche fonctionnelle est plus large : elle fait références à la mission de fourniture d'un logement. Cette approche prévaut notamment en droit luxembourgeois. Certains textes prennent également en considération un critère finaliste : loger les classes moyennes ainsi que les plus démunis.²²

I-2 La politique d'habitat en Algérie :

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

En Algérie, la situation n'est guère meilleure, elle est plutôt, critique et grave. Nous allons dans cette partie étudier comment la production du logement en quantité satisfaisante et avec les commodités intérieures et extérieures, était l'objectif stratégique des politiques d'habitat appliquées durant les quatre décennies passés et comment les modes de financement, la planification spatiale et foncière ainsi que les formules de loyer et de cession des logements, étaient les moyens mobilisés pour une meilleure relance du secteur.

²¹ Romain, G.2008. « *Logement social et politique de non-discrimination en Europe* ».l'Harmattan, Paris, France. 185pp. page : 12, 13.

²² IDEM

I-2 -1 Aperçu historique sur l'évolution du parc immobilier en Algérie :

I-2 -1-1 De 1945 à l'indépendance :

A l'époque coloniale, l'habitat urbain était concentré dans les grandes villes ou la minorité indigène s'entassait dans les vieilles villes (casbahs) laissant les nouveaux quartiers conçus et habités par les européens. Déjà en 1945, la situation dans les villes était critique, le parc total de logement était estimé à 1.050.000 habitations ordinaires, alors que la population indigène était 7,1 millions et la population européenne était de 1 million, le TOL moyen était alors de presque 8.²³ De 1945 à 1955, le parc logement s'est développé pour atteindre 1.220.221 logement pour une population de 9.450.000 le TOL s'est alors amélioré pour descendre à 7,76. Le rythme de construction représentait 15.000 logements/an donc le triple de celui de d'avant guerre. A Alger par exemple le nombre de permis de construire des mois de janvier et février 1960 était dix fois supérieur à celui des mois précédents. La zone de Rouïba – Regaia se développait avec des constructions industrialisées en préfabrication foraine arrivant en Algérie après 10 ans d'expérience en France. Les exemples les plus caractéristiques sont les dunes, les annuaires et Diars-es-schemes. Malgré cela, environs 5% de la population totale vivait en bidonville comme s'ils n'étaient pas concernés.²⁴

A la campagne, la surexploitation des algériens ruraux par les colons et l'écart considérable entre leurs niveaux de vie ont poussé à une fuite vers les villes (la guerre a accentué ce phénomène par le regroupement de deux millions de paysans)²⁵ d'où la prolifération des taudis jusqu'aux abords des grandes villes. Ces derniers sont reçus dans des cités de recasement réalisées le plus loin possible de la ville, comme la cité de recasement « les carrières Jaubert » réalisé en 1959, avec des surfaces en dessous de toute norme conçue d'une pièce unique de 12,4 m² longée d'une loggia de 4m² sur laquelle se trouve un WC et un point d'eau. Auparavant, ces même autorités ne se sont guère intéressées à l'habitat ni quantitativement ni qualitativement, laissant ce domaine aux initiatives privées ; ainsi le plan de Constantine livrait en moyenne 12.000 logements par an avec des baisses allant jusqu'à 9000 logements en 1957.²⁶

²³ Secrétariat général d'Alger « le sous-développement en Algérie » ED. SSA, 1959.

²⁴ « Perspectives décennales de développement économique de l'Algérie » ministre de l'Algérie.

²⁵ Enquête sur l'habitat en Algérie ouverte en 1958-1959 par le service de l'habitat ITEBA.

²⁶ Enquête sur l'habitat en Algérie Ed DTBTP 1959.

I-2 -1-2 De 1962 au premier recensement de 1966 :

La déclaration d'indépendance engendrait des mutations dans le pays en général et dans le secteur de la construction et de l'habitat en particulier. Le parc de logement a été réduit à 1.161.371 en 1963 avec un déficit de 1.072.979 logements, alors qu'à cette situation était causé par :

- Le bouleversement des structures administratives et exécutives par la rupture organique et structurelle avec la métropole « paris ».
- Le départ massif d'un million d'européens titulaires des plus hauts revenus contribuant à 45% du produit fiscal.
- La baisse du rythme de la construction et les destructions causées par la guerre.

En 1966, après 3 années d'effort de construction, les autorités algériennes sont arrivées à élever le parc logement à 1.980.000 logements et le TOL devenait alors (avec le départ massif des européens) 6,1.²⁷

En 1964, la charte nationale stipulait que (les logements abandonnés par les européens ne suffisent plus, il faudra prévoir 75.000 logements nouveaux dans les villes en plus de 65.000 à prévoir dans les campagnes).²⁸

Cette situation améliorée trouvait ses raisons dans le regain d'un nombre considérable de logements individuels et collectifs évacués par les colons et dans la récupération des chantiers de logements initiés par le plan de Constantine laissés à l'état de carcasses. Ces derniers atteignaient environ 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux avec un taux de finition variant de 3% à 65%.²⁹

En 1966, le TOL qui était de 6,1 n'était pas révélateur d'une bonne situation de l'habitat étant donné que les chiffres élaborés par le recensement de 1966 révélaient que :

- Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles, des gourbis...etc.
- Le tiers seulement du parc dispose des commodités : eau, gaz, égouts et électricité.
- la moitié de ce parc a plus de 30 ans d'âge et nécessite de gros frais de rénovation.

²⁷ Annuaire statistique de l'Algérie. S.E.P.

²⁸ CF.P.95 de la charte nationale puis 79.

²⁹ Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966. DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.

Plus de 80% des logements ont 3 pièces au moins, donc 48% des logements sont jugé surpeuplés avec un TOP moyen de 2,78.³⁰ Les autorités ayant réfléchi à offrir le logement en qualité relativement suffisante n'avait pas réfléchi à l'offrir en qualité satisfaisante même dans les commodités les plus primaires car jugées non prioritaires.

I-2 -1-3 De 1966 au deuxième recensement de 1977:

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

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

Tableau 1: Situation de l'habitat entre les deux recensements (1966-1977).³²

A travers ce tableau, nous pouvons remarquer qu'un effort a été fournit pour l'amélioration du confort des logements dans les commodités et les techniques.

³⁰ Résultats du recensement de 1966 (ONS).

³¹ Benmatti, N A. « L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie ». SNED. 1982.

³² Habitat : bilan et perspectives. Octobre 1977_ MUCH (MHC). Page : 117, 118.

Dans cette période, la quantité n'a pas suivi les besoins qui étaient en 1977 estimés à 3.477.297 logements. Le déficit s'élevait de 1.268.585 (le TOL mis comme objectif était de 5) avec un besoin supplémentaire de 100.000 logs/an causé par la croissance démographique.

(Dans le détail et d'après le recensement général de la population et de l'habitat de 1977, la situation s'est relativement améliorée, par rapport à 1966, dans le domaine des commodités, malgré une détérioration en termes quantitatifs puisque pour une augmentation de population de 43,7%, le parc logement n'a évolué que de 11,5%)³³

Malgré l'amélioration des conditions d'occupation des logements et le triplement du rythme annuel de leur livraison par rapport à la période précédente, ces derniers étaient occupés en moyenne par 7,8 personnes pour 3 pièces alors que la base peu exigeante était de 3 pièces pour 6 personnes.³⁴ Pour projeter à un rythme de 40.000 logements par an progressivement en vue d'atteindre 100.000 logements par an, aux environs de 1980³⁵, on recommandait aux entreprises de ce secteur de réunir, au cours de cette période quadriennale 1970-1974 les conditions nécessaires à partir de 1974.

La livraison lente et tardive causée par plusieurs facteurs a démenti les prévisions d'offrir à chaque ménage, dans les délais, un logement décent ; en effet *(les réalisations par rapport aux prévisions ont été faibles d'autant plus que les objectifs étaient largement au dessous des besoins en logement du pays)*³⁶. Le tableau N°2 illustre parfaitement :

- Un déséquilibre entre les prévisions des plans et les besoins de la population.
- Un déséquilibre entre les prévisions des plans et les capacités nationales.

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

Tableau 2: Prévision et réalisation de logements urbains de 1967 à 1977.

³³ Benmatti, N A. « L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie ». SNED. 1982.

³⁴ « L'habitat social » revue N°50 mars 1980. Ed UNHLM.

³⁵ Hamidou R le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

³⁶ Benmatti N.A l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, 1982.

Alors que le 1^{er} plan quadriennal programmait le double du programme du plan triennal, moins de logements avaient été réalisés (restes à réaliser de l'ancien plan compris).³⁷

Après 1974, l'effort a été mis sur le logement. A cet effet nous remarquons que les autorités, au 2^{ème} plan quadriennal, avaient programmé et réalisé plus du triple de ce qu'il l'a été au 1^{er}. En somme, les 17% du plan triennal ont achevé à 100% ; les restes à réaliser du 1^{er} plan quadriennal ont été réalisés à 50% et le 2^{ème} plan quadriennal à été réalisé à 4%.

I-2 -1-4 De 1977 au troisième recensement de 1984 :

Dans cette période, la qualité de l'habitat s'améliorait mais la production de logements ne suivait pas la croissance démographique. (Le parc logement a été estimé à 2.896.000 au 1^{er} janvier 1984 dont 316.000 soit 10.9% des constructions sommaires, gourbis, baraques ou autres constructions (garages, caves, greniers ... etc.) utilisés pour l'habitation)³⁸. Alors qu'elle représentait 39,12 % du parc logement en 1966.

Le tableau suivant permet d'estimer la progression du logement dans les commodités les plus élémentaires.

Commodités	1966	1977	1984
Eau courante	34,4%	45,8%	57%
Evacuation	39,6%	54,1%	68,7%
Gaz	40,3%	85,9%	97,6%
Electricité	30,6%	49,2%	75,9%

Tableau 3: illustre cette progression dans les commodités de l'habitation.³⁹

Le TOL moyen est passé à 8 à la fin de 1979 alors qu'en 1966 et 1977, il s'élevait respectivement à 6,1 et 7,9. C'est en cette période que l'état a dépensé le plus de capitaux pour le logement ; *(treize milliards et demi de dinars ont été consacrés au logement depuis trois ans, contre trois milliards et demi de 1967 à 1976)*⁴⁰. La livraison des logements urbains réalisés par le secteur public dans cette période est récapitulée dans le tableau suivant (tableau N°4).

³⁷ IDEM

³⁸ Annuaire statistique de l'Algérie (1985-1986). ONS.

³⁹ Benmatti N.A l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, 1982.

⁴⁰ *L'habitat social* revue N° 50 Mars 1980, ED UNHLM.

Année	Nombre logts livrés	Capital consommé (DA)
1977	40.000	2.983.269.402
1978	42.000	3.696.990.104
1979	57.000	2.983.269.402
1980	41.000	3.696.990.104
1981	50.000	5.260.605.039
1982	72.000	6.426.160.724
1982	88.000	6.932.173.727

Tableau 4: Progression de la livraison et la consommation des logements du secteur public.⁴¹

Cette progression montre, en terme financier, l'importance que revêt le secteur de l'habitat dans le budget national. Quant au statut d'occupation, le statut de propriétaire est majoritaire dans notre société ou le ménage veut à tout prix acquérir son habitation. Ainsi, *(63,7% sont propriétaires ou copropriétaires de leur logement, 21,4% sont locataires de biens de l'état, 6% sont locataires chez le privé et 8,9% sont logés gratuitement)*⁴²

Dans le secteur public, *(700.000 logements ont été programmés pour le 1^{er} plan quinquennal (80/84) dont 458 logements ont été réalisés (200.000 urbain et 133.000 ruraux) soit 72% des réalisations sont financés par l'état.)*⁴³

Parmi les organismes de la promotion immobilière, le secteur privés est de plus en plus marginalisé et ne contribue que maigrement à la vente ou la location des logements, étant donné que l'état reste le principal financier des programmes de logement et l'écart entre la programmation et la réalisation demeure considérable.

I-2 -1-5 De 1985 à 1990 :

Avec le manque de sources de financement, que l'état doit prendre en considération, l'intérêt est orienté, ces dernières années, vers le financement du logement. *(Cette période a été prise dans un contexte économique, caractérise par la baisse des ressources financières globales du pays, qui s'est traduites par une diminution conséquente des crédits alloués annuellement à l'habitat. Ainsi, si en 1986 les*

⁴¹ Hamidou. R ; « le logement un défi », ENAP, OPU, ENAL, 1989.

⁴² Annuaire statistique de l'Algérie (1985-1986) ONS.

⁴³ « Mutations » Revue N°5 octobre 1993.

consommations des crédits étaient de l'ordre de 9,5 milliards de DA, ils n'ont été que de 3,9 milliards de DA en 1989⁴⁴).

La conjoncture d'économie de marché, qui encourage les investissements économiques les plus rentables, délaissait l'activité de construction de logement jugée infructueuse. Cette situation a engendré une baisse du financement dans l'habitat et la circonstance politique a compliqué, encore plus, le problème. La différence entre ce qui est logements et sous la tutelle de différents promoteurs.

Organisme	programme	Achevés	En cours
O.P.G.I	38394	6402	21786
E.P.L.F	70965	6402	21786
A.P.C	46947	10843	42743
C.N.E.P I	31687	3737	20564
C.N.E.P II	8529	1035	3384
Promoteur privé	17787	22389	8763
Entreprise	16356	6966	6734
Total	230625	36785	125361

Tableau 5: Situation physique des programmes le 31/12/1992⁴⁵

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

⁴⁴ IDEM

⁴⁵ « Journée internationale d'étude sur les tendances et instruments de la construction modernes ». Ed PUBLITECH, 26-27 oct 1993.

⁴⁶ IDEM

L'inflation qui atteint les 30% a triplé le cout des matériaux de construction et (*la durée théorique de réalisation du logement promotionnel pour l'année 1992 est évaluée à 10 ans*)⁴⁷, en plus de la défaillance des entreprises de réalisation et la piètre gestion des promoteurs. Par conséquent, le logement triple son prix de revient en 4 ou 5 ans et l'acquéreur doit attendre plus de 10 ans pour avoir son logement à un prix très élevé.

Dans le cas du logement social, le trésor public ne peut plus prendre en charge le cout et cherche de nouvelles procédure de financement et d'autres sources de capitaux. La situation physique de l'habitat actuellement est à un point critique, tel qu'il y a environ 2.500.000 de personnes qui vivent chacune d'elle dans une pièce avec deux personnes et plus de 700.000 qui occupent chacune seule pièce avec 8 personnes⁴⁸.

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

Ainsi cette mobilisation populaire pour un progrès social n'a pas abouti puisqu'elle n'a pas opté pour l'amélioration des conditions de vie en général et d'habitat en particulier laissant le peuple vivre une longue période d'attente indéterminée d'austérité avec un sentiment de déception collective.

I-2-2 Les plans d'action établie en Algérie (planification, législation et politique financière) :

Les décideurs politiques, dans leur planification privilégient les secteurs économiques les plus rentables tels que l'industrie, l'agriculture...etc. et laissent en second les autres secteurs non productifs tels que l'habitat. Or l'habitat est un produit de consommation qui contribue indirectement à la reproduction de la force de travail.

⁴⁷ IDEM

⁴⁸ El WATAN du 15/01/1995.

Dans une situation d'insuffisance de ressources financières, comme pour le cas de pays du tiers monde, un choix doit être fait entre l'établissement des bases économiques en privilégiant les biens de productions ou bien la production des biens de consommation pour répondre aux besoins immédiats. L'habitat est un de ces projets mixtes qui peuvent répondre aux deux options à la fois, c'est un bien de consommation de masse et un facteur qui motive la production et améliore l'économie.

D'après une des recommandations de la conférence de Vancouver sur l'habitat en 1976 *« c'est aux gouvernements qu'il appartient d'établir des plans de stratégie spatiale et d'adopter une politique des établissements humains propre à orienter les efforts de développement socio-économique. »*⁴⁹

I-2-2-1 De 1925 à l'indépendance :

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'Europe en général s'est vue dans l'obligation d'entreprendre une construction massive des villes bombardées pour reloger les milliers de sans abris. Ainsi l'habitat a été pris en priorité dans la planification et la répartition du budget annuel.

L'Algérie colonisée, a bénéficié d'une planification de construction de quartiers résidentiels d'habitat collectif aux abords des tissus anciens des grandes villes. En effet, *(le décret du 2 août 1950 a organisé l'aide à la construction en métropole, chose qui a amené l'assemblée algérienne à porter attention aux problèmes de l'habitat et a conduit le ministère de la construction à prendre les mesures pour aligner pratiquement la législation métropolitaine d'aide à la construction sur la législation algérienne).*⁵⁰

C'est ce ralliement législatif qui a permis une relance de la construction de logement en Algérie. En outre l'Etat français a prévu des cités de recasement pour reloger la population rurale déplacée de son milieu d'origine pour des raisons de stratégie militaire. *(Avec un rythme de 15.000 logements par an, la situation commençait à s'améliorer, mais après le déclenchement de la guerre de libération en 1954, le rythme s'est affaibli pour atteindre 9.000 logements par an en 1957)*⁵¹. Une politique d'isolement total de la résistance armée

⁴⁹ Benmatti N.A, « l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, 1982.

⁵⁰ Enquête sur l'habitat en Algérie. Ed DTBTP.1959.

⁵¹ IDEM

par le déplacement de tous les ruraux vers les villes s'est avérée impossible, vu la faible capacité d'accueil et le financement nécessaire considérable.

Le 16 octobre 1958 **M. Mayer**, le chef de service habitat à la délégation général, déclarait que le problème de logement est avant tout une affaire de quantité ; au total, pour pouvoir satisfaire l'ensemble de ces besoins, il serait nécessaire de construire environ 80.000 logements par an. Or en 1958, on envisageait de mettre en chantier environ 18.000 logements et 10.000 logements sommaires de ce fait 1/3 des besoins seraient satisfaits, les 2/3 restants représentaient soit la construction spontanée (gourbis, bidonvilles) soit l'entassement dans des logements surpeuplés⁵². Dans cette situation critique, la France a eu recours à une planification particulière et conjoncturelle représentée par le plan de Constantine. Le général **Degaule** s'est engagé dans son discours de Constantine à loger dans les cinq années à venir, 1.000.000 de personnes en Algérie, ce qui représente la construction d'environ 250.000 logements et donc 50.000 logements par an.

La stratégie était une livraison en quantité progressive, commençant par 25.000 et évoluant avec un taux de 8 à 20% chaque année pour produire 250.000 logements en cinq ans et 735.000 logements en dix ans⁵³. Incapable de vaincre la résistance armée dans le milieu rural, les autorités françaises savaient que la dernière bataille était urbaine, car entreprendre une construction massive de cette envergure n'est, au fait, qu'une fortification des villes.

La planification de l'habitat qui avait des objectifs plus militaire et politique que social et urbanistique, faisait la distinction entre le logement social destiné aux européens et celui destiné aux « indigènes ». Les autorités coloniales, pour des raisons purement politiques et militaires, voulaient s'accorder avec la population indigène et affaiblir la résistance armée. Ainsi, le plan de Constantine a été décidé à cette fin, car offrir un habitat décent à une large frange de la population indigène pourrait garantir un regain de sa confiance et un rejet de son soutien à l'ALN.

Les décideurs établissaient une ségrégation dans la conception et la réalisation de l'habitat social pour indigènes et pour européens, sous prétexte de leurs différences culturelles. La cité Altairac à maison carré (El Harrach) réalisée en 1935 et la cité des HBM du champ de manœuvres réalisé en 1928 étaient destinées aux européens ou (*les maisons sont sur pilotis, le*

⁵² IDEM

⁵³ IDEM

style un peu cubiste des volumes et des percements, les grandes corniches, leur donne un caractère architectural fort) et qui différaient de la cité Scala du Clos Salembier (El Madania) réalisée en 1935 et la cité de recasement du climat de France réalisée en 1951 dont (on voyait mal l'intégration à la ville... ces logements inaugurent ce qui se généralisera plus tard dans les cités de « recasement » : logements minuscules avec point d'eau et WC extérieurs)⁵⁴

I-2-2-2 Le programme de 1962 à 1966:

L'Algérie indépendante qui avait ses dirigeants occupés par la recherche d'une stabilité politique et sa population accablée par ses problèmes de subsistance, n'avait pas le problème de logement comme une préoccupation majeure. De surcroît, le gouvernement ne prenait pas le secteur de l'habitat en priorité et le jugeait non productif et consommateur de ressources financières, de part (*l'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales.*).⁵⁵

Dans ces circonstances, l'évacuation des milliers de logements par les colons n'obligeait pas la construction de nouveaux logements et le faible recouvrement des loyers ne permettait pas le financement des nouveaux programmes de construction. Cette situation était accentuée par la faiblesse des revenus et l'habitude de la gratuité du logement ancré dans l'esprit des nouveaux occupants d'origine rurale.

La déclaration d'indépendance provoquait une rupture entre les organismes bancaires algériens et leurs tutelles centrales en France en altérant les circuits financiers et le mouvement des capitaux inverses, comme le cas de certains financements à long terme assurés par des institutions financières françaises. (*Les bouleversements socio-économiques qui ont précédé et suivi l'accession de notre pays à l'indépendance, ont affecté avec des intensités différentes les diverses branches d'activités*)⁵⁶. Néanmoins, la politique du logement allait dans le sens de la continuité du plan de Constantine dans le parachèvement des opérations en chantier dans l'urbain et le programme de 1000 villages dans le rural.

⁵⁴ DELUZJ.J., Ed Mardaga, OPU, 1988.p39, 40. (Mémoire politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie)

⁵⁵ HAMIDOU R., Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

⁵⁶ IDEM

Ce démarrage politique difficile, compliqué par le passif colonial industriel et immobilier médiocre et le départ des compétences scientifique et de gestion (*1 million d'européens titulaires des plus hauts revenus*⁵⁷), nécessitait l'établissement d'une planification économique équilibrée et l'instauration d'une politique nationale de développement.

Cette priorité du gouvernement de l'époque était claire dans la charte nationale qui évoquait que (*la construction est une tâche ardue. Les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logement*)⁵⁸

Le secteur privé qui contrôlait les trois quarts du secteur de la construction, se voyait bloqué par les déclarations officielles et l'incertitude de l'avenir. Alors que le secteur public qui était faible et mal organisé n'était pas capable, à lui seul, de prendre en charge cette activité en déclin, favorisé par la conjoncture.

Cette politique économique se concrétisait par des actions comme :

- 1) la séparation des trésors publics algériens et français à la fin de l'année 1962 et la rupture des liens institutionnels qui rattachaient le marché algérien à des organismes financiers français.
- 2) La création de la banque centrale d'Algérie par la loi du 13 décembre 1962.
- 3) La création de la caisse algérienne de développement par la loi du 07 mai 1963.
- 4) L'institution du dinar par la loi du 10 avril 1964.
- 5) La création de la première compagnie algérienne d'assurance.
- 6) La création de CNEP par la loi du 10 août 1964.⁵⁹

A cette époque, le trésor public prenait, déjà, en charge le financement de la majorité du programme d'habitat, ajoutant à cela la création en 1945 d'une commission interministérielle de l'habitat sous la présidence du ministère des travaux publics et de la construction. Cette dernière avait pour objectifs principal, la reprise et l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés.

Cette période de flottement, allant de l'indépendance au premier plan de développement, renfermait les prémices d'une politique économique dirigée optant pour la priorité aux

⁵⁷ (Mémoire politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie)

⁵⁸ HAMIDOU R., Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

⁵⁹ IDEM

secteurs économiques les plus productifs et la primauté du secteur public sur le privé. Néanmoins, la faible rentabilité des logements libérés par les français et la rupture administrative et économique avec les institutions métropolitaines allait pousser les décideurs à établir une stratégie de développement en faveur de l'industrie la plus productrice au détriment de la construction de logement⁶⁰.

I-2-2-3 Le premier plan triennal de 1967 à 1969:

La planification, sous le régime socialiste, organisait l'économie en plans de développement. Les stratégies étaient élaborées avec une vision étatique, centralisée et planifiée, en visant des objectifs et mobilisant des moyens. Vue à l'échelle territoriale, la solution du problème de l'habitat se prétendait dans la prise en charge de la campagne. Ainsi, afin d'éviter l'exode de cette dernière, les décideurs ont mis au point la politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayat, dans l'objectif de satisfaire la demande en logement et d'assurer l'équilibre territorial.

L'augmentation des ressources financières a accéléré le volume d'investissement et a aggravé le déséquilibre dans la répartition des ressources pour le développement. A la faible part du secteur de la construction, s'ajoutent les difficultés d'approvisionnement en matériaux de construction, prolongeant, par conséquent, les délais de réalisation et reportant les réalisations sociales en matière de logement à un horizon lointain. L'inadéquation entre l'ampleur des tâches assignées aux entreprises et leur incapacité d'organisation et de maîtrise, a entraîné un alourdissement de leur gestion et la propagation des sur coûts.

Ce plan était axé autour d'un programme d'habitat rural de 100 millions de DA à exécuter dans les trois années par les officiers H.L.M, comme promoteurs immobiliers hérités de la période coloniale⁶¹.

Comme la planification et l'économie, le financement du logement était pris en charge par l'Etat. Ainsi, *(le financement de tous les programmes du plan triennal est assuré par le trésor public algérien à 100% ; des conventions ont été, ainsi, élaborées et signées entre le trésor public et les offices HLM prenant en compte l'endettement global de chaque office.*

⁶⁰ IDEM

⁶¹ Enquête sur l'habitat en Algérie. Ed DTBTP.1959. (Mémoire politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie)

Ces conventions de crédit prévoyaient des conditions de remboursement uniformes avec un taux d'intérêt de 1% à l'an sur une période maximale de 30 ans avec un différé de 5 ans, le premier remboursement par annuité se faisait en 1974)⁶².

Ce premier plan de développement est un début à d'autres plans qui donnaient au logement son rôle dans la dynamique de l'économie et sa place dans le processus de développement du pays.

I-2-2-4 Le premier plan quadriennal de 1970 à 1973:

L'option primordiale de ce plan était le fondement de bases économiques de développement, traduite par l'investissement concentré dans l'industrie lourde et l'hydrocarbure. Ceci nécessitait, la mobilisation de tous ses moyens pour lui assurer les bases d'un développement continu et rapide. (Les autorités supérieures de l'Etat par conséquent conscients que, dans ces conditions, la politique générale d'investissement ne pouvait manifestement pas faire une place importante au programme des équipements sociaux.).

Malgré cela, le volume global d'autorisation de dépenses, au titre des divers financements qui avait été arrêté initialement à 27,7 milliards de DA, était exécuté en trois plans triennaux (1967-1969)⁶³.

L'installation d'unités industrielles, à travers le territoire national et au Nord du pays, en particulier, a fait surgir des besoins en logements. Par conséquent, les entreprises industrielles sont intervenues dans la construction de logement et l'organe central a prévu, dans les programmes complémentaires, une opération intitulée (programme de l'industrie).

Le plan quadriennal a essayé d'atténuer cette pression grandissante en se proposant de fournir en moyenne 21.000 logements/an ruraux et urbains, soit 3,2 fois la cadence du plan triennal. Soit 45.000 logements urbains avec une masse totale de 1.200 millions de DA. En réalité ce programme n'a été exécuté qu'à la fin 1978 avec, seulement, 18.000 logements et à hauteur de 1.500 millions de DA.⁶⁴

⁶² Benmatti N.A, l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, 1982.

⁶³ HAMIDOU R., Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

⁶⁴ IDEM

L'objectif de ce plan était essentiellement de réunir les conditions nécessaires, telle que l'installation d'industrie d'exploitation et de traitement des matériaux de construction et l'industrialisation du bâtiment à travers la préfabrication tridimensionnelle. Ces dispositifs ont été mis en place, afin de permettre la construction de logements en quantité suffisante et de provoquer les effets d'entraînement sur les autres secteurs économiques. Par contre, l'inadaptation de ces nouvelles technologies au contexte socio-économique et l'absence d'une politique technologique précise ont conduit à l'échec du plan.

Ainsi, la précipitation dans les actions économiques les plus vitales et le manque d'expériences dans la maîtrise des problèmes de croissance, n'a pas permis d'atteindre les résultats attendus. *(Ces résultats ne peuvent être réellement obtenus qu'à long terme, lorsque sera atteint un certain niveau d'industrialisation générale et lorsque l'ensemble des conditions nécessaires au développement de l'industrialisation du bâtiment seront réunies.)*⁶⁵

I-2-2-5 Le deuxième plan quadriennal de 1974 à 1977:

Ce plan s'insérait dans la stratégie générale du pays, qui voulait assurer la transformation locale des richesses nationales et accroître leur utilisation à l'intérieur de l'économie algérienne pour supprimer, progressivement, l'extraversion du pays.

Le volume d'investissement de ce plan était nettement plus important que celui du premier, en maintenant un avantage de l'industrie au détriment des autres secteurs dans la sélection des projets d'investissements et la répartition du budget. *(En effet, en optant pour une priorité, sans lui accorder toutes les conditions de sa réussite, on remet en cause son propre choix. La priorité accordée à l'industrie au détriment des investissements sociaux s'est souvent soldée de fait par des contradictions car, par exemple, une usine réalisée à un coût souvent énorme a une efficacité affaiblie par, entre autres, la non-disponibilité de logements à proximité, parce que l'habitat n'étant pas prioritaire, les investissements dans ce domaine sont très élevés.)*⁶⁶

Pour rattraper le retard cumulé dans la construction, ce deuxième plan avait triplé les dépenses par rapport au 1^{er} plan quadriennal⁶⁷ et pris les dispositions nécessaires dans la politique, l'organisation et le financement de l'habitat, qui se concrétisaient dans :

⁶⁵ BOUHABA. M, Le logement et la construction en Algérie. « Habitat, Etat et société en Algérie ». Ed CNRS.1988

⁶⁶ Benmatti N.A, l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, 1982.

⁶⁷ HAMIDOU R., Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

- 1) L'intégration industrielle des activités liées à la construction telle que le rapprochement des lieux de production du matériel et des matériaux de construction aux chantiers et l'industrialisation du bâtiment qui a fait ses preuves dans certains pays industrialisés. Néanmoins, nous assistons, en cette période, à une nette régression du processus d'industrialisation intégrale en faveur d'un retour à la mécanisation comme les techniques de coffrages métalliques, relativement plus maîtrisés.
- 2) La préparation des structures d'accueil des opérations d'habitat, représentées par :
 - Les réserves foncières créées par les APC pour la maîtrise du foncier et sa disponibilité pour les opérations d'habitat.
 - Les PMU (plan de modernisation urbaine) et les PCD (plan communal de développement) mis en œuvre respectivement par les services des wilayas et des communes, comme cadre organisationnel aux projets d'habitat.
- 3) La collecte de l'épargne des acquéreurs de logements par la formule épargne-logement qui constitue des ressources en mesure de soutenir le financement de programmes d'habitat.

Une fois de plus, ce plan avait privilégié l'investissement dans l'habitat rural à travers l'auto-construction et les villages socialistes agricoles pour une prévision de 100.000 logements urbains et 100.000 autres ruraux. Bien que l'enveloppe des nouveaux programmes urbains soit plus élevée que celle des programmes ruraux, il n'avait été réalisé que 45.000 logements urbains contre 75.000 logements ruraux (Tableau N°1)

Cout des nouveaux programmes (MDA)	Nombre de logements		Autoris dépense (M DA) 74/77	Consomm Crédits (M DA) 74/77
	Prévus	Réalisés		
Habitat urbain 6980	100.000	45.000	5670	5200
Habitat rural 3830	100.000	75.000	2630	4300

Tableau 6: Etat des consommations et des réalisations du programme (74/77)⁶⁸

Ce déséquilibre s'explique par le faible coût du logement rural et ses procédures de réalisation plus variées allant de l'auto construction aux villages socialistes agricoles.

Dans l'urbain, le nouvel instrument d'urbanisme opérationnel, appelé (Zone d'Habitat Urbain Nouvelles) (ZHUN) ou grands ensembles collectifs, était conçu comme un outil de

⁶⁸ HAMIDOU R., Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

planification spatiale pour maîtriser la croissance de l'espace résidentiel et structurer les quartiers périphériques. Cette nouvelle procédure modelait aujourd'hui la quasi-totalité des espaces périurbains des villes algériennes. A Alger on peut citer, en exemple, la cité Sorecal I réalisé en 1971 et la cité de la tribu à Bouzereah réalisée en 1972. Entre sa codification et son application en 1975 et son abrogation en 1981, 149 ZHUN avaient été étudiées et lancées à travers le pays, mais étant donné que de multiples opérateurs y intervenaient, cette procédure n'a pas pu être assimilée à un instrument d'aménagement⁶⁹.

Parce que la crise du logement risquait de remettre en cause l'équilibre sociopolitique, jusque là remarquablement stable, les recommandations du quatrième congrès du F.L.N (Avril 1979) définissaient une politique de l'habitat basée sur l'offre de logements décents et à moindre coût. Cette politique recommandait l'attraction des revenus vers la consommation de logements et l'adaptation des loyers aux revenus des ménages.

En définitive, les décisions du pouvoir politique allaient dans le sens de la révision de la politique économique en faveur de la satisfaction prioritaire des besoins sociaux. Ce changement fondamental dans la planification faisait que les années 1978 et 1979 n'ont pas fait l'objet de plans de développement.

I-2-2-6 Le premier plan quinquennal de 1980 à 1984:

La politique de cette nouvelle décennie (80) était axée autour de la participation des collectivités locales et les promoteurs privés à la relance de la construction de logements, étant donné que *« le pouvoir central reconnaît clairement que l'Etat ne pourrait plus désormais assurer seul la charge de l'ensemble des besoins dans le domaine de l'habitat et associerait les collectivités locales et les citoyens voulant construire d'une façon individuelle ou coopérative leur logement familial. »*⁷⁰

Allant dans le sens de la réforme économique, les entreprises nationales ont été restructurées comme suit :

⁶⁹ SEMMOUD. B, Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie. Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique T2. Ed L'HARMATAN.1988.

⁷⁰ MAHI. H, « La promotion immobilière atout pour la résorption du problème du logement en Algérie » Master of arts. 93/94.

- Leur transformation en petites et moyennes entreprises pour mieux maîtriser de leur gestion, ce qui a atomisé les stocks et compliqué d'avantage le système de distribution des matériaux de construction.
- Leur transfert à l'autonomie financière et administrative en quête d'une rationalité économique, ce qui a multiplié les centres de décisions dont le contrôle échappait à l'organe central de planification.
- Le statut général du travailleur uniformisant les salaires selon les postes de travail occupés, corrigés par des primes de pénibilités et de risques.

Toutes ces mesures montraient à quel point les autorités politiques du pays s'intéressaient, désormais, à la solution du problème du logement.

Ce plan synchronisait avec une période de crise économique, caractérisée par la chute de la rente pétrolière et des recettes en devises. Cette crise qui *(a eu de lourdes conséquences sur le secteur de la construction, n'est pas la cause de la crise, mais elle a révélé les faiblesses de l'industrie nationale et les insuffisances de la politique suivie jusque là.)*.⁷¹

D'énormes ressources ont été réparties sur la construction de logement et l'octroi de prêts à la construction aux épargnants et aux coopératives immobilières. Ainsi, *« le volume global des financements accordés à l'habitat pendant la période 1979-1986 par le canal du trésor et de la CNEP (donc non compris les subventions en concours définitifs et les aides en matériaux entrant dans le cadre de l'aide à l'auto construction), soit 58,674 milliards de DA représente 4,19 fois les consommations globales de crédits de la période 1967-1978(14 milliards de Da.)*». ⁷²

C'était la première fois que *le secteur de l'habitat* occupait **la deuxième place** après l'industrie (hydrocarbures compris) dans le volume des investissements. Malgré cela, la construction n'a été que d'un apport modeste par rapport à l'importance des besoins et le TOL en 1984 a dépassé 8⁷³. En effet, de 700.000 logements publics et privés, urbains et ruraux, prévus, il n'a été réalisé que 407.000 logements, soit 60%.

Avec ces prémices d'accès à l'économie de marché, l'Etat commençait à se désengager, en partie, du financement du logement, toutes catégories confondues.

⁷¹ LAGHRIB. B, « Logement en question-sortir de la crise. »,1990.

⁷² HAMIDOU R., Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

⁷³ BOUHABA. M, Le logement et la construction en Algérie. « Habitat, Etat et société en Algérie ». Ed CNRS.1988

I-2-2-7 Le deuxième plan quinquennal de 1985 à 1989:

Comme suite au plan précédent, celui-ci développait la promotion immobilière, la vente des logements bien de l'Etat et l'encouragement de l'accession à la propriété privée. Au moment où l'Etat ne pouvait plus prendre en charge l'intégralité des besoins en logement, l'objectif était de faire participer les citoyens et les entreprises privées à l'effort de construction.

La loi N°86-07 du 04 Mars 1986 était élaborée dans la même logique de mobiliser les ressources financières des divers promoteurs par l'élargissement et la diversification de l'investissement dans le domaine de l'habitat. En effet, *(à un retrait progressif de l'Etat, devait donc être entrepris, le lancement massif de la promotion immobilière tant publique que privée, la participation du citoyen à la prise en charge de la réalisation de son logement, l'encouragement de l'épargne par le transfert de logements sociaux en promotionnels (1987 et 1989) et l'arrêt de l'intervention des entreprises étrangères et la prise en charge des programmes inscrits par l'outil national⁷⁴)* par conséquent, *(l'Etat lance alors des réformes pour se désengager de la gestion directe de certains secteurs et promouvoir une politique économique, c'est-à-dire une rentabilisation des entreprises et enfin de compte une régulation de l'économie de marché.)⁷⁵*

Ce n'est qu'après cette loi qu'on commençait à faire la distinction entre le logement promotionnel réalisé par des organismes publics ou privé dans le cadre de la promotion immobilière et le logement social locatif urbain réalisé par les collectivités locales et l'OPGI avec des subventions de l'état par le biais du trésor public et la CNEP. Les décideurs ont mis au point le programme de résorption de l'habitat précaire (RHP) pour faire face au problème de la prolifération des bidonvilles aux abords des grandes villes.

Si au cours de la première étape, le secteur de la construction a été concurrencé par le programme de l'industrialisation, dans cette période *(les programmes de l'hydraulique, des équipements collectif et de l'infrastructure économique occupent une place plus importante que celle du logement, c'est-à-dire 27% du programmes global*

⁷⁴ « Mutations » Revue N°5 octobre 1993.

⁷⁵ MAHI. H, «La promotion immobilière atout pour la résorption du problème du logement en Algérie » Master of arts. 93/94.

d'investissements du deuxième plan quinquennal)⁷⁶. Un secteur, grand consommateur de matériaux de construction qui a entretenu des tensions sur le marché national.

La baisse des ressources financières globales du pays a amené les autorités à diminuer les crédits alloués annuellement à l'habitat. Ainsi la consommation des crédits est passée de 9,5 milliards de dinars en 1986 à 3,9 milliards de dinars en 1989, en plus de la dévaluation du dinar. La situation financière critique du trésor public a obligé l'Etat à chercher d'autres ressources pour financer le logement et réfléchir à des procédures adéquates pour améliorer l'état quantitatif et qualitatif de l'habitat en Algérie.

I-2-2-8 La période de 1990 à 1998:

La crise qui a aggravé davantage le problème du logement, a obligé les autorités à adopté une nouvelle politique qui s'est traduite dès **1996**, par une approche de financement du logement, où l'Etat **régulateur** doit, se substituer progressivement à l'Etat **opérateur** et **monopolistique**. Ceci, étant donné que *(la crise du logement constitue dans notre pays, avec le chômage, la principale source de préoccupation et mécontentement populaire allant jusqu'à menacer la cohésion de la société)*⁷⁷

Cette nouvelle politique vise à développer et diversifier des segments d'offre de logements pour les adapter aux niveaux de revenus des ménages.

Un programme d'aide à l'accession à la propriété était mis en œuvre en 1992 et 25.000 aides, à destination des couches sociales à faibles et moyens revenus, étaient octroyées par le trésor public à travers la CNL (Caisse Nationale du Logement) avec une enveloppe de 1350 milliards de DA. *(la CNL est venue donc pour alléger d'un côté les dépenses de l'Etat dans ce domaine et de l'autre, aider les citoyens à bas et moyens revenus à acquérir des logements décents.)*⁷⁸. L'Etat, pour donner plus de liberté au secteur privé d'investir dans l'immobilier en général et dans l'habitat en particulier, avait révisé la loi 86-07 du 04 Mars 1986 sur la promotion immobilière. Il a promulgué à la place le décret législatif N° 93-03 du 1^{er} Mars 1993 qui levait les entraves aux promoteurs privés et réorganisait les

⁷⁶ BOUHABA. M, Le logement et la construction en Algérie. « Habitat, Etat et société en Algérie ». Ed CNRS.1988 p63.

⁷⁷ MAHI. H, «La promotion immobilière atout pour la résorption du problème du logement en Algérie » Master of arts. 93/94.

⁷⁸ M. Harrat directeur de la CNL.

rôles, les droits et les devoirs des différents partenaires, bailleurs et locataires, promoteurs et acquéreurs.

« La loi de finance 1993 a donné une subvention de 8,7 milliards de DA pour un programme de 250.000 logts /an. Le programme de 1993 était comme suit :

- 130.000 milliard de DA à réaliser.
- 28,8 milliards de DA en concours temporaires (prêt garanti par le trésor public).
- 7,8 milliards de DA en concours définitif (financés sur fond du trésor non remboursables⁷⁹ »).

L'autre démarche adoptée a consisté à identifier les sites potentiels pouvant accueillir de nouvelles villes et ce, en collaboration avec le département de l'aménagement du territoire. Ces nouvelles villes serviraient à faire face à la forte demande de logements recensée particulièrement dans les grandes métropoles.

I-2-2-9 Période 1999-2004 (plan quinquennal) :

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

Création d'un observatoire de l'habitat du contrôle de l'urbanisme et la qualité du cadre bâti. Plusieurs mesures ont été prises pour atteindre les objectifs assignés :

a) Développement de la promotion :

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

- Accélération des études et approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- Etablissement du plan local de l'habitat (PLH) qui définit les besoins en assiettes foncières et le nombre de logements.
- La promotion des marchés fonciers locaux.
- la reconstitution des réserves foncières de l'Etat.

⁷⁹ « ALGER REPUBLICAIN » du 07/02/1993.

- Equipement et viabilisation des terrains à bâtir tant par les promoteurs publics que privés.
- Mise en place d'un système d'accès au financement bancaire pour l'acquisition et l'aménagement des terrains d'assiette.

b) Développement de la promotion du logement :

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

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

- Logement rural.
- Logement social locatif.
- Logement social participatif.
- Logement en location vente.
- Logement promotionnel.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux.

c) Encouragement du marché locatif :

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

- L'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- L'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- La réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs.
- L'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.

- La révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur – locataire sécurisant d'avantage le bailleur.
- L'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

d) Aides aux accédants à la propriété :

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

Ces aides sont fournies à travers :

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

e) Reformes institutionnelles du financement du logement :

Cette réforme est axée notamment sur :

1/ Le recentrage des activités de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) à travers la restructuration de son activité de financement du logement public locatif à la caisse nationale du logement (CNL) qui sera chargée d'assurer l'achèvement des programmes sociaux en cours, la CNEP se verra donc confiée la mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui auront souscrit à un plan d'épargne logement.

2/ Le recentrage des activités de la CNL à qui incombera alors notamment la gestion des aides à la demande tant pour la location APL que pour l'accession à la propriété (aides frontales) que celle destinées éventuellement au promoteur pour la relance du marché locatif.

3/ la mise en place d'installations financières spécialisées permettant d'assurer l'allocation de crédits acquéreurs et promoteurs d'une part et d'autre part de réduire les risques de pénuries de liquidités des institutions prêteuses la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie.

L'intervention de la CNL s'est effectuée tout d'abord par le biais d'aide à la réhabilitation et à la reconstruction à la suite du séisme qui a touché le centre du pays en Mai 2003. « Dans ce cadre, la CNL a versé environ de 101.000 aides individuelles directes et près de 150.000 aides pour le logement collectif. Le bilan de cette opération révèle un montant total d'aides versées légèrement supérieur à 54 milliards de DA, au niveau principalement des wilayates de Boumerdès, Alger et Tizi ousou. »⁸⁰

Désignation	Nombre de logements réalisés (1999-2003)
Logement public locatif	234.594
Logement social participatif	246.772
Habitat rural	-
Location vente (AADL+ CNEP)	-
Autres (promotionnel)	53.791
Auto construction	158.692
TOTAL	693.849

La crise du logement a été des années durant le souci majeur qui a hanté le quotidien de millions d'Algériens. Il faut rendre justice ici au chef de l'Etat, d'avoir répondu aux appels de détresse de larges franges de la population, notamment les plus démunies dès 1999, en inscrivant le logement comme une priorité dans son programme d'action. Les chiffres sont édifiants. « Durant la période 1999-2004, ce sont 693 280 de logements qui ont été livrés, relevant des différents programmes (public locatif, habitat rural, logement social participatif) qui ont été livrés. »⁸¹

I-2-2-10 Période 2005-2009 :

La politique de l'habitat mise en œuvre par le gouvernement s'inscrit dans une démarche cohérente et intégrée visant à réduire le déficit de logement que connaît notre pays et, à cet effet, l'Etat algérien consacre une part importante de ses ressources financières à la réalisation de nouveaux logements. Les chiffres disponibles sont, à cet égard,

⁸⁰ Interview de DJAMA. N Directeur général de la CNL. Mars 2009. « Financement du logement Un effort financier massif de l'Etat ». « La revue de l'habitat ». 74 pp , page : 37

⁸¹ Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme « La revue de l'habitat » N° 03 Mars 2009.

particulièrement éloquents. « A ce titre le budget affecté aux différents programme pour la période quinquennale de 2005 à 2009 est estimé à plus de **1.000 milliards de dinars**, soit près de 16 milliards de dollars, et en incluant les opérations d'aménagement urbain, l'Etat aura consacré une enveloppe globale de près de **20 milliards** de dollars pour le financement de l'habitat ». ⁸²

Les enveloppes financières mobilisées pour le secteur atteignent ainsi un niveau record, jamais égalé dans l'histoire du pays. Ces financements exceptionnels correspondent à l'ampleur du défi de la réalisation d'un million de logements, inscrit dans le programme du chef de l'Etat. Il faut rappeler ici, qu'à l'initiative, ce programme a connu une évolution notable de plus de 45%.

« De 1.034.000 logements inscrits au début du quinquennal, c'est la réalisation de près de 1.400.000 logements qui est désormais attendue avec l'adjonction des programmes complémentaires affectés au profit des régions du Sud et des Hauts Plateaux, ainsi que des quotas supplémentaires destinés à la résorption progressive de l'habitat précaire. » ⁸³

➤ Exécution du programme quinquennal : L'exécution du programme quinquennal de logements qui totalise plus de **1.400.000** unités (y compris tous les programmes complémentaires), se présente comme suit :

- Total des logements réalisés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 30 juin 2008 : plus de 700.000 unités.
- Total des logements lancés en chantiers depuis le 1^{er} janvier 2005 : 1.055.000 unités (dont 583.000 réceptionnés).
- Total des logements en instances de lancement : 342.000 unités. Beaucoup de ces logements ont été inscrits en 2006 et 2007 au titre des programmes complémentaires. En outre, le non- lancement de ces logements est également le fait du manque d'assiettes foncières ainsi que de la saturation de l'outil de réalisation. ⁸⁴

⁸² Nouredine. M, Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme «civisme et sauvegarde du patrimoine immobilier » *La revue de l'habitat* N°02 Novembre 2008 page 3.

⁸³ IDEM

⁸⁴ « Bilan d'étape dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme » la revue de l'habitat N°02 Novembre 2008 page 11.



Figure 1: logements livrés depuis 2004 à 2008 (Source : La Revue de l'Habitat 03 - Mars 2009 p33)

Le Président de la République Abdlaziz Bouteflika a également instruit le gouvernement de mettre en place, avec la participation des banques, les mécanismes à même de renforcer la participation des citoyens ayant un revenu à la satisfaction de leur besoin de logement, en soulignant :

« *Le logement public locatif devra être, à l'avenir, de plus en plus réservé aux seuls citoyens qui sont dans une incapacité avérée de se loger par leur propres moyens. A ce titre, nous devons faciliter l'accès à la propriété en location-vente financés par l'Etat pour les citoyens souhaitant payer cash à condition que la propriété soit incessible pendant une période définie.* ».

Programme segments	Programme quinquennal	Program me complet. Sud	Programme complet hauts plateaux	Programme pour la résorption de l'habitat précaire	Autres programme s spécifiques	Total
Logts LSL	239.412	11.700	16.500	29.545	14.733	311.890
Logts LSP	233.733	9.707	18.000	0	0	261.440
Habitat rural	394.238	40.593	63.3000	0	12.565	510.696
Location vente	129.115	0	0	0	0	129.115
Logts promotionnels	38.068	0	0	0	0	38.068
Total	1.034.566	62.000	97.800	29.545	27.298	1.251.209

Tableau 7: Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal (2005-2009) (source : MHUV)

En pourcentage :

Programme segments	Programme quinquennal	Programme complet. Sud	Programme complet hauts plateaux	Programme pour la résorption de l'habitat précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Logts LSL	23,94%	18.87%	16.87%	100%	53,97%	24,93%
Logts LSP	22,59%	15,66%	18,40%	0,00%	0,00%	20,89%
Habitat rural	38,11%	65,47%	64,72%	0,00%	46,03%	10,32%
Location vente	12,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,32%
Logts promotionnels	3,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,04%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tableau 8 : statistiques des programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal (2005-2009) (source MHUV):

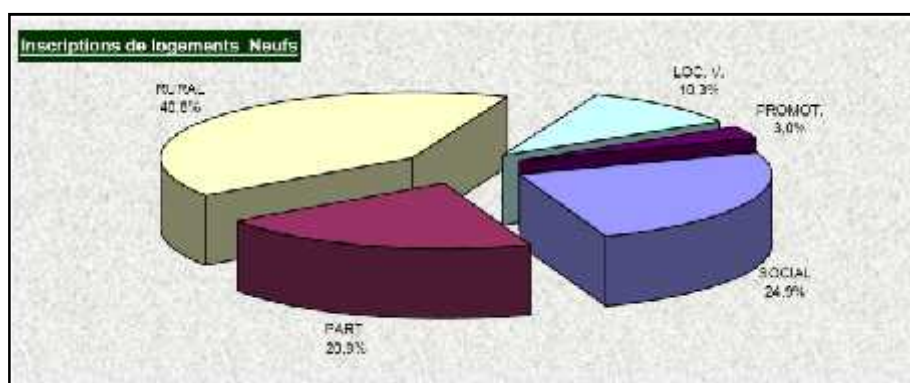


Figure 2: statistiques des programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal (source MHUV)

Après la lecture de ces données on peut retirer les remarques suivantes : L'état a consacré 40.82 % du logement programmés (habitat rural) pour une population qui représente 13% de la population totale. Contre 59.18% (logements sociale, participatif, promotionnel, location-vente) pour une population qui représente 87% de la population totale.

- Résorption de l'habitat précaire : S'agissant de la résorption de l'habitat précaire, le bilan est le suivant :

- Au niveau national, hors wilaya d'Alger, il a été procédé à l'inscription de plus de 164.000 logements publics locatifs (dont 70.000 ont été notifiés en 2008).
 - Pour la wilaya d'Alger, il a été retenu en 2008, la réalisation de 30.000 logements publics locatifs.⁸⁵
- Règles générales :

En matière d'urbanisme, les constats sont les suivants :

- En ce qui concerne les Plans Directeurs d'Aménagement Urbain (PDAU), qui existent déjà au niveau de l'ensemble des communes du pays, 907 communes ont engagé leur révision, en vue d'étendre leurs périmètres d'urbanisation et les adapter ainsi à l'évolution des besoins.
- En ce qui concerne les Plans d'Occupation des Sols (POS), sur les 12.000 requis à travers le pays, seuls 4400 environ ont été achevés par les communes, soit 28% l'année 2008.
- En matière d'amélioration urbaine, les directives fermes émises par le chef de l'Etat, à l'occasion de ses visites de travail sur le terrain, ont conduit durant la période 2005 à 2008 à l'inscription de 300 milliards de dinars pour la correction des lacunes constatées au niveau de près de 7500 sites.
- Environ 200 milliards de dinars sont destinés à la résorption des déficits en matière de voiries et réseaux divers. Cependant, la réalisation de ce programme n'évolue pas au rythme attendu, du fait du déficit, en moyens et encadrement requis.⁸⁶

Le chef de l'Etat a invité le secteur concerné et l'ensemble du gouvernement à accéléré le lancement et l'achèvement de la partie restante de ce programme, en veillant à réunir les conditions requises, par la libération des assiettes foncières, la mobilisation des entreprises nationales et la levée de toutes les entraves procédurales. Dans le même temps, le Chef de l'Etat a décidé de relever de 500.000 DA à 700.000DA, le montant de l'aide de l'Etat accordée aux citoyens éligibles au logement social participatif et à l'habitat rural, ainsi que le seuil maximal des revenus mensuels des ménages éligibles à ces aides publiques de 60.000 DA à 72.000DA.

⁸⁵ IDEM

⁸⁶ « Bilan d'étape dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme » *La revue de l'habitat* N°02 Novembre 2008 page 12.

I-2-2-11 Période 2010-2014 :

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 ».*⁸⁷

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

L'envergure exceptionnelle de ce programme traduit clairement la volonté de l'Etat de poursuivre l'effort de production de logements. Sa réalisation sera soutenue par de nouvelles mesures d'incitation à l'accès au logement et à la promotion immobilière.

L'exécution de ce programme sera accompagnée par une série d'actions visant à consolider le processus d'amélioration de la qualité des constructions, où des progrès palpables sont déjà enregistrés tant au niveau technique qu'au niveau architectural et urbanistique.

Dans le domaine de l'urbanisme, il s'agira de poursuivre durant la période 2010-2014 :

- le processus de révision de 470 PDAU ;
- l'élaboration des études de POS et le lancement de 2 885 études y afférentes ;
- la poursuite de la mise en œuvre des opérations d'amélioration urbaine ;

⁸⁷ Revue : la revue de l'habitat N°06 Janvier 2011 page 03.

CONCLUSION :

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

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

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

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

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

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

- L'absence d'une stratégie claire et prévoyante.
- Inexistence de données fiables sur les besoins et l'état des réalisations.
- Le trop plein de textes réglementaires qui ne trouvent pas leur application sur le terrain.

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

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

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

De cela, on constate que la politique de l'habitat en Algérie est orientée principalement vers la production massive de logements avec l'objectif d'atteindre des résultats d'ordre quantitatif, donne "peu" de considération aux standards de base, surtout ceux liés à la qualité du bâti, reste confrontée à un certain nombre de problèmes dont la qualité du cadre de vie, du foncier, et des questions techniques de production de logements.

Chapitre II:

**La qualité résidentielle et les modes de
production de logement collectif en Algérie.**

Chapitre II :

LA QUALITE RESIDENTIELLE ET LES MODES DE PRODUCTION DE LOGEMENT COLLECTIF EN ALGERIE.

INTRODUCTION :

La qualité résidentielle est une notion à caractère évolutif. Au fur et à mesure de l'avancement d'une société et de son développement économique, les exigences et les perceptions à l'égard des conditions d'habitation changent également. Cette notion a toujours occupé une place centrale dans les buts poursuivis par les organismes publics voués à l'habitation. En tant que finalité sociale, elle est une dimension primordiale du besoin de logements, reliée aux besoins fondamentaux de santé et de sécurité, de même qu'à une exigence d'équité.

Ainsi, on note qu'au cours des dernières décennies l'Algérie et après sa bataille du quantitatif qui semble être gagnée avec le lancement d'un programme de 2 millions de logements durant les deux derniers plans quinquennaux, reste à décerner la part accordée à « la qualité du logement » dans ce vaste programme lancé afin d'atténuer la crise sans cesse croissante et qui constitue un investissement assez lourd du point de vue financier de l'Etat et où la marge d'erreur n'est pas tolérée.

Cette partie du document fait état des notions fondamentales qui sont en cause, en faisant ressortir particulièrement le caractère évolutif et complexe du concept de qualité résidentielle, les principales difficultés méthodologiques à surmonter dans la connaissance et la mesure de cette qualité en Algérie. Et aussi de préciser les nouveaux modes de production de logements entamés par l'Etat algérienne comme solution pour endiguer le très grave problème de la qualité du logement d'autant plus qu'il est établi une relation entre l'absence de logement adéquats et épidémies, criminalité et troubles sociaux.

II-1 La qualité comme un vecteur de vie dans la production du logement :

II-1-1 Définition de la notion de qualité :

Parler de qualité n'est pas chose aisée par les temps présents. Ce terme est largement utilisé dans le langage courant est très ambigu et paraît obéir à la subjectivité. Dans le langage scientifique il est utilisé et défini et peut même être quantifié selon des normes fixées par la discipline en question.

Selon le dictionnaire **CNRTL**¹ le mot qualité est défini comme :

- ✓ « *Caractéristique de nature, bonne ou mauvaise, d'une chose ou d'une personne.* »
Synon : « *Attribut, caractère, essence, état, nature, propriété.* »
- ✓ Qualité de l'environnement : « *État de l'environnement évalué en fonction de ses effets sur les êtres vivants et les biens* » (Envir. 1976).
- ✓ Qualité de la vie : « *Formule (souvent à caractère de propagande) qui exprime l'aspiration (surtout des populations urbaines) à une société dans laquelle la course à la production et à la consommation maximale feraient place à la recherche d'une vie plus détendue grâce à un meilleur aménagement des conditions et des temps de travail et de loisir, à l'élimination des nuisances, etc.* » (Gilb. 1980).

La norme internationale **ISO² 9000**, qui régit la démarche qualité, définit le terme qualité comme étant : "L'aptitude d'un produit ou d'un service à satisfaire, au moindre coût et dans les moindres délais les besoins des utilisateurs. »³ (ISO 9000 1982)

Puis, la définition de la qualité s'est développée par la même organisation pour désigner : "Un ensemble de caractéristiques d'une entité qui lui confère l'aptitude à satisfaire des besoins exprimés ou implicites".⁴ (ISO 9000 1994) Elle entend par entité "une entreprise, un produit ou un projet".

La qualité est d'abord un souci pour le maître d'ouvrage et pour le consommateur final, c'est aussi un facteur de **productivité**, de **compétitivité** et de **progrès humain**. Par ailleurs, la non-qualité coûte plus cher que la qualité et la qualité est binaire (0 ou 1, vrai ou faux).

¹ Dictionnaire de Centre National de Ressource Textuelle et lexicales
<http://www.cnrtl.fr/lexicographie/qualit%C3%A9> consulté le 10/05/2014

² ISO : Organisme international de normalisation.

³ Définition de la qualité in site sur URL : <http://www.agrojob.com/dictionnaire/définition-qualité-2607.html>

⁴ M. Djilali Amrou. Mai 2010. « *L'architecte doit être un bon pédagogue.* » La revue de l'habitat. 74, page : 41

De ce que précède, on retient que la définition générale de la notion de qualité s'apparente à la performance et à la capacité d'une entité à répondre ou à satisfaire aux besoins de leur utilisateur.

II-1-2 Définition et mesure de la qualité résidentielle :

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

Le critère de qualité en architecture est ambigu et complexe. Plusieurs problématiques se posent autour de ce thème. « *Habiter dans un sens qualitatif est une caractéristique fondamentale de l'homme ... C'est avant tout à travers l'identification avec un lieu que la vie se voue à un type d'existence particulier...* » [Schultz, 1985.p12]. Donc il est plus que souhaitable de parler de qualité et de la chercher à travers tout ce qu'entreprend l'homme et entre autre à travers l'acte de bâtir, d'aménager des lieux de vie, avec toute leur signification.

La qualité résidentielle est une notion complexe, *contextuelle* et *évolutive*⁵ qui s'est élargie progressivement à tous les attributs du logement ainsi qu'à toutes les dimensions de l'habitat. La recherche de cette qualité représente à la fois une finalité sociale liée aux besoins fondamentaux des ménages et un critère économique de performance et de progrès pour l'industrie de l'habitation.

L'étude distingue par les termes *adéquation* et *qualité générale*⁶ deux dimensions déterminant la portée de l'évaluation de la qualité de l'habitat. Le terme d'*adéquation* du logement, à portée plus restreinte, s'applique aux exigences de base ou aux principes normatifs définissant ce qu'est un logement convenable dans une société donnée. La *qualité générale* du logement ou de l'habitat est une notion plus englobant, correspondant à des critères beaucoup plus nombreux et diversifiés, suivant l'évolution des attentes et des préoccupations de ménages au fil du temps.

⁵ www.shq.gouv.qc.ca

⁶ IDEM

Pour certain auteur la qualité résidentielle évoque la notion d'habitabilité comme le confirme Da Cunha De Antonio : « *la qualité résidentielle est liée à la notion d'habitabilité des espaces urbains.* »⁷ Qui désigne la capacité d'un secteur à offrir des conditions favorables pour qu'il soit un lieu agréable à vivre et à habiter.

En somme, la notion de ce qu'est un «*bon logement*» ou encore un «*logement convenable*» n'est pas statique et définie une fois pour toutes, mais bien sujette à l'évolution, ainsi qu'à des conceptions et à des habitudes de vie qui peuvent être très différenciées.

II-1-3 Pourquoi et comment mesurer la qualité résidentielle ?

Afin de pouvoir apprécier les progrès ou les changements qui s'accomplissent en matière d'amélioration de l'habitat, on doit disposer d'instruments permettant de caractériser les aspects qualitatifs pertinents et ce, de façon à pouvoir les comparer dans le temps et dans l'espace. D'où l'intérêt soutenu et croissant qui se manifeste, ici et ailleurs, pour la mesure et les critères de la qualité résidentielle.

En effet, malgré la difficulté reconnue de cet exercice, une mesure qualitative est indispensable notamment pour pouvoir vérifier si les progrès réalisés en matière de logement, dans une société donnée, ne sont pas seulement quantitatifs, mais s'accompagnent d'un niveau de qualité adéquat des habitations construites ou rénovées à l'intention de la majorité des ménages. En d'autres termes, il s'agit de pouvoir s'assurer que l'amélioration de l'accessibilité au logement ne soit pas obtenue au prix d'une diminution de la qualité résidentielle.

Nombreux sont les intervenants susceptibles de s'intéresser à cette mesure.

Les pouvoirs publics en général voudront se servir d'indicateurs de la qualité des logements surtout pour estimer les besoins d'habitation, élaborer et évaluer les politiques et les programmes dans ce domaine, établir des critères d'accès aux programmes et fonder des exigences réglementaires d'habitabilité. Ils rechercheront par ailleurs, de façon plus large, des indicateurs de la qualité du cadre de vie, afin de tenter de mesurer l'effet des différentes politiques touchant l'environnement des milieux habités. Les acteurs privés, pour leur part, s'intéresseront aux données et aux indices révélant les attentes et les préférences des consommateurs d'habitation, les tendances touchant l'évolution de la demande, l'importance

⁷ Da Cunha De Antonio Guinand Sandra, 2014, extrait de l'ouvrage : « Qualité urbaine, justice spatiale et projet »

relative des aspects qualitatifs recherchés et leurs rapports avec les valeurs marchandes, les critères de performance qualitative pertinents à ce secteur, etc.

Or, quelle que soit l'approche adoptée, la tâche de mesurer la qualité de l'habitat, même en se limitant au logement, est une tâche difficile pour laquelle il n'existe pas de recette universelle, ni de méthodologie uniformément reconnue. Ce n'est pas faute d'intérêt ou d'efforts, puisqu'on a pu constater l'existence, au cours des dernières années, de plusieurs démarches d'organismes internationaux visant à rapprocher les concepts et les critères établis dans différents pays.

Parmi ces démarches, certaines ont une portée générale, comme celle du Conseil international du bâtiment pour la recherche, l'étude et la documentation (CIB) qui a tenu, en 1989, un congrès international sur le thème «*La qualité pour les usagers du bâtiment à travers le monde*».⁸ Mentionnons également celle de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies qui a tenu à Copenhague, en 1988, un séminaire international sur l'évaluation de la qualité du logement, lequel a fait ressortir la grande diversité des approches et des méthodes utilisées dans divers pays (Nations Unies 1986). D'autres organismes, dont l'Union internationale des organismes familiaux associée à la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires (UIOF, FIHUAT et CECODHAS 1990), ainsi que l'Organisation mondiale de la santé (Organisation mondiale de la santé 1989), ont mis au point des ensembles de critères qui s'apparentent davantage à des exigences de base.

II-1-4 Les critères d'évaluation de la qualité d'habitat :

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

Un premier groupe se rattache aux attributs propres du logement et de l'immeuble résidentiel. Il s'agit d'abord des éléments associés à **la notion d'adéquation** (salubrité, sécurité, stabilité de l'immeuble) ainsi que des éléments essentiels du **confort** (bon fonctionnement des équipements, tranquillité, éclairage, etc.). Dans ce même groupe viennent ensuite les éléments liés à une définition plus large de la qualité : la commodité de l'agencement intérieur, la durabilité du logement et sa flexibilité par rapport aux changements

⁸ Jacques, T. Mars 2003. « *L'habitat en bref* ». Société d'habitation du Québec.

de vie, la bonne apparence et l'agrément des lieux (le terrain, l'immeuble et ses prolongements).

Un second groupe d'élément renvoie à *l'environnement du logement*, soit les attraits du voisinage (bon état du milieu immédiat, accès aux services de proximité et aux espaces verts) et les avantages de l'emplacement par rapport au milieu plus large : lieux d'emploi, équipements communautaires et régionaux, etc.⁹

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 adéquates.
	▪ 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.

⁹ Jacques, T. Mars 2003. « *L'habitat en bref* ». Société d'habitation du Québec.

	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.

Tableau 9: Eléments d'une définition de la qualité de l'habitat¹⁰**II-1-5 Les facteurs et mesures de la qualité de l'habitat :**

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

Parmi ces facteurs, il convient de distinguer :

1. Ceux qui président à **la production du logement** à son origine et qui, pour la plupart, demeureront déterminants quant à sa qualité :
 - La Conception architecturale ;
 - L'implantation ;
 - Qualité de la construction ;
 - Adaptabilité ;
 - Choix judicieux des composantes et des équipements ;
2. Ceux qui interviennent dans **le maintien de la qualité du logement** – intensité et modalités d'usage, obsolescence, détériorations et leurs remèdes que sont l'entretien, les réparations et les améliorations effectuées ;
3. Ceux qui conditionnent **l'évolution du milieu avoisinant**, incluant les nombreux facteurs environnementaux, d'ordre biophysique ;

¹⁰ Jacques, T. Septembre 1995. « *La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec* ». Société d'habitation du Québec. 111 pages ; page7.

On peut agir de diverses façons sur ces facteurs dans le but de contribuer à l'amélioration de l'habitat. De manière très générale, la normalisation du bâtiment, la surveillance des activités de la construction, le soutien à l'innovation technologique dans ce secteur sont autant de grands domaines d'intervention susceptibles d'influencer en ce sens la production de l'habitat.

L'ensemble des mesures de contrôle de la qualité de l'environnement de même que les actions qui touchent l'ensemble des infrastructures et des équipements du milieu local constituent, par ailleurs, les vastes domaines d'intervention affectant l'environnement du logement.

II-1-6 L'impact d'habitat sur la qualité du cadre urbain :

La dégradation des espaces urbains et de la qualité du cadre bâti dans lequel vit le citoyen, au delà du déséquilibre offre-demande de logements, constituent le fil conducteur d'un essai de recherche des causes et de clarification d'une problématique de cette question complexe alliant des variables d'horizontalité (**territoire, institutions, sociétés**) et des variables de verticalité (**financements, programmations, moyens de réalisation**); question complexe aussi à travers les relations entre trois politiques : *La politique de l'Habitat, la politique de la ville et la politique de logement.*¹¹

D'après les différentes définitions de l'habitat on constate que l'habitat n'est pas uniquement l'hébergement (logement), c'est aussi et surtout **la production cohérente d'espaces de vie** : emplois, prestations de services publics, convivialité sociale; c'est **le cadre d'insertion et d'ancrage physique, économique et social des villes.**

La ville étant régie par une cohérence plurifonctionnelle, ne peut et souvent, ne doit pas constituer la réponse immédiate à la demande en logements ; cela confirme le constat qualitatif actuel, à savoir que la production de logements ne crée pas la ville, lorsque cette même production perturbe cette cohérence en entraînant des dysfonctionnements et en détériorant les conditions de vie des citoyens.

*« La ville, territoire structuré vivant, se fonde, en effet sur des milieux humains et des milieux physiques, impliquant l'assemblage de plusieurs fonctions qualificatives ayant existé ou projetées. »*¹²

¹¹ BENABBAS. S. « Rapport sur le Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat » 2011.

¹² IDEM

II-2 La qualité d'habitat En Algérie :

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

II-2-1 La qualité un challenge d'envergure:

La recherche de la qualité a déjà constitué un objectif durant le plan quinquennal 2005-2009. Les efforts consentis se sont traduits par une nette amélioration du niveau de la qualité des logements et des équipements produits. Ce décollage qualitatif sera poursuivi et amplifié pendant le plan 2010-2014.¹³

C'est en application du programme du chef de l'Etat et de ses directives qu'une démarche méthodique est mise en œuvre en vue de promouvoir une meilleure qualité du cadre bâti.

Cette démarche 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.

Il y a lieu de citer, dans ce cadre, *la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme* qui précise notamment que le projet architectural comprend des plans et des documents renseignant sur l'implantation des ouvrages, leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs qui mettent en relief les spécificités locales et civilisationnelles de la société algérienne.

Quant à *la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de conformité des constructions et leur achèvement*, elle vise parmi ses objectifs la promotion d'un cadre bâti esthétique et

¹³ La revue de l'habitat N°5 Mai 2010

harmonieusement aménagé¹⁴. Sur un autre chapitre et dans le même cadre, d'autres textes sont en voie de finalisation, qui va contribuer à une meilleure approche de la qualité, ils portent notamment sur la maîtrise d'œuvre en architecture et en urbanisme, la maîtrise d'ouvrage et la promotion immobilière.

La question de la qualité d'habitat en Algérie doit être appréhendée selon trois échelles¹⁵ :

1) Les études d'urbanisme :

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. 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.

2) Etude architecturale :

La qualité de l'habitat est aussi, et avant tout, une question d'étude architecturale. Les bureaux d'études sont tenus de devenir pluridisciplinaires pour permettre de mieux maîtriser l'ingénierie et la conception dans l'acte de bâtir.

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

3) Choix des entreprises :

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

¹⁴ L'article 12 de la loi du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

¹⁵ La Revue de l'habitat Mai 2010

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. 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.

II-2-2 Les bases réglementaires de la qualité dans la construction de logement :

Les études, recherches et expérimentations dans le domaine du bâtiment se multiplient par ailleurs, depuis plusieurs années et ont montré que la durabilité et la protection contre les aléas naturels des biens et des vies humaines doivent passer inévitablement par la conjugaison logique des différentes actions suivantes doivent être simultanément respectées.

La qualité de la construction est bâtie sur une base triangulaire composée des trois (03) critères, à savoir un **choix de terrain** adapté à l'ouvrage, **une conception** et une étude conformes à la réglementation technique de la construction en vigueur et **une exécution des travaux** en conformité aux règles de l'art.

Il est évident que l'équilibre de cet "édifice" appelé "**qualité**" ne peut être stable que si les trois points constituant la base d'appui sont simultanément stables. L'équilibre de l'édifice est ainsi rompu lorsque l'équilibre de l'un au moins des points d'appui est rompu. *« En fait, ces trois critères constituent des entités reliées entre elles par le symbole logique "**et**" dont le résultat ne peut être vrai (=1) que dans le seul cas où les trois entités sont vraies (=1), il suffit qu'une seule des entités soit fausse (=0) pour que le résultat soit faux (=0). »*¹⁶

 **A et B et C = 1 si A=1 et B=1 et C=1**

 **A et B et C = 0 si A ou B ou C = 0**

¹⁶ AFRA, H. « La démarche qualité dans la construction » la revue de l'habitat N°05 Mai 2010pp74 page : 32.

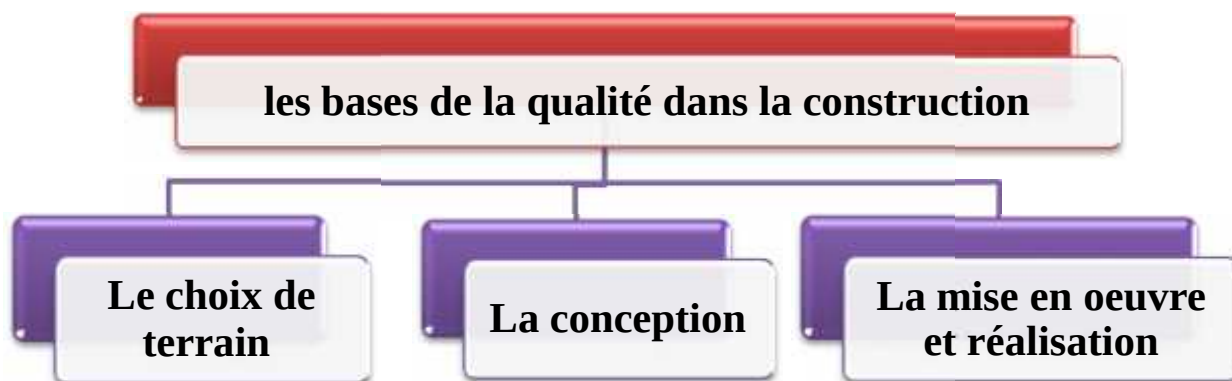


Figure 3: Les bases de la qualité dans la construction de logement (fait par l'auteur)

Chacune de ces trois (03) entités est composée de plusieurs sous-entités reliées aussi entre elles par le même symbole logique “et”.

II-2-2-1 Le choix de terrain :

Le choix de terrain doit se faire en tenant compte des textes réglementaires suivants :

- La **loi n° 90 –29** du 1er décembre 1990 relative à l’aménagement et l’urbanisme, modifiée et complétée par la **loi 04-05** du 14 août 2004 (environnement, protection du littoral, atténuation des risques naturels et technologiques) ;
- La **loi n° 04-20** du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable (article 19, zones de failles sismiques actives, terrain à risque géologique, terrains inondables, lits d’oued, l’aval des barrages...)
- Le **décret exécutif n° 05- 317** du 10 septembre 2005 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91- 177 du 28 mai 1991, fixant les procédures d’élaboration et d’approbation des PDAU (zones et terrains exposés aux risques naturels et technologiques)
- Le **décret exécutif 05-318** du 10 septembre 2005 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures d’élaboration et d’approbation des POS.

a) Le choix du site :

Le choix du site d’implantation de l’ouvrage doit se faire en évitant :

- La présence de failles reconnues actives;
- Les zones suspectes de liquéfaction ;
- Les terrains instables ;
- La topographie superficielle accidentée ;
- La présence d’alluvions, la présence de formations géologiques différentes.

b) Les reconnaissances et études de sol :

Les études de sol sont obligatoires pour les ouvrages d'importance moyenne ou plus, implantés en zones de sismicité moyenne à élevée. Ces études doivent permettre la classification du site d'implantation, la détection de zones liquéfiables ou instables.

c) L'implantation des ouvrages :

Lors de l'implantation de l'ouvrage, il y a lieu :

- D'éviter la proximité immédiate d'une faille active pour les ouvrages importants et ceux d'importance vitale. Les ouvrages d'importance moyenne doivent être implantés en dehors d'une bande de 100 m de large minimum et les ouvrages d'importance faible, la largeur de la bande à neutraliser est ramenée à 50 m ;
- D'éviter les sols liquéfiables, les sols fortement fracturés, les sols faiblement cimentés et les zones de remblai ;
- De préférer les sols rocheux et les sols fermes aux sols meubles ;
- D'implanter les bâtiments élevés sur des sites rocheux ou fermes et les bâtiments bas sur des sites de sols meubles ;
- D'opter pour plusieurs blocs de bâtiments sur plates-formes horizontales en cas de terrain en pente 2/3, dont la stabilité est vérifiée¹⁷.

II-2-2-2 La conception et les études techniques :

a. La réglementation technique de la construction :

Depuis plusieurs décennies, les pouvoirs publics ont impulsé divers travaux, promulgué des textes et organisé des procédures dans le but d'assurer la sécurité et la qualité des constructions.

Ces actions peuvent être essentiellement concentrées dans les activités de réglementation technique, de normalisation et de certification de qualité des matériaux, produits et composants entrant dans la construction. A ce titre, la conception et le dimensionnement des ouvrages doivent se faire conformément à la réglementation technique de la construction en vigueur.

¹⁷ IDEM

b. La procédure d'avis technique :

La procédure d'avis technique s'applique, à la demande du fabricant, aux procédés constructifs, matériaux et éléments non traditionnels et souvent innovants, utilisés dans la construction. Elle se base sur des textes de référence, recommandations ou toute autre directives reconnues, avec des protocoles d'essais.

II-2-2-3 La mise en œuvre et réalisation :

La mise en œuvre et l'exécution des ouvrages doit se faire conformément aux DTR (Documents Technique Réglementaire) d'exécution et doit être accompagnée :

- Du contrôle de qualité des matériaux intrants ;
- D'essais de formulation et de convenance ;
- D'essais destructifs et non destructifs sur bétons durcis (vérification de calcul).

Synthèse :

Si les deux premiers critères conditionnant la réussite de la qualité de la construction sont souvent réalisés par des professionnels de niveau universitaire, formés à cet effet, il n'en est pas de même pour le troisième et dernier critère, à savoir la réalisation et l'exécution des travaux.

En effet, plusieurs anomalies sont relevées au niveau de l'exécution des travaux de gros œuvre et du second œuvre. Les chantiers sont actuellement dépourvus de main-d'œuvre qualifiée (chefs de chantiers, conducteurs de travaux, maçons, ferrailleurs, plâtriers, peintres, plombiers, agents d'exécution d'étanchéité...). Cette main-d'œuvre qualifiée manque sérieusement dans le secteur de la construction, et il est nécessaire de réhabiliter ces métiers dans le cadre de la formation professionnelle. Les programmes d'enseignement relatifs à ces métiers doivent être aussi actualisés et adaptés aux nouvelles technologies de la construction et aux nouveaux matériaux.

Il est, par conséquent, nécessaire d'adapter, du point de vue qualitatif et quantitatif, le système de formation et d'enseignement professionnels à la demande du secteur de la construction à l'effet de former une ressource humaine capable de prendre en charge de manière qualitative la mise en œuvre et l'exécution des travaux de construction, et ce, à travers l'actualisation et l'adaptation des programmes d'enseignement et la création de nouvelles spécialités.

II-3 Les modes de production de logements collectifs en Algérie :

L'urbanisation et la gestion des établissements humains mettent la société contemporaine face à plusieurs défis. En Algérie, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économiques, sociaux, culturels et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. En somme, la problématique du secteur de l'habitat en Algérie pose la nécessité d'harmoniser la vision architecturale du logement avec les diverses politiques de développement, en dépassant les clivages entre les différentes disciplines scientifiques et les différents opérateurs.

A compter de 1997, l'Etat algérienne a décidé, afin de favoriser les développements des grands équilibres économiques, d'établir de nouvelles formules d'acquisition de logements en appliquant le citoyen dans le financement.

La diversification de l'offre de logement en fonction des revenus des bénéficiaires est un objectif qui a pu être réalisé grâce à des financements publics massifs, au développement du crédit immobilier, à la bonification des taux d'intérêt ainsi qu'au relèvement des montants de l'aide de l'Etat.

Les formules établies dans ce cadre concernent essentiellement quatre types de programmes de logements :

- Le logement social participatif LSP.
- Le logement promotionnel aidé LPA.
- Le logement en location- vente LLV.
- Logement promotionnel public LPP.

En parallèle avec ces formules, l'Etat accorde aussi à travers la caisse nationale du logement, des aides directes au profit de la réalisation de logement en milieu rural en outre, l'Etat consent des aides pour l'aménagement du parc existant et l'accès à la propriété.

Les formules qu'on va les étudier dans cette partie sont les suivant :

II-3-1 le Logement Public Locatif LPL (Ex Logement Social Locatif LSL), « élément essentiel de la solidarité nationale » :

II-3-1-1 Qu'est ce que le logement social ?

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* », ¹⁸ 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.

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.

¹⁸ Logement social Algérie ou le Logement Public Locatif LPL Ex Logement Social Locatif LSL.07/5/2014

<https://www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPL-Social.php#sthash.g1XzmVwb.dpuf> consulté le 18/9/2014.

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 10: 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 ».

II-3-1-2 Modalités d'accès au logement public locatif (logement social) :

Le choix des bénéficiaires est confié à une commission communale présidée par le Président de l'Assemblée Populaire Communale qui comprend :

- Le président de l'assemblée populaire communale, président,
- Trois (3) membres de l'assemblée populaire communale élus par leurs pairs, membres,
- Un représentant de l'U.G.T.A, membre;
- Un représentant de l'O.N.M, membre,
- Un représentant de l'organisation nationale des enfants de chouhada (O.N.E.C), membre,
- Un représentant d'associations ou de comités de quartiers ou de village, membre, Les membres de la commission sont désignés par arrêté du wali territorialement compétent.

A l'exception du président de l'assemblée populaire communale, le mandat des autres membres est fixé à une année.

Les dossiers de demandes sont examinés par cette commission, après enquête sur terrain par une brigade communale.

L'examen des dossiers doit être entamé trois (03) mois avant la date de réception des logements.

Qui peut postuler à un logement public locatif ?¹⁹

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 ;

¹⁹ <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 ?²⁰

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.

II-3-1-3 Comment postuler à un logement public locatif ?²¹

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 susvisées, 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.

²⁰ IDEM

²¹ 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.

II-3-1-3 Textes officiels :

- Décret exécutif n° 04-334 du 10 Ramadhan 1425 correspondant au 24 octobre 2004 modifiant le décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n°76-2000 du 16 avril 2000 complétant le décret exécutif n°98-42 du 11 février 1998.

II-3-2 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.

II-3-2-1 Qu'est ce que le logement social participatif « LSP » :

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à un 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.

2-3-2 Les programme 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**».

A. Canal direct LSP/Promoteurs :

Les projets de Logement Sociaux Participatifs « LSP » initiés par les promoteurs immobiliers sont réalisés selon les modalités décrites ci-après :

1. Les conditions à remplir par le promoteur immobilier :

Pour bénéficier d'un programme d'aide, dans le cadre de réalisation d'un projet de logements sociaux participatifs « L.S.P », les promoteurs immobiliers publics ou privés doivent remplir les conditions énumérées ci-après :

- Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'exercice de l'activité immobilière.
- Dispose d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya.
- S'engage à réaliser un projet répondant aux normes définies par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.
- S'engage à céder ces logements à des acquéreurs remplissant les conditions d'accès à l'AAP définies aux articles 3 et 6 de l'arrêté interministérielle du 15 novembre 2000, modifié et complété par l'arrêté interministérielle du 09 Avril 2002.

2. La procédure de gestion d'un projet LSP :

La présente procédure peut être synthétisée comme suit :

- Le promoteur introduit une demande d'aide, appuyée d'un dossier de validation de son projet, qu'il dépose en deux exemplaires auprès de la direction de logement « DL». le ministère ou la Wilaya examine ce dossier et, en cas d'acceptation, notifie au promoteur la validation de son projet.
- La CNL notifie au promoteur le cahier des conditions générales d'exécution des projets de L.S.P initiés par les promoteurs immobiliers », par abréviation « C.C.G ».
- Le promoteur procède à la sélection des acquéreurs « *publicité obligatoire par voirs de presse* », et fait valider la liste par la commission ad-hoc. *(il est rappelé que le promoteur dispose d'un délai de 6 mois, à compter de la date de notification de la décision de validation de projet, pour produire le permis de construire et le titre de propriété du terrain et introduire auprès de la C.N.L son dossier de mobilisation de l'aide de l'état).*
- La liste, visée par la Wilaya, est transmise par le promoteur à la C.N.L, accompagnée des dossiers des postulants retenus.
- La C.N.L se prononce sur les dossiers individuels de la demande d'AAP qui lui sont soumis par le promoteur et établit « la décision collective d'AAP ».
- Sur cette base la CNL fait valider par le M.H.U le montant de l'aide à allouer au projet et signe avec le promoteur une « convention de liquidation » qui précise, notamment, le montant de l'aide de l'état et les modalités de son versement.

- Le promoteur engage les travaux (s'ils ne sont pas déjà démarrés). S'il opte pour la formule de vente sur plan V.S.P, il est tenu de souscrire aux formalités y relatives, notamment l'assurance auprès du F.G.C.M.PI et la signature de contrat de V.S.P avec les acquéreurs.
- La C.N.L verse l'aide de l'état, par tranche lorsqu'il s'agit de sur plans, ou en tranche unique « à l'achèvement des travaux » dans le cas de la vente d'un logement fini.
- La C.N.L clôture le dossier et procède à son archivage.

B. Canal collectivités locales, organismes employeurs et mutuelles :

Les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles peuvent également bénéficier de programmes d'aides au profit de leurs administrés, agents, employés et adhérents.

Dans ce cas, ils les organisent en tant que futurs acquéreurs dans le cadre d'un projet de promotion immobilière qui sera réalisé par le biais d'un promoteur.

Le déroulement de la procédure est identique à ce qui a été décrit précédemment, notamment en matière de :

- Les conditions à remplir par le promoteur immobilier.
- Composition et traitement du dossier de validation du projet.

✓ **La sélection des acquéreurs :**

1- Dans le cas de programmes initiés par les collectivités locales, la sélection des acquéreurs est validée par une commission Ad-hoc présidée par le président d'APC et les dispositions relatives à la publicité à l'endroit des citoyens sont applicables.

2- la sélection des acquéreurs dans le cas de programmes initiés par les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles se fait comme suit :

➤ Les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles :

- **Rassemblent** : parmi le collectif concerné, les demandes d'accès aux aides financières.
- **Dressent** : par l'intermédiaire d'une commission ad-hoc interne, la liste des postulants éligibles.

➤ Le promoteur :

- **Présélectionne**, sur la base de la liste qui lui est communiquée, les postulants intéressés par le projet.

- **Signe**, avec chacun d'eux, un engagement mutuel.
- **Etablit**, sur cette base la liste des candidats retenus et la communique, accompagnée d'une copie des engagements mutuels à la commission ad-hoc interne, pour validation.

C. Canal Wilaya –A.P.C:

Ce canal concerne les anciens programmes annuels notifiés, jusqu'en 2001, aux Wilayas, pour être répartis entre les A.P.C et qui sont régis par les dispositions de l'arrêté interministérielle du 15 novembre 2000.

2-3-3 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 un aide non remboursable. Il est octroyé :

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

b. Quel est le montant de l'aide ?

Le niveau de l'aide est fixé en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, conformément à l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, comme suit :

Catégories	Revenus (DA)	Manant de l'aide
I	$R < 2,5 \text{ SNMG}$	500.000 DA
II	$2,5 < R < 4 \text{ SNMG}$	450.000 DA
III	$4 < R < 5 \text{ SNMG}$	400.000 DA

2-3-4 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.

II-3-3 Le Logement Promotionnel Aidé LPA:

II-2-3-1 Qu'est ce que le logement promotionnel aidé « LPA » ?:

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'Etat²².

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 que aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à **700.000,00** ou **400.000,00** dinars algérien selon le niveau de revenu.

²² 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.

II-2-3-2 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 garanti (SNMG)²³

II-3-3-3 Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables) :²⁴

- 700.000 DA lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti (SNMG)
- 400.000 DA lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (6) fois le salaire national minimum garanti (SNMG)

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

II-3-3-4 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.

²³ Le SNMG : Salaire National Minimum Garanti est fixé depuis Janvier 2012 à 18.000 dinars algérien par mois.

²⁴ 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.

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.

II-3-3-5 Où déposer la demande de logement promotionnel aidé LPA :

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

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

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

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

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

II-3-3-6 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. Les logements LPA sont uniquement des appartements de type **F3**.

Chaque logement LPA est composé des éléments suivants :

1. une salle de séjour : sa surface doit être comprise entre **18 et 20 m²**.
2. deux (2) chambres : avec une surface comprise entre **12 et 14 m²**.
3. une cuisine : sa surface est de **10 à 12 m²**.

4. une salle de bains : avec une surface minimale fixée à **4 m²**.
5. une salle de toilettes (W.C) : avec une surface minimale fixée à **1,5 m²**.
6. un espace de dégagement.
7. volumes de rangement.
8. un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine.

II-3-3-7 Prix de cession du logement LPA :

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

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

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

D'autre part, la cession du foncier domanial destiné à servir d'assiette avec un abattement de prix de:

- 80% pour les wilayas du nord.
- 90% pour les wilayas des hauts plateaux.
- 95% pour les wilayas du sud²⁵.

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

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

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

²⁵ Site ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville <http://www.mhuv.gov.dz/>

II-3-3-8 Modalité de paiement du logement LPA :

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

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

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

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

II-3-3-9 Comment est cédé un logement promotionnel aidé LPA :

Le logement promotionnel aidé doit être cédé sur la base d'un contrat de vente sur plans conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- L'achat de l'appartement fini : ce qui très rare sinon inexistant.
- L'achat du logement en vente sur plan : méthode la plus répandue.

Un contrat **VSP** (vente sur plan) lie le promoteur à l'acquéreur et qui définit les différentes modalités des versements des clients et leur condition.

II-3-3-10 Obligation du promoteur :

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

Le premier : cahier des charges type définissant **les prescriptions techniques** et **les conditions financières générales** applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

Le second : cahier des charges type portant **engagement du promoteur immobilier** à prendre en charge **les spécifications techniques particulières** et **les conditions financières** ainsi que **les conditions d'exécution** du projet de logements promotionnels aidés.

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

II-3-3-11 Les délais de réalisation :

Les autorités publiques avancent le délai de **18 mois** avec une marge de retard toléré de six **(06)** mois. Mais ceci reste théorique (l'expérience des logements AADL atténue l'optimisme des pouvoirs publics)

II-3-3-12 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.

II-2-3-13 Etude comparative entre LPA – LSP :

Désignation	LSP	LPA
ACQUEREUR		
Dossier administratif	Certificat négatif	Pas de certificat négatif
Niveau du revenu	De 24.000 à 72.000	108.000.00
Aide frontale de l'Etat	50.000	400.000 à 700.000
Taux crédit bancaire	Par rapport à la banque	1%
Dépôt dossier	Promoteur	Daïra
Montant apport initial	20% à la signature du VSP	20% à la signature du VSP
Contrat VSP	Au début	Au début
PROMOTEUR		
Qualification	Registre de commerce Le cadre de la promotion	Agrément ministériel
Obligation	1 cahier de charge	1 cahier de charge
Abattement terrain	80%	80 à 95% par rapport à la région.
Choix du promoteur	Demande	Appel d'offre AMI (Appel à manifestation d'intérêt).
Fond de garantie	En cours	Avant démarrage
Contrat VSP	Après validation des listes d'acquéreurs	Après validation des listes d'acquéreurs
Règlement de copropriété	Non	A la charge du promoteur
LOGEMENT		
Type de logement	F3, F4	F3
superficie	F3= 70m ² ; F4= 80m ²	F3=70m ² (tolérance de 3%)
Prix de cession	2000.000.00 DA	40.000.00 DA/m ² (selon la superficie et la tolérance)
Délais de réalisation	Suivant la consistance du programme	18 mois avec une marge de retard toléré de six (06) mois.
Inaccessibilité	10 ans	5 ans
Gestion partie communes	Acquéreurs	Promoteur durant 2 ans
VRD primaire et secondaire	Etat	Etat
VRD tertiaire	Promoteur	Promoteur
Commerces intégrés	Oui	Oui (20% surface habitable).

Tableau 11: Etude comparative entre LSP et LPA (source : faite par l'auteur)

II-3-4 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.

II-3-4-1 Définition de la location vente :

*« La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. »*²⁶

Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les **75%** du coût final du logement et les **25%** restants doivent être apportés par l'acquéreur. (Les modalités et conditions d'acquisition sont définies par le **décret exécutif n° 01/105** du 23/04/2001).

II-3-4-2 L'acquéreur :

Le logement en location vente est consentie à toute personne ne possédant ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus, n'excède pas cinq **(5) fois** le SNMG.²⁷

Il s'agit donc de citoyens (cadres moyens notamment), qui ne peuvent postuler ni au logement social, réservé aux démunis, ni au logement promotionnel (trop cher).

Tous postulant doit s'acquitter d'un apport initial de **25%** minimum du prix du logement.

Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement au terme échu des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion dans les limites de la période convenue entre les parties du contrat et n'excédant pas vingt ans²⁸.

²⁶ 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.

²⁷ Article 6 : 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.

²⁸ Article 7

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

II-3-4-3 Le promoteur :

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

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

II-3-4-4 Typologie et coût du logement location vente :

Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété.

Le prix de cession ou de vente ces logements seront comme suit :

- Pour les souscripteurs ayant déposé leurs demandes en 2001 et 2002 :

Ils paieront les **140 millions** de centimes pour un **F3** et **170 millions** de centimes pour un appartement **F4**.

- Pour les autres souscripteurs :

Ils paieront **280 millions** pour un **F3** (sans l'aide de la CNL), ce qui nous fait une première tranche de **21 millions** de centimes.

Pour un **F4** il faut s'acquitter de **270 millions** (avec l'aide de la CNL), soit une première tranche de **27 millions** de centimes.

II-3-4-5 Modalités de financement :

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

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

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

Le paiement est échelonné comme suit :

- **10%** du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition.
- **05%** à la remise des clefs.
- **05%** durant l'année qui suit la date de remise des clefs.
- **05%** durant l'année qui suit la date de versement de la dernière tranche de l'apport initial.²⁹

II-3-4-6 Rôle de la CNL :

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

II-3-4-7 Obligation de l'AADL :

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

II-3-4-8 Réalité de la procédure location vente :

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

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

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

²⁹ Arrêté ministériel n° 10 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logement dans le cadre de la Location - Vente.

II-3-4-9 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.

II-3-5 Le Logement public promotionnel LPP:

II-3-5-1 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 destinée 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.

II-3-5-2 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 posséder 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.

II-3-5-3 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. (Voir la figure 04)



Figure 4: Prix des logements LPP.³⁰

II-3-5-4 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.

II-3-5-5 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.

³⁰ Le prix du m² est de 75.000DA. Ce qui donne le graphe ci-dessus. (Source : <https://www.lkeria.com>)

II-4 Prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux logements sociaux en Algérie :³¹

Les objectifs recherchés à travers cette consultation doivent traduire la volonté du maître d'ouvrage à trouver les meilleures solutions de manière à répondre **qualitativement** à une production de logements.

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

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

Dans ce cadre, le Maître de l'œuvre aura à faire des propositions qui expriment cette volonté par la présentation d'études visant les solutions optimales en la matière.

Il s'agira de veiller principalement à :

- Proposer des cellules de logements fonctionnelles et **adaptées au mode de vie** de la population concernée ;
- Produire **un cadre de vie cohérent et harmonieux** et en **parfaite intégration** avec le lieu d'implantation ;
- **Améliorer la qualité architecturale et urbanistique de la ville** ;
- Viser l'introduction des nouvelles technologies du bâtiment et des systèmes constructifs de manière à réduire les délais et les coûts de réalisation.

II-4-1 Premières parties : « les prescriptions fonctionnelles »

II-4-1-1 La composition urbaine :³²

a) Orientations générales :

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

³¹ Direction des programmes d'habitat et de la promotion immobilière. (Octobre 2007)

³² IDEM

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

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

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

b) Orientations particulières :

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

- ✓ Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles ;
- ✓ Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte (contraste - intégration) ;
- ✓ Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.
- ✓ Les candidats devront rechercher et imprégner à leurs travaux un caractère urbain propre, ils devront prévoir des espaces de transition assurant un passage graduel du public au privé.
- ✓ La création d'espaces de convivialité intra îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie doit être encouragée ;
- ✓ Rechercher, selon la taille du programme une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité ;
- ✓ Viser, comme objectif à obtenir **une architecture aboutie**, devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ;

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

- ✓ Veiller à l'utilisation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale. Rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces et des implantations à la richesse des formes et des volumes, tout en limitant au maximum les travaux de soutènement ;
- ✓ Une attention particulière, doit être apportée, lors de la conception, à l'économie du projet. Celle-ci doit être en adéquation avec les attendus la nature et la destination des constructions.

II-4-1-2 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 plate forme 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 tout les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation)

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

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

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

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

- **Parties communes :**

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

- La réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.
- La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers, de revêtements appropriés et de qualité.
- L'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement idoine.
- La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.
- L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.

Dimensions **minimums** à respecter pour les circulations communes :

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.

- **Aménagements extérieurs :**

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

- ✓ Prévoir *un aménagement extérieur de qualité*, avec *un mobilier urbain adapté* et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales ;
- ✓ Prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques des revêtements adéquats. Il est recommandé pour les voies mécaniques l'utilisation de l'enrobé à chaud ;
- ✓ Eviter la superposition des espaces réservés aux aires de jeu et circulations piétonnes avec celui de la circulation mécanique ;
- ✓ Tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite ;
- ✓ Prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois âges (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente en réfléchissant les limites et les croisements) ;
- ✓ Prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, soit à raison d'un véhicule pour 02 logements à 02 véhicules pour 03 logements selon la localité ;
- ✓ Convenir d'une conception générale du projet de façon à ce que la réalisation du logement, des VRD et de ses aménagements secondaires y compris les locaux techniques et postes transformateurs soit menée simultanément ;
- ✓ Privilégier les espaces de regroupement par rapport aux espaces de circulation ;
- ✓ Prendre en charge, lors de la conception, le souci d'intégrer le poste transformateur au rez-de-chaussée de l'immeuble en conformité des recommandations et exigences de la SONEGAS ;
- ✓ Prévoir, pour des considérations sanitaires et d'hygiène, des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute agression visuelle et nauséabonde ;
- ✓ S'assurer que l'éclairage extérieur doit être conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

II-4-1-3 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** du logement.

- 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.

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

II-4-1-4 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.

N.B : 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) varient de **1 à 2m²**.

▪ **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 12: Répartition des surfaces du logement.

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

- Une notice détaillée sur les choix opérés doit accompagner chaque proposition graphique, elle doit porter notamment sur :
- L'analyse du contexte et de l'environnement immédiat du projet ;
 - L'organisation arrêtée et le parti architectural adopté avec la justification de ces choix;
 - Le tableau des surfaces projetées par espace avec comparaison par rapport aux surfaces prévues au présent cahier des charges et le seuil des 3% de tolérance;
 - Les principales caractéristiques qualitatives du projet, intégration, fonctionnalité, intimité, type de matériaux et leur qualité...
 - Les principales caractéristiques quantitatives du projet, ratios surface habitable par rapport à la surface construite, quantité de béton par logement, de maçonnerie, coût estimatif avec et sans VRD...
 - Toutes autres informations que le concepteur juge utile à communiquer au maître de l'ouvrage de façon à mettre en relief la particularité de son œuvre.

II-4-2 Deuxième partie « les perspectives techniques » :

II-4-2-1 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.**

II-4-2-2 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.

II-4-2-3 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, quelque 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.

II-4-2-4 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 SONELGAZ ;
- 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 **SONELGAZ**.

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) Gaines techniques :

4 gaines 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.

II-4-2-5 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 potager 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 plinthes 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.

CONCLUSIONS :

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

Ce travail se fera au niveau de plusieurs échelles :

Par rapport à la localisation et l'environnement	par rapport à l'échelle du quartier	Par rapport à l'échelle de logement	
Voisinage agréable	Les espaces verts	La taille des pièces	
Bonne localisation	Les aires de jeux	Confort	ventilation mécanique
			L'éclairage naturel
			ensoleillement
			Isolation thermique
			Isolation acoustique
	Les espaces de rencontre	Stabilité	
Transport	L'éclairage public	Salubrité	L'étanchéité
			L'humidité
			Descente des charges des eaux usées, eaux ménagères et eaux pluviales.
Les équipements d'accompagnements et les services de proximité	Le traitement de façade		
	Qualité du cadre bâti		
	La gestion des déchets		
	La sécurité		

Tableau 13: Niveau et critères d'analyse (Source : auteur)

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

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

Partie II :

Approche pratique.

Chapitre III :

**État actuel de la ville de Souk-Ahras et son
parc de logement.**

Chapitre III :

**ETAT ACTUEL DE LA VILLE DE SOUK-AHRAS ET SON
PARC DE LOGEMENT.**

INTRODUCTION :

Ce volet se donne l'objectif de présenter le contexte physique générale de notre cas d'étude « **la ville de SOUK-AHRAS** »

Ce troisième chapitre est consacré à une brève présentation de la ville de Souk-Ahras en donnant un aperçu de sa localisation par rapport aux autres villes de l'Est, son historique avant l'indépendance jusqu'au nos jours, et même son développement urbain et les différents modes de production d'habitat qui existe dans la ville et son influence sur la forme de la ville et son développement.

III -1 Aperçu générale sur la ville de Souk-Ahras :

III -1-1 Le cadre physique :

III-1-1-1 Territoire :

La wilaya de Souk-Ahras qui s'étend sur une superficie de 4.359,65 Km², est située à l'extrême Nord-est du pays, près de la frontière tunisienne à 640 Kilomètres d'Alger, et elle est limitée par :

- La wilaya de Tarif au Nord.
- La wilaya de Guelma au nord Ouest.
- La wilaya d'Oum El-Bouaghi à l'Est.
- La wilaya de Tébessa au Sud. ¹

III-1-1-2 Organisation administratif :

Dans son contexte administratif, la Wilaya de Souk-Ahras a été issue de la réorganisation territoriale du pays de 1984 (suite à la loi N° 84.09 du 04.08.84), regroupement les EX daïras de Souk-Ahras et Sedrata (ex wilaya de Guelma).

La wilaya dispose de 26 communes regroupées en 10 daïras.²

Daïras	Communes
1. Souk-Ahras	Souk-Ahras.
2. Sedrata	Sedrata – Khemissa – Ain Soltane.
3. M'Daourouche	M'Daourouche – Tiffech – Ragouba.
4. Merahna	Merahna – Ouillen – Sidi Fredj.
5. Heddada	Heddada – Khedara – Ouled Moumen.
6. Oum Ladheim	Oum Ladheim – Terreguelt – Oued Kebrit.
7. Bir Bouhouch	Bir Bouhouch – Zouabi – Sefl El Ouiden.
8. Mechroha	Mechroha – Hennencha.
9. Taoura	Taoura – Drea – Zaarouria.
10. Ouled Driss	Ouled Driss – Ain Zana.

Tableau 14: la répartition des communes de la wilaya de Souk-Ahras

¹ Le PDAU de Souk-Ahras

² IDEM



Figure 5: Carte administrative de la wilaya de Souk-Ahras³

III-1-1-3 Milieu physique (le relief):

La ville de Souk-Ahras est située dans l'Atlas tellien en forme d'une cuvette, constitués par deux axes montagneux de direction NE – SO. Cette configuration géométrique de la wilaya présente un relief accidenté caractérisé par deux ensembles non homogènes avec des altitudes variant de 1000 m au Nord à 650 m au Sud. Ces particularités physiques et naturelles laissent apparaître :

Au Nord : une zone montagneuse, relativement bien arrosée et abritant un couvert végétal de type forestier appréciable, composé de 12 Communes d'une superficie de **1.879,58 Km²** (Djebel Ras El Alia, Arous, Kelaia et à l'Est le Djebel Mesidi qui atteint l'altitude de 1406m.).

Au Sud : une zone correspondant au domaine des hautes plaines et de pâturage englobant 14 Communes sur une superficie de **2.480,07 Km²**, au climat semi-aride et abritant une végétation steppique.⁴

³ D.P.A.T Souk-Ahras 2005

III-1-1-4 Les données climatiques :⁵

Située sur les hauteurs de l'Atlas tellien, la wilaya de Souk-Ahras est exposée aux influences climatologiques, d'une part méditerranéennes, et d'autre part désertiques. (Communes du sud Terreguelt, Oued Kebrit et Sidi Fredj).

- La température :

- ✓ Un été chaud et sec de **25° à 32° CC** en Juillet et Aout.
- ✓ Un hiver froid et humide de **1° à 15° CC** en Janvier avec une moyenne de précipitation de **650mm/an** au Nord **350 mm/an** au Sud.

- Les vents :

En hiver, les vents dominants sont ceux du **Nord-Ouest**, ils sont chargés de pluie. En automne, les vents soufflants en direction de l'intérieur, ont un rôle adoucissant sur la température élevée de la région.

Le Sirocco : ce sont des vents secondaires toujours irréguliers, soufflant du **Sud-ouest** environ **20 jours/an**.

- La pluviométrie :

Les précipitations atteignent en moyenne **650 mm/an**. Les précipitations régulières ont lieu aux mois de Mars, Avril, et des pluies orageuses aux mois d'Aout et Septembre, cela entraîne de grosses quantités d'eau qui peuvent tomber durant une seule journée et des quantités (infimes) aux cours d'un mois. Le Sud de la wilaya et les hautes plaines, sont caractérisées par un climat continental avec une pluviométrie entre **350 mm** et **600 mm**.

- La gelée :

On relève un certain nombre de jours de gelée blanche qui augmente du littoral vers l'intérieur. La moyenne de la gelée est de **23 jours/an** au Nord et **47 jours/an** au Sud.

III-1-1-5 Ressources hydriques :

Bénéficiant d'une pluviométrie appréciable atteignant les **800 mm/an** au Nord et **300 mm/an** au Sud, la Wilaya dispose de ce fait, d'un réseau hydrographique susceptible par voie d'aménagements adéquats de disposer d'une réserve pouvant être utilisée pour promouvoir toute spéculation agricole nécessitant le recours à l'irrigation, ce réseau appartenant au bassin hydrographique **CONSTANTINOIS SEYBOUSE-MELLEQUE** d'où les bassins versants suivants les correspondent :

⁴ Direction de la programmation et du suivi budgétaires « Monographie de la wilaya de Souk-Ahras » Edition 2014.

⁵ IDEM

La Medjerda d'une superficie de **22.000 Km²** dont **1.377 Km²** se trouve dans la limite de la Wilaya de Souk-Ahras, ce bassin est constitué essentiellement par Oued Medjerda et ses cinq affluents (Chouk, Djedra, Berriche, Ghnem et El Roul), avec un débit moyen de **400 Millions m³/an**, il sillonne la Wilaya sur une longueur de **113,6 Km** avant de se déverser dans le territoire Tunisien.

Le second bassin versant, celui de la SEYBOUSE, d'une superficie totale de **10.064 Km²**, dont une partie de **1.040 Km²** se trouve à l'intérieur du territoire de la Wilaya, son réseau hydrographique est constitué par **Oued CHERF** et ses trois affluents avec un débit moyen de **99 Millions m³/an**, celui-ci conflue avec l'Oued **BOUHAMDANE** dans la Wilaya de Guelma pour former l'Oued Seybouse.

Le troisième bassin versant est celui de **MELLEQUE**, sa superficie totale dans les limites de la Wilaya est de **1.442 Km²** avec un débit moyen de **210 Millions m³/an**. Il est à signaler que des ouvrages de mobilisation sont érigés à travers le territoire de la Wilaya, parmi lesquels deux (02) grands barrages totalisant une capacité de **239 Millions m³**, dont un (01) d'une capacité de **157 Millions m³** destiné à l'irrigation des terres (**1.800 Ha** dans la Wilaya de Souk-Ahras et **2.000 Ha** dans la Wilaya de Oum El Bouaghi).

Par ailleurs la wilaya dispose deux barrages moyens barrage **AIN DELIA** destine à l'alimentation en eau potable et barrage d'**Oued CHAREF** commune de Bir-Bouhouche destine à l'irrigation et non encore exploite.

III-1-1-6 La population:

➤ Évolution de la population (1978 -1998 -2008) :

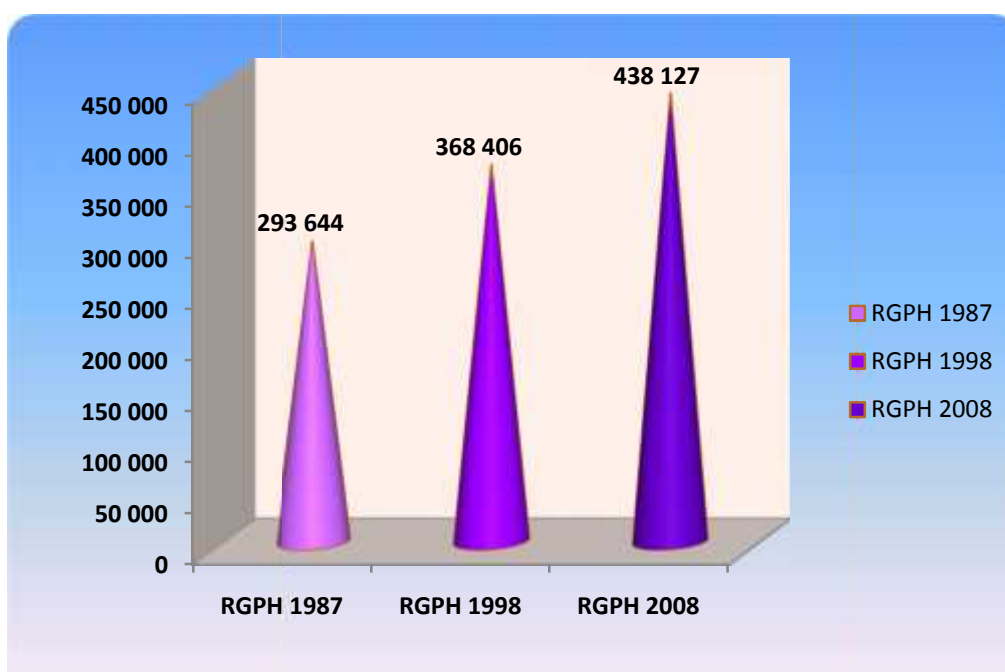
La population de la wilaya aux trois derniers recensements constate une augmentation de **293 644** en **1987** à **368 406** en **1998** et de **438 127⁶**.

L'ensemble des données relatives à la population au cours de ces trois recensements est détaillé par commune dans le tableau suivant :

⁶ « Monographie de la wilaya de Souk-Ahras » Edition 2014.

COMMUNE	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008
SOUK-AHRAS	85 956	116 746	155 259
SEDRATA	36 103	47 297	53 218
KHEMISSA	3 295	3 619	3 517
AIN-SOLTANE	2 896	3 267	3 091
M'DAOUROUCH	18 614	24 922	41 343
TIFFECH	5 350	5 713	6 037
RAGOUBA	4 490	5 081	5 160
TAOURA	12 012	17 338	18 933
ZAAROURIA	9 007	10 665	11 234
DREA	5 485	6 255	6 408
MERAHNA	9 087	11 030	13 319
OUILLEN	5 562	6 419	6 544
SIDI-FREDJ	7 082	7 949	7 497
BIR-BOUHOUC	4 505	5 552	6 380
ZOUABI	2 733	3 332	2 792
SEF-EL-OUIDEN	3 029	3 152	2 731
OUM-LADHEIM	6 595	7 696	8 539
TERREGUELT	4 786	4 903	4 376
OUED-KEBRIT	3 744	4 774	4 992
HEDDADA	4 978	6 112	7 351
KHEDARA	6 481	7 687	8 329
OULED-MOUMEN	5 791	6 174	4 682
MECHROHA	15 560	17 189	21 802
HENNENCHA	13 772	16 127	15 790
OULED-DRISS	9 858	11 895	11 303
AIN-ZANA	6 873	7 512	7 499
TOTAL WILAYA	293 644	368 406	438 127

Tableau 15: Évolution de la population (1978-1998-2008) ⁷⁷ « Monographie de la wilaya de Souk-Ahras » Edition 2010.



Graphique 1: L'évolution de la population des trois derniers recensements (1987-1998-2008)⁸

➤ **Accroissement et densité de la population année 2008 :**

- Le taux d'accroissement de la population et selon les deux derniers recensements (1998-2008) s'élève à **1,8 %**.
- Les plus grands taux sont observés au niveau des communes de, **Souk-Ahras** (2,9 %), M'Daourouch (5.30 %) et Mechroha (2.5 %).
- D'autre part, on enregistre des faibles taux au niveau des communes à caractère rurale telles que : Zouabi (-1.8%), Ouled Moumen (-2%) et Sef-El-Ouiden (-1%).
- Les taux négatifs indiquent principalement l'exode des populations vers d'autres lieux.

A travers les données on observe une forte concentration de la population au niveau du chef lieu de Wilaya avec une densité de **3 408 Habitants** par Km², alors que la Wilaya ne marque que **102 Habitants** par Km². En général, la population est concentrée au niveau des anciennes communes et à caractère urbain telles que : **Souk-Ahras (3 408 Hab/Km²)**, **Sedrata (152 Hab/Km²)** et **M'Daourouch (263 Hab/Km²)**.

⁸ IDEM

➤ **Répartition de la population selon la dispersion dans la wilaya (année 2009) :**

La population de la Wilaya de Souk-Ahras est composée de :

- ☒ Agglomérations chef lieu des communes : **313 369** Habitants soit **70.26 %** de la population totale.
- ☒ Agglomération secondaire : **24 009** Habitants soit **5.38 %** de la population totale.
- ☒ Zone éparsé : **108 634** Habitants soit **24.35 %** de la population totale.

COMMUNES	Agglomération Chef Lieu	Agglomération Secondaire	Zone Éparsé	TOTAL
SOUK-AHRAS	156 223	0	1 831	158 054
SEDRATA	46 050	4 334	3 792	54 176
KHEMISSA	1 468	00	2 112	3 580
AIN-SOLTANE	881	00	2 266	3 147
M'DAOUROUCH	37 036	842	4 209	42 087
TIFFECH	553	492	5 101	6 146
RAGOUBA	526	840	3 887	5 253
TAOURA	12 335	2 698	4 241	19 274
ZAAROURIA	4 460	1 372	5 604	11 436
DREA	3 588	00	2 935	6 523
MERAHNA	9 898	00	3 661	13 559
OUILLEN	733	1 199	4 730	6 662
SIDI-FREDJ	1 603	00	6 029	7 632
BIR-BOUHOUC	4 546	455	1 494	6 495
ZOUABI	1 080	00	1 762	2 842
SEF-EL-OUIDEN	1 000	00	1 780	2 780
OUM-LADHEIM	5 477	00	3 216	8 693
TERREGUELT	936	00	3 519	4 455
OUED-KEBRIT	2 744	1 067	1 271	5 082
HEDDADA	4 340	00	3 134	7 483
KHEDARA	3 900	00	4 579	8 479
OULED-MOUMEN	286	00	4 480	4 766
MECHROHA	4 439	8 434	9 321	22 194
HENNENCHA	4 501	1 125	10 448	16 074
OULED-DRISS	2 531	1 151	7 824	11 506
AIN-ZANA	1 985	00	5 649	7 634
TOTAL WILAYA	313 119	24 009	108 884	446 012

Tableau 16: Répartition de la population selon la dispersion dans la wilaya (année 2009)⁹

⁹ « Monographie de la wilaya de Souk-Ahras » Edition 2010.

Cette répartition indique fort bien la concentration de la population au niveau de chef lieu des communes c'est à dire en **milieu urbain**.

La population urbaine de la Wilaya est estimé à : **313 369** Habitants, alors que la population rurale est de l'ordre de **132 643** Habitants.

III-2 Rang et rôle du chef lieu de la commune :

Le chef lieu de la wilaya est organisé sur son contexte régional, comme une unité morphologique dure et compact avec des ensembles satellites dégagé par le PDAU.

La commune de Souk-Ahras se situe au nord du territoire de la wilaya dont les limites administratives sont :

- Au nord par la commune Mechroha et Ouled Driss
- Au sud par la commune de Zaarouria
- A l'est par la commune Ouled Driss Et Ouillen
- A l'ouest par la commune de Henancha .

La commune de Souk-Ahras a des limites naturelles bien définitives qui sont souvent des oueds et des lignes de crêtes :

- Au nord par Oued Djedra ;
- Au sud est par Oued Medjerda ;
- A l'ouest la ligne de crêtes des Kef El Ouiden Nouuiga.

Le territoire de la commune comprend uniquement un seul pôle d'urbanisation qui est le chef lieu de la wilaya (ville De Souk-Ahras) et le reste du territoire représente la zone éparse.

La hiérarchisation des centres agglomérés se classe de la manière suivante :

- Souk-Ahras (pole principale)
- SEDRATTA (pole secondaire)
- M'DAOUROUCH (pole secondaire)
- TAOURA (pole secondaire)

Le développement de ses pôles secondaires se longue dans un environnement rural, sur le plan socio-économique, cette recomposition urbaine devrait se faire dans une logique de réseau en développement les infrastructures routières.

1/ SOUK AHRAS _ SEDRATA

2/ SOUK AHRAS _ TAOURA

Cette armature urbaine a été hiérarchisée dans l'étude du PAW.



Figure 6: Vue panoramique sur la commune de Souk-Ahras¹⁰

III-3 Croissance urbaine de chef lieu Souk-Ahras :

Le centre urbain du chef lieu de la wilaya est confronté, à une certaine propagation de centralité liée aux différentes directions, il se dilate en :

- Nord Ouest par la RN n°16 Annaba, Tébessa.
- Centralité par la RN n°81 Sedrata, Tunisie.
- périphérie urbaine par la RN n° 20 Ouled Driss, Tunisie.

Les autres axes sont considérés comme des routes urbaines.

III-3-1 Processus de la croissance urbaine de chef lieu de la ville Souk-Ahras avant et après l'indépendance :

Préalable à l'étude du tissu urbain de la commune de Souk-Ahras, l'étude de la croissance vise à identifier les phases de croissance de la ville de même que les principaux éléments qui ont marqué ces phases de développement.

III-3-1-1 Avant la période coloniale :

La ville de SOUK AHRAS s'élève sur le site de l'antique cité de « THAGHASTE » dont l'entendue a du être considérable.

Elle se situe sur l'axe HIPPO-REGIUS-CARTHAGE¹¹, ou aucune donnée n'est disponible sur son histoire, les circonstances ainsi que l'époque de sa destruction.

¹⁰ <http://cijsa.blogspot.com/2012/06/presentation-generale-de-la-wilaya.html>

¹¹ PDAU Souk-Ahras.

THAGHASTE était installée aux portes de la partie et constitue un passage naturel entre la Tunisie et le reste de l'Algérie.

Les populations de Souk-Ahras étaient fixées dans une région où les foyers culturels (MADORE par exemple) n'ont pas manqué dès l'antiquité. Les Byzantins couvrent encore des crêtes et qui témoignent en plus l'esprit d'insoumission à l'occupant.

III-3-1-2 Pendant la période coloniale (la naissance du village colonial le centre ville actuelle):

Cette étude a été réalisée à partir des documents et des cartes anciennes qui permettent de visualiser la progression de la croissance.¹²

- 1- 1843-1855 : La genèse du village.
- 2- 1855-1870 : La formation de la structure urbaine.
- 3- 1870-1962 : Franchissement des limites.
- 4- Après 1962: L'éclatement du tissu urbain.

a) 1843-1855 : « La genèse du village » :

Avant 1843, Souk-Ahras était le terrain d'un marché très fréquenté, établi sur des ruines romaines. Une seule maison existe, elle appartient au cheik de la tribu des « Hanencha ».

En 1843, la première troupe française arrive à Souk-Ahras, et s'installe dans la seule maison existante, avant de construire un fort appelé le « grand bordj ».

L'établissement d'un camp militaire permanent, en 1852, a encouragé l'installation de colons, et le camp devient en 1853 une annexe, puis un cercle en 1855.

Une population agricole prend place et construit les premières maisons, près du camp militaire, ensuite tout au long de la route menant sur « chemin de Tunis ».

➤ Les axes et le corps de la croissance :

Les routes et les chemins ont toujours joué le rôle de supports dans la genèse et la croissance des villes, villages, et des bourgs ; c'est le cas de la « Route de Tunis », à Souk-Ahras, qui relie Tunis à Souk-Ahras et Constantine.

¹² Source de l'information : URBAN de Souk-Ahras.

La route du Tunis a été le support de la structure primitive du village ; et aussi la ligne de croissance de cette période.

Le village civil, est cantonné dans le quartier actuel du « grand bordj » et de « l'hôtel de ville ». Un seul grand édifice existe c'est le for d du « Grand Bordj ».

b) 1855-1870 : «La formation de la structure urbaine» :

Le grand flux d'émigration et la croissance rapide de la population, pousse l'administration coloniale à déclarer Souk-Ahras un **centre de population** en 1855.

L'élaboration d'une administration civile à encourager de plus en plus l'installation de colons, et le village devient une petite ville dans les limites se prolongent jusque à « Oued Trabe » et « Oued Zerga »

Cette période est caractérisée aussi par l'arrivé ou village de la communauté Arabe qui vienne des montagnes voisines et qui s'installe au-delà des deux Oueds.



Figure 8: la première création du noyau colonial. (Source livre Léon Dérand)

➤ Les axes et le corps de la croissance :

La croissance du village dans cette période est caractérisée par le fait que les extensions se font en prolongement direct des parties déjà construites. A l'intérieur d'une limite bien précise (les deux Oueds). Ces limites ont favorisé une densification importante avec pour conséquence la formation d'un noyau fortement structuré et le tissu urbain prend peut à peut une disposition en damier.

Les deux lignes majeurs de cette croissance sont **la rue de Tunis** (qui part des allées de Tunis et se prolonge au delà de la place). Et **la rue Victor Hugo** (qui prend naissance à la place et abouti à Oued Trabe). L'intersection des ses deux axes donne naissance à un point singulier (la place Taghaste) qui deviendra plus tard un pôle central et un lieu de concentration et d'animation.

Les limites de la ville sont fixées par « **oued trabe** » à l'ouest. Le quartier de la « **mosquée** » et celui de « **la rue de Tunis** » au sud. Le boulevard de l'est, à l'est, enfin « **Oued Zerga** » au nord. Parmi les édifices importants de cette période, on peut mentionner le petit bordj (caserne de tirailleurs), l'église et la mosquée.

c) 1870-1962 : « Franchissement des limites » :

La ville franchie les deux oueds et s'étale sur les trois mamelons de « **Sidi Messaoud** », du plateau du nord, et de la commune mixte ou la communauté arabe est installée.

Cette période est caractérisée aussi par la naissance de l'urbanisme de plan en France 1919, les politiques des réformes coloniales et les grands projets de logements.



Figure 8: Extension du noyau ancien et franchissement des barrières (source: livre Léon Dérand, traitement de l'auteur.)

➤ Les axes et le corps de la croissance :

Le franchissement des limites physiques de l'agglomération marque fortement la constitution du tissu, et ce dernier perd son organisation en damier.

La croissance de part et d'autre de la barrière s'appuie sur les deux Oueds qui deviennent des lignes de croissance.

Une troisième ligne de croissance apparaît c'est **la rue « khemissa »** qui se prolonge pour permettre l'extension vers le nord ouest.

Trois faubourgs importants commencent à apparaître ceux de la gare, de Saint Charles et de Constanville.

Un nombre important d'équipements sont réalisés, parmi eux on peut mentionner L'hôtel de ville 1887, la salle des fêtes 1927, le Théâtre 1931, le groupe scolaire 1934 et la Mahkama 1938.

Le soulèvement de 1945 comptait une population de 16.655 habitants avec un nombre de logements global de 3.331, la crise de logement n'était pas importante après la révolution 1954¹³. L'occupation française a établi par la suite un plan de Constantine en 1958 inscrira un besoin en logements collectifs et individuels « HLM cité d'urgence S.A.S », pour mieux cerner la population autochtone en contrôlant tout contact avec le F.L.N le trafic des réseaux se faisaient à partir de chemin de fer et la voie départementale.

III-3-1-3 Après l'indépendance 1962 : (L'éclatement du tissu urbain)

Après l'indépendance l'Algérie a connus plusieurs politiques urbaines qui ont conduit à un développement quantitatif qui manque d'embellissement. Avec un seul objectif « loger le plus grand nombre de la population ». Ces politiques qui ont délaissé, et ignoré l'héritage colonial de nos villes, ont provoqué des décalages urbains et des ruptures dans les tracés et les formes de nos tissus urbains.

En 1966, la population de Souk-Ahras comptait 32.964 habitants avec un nombre de logements de 5.661, il passa dans les années 70 à 7.150 logements¹⁴. Pendant ces dernières années le tissu urbain de la ville prend une croissance en amont et en aval du centre ville et se caractérise dans les identités suivantes :

Allaouia, Tagtaguia, Sidi messaoud, 1^{er} Novembre et P.K 108.

L'urbanisation de la ville à une certaine logique « centre ville en forme de damier » repère historique par ses édifices « mairie de Souk-Ahras, placette..... »

¹³ PDAU Souk-Ahras

¹⁴ IDEM

Mais après la ville a subi des extensions en extra-muros et sera confrontée aux problèmes de logements pour répondre à une politique d'urbanisation tentait à reprendre le plan de Constantine en **ZHUN** et **RHP**.

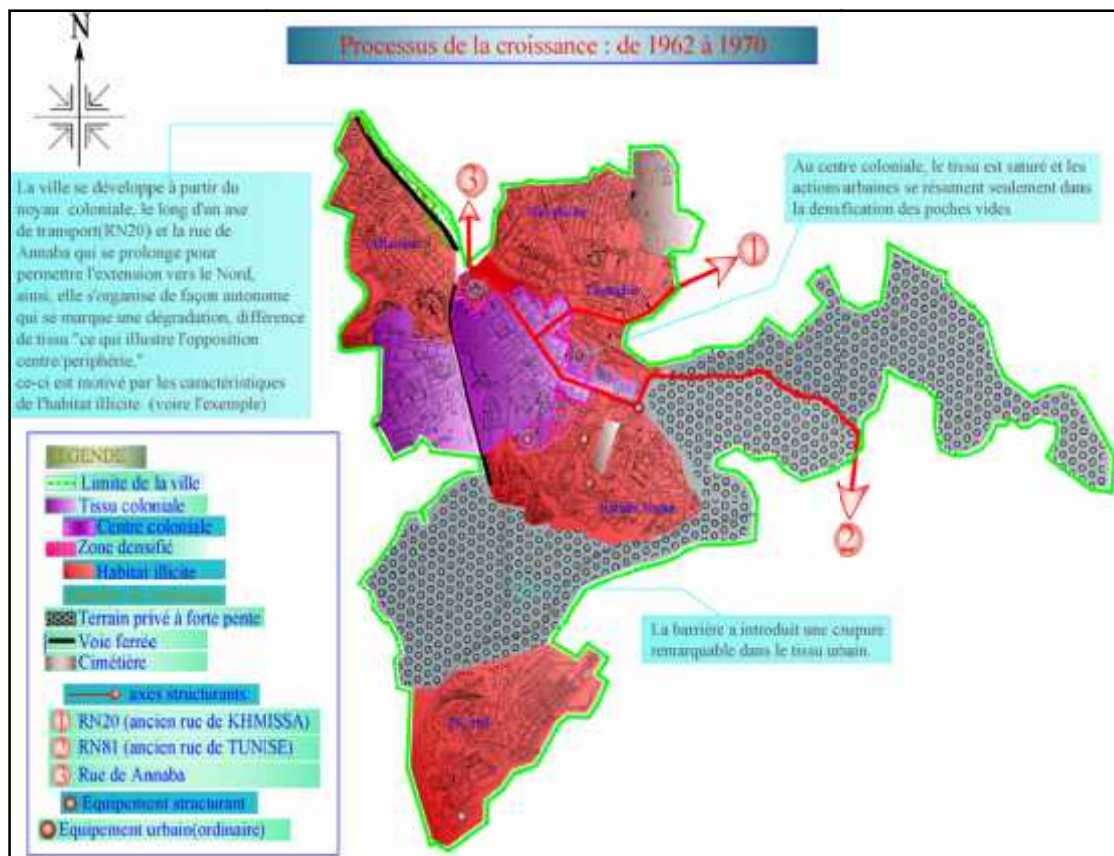


Figure 10: Eclatement urbain (Un début d'une rupture de l'homogénéité spatiale et sociale) (source: PDAU, traitement de l'auteur.)

➤ Les axes et le corps de la croissance :

Au centre, le tissu est saturé et les actions urbaines se résument seulement dans la **densification des poches vides**. La croissance de la ville se fait dans la périphérie et connaît deux périodes différentes, la première c'est l'émergence du phénomène d'habitations illicites qui vient se greffer aux alentours du noyau colonial ; et la deuxième fut la période de l'urbanisme planifié. Quelques nouveaux équipements apparaissent parmi eux le siège de l'APC, le siège de la Daïra et les cents bureaux.

III-3-1-4 Période de croissance 1970-1990 : (L'urbanisme de conquête la ZHUN et lotissement) :

Dés les années 1970, la ville a connu de nouveaux modes d'urbanisation déterminés par les prescriptions des documents d'urbanisme :

Il s'agit des programmes nouveaux **d'habitats collectifs**, adoptés pour 3 principaux avantages : modernité, caractère socialiste et rapidité de la mise en œuvre. Ce type d'habitat qui par ces caractéristiques architecturales et urbanistiques a produit un tissu bien structuré, aéré, où l'espace public est bien défini, comme c'est le cas de : la cité Hamma Loulou, 26 Avril, 1700 logements, la Gefec et les ZUHN 1, 2,3.

Mais aussi, l'habitat individuel constitué par un nombre considérable de lotissements (tels que : les lotissements de Diar Zerga, Bendada, Chahid et Annaba 1 et 2) pour favoriser l'auto construction afin de riposter à la prolifération de l'habitat illicite qui avait pris une proportion considérable en terme de consommation de l'espace et qui était devenu dominant dans le tissu urbain de la ville.

La ville butée vers l'ouest à une topographie difficile exigeant un système aux constructions différenciées ayant une grande qualité d'adaptation aux conditions et de flexibilités intérieure.

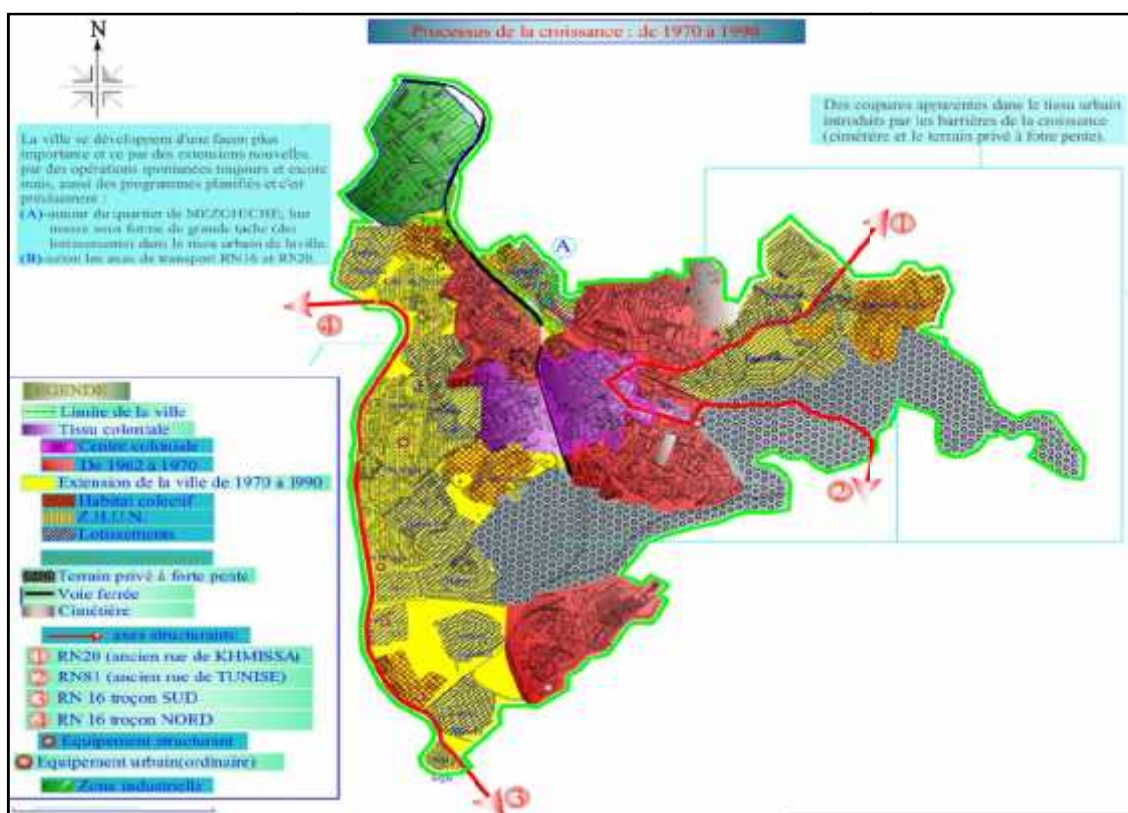
L'objectif est d'intégrer une conception d'ensemble aux ALLAOUIA et SAINT CHARLES afin d'affranchir sur le plan structurel et fonctionnel aux différents programme de la ZHUN « HAMMA LOULOU + CHADRAMI » la population de Souk-Ahras comptait 69.000 habitants avec une population additionnel de 37.000 (ZHUN).

Ces lotissements semblent bien structurés dans leur tissu et où la trame est bien définie, cependant le produit architectural et urbanistique ne semblent pas avoir répondu d'une manière cohérente et harmonieuse aux normes et règles de la construction et ceci par le manque de respect et des plans réglementaires établis par les études techniques réalisées au préalable et ceci par l'absence de contrôle rigoureux dans l'acte de bâtir.

En effet, on assiste à une occupation qui contredit les plans suggérés par l'autorité tutelle et ou notamment, les **COS** et **CES** ne correspondent pas à ceux autorisés et l'absence totale des espaces verts est marquante (bien que ceci sont planifiés) et les îlots bâtis semblent être plus denses, quant au type d'architecture celui-ci n'a certainement pas de référence, car dans la réalisation de ces constructions le soucis de personnalisation des façades est du goût des propriétaires, amalgame de couleur, absence des éléments de références et absence d'harmonie architecturale. Ces réalisations de ZHUN et lotissements ont été mises sous le coup de l'urgence de la forte demande en logements et caractérisant des coups parties.

En 1985 : La crise économique a entraîné une réorientation de la politique vers la promotion immobilière, dont la nature enseigne la sélection des terrains urbains dégagée par le premier instrument d'urbanisme le PUD de 1986 qui comptabilisait une population de 103.480 dont un programme en ZHUN I-II-III de 1250 et 5000 logements.¹⁵

Ceci est présenté par un rythme assez rapide de la croissance spatiale par le lancement d'autres lotissements, des programmes de logements collectifs et le lancement de la zone industrielle dans une superficie de 48 ha. L'option de développement se consiste à l'extension urbaine mesurée et contrôlée des terrains limitrophes de moindre valeur agricole.¹⁶



L'option de développement retenue par la ville de Souk-Ahras, c'est celle qui consiste à l'extension urbaine mesurée et contrôlée des terrains limitrophes de moindre valeur agricole et la récupération des potentiels directs et indirectes en intra muros et extra muros, résultat a une superficie du périmètre urbain de 1855 Ha et un potentiel d'urbanisation à long terme de 554 Ha reparté en secteur d'urbanisation future.

¹⁵ PDAU

¹⁶ IDEM

III-3-1-5 La période (1990-2003) (la consommation d'espace avec la programmation dégradé par les instruments d'urbanisme PDAU et POS) :

L'enquête exhaustive de 2004 de la révision du PDAU a comptabilisé un nombre de logements de 25.055 avec un nombre de précaire 1109.

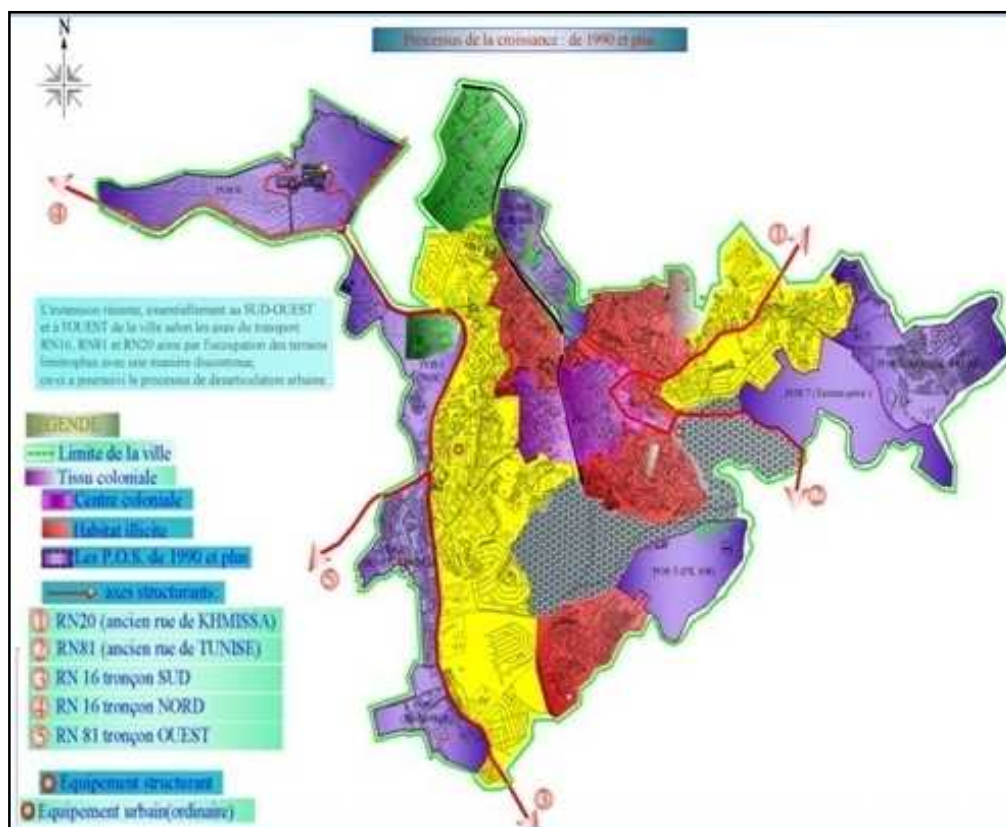


Figure 12: processus de la croissance de 1990 et plus. (Source PDAU traitement de l'auteur.)

L'essentiel de l'urbanisation s'est fait dans les sites occupé par les baraques ou une opération d'envergure de relogement a été établie par les autorités locales dans les différents sites.

III-3-2 l'Armature urbaine :

Si a priori la répartition des zones urbanisées et de leur forme d'implantation est fortement déterminée par le relief et les conditions naturelles, **l'armature urbaine** de la wilaya reste très influencée par l'organisation administrative et la forte polarisation du chef-lieu de Wilaya.

Depuis sa création, lors de la réorganisation administrative de 1984, la wilaya de Souk-Ahras n'arrive pas encore à asseoir un véritable développement de son territoire et donc à assurer l'équité territoriale. Son urbanisation a favorisé les centres urbains « historiques »

sans pour autant permettre l'émergence de nouveaux centres urbains, ni la diffusion de la « civilisation urbaine » dans les zones rurales.

Ce processus d'urbanisation fortement localisé et concentré a pour conséquence la production d'un réseau urbain **atrophie** et **déséquilibré**.

III-4 Le parc de logement :

L'observation des données rétrospectives sur le logement montre qu'entre un recensement et un autre (chaque décennie) le parc connaît une évolution proche de 80 % (66-77-87- 98).

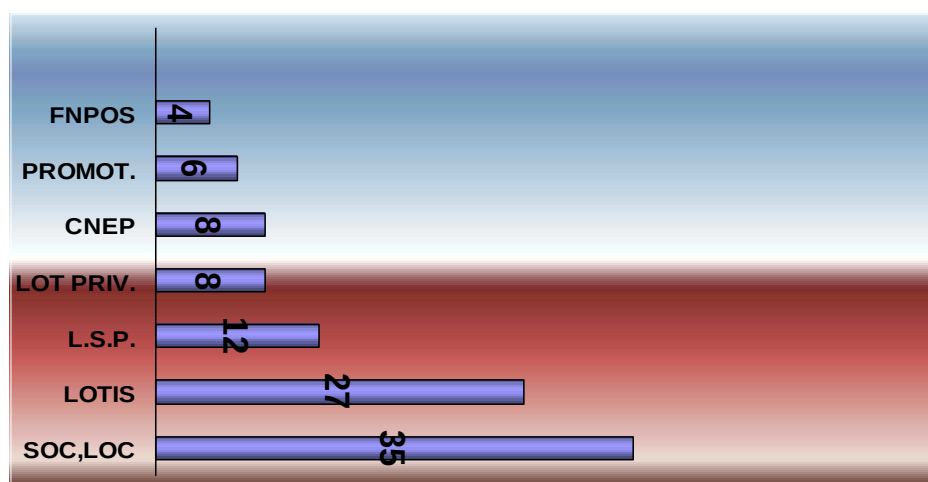
Exception faite pour la période (1977-1987) ou le parc n'a évolué que de 36%. Cette évolution était accompagnée par une accentuation du précaire ou le nombre c'est multiplié une dizaine de fois.

L'enquête sur terrain a dévoilé que le territoire communal abrite 25793 logements composés de 25055 habités et 778 finis non occupés. Ajoutant à cela un nombre de 674 logements en cours de réalisation ainsi que 795 unités non lancées.

Ces derniers sont ajustée aux programmes réalisés et en cours affiliées à des différentes opérateurs entre étatiques O.P.G.I, C.N.E.P Agence foncière,...etc et privés.

- La moyenne de réalisation est d'environ 500 unités par an.
- Toutes les zones connaissent une mixité entre promotionnel et social exception faite.

Pour les zones de ghaloussi (4) et tagtaghia (6), entre individuel et collectif et entre couches sociales (exception pour les zones 4 et 6). Selon le graphe suivant le mode socio locatif prime suivie de lotissement a caractère social et promotionnel.



Graphique 2: Répartition de l'habitat au niveau de la ville

De même, Il montre l'importance de **l'étatique** par rapport au **prive**.

Aussi l'option de l'auto-construit selon les moyens, explique la faiblesse des programmes qui nécessitent un autofinancement promotion CNEP ou une contribution LSP. D'ailleurs l'intéressement au privé individuel avantagé à la promotion collectif. C'est que le premier arrange l'acquéreur qui construit selon ces moyens inversement pour le deuxième qui exige des versements réguliers.

Ces données indiquent sur **la vocation sociale dominante** de la commune.

Le phénomène de la précarité est apparu lors de la période coloniale. Sa plus grande amplitude la connu durant les années quatre vingt et quatre vingt dix. Cet état est du au phénomène de l'exode des communes les plus pauvres de la wilaya (Ouled Moumen, Oued Kebrit, Ouled Driss...etc.).

Après les opérations de relogements menait par les autorités (site baral, ibn rochd), le nombre de précaire a subi une régression.

L'actuel précaire est dans la plus part des zones périphériques (Ahmed Loulou, Baral Salah, Ibn Rochd ...etc), et centrales (Okba, Cimetière Israélite).

Cette répartition est facilite par la morphologie du site accidenté. Aussi la propagation du précaire se caractérise par l'éclatement de la cellule familiale qui engendre l'élargissement du noyau précaire 2.3.4.8. Et par une régénération des anciens noyaux 1.9.10.11. Celle –ci sont accentué par les programmes en cours de réalisations.

La moyenne la plus élevé d'occupation par logement (7.52) a été observé en période post-indépendance. En dehors de cette étape les taux d'occupation dégagés était modérés environ six.

Actuellement, et dans la même tendance, la moyenne communale est de six personnes par logement. L'observation des données détaillées montre que des accusent des T.O.L élevés ex Bhidji Mansour, 20 Aout (référence aux logements collectifs) Alaouia Inférieur, Ghaloussi et des T.O.L faible à Skanska, kouissem.

Aussi, la moyenne d'occupation au niveau des logements durs est plus élevée (5.8) que celle du précaire (4.6).

III-4-1 l'habitat collectif à Souk-Ahras :

La ville de Souk-Ahras possède d'un parc de logement collectif que n'a jamais cessé d'évaluer depuis l'indépendance jusqu'à nos jours.

Ce type d'habitat, n'est que le résultat des opérations planifiées de logements sociaux qui se réalisent chaque année, on aperçoit aussi d'autres modes de production de logement collectif tel que « logement social aidé (LSP), la promotion publique ou privée...etc. » et récemment des nouveaux modes de logements inscrit dans le programme quinquennal (2010-2014) logement promotionnel aidé LPA, la location vente LV et le logement promotionnel public LPP qui sont en cours de réalisation.

Voici les différents programmes réalisés au niveau de la ville depuis l'Indépendance à nos jours :

III-4-1-1 Le logement public locatif LPL (ancien LSL):

Avant 1981 :

DAIRAS	F1	F2	F3	F4	F5	TOTAL	LOC, PROF	LOC, COM	TOTAL LOCAUX
SOUK AHRAS	15	15	14	3	1	48	1	26	27
SEDRATA	7	5	6	4	1	23	0	10	10
TAOURA	25	20	3	0	4	52	0	9	9
M'DAOUROUCH	0	0	0	0	0	0	0	3	3
MERAHNA	0	0	2	0	0	2	0	0	0
MECHROHA	10	7	3	0	0	20	0	1	1
OULED DRISS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIR BOUHOUC	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OUM LADHALEM	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HEDDADA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	57	47	28	7	6	145	1	49	50

Tableau 17: Etat du parc immobilier en location avant 1981. (Source OPGI)

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

Après 1981 :

DAIRAS	F1	F2	F3	F4	F5	TOTAL	LOC, PROF	LOC, COM	TOTAL LOCAUX
SOUK AHRAS	0	78	864	318	68	1328	17	123	140
SEDRATA	0	7	146	16	9	178	2	29	31
TAOURA	0	14	107	5	2	128	5	0	5
M'DAOUROUCH	0	41	238	33	9	321	2	0	2
MERAHNA	0	0	56	12	0	68	12	0	12
MECHROHA	0	6	66	2	1	75	2	0	2
OULED DRISS	0	0	44	2	1	47	0	3	3
BIR BOUHOUC	0	0	40	2	0	42	0	0	0
OUM LADHALEM	0	0	29	5	0	34	0	0	0
HEDDADA	0	0	2	0	0	2	0	0	0
TOTAL	0	146	1592	395	90	2223	40	155	195

Tableau 18: Etat du parc immobilier en location après 1981. (Source OPGI)

Après Octobre 1991 :

DAIRAS	F1	F2	F3	F4	F5	TOTAL	LOC, PROF	LOC, COM	TOTAL LOCAUX
SOUK AHRAS	0	627	1612	14	3	2256	11	49	60
SEDRATA	0	131	584	5	5	725	1	59	60
TAOURA	0	43	185	0	0	228	3	3	6
M'DAOUROUCH	0	81	179	3	4	267	0	18	18
MERAHNA	0	54	117	0	0	171	2	4	6
MECHROHA	0	14	133	8	0	155	0	2	2
OULED DRISS	0	44	59	0	0	103	2	0	2
BIR BOUHOUC	0	35	17	0	0	52	0	0	0
OUM LADHALEM	0	26	38	0	0	64	1	0	1
HEDDADA	0	22	35	0	0	57	2	0	2
TOTAL	0	1077	2959	30	12	4078	22	135	157

Tableau 19: Etat du parc immobilier en location après Octobre 1991. (source OPGI)

D'après les 03 tableaux précédents on remarque que le logement social à cette décennie est concentré au niveau de chef lieu de la wilaya.

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

La période de 1995-2004 :

Programme	Type		Consistance	Achevée	En cours	Non lancé	Montant (DA)
1997-2004	Tranche 1997		350	350	0	0	252.327.980,01
	Tranche 1998	1 ^{er}	500	500	0	0	368.795.322,57
		2eme	700	700	0	0	475.772.205,78
		3eme	400	400	0	0	273.117.766,16
	Tranche 1999	1 ^{er}	500	500	0	0	323.097.530,17
	Tranche 2000	1 ^{er}	400	400	0	0	305.461.581,03
		2eme	300	300	0	0	235.353.620,85
	Tranche 2001	1 er	300	300	0	0	208.316.669,37
		2eme	500	500	0	0	390.691.295,91
	Tranche 2002	1 er	200	200	0	0	148.529.232,64
	Tranche 2003	1 ^{er}	200	200	0	0	213.332.651,24

Tableau 20: situation financière du programme LPL (1997-2004) (source OPGI)¹⁷

Programme quinquennal (2010-2014):

Programme	Type		Consistance	Achevée	En cours	Non lancé
2010	Daïra S-A	PQ (2010-2014)	300	134	166	0
	Total		1500	319	1181	0
2011	Daïra S-A	Tranche 1 PQ	250	0	0	250
	Total	(2010-2014)	1000	0	380	620
	Daïra S-A	Tranche 2	1000	0	0	1000
	Total	PQ (2010-2014)	4000	0	1135	2865
	Daïra S-A	Tranche 3	1000	0	0	1000
	Total	PQ (2010-2014)	3000	0	0	3000
2013	Daïra S-A	PQ (2010-2014)	650	0	0	650
	Total		2000	0	0	2000

Tableau 21: bilan du logement public locatif durant programme quinquennal (2010-2014) (source : OPGI)

¹⁷ OPGI : Bilan financier des investissements planifiés des logements publics locatifs.

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

• **Tableau 22 : Répartition du parc logement par communes (31/12/2009)**

communes	parc logement fin 2008	livraison durant l'année 2009			parc logement fin 2009	T.O.L
		LSL	LSP	Promot		
SOUK-AHRAS	29 647	40	90	24	29 873	5.23
SEDRATA	11 054	140	90	-	11 338	4.81
KHEMISSA	684	-	-	-	775	5.14
AIN-SOLTANE	527	-	-	-	577	5.39
M'DAOUROUCH	5 887	20	116	-	6 114	7.02
TIFFECH	1 346	-	-	-	1 402	4.50
RAGOUBA	1 075	-	-	-	1 132	4.80
TAOURA	3 899	-	-	-	4 025	5.77
ZAAROURIA	2 276	50	-	-	2 372	4.94
DREA	1 339	-	-	-	1 415	4.78
MERAHNA	2 791	40	-	-	2 838	4.77
OUILLEN	1 241	-	-	-	1 259	5.27
SIDI-FREDJ	1 567	10	-	-	1 626	4.78
HEDDADA	1 515	44	-	-	1 592	4.85
KHEDARA	1 627	-	-	-	1 791	5.11
OULED-MOUMEN	858	-	-	-	940	5.45
OUM-LADHEIM	1 700	-	-	-	1 907	5.02
TERREGUELTI	919	-	-	-	1 067	4.76
OUED-KEBRIT	1 168	-	-	-	1 275	4.27
BIR-BOUHOUCHE	1 490	10	-	-	1 562	4.28
ZOUABI	681	-	-	-	700	4.09
SEF-EL-OUIDEN	668	-	-	-	691	4.08
MECHROHA	4 205	60	-	-	4 447	5.18
HENNENCHA	2 929	-	-	-	2 996	5.39
OULED-DRISS	2 781	-	-	-	2 865	5.41
ain-zana	1 440	-	-	-	1481	4.20
total wilaya	85 341	414	296	24	88 060	5.13

III-4-1-2 Logement social participatif LSP:

Répartition du programme 3000 logements sociaux participatifs					
Commune	localisation	promoteurs	Nombre des logements		
			inscrits	achevés	En cours
Souk-Ahras	POS N° 08	Promo H.A	160	160	00
		Promo A.L	60	60	00
		Promo B.S	60	60	00
		Promo B.Y	84	84	00
		Promo B.Y	60	48	12
		Promo B.M	100	100	00
		AFW	80	60	20
		Promo B.ML	110	0	110
	26 avril	Promo H.A	40	40	00
	Route bouhadjare	Promo H.A	64	0	64
	Djanane Toufah	OPGI	100	100	00
		OPGI	72	72	00
	POS N° 01	OPGI	36	36	00
	Route Hennancha	OPGI	79	79	00
	PK 108	OPGI	144	144	00
	POS N° 01	Promo L.A	160	60	100
	Route zaarouria	Promo H.I	40	40	00
		Promo A.M	30	30	00
		Promo F.H	20	20	00
		Promo B.Y	50	20	30
		Promo A.L	50	34	16
		Promo B.D	35	35	00
		Promo B.M	50	32	18
		Promo M.I	50	50	00
Sous total			1734	1364	370
M'Daourouch	Rentrée de M'Daourouch	Promo Z.H	40	40	00
		Promo Z.H	100	100	00

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

	M'Daourouch	OPGI	76	76	00
		Promo F.N	135	135	00
	ZAC commercial	Promo M.AH	100	100	00
		Promo A.D	90	90	00
		Promo A.D	100	50	50
Sous total			641	491	150
Heddada	Heddada	Promo M.AH	40	00	40
Sous total			40	00	40
Sedrata	ZHUN 1	Promo GA	24	24	00
		Promo G.A	26	26	00
		Promo G.A	10	10	00
	Sedrata	Promo B.M	40	40	00
		Promo C.R	40	40	00
		Promo N.K	40	40	00
	Route Guelma	Promo C.S	70	70	00
		Promo M.B	20	20	00
		Promo C.D	60	60	00
		Promo M.H	20	20	00
		Promo G.M	20	20	00
		Promo O.F	60	60	00
		Promo M.N	60	50	10
		Promo M.N	15	15	00
	Ain karma Sedrata	Promo K.S	48	00	48
	Sedrata	AFW	32	32	00
Sous total			585	527	58
TOTAL GENERAL			3000	2382	618

Tableau 22 : Programme quinquennal LSP (2005-2009)¹⁸

D'après le tableau, on note un retard terrible dans la réalisation des logements LSP dans son ancienne formule, ou y'a plus de 600/3000 logements non achevés a cause du non respect des délais de livraison.

¹⁸ DL : Direction de logement de Souk-Ahras Arrêté au 28-05-2015

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

Les bénéficiaires, dépités, estiment avoir été floués : retard dans les travaux, manque de suivi de la part du maître de l'ouvrage délégué, non-respect des délais de livraison. Ces derniers, qui ont patienté dix ans, s'attendaient à acquérir des logements qui répondent aux normes spécifiées dans le cahier des charges.

III-4-1-3 Logement promotionnel aidé: LPA :

Programme 1320 Logements Promotionnels Aidés LPA.							
Commune	Promoteur	BET	Nbre de logts	Etat d'avancement des travaux			Observations
				Achevés	En cours	Non lancés	
Souk-Ahras	H.A	A.F	50	/	50	/	Travaux 20%.
	H.Y	H.K	20	/	20	/	Travaux 5% (terrassement achevé).
	S.E	C.A	30	/	30	/	Implantation faite.
	Z.Y	SNC	50	/	50	/	Travaux 5% (terrassements achevé). Chantier à l'arrêt.
	Sarl E.F	B.S	50	/	50	/	Travaux 15% (pour 3 logts) Litige juridique.
	B.A	R.A	20	/	20	/	- Changement du terrain effectué. - Implantation faite.
	B.M	C.A	50	/	/	50	Travaux non entamés.
	B.D	D.A	40	/	40	/	Travaux 15% (chantier à l'arrêt).
	A.F	B.N	50	/	50	/	Implantation faite.
	A.M	H.M	30	/	30	/	Travaux à 44%. (travaux en cours pour 15 logts).
	B.N	B.N	20	/	20	/	Implantation faite.
	M.M	H.M	20	/	20	/	Implantation faite.
	Sarl P.P	C.A	50	/	/	50	Travaux non entamés.
	D.R	D.S	20	/	20	/	Changement du terrain effectué.
Sous total			500	00	400	100	
Sedrata	M.H	M.M	32	/	32	/	Travaux 15%
	C.R	D.W	32	/	32	/	Travaux 15%
	C.C	B.A	32	/	32	/	Travaux 15%
	K.C	A.M	88	/	88	/	Terrassement en cours après

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

							changement du terrain.
	A.N	D.W	24	/	24	/	Travaux 12%.
	B.A	B.A	24	/	24	/	Travaux 17%.
	N.K	B.H	48	/	48	/	Travaux 10%.
	B.M	B.H	40	/	40	/	Travaux 30%.
	M.S	B.A	24	/	24	/	Travaux 15%
	D.M	D.W	24	/	24	/	Terrassement à 100% (chantier à l'arrêt)
	D.A	B.I	32	/	32	/	Travaux 20%.
	Z.S	B.I	30	/	30	/	Travaux 5%.
			430	00	430	00	
M'Daourouch	F.N	R.A	60	/	60	/	Travaux 25%
	A.N	M.M	30	/	30	/	Travaux 15%
	Sarl. F.K	A.I	50	/	50	/	Travaux 15%
	F.M	T.F	50	/	50	/	Travaux 5%
Sous total			190	00	190	00	
Taoura	K.C	A.M	100	/	/	100	Changement du terrain. (dossier distraction au niveau du CIM)
	K.A	D.A	50	/	50	/	Travaux 18%
Sous total			150	00	50	100	
Bir Bouhouche	EURL	T.F	50	/	50	/	Travaux 20%.
	Sous total		50	/	50	/	
Total 01			1320	00	1120	200	
Programme 600 Logements Promotionnels Aidés LPA							
Souk-Ahras	OPGI	SNC R.O	100	/	/	100	- Implantation faite sur le POS 9. - Une étude de VRD en cours.
Sedrata	OPGI	SNC R.O	60	/	/	60	Désistement de l'entreprise.

CHAPITRE III : Etat actuel de la ville de Souk-Ahras et son parc de logement.

M'Daourouche	OPGI	O.S	150	/	150	/	Installation de chantier en cours.
Taoura	OPGI	SNC B.B	50	/	50	/	Travaux en cours 5%.
	AFW	K.K	30	/	30	/	Travaux à l'arrêt : pour les 10/30 logts le bon sol non atteint la profondeur de 3m.
Merahna	OPGI	N.M	50	/	/	50	Implantation faite ETP désigné le problème du terrain (opposition d'un citoyen)
	AFW	T.S	20	/	20	/	Travaux entamé, ETP arrêtée par les citoyens réclament la propriété du terrain (affaire introduire en justice). L'agence foncière demande changement du terrain. Un 2ème choix de terrain en cours par DUAC.
Oum laadheim	OPGI	M.R	20	/	20	/	Implantation faite.
Bir bouhouche	OPGI	Non désigné	20	/	/	20	BET désignées, appel d'offre infructueux, consultation en cours.
Total 02			600	/	370	230	
Total général			1920	/	1490	430	

Tableau 23: Programme quinquennal (2010-2014) de LSP

Plus de 70% de logements sont au début des travaux (taux de travaux: 15 à 30%) le reste ne sont pas encore lancé, on constate un retard liée toujours au changement du terrain ou encore des détails administratifs.

III-4-1-4 Logement en location vente LLV :

La wilaya de Souk-Ahras a bénéficié, au titre de l'exercice 2013, d'un programme de construction de 2.500 logements, dans le cadre du programme de l'Agence nationale d'amélioration et de développement du logement (AADL).¹⁹

Les habitations à réaliser dans le cadre de cette formule qui profite pour la première fois à la wilaya de Souk-Ahras, seront réparties sur trois communes, en l'occurrence Souk-Ahras (1.500 unités), Sedrata (500) et M'daourouche (500)²⁰. La réalisation de ce programme d'habitat contribuera à réduire le taux d'occupation par logement (TOL) et à atténuer la crise du logement dans la wilaya, soulignant que les travaux de réalisation de ce projet dont les terrains d'assiette ont été choisis, mais il n'est pas toujours lancé jusqu'à nos jours.

III-5 Les équipements :

III-5-1 Les équipements scolaires :

La concentration des équipements scolaires au niveau du chef lieu a conçu un taux de scolarisation en deçà de la moyenne de wilaya et cela pour tous les cycles. Ce taux est accentué par la présence de structures d'internat pour la population qui réside hors chef lieu.

Aussi cette desserte a soustrait une occupation par classe rationnelle inférieur à la moyenne de wilaya .Pour le 1.2 cycle : 34 communale /35 de wilaya, pour le 3 cycle 29 communale / 37 de wilaya, pour le lycée 30 communale/39 de wilaya.

Le système scolaire communal adopte la double vacation. Celle ci est limitée à des proportions faibles pour les trois niveaux d'enseignements 1.2cycle, 3cycle et lycées respectivement de 19%, 6% et 13%.

Les équipements de formation sont côtoyés par la population communale et des communes voisines. Si on considère que le nombre des non scolarisés (entre 12 et 17) de la commune soit 5763 personnes, la population en formation ne représente que 34 % soit le un tiers. Cette donnée indique sur l'ampleur du déficit pour ce type d'équipement.

¹⁹ DL direction de logement de Souk-Ahras

²⁰ IDEM

III-5-2 Les équipements sanitaires :

La commune de Souk-Ahras est dotée d'équipements sanitaires, étatiques et privés, de différents niveaux. Cette situation est accrue à partir de l'expansion de l'investissement privé. Malgré cela, le déficit reste au niveau de la prise en charge psychiatrique.

Les équipements de la protection sociale se limitent à deux centres l'un pour les personnes âgées occupées par 54 pensionnaires et l'autre psychopédagogique côtoyé par 84 enfants. Sachant que La population handicapée communale est estimé à 2231 personnes et que ce dernier rayonne sur toute la wilaya. Le déficit pour ce type d'équipements est important.

En plus de cela, on note l'existence d'un centre spécialisé de rééducation pour adolescents d'une capacité de 120 pensionnaires et une pouponnière en voie d'achèvement d'une capacité de 30 enfants ainsi qu'une maison des associations en phase "choix de terrain».

III-5-3 Les équipements touristiques :

Les équipements touristiques sont représentés par un ensemble d'Hôtels localisés au centre ville .En dehors de deux hôtels (sidi Messaoud et Medjerda) le reste sont non classés. Ces hôtels sont de passages ou l'intérêt touristique fait défaut Surtout que la wilaya possède des produits touristiques de montagne (Forets) et culturels (archéologie).

III-5-4 Les équipements administratifs :

L'agglomération abrite tous les sièges nécessaires pour le fonctionnement d'un chef lieu de wilaya (WILAYA, DUAC....etc). Ainsi que les différentes directions (Hydraulique, Santé, Travaux Publiques....etc). La plus part des directions sont regroupées en cité administratives ; une zone regroupe les directions : des Forets, Affaires religieuses, du tourisme, du commerce...etc et l'autre regroupe les directions de la jeunesse et du sport, les mines...etc.

De même, le site accuse l'implantation d'institutions financières ; le Trésor public, les banques (C.P.A, B.N.A, B.D.L) d'institutions sociales (CNAC, C.N.R) et d'assurances (S.A.A, C.A.A.R.).

En plus de ces équipements, qui rayonnent sur toute la wilaya, sont implantées quelques équipements administratifs desservant la population locale exemple les antennes A.P.C. et P.T.T.

Aussi , le chef lieu de wilaya comprend d'autre équipements administratifs et édilitaires .Celles-ci sont répartis entre Militaire (le secteur) , Gendarmerie (Groupement ,Escadron d'intervention ,Brigade),Police (Central ,Trois Sûretés Urbaines) ,Protection Civile , Police Communale , Justice (Palais ,Tribunal ,Centre de Rééducation).

III-5-5 D'autres équipements :

- les mosquées sont bien réparties entre les quartiers exception faite pour la zone (skanska, les coopératives et SNIC) ou l'absence de ce type d'équipements fait défaut.

- Un déficit important pour les équipements culturels.

-Le chef lieu de wilaya abrite différents types de commerces : alimentaires, complémentaires, de services, d'activités et de fonction libérale.

Les types de fonctions libérales et d'activités sont les plus répondu presque les deux tiers.

Cette donnée est logique pour un chef lieu qui influx sur un ensemble de communes économiquement pauvre et à faible peuplement ou l'option d'ouverture des activités est limitée exemple : Ouled moumen, Oued kebrit, Khemissa...etc. Connait un flux social important.

Parallèlement à cela, on note l'implantation des de services concentrés au centre ville et desservent le flux de population qui côtoie le chef lieu .Aussi, les alimentaires, en plus de leur répartition dans les quartiers, sont regroupés sous forme de marché formel au niveau des 1700 logements, alaouia supérieur et au centre ville ainsi qu'informel au niveau de Diar Zerga, Barral Salah. En deuxième position viennent les complémentaires concentrés au niveau du centre ville ainsi qu'au niveau de quelques quartiers meublant les axes principaux ex: Route Tébessa.

Au niveau de la commune de Souk-Ahras sont implantées des unités de production et de stockage. Ces unités sont du type de transformation de matière Végétale (Bois, Halfa,...etc), Pétro -chimique (Peinture, Plastique...etc) et pédologique (Verre...etc). Elles emploient un potentiel humain approximatif de 1500 personnes.

La comparaison entre le secteur privée et étatique montre qu'en nombre d'unités le privé prime sur l'étatique. Inversement en emploi le privé ne représente qu'un tiers des postes de travail.

CONCLUSION

La ville de Souk-Ahras est caractérisée par :

-**Un centre ville** défini par une forte concentration d'activités et du bâti et par une densité importante d'infrastructures de transport et de communication.

-**Un développement urbain** sous forme d'**habitats illicites (habitat spontané), habitat collectif et Z.H.U.N** dans **la périphérie**, et dont le quel la croissance démographique est très véloce.

L'urbanisation de la ville à une certaine logique « centre ville en forme de damier » repère historique par ses édifices « mairie de Souk-Ahras, placette..... »

Mais après la ville a subi des extensions en extra-muros et sera confrontée aux problèmes de logements pour répondre à une politique d'urbanisation tentait à reprendre le plan de Constantine en ZHUN et RHP.

La construction de la ville Souk-Ahras a généré de **multiples accidents structurels et des discontinuités**. La ville donc, apparaît comme un **organisme** de plus en plus **complexe** dans son **contenu** et dans les différenciations de Son tissu.

Passant au logement collectif. Ce type se caractérise par des blocs isolés et presque similaires, avec une densité moyenne; a crée un nouveau visage urbain d'où l'absence de continuité urbaine et la création d'un espace trop aéré sans structure urbaine et sans une qualité architecturale spécifique ou diversifiée.

Pour les nouveaux programmes de logements des différents modes de productions (LPL, LSP, LPA) inscrit dans les deux derniers quinquennaux, on note un retard flagrant au niveau de la réalisation et la livraison de ces derniers, ce qui nous empêche a étudié tous les modes dans notre chapitre suivant surtout LPA.

Chapitre IV:

Analyse critique de l'habitat collectif à la commune de Souk-Ahras.

Chapitre IV :

ANALYSE CRITIQUE DE L'HABITAT COLLECTIF A LA COMMUNE DE SOUK-AHRAS.

INTRODUCTION :

Afin de cerner davantage l'habitat collectif, nous allons étudier des programmes réalisés à travers la ville de Souk-Ahras.

L'analyse de ce travail, se fera à travers **l'étude des dossiers techniques** (plans, cartes, photos), **une enquête socio spatiale** sur terrain à l'aide d'un questionnaire remis à un échantillon représentatif de (10% à 25%) des acquéreurs de ces sites, ainsi que les interviews des gestionnaires, des maîtres d'ouvrages publics et les bureaux d'étude.

- **Méthodes et objectifs:**

Selon le but de notre étude qui consiste à comprendre tous les mécanismes et les procédures inhérentes à la réalisation du logement collectif, leur gestion ainsi que tous les détournements constatés dans la cellule d'habitation. Aussi de chercher auprès des habitants la qualité de ce type d'habitat et son influence sur leur bien-être.

Nous avons eu recours à la méthode d'enquête, quant à la collecte des données, nous avons employé les techniques d'observation et l'entrevue et le questionnaire.

- **Procédure :**

En se basant sur les notes qu'on vient de faire dans la partie théorique et en projetant cela sur notre sujet et le type de données visées, il a fallu ensuite déterminer les concepts afin de formuler les questions de l'entrevue qui sera entretenue avec les habitants.

✓ Sur un premier niveau :

Décrire la cité résidentielle et les blocs abrégeant les appartements à l'aide du *Carnet d'Observation* pour souligner les variables du premier concept qu'est l'*habitat* sur une dimension physique.

✓ Sur un deuxième niveau :

S'adresser aux habitants pour :

Les interroger (en employant l'entrevue de recherche) sur leur vie dans leur cité résidentielle et quelles émotions provoque chez eux ce cadre bâti qui les enveloppe.

• Les cas choisis :

L'actualité de notre sujet de recherche et l'accessibilité de l'objet d'étude (logement collectif) nous ont poussés à faire un travail de terrain. Nous avons recouru pour cela à la méthode d'enquête. Cette méthode permet de mieux approcher le volet d'étude des pratiques sociales, à travers le questionnaire, l'observation directe et participative, dont les résultats feront ici l'objet d'une double analyse, statistique et logique.

Le choix a été porté sur deux cités de type logement social locatif LSL (nommé actuellement logement public locatif LPL), dont le premier site appartient aux anciens programmes des années 90 et l'autre au programme quinquennal (2005-2009) dans le but de bien identifier les changements et les développements qui ont eu lieu dans la qualité de l'habitat social collectif au niveau de la commune de Souk-Ahras.

Ces deux cités sont :

- « **Cité Soualhia Abdelwahab 418 logements** ».
- « **Cité Sdira Ali Ben Brahim 456 logement** ».

Et afin de permettre le processus de généralisation, il nous a paru profitable d'élargir le contexte d'étude en s'intéressant à un autre type de logement social collectif ce qui nous permettrait de confronter les données. La cité choisie est de type **logement social participatif**, c'est la cité : « **100 DGSN à Djenane toufah** ».

IV- Présentation de l'échantillon urbain et architectural étudié :

Depuis la promulgation des textes et le lancement des programmes de réalisation des logements sociaux collectifs, la ville de Souk-Ahras a bénéficiée de plusieurs projets implantés à travers différents sites et nos cas d'étude est un de ces projets :

IV-1 Cas d'étude N°1 « Cité Soualhia Abdelwahab 418 logements »

LPL:

- Promoteur Public : office de promotion et de gestion immobilière (**OPGI**).
- Programme : 418 logements LSL.
- Localisation : sans POS, à la commune de Souk-Ahras.

Le programme de réalisation de 418 logements LSL (logement social locatif) confié à l'office de promotion et gestion immobilière s'inscrit dans les anciens programmes de la période 1985/1990 réalisés dans la commune de Souk-Ahras.

VI-1-1 Situation (localisation et délimitation géographique du cas d'étude) :

✓ Localisation :

Le projet est implanté au niveau d'un terrain qui n'appartient à aucun POS, se trouvant à l'intérieur du périmètre urbain à la sortie **Sud Ouest** de la ville le long de la route nationale RN n° 16.



Figure 13: localisation de la cité 418 logements dans la ville de Souk-Ahras.

✓ Délimitation :

Le terrain d'assiette est limité par :

- Au Nord Est : la Cité Kouicem Abd El Hak 2.
- Nord Ouest : Cité 100 lgts et Kouicem Abd El Hak 1.
- Au Sud Est: Cité El chahid.
- Au Sud Ouest : école primaire, le nouveau siège de l'APC, parc de l'APC, parc de la wilaya, parc de Sonal gaz et l'unité de la protection civile.

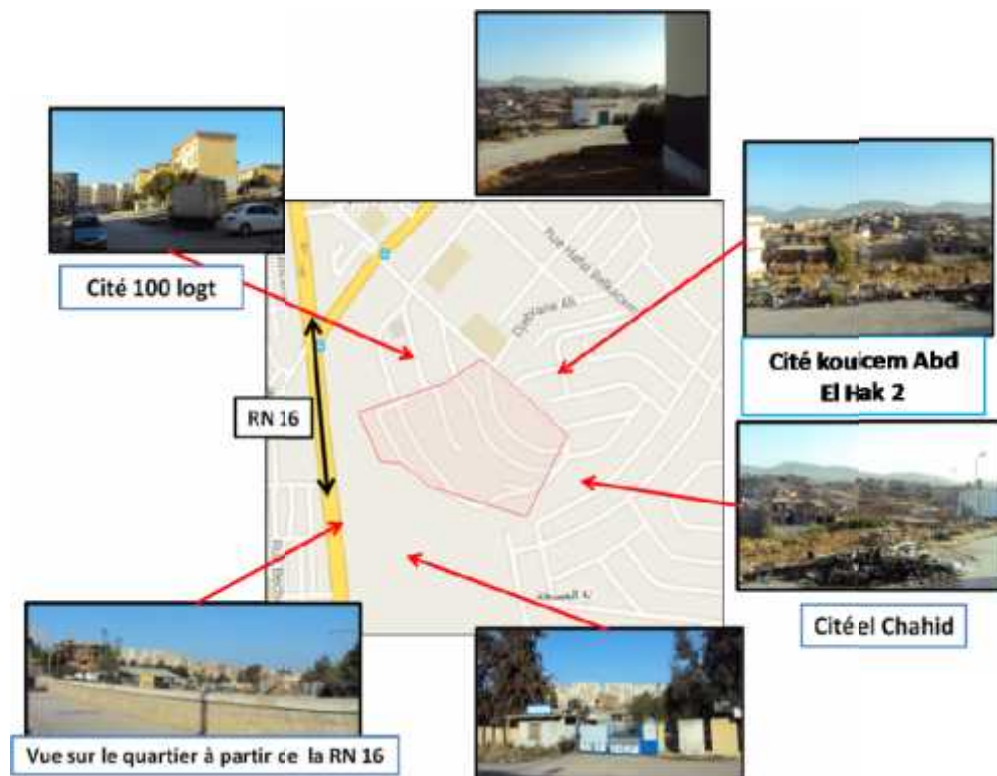


Figure 14: les limites du 1er cas d'étude 418 logements.

VI-1-2 Consistance du projet :

Le programme se compose de 418 logements LSL réparties comme suit :

- 70 logements de type **F2**.
- 313 logements de type **F3**.
- 15 logements de type **F4**.
- 20 logements de type **F5**.
- 32 magasins.

Ils sont répartis sur **45** bâtiments en immeuble barre.



Figure 15: les limites du quartier et la répartition des immeubles.

VI-1-3 Assiette foncière :

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

VI-1-4 Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme :

Le projet n'appartient à aucun POS.

Portant que le POS est un instrument ou son règlement définit les droits d'usage des sols et de construction ainsi que la forme urbaine et l'organisation des constructions. Il détermine le COS et le CES, l'aspect extérieur, les espaces publics, les espaces verts et les emplacements réservés au stationnement des véhicules.

VI-1-5 Structure physique du projet – Plan de masse :

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 418 logements LSL s'est faite en conformité avec la forme des courbes du terrain surtout que le terrain est en pente (terrain accidenté) c'est-à-dire les îlots sont implantés en forme linéaire séparé par des routes secondaires et même tertiaires.

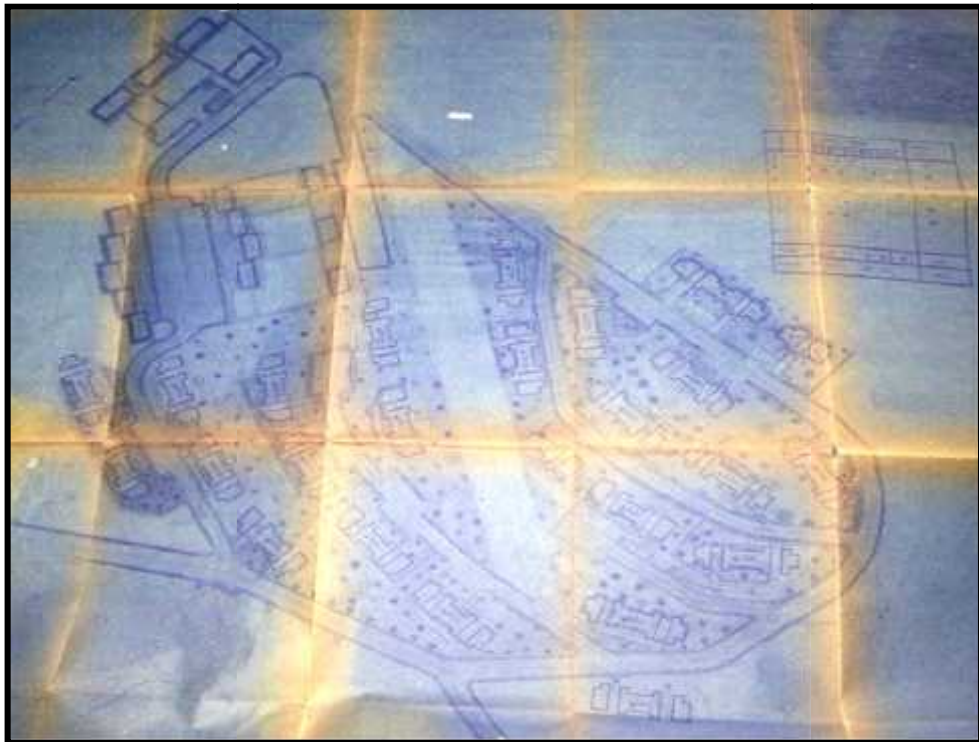


Figure 16: Plan de masse du 1er cas d'étude 418 logements (source: OPGI).

Les bâtiments prennent leurs accès à partir de ces routes secondaires et tertiaires ou on trouve plusieurs accès mènent au quartier constitue un espace destiné pour les acquéreurs inscrit dans ce programme et même à d'autre passagers des quartiers voisinages.



Figure 17: les différents accès du 1er cas d'étude 418 logements.

VI-1-6 Les immeubles :

Le programme est reparti sur **45** immeubles avec 2 logements par palier.

Dont le rez-de-chaussée est réservé au commerce tertiaire présenté sous la forme de 2 locaux ouverts vers l'extérieur au niveau de **16** immeubles.

Les bâtiments ont cinq niveaux **R+4**.

VI-1-7 Les cellules :

1) **Bâtiment barre** – 02 logements par palier de type F3:

DESIGNATION	SURFACE Logement F3 (m²)
Séjour	18.12
Chambre 1	11.09
Chambre 2	10.92
Cuisine	08.96
Salle de bain	03.38
WC	02.14
Couloir	13.70
Rangement	/
Surface habitable	68.31
Séchoir	5.32
Balcon	5.32
Surface utile	78.95

Tableau 24: Surfaces des logements type F3 du 1er cas d'étude (source OPGI)

2) **Bâtiment barre** – 02 logements par palier de type (F2-F3)

DESIGNATION	SURFACE (m²) Logement F2	SURFACE (m²) Logement F3
Séjour	18.12	18.12
Chambre 1	11.96	11.09
Chambre 2	/	10.92
Cuisine	08.96	08.96
Salle de bain	03.38	03.38
WC	02.14	02.14
Hall	7.17	13.70
Rangement	/	/
Surface habitable	51.73	68.31
Séchoir	5.32	5.32
Balcon	5.32	5.32
Surface utile	62.37	78.95

Tableau 25: Surfaces des logements type (F2- F3) du 1er cas d'étude (source OPGI)

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

DESIGNATION	SURFACE (m ²) (logement F3)	SURFACE (m ²) (logement F4)
Séjour	18.12	18.12
Chambre 1	11.09	11.96
Chambre 2	10.92	11.09
Chambre 3	/	11.01
Cuisine	08.96	08.96
Salle de bain	03.38	03.38
WC	02.14	02.14
Hall	13.70	14,50
Rangement	/	/
Surface habitable	68.31	70,07
Séchoir	5.32	5.32
Balcon	5.32	5.32
Surface utile	78.95	80,71

Tableau 26: Surfaces des logements type (F3- F4) du 1er cas d'étude (source OPGI)

1) **Bâtiment barre** – 02 logements par palier de type (F2-F5)

DESIGNATION	SURFACE (m ²) (logement F2)	SURFACE (m ²) (logement F5)
Séjour	18.12	18.12
Chambre 1	11.96	11.09
Chambre 2	/	11.01
Chambre 3	/	10.87
Chambre 4	/	8.79
Cuisine	08.96	11.92
Salle de bain	03.38	03.38
WC	02.14	02.14
Hall	7.17	
Rangement	/	/
Surface habitable	51.73	
Séchoir	5.32	5.32
Balcon	5.32	5.32
Surface utile	62.37	

Tableau 27: Surfaces des logements type (F2- F5) du 1er cas d'étude (source OPGI).

VI-1-8 Système constructif et moyens de réalisation :

Les logements sont construits par un système traditionnel poteaux – poutres, une séparation Placoplatre et loggia en siporex.

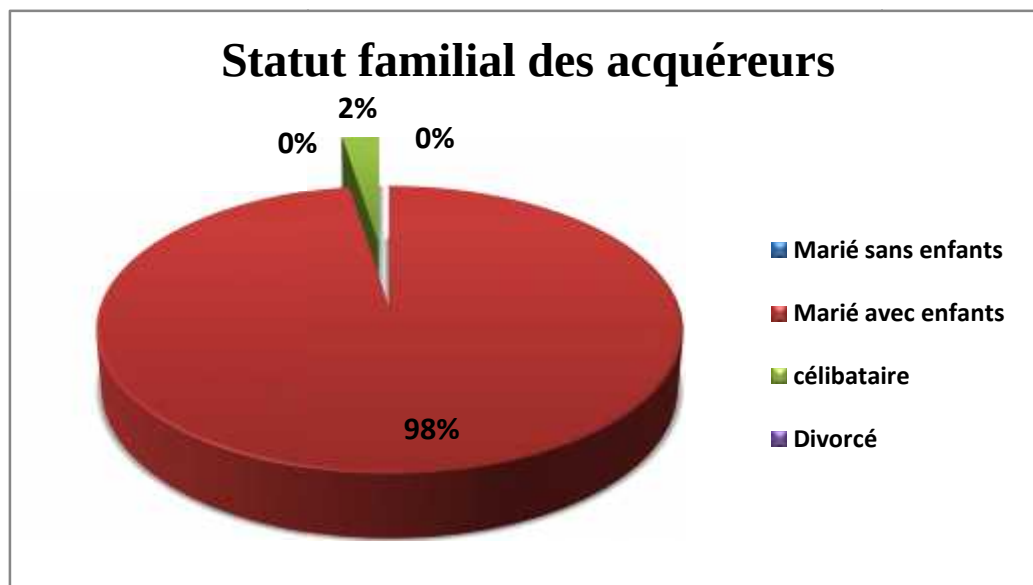
Les travaux ont été confiés à une seule entreprise de réalisation Travaux Sider.

VI-1-9 Structure sociale des habitants :

a) Statut familial des acquéreurs :

	Marié sans enfants	Marié avec enfants	célibataire	Divorcé
Taux	0%	97,5 %	2,5%	0%

Tableau 28:Statut familial des acquéreurs du 1ème cas d'étude (fait par l'auteur d'après le questionnaire)



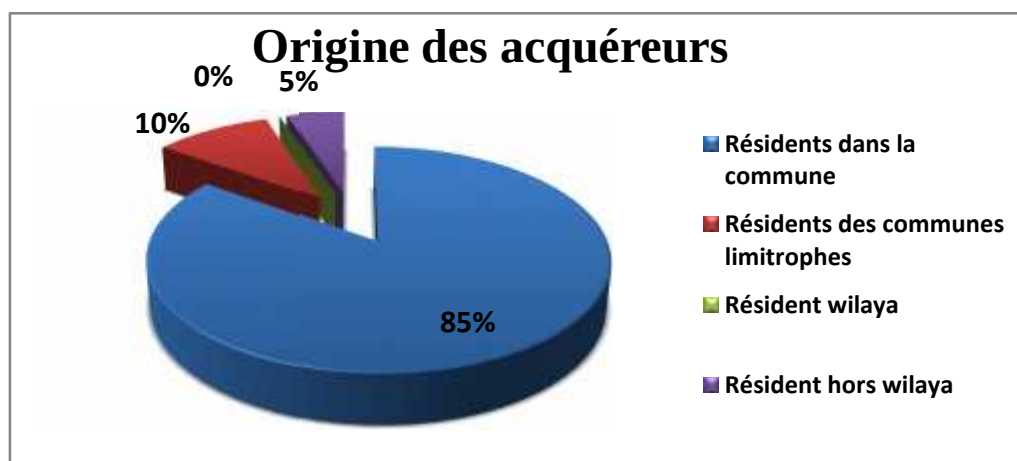
Graphique 3: Statut familial des acquéreurs du 1 cas d'étude (fait par l'auteur)

b) Origine des acquéreurs :

D'après l'étude des questionnaires des acquéreurs au niveau de ce programme des 418 logements LPL nous indique que 85 % sont des résidents de la commune mère, 10 % sont originaires des communes limitrophes (Zarouria – Ouled Dris - Ragouba...) et 5% sont de la wilaya de Guelma.

Origine	Résidents dans la commune	Résidents des communes limitrophes	Résident wilaya	Résident hors wilaya
Taux	85 %	10 %	0 %	5 %

Tableau 29: Origine des acquéreurs du 1 cas d'étude (fait par l'auteur)



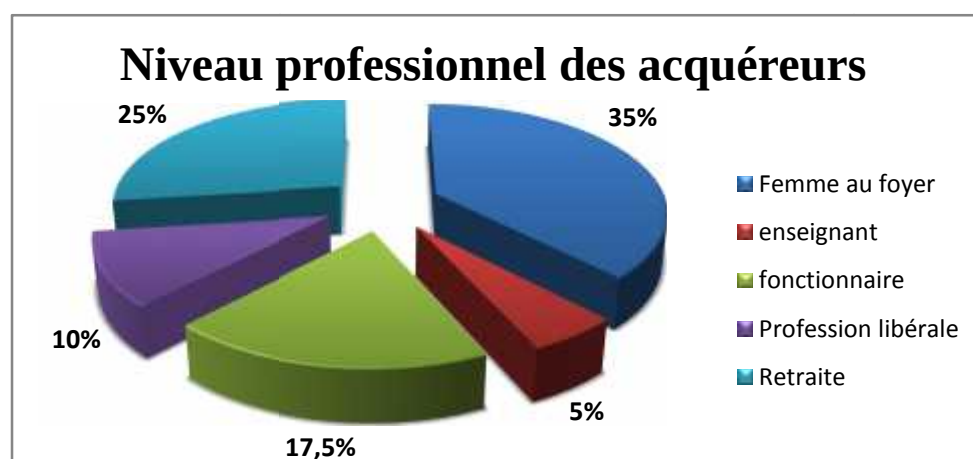
Graphique 4: Origine des acquéreurs du 1er cas d'étude (fait par l'auteur).

Ces résultats nous indiquent l'attractivité de la ville (chef lieu de wilaya) d'une part et d'autre part que l'exigence du certificat de résidence a permis de sélectionner les acquéreurs et de ne retenir que les résidents de la commune.

c) Niveau professionnel des acquéreurs :

profession	Femme au foyer	enseignant	fonctionnaire	Profession libérale	Retraite
Taux	35 %	5 %	17,5 %	10 %	25%

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

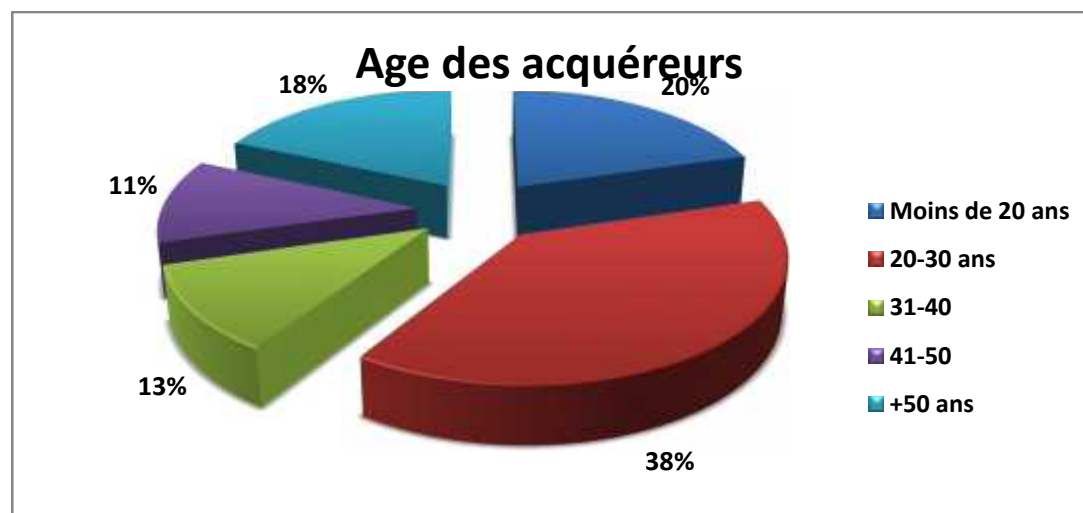


Graphique 5: Niveau professionnel des acquéreurs du 1er cas d'étude (fait par l'auteur).

d) Age des acquéreurs :

Age	Moins de 20 ans	20-30 ans	31-40	41-50	+50 ans
Taux	20%	38%	13%	11%	18%

Tableau 31: Age des acquéreurs du 1er cas d'étude (fait par l'auteur).



Graphique 6: Age des acquéreurs des acquéreurs du 1er cas d'étude (fait par l'auteur)

4-1-3-10 Analyse critique des espaces externes et internes de la cité 418 logements:

Sur la base des résultats d'une enquête menée sur un échantillon de 45 habitants représentant plus de **10 %** des acquéreurs de ce programme qui ont rempli un questionnaire dans l'objectif d'étudier le quartier et connaître les caractéristiques de leurs logement après 20 ans d'occupation, Les appréciations recueillies sur les critères déterminant la qualité des espaces que nous avons retenus nous donnent les résultats suivants :

A. Par rapport à la localisation et l'environnement immédiat :

➤ Situation :

Situation	proche	Eloignée	Très éloignée
taux	55 %	40 %	5 %

Une proximité immédiate et dans le prolongement d'ancien tissu desservis par un boulevard RN16.

➤ **Transport :**

Déplacement	En voiture	En bus	En taxi	A vélo ou moto	A pied
taux	20%	50%	15 %	0 %	15%

- des stations de bus qui mènent vers le centre ville près du quartier.
- Déplacement a pied vu la proximité du centre ville.

➤ **Les services de proximités et les équipements d'accompagnement :**

L'existence des équipements éducatifs (jardin d'enfant, école primaire, CEM) et quelques services d'approximâtes : des locaux commerciaux, taxi phone, pharmacie, coiffeuse, mosquée, protection avancé civile, contrôle technique de construction CTC.

D'autres commodités viennent encore à manquer, ce qui oblige les habitants à se déplacé pas mal de fois pour avoir leurs besoins : un centre de santé, un marché, des magasins de commerces, un espaces de loisir pour enfants ...etc.



Figure 18: les équipements de proximités au niveau du 1er cas d'étude.

Remarque : y'a un certain nombre de locaux au niveau des bâtiments qui sont toujours fermés sans aucune fonction précise depuis leurs réalisation.

➤ **L'environnement immédiat du quartier :**

L'insatisfaction des habitants de leur environnement immédiat et surtout de la pollution, les fuites d'eau permanente.

B. Par rapport à l'échelle du quartier :

Critères	Satisfait	Insatisfait	Commentaire
Aspect extérieur	0 %	100 %	- Aucun aspect attirant, une monotonie architecturale. - Il demande un renouvellement.
Les trottoirs (la largeur, la qualité...etc.).	10 %	90 %	- Les habitants ont mal à circuler, ça devient très agaçant, les piétons n'ont pas d'autre choix que de marcher sur le bord de la route. « Pourquoi dépenser autant d'argent pour des trottoirs d'une aussi mauvaise qualité? », s'interroge un habitant. - Ce ne sont pas des trottoirs, mais un lieu de jeter les déchets. - Des trottoirs assez étroits et très dégradés à cause des creuses causés par les entretiens. (voir figure 19)
Les routes (la largeur, la qualité).	10%	90%	Les routes sont transformées à des zones de stationnement. (voir figure 20)
Les parkings.	30 %	70 %	Non réglementé et non protégé.
Les espaces verts.	0%	100%	- Sont des espaces d'ordures. - les espaces constitue comme espace vert restés à leur état initial (l'état de chantier) non traité tel que livré par l'OPGI, ou y a toujours les terres de déblai laissé par l'entreprise de réalisation ce qui veut dire que l'achèvement du projet n'était pas faite à les normes du contrat. (voir figure 24)
Les aires de jeux.	0%	100%	- Les enfants jouent dans les routes. - Un manque considérable de ces espaces.
Les espaces de rencontre (Jardin ou placette ...).	0%	100%	Inexistence totale.
L'éclairage public	44%	56%	Le quartier est dans le noir dès la nuit tombée. Une situation qui favorise, plus que jamais, les agressions et les vols. Ce ne sont

			pas les poteaux d'éclairage public qui manquent, pourtant. Le quartier est sans éclairage. Pendant la nuit, les automobilistes ont recours à l'éclairage de leur véhicule pour pouvoir rouler, faute de quoi, l'on pourrait s'attendre à des risques d'accidents.
Le traitement de façade	15%	85%	Façade fissuré et dégradée caractérisent un bâti défectueux. (voir figure 21)
Qualité du cadre bâti (état physique, escalier, voile, mur de soutènement)	15 %	85 %	- Fraude dans la construction et le manque de contrôle.(des fissures dans tout les coté des bâtiments) - Vieux escaliers fragiles et brisés. (voir figure 23)
Ambiance extérieur (bruit, odeur, ...ect)	0 %	100 %	- Le grand nombre d'odeurs résultant de canaux de drainage. - La querelle entre les enfants et les familles, conduisant au bruit.
La gestion des déchets	5 %	95 %	De grandes quantités de déchets dans la plupart du quartier causée par les habitants qui jettent leurs déchets depuis les balcons et les fenêtres. (voir figure 22)
La sécurité au niveau du quartier	15 %	85 %	Y'a de nombre sont parfois effectués par la police.
Total	11 %	89 %	

Tableau 32: Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du quartier.



Graphique7: le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du quartier.



Figure 19: Qualité des routes et trottoirs.



Figure 20: Le manque des parkings.



Figure 21: Les façades d'un immeuble (F3-F3) avec des locaux commerciaux.



Figure 22: La gestion des déchets.



Figure 23: Etat du cadre bâti.



Figure 24: les espaces verts au 1 cas d'étude 418 lgts

C. Par rapport à l'échelle du bâtiment (les espaces communs):

Critères	Satisfait	Insatisfait	Activités et fonctions effectué dans ces espaces	Commentaires
Espace devant l'entrée du bâtiment	30 %	70 %	Un espace de jeux pour enfants.	Les travaux des réinstallations des câbles et des conduite non terminé permanent.
Le seuil (entrée du bâtiment)	25 %	75 %	Un espace de jeux pour enfants.	Les accès sont non remarquables (un manque de traitement pour marqués l'entrées des blocs) (Voir figure 25)
La cage d'escalier	40 %	60 %	- Entendre les tapis et les couvertures. (sécher au travers les fenêtres des cages d'escalier) - Réunion des femmes (la journée, les soirs des fêtes religieuse).	La cage d'escalier est dans un état inconvenable, très sale, non fini et sans revêtement de sol ou on peut voir les barres d'acier dans certaines marches. (Voir figure 26)
L'éclairage au niveau d'escalier	5 %	95 %		- Inexistence. - il est installé par les habitants (éclairage individuel).
Les placards techniques	45 %	55 %		- Des fuites d'eau, de gaz causés par la mauvaise qualité des disjoncteurs. - Une mauvaise installation électrique, ou il ya eu lieu d'un incendies dans un bâtiment en raison d'une étincelle électrique au niveau d'un placard technique.) (voir figure 27)
L'intimité	70 %	30 %		L'intimité est préservée relativement.
Stabilité sociale	65 %	35 %		- des querelles entre voisins fréquentes. - Il ya des problèmes causés par le bruit, jeter des ordures, les eaux usées et les fuites de l'évêque
Total	40%	60 %		

Figure 33: Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du bâtiment (espaces communs).



Graphique 8: le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du bâtiment.



Figure 25: L'entrée des bâtiments.



Figure 26: les cages d'escalier inconvenables.

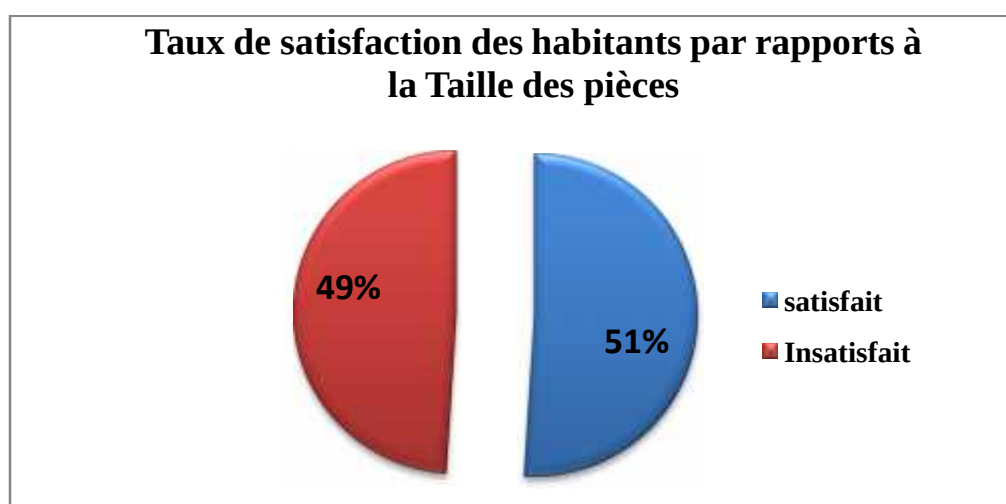


Figure 27: Etincelle électrique au niveau d'un placard technique.

D. Par rapport à l'échelle du logement:

Espaces logements	Taille des pièces		Nombre des pièces
	Satisfait	insatisfait	
Séjour	55 %	45 %	01
Salon familial	/	/	/
Chambres	35 %	65 %	(01 -04)
Cuisine	55 %	45 %	01
Salle de bain	60 %	40 %	01
WC	50 %	50 %	01
Couloir/ hall	65 %	35 %	01
Balcon /loggia	35 %	65 %	01
Autres (les rangements)	/	/	Néant
Total	51 %	49 %	

Tableau 34: Le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du logement. (Fait par l'auteur).

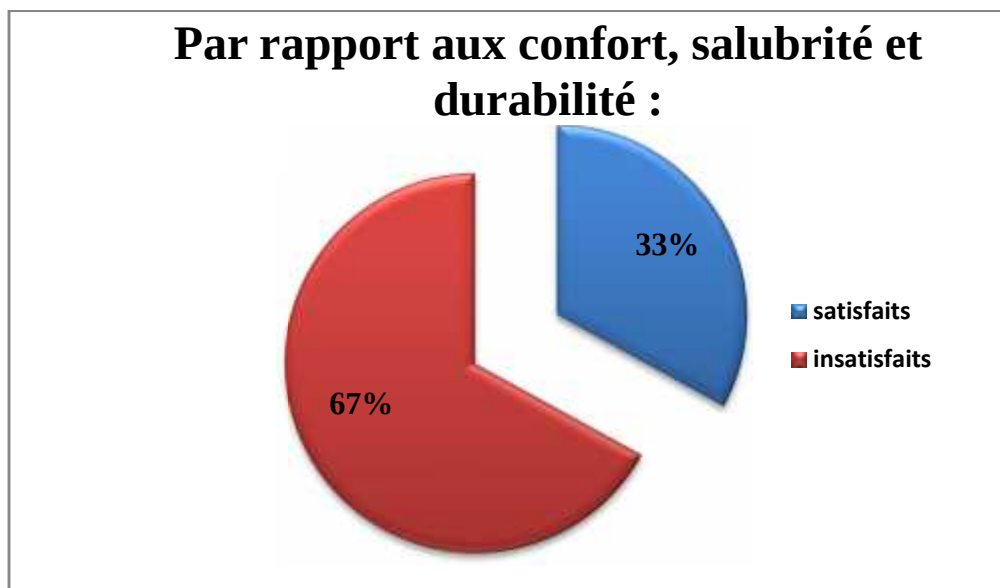


Graphique 9 : Taux de satisfaction des habitants par rapports à la Taille des pièces (Fait par l'auteur).

Critères	Satisfait	Insatisfait	Commentaires
Revêtement du sol	10 %	90 %	- D'une mauvaise qualité - Revêtement de sol très ancien, d'une mauvaise qualité et d'une couleur noire montre son crasseux malgré le nettoyage.
Enduits des murs	25 %	75 %	- En mauvais état à cause de l'humidité. - Les murs ont été renouvelé par l'habitant (c'était construit en siporex.)
Revêtement de la salle de bain et WC	15 %	85 %	Existe dans des petites surfaces et d'un ancien modèle.
Revêtement de la cuisine	25 %	75 %	Insatisfaisant et d'une mauvaise qualité.
Chasse d'eau de WC	0 %	100 %	L'installation mal faite.
Ventilation mécanique	55 %	45 %	La distribution des espaces et leur agencement assurent une bonne ventilation des logements.
L'éclairage naturel	65 %	35 %	Bon mais un peu réduit aux RDC.

ensoleillement	75 %	25 %	• Bien ensoleillé.
Isolation thermique	15 %	85 %	• L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en vue du climat de la région ou les écarts de température sont importants.
Isolation acoustique	20 %	80 %	• Aucune isolation le bruit s'entend tout le temps.
Confort visuel	30 %	70 %	• Absence des beaux paysages.
Qualité de fenêtres et de portes	25 %	75 %	• Les passes des portes et des fenêtres sont d'une mauvaise qualité. (sont renouvelés par l'habitant)
L'étanchéité	40 %	60 %	• Absente, y'a toujours des fuites.
L'humidité	5 %	95 %	• Le fort taux d'humidité et l'emploi de matériaux inadaptés contribuent à des dégradations sur les bâtiments.
L'eau potable (la qualité et son disponibilité...)	45 %	55 %	• Disponible mais avec un mauvais gout.
GAZ et électricité	50 %	50 %	• Toujours des coupures surtout le saison d'été.
Descente des charges des eaux usées, eaux ménagères et eaux pluviales	35 %	65 %	• Le problème des infiltrations d'eau vient nettement en premier. Ce défaut est d'ailleurs, après les signes d'humidité.
Total	33%	67 %	

Tableau 35: Analyse critique des espaces de logement du 1er cas d'étude. (Fait par l'auteur).



Graphique 10: Analyse critique des espaces interne par rapport au confort, salubrité et durabilité (Fait par l'auteur).

E. Attitude et transformations d'après les enquêtes :

• Transformations à l'intérieur du logement :

La majorité des habitants ont opéré des transformations (50 - 90%), parmi lesquelles on peut citer par ordre d'importance :

- Remplacement des cloisons faites en siporex avec des briques creuses.
- Remplacement du carrelage par la dalle de sol.
- Remplacement de la faïence de la cuisine et de la salle de bain.
- _ Fermeture des loggias / balcon (de barreaux métallique sur les fenêtres, balcons et séchoirs.)
- Modification de la paillasse de la cuisine.
- Rajout des placards.
- Jonction des espaces.
- Pose de faux plafond, de gorge et de rosace en plâtre.
- Pose de cadre en aluminium au niveau des séchoirs et balcons.
- Pose d'une porte d'entrée métallique.
- Pose de réservoir d'eau en plastique à l'intérieur des séchoirs.
- Reprise de la peinture intérieure du logement.

En plus des transformations réalisées, les habitants aspirent à des changements supplémentaires, comme par exemple :

- Création ou agrandissement du hall d'entrée.
- Réaménagement du hall d'entrée.

Des habitants signalent la nécessité de changement du sens d'ouverture des portes (notamment les portes des salles de bain et WC qui s'ouvrent sur le couloir ou des portes d'entrée qui donne directement sur le séjour)

- **Transformations constaté à l'intérieur de l'immeuble :**

- Les transformations constatés et observés au niveau des immeubles expriment des manques et besoins non satisfaits.
- Transformation des locaux de commerce en logement d'habitation : crise de logement et exigüité des logements existants.
- Ouverture des commerces aux rez-de-chaussée et dans les vides sanitaires.
- Transformation des gaines techniques et vide d'ordure en débarras : manque d'espaces de rangements au niveau de l'immeuble.

- **Transformations dans la cité :**

Les transformations ou les actes d'appropriation de l'environnement immédiat, à coté de l'immeuble expriment le besoin des gens à clôturer leur **propriété** ou à délimiter leur territoire face à l'étendue immaîtrisable des espaces extérieur de la cité afin de le rendre vivable et :

- Agréable (par la création des jardins privés par exemple) ;
- Fonctionnel, en créant des espaces communautaires et en bien positionnant et aménageant les parkings, ...etc.

VI-2 Cas d'étude N°2 « Cité Sdira Ali Ben Brahim 456 logement » LPL (logement public locatif) :

- Promoteur Public : office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- Programme : 456 logements publics locatifs LPL (ancien LSL).
- Localisation : POS N° 08, à la commune de Souk-Ahras.

Le programme de réalisation de **456 logements LPL** confié à l'office de promotion et de gestion immobilière s'inscrit dans le cadre du programme quinquennal **2005/2009** qui comprend **2200** logements pour la totalité de la wilaya dont **456** logements uniquement pour la ville de Souk-Ahras. ¹

Remarque : notre 2^{ème} choix d'étude a été une des cités du programme quinquennal 2005-2009 pour bien étudier l'évolution de l'habitat collectif au niveau de la ville de Souk-Ahras et surtout la qualité des différents espaces du quartier en comparant avec les anciens programmes qui se focalise dans notre 1^{er} cas d'étude 418 logements.

VI-2-1 Situation (localisation et délimitation géographique du cas d'étude) :

✓ Localisation :

Le terrain destiné à l'étude est située au **Nord Ouest** du chef lieu de commune au niveau du plan d'occupation des sols **POS N° 08**. Le site se caractérise par la situation en quelque sorte en périphérie par rapport au centre ville et lequel s'inscrit dans des terrains réservés par le PDAU comme extension à long terme.

Il est desservi par la RN 16 qui le relie d'une part au centre ville de SOUK AHRAS et à d'autres centres urbains situés au Nord Est et au Sud Ouest de l'agglomération chef lieu de wilaya.

✓ Délimitation :

Le terrain d'assiette s'étale sur une superficie de **77.452 m²** et forme un ilot limité par :

- **Au Nord** : un terrain vague.

¹ DL : Direction de logement Souk-Ahras. « Le programme quinquennal 2005-2009 de logement public locatif LPL »

- **Au Sud Est :** Université de Souk-Ahras Mohammed Chérif Messaadia avec les annexes dont notamment le résidanat.
- **Au Sud Ouest :** des logements de type LSP et LSL.



Figure 28: la localisation de la cité Sdira Ali Ben Brahim dans la ville de Souk-Ahras. (Source : Google earth 2015)



Figure 29: les limites du 2^{ème} cas d'étude dans la ville de Souk-Ahras. (Fait par l'auteur) (Source : Google earth 2015)

VI-2-2 Assiette foncière :

Tous les terrains inscrits dans la zone du périmètre du POS N°08 relève du domaine public de l'état y compris le site à étudié.

VI-2-3 Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme :

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre du plan d'occupation des sols POS N°8.

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

VI-2-4 Structure physique du projet – Plan de masse :

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 456 logements sociaux locatifs s'est faite en conformité avec la forme des courbes du terrain surtout que le terrain est en pente (terrain accidenté) c'est-à-dire les îlots sont implantés en forme linéaire séparés par des routes secondaires et tertiaires.

Le plan de masse n'a pas une forme précise, il est éclaté divisé par une voie primaire où la partie haute est plus condensée par les immeubles, centrée par une petite placette.

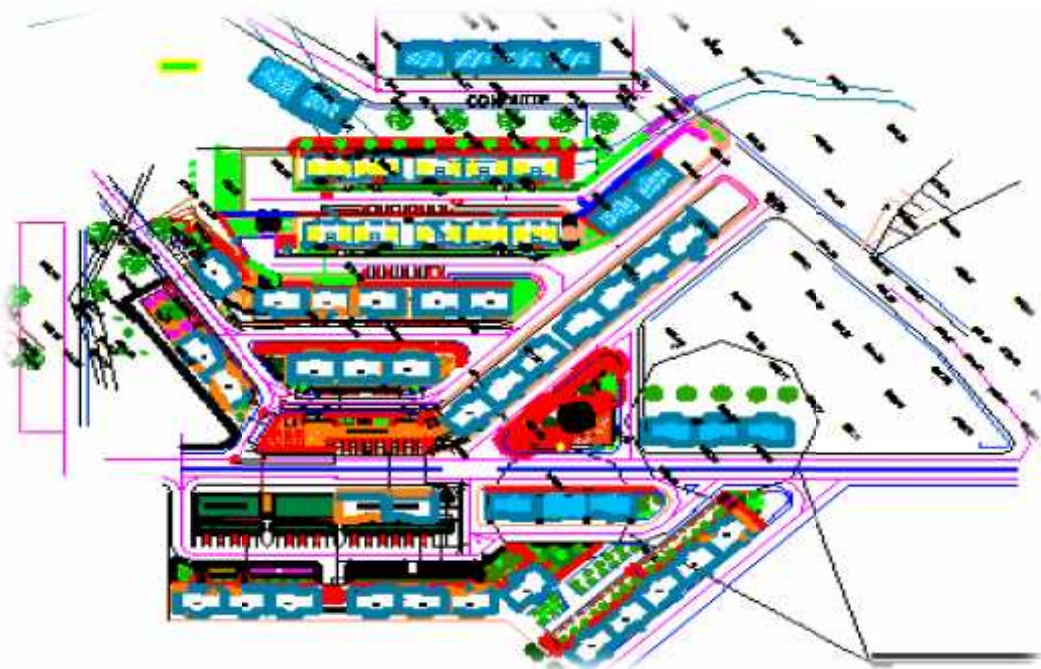


Figure 30: plan de masse du 3ème cas d'étude (456 logements LPL) (source : bureau d'étude).

VI-2-5 Les immeubles :

Le programme est reparti sur 46 immeubles avec 2 logements par palier.

Les bâtiments ont cinq niveaux **R+4**.

VI-2-6 Les cellules :

La cité se compose de **456** logements sociaux locatifs LPL de type F3 et F2. Qui sont repartis sur 46 bâtiments en immeuble barre.

1) Bâtiment barre – 02 logements par palier de type (F3-F2).

DESIGNATION	SURFACE (m²) (logement F2)	SURFACE (m²) (logement F3)
Séjour	20.24	19,14
Chambre 1	12.39	12.53
Chambre 2	/	11.50
Cuisine	9.12	10.49
Salle de bain	3.36	3.78
WC	1.2	1.35
Hall	5.61	7.71
Rangement	/	/
Surface habitable	51.92	66.50
Séchoir	3.07	3.07
Balcon	3.93	3.98
Surface utile	58.92	73.55

Tableau 36: Tableau des surfaces des logements bâtiment barre du 2eme cas d'étude (source : bureau d'étude).

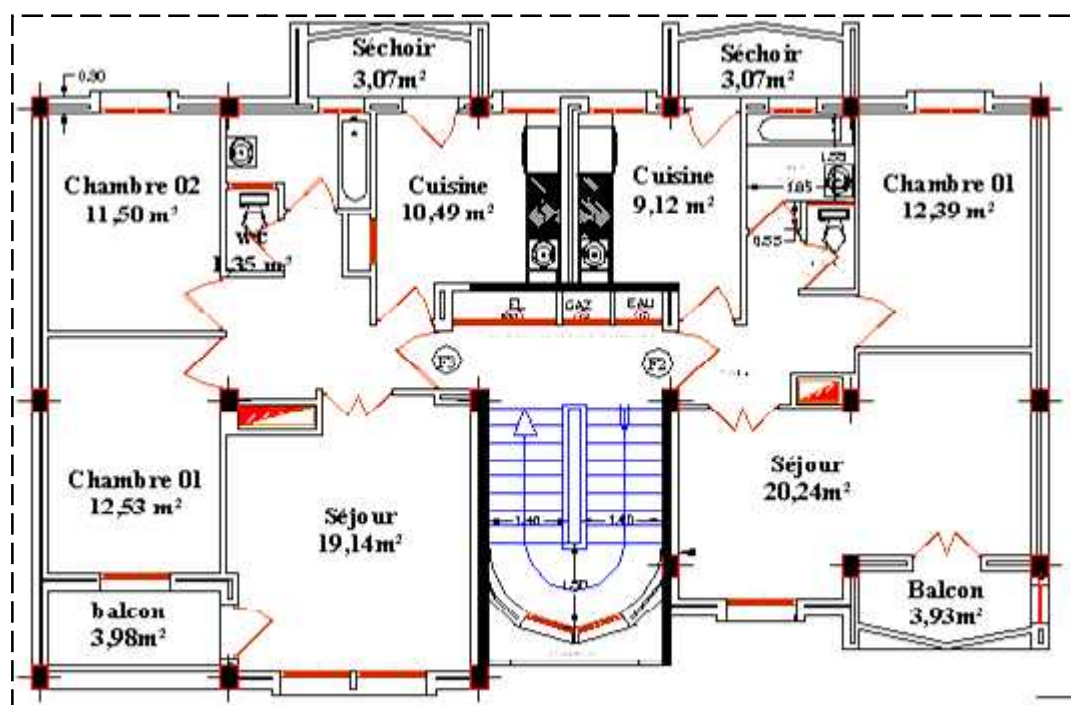


Figure 31: Plan RDC bâtiment barre du 2^{ème} cas d'étude 456 logements (source : bureau d'étude)



Figure 32: Façade principale et secondaire d'un bâtiment barre du 2^{ème} cas d'étude (Source: bureau d'étude)

IV-2-7 Système constructif et moyens de réalisation :

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

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

Réalisation de 296/456 logements est faite par 10 entreprises pour un délai de 18 mois. (Début des travaux en 2006).

Réalisation de 100/456 logements est faite par 5 entreprises pour un délai de 12 à 14 mois. (Début des travaux en 2007).

Réalisation de 60/456 logements est faite par 7 entreprises pour un délai de 14 mois. (Début des travaux en 2009)

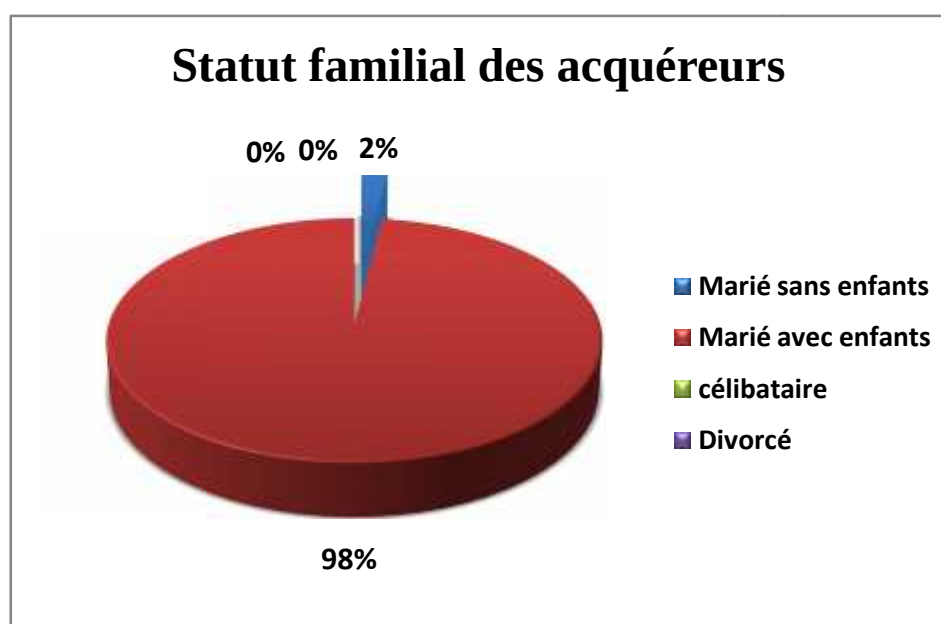
Les délais de réalisation fixés par les marchés n'ont pas été respectés dans leur majorité ou l'achèvement des travaux été en 2011.

IV-2-8 Structure sociale des habitants :

a) Statut familial des acquéreurs :

	Marié sans enfants	Marié avec enfants	célibataire	Divorcé
Taux	2 %	98 %	0 %	0%

Tableau 37: Statut familial des acquéreurs du 2^{ème} cas d'étude (fait par l'auteur d'après le questionnaire)



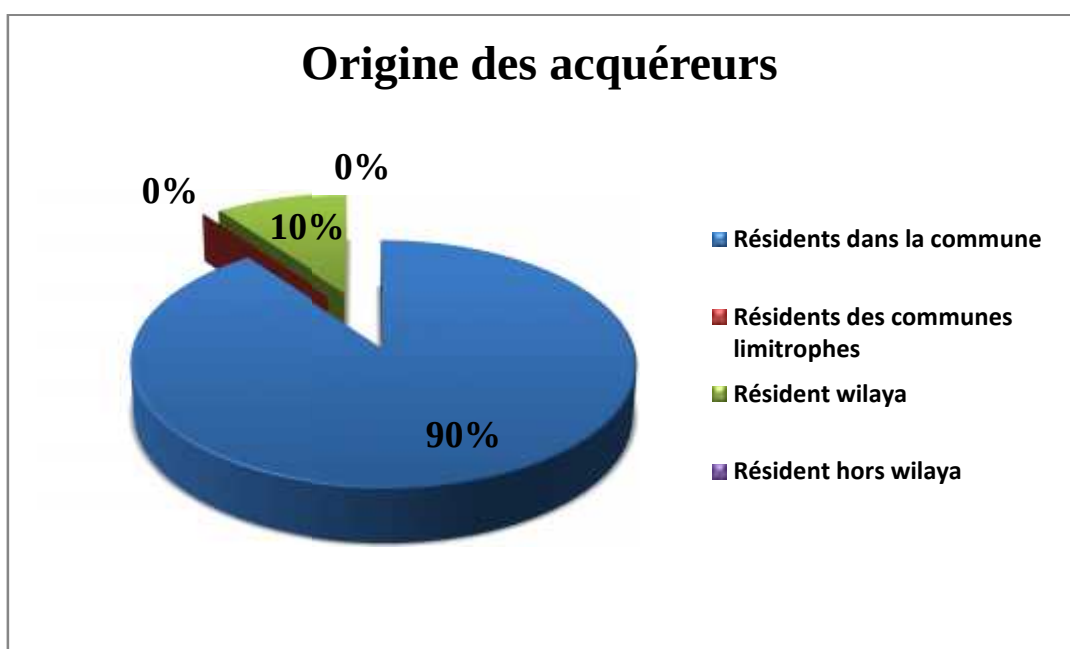
Graphique 11: Statut familial des acquéreurs du 2 cas d'étude (fait par l'auteur)

b) Origine des acquéreurs :

D'après l'étude des questionnaires des acquéreurs, au niveau de ce programme des 456 logements LPL, nous indique que 90 % sont des résidents de la commune mère, 10 % sont d'autre Daïra.

Origine	Résidents dans la commune	Résidents des communes limitrophes	Résident wilaya	Résident hors wilaya
Taux	90 %	0 %	10 %	0 %

Tableau 38: Origine des acquéreurs du 2^{ème} Cas d'étude (fait par l'auteur)

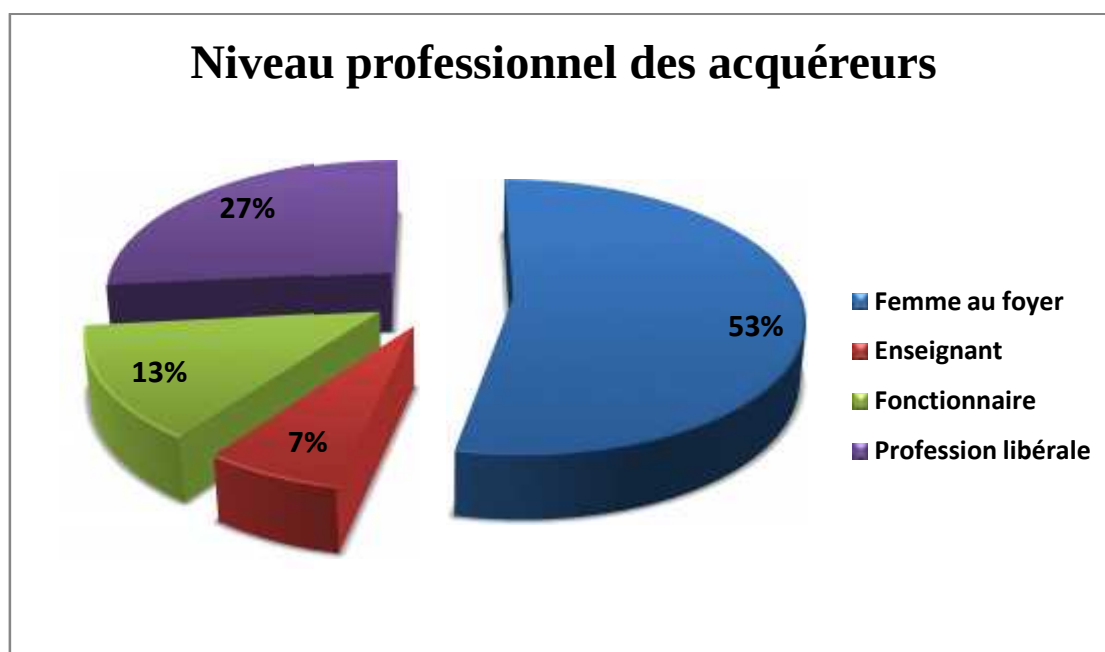


Graphique 12 : Origine des acquéreurs du 2 cas d'étude (fait par l'auteur)

c) Niveau professionnel des acquéreurs :

profession	Femme au foyer	Enseignant	Fonctionnaire	Profession libérale
Taux	40 %	5 %	35 %	20 %

Tableau 39: Niveau professionnel des acquéreurs 2em cas d'étude (fait par l'auteur).

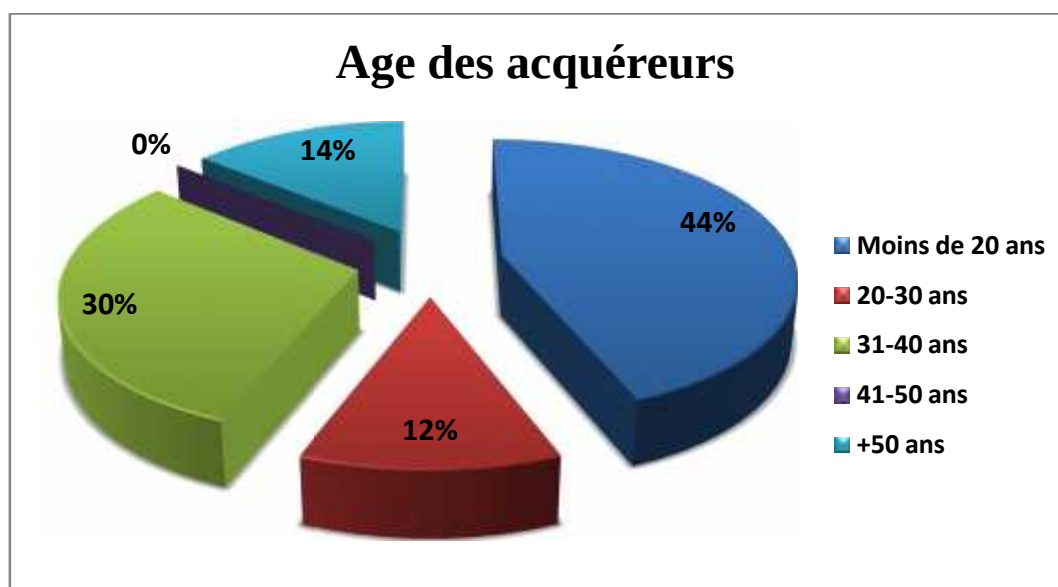


Graphique 13: Niveau professionnel des acquéreurs du 2eme cas d'étude (fait par l'auteur)

d) Age des acquéreurs :

Age	Moins de 20 ans	20-30 ans	31-40 ans	41-50 ans	+50 ans
Taux	44 %	12 %	30 %	0 %	14 %

Tableau 40: Age des acquéreurs du 2^{eme} cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique 14: Age des acquéreurs du 2eme cas d'étude (fait par l'auteur).

Le plus grand pourcentage est celui des jeunes moins de 20 ans et qui va à presque 45%. Et au même degré, le pourcentage de la population active de 20- 40 ans qui va de 12% à 30% environ.

L'aménagement du cite ne tient pas pourtant compte des besoins de ces tranches d'âges dans la vie quotidienne, pas plus que l'organisation interne des logements. (Espaces travail, d'étude, de jeux, flexibilité des espaces en fonction de l'évolution de la famille).

En revanche, la tranche d'âge entre (41-50) ans et 50 ans et plus reste relativement faible.

IV-2-9 Analyse critique des espaces externes et internes de la cité 100 DGSN:

Sur la base des résultats d'une enquête menée sur un échantillon de 45 habitants représentant plus de **10 %** des acquéreurs de ce programme qui ont rempli un questionnaire dans l'objectif d'étudier le quartier et connaître les caractéristiques de leurs logement après 4 ans d'occupation, Les appréciations recueillies sur les critères déterminant la qualité des espaces que nous avons retenus nous donnent les résultats suivants :

A. Par rapport à la localisation et l'environnement immédiat :

➤ Situation :

Situation	proche	Eloignée	Très éloignée
taux	0 %	70 %	30 %

70% des habitants trouvent que le quartier est éloigné du centre ville dont les **30%** le trouvent très éloigné du centre ville, ce qui rend le déplacement très difficile.

➤ Transport :

Déplacement	En voiture	En bus	En taxi	A vélo ou moto	A pied
taux	10 %	60 %	30 %	0 %	0 %

Le site se caractérise par sa situation en périphérie par rapport au centre ville où le transport est bien assuré par des bus et des taxi, ceci est montré par les résultats de l'enquête. D'autre part la morphologie du site (terrain accidenté) ne permet plus le déplacement à pied en cas l'absence des moyens de transport.

➤ **Les services de proximités et les équipements d'accompagnement :**

La cité est plus au moins équipée de quelque services de proximités et des équipements nécessaires: des locaux commerciaux (9 locaux commerciaux mais il manque que 3 contient 2 magasins d'alimentation général et boulangerie), pharmacie, cafétéria, école primaire, CEM, unité de protection civile et sans oublier l'université et son résidanat.

D'autres commodités viennent encore à manquer surtout que le quartier est très éloigné du centre ville et le déplacement prend beaucoup de temps, parmi ces besoins mentionnés dans les réponses des acquéreurs: un marché, un centre de santé, poste, APC, mosquée, crèche et surtout la sécurité.



Figure 33: Les services de proximités du 2^{ème} cas d'étude.

➤ **L'environnement immédiat du quartier :**

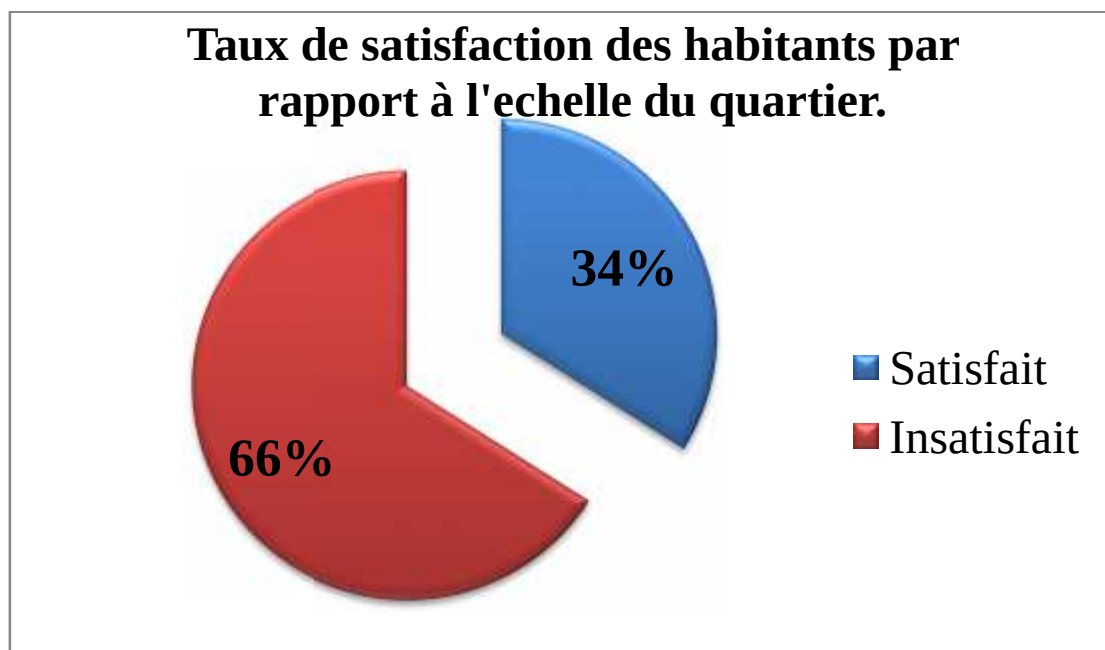
Plus de **80%** des habitants sont insatisfaits de l'environnement immédiat en raison de la propagation des maux sociaux dans le quartier, l'insécurité, le manque total d'une supervision adéquate et des nombreux problèmes de violence.

B. Par rapport à l'échelle du quartier :

Critères	Satisfait Nombre / %	Insatisfait Nombre / %	Commentaire
Aspect extérieur	60%	40%	En raison de la récente occupation du quartier, l'aspect extérieur est encore un peu dans le niveau.
Les trottoirs (largeur, la qualité...etc.).	35 %	65 %	- en face de chaque bâtiment ya un large trottoir. - dégradation des trottoirs en raison de la fraude au travail.
Les routes (la largeur, la qualité).	30%	70%	Routes défoncées et les fuites des eaux potables un peu partout. (Voir figure 34).
Les parkings.	55%	45%	Inexistant. Malgré il est bien mentionné au niveau du plan de masse.
Les espaces verts.	20%	80%	Les espaces verts renvoient une triste image et un sombre décor. Des amoncellements d'ordures. (Voir Figure 35)
Les aires de jeux.	15%	85%	- Existe mais non fonctionnelle a cause de leurs situation par rapport aux immeubles et aussi plein d'ordure (mal traité). - On note la présence d'un terrain sportif de proximité qui a été inséré dans la cité et qui satisfait en grand partie les besoins de quelques jeunes mais ne suffit pas à l'ensemble des jeunes de la cité. (Voir figure 36)
Les espaces de rencontre (Jardin ou placette ...).	25%	75%	Les espaces de rencontres sont dispersés et désorganisés. Juste une placette non mobilisé. (Voir figure 37)
L'éclairage public	30%	70%	La plupart des poteaux ne fonctionnent pas (une lampe dans les 10 qui fonctionne).
Le traitement de façade	40%	60%	Les grillages sur les balcons et les fenêtres même au niveau des étages supérieurs qui ne risquent pas de faire l'objet de visite de cambrioleurs, installation de vitres aux balcons transformés en

			pièce supplémentaire, peinture d'une couleur différente de celle propre à chaque immeuble. (Voir figure 38)
Qualité du cadre bâti (état physique, escalier, voile, mur de soutènement)	50%	50%	La conception des espaces extérieurs, escaliers et murs de soutènement est bonne mais sa réalisation à été d'une mauvaise qualité. (Voir la figure 39)
Ambiance extérieur (bruit, odeur, ...etc.)	15%	85%	Quelques odeurs viennent des déchets et des tuyaux des eaux usées cassés. (Voir la figure 40)
La gestion des déchets	40 %	60%	Les habitants du quartier prennent soin de la propreté de leur quartier.
La sécurité au niveau du quartier	25%	75%	La sécurité est en difficulté à cause de la présence de certains déviants moraux et l'intervention lente du pouvoir.
Total	34 %	66 %	

Tableau 41: Synthèse des appréciations des espaces à travers l'echelle du quartier.



Graphique 15: Taux de satisfaction des habitants par rapport à l'echelle du quartier. (fait par l'auteur)



Figure 34 : L'état des routes dans le 2^{ème} cas d'étude.



Figure 35: les espaces verts du 2^{ème} cas d'étude.



Figure 36: Les aires de jeux dans le 2^{ème} cas d'étude.



Figure 37: La placette (le seul espace de rencontre) du 2^{ème} cas d'étude.



Figure 38: Les façades du 2^{ème} cas d'étude.



Figure 39: L'état physique du cadre bâti au niveau du quartier 2^{ème} cas d'étude.

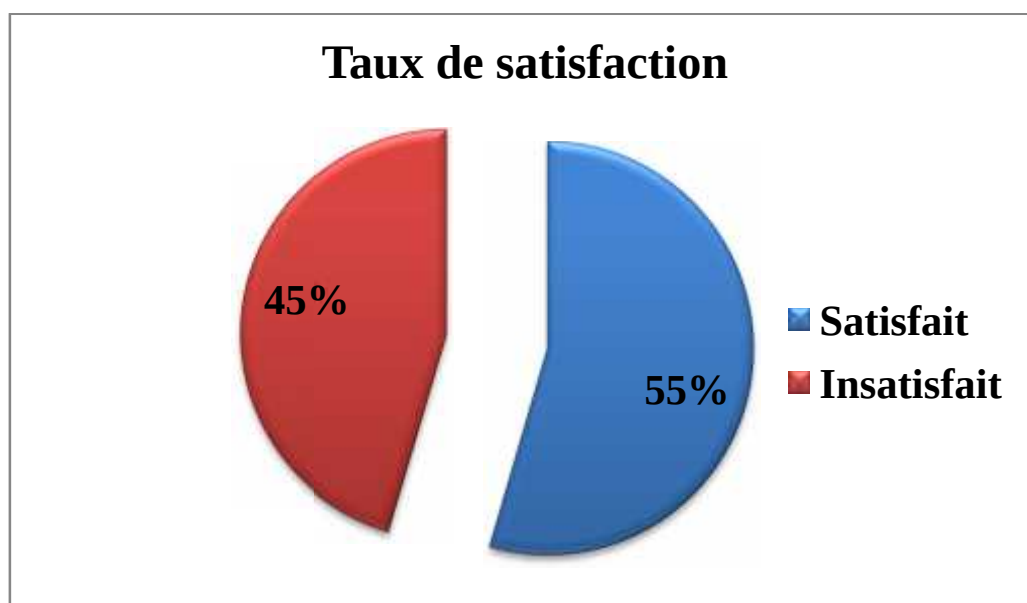


Figure 40: La gestion des déchets au niveau du 2^{ème} cas d'étude.

C. Par rapport à l'échelle du bâtiment :

Critères	Satisfait	Insatisfait	Activités et fonctions effectué dans ces espaces	Commentaires
Espace devant l'entrée du bâtiment	60%	40%	Un espace de jeux pour enfants.	en bon état décoré par des bacs à fleurs.
Le seuil (entrée du bâtiment)	30%	70%	Un espace de jeux pour enfants.	Pas assez impressionnant.
La cage d'escalier	80%	20%	Nettoyage des tapis.	Très bonne avec un revêtement de sol et faïence de l'entrée jusqu'au dernier étage.
L'éclairage au niveau d'escaliers	30%	70%		- Inexistante - Il est installé par les habitants (chacun près de sa maison)
Les placards techniques	60%	40%		Des fuites d'eau causée par la mauvaise qualité des disjoncteurs.
L'intimité	80%	20%		
Stabilité sociale	30%	70%		Y'a un mal entendu entre les habitants.
Total	54%	45%		

Tableau 42: Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du bâtiment (espaces communs).



Graphique 16 : Le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du bâtiment.



Figure 41: l'entrée de bâtiment du 2^{ème} cas d'étude.



Figure 42: la cage d'escalier du 2^{ème} cas d'étude.

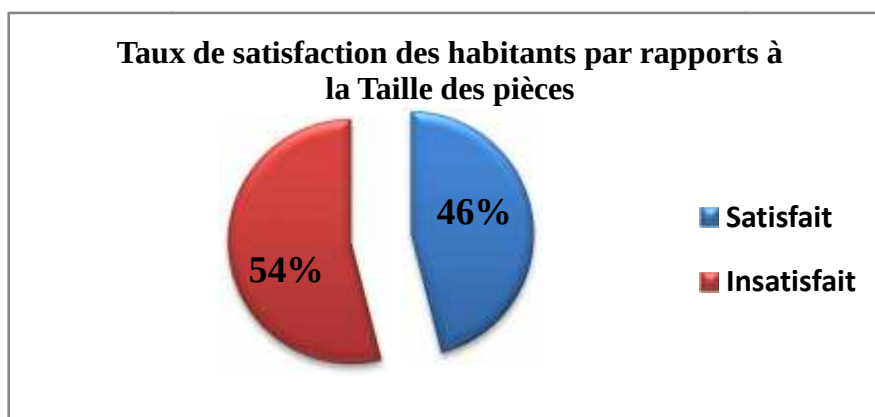


Figure 43: les placards techniques au niveau du bâtiment 2^{ème} cas d'étude.

D. Par rapport à l'échelle du logement:

Espaces logements	Taille des pièces		Nombre des pièces
	Satisfait	insatisfait	
Séjour	70%	30%	01
Salon familial	/	/	/
Chambres	40%	60%	02
Cuisine	40%	60%	01
Salle de bain	20%	80%	01
WC	40%	60%	01
Couloir/ hall	60%	40%	01
Balcon	40%	60%	01
Autres (les rangements)	/	/	Néant
Total	46%	54%	

Tableau 43: Analyse critique des espaces de logement du 1er cas d'étude. (Fait par l'auteur).



Graphique 17 : Taux de satisfaction des habitants par rapports à la Taille des pièces (Fait par l'auteur).

Critères	Satisfait	Insatisfait	Commentaires
Revêtement du sol	10/50%	10/50%	D'une mauvaise qualité.
Enduits des murs	12/60%	8/40%	En mauvais état à cause de l'humidité.
Revêtement de la salle de bain et WC	4/20%	16/80%	Mauvais et dans des petites surfaces.
Revêtement de la cuisine	4/20%	16/80%	Insatisfaisant et d'un ancien modèle.
Chasse d'eau de WC	2/10%	18/90%	L'installation mal faite.
Ventilation mécanique	14/70%	6/30%	La distribution des espaces et leur agencement assurent une bonne ventilation des logements.
L'éclairage naturel	18/90%	2/10%	Bien éclairé.
ensoleillement	18/90%	2/10%	Bien ensoleillé.
Isolation thermique	8/40%	12/60%	L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en vue du climat de la région où les écarts de température sont importants.
Isolation acoustique	6/30%	14/70%	Aucune isolation le bruit s'entend tout le temps.
Confort visuel	16/80%	4/20%	Absence des beaux paysages.
Qualité de fenêtres et de portes	10/50%	10/50%	Les passes des portes et des fenêtres sont d'une mauvaise qualité.
L'étanchéité	6/30%	14/70%	Souffrance au mois d'hiver.
L'humidité	9/36%	16/64%	Elle existe dans tous les pièces et d'un grand degré.

L'eau potable (la qualité et son disponibilité...)	16/80%	4/20%	• Disponible.
GAZ et électricité	14/70%	6/30%	• Y'a toujours des fuites de gaz et l'installation d'électricité est mal faite.
Descente des charges des eaux usées, eaux ménagères et eaux pluviales	4/20%	16/80%	• Beaucoup de fuites au niveau des canaux à cause du mauvais assemblage. • Concernant les eaux pluviales se rassemblent sous forme des lacs sans les balcons. • La détérioration des salles de bain à cause des fuites répétitives.
Total	48%	52%	

Tableau 44: Analyse critique des espaces interne par rapport au confort, salubrité et durabilité (Fait par l'auteur).

E. Attitude et transformations d'après les enquêtes :

• Transformations à l'intérieur du logement :

La majorité des habitants ont opéré des transformations (plus de 60%), parmi lesquelles on peut citer par ordre d'importance :

- Remplacement du carrelage par la dalle de sol.
- Remplacement de la faïence de la cuisine et de la salle de bain.
- _ Fermeture des loggias / balcon (de barreau dag métallique sur les fenêtres, balcons et séchoirs.)
- Modification de la paillasse de la cuisine.
- Pose de faux plafond, de gorge et de rosace en plâtre.
- Pose de cadre en aluminium au niveau des séchoirs et balcons.
- Pose d'une porte d'entrée métallique.
- Pose de réservoir d'eau en plastique à l'intérieur des séchoirs.
- Reprise de la peinture intérieure du logement.

IV-3 Cas d'étude N° 3 « Cité 100 DGSN à Djenane toufah » LSP:

- Promoteur Public : Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- Programme : 100 logements sociaux participatifs LSP.
- Localisation : Djennane Touffahe, à la commune de Souk-Ahras.

Le programme de réalisation de **100 logements LSP** confié à l'office de promotion et gestion immobilière s'inscrit dans le cadre du programme quinquennal **2005/2009** qui comprend **3.000** logements pour la totalité de la wilaya dont **1734** logements uniquement pour la ville de Souk-Ahras. ¹

IV-3-1 Situation (localisation et délimitation géographique du cas d'étude) :

✓ **Localisation :**

Le cas d'étude 100 DGSN LSP se situe au **Sud Ouest** de la ville de Souk-Ahras, à la partie gauche de la route nationale N° 81. Il se situe à l'entrée Sud de la ville.



Figure 44 : localisation de la cité 100 DGSN dans la ville de Souk-Ahras.

¹ Direction de logement Souk-Ahras

✓ Délimitation :

- ✓ Le terrain d'assiette s'étale sur une superficie de **12.610 m² (1,3 ha)²** est situé à Djenane Touffah, il est limité par :
 - **Au Nord Est:** Centre de rééducations spécialisées pour adolescents (CRS), un centre de cure et de désintoxication et une école primaire.
 - **Au Nord Ouest :** des bidons villes.
 - **Au Sud:** un terrain Escarpé.



Figure 45: les limites du terrain du 3^{ème} cas d'étude 100 DGSN (fait par l'auteur)

IV-3-2 Assiette foncière :

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

IV-3-3 Conformité par rapport aux instruments d'urbanisme :

Le projet n'appartient à aucun POS.

Portant que le POS est un instrument ou son règlement définit les droits d'usage des sols et de construction ainsi que la forme urbaine et l'organisation des constructions.

² OPGI

Il détermine le COS et le CES, l'aspect extérieur, les espaces publics, les espaces verts et les emplacements réservés au stationnement des véhicules.

IV- 3- 4 Structure physique du projet – Plan de masse :

La cité se compose de **100** logements **LSP** de type F3. Qui sont repartis sur 10 bâtiments en immeuble barre.

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 100 logements LSP s'est faite en conformité avec la forme des courbes du terrain surtout que le terrain est en pente (terrain accidenté) c'est-à-dire les îlots sont implantés en forme linéaire séparé par trois routes secondaires.

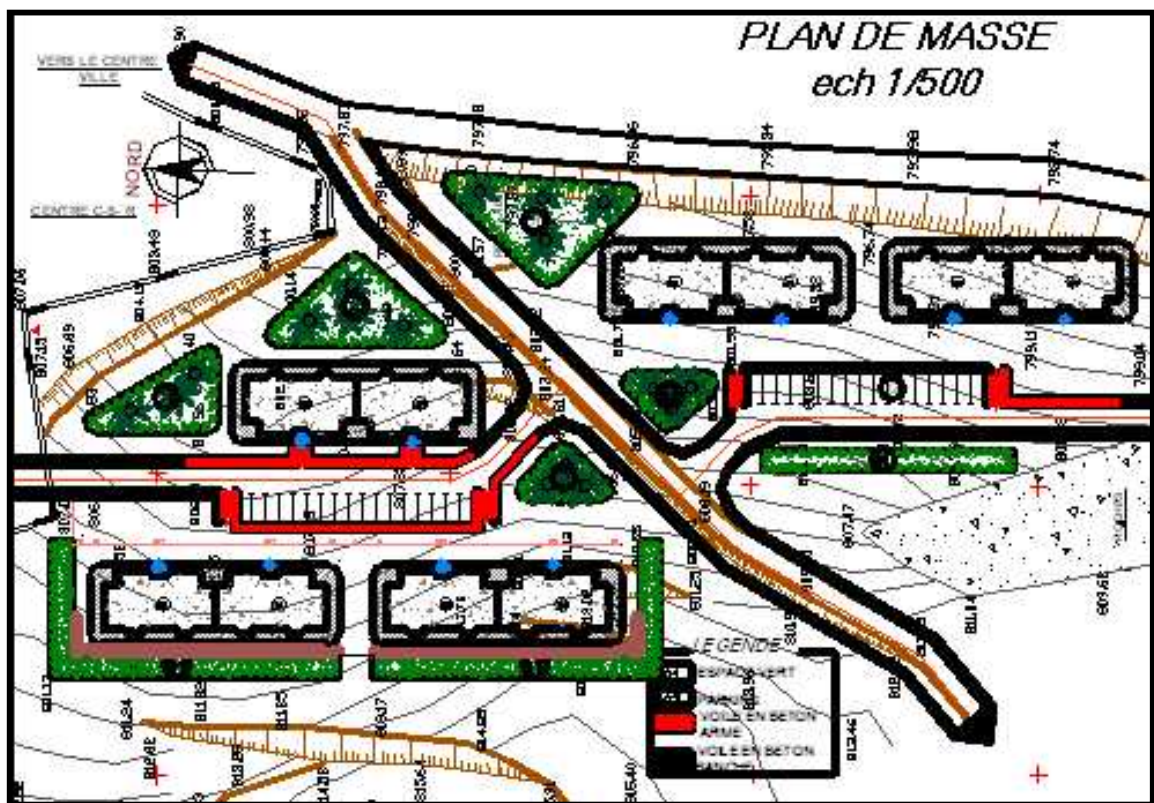


Figure 46: plan de masse du 3^{ème} cas d'étude. (Source bureau d'étude)

Les bâtiments prennent leurs accès à partir de ces trois routes secondaires ou on trouve un seul accès qui mène au quartier (une impasse très étroite qui permet à une seule voiture de passer) qui constitue un espace destiné pour les acquéreurs inscrit dans ce programme et même à d'autres passagers surtout ceux du quartier voisinage (bidon ville). Il n'abrite aucun parking malgré il est mentionné sur le plan de masse.



Figure 47: les accès du quartier 100 DGSN.

IV-3-5 Les immeubles :

Le programme est reparti sur 10 immeubles avec 2 logements par palier.

Les bâtiments ont cinq niveaux **R+4**.

IV-3-6 Les cellules :

- 1) **Bâtiment barre** – 02 logements de type (F3) par palier.

DESIGNATION	SURFACE (m ²) (logement F3)
Séjour	19.44
Chambre 1	11.19
Chambre 2	11.53
Cuisine	10.00
Salle de bain	03.81
WC	01.05
Hall	08.93
Rangement	/
Surface habitable	65.95
Séchoir	03.52
Balcon	04.84
Surface utile	74.31

Tableau 45: Tableau de surfaces de logement d'un bâtiment barre (Source : bureau d'étude).

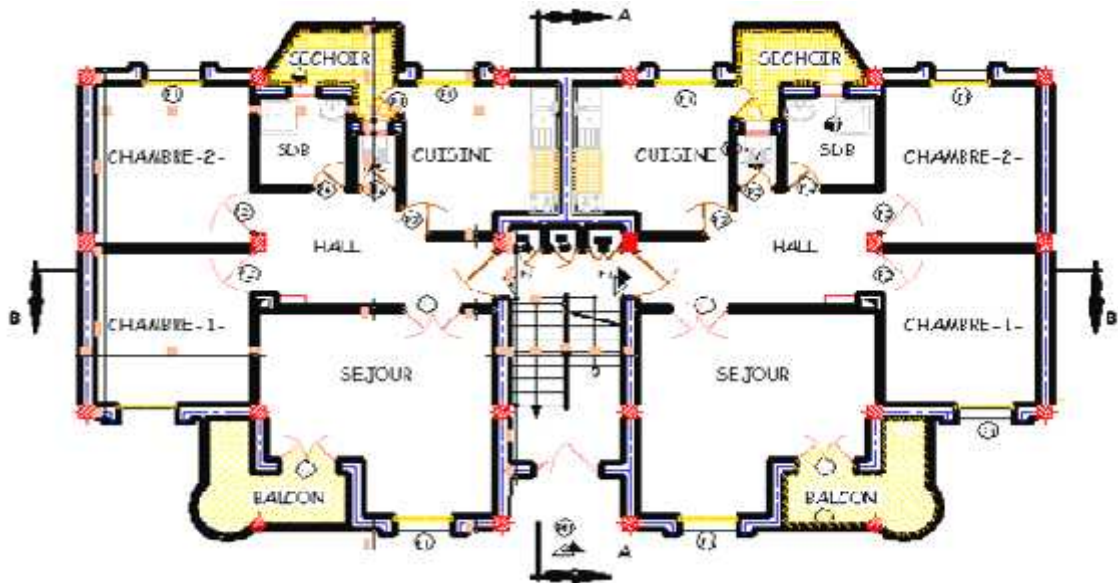


Figure 48: Plan RDC bâtiment barre type F3 du 3eme cas d'étude (Source: bureau d'étude)



Figure 49: les façades d'un bâtiment barre type F3 du 3^{eme} cas d'étude. (Source: bureau d'étude)

IV-3-7 Système constructif et moyens de réalisation :

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

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

1° Entreprise - - - - - Réalisation de 40/100 (bâtiments N° 7, 8, 9,10 voir figure 2).

2° Entreprise - - - - - Réalisation de 30/100 (bâtiments N° 1, 2, 3 voir figure 2).

3° Entreprise - - - - - Réalisation de 30/100 (bâtiments N° 4, 5,6 voir figure 2).

4° Entreprise - - - - - Réalisation des travaux de VRD des 100 logements.

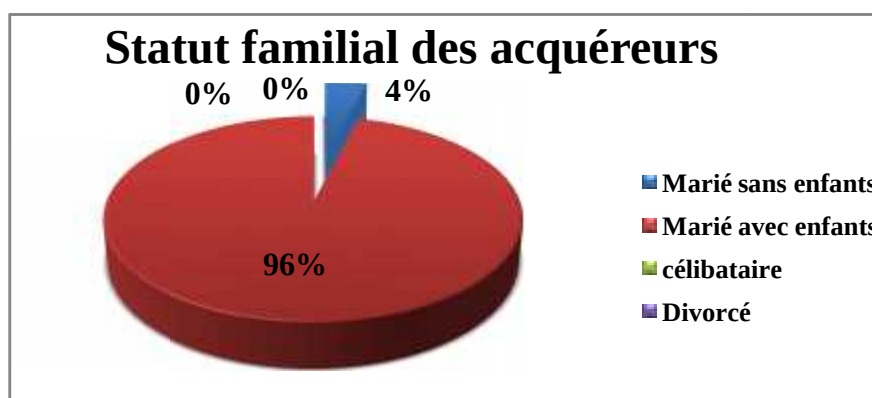
Les délais de réalisation fixés à 24 mois par les marchés, ont été respectés dans leur majorité.

IV-3-8 Structure sociale des habitants :

a) Statut familial des acquéreurs :

	Marié sans enfants	Marié avec enfants	Célibataire	Divorcé
Taux	4 %	96 %	0 %	0%

Tableau 46:Statut familial des acquéreurs du 3ème cas d'étude (fait par l'auteur d'après le questionnaire)



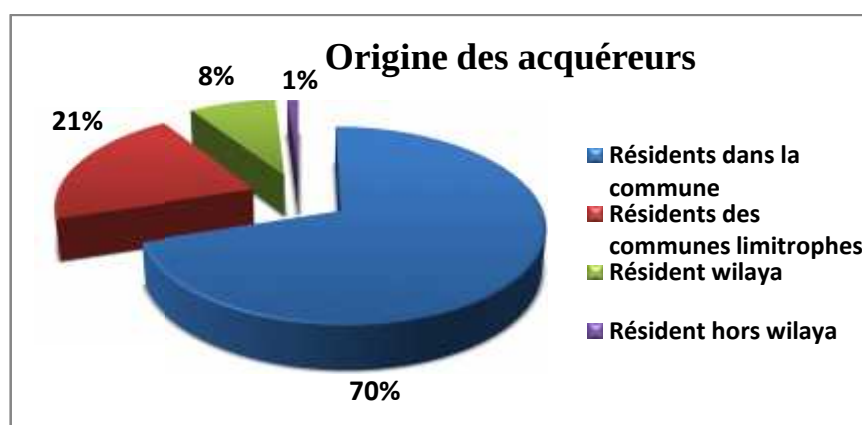
Graphique 18: Statut familial des acquéreurs du 3 cas d'étude (fait par l'auteur)

b) Origine des acquéreurs :

D'après l'étude des questionnaires des acquéreurs au niveau de ce programme des 100 logements LSP nous indique que 68 % sont des résidents de la commune mère, 20 % sont originaires des communes limitrophes (Zarouria – Mechrouha – Ain Sénior – Ain Zéna ...) 8% sont d'autre Daïra (Taoura et Sedrata) et 1% sont de la wilaya de Tebessa.

Origine	Résidents dans la commune	Résidents des communes limitrophes	Résident wilaya	Résident hors wilaya
Taux	68 %	20 %	8 %	1 %

Tableau 47: Origine des acquéreurs du 3 cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique 19 : Origine des acquéreurs du cas d'étude (fait par l'auteur)

Chapitre IV: Analyse critique de l'habitat collectif à la commune de Souk-Ahras.

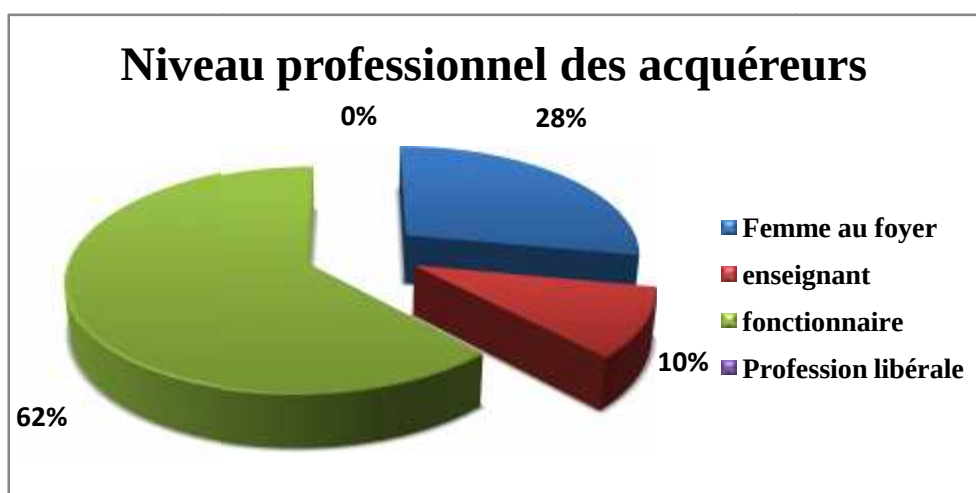
Ces résultats nous indiquent l'attractivité de la ville (chef lieu de wilaya) d'une part et d'autre part que l'exigence du certificat de résidence a permis de sélectionner les acquéreurs et de ne retenir que les résidents de la commune. Les 29 % de non résident sont des fonctionnaires exerçant dans l'administration locale.

Cet état réside dans le fait que c'était l'un des premiers programmes lancés dans la ville et que le règlement a été plus ou moins respectée.

c) Niveau professionnel des acquéreurs :

profession	Femme au foyer	enseignant	fonctionnaire	Profession libérale
Taux	28 %	10 %	62 %	0 %

Tableau 48: Niveau professionnel des acquéreurs du 3^{eme} cas d'étude (fait par l'auteur).



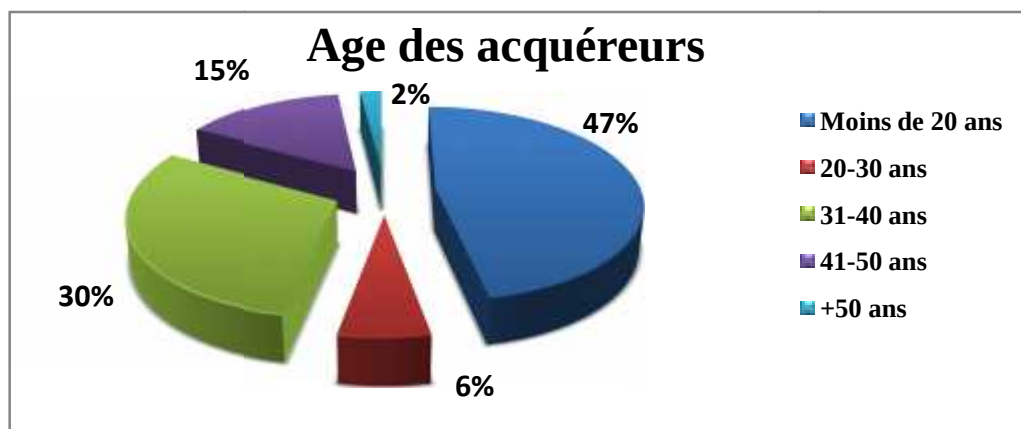
Graphique 20: Niveau professionnel des acquéreurs du 3^{eme} cas d'étude (fait par l'auteur)

La cité 100 DGSN est réalisée pour le bénéfice de la Direction Générale de Sécurité Nationale en résultats on trouve que le taux des fonctionnaires publics est élevés à 62% ou plus de 50% sont des policiers et le taux des professions libre est nul.

d) Age des acquéreurs :

Age	Moins de 20 ans	20-30 ans	31-40 ans	41-50 ans	+50 ans
Taux	47 %	6 %	30 %	15 %	2 %

Tableau 49: Age des acquéreurs du 3^{eme} cas d'étude (fait par l'auteur)



Graphique 21 : Age des acquéreurs du cas d'étude (fait par l'auteur).

Le plus grand pourcentage est celui des jeunes de 0 - 20 ans et qui représente presque la moitié de la population **47%** et au même degré, le pourcentage de la population active 31-50 ans qui va de **30%** à **45 %**.

IV-3-9 Analyse critique des espaces externes et internes de la cité 100 DGSN:

Sur la base des résultats d'une enquête menée sur un échantillon de 25/100 habitants représentant 25 % des acquéreurs de ce programme qui ont rempli un questionnaire dans l'objectif d'étudier le quartier et connaître les caractéristiques de leurs logement après quatre ans d'occupation, Les appréciations recueillies sur les critères déterminant la qualité des espaces que nous avons retenus nous donnent les résultats suivants :

A. Par rapport à la localisation et l'environnement immédiat :

➤ Situation :

36% des habitants trouvent que le quartier est éloigné du centre ville dont **64%** les trouvent très éloigné et complètement isolé, ce qui rend le déplacement très difficile et les familles refusent de leur visiter.

➤ Transport :

Déplacement	En voiture	En bus	En taxi	A vélo ou moto	A pied
taux	12 %	20 %	20 %	8 %	40 %

La souffrance des habitants de ce quartier commence à se faire sentir avant même d'y l'arriver. Vu le manque de transport qui le dessert, les résidants sont obligés de parcourir un chemin isolé pour arriver au bus et taxi. Ce qui a mené quelques habitants à utiliser les motos comme moyen de transport.

➤ Les services de proximités et les équipements d'accompagnement :

L'insatisfaction totale est le résultat de l'inexistence totale des équipements même pas un magasin d'alimentation général, sauf un local construit illicitement qui viens d'être installé, il aide à servir quelques besoins du quartier sans oublié le centre de rééducation spécialisée et le centre de cure et de désintoxication.

D'autres commodités viennent encore à manquer, malgré la disponibilité des terrains ce qui oblige les habitants à se déplacé pas mal de fois pour avoir leurs besoins : un centre de santé, les établissements scolaires, poste, APC, crèche, des magasins de commerces, un espaces de loisir pour enfants et surtout les moyens de transports.

➤ L'environnement immédiat du quartier :

Les habitants sont courroux à cause de la mauvaise implantation de ce quartier et à l'insatisfaction de leurs besoins quotidiens, en plus de ça les citoyens de ce quartier vivent une situation cauchemardesque à cause de la pollution causée par des entreprises de construction de bâtiments (des déchets jeter près de la cité), sans oublier le canal des eaux usées nos articuler avec le canal principal ce qui apporte les mauvaises odeurs et les insectes.

Pire encore, le quartier est entouré par un immense bidonville qui s'est installé il y a quelques années. Plus d'une cinquantaine de baraques ont été érigées au vu et au su de tous. La plupart des résidants de ce bidonville n'attendent que de bénéficier d'un logement décent dans le cadre de la campagne de relogement initiée par la wilaya.

Recensés, ils vivent au milieu des rats et des déchets de toutes sortes. Malgré le passage assez régulier des éboueurs, la vie dans un bidonville génère une quantité importante de détritrus. Cela, au grand dam des habitants du quartier et surtout de ceux des immeubles bâtis juste en face. En plus des nuisances occasionnées par les chiens enragés, les reptiles, moustiques et autres insectes.



Figure 50: les déchets des déblais des entreprises des bâtiments.



Figure 51: les bidons villes qui limitent le quartier.

B. Par rapport à l'échelle du quartier :

Critères	Satisfait	Insatisfait	Commentaire
Aspect extérieur	20 %	80 %	Pas assez impressionnant, il demande beaucoup d'entretien.
Les trottoirs (la largeur, la qualité...etc.).	24 %	76 %	- Très étroite et d'une mauvaise qualité. - Des glissements et de nombreuses fissures qui posent un danger pour les enfants, elle est non-conforme aux normes de construction. (Voir figure 52)
Les routes (la largeur, la qualité).	16%	84%	- défaillance de la route malgré la nouveauté du projet (fissures et glissement ce qui pose un danger sur ceux des immeubles bâtis juste en face) (voir Figure 53) - beaucoup de dos d'âne sur l'impasse qui mène vers la cité. - Les routes sont transformées à des zones de stationnement.
Les parkings.	12%	88%	Inexistant malgré il est bien mentionné sur le plan de masse.
Les espaces verts.	0%	100%	- Timidement existe (quelques arbres plantés par les habitants.) - Sont des espaces plein de déchets délaissés par les entreprises de réalisations. (Les déblais) (voir Figure 55)
Les aires de jeux.	4%	96%	- Manque total des espaces de jeux. - Les enfants jouent dans les routes. - Les habitants attendent toujours la réalisation d'un matico surtout les enfants. (Voir figure 54)
Les espaces de rencontre (Jardin	0%	100%	Inexistence totale.

Chapitre IV: Analyse critique de l'habitat collectif à la commune de Souk-Ahras.

ou placette ...).			
L'éclairage public	44%	56%	La cité est moyennement éclairé (2 poteaux pour chaque ranger) mais l'environnement immédiat est non éclairé surtout l'impasse qui mène vers le quartier.
Le traitement de façade	28%	72%	- Apparition de plusieurs fissures. - la peinture indésirable. - Plusieurs modifications à cause de la mauvaise composition des espaces intérieurs. (Voir Figure 56)
Qualité du cadre bâti (état physique, escalier, voile, mur de soutènement)	20%	80%	- Fraude dans la construction et le manque de contrôle. (des fissures dans tout les coté des bâtiments) - Le risque d'être sous un balcon à cause des fressures. - Manque de garde corps pour les escaliers extérieurs. (Voir figure 57) - Les murs de soutènement sans pas aux normes.
Ambiance extérieur (bruit, odeur, ...ect)	12%	88%	La cité est calme, le seul bruit vient des bidon villes à proximité, mais la mauvaise odeur des poubelles brûlés et des canalisations provoquent l'apparition des insectes.
La gestion des déchets	8%	92%	Négligée totalement.
La sécurité au niveau du quartier	60%	40%	Manque de sécurité malgré on est dans un quartier qui appartient à la DGSN.
Total	19%	81%	Une insatisfaction totale par rapport à l'échelle du quartier.

Tableau 50: Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du quartier.



Figure 52: Les glissements et les fissures au niveau des trottoirs.



Figure 53: La défaillance des routes.



Figure 54: Manque des espaces de jeux (les enfants jouent dans les routes).



Figure 55: Les espaces verts au niveau du 3eme cas d'étude.



Figure 56: Les façades du 3^{ème} cas d'étude.





Figure 57: La qualité du cadre bâti du 3eme cas d'étude.

C. Par rapport à l'échelle du bâtiment:

Critères	Satisfait	Insatisfait	Activités et fonctions effectués dans ces espaces	Commentaires
Espace devant l'entrée du bâtiment	24%	76%	- Arrêt de véhicules. - Espaces de jeux pour enfants.	Etroit et très proche du mur de soutènement qui provoque un vrai risque.
Le seuil (entrée du bâtiment)	20%	80%	Espace de jeux pour enfants	Très étroite sans aucun traitement marquant.
La cage d'escalier	20%	20/80%	Espace de jeux pour enfants	Très étroite, des fissures dans les murs et les escaliers.
L'éclairage au niveau d'escaliers	8%	23/92%		- Absence totale ya que les câbles. - Il est réalisé par les habitants (chacun près de sa porte).
Les placards techniques	32%	17/68%		Les fuites d'eau potable au niveau des placards.
L'intimité	88%	3/12%		
Stabilité sociale	92%	2/8%		Bonne sauf quelques problèmes a cause du bruit des enfants qui n'on pas un espace de jeux précis.
Total	40,5%	59,5%	Plus de 59% des habitants insatisfaits de leurs immeubles	

Tableau 51: Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du bâtiment (espaces communs).



Figure 58: la cage d'escalier du 3eme cas d'étude.



Figure 59: l'espace devant l'entrée du bâtiment.



Figure 60: le seuil du bâtiment du 3^{eme} cas d'étude.

D. Par rapport à l'échelle du logement:

Espaces logements	Taille des pièces		Nombre des pièces
	Satisfait	insatisfait	
Séjour	56%	44%	01
Salon familial	32%	68%	01
Chambres	36%	64%	01
Cuisine	48%	52%	01
Salle de bain	28%	72%	01
WC	12%	88%	01
Couloir/ hall	72%	28%	01
Balcon	36%	64%	01
Autres (les rangements)	/	/	Néant
Total	40%	60%	Insatisfait

Tableau 52: Taux de satisfaction des habitants par rapports à la Taille des pièces (Fait par l'auteur).

Critères	Satisfait	Insatisfait	Commentaires
Revêtement du sol	0%	100%	- La plupart des habitants ont changé le carrelage car il est d'une mauvaise qualité. - Un tassement vertical vers le bas au niveau de toutes les pièces.
Enduits des murs	12%	88%	Des fissures un peu partout.
Revêtement de la salle de bain et WC	8%	92%	Mauvais et dans des petites surfaces.
Revêtement de la cuisine	8%	92%	Ciment plus quelques pièces de faïence.
Chasse d'eau de WC	32%	68%	L'installation mal faite.
Ventilation mécanique	60%	40%	Elle est bonne pour tous les logements sauf celle des RDC.

Chapitre IV: Analyse critique de l'habitat collectif à la commune de Souk-Ahras.

L'éclairage naturel	68%	32%	Bien éclairé.
ensoleillement	76%	24%	Bien ensoleillé.
Isolation thermique	36%	64%	L'isolation par double parois avec lame d'air reste insuffisante et permet toujours les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en vue du climat de la région ou les écarts de température sont importants.
Isolation acoustique	20%	80%	Aucune isolation le bruit s'entend tout le temps.
Confort visuel	56%	44%	Absence des beaux paysages.
Qualité de fenêtres et de portes	24%	76%	Les passes des portes et des fenêtres sont d'une mauvaise qualité.
L'étanchéité	32%	68%	Souffrance au mois d'hiver.
L'humidité	36%	64%	Elle existe dans tous les pièces et d'un grand degré.
L'eau potable (la qualité et son disponibilité)	60%	40%	- Les disjoncteurs sont d'une mauvaise qualité. - Des fois se mélange avec la boue.
GAZ et électricité	12%	88%	- En 2012 date d'occupation de logement y'avait pas de gaz et d'électricité. - Y'a toujours des fuites de gaz et l'installation d'électricité est mal faite.
Descente des charges des eaux usées, eaux ménagères et eaux pluviales	20%	80%	- Beaucoup de fuites au niveau des carreaux a cause du mauvaise assemblage. - Concernant les eaux pluviales se rassemblent sous forme des lacs sans les balcons. - La détérioration des salles de bain a cause des fuites répétitives.

Tableau 53: Analyse critique des espaces de logement du 3er cas d'étude. (Fait par l'auteur).

E. Attitude et transformations d'après les enquêtes :

• **Transformations à l'intérieur du logement :**

La majorité des habitants ont opéré des transformations (50-85%), parmi lesquelles on peut citer par ordre d'importance :

- Remplacement du carrelage par la dalle de sol.
- Remplacement de la faïence de la cuisine et de la salle de bain.
- Fermeture des loggias / balcon (de barreau dag métallique sur les fenêtres, balcons et séchoirs.)
- Modification de la paillasse de la cuisine.
- Rajout des placards.
- Pose de faux plafond, de gorge et de rosace en plâtre.
- Pose de cadre en aluminium au niveau des séchoirs et balcons.
- Pose d'une porte d'entrée métallique.
- Pose de réservoir d'eau en plastique à l'intérieur des séchoirs.
- Reprise de la peinture intérieure du logement.
- Changement du sens d'ouverture des portes (notamment les portes des salles de bain et WC qui s'ouvrent sur le couloir ou des portes d'entrée qui donne directement sur le séjour).



Figure 61: Des modifications au niveau des façades.

IV-4 Analyse critique et comparative des différentes cités étudiées :

Dans cette partie, nous avons procédé à une analyse critique et comparative des exemples étudiés sous les différents aspects : architectural, technique, réglementaire, administratif, et financier.

Cette analyse des différents types de logement « social locatif et social participatif » nous permettent de définir les contraintes agissant sur l'uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production du logement; pour suggérer une perspective en vue d'une qualité diversifiée et meilleure.

IV-4-1 Présentation de l'échantillon urbain et architectural étudié (Aspect architectural et urbain) :

1. Les cités :

Cité		Cité 418 logts LSL	Cité 456 logements LSL	Cité 100 DGSN LSP
Caractéristiques				
Situation et localisation de la cité / la ville		Sud Ouest	A la limite Nord Ouest de la commune.	A la limite Sud Ouest de la commune.
Année de réception des logements		1994	2011	2011
Taille de la cité	Surface (m²)	/	77.452 m²	12.610 m² (1,3 ha)
	Nombre barres	23	20	3
	Nombre de logements	418	456	100
	Nombre d'habitants	2206	1906	420
densité	Lgts/ha	/	59,22	76,92
	Habitants/ha	/	247,53	323,07
Gabarit	Barre	R+4	R+4	R+4
Structure spatiale		- Linéaire - Espaces publics non hiérarchisé	- Linéaire - Espaces publics peu hiérarchisé	- Linéaire - Espace publics non hiérarchisés.

Equipements d'accompagnement	-Ecole primaire -CEM -jardin d'enfant -Des unités de commerce.	- Ecole primaire, - CEM, protection avancé protection civile, - l'université et son résidanat, - Des locaux commerciaux.	- Ecole primaire, - Centre de rééducation spécialisée. - Centre de cure et de désintoxication.
-------------------------------------	---	--	--

Tableau 54: Présentation de l'échantillon urbain (les 3 cités étudiées).

- D'après la localisation des 3 cités collectives qu'on a étudiées, on trouve qu'ils sont situés à l'extrémité de la ville (la commune), ils ont dû être implantés à des distances très éloignées des centres d'activités et des zones de services ce qui rend le déplacement très difficile.
- D'après les plans de masses des différents programmes des logements collectifs qu'on a étudiés (voir figures 62, 63,64), on trouve qu'ils sont découpés en plusieurs lots selon un tracé de voies.

Le long de ces voies "principales ou secondaires", les logements "LPL ou LSP" sont conçus selon des principes qui nous mènent à un aménagement qui pénalise la diversité et la richesse d'une composition architecturale tel que:

- Un parallélisme et orthogonalité des voies.
 - Structure spatiale mal définies, inexistence d'aucune tentative d'aménagement ou éléments intéressants.
 - Les immeubles collectifs sont placés le long des voies avec unité répétitives.
 - Les différents blocs ont le même gabarit " R+4 ".
 - Les espaces extérieurs des différents types de logements sont aménagés d'une façon traditionnelle et identique "passage piétons, parking, espace vert...".
 - Les espaces verts renvoient une triste image et un sombre décor. (Des amoncellements d'ordures.).
 - L'absence de la coordination entre le mode du logement et les caractéristiques de l'environnement.
- Manque et/ou inexistence d'équipements, notamment des équipements sanitaires, socioculturels et de loisirs, même les plus élémentaire comme le cas de la cité 100 DGSN.

- Du choix d'implantation résulte des espaces complètement désertés et vulnérables.

De ce qui précède, on constate la négligence totale de plusieurs facteurs essentiels au niveau des plans de masse, pour une bonne qualité diversifiée de l'espace. A cet effet, il doit répondre à plusieurs fonctions tel que :

- **Fonction urbanistique.**
- **Fonction sociologique.**
- **Fonction esthétique.**

Ces fonctions sont importantes sur le plan de diversifier les modes de production.



Figure 62: Cité Soualhia Abdelwahab (418 logts) LSL

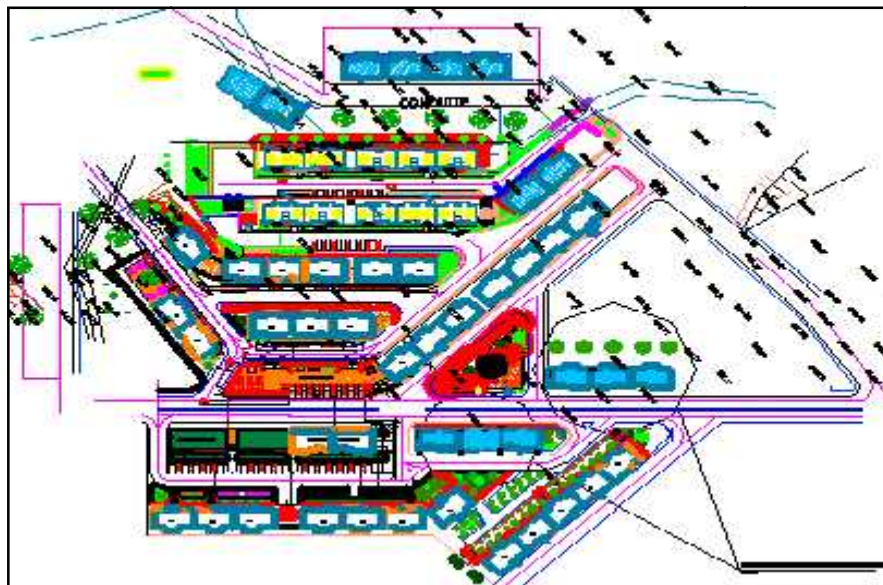


Figure 63: plan de masse Cité 456 logements LSL

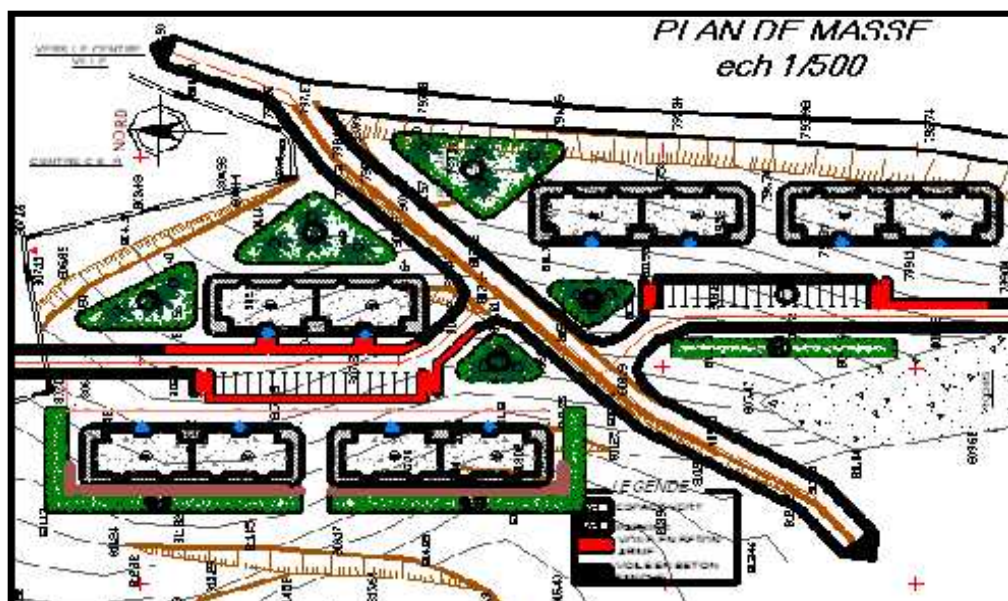


Figure 64: Cité 100 DGSN Djenane touffah LSP

2. Les espaces communs de l'immeuble :

Activités et fonctions/ cités	Cité Soualhia Abdelwahab LSL	Cité 456 logements LSL	Cité 100 DGSN LSP
Espaces communs			
Cage d'escalier du bloc et palier	- Etendre les tapis et couvertures (sécher au travers des fenêtres des cages d'escalier). - Réunions des hommes (les soirées) et des femmes (la journée, les soirées des fêtes religieuses). - Espace de jeux pour les tout petits.		
Hall d'entrée (au RDC ou au vide sanitaire)	- Les jeunes s'y réunissent en mauvais temps. - Les enfants y jouent. - Laver la peau du mouton, les tapis.		
Espace devant l'entrée de l'immeuble	- Egorger le mouton. - Sécher la laine, couscous et le linge. - Laver les voitures. - Espace de jeux pour enfants. - Célébrer les fêtes (homme).		

Tableau 55: Activités et fonctions qui se pratiquent (par les habitants) dans les espaces communs.

Dans les 03 cités qu'on a étudiées on remarque que les espaces communs reçoivent des activités auxquelles ces espaces ne sont pas affectés.

Ceci montre, d'une part, qu'ils n'ont pas tenu compte, lors de la conception, des pratiques et rites culturels de notre population mais, d'autre part, cela n'a pas empêché ces pratiques de continuer en débordant sur tous les espaces de la cité, malgré leurs inadaptations (de ces espaces) et les contraintes qu'ils posent de part leurs conceptions.

3. Le logement :

Cité		Cité Soualhia Abdelwahab LSL	Cité 456 logements LSL	Cité 100 DGSN Djenane touffah LSP
Caractéristiques				
taille	Surface des pièces (chambres) (m²)	(8.79 - 11.09)	(12.39 - 11.50)	(11.19 - 11.53)
	Surface moyenne des séjours (m²)	18.12	19.50	19.44
	Surface cuisine (m²)	08.96	(9.12 - 10.49)	10.00
Elément organisateur		Couloir	Hall	Hall
Relation entre les espaces fonctionnels (jour/ nuit)		O	O	X
Façade et (balcon/ loggia)		Balcon + loggia	Balcon + loggia	Balcon + loggia

LEGENDE : X : existant, O : inexistant

Tableau 56: Présentation de l'échantillon architectural (les logements relevés)

Dans les 03 projets qu'on a étudié, on trouve que les logements collectifs se présentent sous forme des blocs de type barre, ou chaque bloc est composé de dix logements, avec une cage d'escaliers centrale qui sépare les deux logements.

Dans chaque palier se trouvent les deux portes d'accès aux appartements et les portes des gaines techniques "eau, gaz, électricité".

Quelque soit le type "F2, F3, F4, F5" et le mode du logement "LSL ou LSP" on trouve que chaque appartement est constitué et organisé comme suit :

- **L'Accès ou l'entrée du logement:** donne directement sur un hall/ ou couloir qui constitue le carrefour distributeur entre les différents espaces.
- **Un séjour** d'une surface minime qui est accessible à partir du hall/ ou couloir d'entrée.
- Une ou deux **chambres** donnant directement sur le hall/ ou couloir et permettent chacune la disposition de deux à trois lits.
- **La cuisine** est accessible à partir du hall/ou couloir. Elle est équipée d'un évier et d'une paillasse. Elle est prolongée d'une loggia en façade.
- **La salle de bain** est équipée d'une baignoire et d'un lavabo.
- **Le WC** est séparé de la salle de bain.

De ce qui précède, on constate **la pauvreté de la conception** de l'ensemble des constructions, cela peut revenir à plusieurs facteurs tels que:

- Les conditions et les obligations liées aux cahiers des charges en matière du coût et de surface.
- Les capacités et les limites des bureaux d'étude.
- Le manque de la diversité et la richesse architecturale au niveau des volumes, organisation spatiale, typologie...etc.

4. Les façades : «Une écriture architecturale identique" :

La façade c'est une expression publique du savoir-faire de l'architecte, elle sert aussi de carte de visite au commanditaire qui pourra y traduire ses goûts, sa fortune, son statut...etc.

Les 03 quartiers qu'on a étudiés comprennent plusieurs blocs, disposés d'une manière jumelés ou séparés le long des voies.

L'écriture architecturale des bâtiments est semblable pour les différents modes des logements "L.S.L et L.S.P ". Elle s'affiche comme contemporaine tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu environnant.

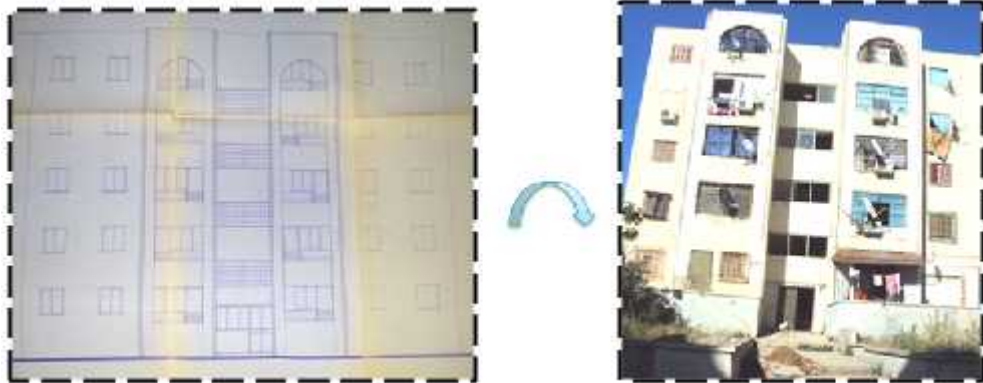
Elles ne tiennent pas compte **des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants.**

De ce fait, on constate que sur l'ensemble des blocs, l'utilisation des mêmes éléments de langage pour la conception de la façade que se soit principale ou postérieure tel que **(voir figures 65):**

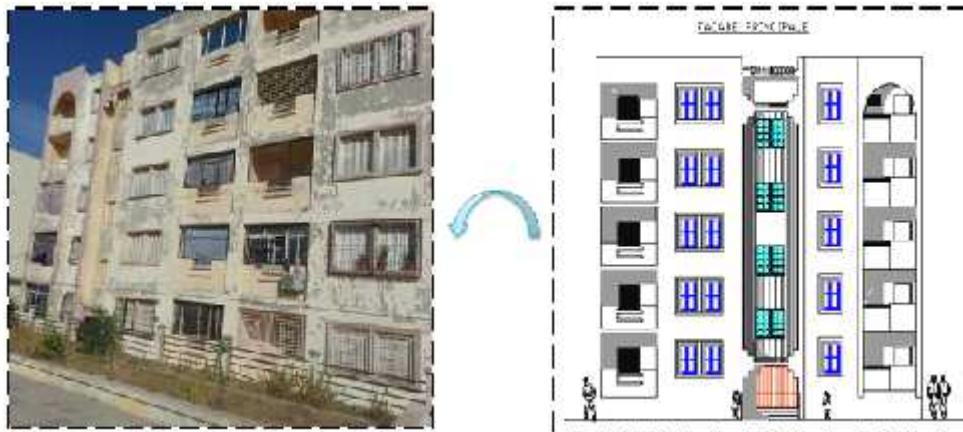
- **Sur le premier plan :** on trouve:
 - Un accès principal avec un traitement simple.
 - Une cage d'escalier avec un volume qui sort en relief et occupe le milieu du bloc, il le divise en deux parties.
- **Sur le deuxième plan:** on trouve les loggias et les balcons avec des formes géométriques simples, qui s'ouvrent directement sur l'extérieur. Ils sont traités par des lames en béton.
- **Sur le troisième plan :** s'affiche les fenêtres avec une menuiserie en bois et des formes géométriques simples. Elles sont disposées librement de telle façon à favoriser pénétration de la lumière naturelle, et les volets persiennes permettent une occultation et une aération simultanées.

N.B: Les différents types de programmes de logements collectifs sont colorés par une peinture vinylique avec des teintes distinctes.

Pour cela, la façade doit être considérée comme un œuvre d'art totale et une affiche en relief pour chaque type du logement, à laquelle tous les concepteurs sont invités à participer. Le savoir-faire est lié aux plusieurs facteurs tel que: la technique, le matériau, ...etc.



La cité 418 logements.



La cité 456 logements.



La cité 100 DGSN.

Figure 65: les différents façades principales des logements collectifs étudiés.

IV-4-2 Aspect technique:

IV-4-2-1 Le système constructif :

Le système constructif dépend de plusieurs paramètres dont le plus important est la résistance qui permet la stabilité des bâtiments notamment face aux sollicitations ordinaires ou exceptionnelles comme en cas de séisme.

L'enquête qu'on a faite sur terrain pour les 03 cas d'étude, nous a permis de recenser un seul procédé de construction qui est **le système poteau-poutre**.

Ce système est généralisé pour l'ensemble des constructions, ce qui nous mène à un **produit pauvre de la diversité et l'innovation architecturale**.

De ce fait, on doit chercher à une structure de qualité. C'est une structure où la résistance nécessaire tout en étant en cohérence avec les choix architecturaux et réalisable de la façon la plus économique.

IV-4-2-2 Les Moyens de Réalisation :

Pour bien produire une qualité architecturale diversifiée du cadre bâti « le logement collectif en particulier », il faut professionnaliser le secteur en agissant notamment sur le processus de production constitué essentiellement des deux composants qui sont :

- ✓ **Le matériau** : un élément de production, le point de départ du processus de production.
- ✓ **L'entreprise de réalisation** : un savoir faire et un atout.

A- Les matériaux :

D'après les 03 cas étudiés, on trouve que les matériaux utilisés dans la réalisation des logements sont presque les mêmes. Cette utilisation des mêmes matériaux dans les différents modes du logement revient à plusieurs paramètres tel que :

- Absence des actions développées dans le domaine des matériaux de construction.
- L'insuffisance d'investissement dans le domaine des matériaux.
- Absence d'organisation et de régularisation des marchés.

Voici une illustration des photos, des différents modes de production du logement étudiés qui montrent la qualité des matériaux de construction utilisés:

La qualité des enduits :



La cité 418 logements



la cité 456 logements



La cité 100 DGSN

Type de revêtement des sols :



La cité 418 logements



la cité 456 logements



La cité 100 DGSN

B- L'entreprise de réalisation :

A travers l'enquête et les entretiens que nous avons réalisés dans notre travail, on a constaté:

1/Le manque de la main-d'œuvre qualifiée :

Les chantiers de construction dans la wilaya de Souk-Ahras connaissent un manque flagrant de **main-d'œuvre qualifiée**. Des plâtriers, des maçons, des ferrailleurs et des faïenciers sont de plus en plus demandés sur le marché.

Les entrepreneurs locaux ont du mal à dénicher l'oiseau rare pour faire face aux exigences des maîtres d'ouvrages qui, hélas, depuis quelques temps, privilégient la qualité du produit au détriment de la quantité.

Plâtriers, maçons, ferrailleurs et faïenciers, tous ces métiers sont de plus en plus désirés. Pourtant, des centaines d'élèves sortent chaque année des centres de formation professionnelle. Paradoxalement, les responsables de ce secteur annoncent qu'un élève sur cinq, formé dans la branche de la maçonnerie, trouvera du travail.

Plusieurs projets accusent ainsi une lenteur dans leur lancement ou leur avancement, à l'instar des ces chantiers on trouve les logements LSP et LPA qui souffre vraiment de ce problème.

2/ L'incapacité des entreprise de réalisation:

La majorité des entreprises sont gérés par des personnes qui n'ont aucune qualification dans le domaine du bâtiment. Ils ne peuvent pas se mettre en discours avec les différents acteurs.

Ceci complique le suivi des travaux par les architectes qui deviennent des conducteurs des travaux afin d'éviter une mauvaise exécution des prestations. Leur intérêt essentiel, c'est bien la rentabilité du projet et non pas la qualité de logement « la cité 100 DGSN »

IV-4-3 Aspect réglementaire:

❖ Le Cahier des charges :

Avant tout appel d'offre, un cahier des charges doit être établi par le maître d'ouvrage, pour faire connaître aux candidats qui veulent participer la nature et la consistance des prestations « ceci selon l'arrêté interministériel du 15 Mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment ».

Dans les trois exemples que nous avons pris des logements sociaux « locatifs et participatifs » ou le promoteur est dans le cadre public « O.P.G.I », on trouve que le contenu des trois cahiers des charges est similaire, et il comporte :

- Un règlement du concours, qui fixe les droits du maître de l'ouvrage et des auteurs des projets, en matière de : présentation des candidatures, l'ouverture des plis, décisions du jury, dispositions particulières.
- Les données recueillies.
- Les besoins à satisfaire tel que : les caractéristiques fonctionnelles et techniques, les surfaces, le coût...etc.

De ce fait, on constate que le contenu du cahier des charges est très peu précis. Il comporte de nombreuses inconnues comme les caractéristiques du terrain, les clauses en matière d'architecture « du point de vue qualité », qualité des matériaux...etc. Cela nous ramène à **une figure architecturale similaire ou identique**. (Aucune prescription sur la qualité architecturale du cadre bâti ni la qualité des matériaux....).

➤ De ce qui précède, on peut dire que malgré qu'on a des nouveaux modes de production différents, les documents utilisés sont **des documents anciens**, ou on trouve la négligence totale des facteurs de qualité à cause du coût du logement.

❖ Permis de construire :

Le permis de construire concrétise l'accord de l'administration au projet soumis, ceci en fonction de certaines exigences techniques, et le bénéficiaire doit se conformer aux prescriptions données.

D'une façon générale, l'objet du permis de construire est d'amener toute personne désirant bâtir à observer les règles de construction et les règlements d'urbanisme, et ainsi l'édile permis ne peut être délivré que si le projet est conforme à la réglementation susvisée "selon l'article N°52, 53, 54 et 55 de la loi 90-29 du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme".

La demande de permis de construire "dans les exemples qu'on a étudié", est établie par le maître d'ouvrage **O.P.G.I**, au moyen imprimé, en cinq exemplaires. A cet imprimé doivent être joints par:

- Un dossier d'architecture complet "plan de situation, plan de masse, les différents plans d'architecture, les coupes, les façades, CES, V.R.D".
- Un dossier génie civil visé par un ingénieur agréé qui sera approuvé ultérieurement par le CTC.

L'instruction du dossier se limite à une vérification du respect des règles générales d'aménagement et d'urbanisme et des règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation. Aucune réserve concernant l'organisation spatiale ou l'aspect des bâtiments n'est toléré.

Malheureusement cela se traduit sur le terrain par tout ce que rencontre l'œil en matière d'habitat. De ce fait, le permis de construire ne prend pas en considération les facteurs suivants:

- Lorsque les logements ou l'aménagement, du fait de leurs modes, leurs dimensions, leurs localisations sont de nature différente.
- L'aspect extérieur des logements selon leurs types.
- Les facteurs qui mènent à l'harmonie du paysage tel que: les matériaux, le volume...etc.

❖ Le programme "espace et surface":

La question de la surface du logement ressort aujourd'hui fortement du débat autour de l'équation qualité/économie.

Dans nos exemples, le dilemme est de choisir entre «plus de petits ou moins de grands». Les éléments principaux du choix ne sont pas les besoins. Qui ne peuvent pas être tous satisfaits. Mais **les capacités de financement et de réalisation.**

D'après le tableau au-dessous on remarque que malgré la multiplicité des modes de production du logement (LSL et LSP), et malgré que chaque cité appartient à un programme différents (la 1ère cité « Soualhia Abdelwahab LSL » appartient à l'ancien programme des années 90 veut dire plus de 20 ans de réalisation ; la 2^{ème} et la 3^{ème} cité sont du programme quinquennal (2005-2009) veut dire c'est des nouveaux programmes) les appartements ont une taille relativement **similaire** et la même consistance du programme.

Surface Désignation	SURFACE (m ²) (logement F3)		
	Cité Soualhia Abdelwahab (418 logts) LSL	Cité 456 logements LSL	Cité 100 DGSN Djenane touffah LSP
Séjour	18.12	19,14	19.44
Chambre 1	11.09	12.53	11.19
Chambre 2	10.92	11.50	11.53
Cuisine	08.96	10.49	10.00
Salle de bain	03.38	3.78	03.81
WC	02.14	1.35	01.05
Hall	13.70	7.71	08.93
Rangement	/	/	/
Surface habitable	68.31	66.50	65.95
Séchoir	5.32	3.07	03.52
Balcon	5.32	3.98	04.84
Surface utile	78.95	73.55	74.31

Tableau 57: Tableau comparatif des surfaces des différents logements collectifs étudiés.

De tous ce qui précède, on peut dire que le programme des opérations de logements collectifs, se résume à une fiche technique qui désigne le type de logement avec les espaces et leurs surfaces.

Il ne prend pas en considération les facteurs suivants :

- Le mode de production du logement.
- Le mode de financement.
- La localisation.

IV-4-4 Aspect administratif :

« Le rôle des différents acteurs - Maître d'ouvrage et maître d'œuvre »

1/ Maître d'ouvrage :

La maîtrise d'ouvrage pour les différents modes de production du logement étudiés est assurée par la direction du logement DL et les offices de promotion et de gestion immobilière OPGI comme maître d'ouvrage délégué. Ces deux structures se trouvent submergées par le nombre impressionnant de projets de logement à concrétiser dans les brefs délais obéissant à des considérations d'ordre politique.

Ils prennent plus particulièrement en charge le commencement de l'opération, le choix du projet, sa négociation avec les autorités ou co-acteurs nécessaires, et la mise en forme architecturale où se réalise l'intention du projet. Sans doute a-t-il des exigences de réussite économique et architecturale : mais il privilégie dans sa démarche l'étude de la demande plutôt que la qualité de l'offre.

L'absence de culture architecturale et urbanistique des maîtres d'ouvrages, mais aussi du public, des élus, des autorités administratives est souvent déplorée par les architectes, de même que le peu d'intérêt accordé à cet élément pérenne, constitutif de notre cadre de vie. Cette négligence est attribuée à diverses causes, notamment à l'absence, dans les programmes, des questions liées à l'architecture et à la ville, mais aussi au fait que le logement est souvent assimilé à un bien d'équipement, plutôt qu'à un élément constitutif de la ville et de l'urbanité.

2/ Maître d'œuvre :

Les bureaux d'études sont choisis sur la base d'un concours avec tous les aléas que sa représente. On retrouve les mêmes architectes qui acceptent de concourir sur la base de cahier des charges sommaires et de proposer des cellules sur des terrains fictifs.

Cette manière de faire est adoptée dans le souci de gagner du temps et s'est accentuée et a conduit au phénomène d'adaptation de projet déjà réalisés et appartenant à d'autres architectes en faisant abstraction du droit de la propriété intellectuelle.

IV-4-5 Aspect financier:

Que les logements bénéficient d'une aide de l'Etat ou qu'ils soient issus du secteur privé, l'argent est le nerf de la guerre.

L'architecture se trouve au banc des accusés, qu'il s'agisse de dénoncer le coût excessif d'une façade ou la complexité des plans.

Le prix de revient de nos cas d'étude se décompose selon les rubriques suivantes :

- Le prix d'achat du terrain ;
- Les honoraires des bureaux d'études et des agences de contrôle ...etc.
- Les taxes et impôts – droits d'enregistrement et publication des actes ;
- Le coût des travaux ;

Ce qui nous intéresse dans notre analyse, c'est le **coût global** de chaque type de logement.

D'après les cas étudiés, nous constatons que chaque type de logement a un coût qui est déterminé forfaitairement sur la base d'un prix du mètre carré/bâti: (voir tableau)

Type de logement	Logement public locatif ex LSL	Logement social participatif LSP
Coût du mètre carré M ² (DA)	32.000 - 35.000	42.000

Tableau 58: Coût du mètre carré bâti des logements LPL- LSP-LPA (Source : OPGI, DL)

- ✓ Pour le logement social, on ne peut pas parler sur la notion de qualité avec ce prix.
- ✓ Concernant le logement social participatif : malgré l'aide de l'Etat et la participation du bénéficiaire au paiement du logement, on arrive à un logement similaire à un logement social.

De ce qui précède, nous pouvons dire que cette uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production de logement est la résultante d'une mauvaise application des coûts réels des matériaux de construction et de main d'œuvre lors de la confection des devis quantitatifs, estimatifs et des bordereaux des prix unitaires qui définissent les caractéristiques des tous les intrants dans le processus de réalisation.

CONCLUSION :

A travers l'analyse et l'étude des deux modèles de logements sociaux locatifs LPL et leur comparaison avec un nouveau modèle de production qui est le logement social participatif LSP nous a permis de faire ressortir ce qui suit :

- Les sites étudiés se présentent sous forme *des terrains remplis de logement*. Ce qui nous mènent à dire que la quantité en terme de production s'effectue au détriment de la qualité architecturale diversifiée, en ignorant: L'organisation des espaces pour chaque type de logement, La disposition des composantes, La forme architecturale, L'intégration à l'environnement urbain...etc.

- La notion de qualité ne se limite pas uniquement a des intentions, elle repose principalement sur une volonté affichée et déterminer. En effet à travers l'analyse nous avons constaté que ce problème est abordé de la même façon pour les 02 modes de production étudiés. Leur conception se fait sur un modèle unique de cahier des charges et des prescriptions techniques qui reste trop contraignant et ne laisse aucune place à la créativité des maîtres d'œuvre qui se retrouvent confinés dans des considérations autre que de produire des logements d'une bonne facture architecturale. Les contraintes ainsi imposés par les maîtres d'ouvrage dont les préoccupations sont d'ordre uniquement quantitatif, devient le débat sur l'influence des modes de production sur la qualité architecturale qui normalement doit offrir un aspect bien défini pour chaque type d'habitat.

- la différence entre les types de logements produits se résume en un problème de surface qui varie d'un modèle à un autre avec une différence de 2 à 3 m². Elle fait totalement abstraction des facteurs déterminant et influant sur la qualité architecturale et urbanistique qui sont le rapport à l'échelle de l'environnement et du lieu d'implantation, le rapport à l'échelle du quartier et en dernier lieu à l'échelle du logement. Pourtant ces critères sont déterminants dans la production d'un parc immobilier durable et de bonne qualité.

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

- La qualité c'est des normes et des standards qu'on doit connaître et être capable de respecter et de contrôler par le biais de techniciens formés pour la circonstance. Les caractéristiques de chaque intrant dans la réalisation des logements sont importantes pour la résolution des problèmes. Les résultats de notre enquête nous ont permis de constater que le problème de la qualité des travaux des corps d'état secondaire laisse à désiré et influe négativement sur la qualité du logement. Les descentes des eaux de vannes et usées sont réalisées d'une manière aléatoire et avec des matériaux non conforme d'où leur impact et les dégâts qu'ils causent au bâtiment du point de vue hygiène, salubrité et durabilité.

CONCLUSION GENERALE :

La compréhension analytique et rétrospective des politiques précédentes ainsi que l'étude exhaustive de l'expérience actuelle en matière de production du logement nous permet de dire que les pouvoirs publics ont réussi à dynamiser le secteur. La préoccupation majeure qui était d'ordre quantitatif a apporté ses fruits. Quant au volet qualitatif, les résultats restent trop aléatoires, l'analyse de la conception de l'espace des logements LPL et LSP nous permet de dire que le niveau requis pour une bonne qualité architecturale, n'a pas été atteint.

Devant ce constat, nous pouvons définir les causes de ce semi échec aux contraintes qui agissent sur l'uniformité de la qualité du logement :

1) Les contraintes juridiques :

La qualité de logement, elle est bien sûr liée au respect des règles, des documents officiels auxquels on est tenu et à ce propos les nouveaux modes de production du logement, et en particulier du logement social locatif, sont encadrés d'un nombre important de textes en constante évolution qui se focalisent surtout sur le mode de financement et les modalités d'accession et le bâti en tant que produit fini. On constate un trop plein de textes parfois contradictoires qui sont pris sans avoir établi de bilan quant à leur portée et leur degré d'application. D'autre part l'on constate le déficit flagrant en matière de textes réglementaires et normatifs déterminants la qualité spécifique à chaque type de logement tel que : les surfaces, type de matériaux... etc.

2) Les contraintes professionnelles :

La qualité du cadre bâti du logement collectif, est un enjeu pour les générations actuelles et celles de demain. Pour y parvenir une bonne collaboration entre les différents acteurs est nécessaire.

La multitude d'acteurs intervenant dans le long et difficile processus de réalisation des logements, allant du maître d'ouvrage à l'entreprise en passant par le maître d'œuvre, dont l'interaction se trouve perturbée et devient parfois conflictuelle.

Pour les maîtres d'ouvrage, les architectes sont imprévisibles, incapables de tenir les budgets, incapables de suivre un chantier. Pour les architectes, les maîtres d'ouvrage pris

globalement sont incompetents, incultes, obnubilés par les coûts ou les normes. Intervenant en bout de cette chaîne, l'entrepreneur qui pâtit des contradictions entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage mais aussi de leurs propres difficultés à s'insérer dans un programme pas toujours bien défini et souvent fluctuant.

Outre un nouveau acteur qui est le bénéficiaire, qui devient de droit partie prenante dans le processus puisqu'il participe financièrement à la réalisation de son logement, est totalement mis à l'écart et il n'est même pas consulté du moins dans la phase conception architecturale du projet.

Cet état de fait est du au manque de coordination entre les différents intervenants et surtout au manque de textes définissant les prérogatives et délimitant le champ d'action de chacun.

3) Les Contraintes financières :

L'une des premières contraintes évoquées par les acteurs de la production du logement est celle des prix, beaucoup d'opérations se trouvant soit suspendues à une phase plus ou moins avancée du processus par l'impossibilité de "rentrer dans les prix", soit contraintes à une redéfinition du budget initialement prévu et à une recherche de crédits complémentaires.

Une part de ce problème relève de la conjoncture macro-économique et ne peut pas toujours être anticipée par les acteurs : c'est le cas par exemple de la fluctuation des coûts des matériaux de construction (béton, métaux, bois, verre, ...) ; c'est aussi celui des prix pratiqués par les entreprises. S'ajoute à cela, l'inadéquation des aides octroyés au logement social et le manque de réactivité de l'Etat; le renchérissement des matériaux...etc, tout cela a conduit à l'augmentation des prix des entreprises et des coûts de revient des logements.

De ce fait on constate alors, que malgré la multiplicité des modes de financement pour chaque type de logement on abouti à une qualité architecturale et urbanistique identique. Cela revient à plusieurs facteurs soulevés lors de l'analyse, et dont nous retenons l'essentiel :

- ✓ La mauvaise gestion financière.
- ✓ Le surcoût de la qualité.
- ✓ Le non respect des délais.

Cela est dû à l'inefficacité et le manque de discernement des différents acteurs entrant dans le processus de réalisation, dont les rôles et les tâches doivent s'inscrire dans les recommandations que nous faisons à la fin de ce travail :

“Recommandations”

Dans le cadre de notre travail, on souhaite que le logement collectif en Algérie et précisément à Souk-Ahras, retrouve ce rôle moteur. Tant pour le logement social locatif LPL que pour l'accès à la propriété, il convient de donner à tous les ménages un logement durable et d'une «qualité diversifiée», permettant toute accessibilité.

D'après l'analyse critique et comparative des deux modes de production du logement collectif à la ville de Souk-Ahras, on a constaté que de la programmation à la réalisation, de multiples acteurs aux missions et aux responsabilités différentes interviennent dans la création de notre cadre bâti. Les recommandations que nous pouvons faire à ces acteurs professionnels pour assurer une nette amélioration de la qualité qui ne doit pas être un slogan, mais une démarche qui peut être résumée en ce qui suit :

1- “La maîtrise d'ouvrage” :

Publics ou privés, les maîtres d'ouvrage représentent différents professionnels ; élus, responsables d'organismes de logement collectif, promoteurs ...etc. Ils ont la responsabilité de construire la ville de demain. Détenteurs de mandats politiques ou non, ils assument la lourde tâche de la programmation d'opérations de dimension variable mais qui toutes modifieront le paysage urbain et la qualité du cadre bâti pour de très nombreuses années.

- **Sur le plan réglementaire :**

- Redéfinir et clarifier les missions de maîtrise d'ouvrage ;
- Apporter plus de souplesse en matière de réglementation des marchés publics en termes de procédures et de seuil des montants des marchés et des procédures de paiement des travaux et des prestations ;
- Définir une rémunération appropriée de la maîtrise d'ouvrage déléguée ;

- Instituer une assurance maîtrise d'ouvrage pour couvrir les risques non prévus par la garantie décennale ;
- Prévoir les normes minimales de qualité, notamment en ce qui concerne les aspects liés au confort (thermique, acoustique, etc....) ;
- Créer la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ;
- Encourager la réorganisation des entreprises en groupement d'entreprises et de bureaux d'études aptes à assumer toutes les missions permettant au maître d'ouvrage de jouer son rôle ;
- Encourager les entreprises et les bureaux d'études activant au Sud et dans les Hauts-Plateaux à travers des mesures incitatives (fiscales, parafiscales, etc...) ;
- Examiner l'éventualité d'un pilotage unique de maîtrise d'ouvrage des ensembles immobiliers intégrant les différents secteurs.
- **Mise à niveau des personnels de maîtrise d'ouvrage :**
 - Mettre en place des plans de formation;
 - Créer un cursus universitaire spécialisé dans le métier de la maîtrise d'ouvrage ;
 - Relever les niveaux de rémunération de manière à attirer les compétences.
- **Sur le plan technique :**
 - Donner plus d'importance au volet maturation des projets et à la programmation des tâches dévolues à chaque mission.

2- “La maîtrise d'œuvre” :

- **Renforcer le rôle de l'architecte :**

A travers les études de cas et les entretiens que nous avons réalisés, on constate que le rôle de l'architecte se résume comme suit :

Maître d'œuvre des opérations de construction, traducteur du programme décidé par la maîtrise d'ouvrage, il a la charge de la direction de la qualité de mise en œuvre de l'ouvrage.

Coordonnateur de l'équipe de maîtrise d'œuvre, il occupe une position difficile qui lui est souvent contestée.

Les missions de l'architecte sont nécessairement et heureusement très étendues. Il intervient dès le début de l'opération. Son équipe élabore les plans, les détails.

Il coordonne les données de ses partenaires techniques et économiques. Il prescrit les prestations, matériels et matériaux qui seront mis en œuvre.

Dans notre travail, on estime en conséquence que l'on doit conserver et renforcer le rôle de l'architecte en tant que coordonnateur de cette équipe de maîtrise d'œuvre.

Cette position de chef d'équipe a pour contrepartie une bonne formation. Généraliste du bâtiment, l'architecte urbaniste, parfois paysagiste, pour rester créateur et asseoir son art architectural, doit également comprendre le langage de ses partenaires techniques comme il espère la réciprocité.

- Ouvrir un chantier sur la maîtrise d'œuvre devant aboutir à la mise en place d'une réglementation portant définition des missions, des acteurs, des relations et des responsabilités ;
- Réviser des modalités d'exercice et de rémunération, particulièrement celle de la mission suivi et contrôle des travaux ;
- Mettre en place un code de la construction ;
- Classifier les bureaux d'études selon un référentiel de qualité pour la maîtrise d'œuvre ;
- Encourager la spécialisation des bureaux d'études techniques ;
- Adapter la formation aux besoins réels du secteur de la construction ;
- favoriser la mise à niveau à travers les formations spécialisées, orientées vers les métiers du bâtiment, notamment charpente métallique, VRD, courant fort et courant faible ;
- Consacrer une phase de programmation devant aboutir à l'élaboration du cahier des charges d'appel d'offres pour la mission de maîtrise d'œuvre.
- Organiser, dans les meilleurs délais, des rencontres et des séminaires pour approfondir la réflexion autour de ces axes et dégager un plan d'action ;
- Instituer un observatoire de la qualité qui aura pour mission, entre autres, de mettre en place un référentiel permettant la classification, un plan qualité concernant l'ensemble des intervenants et une base de données (cartographiques, géotechniques, prix d'ordre de référence...) et son actualisation.

3- “L’entreprise de réalisation” :

A travers l'enquête et les entretiens que nous avons réalisés dans notre travail, on a trouvé « l'incapacité des entreprise de réalisation » ou la majorité pour ne pas dire la totalité des entreprises sont des gens non encadrés, non qualifiés dans le domaine du bâtiment.

Devant le développement important de la technologie de bâtiment, dont l'Algérie connaît aujourd'hui la compétitivité par certains produits importés, arrivés sur le marché et largement utilisés, il est nécessaire de préparer l'entreprise algérienne à une mise à niveau et à son intégration à la globalisation de l'économie.

Elle nécessite donc :

- La qualification de l'entreprise;
- La qualité de son encadrement et de son personnel;
- Les moyens matériels mis en œuvre;
- La formation continue et la capacité d'évolution et de recyclage de ses ressources humaines;
- Réhabiliter et moderniser les métiers du bâtiment à travers des formations internes et externes ;
- Encourager l'autocontrôle de l'entreprise ;

4- “ Acquéreur ou le bénéficiaire (l'habitant) ”

- faire participer l'acquéreur ou le bénéficiaire dans les différentes phases du projet :

A travers notre étude, on a constaté que dans les nouveaux modes de production du logement, tel que: le logement social participatif et logement promotionnel aidé; Le bénéficiaire participe au financement de ce logement. Malgré ça, il ne donne pas son avis en terme de : typologie, surface, matériaux...etc.

A cet effet, on doit renforcer leur rôle, autant qu'un acteur, et de lui faire concourir aux différentes étapes.

5- “Matériaux et produits de construction” :

D'après l'analyse critique et comparative qu'on a faite dans notre travail, on a constaté plusieurs facteurs influant sur l'uniformité du cadre bâti.

A cet effet, pour avoir une qualité diversifiée pour l'ensemble des modes du logement il est nécessaire de procéder à ces étapes :

- Mettre en place des procédures efficaces de contrôle dans le processus de fabrication des matériaux et produits de construction;
- Nécessité d'une réglementation, et d'une normalisation dans la fabrication du matériau de base;
- Compter sur une assurance “qualité” intrant à exiger des fournisseurs de matériaux et produits sensibles ;
- Définir les spécifications techniques basées sur des exigences normatives ;
- obliger la vérification de la conformité des produits importés ;
- Introduire les exigences environnementales pour la fourniture des matériaux et produits de construction ;
- exiger des certificats de conformité aux producteurs de matériaux et produits de construction ;
- Identifier l'usage des produits par rapport à leur domaine d'utilisation.

6- “Systèmes constructifs et réalisation”

- Moderniser le système constructif traditionnel à travers l'utilisation de moyens de réalisation adéquats ;
- Encourager la diversification des systèmes constructifs et les adapter aux conditions locales (ex : maçonnerie chaînée, utilisation des matériaux locaux, coffrages modulaires, tables, préfabrication des façades, charpente métallique, etc.) ;
- Encourager l'élaboration de plan qualité pour les entreprises de réalisation à travers des incitations financières ;
- Réviser de manière approfondie les cahiers des charges de réalisation ;
- Etendre la mission de contrôle technique de la construction aux corps d'état secondaires et aux équipements ;
- Intégrer le coût de la qualité dans les prix unitaires;

- Encourager l'utilisation du ciment en vrac et des BPE en général et bannir le béton produit, manuellement, sur chantier;
- Moderniser les métiers du bâtiment dans l'acte de bâtir en utilisant les équipements et matériels adéquats ;
- Encourager l'utilisation des nouveaux matériaux dans les lots de parachèvement de l'ouvrage (étanchéités, enduits, peinture, revêtements, etc.) ;
- Etendre la qualité au-delà du cadre bâti (aménagements extérieurs et VRD) ;

7- Autre recommandations :

- Favoriser un urbanisme plus cohérent :

Actuellement on souligne la complexité et l'instabilité des trop nombreux documents concernant l'urbanisme. Dans notre travail encore une fois on demande qu'ils fassent l'objet d'une simplification, d'une meilleure lisibilité et, surtout d'une durée plus compatible avec la mise en place d'une politique urbaine plus efficace.

- Revoir le cadre juridique :

Aujourd'hui, vu la nouvelle politique appliquée, l'état doit renforcer et détailler les textes juridiques et réglementaires. A cet effet, dans notre travail, on demande de répondre au mieux à la demande émanant des différents types de logement (c'est-à-dire de rentrer dans les détails en terme de : surface, structure, matériaux...etc. pour chaque mode de production « LSP, LPA, LV, LPP...etc. »)

- Inscrire le logement dans la politique de développement durable :

Appliqué au logement, à l'architecture et à l'urbanisme, le concept de développement durable remet en cause les pratiques les plus usuelles dans la construction.

Cette demande de « durabilité » ne permet plus de concevoir et de réaliser des ouvrages comme par le passé : la construction durable commence très en amont, par une réflexion préalable s'inscrivant dans un souci d'aménagement du territoire. Les matériaux comme les techniques utilisés dans la construction d'un logement doivent donc répondre à cette préoccupation environnementale.

Bibliographie

Bibliographie :

Les Ouvrages :

- 1) Boumaza, N.2003.*Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville : Agir contre la discrimination, promouvoir les cultures résidentielles*. L'harmattan Amazon, France. Page : 466pp.
- 2) Marcel, S.1977. *L'avènement de la cité-jardin en Belgique: histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*.Pierre Mardaga, Bruxelles : 223pp.
- 3) Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998. « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La découverte, Paris, France. 406pp
- 4) Romain, G.2008. « *Logement social et politique de non-discrimination en Europe* ».l'Harmattan, Paris, France. 185pp.
- 5) Michel, A. Claude, T. 2010. « *Le logement social* » (série politiques locales). Lextenso éditions, Paris, France. 127pp
- 6) Bernard Y., 1998, « Du logement au chez-soi », in Segaud et al. 1998, *ibid (cf. infra)*
- 7) Boumaza. N « *Villes réelle. villes projetée. villes maghrébines en fabrication* ». Edition maisonneuve et larose, 2006 ; paris France, 690 pp
- 8) SEMMOUD. B, Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie. Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique T2. Ed L'HARMATAN.1988.
- 9) Benmatti, N A. « *L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie* ». SNED. 1982.
- 10) Hamidou. R ; « *le logement un défi* », ENAP, OPU, ENAL, 1989.
- 11) BOUHABA. M, Le logement et la construction en Algérie. « *Habitat, Etat et société en Algérie* ». Ed CNRS.1988.
- 12) Jacques, T. Septembre 1995. « *La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec* ». Société d'habitation du Québec.
- 13) LAGHRIB. B, « *Logement en question-sortir de la crise.* »,1990.
- 14) Da Cunha De Antonio Guinand Sandra, 2014, « *Qualité urbaine, justice spatiale et projet* »
- 15) Jacques, T. Mars 2003. « *L'habitat en bref*». Société d'habitation du Québec.
- 16) Arnold, F., 2005. *Le logement collectif : De la conception à la réhabilitation*, Le Moniteur Editions.

Les revues :

- 1) Revue.1989. *Espaces et sociétés « logique de l'habitat »*. L'harmattan, France : 263pp.
- 2) « la revue de l'habitat » N°04 Septembre 2009 Revue d'information du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- 3) « la revue de l'habitat » N°05 Mai 2010 Revue d'information du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- 4) « la revue de l'habitat » N°06 Janvier 2011 revue d'information du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- 5) « *Les mégaprojets en Algérie* » « *le secteur de l'habitat et de l'urbanisme* » centre national de documentation de presse et d'information 2010
- 6) « *La revue de l'habitat* ». 74 pp
- 7) la revue de l'habitat N°02 Novembre 2008
- 8) « Perspectives décennales de développement économique de l'Algérie » ministre de l'Algérie.
- 9) Annuaire statistique de l'Algérie. S.E.P.
- 10) « L'habitat social » revue N°50 mars 1980. Ed UNHLM.
- 11) « *Mutations* » Revue N°5 octobre 1993.

Documents administratifs :

- 1) Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU 2008 de la ville de Souk-Ahras.
- 2) « *Monographie de la wilaya de Souk-Ahras* » Edition 2014.
- 3) « *Monographie de la wilaya de Souk-Ahras* » Edition 2010.
- 4) Plan d'occupation des sols POS 8 Souk-Ahras.
- 5) Annuaire statistique de l'Algérie (1985-1986). ONS.
- 6) BENABBAS. S. « *Rapport sur le Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat* » 2011.
- 7) Bilan financier des investissements planifiés des logements sociaux publics OPGI

Mémoires Magister :

- 1) ZEGHICHI, H. 2014. « *Bien-être et santé dans les logements collectifs l'exemple de quelques cités de Batna.* » Université Mohamed Khider de Biskra, Biskra : 346
- 2) BAHLOULI.A 2000 *Politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie* » EPAU Alger

- 3) GIAUX Catheline, L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi, Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006
- 4) MAHI. H, « La promotion immobilière atout pour la résorption du problème du logement en Algérie » Master of arts. 93/94.
- 5) RIFI .C 2008 le logement collectif mécanisme pluriel pour une qualité architecturale singulière
- 6) Amran .M, 2007 : « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.
- 7) **Boulazreg, I.**, La Façade du Logement Collectif, entre Appropriation et Mutation, mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister : Architecture.
- 8) Aourra .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de Constantine.
- 9) HERAOU.A 2012 « évolution des politiques de l'habitat en Algérie le l.s.p comme solution a la crise chronique du logement cas d'étude la ville de chelghoum laid » Magister Habitat Université de Sétif.

Articles internet :

- 1) Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966. DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.
- 2) CF.P.95 de la charte nationale puis 79.
- 3) Le Larousse <http://www.larousse.fr>
- 4) https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_collectif
- 5) Enquête sur l'habitat en Algérie ouverte en 1958-1959 par le service de l'habitat ITEBA.
- 6) Dictionnaire de Centre National de Ressource Textuelle et lexicales <http://www.cnrtl.fr/lexicographie/qualit%C3%A9>
- 7) Définition de la qualité in site sur URL : <http://www.agrojob.com/dictionnaire/définition-qualité-2607.html>
- 8) www.shq.gouv.qc.ca
- 9) Etude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966. DGPEE/S/D/Statique commissariat national au recensement de la population.
- 10) Enquête sur l'habitat en Algérie. Ed DTBTP.1959.

- 11) <https://www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPL-Social.php#sthash.g1XzmVwb.dpuf>
- 12) Prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux logements sociaux en Algérie <https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAAahUKEwiwt9WBsZXJAhXKXBoKHfDPA7c&url=http%3A%2F%2Fwww.mhuv.gov.dz%2FPDF%2FPrescriptions%2520techniques%2520et%2520fonctionnelles%2520applicables%2520au%2520logements%2520sociaux.pdf&usg=AFQjCNGuR03aXuU0i1AabImR8oTSbNAB6A>
- 13) Etat-Qualité de l'air à l'intérieur des locaux, <http://www.observatoireenvironnement.org/tbe/Qualite-de-l-air-a-l-interieur-des-locaux.html>.
- 14) www.algerie-dz.com
- 15) Hafiane, A., LES PROJETS D'URBANISME RECENTS EN ALGERIE, 43rd ISOCARPCongress 2007.
https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAAahUKEwjApJ2Os5XJAhVB2RoKHXAPC4&url=http%3A%2F%2Fwww.isocarp.net%2FData%2Fcase_studies%2F1064.pdf&usg=AFQjCNE-FxUkNwIqxr0fQdXxil8WXs5Iw

Textes législatifs :

- 1) Décret exécutif n° 04-334 du 10 Ramadhan 1425 correspondant au 24 octobre 2004 modifiant le décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- 2) Décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social.
- 3) Décret exécutif n°76-2000 du 16 avril 2000 complétant le décret exécutif n°98-42 du 11 février 1998.
- 4) Décret Exécutif fixant les modalités d'acquisition de logement dans le cadre de la location vente de logement réalisé sur le fond public.
- 5) Arrêté ministériel fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente.
- 6) Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- 7) 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.

- 8) 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.
- 9) Disposition des articles 77 de la **loi de finances** pour 2010 et 109 de la **loi de finances** complémentaire pour 2009.
- 10) Article 22 de la **loi n° 11-11** du 18 juillet 2011, portant loi de finances complémentaire pour 2011.
- 11) 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.
- 12) Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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”.
- 16) Décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 portant statut de la CNL, modifie et complété par le décret exécutif N° 94-111 du 18 mai 1994.
- 17) Décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant statut de l'AADL.
- 18) 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.
- 19) Le décret 14-203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public.
- 20) 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.

Liste des tableaux :

Tableau	Titre de tableau	page
Chapitre I		
Tableau 1	Situation de l'habitat entre les deux recensements (1966-1977).	18
Tableau 2	Prévision et réalisation de logements urbains de 1967 à 1977	19
Tableau 3	illustre cette progression dans les commodités de l'habitation	20
Tableau 4	Progression de la livraison et la consommation des logements du secteur public.	21
Tableau 5	Situation physique des programmes le 31/12/1992	22
Tableau 6	Etat des consommations et des réalisations du programme (74/77)	31
Tableau 7	Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal (2005-2009)	41
Tableau 8	statistiques des programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal (2005-2009)	42
Chapitre II		
Tableau 9	Eléments d'une définition de la qualité de l'habitat	52-53
Tableau 9	Niveau et critères d'analyse	103
Tableau 10	Surface par type de logement (source CNL 2002)	63
Tableau 11	Etude comparative entre LSP et LPA	76
Tableau 12	Répartition des surfaces du logement.	90
Tableau 13	Niveau et critères d'analyse	95
Chapitre III		
Tableau 14	La répartition des communes de la wilaya de Souk-Ahras	97
Tableau 15	Évolution de la population (1978-1998-2008)	101
Tableau 16	Répartition de la population selon la dispersion dans la wilaya (année 2009)	103
Tableau 17	Etat du parc immobilier en location avant 1981.	116
Tableau 18	Etat du parc immobilier en location après 1981.	117
Tableau 19	Etat du parc immobilier en location après Octobre 1991.	117
Tableau 20	Situation financière du programme LPL (1997-2004)	118
Tableau 21	Bilan du logement public locatif durant programme quinquennal (2010-2014)	118
Tableau 22	Programme quinquennal LSP (2005-2009)	120-121
Tableau 23	Programme quinquennal (2010-2014) de LSP	122-124
Chapitre IV		

Tableau 24	Surfaces des logements type F3 du 1er cas d'étude (source OPGI)	135
Tableau 25	Surfaces des logements type (F2- F3) du 1er cas d'étude	135
Tableau 26	Surfaces des logements type (F3- F4) du 1er cas d'étude	136
Tableau 27	Surfaces des logements type (F2- F5) du 1er cas d'étude	136
Tableau 28	Statut familial des acquéreurs du 1ème cas d'étude	137
Tableau 29	Origine des acquéreurs du 1 cas d'étude (fait par l'auteur)	138
Tableau 30	Niveau professionnel des acquéreurs du 1er cas d'étude	138
Tableau 31	Age des acquéreurs du 1er cas d'étude (fait par l'auteur).	139
Tableau 32	Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du quartier.	142
Figure 33	Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du bâtiment (espaces communs).	145
Tableau 34	Le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du logement. (Fait par l'auteur).	147
Tableau 35	Analyse critique des espaces de logement du 1er cas d'étude. (Fait par l'auteur).	149
Tableau 36	Tableau des surfaces des logements bâtiment barre du 2ème cas d'étude (source : bureau d'étude).	155
Tableau 37	Statut familial des acquéreurs du 2ème cas d'étude (fait par l'auteur d'après le questionnaire)	157
Tableau 38	Origine des acquéreurs du 2 ^{ème} Cas d'étude (fait par l'auteur)	158
Tableau 39	Niveau professionnel des acquéreurs 2em cas d'étude (fait par l'auteur).	158
Tableau 40	Age des acquéreurs du 2 ^{ème} cas d'étude (fait par l'auteur)	159
Tableau 41	Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du quartier.	162-163
Tableau 42	Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du bâtiment (espaces communs).	166
Tableau 43	Analyse critique des espaces de logement du 1er cas d'étude. (Fait par l'auteur).	168
Tableau 44	Analyse critique des espaces interne par rapport au confort, salubrité et durabilité (Fait par l'auteur).	169-170
Tableau 45	Tableau des surfaces des logements bâtiment barre du 3ème cas d'étude	174
Tableau 46	Statut familial des acquéreurs du 3ème cas d'étude (fait par l'auteur d'après le questionnaire)	176
Tableau 47	Origine des acquéreurs du 3 cas d'étude (fait par l'auteur)	176
Tableau 48	Niveau professionnel des acquéreurs du 3ème cas d'étude .	177

Tableau 49	Age des acquéreurs du 3eme cas d'étude (fait par l'auteur)	177
Tableau 50	Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du quartier.	180-181
Tableau 51	Synthèse des appréciations des espaces à travers l'échelle du bâtiment (espaces communs).	184
Tableau 52	Taux de satisfaction des habitants par rapports à la Taille des pièces (Fait par l'auteur).	186
Tableau 53	Analyse critique des espaces de logement du 3er cas d'étude. (Fait par l'auteur).	186-187
Tableau 54	Présentation de l'échantillon urbain (les 3 cités étudiées).	190
Tableau 55	Activités et fonctions qui se pratiquent (par les habitants) dans les espaces communs.	192
Tableau 56	Présentation de l'échantillon architectural (les logements relevés)	193
Tableau 57	Tableau comparatif des surfaces des différents logements collectifs étudiés	201
Tableau 58	Coût du mètre carré bâti des logements LPL- LSP-LPA	203

Liste des figures :

Figures	Titres de figures	page
Chapitre I		
Figure 1	Logements livrés depuis 2004 à 2008.	41
Figure 2	Statistiques des programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal	42
Chapitre II		
Figure 3	Les bases de la qualité dans la construction de logement	58
Figure 4	Prix des logements LPP	81
Chapitre III		
Figure 5	Carte administrative de la wilaya de Souk-Ahras	98
Figure 6	Photo de la place léon deyron lors d'un défilé militaires en 1961	100
Figure 7	Vue panoramique sur la commune de Souk-Ahras	105
Figure 8	L a première création du noyau colonial.	107
Figure 9	Extension du noyau ancien et franchissement des barrières	108
Figure 10	Eclatement urbain (Un début d'une rupture de l'homogénéité spatiale et sociale)	110
Figure 11	Processus de croissance de la ville de Souk-Ahras de 1970-1990	112

Figure 12	Processus de la croissance de 1990 et plus.	113
Chapitre IV		
Figure 13	localisation de la cité 418 logements dans la ville de Souk-Ahras.	131
Figure 14	Les limites du 1er cas d'étude 418 logements.	132
Figure 15	Les limites du quartier et la répartition des immeubles.	133
Figure 16	Plan de masse du 1er cas d'étude 418	134
Figure 17	Les différents accès du 1er cas d'étude 418 logements	134
Figure 18	Les équipements de proximités au niveau du 1er cas d'étude.	140
Figure 19	Qualité des routes et trottoirs.	143
Figure 20	Le manque des parkings.	143
Figure 21	Les façades d'un immeuble (F3-F3) avec des locaux commerciaux.	143
Figure 22	La gestion des déchets.	144
Figure 23	Etat du cadre bâti.	144
Figure 24	les espaces verts au 1 cas d'étude 418 lgts	144
Figure 25	L'entrée des bâtiments.	146
Figure 26	les cages d'escalier inconvenables.	146
Figure 27	Etincelle électrique au niveau d'un placard technique.	147
Figure 28	La localisation de la cité Sdira Ali Ben Brahim dans la ville de Souk-Ahras.	153
Figure 29	Les limites du 2 ^{eme} cas d'étude dans la ville de Souk-Ahras. (Fait par l'auteur) (Source : Google earth)	153
Figure 30	Plan de masse du 3eme cas d'étude (456 logements LPL) (source : bureau d'étude).	154
Figure 31	Plan RDC bâtiment barre du 2 ^{eme} cas d'étude 456 logements (source : bureau d'étude)	156
Figure 32	Façade principale et secondaire d'un bâtiment barre du 2 ^{eme} cas d'étude (Source: bureau d'étude)	156
Figure 33	Les services de proximités du 2eme cas d'étude.	161
Figure 34	L'état des routes dans le 2eme cas d'étude.	164
Figure 35	les espaces verts du 2eme cas d'étude.	164
Figure 36	les aires de jeux dans le 2 ^{eme} cas d'étude.	164

Figure 37	la placette (le seul espace de rencontre) du 2eme cas d'étude.	165
Figure 38	les façades du 2eme cas d'étude.	165
Figure 39	l'état physique du cadre bâti au niveau du quartier 2eme cas d'étude.	165
Figure 40	La gestion des déchets au niveau du 2eme cas d'étude.	166
Figure 41	L'entrée de bâtiment du 2eme cas d'étude.	167
Figure 42	La cage d'escalier du 2eme cas d'étude.	167
Figure 43	Les placards techniques au niveau du bâtiment 2eme cas d'étude.	168
Figure 44	Localisation de la cité 100 DGSN dans la ville de Souk-Ahras.	171
Figure 45	Les limites du terrain du 3ème cas d'étude 100 DGSN	172
Figure 46	Plan de masse du 3ème cas d'étude. (Source bureau d'étude)	173
Figure 47	Les accès du quartier 100 DGSN.	174
Figure 48	Plan RDC bâtiment barre type F3 du 3eme cas d'étude (source: bureau d'étude)	175
Figure 49	les façades d'un bâtiment barre type F3 du 3eme cas d'étude.	175
Figure 50	Les déchets des déblais des entreprises des bâtiments.	179
Figure 51	Les bidons villes qui limitent le quartier.	180
Figure 52	Les glissements et les fissures au niveau des trottoirs.	181
Figure 53	Le défaillance des routes.	182
Figure 54	Manque des espaces de jeux (les enfants jouent dans les routes).	182
Figure 55	Les espaces verts au niveau du 3eme cas d'étude.	182
Figure 56	Les façades du 3eme cas d'étude.	183
Figure 57	La qualité du cadre bâti du 3eme cas d'étude.	183-184
Figure 58	La cage d'escalier du 3eme cas d'étude.	185
Figure 59	L'espace devant l'entrée du bâtiment.	185
Figure 60	Le seuil du bâtiment du 3eme cas d'étude.	185
Figure 61	Des modifications au niveau des façades.	188
Figure 62	Cité Soualhia Abdelwahab (418 logts) LSL	191
Figure 63	Plan de masse Cité 456 logements LSL	191
Figure 64	Cité 100 DGSN Djenane touffah LSP	192
Figure 65	Les différentes façades principales des logements collectifs étudiés.	195

Listes des graphiques :

Graphique	Titre de graphique	page
Chapitre III		
Graphique 1	L'évolution de la population des trois derniers recensements (1987-1998-2008)	102
Graphique 2	Répartition de l'habitat au niveau de la ville	114
Graphique 3	Statut familial des acquéreurs du 1 cas d'étude	137
Graphique 4	Origine des acquéreurs du 1er cas d'étude (fait par l'auteur).	138
Graphique 5	Niveau professionnel des acquéreurs du 1er cas d'étude	138
Graphique 6	Age des aquéreurs des acquéreurs du 1er cas d'étude	139
Graphique 7	Le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du quartier.	142
Graphique 8	Le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du bâtiment.	146
Graphique 9	Taux de satisfaction des habitants par rapports à la Taille des pièces (Fait par l'auteur).	148
Graphique10	Analyse critique des espaces interne par rapport au confort, salubrité et durabilité (Fait par l'auteur).	150
Graphique11	Statut familial des acquéreurs du 2 cas d'étude (fait par l'auteur)	157
Graphique12	Origine des acquéreurs du 2 cas d'étude (fait par l'auteur)	158
Graphique13	Niveau professionnel des acquéreurs du 2eme cas d'étude (fait par l'auteur)	159
Graphique 14	Age des acquéreurs du 2eme cas d'étude (fait par l'auteur)	159
Graphique 15	Taux de satisfaction des habitants par rapport à l'echelle du quartier. (fait par l'auteur)	163
Graphique 16	Le taux de satisfaction des habitants par rapport à l'échelle du bâtiment.	167
Graphique 17	Taux de satisfaction des habitants par rapports à la taille des pièces (fait par l'auteur)	168
Graphique 18	Statut familial des acquéreurs du 3 cas d'étude (fait par l'auteur)	176
Graphique 19	Origine des acquéreurs du cas d'étude (fait par l'auteur)	176
Graphique 20	Niveau professionnel des acquéreurs du 3eme cas d'étude (fait par l'auteur)	177
Graphique 21	Age des acquéreurs du 3 éme cas d'étude (fait par l'auteur)	178

Annexes

QUESTIONNAIRE

L'habitat public locatif LPL (ancien logement social locatif LSL) :

1) Cordonnées des habitants :

Adresse (العنوان) :

Bâtiment n° : Appartement n° : Etage : Type : F.....

Fonction paternelle : Age du père :
Fonction maternelle : Age de la mère :

Nombre de personnes vivant dans le logement :

Nombre de mariés vivant dans le logement :

Nombre de filles : Ages des filles :
Nombre de garçons : Ages des garçons :

Date d'occupation du logement :

Résidence antérieure :

Commune d'origine :

Les professions des membres de la famille :

Niveau d'instruction :

2) Questions relatives à la localisation et l'environnement : أسئلة عن المحيط الخارجي

1- Situation : الموقع

Comment trouvez-vous la situation de votre cité par rapport au centre ville ?

كيف تجدون موقع حيكم بالنسبة لوسط المدينة ؟

Très éloignée ☐ éloignée ☐ proche ☐

2- Transporth : النقل

Comment vous vous déplacez ? كيف تنتقلون عادة ؟

En voiture ☐ En taxi ☐ En bus ☐ à vélo ☐ à pied ☐

3- Les équipements d'accompagnements et les services de proximité : الهياكل العمومية والخدمات المجاورة

Quels sont les équipements publics et les services de proximité existants dans votre quartier ?

ماهي المرافق العمومية والخدمات المجاورة الموجودة في الحي؟

Considérez-vous que votre cité est bien pourvu d'équipements et de services publics ?

هل ترون بان حيكم مجهز جيدا العمومية والخدمات المجاورة التي تحتاجون إليها ؟

OUI نعم ☐ Plus ou moins تقريبا ☐ NON لا ☐

Quels sont les équipements publics et les services de proximité que vous êtes en besoins dans votre quartier ? ماهي المرافق العمومية والخدمات المجاورة التي تحتاجون إليها

.....

Êtes-vous satisfaits de l'environnement immédiat de votre quartier ?

هل انتم راضيين على المحيط المجاور لحكم

Satisfaits ☐ insatisfaits غير راضون ☐

Si vous n'êtes pas satisfaits justifier pourquoi كنتم غير راضون

.....

.....

3) Questions relatives au rapport de l'échelle du quartier :

Critères المعايير	Satisfait	Insatisfait غير راض	Commentaire تعليقات
Aspect			
Les trottoirs (la largeur, la qualité...) (.....)			
Les routes (la largeur, la qualité) (أبعادها وجودتها...)			
Les parkings موقف السيارات			
Les espaces verts			
Les aires de jeux			
Les espaces de rencontre			
L'éclairage public الإتارة العمومية			

Le traitement de façade الواجهات الخارجية للمساكن			
Qualité du cadre bâti (état physique, escalier, voile, mur de soutènement) بنية وجودة المحيط المبني (البنية الخارجية (.....			
Ambiance extérieur (bruit, odeur, ...ect) محيط (الضجيج، الروائح....)			
La gestion des déchets			
La sécurité au niveau du quartier			

4) Questions relatives au rapport de l'échelle du bâtiment :

Critères المعايير	Satisfait	Insatisfait غير راضي	Activités et fonctions effectué dans ces espaces	Commentaires تعليقات
Espace devant l'entrée du bâtiment				
Le seuil (entrée du bâtiment)				
La cage d'escalier				
L'éclairage au niveau d'escaliers				
Les placards techniques الخزانات التقنية				
L'intimité المودة والألفة بين الجيران				
Stabilité sociale) (وجود مشاكل بين الجيران)				

Critères المعايير	Satisfait	Insatisfait غير راضي	Commentaires التعليقات
Revêtement du sol الأرضية			
Enduits des murs تلبيس و			
Revêtement de la salle de bain et WC			
Revêtement de la cuisine			
Chasse d'eau de WC			
Ventilation mécanique التهوية			
L'éclairage naturel الإضاءة الطبيعية			
ensoleillement			
Isolation thermique			
Isolation acoustique			
Confort visuel الراحة البصرية			
Qualité de fenêtres et de portes			
L'étanchéité			
L'humidité			
L'eau potable (la qualité et son disponibilité...) مياه الشرب (نوعيتها ومدى وجودها....)			
GAZ et électricité كهرباء			
Descente des charges des eaux usées, eaux ménagères et eaux pluviales نزول مياه الصرف الصحي ومياه			

6) Autres questions:

1. Comment jugez –vous la procédure d’acquisition de votre logement ?

كيف الطريقة التي تمكنتم بها من امتلاك هذا السكن

Facile سهلة ☐ compliqué ☐ très compliqué ☐

2. Comment jugez-vous la formule LPL (ancien nom : LSL) ?

كيف ترون صيغة السكن الاجتماعي الايجاري

Intéressante مثيرة للاهتمام ومفيدة ☐ désavantageuse غير مفيدة ☐

Autre réponse

3. Comment jugez-vous le prix d’acquisition de votre logement ?

كيف تجدون ثمن هذا المسكن ؟

cher ☐ moyen ☐ abordable ☐

4. Avez-vous fait des modifications dans votre logement ?

هل قمتم بتغييرات داخل المنزل؟

Oui ☐ Non ☐

5. Si c’est oui les quelles ? ؟ اذا كانت الاجابة بنعم فماهي هذه التغييرات ؟ ؟

.....
.....
.....

Espaces logements	Taille des pièces		Nombre des pièces	Activités et fonctions effectué dans les différentes pièces								
	Satisfait	insatisfait		Repas et cuisine	Toilettes personnelles	Lavage (lessive)	Séchage (linge)	sommeil	Repos et détente	Activités individuelles (études, activités artisanales)	Activités communes et réception	Fêtes familiales (l'aïd, mariage)
Séjour												
Salon familial بيت القعدة												
Chambres												
Cuisine												
Salle de bain												
WC												
Couloir/ hall												
Balcon												
Autres (les rangements)												

Entretien réalisé avec les administrations public impliquées:

Quelques questions qui ont été posées :

DDL : directeur de la direction de logement de Souk-Ahras :

- Comment jugez-vous le parc de logement collectif existant en matière de qualité ?
- Quel sont les contraintes qui agissent négativement sur le critère qualité ?
- Trouvez-vous des problèmes durant l'opération de la réalisation du logement collectif ? Quels sont ?
- Le choix de terrain ? Comment cette procédure se faite ?
- Les nouvelles modes de production de logement collectif vont – ils développer et changer l'image de la ville ? En matière de qualité ?
- Pourquoi y'a un retard dans la réalisation du logement LSP et LPA ?
- La procédure location vente ? Ou va-elle ?

Maitre d'ouvrage public : OPGI :

Quels sont les obstacles que vous trouverez lors de la de la réalisation de logement collectif ?

Quels sont les objectifs de l'entreprise de maîtrise d'ouvrage en matière de qualité ?

Quels moyens se donne-t-elle pour les atteindre, dans l'immédiat, à long terme ?

Comment le choix du ou des maître(s) d'œuvre (et déjà les conditions de ce choix), le contrat passé avec lui (eux), puis la façon de travailler avec lui (eux) participent-ils de cette démarche qualité ?

Comment sont évalués, en fin d'opération, les résultats de celle-ci en matière de qualité ?

Maitre d'œuvre: (le bureau d'étude de la 100 DGSN) :

Que pouvez- vous nous dire sur les articles du cahier des charges en matière de qualité ?

Durant l'étude et le suivi du projet 100 DGSN, quels sont les obstacles que vous avez trouverez ?