

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR &
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

FACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GÉOGRAPHIE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'ordre:

Série:.....

MEMOIRE

POUR L'OBTENSION DU DIPLOME DE MAGISTER
OPTION : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN

Soutenu par : **Melle: RIFI CHEMS SABAH**

THÈME

LE LOGEMENT COLLECTIF:
**MECANISMES PLURIELS POUR UNE
QUALITE ARCHITECTURALE SINGULIERE**
"cas de la ville de Guelma"

Sous la direction de: **Dr Maghraoui Nacira -M.C**

Jury d'examen:

Président : **Pro. SAHNOUN.T** – Université Mentouri Constantine.

Rapporteur : **Dr. MAGHRAOULN** – Université Mentouri Constantine.

Examineur : **Dr. BENRACHLB** – Université Mentouri Constantine.

Examineur : **Dr. BOUHENID** – Université Mentouri Constantine.



Dédicace

Je crois que si je laissais libre cours à mes émotions, et que si je devais reporter ce que je ressens envers tout ceux que j'aime, sur du papier blanc, un autre mémoire ne suffirait pas à contenir toutes les pages de ma gratitude de l'affection et de l'amour que j'ai pour mes proches.

A la mémoire de mon défunt papa

A ma douce maman, merci pour avoir été toujours présente, merci pour tout ce que tu nous as appris : L'amour, noblesse des sentiments, la tolérance, le courage, la volonté...etc. Vous serez toujours pour moi l'idéal que je veux atteindre, merci de m'aimer et d'être à mes cotés.

A ma jolie sœur.

A mes tendres frères.

A mon neveu.

A mes nièces.

A ma belle sœur.

A toute ma famille.

A tous mes amis.

Je vous aime tous terriblement.....

Remerciement

Je serais bien ingrat si j'espérais épuiser en ces quelques lignes une dette envers tous qui m'ont aidé à parachever ce travail.

Je tiens d'abord à remercier mon encadreur madame Maghraoui Nacira, pour les précieux conseils et les remarques décisives.

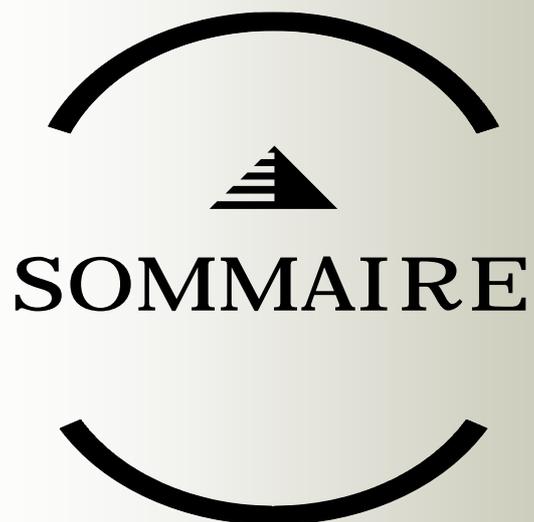
Sans oublié Mr Maghraoui Hacene

*A mes enseignants de la poste graduation :
Mr Bouhani. D, Mr Sahnoun. T, Mr Chaouche .S, et
Mme Benrachi.B.*

A tous, je dis merci.

*Notre reconnaissance va également à l'ensemble des
enseignants qui vont honorer le jury.*

**LE LOGEMENT COLLECTIF:
MECANISMES PLURIELS POUR UNE
QUALITE ARCHITECTURALE
SINGULIERE
« Cas de la ville de Guelma »**



Remerciement.....	I
Sommaire.....	II
Glossaire.....	III
INTRODUCTION GENERALE.....	1
PROBLÉMATIQUE	2
• Problème.....	2
• Objectif.....	5
• Hypothèses.....	6
• Méthodologie.....	7

PARTIE I « THÉORIQUE » :

MÉCANISME DE PRODUCTION DU LOGEMENT COLLECTIF EN ALGÉRIE.

INTRODUCTION.....	
<u>Chapitre I : ÉTAT ACTUEL DU PARC LOGEMENT EN ALGÉRIE.</u>	
I.1- la Stratégie de l'habitat en Algérie	10
I.1.1- Aperçus sur la planification, la législation et la politique financière.....	10
I.1.2- Pour quelle politique du logement !.....	12
I.2- Rappel de quelques données quantitatives.....	14
I.2.1- le volet logement.	14
I.2.2- le volet Financements des programmes.....	18
I.2.3- la Réglementation Technique et les Moyens de Réalisation.....	18
I.3- Réalisation du projet « un million de logement »-un pari perdu-.....	20

Chapitre II : MODE DE PRODUCTION DU LOGEMENT EN ALGÉRIE**« le cadre juridique et administratif ».**

II.1- Logement social, élément essentiel de la solidarité nationale.	21
II.1.1- Qu'est ce que le logement social ?.....	21
II.1.2- Modalités d'accession sur logement social.....	22
II.1.3- Textes officiels.....	23
II.2- Le logement aide, <i>vers le logement promotionnel a caractère social</i>	24
II.2.1- Qu'est ce que le logement social participatif « LSP ».....	24
II.2.2- Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP ».....	25
II.2.3- L'aide.....	28
II.2.3- Textes officiels.	29
II.3- Logement location en vente.....	30
II.3.1- Qu'est ce que le logement location & vente.....	30
II.3.2- Conditions d'éligibilité	31
II.3.3- Modalités d'accession sur logement location & vente.....	31
II.3.4- Textes officiels	31
II.4- Logement promotionnel, vers un logement de qualité.....	32
II.4.1- Qu'est ce que le logement promotionnel ?.....	32
II.4.2- Qu'est ce que un promoteur immobilier ?.....	33
II.4.3- obligation du promoteur immobilier	34
II.4.4- déroulement d'une opération de la promotion immobilière	34
II.3.5- Textes officiels	36

CHAPITRE III : MODE DU FINANCEMENT DE L'HABITAT EN ALGÉRIE.	
III.1- Financement de l'habitat en Algérie.....	37
III.1.1- Aperçu sur le financement du logement en Algérie.....	37
III.1.2- Les éléments d'une nouvelle politique de financement.....	39
A- La promotion immobilière à partir de l'année 1990.....	40
B- La Caisse National du Logement C.N.L.	41
III.2- La CNL finance le logement collectif en Algérie.....	42
III.2.1-Le financement des programmes de logements sociaux locatifs.....	42
A- Aperçu sur financement des programmes anciens de logements sociaux locatifs.	42
• Le programme de 1970 à 1996.....	43
• Le programme en cours de réalisation au 31/12/1996.....	43
• Le programme de l'année 1997.	43
• Le programme de l'année 1998 et suivant.....	43
B- Démarche relative à la gestion du financement des programmes neufs de logements sociaux locatifs.	44
III.2.2- Le financement des programmes de logements sociaux participatif.....	45
A- De la vente d'un logement sur plan.....	45
B- De la vente d'un logement fini.....	45
III.2.3- Le financement des programmes de logements destinés à la location en vente.....	46
A- Modalité de financement.....	46
B- Obligation et rémunération de la CNL.....	46
C- Obligation et rémunération de l'A.A.D.L.	46
III.3- le logement promotionnel.....	47
III.3- la promotion immobilière public.....	47
III.3- la promotion immobilière privé.....	48
CONCLUSION.....	-

PARTIE 02 :

**CONCEPTION DE L'ESPACE EXTERNE- INTERNE DU LOGEMENT COLLECTIF A
TRAVERS LE CAS DE GUELMA.**

INTRODUCTION..... -

CHAPITRE VI : ÉTAT ACTUEL DU PARC LOGEMENT DANS LA VILLE DE GUELMA.

VI.1- Aperçu générale sur ville de Guelma.....	50
VI.1.1- Situation de la ville deGuelma.....	50
VI.1.2- Evolution urbaine de la ville.....	51
VI.1.3- Structure urbaine de la ville de Guelma.	55
VI.1.4- Typologie de l'habitat.	57
VI.2- limite du terrain d'étude.	60
VI.2.1- Situation.....	60
VI.2.2- Raison du choix du site	60
VI.2.3- Accessibilité	60
VI.2.4- Typologie de l'habitat	62
VI.2.5- Les équipements	65

CHAPITRE V : PRESCRIPTIONS GENERALES D'UN LOGEMENT SOCIAL

V.1- Présentation du projet.....	66
V.2- Le Cahier des charges	66
V.2.1- Prescription en matière de surfaces du logement social locatif.....	66
V.2.2- Composition du logement social/ locatif.....	67
V.2.3- Organisation de l'espace du logement.	68
V.2.4- Prescription fonctionnelles et technique.	69
V.2.5- Équipements sanitaires et électriques.....	70
V.3- Analyse architecturale.	72
V.3.1- Implantation du projet.....	72

V.3.2- Immeuble.	73
IVI.3.3- Les Cellules.	73
V.4- Prescription technique.	75
V.4.1- Système constructif.....	75
V.4.2- Matériaux utilisés.....	75
V.5- Coût du logement.	77

CHAPITRE VI : PRESCRIPTIONS GENERALES D'UN LOGEMENT SOCIAL

PARTICIPATIF

« LSP entre rêve et réalité »

VI.1- Présentation du projet.....	80
VI.2- Le Cahier des charges	80
VI.2.1- Prescription en matière de surfaces du logement social participatif.....	80
VI.2.2- Composition du logement social/ participatif	81
VI.2.3- Organisation de l'espace du logement.	82
VI.2.4- Prescription fonctionnelles et technique.	82
VI.2.5- Équipements sanitaires et électriques.....	84
VI.3- Analyse architecturale.	86
VI.3.1- Implantation du projet.....	86
VI.3.2- Immeuble.	87
VI.3.3- Les Cellules.	88
VI.4- Prescription technique.	89
VI.4.1- Système constructif.....	89
VI.4.2- Matériaux utilisés.....	90
VI.5- Le montage financier.	91
VI.5.1- Coût du logement.	91

CHAPITRE VII : PRESCRIPTIONS GENERALES D'UN LOGEMENT PROMOTIONNEL

« un logement chère, sans qualité »

VII.1- Présentation du projet.....	94
VII.2- le cahier des charges	94
VII.3- Analyse architecturale.....	95
VII.3.1- Implantation du projet.....	95
VII.3.2- Immeuble.	95
VII.3.3- Les Cellules.....	96
VII.4- Prescription technique.....	97
VII.4.1- Système constructif.....	97
VII.4.2- Matériaux utilisés.....	97
VII.5- Le montage financier.	99
VII.5.1- Coût du logement.	99
CONCLUSION.....	-

PARTIE 03:

**CONTRAINTES ET RECOMMANDATIONS EN VUE D'UNE QUALITÉ
ARCHITECTURALE DIVERSIFIEE.**

INTRODUCTION

**CHAPITRE VIII : ANALYSE CRITIQUE ET COMPARATIVE DES DIFFERENTS MODES
DE PRODUCTION:**

VIII.1- Aspect réglementaire.....	102
VIII.1.1- Le Cahier des charges	102
VIII.1.2- Permis de construire : " un document officiel galvaudé".....	103
VIII.1.3- le programme "espace et surface"	104
VIII.2- Aspect administratif " le rôle des différents acteurs".....	106
VIII.2.1- Compétence des intervenants.....	106
A- Maître d'oeuvre	106

B- Maître d'ouvrage	107
VIII.2.2- Préoccupation des maîtres d'ouvrage.....	108
VIII.2.3- Dépendance des maîtres d'œuvre.....	110
VIII.3- Aspect architectural.....	111
VIII.3.1-L'implantation.....	111
VIII.3.2- L'organisation spatiale.....	113
VIII.3.3- Les façades: "Une écriture architecturale identique".....	115
VIII.4- Aspect technique.....	117
VIII.4.1- Le système constructif.....	117
VIII.4.2--Les Matériaux	118
VIII.4- Aspect financier.....	-
VIII.4.1- Coût du logement.....	-
VIII.4.2- délai.....	-

**CHAPITRE IX : ENSEIGNEMENT SUR LES CONTRAINTES INFLUANT SUR
L'UNIFORMITE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE**

IX.1- Les contraintes juridiques.....	-
IX.2- Les contraintes professionnelles « ACTEURS »	-
IX.3- Les contraintes financières.....	-

**CHAPITRE X : PERSPECTIVE EN VUE D'UNE QUALITE ARCHITECTURALE
DIVERSIFIEE**

X.1- Inscrire le logement dans la politique de développement durable.....	119
X.1.1- Mettre en synergie maître d'ouvrage et maître d'œuvre dans un objectif de qualité	120
X.1.2- Généraliser la démarche Haute qualité environnementale (HQE)....	124
X.2 - Mieux utiliser les procédures.....	124

X.3- Accélérer L'effort D'industrialisation Des Matériaux et éléments De Construction.....	125
III.3.1- Le matériau	125
III.3.2- La conception	126
III.3.3- L'organisation.....	127
III.3.4- l'entreprise de réalisation.....	127
CONCLUSION GENERALE.....	-
BIBLIOGRAPHIE.....	-
ANNEXE.....	-

GLOSSAIRE

- L.S.L** : Logement social locatif.
- L.S.P** : Logement social participatif.
- L.L.V** : Logement en location -vente.
- A.A.D.L** : Agence de l'amélioration du développement du logement.
- A.A.P** : Aide à l'accession à la propriété.
- C.N.E.P** : Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.
- C.N.L** : Caisse nationale du logement.
- C.T.C** : Contrôle technique de la construction.
- D.L.E.P** : Direction du logement et des équipements publics.
- D.U.C** : Direction de l'urbanisme et de la construction.
- L.A.A.P** : Logement en accession aidé à la propriété.
- M.H.U** : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- O.P.G.I** : office de la promotion et de la gestion immobilière.
- A.P.C** : Assemblée populaire communale.
- F.O.N.A.L** : Fond national du logement.
- F.G.C.M.P.I** : fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- V.S.P** : Vente sur plan.
- E.P.L.F** : Entreprises de promotion du logement familial.

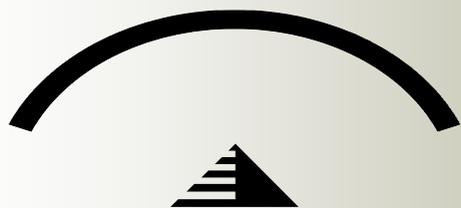
LISTE DES GRAPHS

Graphe N°01 : Configuration du programme initial du logement.	15
Graphe N°02 : la nouvelle Configuration du programme du logement.....	16
Graphe N°03 : Le bilan des réalisations enregistrées durant la période du 1 ^{er} janvier 2006 au 30 juin 2007.....	17
Graphe N°04: Classification des entreprises.....	20
Graphe N°05 : Situation de la ville de Guelma.....	53
Graphe N°06 : Guelma en 1948.....	54
Graphe N°07 : Guelma après l'indépendance.....	55
Graphe N°08 : Guelma, Etat actuel.....	57
Graphe N°09: Typologie de l'habitat dans la ville de Guelma.....	62
Graphe N°10: limite et accessibilité du site « POS NORD ».....	64
Graphe N°11: Typologie de l'habitat dans le POS NORD.....	67
Graphe N°12: Plan de masse (284 logements sociaux locatifs).....	75
Graphe N°13: Plan de cellule (284 logements sociaux locatifs).....	81
Graphe N°14: Façades principale et postérieur (284 logements sociaux locatifs).....	82
Graphe N°15: Plan de masse (80/530 logements sociaux participatifs).....	89
Graphe N°16: Plan de cellule (80/530 logements sociaux participatifs).....	95
Graphe N°17: Façades principale et postérieur (80/530 logements sociaux participatifs)....	96
Graphe N°18: Plan de masse (80/230 logements promotionnels –CNEP -).....	98
Graphe N°19: Plan de cellule (80/230 logements promotionnels –CNEP -).....	102
Graphe N°20: Plan de masse (40 logements promotion privée).....	104
Graphe N°21: Plan de cellule (40 logements promotion privée).....	108
Graphe N°22: Façades principale et postérieur (40 logements promotion privée).....	109
Graphe N°23 : plan d'implantation des différents types de logement « POS NORD ».....	123
Graphe N° 24: plans des cellules des différents types de logement « POS NORD »..	125
Graphe N° 25: façades principales des différents types de logement « POS NORD »	127

LISTE DES PHOTOS

Photo N° 01 : vue générale sur la ville de Guelma.....	59
Photo N° 02: 230 logements promotionnels « CNEP »- Août.....	65
Photo N° 03: 56 logements sociaux locatifs« O.P.G.I »- Août 2007.....	65
Photo N° 04: 80 logements sociaux participatifs « O.P.G.I »- Août 2007.....	65
Photo N° 05 : 200 Logements L.S.P « E.P.L.F »- Août 2007.....	66
Photo N° 06 : logements sociaux locatifs « O.P.G.I»- Août 2007.....	66
Photo N° 07 : école fondamentale base 07 « CEM »-Août 2007.....	68
Photo N° 08 : Antenne PTT -Août 2007.....	68
Photo N° 09 : vue sur le hall d'entrée « L.S.L » -Septembre 2007.	76
Photo N° 10 : vue sur cage d'escalier« L.S.L » -Septembre 2007.....	76
Photo N° 11: porte d'entrée « L.S.L »-Septembre 2007.....	79
Photo N° 12: menuiserie extérieure « L.S.L »-Septembre 2007.....	79
Photo N° 13: vue sur le hall d'entrée « L.S.P » -Septembre 2007.....	90
Photo N° 14: vue sur cage d'escalier « L.S.P » -Septembre 2007.....	90
Photo N° 15 : porte d'entrée« L.S.P » - Septembre 2007.....	93
Photo N° 16 : menuiserie extérieure « L.S.P » -Septembre 2007.....	93
Photo N° 17: vue sur la porte d'entrée « promotion publique- CNEP ». -Septembre 2007	99
Photo N° 18: vue sur cage d'escalier « promotion publique- CNEP » -Septembre 2007.	99
Photo N° 19: vue sur le hall d'entrée « promotion privée»-Septembre 2007.....	105
Photo N° 20: vue sur cage d'escalier« promotion privée» -Septembre 2007.....	105
Photo N° 21: 230 logements promotionnels « CNEP » -Août 2007.....	130
Photo N° 22: 56 logements sociaux locatifs -Août 2007.....	130
Photo N° 23: 80 logements sociaux participatifs -Août 2007.....	130
Photo N° 24: 230 logements promotionnels « CNEP » -Août 2007.....	130
Photo N° 25: 56 logements sociaux locatifs -Août 2007.....	130
Photo N° 26: 80 logements sociaux participatifs -Août 2007.....	130
Photo N° 27: 230 logements promotionnels « CNEP » -Août 2007.....	131
Photo N° 28: 56 logements sociaux locatifs -Août 2007.....	131
Photo N° 29: 80 logements sociaux participatifs -Août 2007.....	131

**LE LOGEMENT COLLECTIF:
MECANISMES PLURIELS POUR UNE
QUALITE ARCHITECTURALE
SINGULIERE
« Cas de la ville de Guelma »**



**INTRODUCTION
GENERALE**

Face aux immenses besoins de la population en matière de logement, et face à la situation économique nationale ; l'Algérie ne pourra pas continuer à produire l'espace avec les anciennes méthodes.

Actuellement l'Algérie vit un changement radical, ou le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'état. A cet effet, les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels, ce sont les nouveaux moyens « législatif, institutionnels et financiers ».

La nouvelle politique appliquée aujourd'hui, vise un objectif essentiel celui de :

- ✓ Loger le maximum de la population.
- ✓ Atténuer la tension autour de la demande.

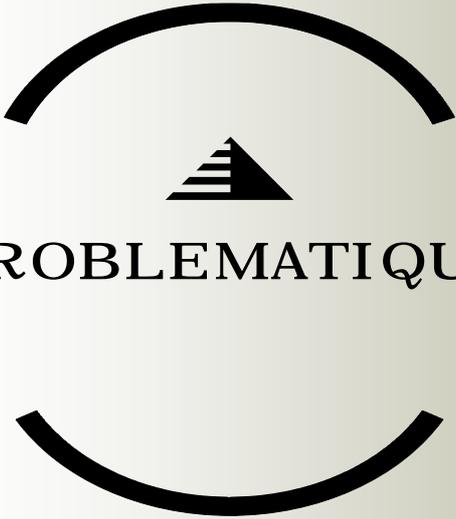
C'est-à-dire, elle se base sur la construction des logements en quantités très importantes au détriment de la qualité architecturale du cadre bâti. Cette notion de la qualité architecturale du cadre bâti est un problème souvent évoqué mais le plus souvent trop brièvement pour l'être d'une façon significative.

La qualité architecturale doit se référer au mode de production du logement, à ce titre on trouve que la qualité architecturale spécifique pour chaque mode du logement « logement social locatif, logement social participatif, logement promotionnel », elle n'est pas déterminée par ce nouveau contexte.

Donc, il ne suffit pas de connaître la qualité pour pouvoir l'obtenir, il faut pouvoir disposer de tout un appareil de production allant des textes juridiques et réglementaires aux études d'architecture, entreprises de construction, d'aménagement des espaces extérieurs en passant par les structures chargées de la maîtrise d'ouvrage ...etc.

Le bon fonctionnement de cet appareil nécessite d'abord de connaître les contraintes influant sur l'uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production du logement collectif. Ce qui est le but de notre travail.

**LE LOGEMENT COLLECTIF:
MECANISMES PLURIELS POUR UNE
QUALITE ARCHITECTURALE
SINGULIERE
« Cas de la ville de Guelma »**



PROBLEMATIQUE

En Algérie, l'habitat en général et le logement collectif en particulier suscite un intérêt pertinent aussi bien pour le citoyen que pour les autorités.

Au lendemain de l'indépendance, le logement était un droit social pour tous les algériens auquel l'état assurait le financement, vue la disponibilité des ressources financières. ^{"1"}

Aujourd'hui, l'Algérie vit un changement radical dans sa politique passant d'une économie dirigée vers une économie libre; ou le gouvernement à orienté ses efforts vers la réalisation de vastes programmes de logements collectifs, ce dernier a permis au ministère de l'habitat de réorienter l'intervention de l'état en assurant une transition opportune **«du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée»**. ^{"2"}

La mise en application de cette nouvelle orientation s'est accompagnée par la création de nouveaux modes de production des logements collectifs « LSP, Location en vente, ...etc », avec de nouveaux organismes appelés à jouer un rôle fondamental dans le nouveau dispositif ^{"3"}

L'exécution de ces différents programmes du logements, réalisés par les différents organismes nous a permis de constater que la qualité d'un ensemble architectural doit-elle être appréciée dans le registre de la qualité en général, celle que l'on pourrait appeler du produit en termes économiques, ce qui n'écarte bien entendu rien des dimensions symboliques et esthétiques de l'architecture ? Ou bien doit-elle être appréciée à partir de la référence à une spécificité de l'architecture, principalement esthétique et symbolique, ce qui n'écarte pas les dimensions techniques, économiques ou d'usage ? De façon pratique, pour ce qui concerne notre étude, cette question s'est posée en des termes simples mais qui ne manquent pas de conséquences de tous ordres : faut-il, pour comparer la qualité de plusieurs filières de production des logements et notamment l'importance que tiennent dans sa formation, les relations entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, ne retenir comme échantillon que des bâtiments selon des critères de formation de la qualité analogues à ceux d'autres produits, la qualité dite architecturale n'en étant qu'un aspect parmi d'autres ?

Notre étude nous obligeait à interroger la notion de qualité en architecture. Si elle n'était pas évaluée seulement à posteriori, mais selon un grand nombre de critères hétérogènes et que chacun

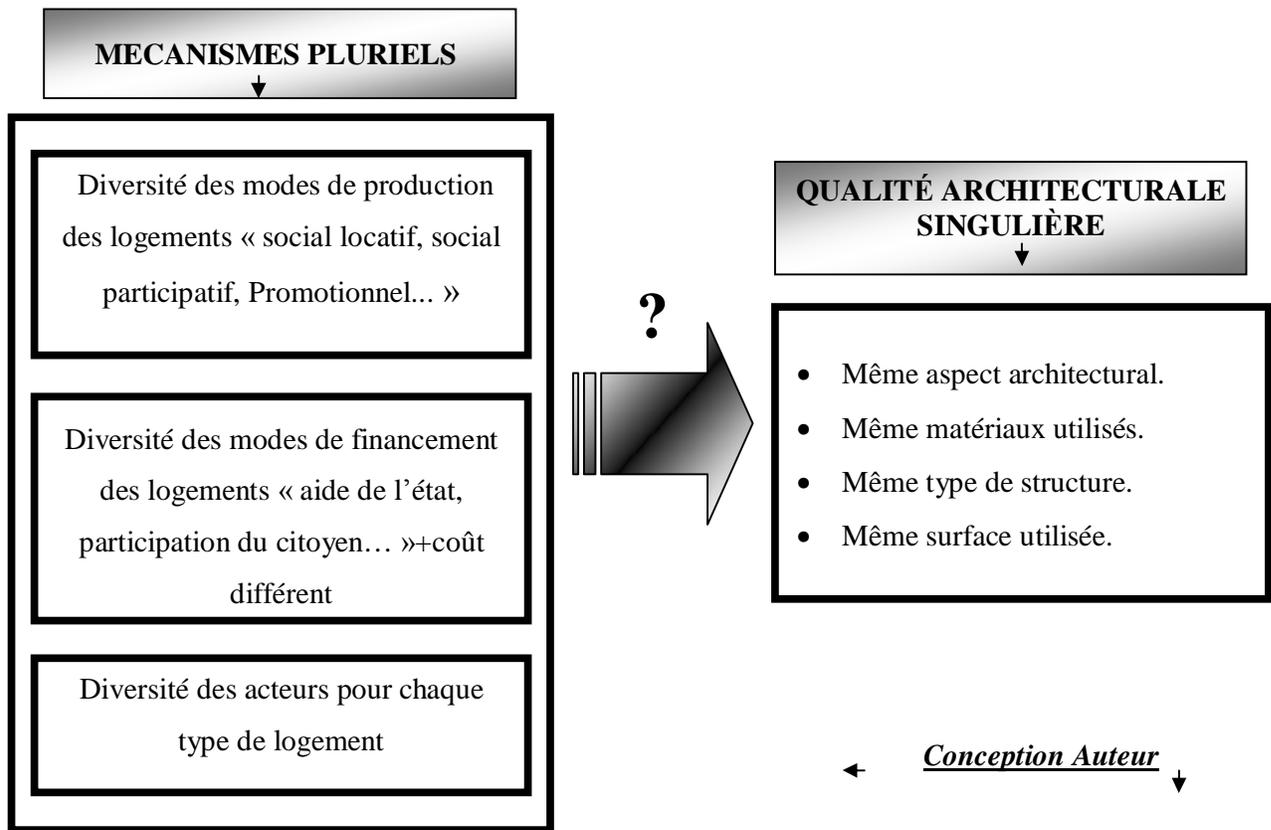
est susceptible de hiérarchiser à sa manière comme le montre notre étude : qualité du programme, qualité du processus de production, qualités spatiales de l'espace, qualité des matériaux, rapport qualité/prix, critères esthétiques, critères environnementaux,... etc.

C'est pourquoi on s'est efforcé de soulever le questionnement suivant :

- ✓ Malgré la multiplicité des modes de production des logements « social locatif, social participatif, promotionnel...etc.
- ✓ Malgré la multiplicité des modes de financement.
- ✓ Malgré les différents coûts appliqués aux différents types de logement
- ✓ Malgré la multiplicité des acteurs pour chaque mode de production du logement.

Pourquoi on arrive toujours à une mauvaise qualité architecturale identique et uniforme dans sa médiocrité ?

-
- ¹: Bahlouli .A: "politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie"-2000.
 - ²: instruction ministérielle Août 1999
 - ³: Maghraoui.N:"Quel d'habitat pour l'Algérie-Production, Conception, Réalisation"-thèse doctorat d'état -Avril 2004. université de constantine.



Logement social participatif →

← Logement social locatif



← Logement promotionnel

Figure N°01 :
Différents vues de logements à travers la ville de Guelma.
-Septembre 2006-

OBJECTIF :

L'exposé de notre problème rend explicite que nous ne nous sommes absolument pas fixés comme objectif d'établir des normes et des critères, mais seulement d'analyser et comparer des énoncés et des processus concernant les différents types de logement. Afin de suggérer des moyens en vue d'une qualité architecturale diversifiée.

A cet effet notre travail consiste à :

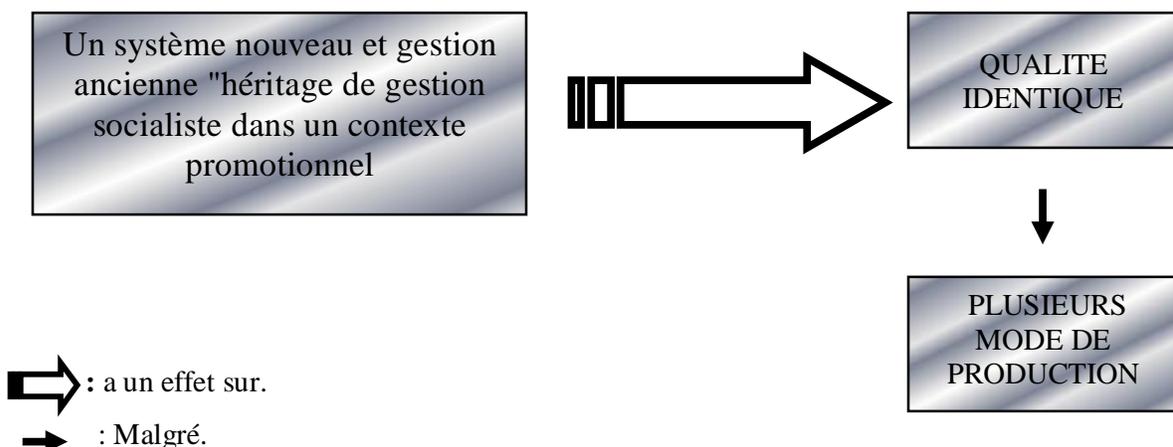
- 1- dresser un état « bilan » actuel du parc logement en Algérie.
- 2- Etudier et analyser le cadre juridique, administratif et financier des différents modes de productions.
- 3- Réfléchir sur les contraintes influant sur la qualité architecturale « conceptuelle » pour les différents modes de production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

LES HYPOTHESES :

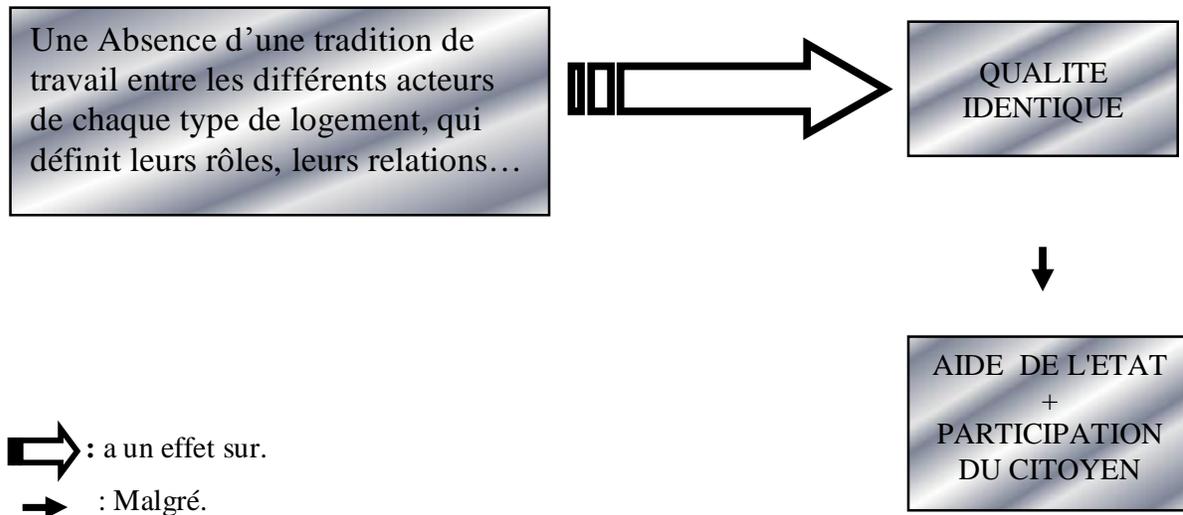
Pour rendre la question de recherche observable, on procède à l'opérationnalisation du problème, c'est-à-dire transformer la question de recherche en hypothèse.

Pour notre question de recherche nous énonçons trois hypothèses comme suit:

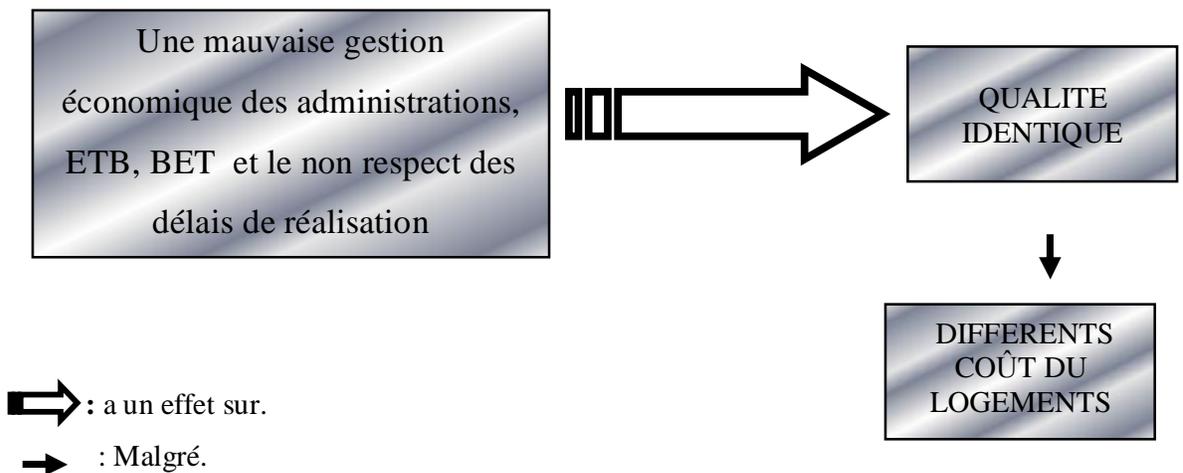
A – I e cadre juridique de chaque mode de production du logement, a une influence sur la qualité architecturale. Cela revient a :



B –À chaque type du logement, correspond à des acteurs différents. malgré ça, on a une production architecturale identique. Cela revient a :



C – A chaque mode de production du logement, correspond a un coût de réalisation approprié, pour une production architecturale finalement identique. Cela revient a :



APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE :

Pour aboutir à des réponses objectives aux questions posées au préalable, notre travail s'effectue selon la méthodologie suivante :

En premier lieu et pour mieux comprendre les définitions et une bonne familiarisation avec le thème, il est judicieux voire nécessaire d'effectuer une recherche bibliographique, englobant une consultation des « articles de journaux, des documents livresques, thèses,...etc ». et autre tel que « les sites web » relatifs au sujet et permettant plus d'éclaircissement et une éventuelle évolution de la pertinence du sujet choisis.

Concernant l'explication du phénomène habitat « surtout le logement collectif » dans tous ces facettes « planification, financement, ...etc » à travers l'histoire de l'Algérie indépendante, nous avons choisis la méthode historique. Cette méthode vise la reconstitution du passé par un examen des évènements à partir de documents et d'archives.

L'actualité de notre sujet de recherche et son aspect pratique nous oblige d'enquêter auprès des individus, des institutions et des organismes, tels que « les BET, les entreprises, les ministères, les directions...etc. »

Si les méthodes impliquent des orientations générales quant aux façons d'aborder un objet d'étude, les techniques indiquent comment accéder aux informations que cet objet est susceptible de fournir.

Dans notre cas, la technique utilisée a combiné deux approches, sont : les entretiens et l'analyse du contenu.

Dans un premier temps et pour mieux approfondir dans notre recherche, nous nous sommes appuyés sur les entretiens individuels. Ces entretiens ont porté par exemple sur la façon dont les objectifs de qualité interviennent dans les relations entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises et clients/habitants ainsi que sur l'organisation interne de la structure des professionnels interviewés pour parvenir à la maîtrise de la qualité telle qu'elle est définie « voir annexe 1 ».

Après on procède à l'analyse du contenu ; C'est une technique indirecte utilisée sur des productions écrites sur lesquelles on fait des prélèvements qualitatifs ou quantitatifs. Les mémoires et les thèses de recherche, les documents élaborés par le ministère, les banques, les textes législatifs...etc ; sont les document vérifiés par cette technique.

La pratique de cette analyse est l'étude de ce qui est explicitement dit et réellement formulé dans le document, ce qui est appelé étude du *contenu manifeste* du document.

Ainsi que l'étude de ce qui n'est pas formellement exprimé donc implicite à découvrir le non dit, a devenir le sens caché des propos, ce qui est appelé l'étude de *contenu latent* du document. « On trouve ça au niveau des conclusions »

● **Limites du terrain d'étude :**

Afin de ne pas s'étendre à l'infini et de mettre le travail en évidence, notre étude avait été limitée dès l'origine au logement collectif dans la ville de Guelma «précisément au niveau du POS NORD ».

Nous nous sommes centrés sur des opérations de logement collectif terminées et récemment livrées de façon à pouvoir traiter de la totalité du processus et à pouvoir contacter les principaux partenaires de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.

Aussi, nous avons voulu choisir pour les études de cas plusieurs échantillons, relevant de maîtres d'ouvrage publics et d'autres qui sont effectuées sous l'égide de maîtres d'ouvrage privés.

Pour ces raisons nous avons choisis ce site et les projets suivants :

- ✓ 170 Logements sociaux locatif « promoteur public -O.P.G.I- ».
- ✓ 530 Logements sociaux participatifs « promoteur public -O.P.G.I- ».
- ✓ 230 Logements promotionnels « Promotion public –CNEP*IMMO -».

N.B : dans notre terrain d'étude choisi qui est le« POS NORD », on ne trouve pas le logement promotionnel privé. A cet effet, et pour mieux enrichir notre thème de recherche, on prend comme exemple les :

- ✓ 40 logements promotionnels situés dans la cite « Essanaoubar ».

(Pour information, c'est le seul projet de la promotion privé réalisé à travers la vile de Guelma)

Cette analyse sera basée sur des documents graphiques tel que « les plans, les cartes, les photos ...etc. ».

PLAN DE TRAVAIL :

Après l'introduction générale et la problématique, notre travail comporte trois "03" parties essentielles qui se résument comme suit :

- © La première partie, représente une recherche bibliographique ou un support théorique, elle sera donc basée sur le recueil d'information relatives à l'état actuel de l'habitat collectif et le montage des différents modes de production "montage opérationnel, montage financier, ...".
- © La deuxième partie, concerne un travail d'analyse sur différents systèmes de production à travers des cas d'études "notre objet de recherche".
- © La troisième partie, contient une analyse critique et comparative, et englobe les multiples contraintes qui influent sur l'uniformité du logement collectif ainsi que des recommandations en vue d'une qualité architecturale diversifiée.

PARTIE 01 « THEORIQUE » :

MECANISME DE PRODUCTION DU LOGEMENT COLLECTIF EN ALGERIE.

- CHAPITRE I** : Etat actuel du parc logement en algérie.
- CHAPITRE II** : Mode de production du logement en Algérie
« Le cadre juridique et administratif ».
- CHAPITRE III** : Mode du financement de l'habitat en Algérie.

PARTIE 02 :

CONCEPTION DE L'ESPACE DU LOGEMENT COLLECTIF A TRAVERS LE CAS DE GUELMA.

- CHAPITRE IV** : Etat actuel du parc logement dans la ville de Guelma.
- CHAPITRE V** : Prescriptions générales d'un logement social locatif.
- CHAPITRE VI** : Prescriptions générales d'un logement social participatif:
« LSP entre rêve et réalité ».
- CHAPITRE VII** : Prescriptions générales d'un logement promotionnel :
« Un logement chère, sans qualité »

PARTIE 03:

CONSTRAINTES ET PERSPECTIVES EN VUE D'UNE QUALITE ARCHITECTURALE DIVERSIFIEE.

- CHAPITRE VIII** : Analyse critique et comparative des différents modes de production.
- CHAPITRE IX** : Enseignement sur les contraintes influant sur la qualité architecturale.
- CHAPITRE X** : Perspectives en vue d'une qualité architecturale diversifiée.

INTRODUCTION

Au lendemain de l'indépendance, le logement était un droit social pour tous les algériens, au quel l'état assurait le financement vu la disponibilité des ressources financières (1).

Aujourd'hui, face à l'économie de marché appliquée à tous les secteurs « le logement en particulier », ainsi que la pression de la demande ; les pouvoirs publics sont destinés à dynamiser ce secteur par la création des différents mécanismes de la production du logement. C'est-à-dire de nouveaux moyens législatifs, institutionnels et financiers (2).

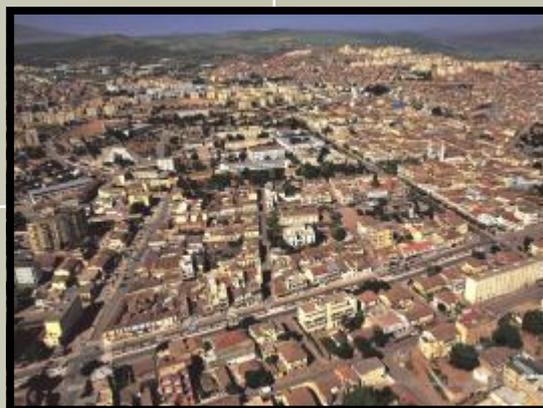
Cette nouvelle politique de la production du logement collectif désengage l'état totalement de la réalisation. Son rôle se limite désormais au financement seulement de l'habitat social, l'habitat social en accession aidée à la propriété (3).

Comme l'indique le titre de notre travail « *le logement collectif : mécanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière* » ; de ce fait, dans cette partie nous allons comprendre quelles sont les mécanismes pluriels de la production du logement à travers l'étude du cadre juridique et financier des différents modes de production du logements qui sont :

- ✓ Le logement social locatif.
- ✓ Le logement social participatif.
- ✓ Le logement location en vente.
- ✓ Le logement promotionnel.

Notre objectif dans cette partie, est d'avoir un aperçu sur l'évolution politique de l'habitat, ainsi que le but de l'état par la mise en œuvre de cette nouvelle politique.

Partie 01:
**MECANISME DE PRODUCTION
DU LOGEMENT COLLECTIF
EN ALGERIE .**



**ETAT ACTUEL
DU PARC LOGEMENT EN ALGERIE**



CHAPITRE I : ETAT ACTUEL DU PARC LOGEMENT EN ALGÉRIE

I.1- la Stratégie de l'habitat en Algérie:

I.1.1- Aperçus sur la planification, la législation et la 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 (1).

La crise politique qui a aggravé davantage le problème du logement, obligé les autorités à changer de politique en matière d'habitat et remettre en cause sa stratégie de désengagement.

Un programme d'aide à l'accession à la propriété était mis en œuvre en 1992, à destination des couches sociales à faibles et moyen revenus. Ces aides étaient octroyées par le trésor public à travers la CNL *« a cet effet, la CNL est venue donc pour alléger d'un côté les dépenses de l'état dans ce domaines et de l'autre, aider les citoyens à bas et moyens revenus à acquérir les logements décents »* (1).

L'état 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 04/03/1986 sur la promotion immobilière. Il a promulgué à la place le décret législatif N°93-03 du 01/03/1993 qui a levé les entraves aux promoteurs privés et réorganisé les rôles, les droits et les devoirs des différents partenaires, bailleurs et locataires, promoteurs et acquéreurs.

Le conseil national de la planification « C.N.E.P », répartissait les programmes d'habitat sur des critères de besoins et de densités et gelait les crédits de paiement à travers une autorisation du programme, quel que soit le niveau de réalisation. En effet cette méthode avait été remplacée par une autre qui permet de générer des finances par des exercices budgétaires dans le cadre de la loi de finance (2).

Un compte spécial logement était ouvert au sein du trésor public comme une procédure supplémentaire pour dynamiser le financement du logement aidé. Ceci est précisé par la loi des finances 1994 comme suit : **(il est ouvert dans les écritures du trésor un compte d'affectation spécial N° 302-50 ; intitulé (Fond National du Logement « FONAL ») destiné à prendre en**

charge les dépenses liées à la politique de soutien de l'état en matière de logement). Ce compte sera alimenté par des ressources liées à la gestion immobilière définies par voie réglementaire et des dotations du budget de l'état, en cas de besoin (1).

Un autre compte appelé « Fond de soutien des catégories sociales défavorisées », au moment où le trésor public était autorisé à octroyer dans la limite **d'un plafond de 12 milliards de dinars des prêts pour le financement des programmes de construction d'habitat social.**

Par sa stratégie de se charger de l'habitat des plus déshérités et de concevoir des nouvelles formules pour inciter les partenaires appropriés à l'investissement dans les logements des ménages les plus solvables, l'état devient de plus en plus un élément régulateur des actions et un dynamisant des investissements dans le bâtiment.

La politique de l'habitat en Algérie, fondée par une législation éclairée et mise à jour par un financement conséquent, a été éclipsée par la priorité accordée à l'industrie dans les années 60 et 70, et cloîtrés dans des plans de développement et des autorisations de programmes jusqu'à la fin des années 80. Cette politique a été enrichie, en conjoncture de crise économique, par des formules et des procédures distinguant l'habitat social destiné aux ménages pauvres de l'habitat promotionnel destiné aux ménagères épargnantes.

C'est dans le contexte d'un système socio-économique en pleine réforme, des projets politico-économiques ambitieux et des moyens limités que la nouvelle politique économique du logement devrait être réfléchi en transformant ce dernier d'un bien de consommation, droit de tous les citoyens à un produit de qualité qui prend une part considérable des revenus des ménages. A cet effet, l'état et les collectivités locales élaboreront leur politique de l'habitat pour les couches sociales les plus démunies et interviendront en gestionnaires administratifs et juridiques dans l'habitat (2).

I.1.2- Pour quelle politique du logement !

L'évaluation de la situation actuelle du logement permet de cerner la nature des impasses financières techniques et organisationnelles dans lesquelles se trouve l'Habitat.

L'Etat n'a plus les moyens financiers de son ambition première de construire, et à lui seul, pour répondre à la demande sociale de logements. Les ressources publiques sont limitées à cause d'une part de la stagnation des recettes budgétaires et d'autre part de la contrainte du retour à l'équilibre financier de L'Etat qu'appelle l'ajustement structurel (4).

La restructuration financière et la désorganisation de la gestion des entreprises publiques du bâtiment imposent un coût élevé pour accomplir un redressement effectif à court terme. L'assainissement financier de ces entreprises ne sera certainement pas suffisant à lui seul, pour les remettre en état de produire de façon rentable.

La disponibilité des matériaux de construction est dépendante en bonne partie des importations dont le financement est aléatoire, les crédits extérieurs, lorsqu'ils sont disponibles, ne sont pas mobilisés à temps.

Tout ces impasses, ajoutées à l'ampleur du déficit, témoignent en réalité de la fin d'un système ou des limites d'une politique du logement fondée sur le triptyque (4) :

« L'Etat produit, L'Etat distribue, L'Etat gère »

Mais l'évaluation de la crise du logement ne doit pas, se limiter à un constat des carences physiques des éléments qui déterminent cette situation. La crise du logement trouve son origine dans des causes structurelles, qu'il faut identifier pour asseoir une nouvelle politique du logement.

L'état, dans sa nouvelle orientation politique, cherche à se désengager de certaines missions ; celui-ci veut faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulation et de contrôle (3).

A cet effet, le gouvernement « le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme » a orienté ses efforts vers la réalisation de vastes programmes de logements avec des nouveaux mécanismes de production en mode de promotion immobilière proprement dite et promotion immobilière

participative tout en assurant une transition opportune *du Système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée « voir annexe 2 »* (5).

Afin de provoquer une dynamique nouvelle, l'aide de l'état se manifeste de différentes manières. Plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements (4) :

- L'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation.
- L'octroi des crédits à des conditions avantageuses.
- La réduction des taux d'intérêt auprès des banques.

Cette nouvelle politique fait que les futurs acquéreurs devront cette fois mettre la main à la poche pour aider au financement de leur logement, l'Etat n'intervenant que pour les solvabiliser au moyen d'aides frontales que leur accordera la Caisse nationale du logement au gré de l'importance de leurs revenus (6).

Enfin, Le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'état ; les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement. C'est une stratégie que l'état décide d'inscrire dans la durée afin d'arriver à une pérennité de la politique du logement.

Les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels : ce sont les nouveaux moyens « législatifs, institutionnels et financiers » ; des moyens relativement importants sont déployés pour concrétiser cette dynamique sur le terrain (2).

Cette nouvelle stratégie vise à créer :

- Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production du logement.
- Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs d'un « logement convenable pour tous ».

I.2- Rappel de quelques données quantitatives :

I.2.1- le volet logement :

Les fondements énoncés en substance dans le programme du président de la république sont (7):

1. La production intense de logements sera poursuivie, et que dans ce cadre, l'objectif fixé sera de livrer un « 01 » million de logement durant le deuxième mandat présidentiel 2005/2009.
2. L'offre de logements doit être diversifiée, en encourageant la promotion immobilière, en développant le crédit pour l'accès au logement et en maintenant l'aide de l'état.

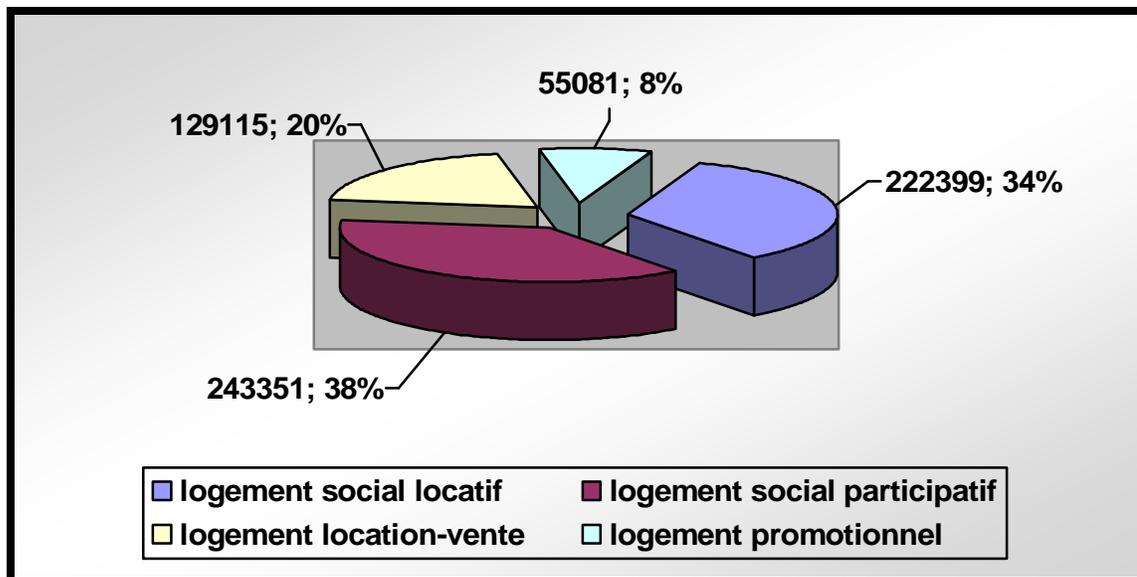
De même qu'est réaffirmée le principe de poursuivre les programmes de réalisation de logements sociaux locatifs, en directions des couches sociales les plus défavorisées.

On, indiscutablement orienté la consistance par segment d'offre du programme de logements initialement arrêté à 1.034.566 logements se présente comme suit :

Tableau N° 01 : programme initial du logement.

Logement social locatif	222.399 <i>logements</i>
Logement social participatif « L.S.P »	243.351 <i>logements.</i>
Location vente	129.115 <i>logements.</i>
Logement Promotionnel	55.081 <i>logements.</i>

Source M.H.U- traitement auteur



-Conception auteur-

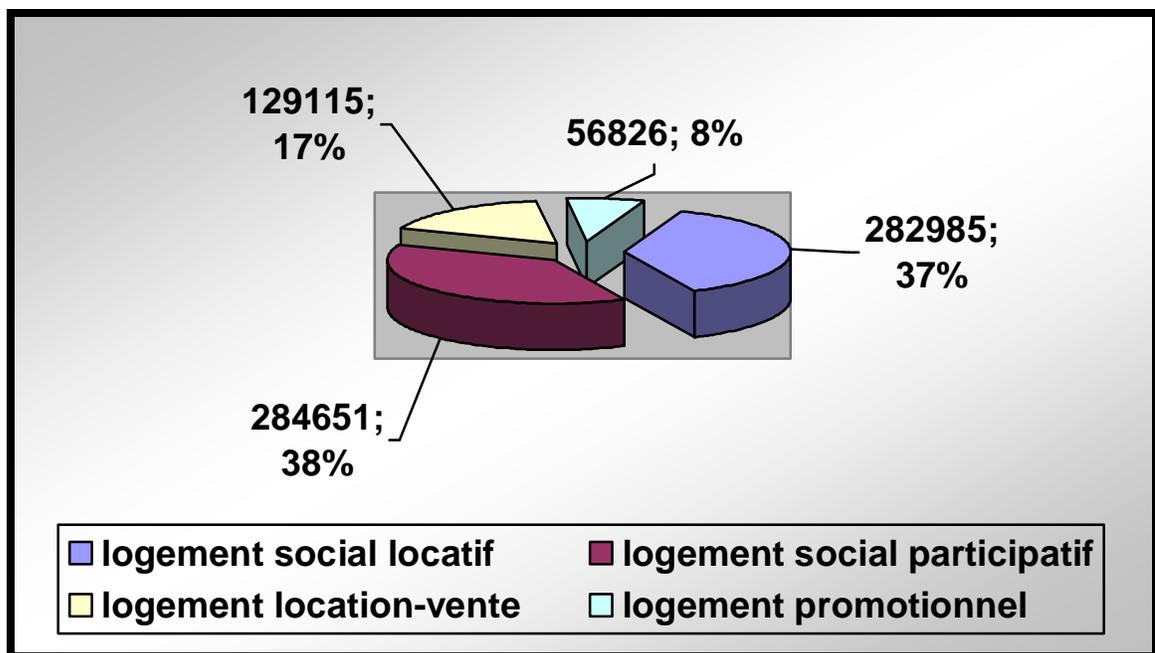
Graphique N°01: Configuration du programme initial du logement.

Puis révisé à une augmentation de 1.228.597 logements correspondant à un accroissement de 18.75% du programme initial, consécutivement à la décision du président de la république de doter les wilayas de Sud et des Hauts plateaux de programmes complémentaires. Donc la nouvelle configuration du programme de logement par segment d'offre devient comme suit :

Tableau N° 02 : Nouveau programme du logement.

Logement social locatif	282.985 logements.
Logement social participatif « L.S.P »	284.651 logements.
Location vente	129.115 logements.
Logement Promotionnel	56.826 logements.

Source M.H.U- traitement auteur



-Conception auteur-

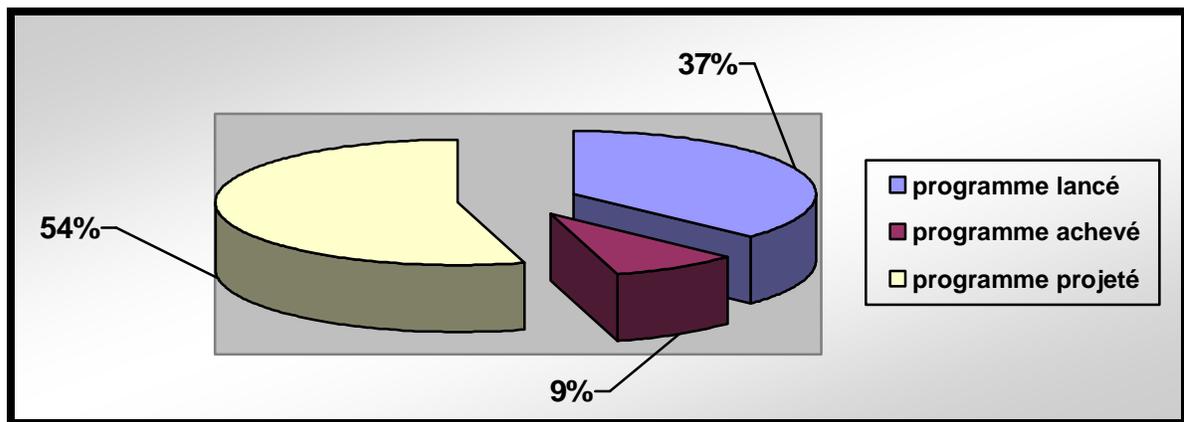
Graphique N°02 : la nouvelle Configuration du programme du logement.

Une telle répartition, par segment d'offre ou le logement social locatifs financé totalement par l'état représente 23%, et ou 77% représente des logements aidés par l'état à un niveau plafond de **500.000DA/ménage**, révèle la portée sociale du programme décidé par le président de la république.

▼ Bilan des réalisations en matière du logement :

Le bilan des réalisations enregistrées durant la période du 1er janvier 2005 au 30 juin 2007, fait état :

- ✓ D'un volume des lancements de projets, totalisant un portefeuille de **701.747** au 30 juin 2006, correspondant à peu près de 68% du programme projeté (1.034.566 logements).
- ✓ D'un volume d'achèvements de projets, totalisant un portefeuille de **161.596** logements, représentant près de 16% du programme initial.



-Conception auteur-

Graphie N°03 : Le bilan des réalisations enregistrées durant la période du 1^{er} janvier 2006 au 30 juin 2007.

Ainsi, compte tenu des achèvements enregistrés, la situation du programme au 30 juin 2007 se présente comme suit :

- ✓ **logements en cours de réalisation** : **540.151.00**
- ✓ **logements restant à lancer** : **332.819.00**

A ce volume restant à lancer, s'ajoutent les programmes complémentaires Sud, Hauts Plateaux, et résorption progressive de l'habitat précaire : 94.031 logements, pour lesquels le processus de préparation des lancements est déjà engagé.

✓ **Evaluation des retombées positives du programme de logements :**

Le bilan exposé dans notre étude a concerné essentiellement le volet logement ainsi que les actions d'accompagnement engagées par le secteur, en faveur de l'amélioration, de la qualité architecturale et technique du cadre bâti produit et les impacts attendus de la réalisation du principal objectif de livrer un (01) million de logements durant la période 2005/2009 (7).

- Û Avec une livraison de 1.034.566 logements à la fin 2009, le parc national de logements qui passe de 5.939.606 en 2004 à 6.974.172 logements en 2009, aura enregistré un accroissement global de 17,4% pendant la période.
- Û En intégrant les programmes complémentaires, le parc passera à 7.168.203 logements, enregistrant ainsi un accroissement de près de 21%, ce qui représentera une performance, jamais égalée.
- Û A titre d'illustration, le parc national de logement a enregistré une augmentation de 2.143.236 logements, entre 1998 (Recensement Général de la Population et de l'Habitat - RGPH) et 2009, ce qui représente un accroissement de près de 43%.
- Û Pour la période équivalente allant de 1987 à 1998, l'augmentation a été de 1.422.821 logements, selon les données des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1987 et de 1998.
- Û Ainsi, l'accroissement qui est projeté durant la période 1999/2009, sera en augmentation de 50% par rapport à celui enregistré durant la période 88/98.
- Û En outre, l'autre retombée remarquablement positive, malgré la croissance démographique, est la baisse graduelle du taux d'occupation de logement (TOL).
 - En 1987 le taux d'occupation de logement (TOL) égalait 6,40,
 - En 1998, il passe à 5,79,

Il est prévu qu'il passe sous la barre de 5 en 2009, pour atteindre le niveau moyen de 4,87, en prenant en considération l'achèvement du programme projeté (y compris les programmes complémentaires).

I.2.2- le volet Financements des programmes :

Il est fait état d'un besoin de financement global pour l'ensemble des programmes, estimé à 580 milliards de DA, dont 310 milliards destinés au financement des aides directes aux ménages.

A ce jour, l'ensemble des autorisations de programme sont inscrites, sauf 50% des programmes complémentaires Sud et Hauts-plateaux qui sont inscrits en 2007.

Durant la période du 1er janvier 2006 au 30 juin 2007, les consommations financières ont atteint la somme de 171 milliards de DA dont :

- ✓ 98,1 milliards pour 2006,
- ✓ 72,9 milliards durant les 07 premiers mois de 2007.

Les consommations financières vont atteindre 135 milliards de DA à la clôture de 2007. Ainsi l'accroissement global des dépenses sera de l'ordre de 37% par rapport à 2006.

Une telle évolution corrobore celle enregistrée, au niveau des lancements physiques des projets.

I.2.3- la Réglementation Technique et les Moyens de Réalisation :

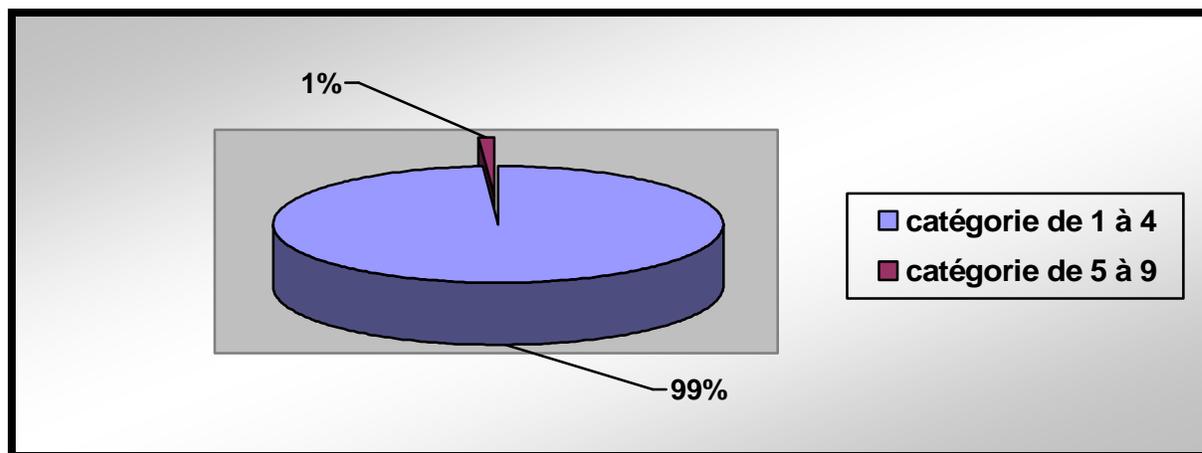
A- Le renforcement de l'arsenal technique réglementaire du secteur du bâtiment, s'est traduit par l'élaboration et la publication de quatorze (14) Documents techniques réglementaires (DTR), dont la diffusion est assurée auprès des maîtres d'ouvrages publics et des établissements de formation spécialisés.

De même, et pour la vulgarisation de ces Documents techniques réglementaires (DTR), des stages de perfectionnement sont organisés en direction des personnels techniques des services déconcentrés.

Outre, les aspects liés à la sécurité et à la durabilité des bâtiments, cette nouvelle documentation technique a mis l'accent sur la qualité des travaux d'exécution des corps d'état secondaires, ainsi que les voiries et les réseaux divers.

B- En matière d'outil de réalisation dans le domaine du bâtiment, le recensement fait état de 26 780 entreprises, dont l'activité principale est le bâtiment, qualifiées et classifiées dans les catégories de 1 à 9 comme suit :

- ✓ 26 455 entreprises classifiées de la catégorie 1 à la catégorie 4 (dont 16426 soit 61,34% de la catégorie 1)
- ✓ 325 entreprises classifiées de la catégorie 5 à la catégorie 9, dont 78 entreprises publiques, soit 24%.



-Conception auteur-

Grappe N°04 : Classification des entreprises

I.3- Réalisation du programme « un million de logements » -Un pari perdu ?

«Le gouvernement est peut-être dispensé de construire un million de logements en cinq ans, un pari perdu d'avance, de l'avis des professionnels. Pourquoi ? Parce qu'il se précise de plus en plus qu'il faut surtout construire des logements pour chaque tranche de demande solvable » (6).

L'enjeu ne serait plus alors de construire un million de logements à l'échéance 2009. Mais de surtout faire coïncider chaque offre de logements avec son segment de demande solvable. Cela tombe bien, car les professionnels du secteur du bâtiment-promoteurs, urbanistes, cadres de collectivités locales- pensent, à voix basse, que le pari " très propagandiste " du million de logements " est déjà perdu ". " On peut avoir le plus beau programme du monde et les financements qui vont avec, encore faut-il évaluer sa force de frappe pour le mettre en œuvre, à commencer par son potentiel en ressources humaines. Or j'observe que les DUC, DLEP et les subdivisions qui sont au cœur de la mise en œuvre des programmes de logement souffrent d'une absence de vision et de savoir-faire appropriés", constate un cadre du ministère de l'Habitat, en rupture de ban. Dans les 48 wilayas, s'affichent, en effet, des prévisions de réalisation de programmes de logement qui s'étirent dans le temps, faute d'engineering de montage : " Pour cela, il faut savoir régler les problèmes d'intersectionnalité, dégager les assiettes de terrain qui vont avec une démarche urbanistique, commander les études propres au site, drainer les financements et les promoteurs, réaliser les infrastructures de base et fournir les services, jouer de la concurrence des entrepreneurs, contrôler les chantiers et auditer les opérations (6).

En deux mots, l'administration publique n'a pas ou n'a plus les moyens d'animation et d'encadrement nécessaires aux grands maîtres d'œuvre. 272 000 logements, parmi le million, sont prévus en milieu rural, tout le reste doit résoudre le casse-tête de l'implantation urbaine. A cette réserve, essentielle, s'ajoute tout le reste : un outil de réalisation " cassé " après le crash des entreprises du bâtiment dans les années 1990, une pénurie de main-d'œuvre qualifiée, " même l'apport chinois ne permet pas de tenir le calendrier ", affirme un " petit " promoteur du Val d'Hydra " otage " de ses carreleurs ; la précarité cyclique de l'approvisionnement en matériau de construction, " un bateau usine en rade de Annaba a provoqué une pénurie de ciment dans la région à cause d'un problème technique de conditionnement ", rapporte la wilaya, ou encore le bond brutal des prix comme c'est le cas avec le sable depuis l'interdiction - tardive - de l'exploitation des lits d'oued : " Le camion de sable est passé de 6000 DA à 50 000 DA. Il suffisait de réduire la taxe trop élevée sur le sable 0,1 de carrière afin d'éviter cette flambée actuelle, cela a été préconisé plus d'une fois, en vain ", explique notre cadre en réserve du ministère de l'Habitat.

Partie 01:
**MECANISME DE PRODUCTION
DU LOGEMENT COLLECTIF
EN ALGERIE .**



**MODE DE PRODUCTION
DU LOGEMENT EN ALGERIE
"LE CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF"**


CHAPITRE II

Chapitre II : MODE DE PRODUCTION DU LOGEMENT EN ALGÉRIE :

II.1-Le logement social, élément essentiel de la solidarité nationale :

II.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 (4).

Mais la définition qui prévaut en règle générale est celle qui a trait à sa destination. En effet le logement social est réservé à la catégorie des personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer libre et encore moins d'acquiescer un logement en propriété.

La maîtrise d'ouvrage des opérations d'habitat social est souvent confiée à L'O.P.G.I qui choisit 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.

Ce type de logement se caractérise par (8) :

- 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.

Tableau N°03 : Surface par type de logement

Type de logement	Proportion	Surface normative	Surface maximale	Surface minimale
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

Source : CNL –traitement auteur-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.1.2- Modalités d'accès au 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.

Les demandeurs qui sont propriétaires d'un logement ou d'un terrain à bâtir, qui ont bénéficié d'un logement public à caractère social ou d'une aide financière de l'Etat pour acquérir ou construire un logement, sont tous exclus du bénéfice du logement social.

▼ Dossier de demande :

La demande de logement est formulée sur un imprimé dont le modèle est fixé par le Ministre chargé de l'Habitat, accompagnée de pièces justificatives suivantes :

- une fiche familiale ou fiche individuelle d'état civil selon le cas;
- un certificat de résidence;
- une fiche de paie ou toute autre attestation de revenus ou de non revenus;

- une déclaration sur l'honneur formalisée sur un imprimé dont le modèle est fixé par le ministre chargé de l'habitat par laquelle le postulant déclare être en conformité avec les dispositions de l'article 4 du présent décret;
- toute autre pièce jugée utile par le postulant.

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

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

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.

Les listes arrêtées par la commission communale ont un caractère provisoire.

Elles sont affichées pendant huit (08) jours pour permettre aux citoyens, se sentant lésés, d'introduire un recours auprès de la commission de wilaya.

La commission de recours, présidée par le président de l'Assemblée Populaires de Wilaya, doit se prononcer dans un délai n'excédant pas quinze (15) jours.

Également, compte tenu des retards enregistrés aussi bien par les commissions communales que par les commissions de recours et qui souvent ont dépassé l'année, des dispositions réglementaires ont été mises en place par le décret n° 76-2000 en instituant une commission de Daïra, présidée par le chef de Daïra.

II.1.3- Textes officiels :

- 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.
- Arrêté n°07/SPM de 21/02/1998 fixant les critères et le barème de cotation pour l'accès au logement public à caractère social.

II.2- le logement social participatif - ou le logement aidé - :

« Vers le logement promotionnel a caractère social »

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'état, destinée à dynamiser et encourager l'accession à la propriété ; cette formule vient en seconde position après « la location en vente » en terme d'avantage (2).

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

II.2.1- Qu'est ce que le logement social participatif « LSP » :

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

L'offre de logement aidé vise à prendre en charge essentiellement la demande de logement émanant des catégories à revenus intermédiaires qui, sans cette aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement (8).

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.

II.2.2 - Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » :

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » sont initiés selon trois formules (9) :

- 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 (10) :

- 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 du logement et des équipements publics « DLEP ». 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 voies 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.GC.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 leur 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 à 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 postulant 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 Wilayate, pour être répartis entre les A.P.C et qui sont régis par les dispositions de l'arrêté interministérielle du 15 novembre 2000.

II.2.3- 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- Conditions d'éligibilité :

L'aide à l'accession à la propriété est consentie à toute personne :

- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'Etat destinée au logement,
- ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation,
- justifiant d'un revenu mensuel inférieur à cinq (05) fois le SNMG,
- Dont le coût de réalisation de son logement n'est pas supérieur à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide financière.

B- On quoi consiste l'aide ?

L'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété «LAAP» : est régie par L'arrêté interministériel du 09 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 Novembre 2000, est destinée aux citoyens à revenus intermédiaires, désireux :

- D'acquérir un logement neuf.
- De construire un logement à usage familial.

L'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété est une aide non remboursable. Elle est octroyée :

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

C- 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 :

CATEGORIES	REVENUS (DA)	MONTANT 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

N.B : selon la nouvelle grille de salaire, les montants de l'aide vont augmenter.

II.2.4- 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- le logement location en vente : « une formule sans avenir »

L'autre formule sur laquelle se fondait la politique du gouvernement, à partir des années 1970, en matière d'habitat concerne la – « location –vente » ; en application des dispositions du décret N° 73-82 du 05-06-1973.

La nouvelle formule concernant la location vente avait commencé à se concrétiser à partir de l'année 1997 ; le décret exécutif N°01-105 du 23 avril 2001, fixe les conditions et les modalités d'acquisition « voir annexe03 ».

En centrant son action sur les formules de « location-vente » et sur « l'aide à l'accession à la propriété » A.A.P-, une nouvelle orientation à la politique nationale du logement se mettait en place ; c'est une formule qui sied parfaitement à ce type de demande, et la preuve fut largement fournie par l'engouement sans précédent pour les opérations initiées par « l'agence pour la promotion et le développement du logement » - A.A.D.L – qui fut sur le point de concrétiser tous ses programmes de logements destinés à la vente ; cette agence fut chargée de piloter la logistique concernant les opérations de réalisation de logements sous la formule « location- vente » elle approuve les dossiers, effectue les logements et suit leur réalisation(2).

II.3.1- Qu'est ce que le logement location & vente :

Ce type de logement constitue un nouveau segment d'offre de logements, institué à la faveur du Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

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 (8).

Ce type de logement est destiné aux couches moyennes de la population, dont le niveau de revenus ne dépasse pas cinq (5) fois le SNMG. 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).

Ce type de logement se caractérise par:

- Chaque programme de location-vente se compose de 50 % de F3 et 50 % de F4.
- Les surfaces des logements sont fixées à 70 m² pour le F3 et 85 m² pour le F4.

II.3.2- Conditions d'éligibilité

La location-vente est consentie à toute personne ne possédant pas 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, justifiant d'un revenu n'excédant pas cinq (5) fois le SNMG (soit 40.000 DA/mois).

II.3.3- Modalités d'accession au logement location & vente :

La demande d'acquisition d'un logement en location-vente est formulée, de manière individuelle, auprès de l'A.A.D.L (Agence pour l'Amélioration et le Développement du logement), sur la base d'un formulaire type.

Le postulant est tenu de s'acquitter d'un apport initial de 25 % minimum du prix du logement. Le reste sera réglé par mensualités, sur une période n'excédant pas 20 ans.

II.3.4- Textes officiels :

- Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.
- Décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 portant statut de la CNL, modifié et complété par le décret exécutif N° 94-111 du 18 mai 1994.
- 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.4- logement promotionnel, vers un logement de qualité :

Le logement promotionnel est une formule qui permet l'accès à la propriété, il est défini par sa destination, son mode de financement, ses prescriptions techniques.

L'un de ses objectifs consistait à construire des logements répondant, selon une logique de qualité et de prix.

La loi du 26 Novembre 1986, relative la promotion immobilière publique marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales (11).

A partir de 1986, la production du logement promotionnel fait appel à des nouvelles formules ; de nouvelles ressources sont mises en places par les pouvoirs publics.

Devant l'ampleur des besoins et la complexité des paramètres relatifs au niveau de l'épargne, au coût de la construction, il fut envisagé à moyen terme de réaliser plus de logement promotionnels. Cette initiative aurait l'avantage d'augmenter sensiblement le nombre de logements disponibles sur le marché.

II.4.1- Qu'est ce que le logement promotionnel ?

Selon les textes juridiques, on peut définir la promotion immobilière comme suit (8) :

- La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national.
- Elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation.
- Les immeubles ou ensembles d'immeubles construits dans ce cadre peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location.

Ce type de logement se caractérise par:

- Les opérations de promotion immobilière doivent favoriser l'habitat de type collectif et semi collectif, particulièrement en milieu urbain.
- Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.

II.4.2- Qu'est ce que un promoteur immobilier?

Selon les textes juridiques, on considère comme promoteur immobilier : toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées par l'article N°02 et 03 du Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

A cet effet, le promoteur immobilier est la personne ou la société qui a l'initiative de la construction et en assure l'étude, le suivi des immeubles destinés à la vente ou à la location (12).

II.4.3- Obligation du promoteur immobilier :

A- Les obligations du promoteur :

Le promoteur immobilier est soumis à une ensemble d'obligation comme suit :

* Obligations contractuelles : nées du contrat du promotion immobilière et comprennent le prix, le modèle de construction, les échéances de paiement, les délais de réalisation....etc.

* Obligations de droit commun : ce sont les obligations au quelles est soumis le promoteur du fait d'obligation liée à la vente « garantie des vices cachés après la livraison ».

* Obligations particulières : sont l'obligation de souscrire une assurance garantie et l'obligation d'assurance promoteur. Elles sont fixées par le Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière

B- les garanties de l'acquéreur :

Le promoteur immobilier est soumis envers l'acquéreur à des garanties qui sont :

* garanties du droit commun : ce sont celles découlant en générale du contrat de vente, celles du contrat d'entreprise, dont notamment la garantie décennale.

* garanties particulières : ce sont les garanties prévues par le Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, qui confère à l'acquéreur un privilège de premier rang.

II.4.4- Déroulement d'une opération de la promotion immobilière :

Il est nécessaire de montrer les différentes phases, par lesquelles un projet de la promotion immobilière passe (11) :

1- Elaboration du projet : cette phase passe par deux étapes principales :

Etude architecturale et technique : établie par un architecte agréé. Elle doit être sanctionnée par des demandes d'obtention des autorisations administratives préalables « tel que le permis de construire....etc ».

Etude économique et financière : cette étude élaborée à l'initiative du promoteur, et vise deux volet : évaluation du projet et le financement de l'opération.

2- les autorisations administratives préalables :

La promotion immobilière est soumise aux règles générales de la construction en matière d'autorisation administratives préalables « tel que le permis de construire...etc ». L'obtention des autorisations administratives préalables est une condition *sine qua non* à toute opération des immeubles réalisés dans le cadre de la promotion immobilière..

3- procédure de commercialisation :

A- La vente sur plan :

La vente sur plan « par abréviation VSP » est un mode de vente introduit par le Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, qui stipule en son article 09 que :

« Sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes, telles que prévues par les articles 10, 11, 17 et 18 du décret ci-dessus ; **un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur, un immeuble ou fraction d'immeuble avant achèvement** ». Dans ce cas, la transaction est formalisée par un contrat de vente sur plan (13).

Quel est l'intérêt pour un promoteur de faire de la vente sur plan ?

La vente sur plan confère au promoteur immobilier plusieurs avantages dont :

- L'assurance que le bien qu'il va réaliser trouve preneur.

- La possibilité d'utiliser l'argent de l'acquéreur « qui est le produit de vente » pour la réalisation du bien en question, ce qui réduit le recours au crédit bancaire, et par voie de conséquence, le prix de vente.

Quel est l'intérêt de la vente sur plan pour l'acquéreur?

La vente sur plan donne à l'acquéreur la possibilité de :

- Personnaliser le bien qu'il veut acquérir et de le réceptionner à une date donnée.
- Rassembler petit à petit les montants nécessaires.
- Avoir l'assurance que les paiements effectués sont garantis.

Quelles sont les dispositions obligatoires que doit comprendre un contrat de V.S.P?

Le contrat de vente sur plans, doit comporter, outre les formules habituelles :

- Les éléments justificatifs de l'obtention des autorisations de construire prévues par la réglementation en vigueur.
- La description et la consistance de l'immeuble ou fraction d'immeuble vendue.
- Les délais prévisionnels de livraison.
- Le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle.
- Les conditions et les modalités de paiement.
- La nature des garanties légales, garanties de bonnes fines et autres garanties données par le promoteur à l'acquéreur ; en contrepartie des avances, acomptes et paiements fractionnés, prévus au contrat et à l'appui des autres engagements contractuels.

B- Les garanties et assurances :

Qu'est ce que l'attestation de garantie ?

L'attestation de garantie est une assurance obligatoire qui est prise par le promoteur immobilier auprès du fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (13).

Elle a été instaurée par l'article 11 du Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat « V.S.P ». Cette assurance garantit à l'acquéreur le remboursement des paiements qu'il aura effectués au promoteur, dans le cas d'insolvabilité de ce dernier.

Veillez également à ce que les risques non couverts par l'attestation de garantie, délivrée par le F.G.C.M.P.I ; soient couverts par des garanties prises par ailleurs, notamment :

- L'assurance décennale prévue par le code civil.
- L'assurance tout risques chantier prévue par la loi sur les assurances.

4- lancement de l'opération de réalisation :

Le promoteur étant lié pour la réalisation par deux contrats

- 1- le contrat de maîtrise d'œuvre : entre le promoteur et l'architecte agréé, et qui stipule la conception du projet et le suivi de l'exécution.
- 2- Le contrat d'entreprise : entre le promoteur et l'entreprise, et qui stipule la réalisation des ouvrages.

5- réception, formalisation de la vente, acquisition :

L'acquisition définitive et transfert de propriété se fait lors de la réception (prise en possession définitive) par l'acquéreur de l'immeuble qu'il a acquis par un contrat de vente sur plan.

Elle est subordonnée aux certificats de conformité et l'assurance décennale, qui sont subordonnées à la main levée du contrôle technique de la construction (C.T.C)

II.4.5- Textes officiels :

- Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- 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.
- Décret exécutif n° 97-406 du 03 Novembre 1997 portant la création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- 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.

Partie 01:
**MECANISME DE PRODUCTION
DU LOGEMENT COLLECTIF
EN ALGERIE .**



**MODE DE FINANCEMENT
DU LOGEMENT EN ALGERIE**



CHAPITRE III

Chapitre III : MODE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT EN ALGÉRIE

III.1- Financement du logement en Algérie :

Le financement de l'habitat en Algérie est l'un des domaines qui devra certainement connaître des aménagements en liaison avec la nature de la conjoncture économique qui prévaut actuellement dans notre pays.

Il faut rappeler que depuis plus de trois décennies d'énormes efforts ont été consentis par les pouvoirs publics pour l'amélioration de la situation de l'habitat. Ces efforts qui ont touchés tous les aspects de la construction, ont été particulièrement importants dans le domaine du financement.

Le financement de l'habitat en Algérie est passé du système monopoliste de l'état au système du marché libre. C'est le passage du financement exclusif du trésor public aux procédures de financement qui répartissent les capitaux sur les diverses catégories de logements, prises en charges par les différents promoteurs et destinés à différents usagers.

Les banques et les caisses, les institutions de maîtrise d'ouvrage, les collectivités locales et les organismes publics sont les garant du financement du logement de toutes catégories ; aidé par la contribution des ménages solvables qui participent à travers le loyer, le vent et l'épargne.

III.1.1- Aperçu sur le financement du logement en Algérie :

La question du financement du logement et l'ensemble des réflexions qui ont été produites avant, ont été au logement social « c'était le seul produit ».

Cette focalisation sur le logement social a présenté plusieurs inconvénients majeurs dont notamment (14) :

- La concentration de tous les efforts financiers publics sur un seul segment de l'offre de logements.
- Des engagements financiers de l'Etat extrêmement importants.
- L'absence de ciblage dans les catégories sociales éligibles au logement dit social
- La réduction de la question de l'habitat (cadre de vie) à la question de la construction de logements.
- L'inadéquation des résultats par rapport aux efforts consentis.

- Le logement considéré constitutionnellement jusqu'en 1976 comme un droit a abouti à considérer l'Etat comme le seul agent responsable de la production du logement et donc par voie de conséquence de son financement.
- Les différents modes de financement développés depuis plus de deux décennies montrent la prééminence du financement publique, budgétisé, rejetant toute participation du citoyen, allant jusqu'à forger chez lui une mentalité d'assisté.

Le logement collectif a été financé jusqu'en 1990 sur concours temporaires du Trésor à des conditions financières extrêmement basses, 1 % sur 40 ans.

A partir de 1990 suite aux difficultés de financer encore le logement social urbain sur son budget, l'Etat se désengage de ce dernier ; la CNEP assure la relève, avec de nouvelles conditions : elle prend en charge le financement à un taux d'intérêt de 6 % puis de 15% à compter de 1994 ; sur ces taux, seul 1% est facturé aux emprunteurs et l'Etat supporte la différence soit 5% de 1990 à 1993 et 14% depuis 1994, sur une période variant de 25 à 30 ans .

Néanmoins, l'Etat ne se désintéresse pas du financement de logements, puisque même s'il ne finance plus directement la construction, il a mis en place un nouveau système qui doit aider les couches sociales les plus défavorisées à travers la CNL par 3 moyens :

- Une aide financière qui n'est pas un don en numéraires mais une diminution de la somme à rembourser à la CNEP après le prêt accordé.
- Une durée de prêt allongée à 40 ans.
- Une bonification des taux d'intérêts.

La concentration de tous les efforts financiers publics sur un seul segment de l'offre a eu pour conséquence de reléguer au second plan voire même de décourager les autres formes de promotion toutes aussi porteuses.

L'absence de ciblage de l'intervention étatique a abouti à consentir des efforts financiers extrêmement importants qui n'ont jamais été évalués. En effet il a été constaté une tendance fâcheuse dans les diverses évaluations financières, qui consiste à ne prendre en considération que les coûts directs sans évaluer les impacts très lourds des bonifications des taux d'intérêt, les abattements sur les prix des terrains.

Enfin le citoyen qui s'est installé dans une situation d'assisté quelque soit son revenu n'a pas été sollicité pour participer activement au financement du logement. Il a, dans bien des cas et en raison du non ciblage de l'intervention étatique, acquis des comportements de rentiers; le logement qui ne coûte rien est revendu à des fins spéculatives; enfin l'acquisition a été privilégiée au mode locatif rendant ou obligeant les citoyens à devenir acquéreurs de logement et non locataires.

III.1.2- Les éléments d'une nouvelle politique de financement :

Un certain nombre de principes doivent sous-tendre la stratégie en matière de financement :

- L'intervention étatique directe doit cibler les ménages les plus démunis et doit être modulée aux capacités réelles de financement sur budget public.
- Des mécanismes de financement et d'aides explicites aux ménages sont à mettre en place pour répondre aux différents segments de l'offre et de la demande. Ils ne doivent pas privilégier exclusivement les ménages les plus démunis mais répondre à des catégories de plus en plus variées notamment celles à salaires et revenus intermédiaires (employés et fonctionnaires).
- Toute aide ou contribution financière aux ménages doit être explicite et transparente. Cela devra signifier que tout produit à un prix réel ; l'aide consistera à rendre solvable le ménage pour payer le loyer réel ou acquérir le logement au prix de revient.
- La mobilisation de toutes formes de ressources doit être recherchée. Actuellement de nombreuses sources de financement ne sont pas ou sont sous utilisées (mutuelles sociales, caisses d'assurances, emprunt national.).
- le système de financement doit être élaboré de telle sorte à permettre la prise en charge intégrée des diverses composantes de l'habitat : études, viabilisation, équipement, logement, foncier.
- Enfin la mobilisation des capacités financières privées, notamment pour la promotion immobilière doit être recherchée et encouragée par tous les moyens.

A- La promotion immobilière à partir de l'année 1990 :

L'année 1990, apportait un changement notoire, dans la débudgétisation de l'état et le financement de l'habitat intégralement par les ressources d'épargne drainées par la CNEP (15).

Pour l'année 1990 et 1991 les modalités de financement sur fonds propres de la CNEP ont été comme suit :

- Habitat traditionnel O.P.G.I et entreprises publiques : durée 30ans dont 4 ans de différé ; taux 1% l'an « bonification trésor 5%, taux directeur 6% »
- Habitat préfabriqué O.P.G.I et entreprises publiques : durée 20ans dont 3 ans de différé ; taux 2.5% l'an « bonification trésor 3.5%, taux directeur 6% »

Le trésor public offrait une garantie à la C.NE.P pour les crédits accordés aux promoteurs publics opérant dans la construction du logement social « lettre N°106 du 4 mai 1991 de la direction centrale du trésor ».

Des procédures particulières étaient appliquées, telle que :

✓ La promotion immobilière du 01/03/1993 :

Par le décret législatif N° 93-03 du 1^{er} mars 1993, les décideurs voulaient élargir le champ d'action de la promotion immobilière et donner la chance à chacun de participer à la construction du logement. Ce décret abrogeait la loi du 4 mars 1986 pour apporter les rectifications suivantes :

- La loi 1993 visait les logements et locaux commerciaux contrairement à la loi 1986, qui concernait essentiellement le local d'habitation.
- Cette nouvelle ouvrait droit à toute personne physique ou morale à participer à la promotion immobilière alors que l'ancienne la conservait aux organismes statutairement habilités.
- L'ancienne loi exigeait au « souscripteur », terme remplacé par « le promoteur » dans la nouvelle, un fond propre et des moyens techniques, chose inexistante dans la nouvelle loi.
- Le décret qui véhicule cette procédure fondait des règles sur l'administration de la copropriété et sur les relations entre promoteur et acquéreur et entre bailleur et locataire, conditions non contenues dans l'ancienne loi.

B- La Caisse National du Logement C.N.L finance le logement :

La Caisse National du Logement « C.N.L » est un établissement public à caractère industriel et commercial, créée par le décret exécutif N°91-144 du 12 Mai 1991 et placé sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (16).

Une partie du patrimoine de la CNEP était dévolue à la CNL ainsi que les moyens et les activités y afférent.

La CNL est, de ce fait, subordonnée à la CNEP dans ses droits et obligations afférentes au patrimoine transféré.

La tutelle de la CNL était passé du ministère chargé des finances « comme le précisait le décret exécutif N°91-145 du 12 mai 1991 portant statue de la Caisse National du Logement », au ministère de l'habitat et de l'urbanisme « comme l'indiquait le décret exécutif N°94-111 du 18 mai 1994 modifiant et complétant le décret exécutif N°91-145 du 12 mai 1991 »

▼ Ses missions :

La CNL a pour missions principales de :

- Ø Gérer les aides et contributions de l'état en faveur de l'habitat, notamment en matière de promotion du logement à caractère social, de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti.

- Ø Promouvoir toutes formes de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social par la recherche et la mobilisation de ressources de financement autre que budgétaires.

- Ø De réaliser toutes études enquêtes et recherches liées à l'habitat, apporter son expertise aux institutions publiques et organismes concernés et favoriser les actions d'information et d'échanges d'expériences pour la promotion et le développement de l'habitat.

▼ Les programmes d'interventions :

La CNL assure ses missions au travers des dispositifs d'octroi des aides à la pierre et des aides à la personne dans le domaine du logement.

Elle gère pour le compte de l'état, et en relation avec les collectivités locale, les maîtres d'ouvrages, les promoteurs immobiliers, les bénéficiaires des aides personnalisées, les financements publics mobilisés annuellement au profit des programmes de :

- Ø Logements sociaux locatifs, destinés aux citoyens aux revenus les plus faibles.
- Ø Logements sociaux participatifs « LSP » en accession aidé à la propriété, qui s'adressent aux ménages aux revenus intermédiaires (n'excédant pas cinq fois le SNMG).
- Ø Logements destinés à la location –vente.
- Ø Logement rural.
- Ø Résorption de l'habitat précaire et réhabilitation du cadre bâti.
- Ø Logements promotionnels aidés dans le cadre du dispositif mis en œuvre avec les banques et qui consiste à octroyer les aides de l'état au profit des bénéficiaires des crédits pour l'accession à un logement neuf.
- Ø Logements promotionnels aidés dans le cadre d'un nouveau dispositif « à partir de 2006 » qui consiste à octroyer directement les aides de l'état au profit des postulants éligibles disposant de ressources financières suffisantes pour acquérir un logement neuf « sans recours au crédit bancaire ».

III.2- La CNL finance le logement collectif en Algérie :

III.2.1- Le financement des programmes de logements sociaux locatifs :

En application des décisions arrêtées lors des conseils interministérielle du : « 15 Février 1998 et 17 Mai 1998 », matérialisées par un cahier des charges conclu entre le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme « MHU » et la Caisse Nationale du Logement « CNL » en date du 04 Juillet 1998, la CNL a été chargée de gérer pour le compte de l'état le financement de l'ensemble des programmes de logements sociaux locatifs, réalisés par les O.P.G.I.(17)

A- Aperçus sur les conditions des financements spécifiques :

Le « logement social locatif » appelé communément « logement social » est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs uniques étaient des organismes publics les- O.P.G.I- « offices de promotion et de gestion immobilière » ; il était financé sur concours du trésor public, c'est-à-dire par l'état, à long terme et à un taux d'intérêt préférentiel ; le financement du « logement social locatif » a connu plusieurs étapes :

✓ **De 1970 à 1973** : 50% du montant de l'investissement est constitué par un prêt auprès du trésor public au taux de 1% avec une durée d'amortissement de 30 ans ; les 50% du montant complémentaire sont prêtés par la C.N.E.P au taux de 4,75% avec une durée d'amortissement de 20 ans.

✓ **De 1973 à 1975** : 75 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt consenti auprès du trésor public, au taux d'intérêt de 1% amortissable sur une période de 40 ans ; les 25% du montant complémentaire, sont financés par la C.N.E.P au taux de 4,75% et amortissables sur une période de 20 ans.

✓ **De 1979 à 1996** : les programmes sont financés à 100% par un prêt consenti auprès du trésor public au taux de 1% et une durée d'amortissement de 40 ans avec un différé de 4 ans et la suppression des intérêts intercalaires ; de 1990 à 1995, la dévaluation du dinar obligea les pouvoirs publics à varier le taux d'intérêt entre 6% et 15%.

✓ **Le programme en cours de réalisation au 31/12/1996 :**

Le financement de l'ensemble des opérations de l'habitat social locatif est assuré par la C.N.E.P, désignée en qualité de comptable payeur par les pouvoirs publics jusqu'à l'achèvement de ces programmes.

Les fonds utilisés à ce titre par la CNEP, sont mis à sa disposition par la CNL, en fonction des besoins qu'elle aura exprimés et suivant la procédure définie à cet effet.

✓ **Le programme de l'année 1997 :**

L'inscription de ce programme à d'abord fait l'objet de convention passées entre les offices, maîtres d'ouvrage délégués, maître d'ouvrage principal et le ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

A ce titre le ministère a procédé au versement de la première tranche « 30% du coût prévisionnel du programme », aux comptes respectifs des O.P.G.I ouverts auprès des agences C.N.E.P locales.

Cependant, en application des mesures portées dans le cahier des charges daté du 04/04/1998, il a été décidé de confier à la C.N.L le financement de ce programme suivant les conditions et les modalités définies par la note N° 09/DG/98 du 30/09/1998.

En application de ces mesures, la C.N.L alimente par tranches successives les comptes des offices ouverts auprès des agences C.N.E.P qui exécutent les ordres de paiement émis par les offices sur présentation des pièces justificatives.

Le suivi du financement et les contrôles à posteriori des paiements, relèvent de la compétence exclusive des services de la direction du logement locatif, en relation directe avec les O.P.G.I.

✓ Le programme de l'année 1998 et suivant:

Contrairement aux deux précédents programmes « cités ci-dessus », la gestion du financement des programmes inscrits à partir de 1998 est assurée dans l'ensemble de ses phases directement par la C.N.L, conformément aux différents textes constituant la procédure PGA/05/A/DLL qui se substitue à l'instruction N°10/DG/du 21/10/1998.

B- Démarche relative à la gestion du financement des programmes neufs de logements sociaux locatifs :

Les différents aspects de la gestion du financement des programmes de logement sociaux locatifs se présente comme suit (17) :

1. Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme notifie la répartition des programmes par wilaya.
2. La CNL établit les conventions cadre de financement et les signe avec les OPGI.
3. Les OPGI élaborent et introduisent les fiches techniques du projet.
4. La CNL constitue les dossiers de base.
5. La CNL réceptionne et vérifie les titres de paiement « situation de travaux, factures, quittances et notes d'honoraires ».
6. La CNL exécute les titres de paiements.
7. Les programmes neufs de logements publics sociaux locatifs sont financés à 100% par la CNL

✓ Le paiement des situations des travaux

Pour permettre la réalisation des projets dans les meilleures conditions, la CNL s'est fixé pour le règlement des situations des travaux, un délai qui n'excède pas quinze (15) jours à compter de la date de leur réception.

III.2.2- Le financement des programmes de logements sociaux participatif :

Le financement s'effectuera comme suit:

- L'apport initial de chaque bénéficiaire qui couvrira 30% du montant du programme, il est effectué généralement en deux tranches.
- L'aide de l'état, qui couvrira 30% du montant du programme, par la CNL.
- Le reste du montant se fera en crédit bancaire.

Modalité de Versement de L'aide :

Le versement de l'aide s'effectue différemment selon qu'il s'agit (16):

▼ De la vente d'un logement sur plan :

Le versement de l'aide est effectué en quatre tranches en fonction d'avancement des travaux attesté par le Directeur du Logement et des Equipements publics « DLEP », au choix du promoteur selon deux « 02 » variantes :

Variante 01 :

- 30% à l'achèvement des fondations de tout le projet.
- 40% à l'achèvement du gros œuvre de tout le projet.
- 20% à l'achèvement des corps d'état secondaires « CES ».
- 10% à la signature du procès verbal de prise de possession.

Variante 01 :

- 30% lorsque le taux moyen des travaux atteint 10%.
- 40% lorsque le taux moyen des travaux atteint 60%.
- 20% lorsque le taux moyen des travaux atteint 100%.
- 10% à la signature du procès verbal de prise de possession.

▼ De la vente d'un logement fini :

Le versement de l'aide est effectué par la CNL en une tranche unique, à l'achèvement des travaux.

III.2.3- Le financement des programmes de logements destinés à la location en vente :

A- Modalité de financement :

La réalisation de programme de logements destinés à la location vente est financée sur concours apportés par l'état sous forme d'avances remboursables et un apport complémentaire de l'acquéreur.

Le financement s'effectuera par la caisse nationale du logement CNL, à partir de deux sources de financement (3):

- 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.

L'apport initial de chaque bénéficiaire sera versé directement à la CNL, sur la base d'ordre de versement établis par l'A.A.D.L pour chaque bénéficiaire.

Le paiement est échelonné comme suit :

- 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition.
- 5% à la remise des clefs.
- 5% durant l'année qui suit la date de la remise des clefs.
- 5% durant l'année qui suit la date de versement de la dernière tranche de l'apport initial.

B- Obligation et rémunération de la CNL :

La CNL a en charge la mobilisation des ressources nécessaires à la couverture financière du programme. Elle s'engage au paiement des factures, notes d'honoraires, ainsi que toutes les dépenses relatives à la réalisation du programme.

En contrepartie des missions mises à sa charge, la CNL percevra une rémunération dont le montant global et forfaitaire est fixé à un demi pour cent « 5% » du montant globale du programme.

C- Obligation et rémunération de l'A.A.D.L :

La gestion financière, comptable et les aspects techniques du projet ainsi que le contrôle des travaux sont à la charge de l'AADL.

Pour cette mission, elle percevra des honoraires dont le montant global et forfaitaire est fixé à trois pour cent « 3% » du montant global du programme.

III.3- le financement du logement promotionnel.

A partir de 1979, à la suite de la tenue de la 2^{ème} session du comité central du parti, des mesures importantes avaient été prises dans le cadre de la résolution de la crise de l'habitat ; la formule du « logement promotionnel » était destinée à diminuer la tension autour du « logement social locatif » ; elle permettait aux ménages, pourvus de moyens limités, d'accéder, grâce à des facilités, à des aides de la part de l'état, au logement (2).

Les programmes d'habitat promotionnels étaient, depuis l'année 1979, financés par la C.N.E.P ; le montant du prêt était fixé à 50% du coût du projet avec un taux d'intérêt de 3,5% par ans, étalés sur une période de remboursement de 25 ans et un différé de 3 ans.

La loi du 26 novembre 1986, relative à la promotion immobilière publique marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales.

Aujourd'hui, le schéma de financement de la promotion immobilière, est basé sur la contribution :

- Ø Du promoteur par la mobilisation de son autofinancement.
- Ø Des acquéreurs par la mobilisation de leurs apports personnels.
- Ø Des crédits bancaires.

III.3.1- la promotion immobilière publique.

Les principaux opérateurs de la promotion immobilière publique sont :

✓ Les E.P.L.F entreprises de promotion du logement familial ;

Elles sont chargées de réaliser des logements de standing amélioré ; ces logements sont destinés à satisfaire les besoins des postulants à l'accession à la propriété ; cette accession s'effectue, soit, sous la forme d'un contrat de vente d'un logement achevé, soit d'un contrat de réservation d'un logement à construire conformément à un plan choisi.

✓ Les O.P.G.I office de promotion et de gestion immobilière ;

A partir de 1985, les statuts de ces organismes avaient fait l'objet d'une refonte ; leurs nouveaux objectifs consistaient à doter les collectivités locales des instruments de promotion et de gestion immobilière ; ils sont devenus des établissements locaux à caractère économique ; ils sont dotés de nouveaux moyens qui leur permettent d'assurer leur nouvelle mission de maître de l'ouvrage ; ils conservent leur ancienne mission ; celle-ci est destinée à assurer la préservation du patrimoine immobilier.

✓ Les collectivités locales :

L'état accorde une place importante aux collectivités locales afin qu'elles développent et organisent la promotion immobilière ; le financement de ces logements s'effectue par les budgets des collectivités locales, les fonds d'épargne déposés au niveau de la C.N.E.P et dans les banques ; l'apport des candidats à l'accession.

II.3.2- la promotion immobilière privée

La promotion immobilière privée avait pour objectifs de donner une dynamique nouvelle au secteur de la construction et de soulager un secteur public en difficulté ; en effet, celui-ci ne pouvait répondre de manière concrète à la très forte demande en logements sociaux ; malheureusement cette dynamique avait pris une orientation différente de celle qui était prévue par ses initiateurs ; en effet, alors que la demande était dirigée vers les logements de la catégorie dite « sociale », la production immobilière privée s'était préoccupée des logements de la catégorie « grand standing » avec une forte proportion de logements « individuels » ; le décalage entre l'offre et la demande n'aura pas été modifié de manière sensible.

Durant de nombreuses années, le logement promotionnel était initié uniquement par des organismes publics ; seuls, les collectivités locales, les administrations avaient la possibilité d'initier les programmes de logements promotionnels au profit de leurs administrés.

Ainsi, le citoyen désireux d'acquérir un logement dans le cadre de la promotion immobilière et disposant de moyens suffisants, pourra trouver une réponse à ses préoccupations, des lors que les principes et les garanties relatives à l'accession à la propriété du logement sont arrêtées.

L'objectif du législateur vise l'intégration de l'épargne privée dans l'effort national de construction des logements ; un ensemble de mesures incitatives sont prévues dans ce sens ; d'autres mesures sont destinées à décourager la spéculation.

Les principales mesures d'incitation concernent :

- la possibilité d'acquérir des terrains auprès des communes.
- l'octroi de crédit bancaire jusqu'à hauteur de 50% du montant de l'opération au maximum, le minimum étant fixé à 30 %.
- L'institution d'un impôt unique favorable – 25% sur le B.I.C.
- La levée de l'incompatibilité relative au cumul d'activités en matière immobilière.

CONCLUSION :

L'évolution historique du marché immobilier national se caractérise par deux phases essentielles :

A- De 1967 à 1987 : durant cette période, le marché immobilier, si cette expression peut être utilisée, se caractérisait par :

- Ø Une situation monopoliste de l'état sur le marché, en sa qualité « d'offreur unique » de logement.
- Ø Une prédominance du programme locatif public, voie privilégiée d'accès au logement.
- Ø Une fermeture légale de l'accès au marché immobilier au secteur privé.

Cette situation, sous tendue par une conception égalitariste du droit au logement consacrée par une disposition constitutionnelle, a fortement contribué à la contraction de l'offre de logement, malgré l'importance des ressources budgétaires consacrées à la réalisation des logements.

B- De 1987 à nos jour : devant l'inefficacité de la politique menée et la réduction des capacités financières de l'état, ainsi que les immenses besoins en matière du logement. Il était devenu évident que l'état ne pouvait plus et ne devait plus, être le seul offreur sur le marché du logement, et que ce dernier devait s'ouvrir à l'initiative privée.

Dans cette nouvelle politique, les pouvoirs publics limitent leur intervention à la régulation du marché et au soutien financier des ménages à revenus faibles et intermédiaires. C'est dans cet esprit, qui à été mis en place un cadre juridique, institutionnel et financier.

D'après notre étude, nous avons constaté que ce nouveau cadre vise des objectifs :

- Ø Encourager des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements en quantité, pour répondre à une demande sans cesse croissante.
- Ø Faire participer le citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne « le cas du L.S.P et la location en vente ».
- Ø Insérer le logement dans le cadre du financement bancaire de l'économie.

Cependant, dans la mise en œuvre des dispositions de cette nouvelle politique, l'état n'a pas pris en considération la notion de la qualité architecturale « qualité de surface, type de matériaux, typologie du logement, esthétique « traitement des façades »...etc.

Ce qui nous mènent à dire, que cette évolution dans le secteur du logement se base surtout sur le cadre juridique et financier, elle ne touche pas le cadre technique et architectural.

REFERENCES :

- (01) – BAHLOULI .M, 2000 : « Politique de l’habitat et processus de financement du logement social en Algérie ». Magistère. Urbanisme. EPAU.
- (02) – AMRAN .M, 2007 : « le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de constantine.
- (03) – MAGHRAOUI .N, 2004 : « Quel habitat pour l’Algérie ».thèse de doctorat. Architecture-urbanisme. Université de constantine.
- (04) – Rapport sur le logement social. IV session plénière : Octobre1995.
- (05) – Instruction ministérielle Août 1999.
- (06) – Article du journal « El Waten ». Édition 16 Mai 2005.
- (07) – Le bulletin de l’habitat .MHU. N°01-octobre 2006.
- (08) – www.mhu.gov.dz.
- (09) – Document CNL-MHU.
- (10) – « procédure de gestion des projets de logements sociaux participatif inities par les promoteurs immobiliers ».MHU-CNL-2003. Réf : PGA/03/A/DAAP.
- (11) – CHOUGUIAT .A, 2001 : « Etude des mécanisme de production de logement en Algérie». Magister. Urbanisme. Université de constantine.
- (12) – Cnep -news : « la CNEP Banque... une solution de financement adaptée à tous vos projets immobiliers ». Numéro spécial.
- (13) – « Guide a l’usage des acquéreurs».MHU. Fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière. 1^{ère} édition 2000.
- (14) – Etude préliminaire au Rapport sur le logement social suivie de quelques recommandations. Elaborée par la Commission Population et Besoins Sociaux (CP.BS) - CNES - Mars 1995.
- (15) – Recueil de textes relatifs a la promotion immobilière. CNL-F.G.C.M.P.I. avril 2003.
- (16) – www.cnl.gov.dz.
- (17) – « procédure relative à la gestion du financement des programmes de logements publics sociaux locatifs ».MHU-CNL-2003. Réf : PGA/05/A/DLL.
- (18) – www.cnes.dz.
- (19) – Politique de l’Habitat : Bilan et Perspectives. Ministère de l’Habitat - Mars 2006.
- (20) – AOURRA .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de constantine.

Partie 02:

**CONCEPTION DE L'ESPACE DU
LOGEMENT COLLECTIF A TRAVERS LE
CAS DE GUELMA.**



**PRESCRIPTIONS GENERALES
D'UN LOGEMET PROMOTIONNEL
"UN LOGEMENT CHERE, SANS QUALITE"**



CHAPITRE VII

INTRODUCTION

Le logement social locatif, social participatif et logement promotionnel sont des types d'habitat qui, dans leur concrétisation obéissent à un processus particulier. De ce fait, dans cette partie nous voulons examiner, à travers des cas d'étude réalisés, les différents types de logement « LSL, LSP, promotionnel ».

D'abord, on a choisis pour notre cas d'étude le site du « POS SUD », situé dans la ville de Guelma, Ce terrain se caractérise par :

- La présence des éléments fortement structurant tel que : le stade omnisport, la cité frère Rahabi...etc.
- Il répond à une partie des besoins de la ville en matière d'habitat.
- Il englobe tous les programmes de différents modes de production tel que « L.S.L, L.S.P, promotion public...etc »
- Il fait l'extension de la ville de Guelma vers le Nord- Nord-Est; ainsi que c'est un contre poids à la centralité originelle du tissu colonial.

Ensuite, nous avons procédé à une prescription générale « présentation du projet, ces acteur, le cahier des charges, aspect architecturale, aspect technique, le coût », pour chaque type de logement.

Dans cette partie, nous nous sommes basés sur un travail d'enquête sur terrain, dans le but de recenser le maximum d'informations ; pour pouvoir connaître les contraintes qui influent sur l'uniformité de la qualité architecturale

Partie 02:

**CONCEPTION DE L'ESPACE DU
LOGEMENT COLLECTIF A TRAVERS LE
CAS DE GUELMA.**



**PRESCRIPTIONS GENERALES
D'UN LOGEMET SOCIAL LOCATIF**



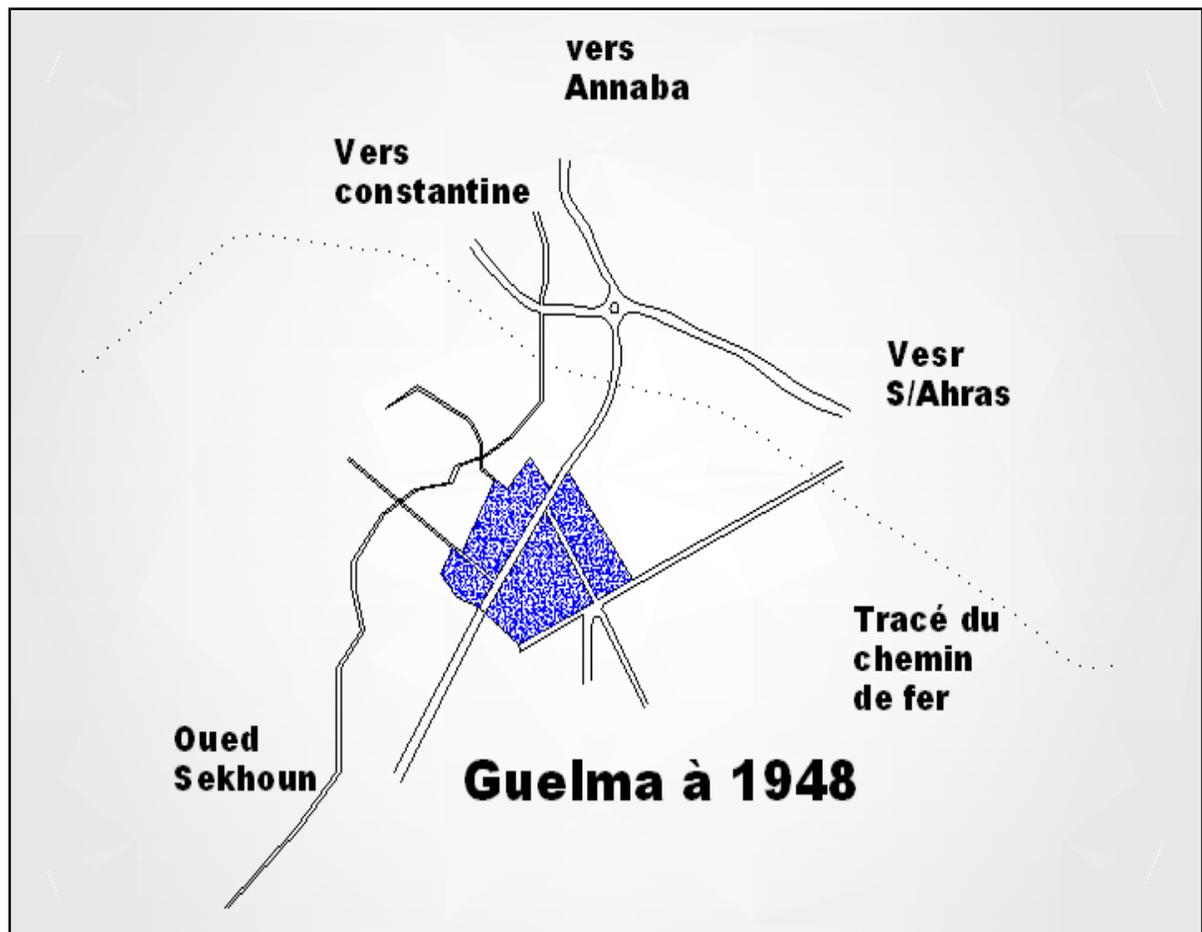
CHAPITRE V

IV.1.2- Evolution urbaine de la ville :

A partir de là, le premier document illustrant la ville de Guelma, dont notre recherche nous a permis de trouver une carte de 1948, au niveau des services du cadastre, et qui montre un noyau d'environ 0.5 Ha, et qui abritait une population avoisinant les 5000 habitants.

Cette partie de la ville existe toujours, et représente le centre ville actuel comme indiqué ci-dessus « voir carte N°06 ».

Graphe N°06 : Guelma à 1948



Source APC- conception auteur- 2000

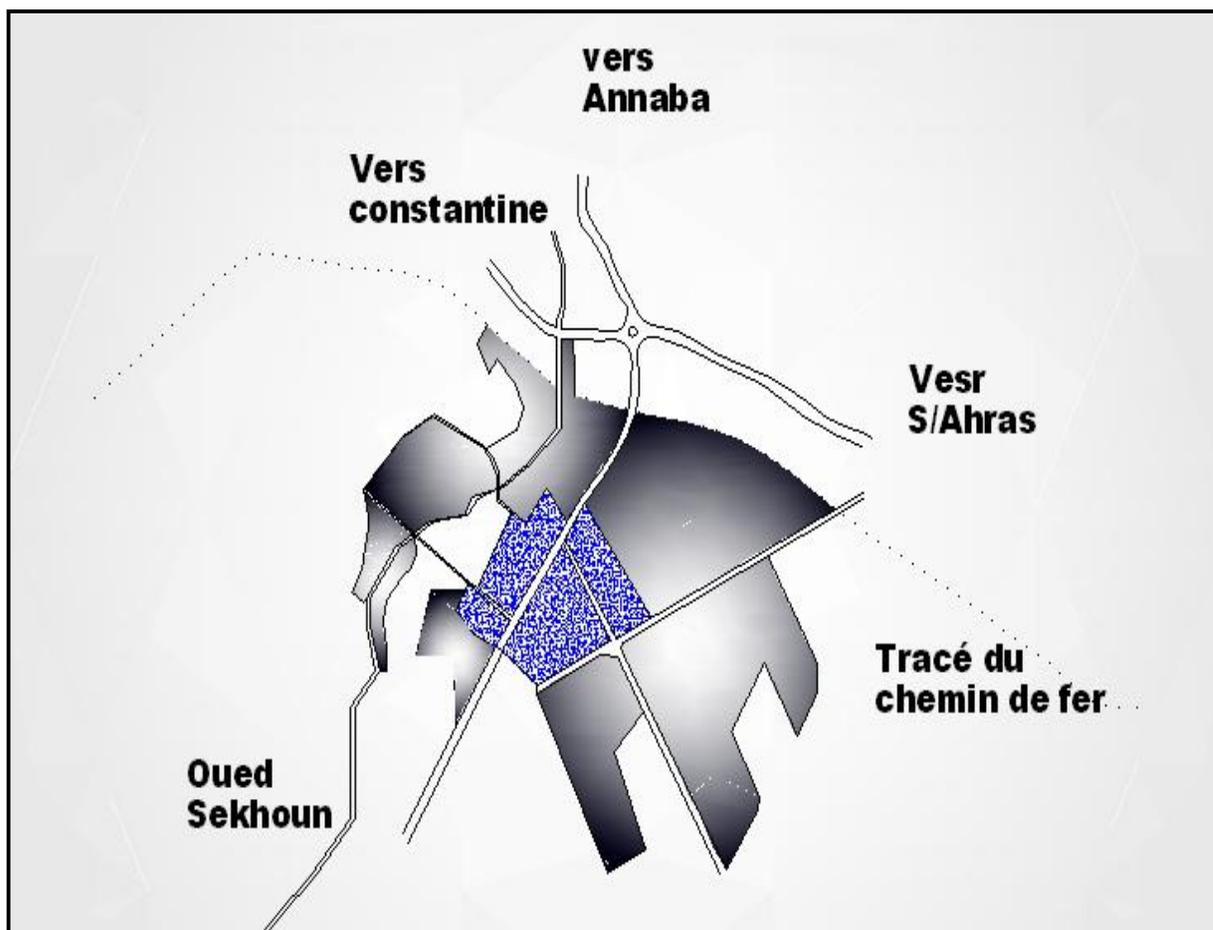
A la veille de la première guerre mondiale, la ville n'a pas évolué sensiblement, mis à part des extensions au niveau Nord de la ville, qui sont les quartiers de la gare et l'abattoir.

A la veille de la deuxième guerre mondiale, et jusqu'au déclenchement de la guerre de libération, la ville de Guelma n'a connu que des extensions mineures vers le Sud, à savoir la cité des jardins et le lotissement bon accueil.

Durant la guerre de l'indépendance, et dès que 1954, l'urbanisation de Guelma à dépassé les remparts de la ville, d'où la réalisation de la cité de regroupement de Merabet Messaoud, ainsi que l'émergence des bidonvilles tous le long de oued Sekhoun.

Pendant cette période, une seule cité HLM a été réalisée à la fin des années 50 « Cité de l'ancien stade » au centre ville « voir carte N° 07 ».

Grphe N°07 : Guelma après l'indépendance.



Source APC- conception auteur

A la veille de l'indépendance, les pouvoirs publics Guelmois, ont hérités une ville de deux fronts. A l'Est de Sekhoun une ville européenne avec toutes les commodités urbaines, et toutes les infrastructures et équipement demandé, et à l'Ouest de Oued Skhoun des quartiers illicites et des bidonvilles dépourvus de tout, et c'est là ou les autorités locales ont injectés le premier programme de logement dit social au niveau de la cité Amel « disparu actuellement », et de la cité Hadid pour un nombre total de 95 logements.

Durant cette période, Guelma à eu le statue de chef lieu de wilaya, chose qui à permis à la ville de bénéficier d'un premier plan d'urbanisme directeur et d'un programme de développement assez important à savoir : un programme de logements sociaux « ZHUN champ manœuvre, Guehdour, cité Mekhancha, Barra...etc ».

Durant la troisième dessinée de l'Algérie indépendante, et jusqu'au RGPH de 1978, Guelma a prie de l'ampleur. En parallèle l'état a lancé un grand programme de logement et d'équipement pour équilibrer les deux parties de la ville séparées naturellement par l'Oued, qui est devenu même le boulevard volontariat. Ces programmes sont « la ZHUN Ain Defla, 500logts DNC...etc ».

De l'autre coté de la ville, le phénomène de logement individuel « Auto construit » a pris naissance « lotissement 19 Juin ».

Les années 90, période de la nouvelle réglementation et de gestion urbaine, ou l'état Algérien a mis en place de nouvelles lois se rattachant l'urbanisme et à la gestion du foncier, à savoir les lois « 90/25, 90/29, 90/30 ». Guelma à bénéficier d'un nouvel instrument d'urbanisme **P.D.A.U** « *plan directeur d'aménagement et d'urbanisme* », qui a retenu comme objectif l'extension de Guelma vers le Nord- Nord-Est « notre terrain d'étude » ; en prenant Belkhier comme ville Satellite de Guelma.

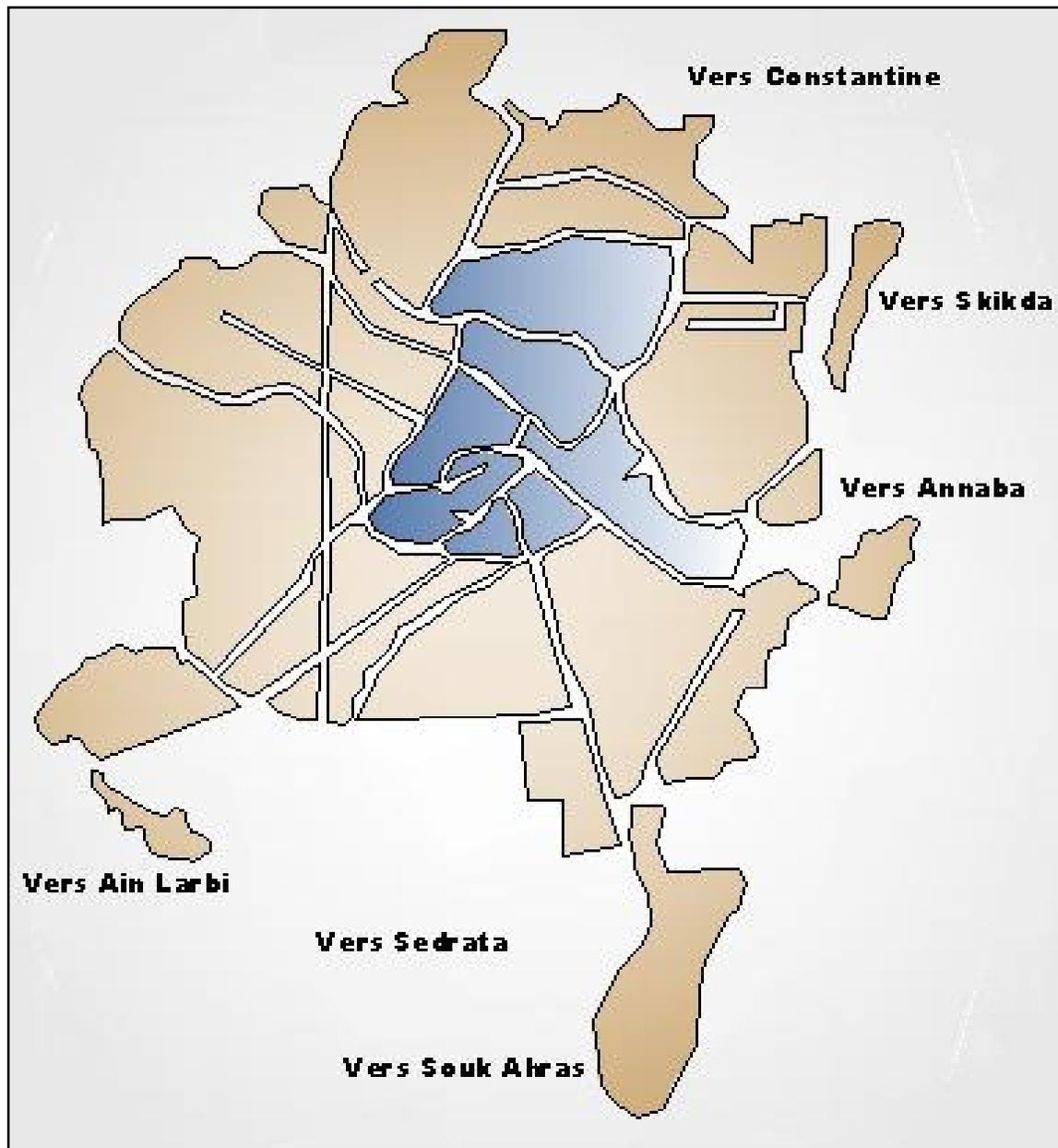
Mais dans le cadre de respect de la réglementation en vigueur, et la sauvegarde des terres agricoles, Guelma à pris un nouveau sens d'extension qui est le Sud, vers la commune de Bendjerah qui est devenu un nouveau pôle d'extension futur.

En matière de logement Guelma à bénéficier d'un grand programme de logements sociaux, en plus de la naissance de nouvelles opérations de production du logement collectif « Logement aidé, la promotion privé...etc », et de nouvelle promotion immobilière tel que « EPLF, Génie Sider et quelque privés ».

Cette période, est marquée aussi par une nette évolution de l'habitat individuel, localisé dans les différents lotissements dont le nombre de lots dépasse actuellement les 5000 lots.

Lors de ce troisième millénaire, Guelma en tant que ville d'une population de 110.000 habitants, compte beaucoup à faire, malgré les efforts positif qui ont déployés, surtout en matière d'urbanisme, qui est une action civique et qui permet de donner un nouveau visage urbain de la ville, dont le respect des lois en vigueurs, et avoir un cadre bâtis « l'habitat » souhaité et souhaitable, et pourquoi pas, donner un jour un cachet architectural spécifique et propre pour chaque mode de production de l'habitat ainsi que pour les équipements.

Graphe N°08: Guelma, Etat actuel



Source APC- conception auteur

IV.1.3- Structure urbaine de la ville de Guelma :

La structure urbaine d'une ville, est le tracé régulateur, manifesté par l'ossature sont les éléments principaux qui donnent une particularité à une forme urbaine, et les principes de fonctionnement.

Au niveau du tracé de la ville de Guelma, on constate particulièrement le Boulevard volontariat avec son tracé qui respecte fidèlement le lit de oued Skhoun du Sud au Nord de la ville.

En se penchant sur l'histoire urbaine de la ville de Guelma nous constatons aisément que la ville européenne domine la pleine avec des perspectives de développement sur des superficies relativement planes et s'arrête sur le haut du talus de Oued Skhoun en prenant comme barrière le mur rempare sur les hauteurs de Bab Skikda, et la diffusion des axes le Nord-Est, et le Sud-Est dessinait déjà les perspectives d'une ville dont le développement était dès le départ bloqué vers l'Ouest par la nature du terrain.

Dés les années cinquante, et paradoxalement sur les terrains déclarés par les décideurs de l'époque non urbanisable, est venue se greffer les constructions dit illicites, avec une urbanisation volontariste, populaire, une totale position d'autre versant de la ville en réclamant d'une manière un droit à la ville et à la citoyenneté Guelmoise.

Cet axe « boulevard » jusqu'à aujourd'hui marque une nette séparation de la vaille en deux versants, deux styles et deux modes d'urbanisations.

Malgré cet effort de politique urbaine globale, structurelle, la ville de Guelma se distingue par un véritable dédoublement urbain issu de toute une histoire, avec une entité compacte et dense, non organisés par une trame viaire viable, et sa densité accentuée une fois des lus par le programme de la Z.H.U.N Ain Defla, et une entité d'un tracé régulier et structuré d'une occupation peu dense et aérer, et une troisième entité nouvellement crée, et qui est venue s'imposer à la vile sous forme d'une continuité très étendue de lotissement qui se prolonge jusqu'à O/Maiz avec une trame viaire assez spacieuse en épousant les formes topographiques du terrain dont la continuité et la liaison ne sont pas toujours satisfaisantes.

Entre ces trois entités déterminantes et dominantes de la ville, s'inscrivent les différents programmes d'habitat collectif d'où la zone des frères Rahabi « POS NORD » commence à ce décaler comme la quatrième entité urbaine de la ville.

Sous cette forme, on constate une urbanisation d'une ville assez radiale dans son évolution en fonction du temps, avec un fidèle respect des différent instruments urbaines, surtout en matière des axes routiers structurant de ville.

En conclusion, la mosaïque urbaine de Guelma fait apparaître :

- Un noyau européen en damier.
- Une urbanisation spontanée représentée par les constructions illicites.
- Une urbanisation planifiée collectif type ZHUN et programmée de logements sociaux et promotionnels.
- Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements.



◀ **Photo N°01 :**
vue générale
sur la ville de
Guelma.- 2002-

Source : O.P.G.I

IV.1.4- Typologie de l'habitat :

A- Habitat colonial :

Ce type d'habitat constitue le noyau de l'agglomération de la ville de Guelma, avec un T.O.L de 6.7 P/L, et une population estimée à 12000 habitants.

Ce centre a une tendance de devenir un centre d'affaire, dans la mesure où un nombre important de logements se transforme en bureaux et service, et les R.D.C se transforment en commerces.

B- Habitat individuel :

▼ Habitat individuel planifié :

Ce type d'habitat est concentré au Nord et au Sud de l'agglomération, et comportant un certain nombre de lotissements créés depuis 1980, et qui s'étalent sur une superficie d'environ 220 Ha avec une densité moyenne de 30 lots/Ha « pour les lotissements sociaux la densité atteint jusqu'à 50 lots/ha ».

▼ Habitat individuel illicite :

Il occupe une superficie foncière très importante, située sur les parties Nord et ouest de la ville, sur un site de topographie difficile, réalisé par les occupants eux-mêmes, sans étude préalable, produit d'un exode massif depuis l'indépendance à ce jour.

Il est composé de plusieurs cités à savoir « Bourara, Benchehib, hadj Mbarek, Seddiki,...etc », toutes d'origine foncière privée. Il représente une densité trop forte de l'ordre de 185 logts/ha, et un TOL de 8.1 P/L ; et abrite pratiquement 1/3 de la population de Guelma.

Ce type d'habitat se démarque du reste de la ville par son poids imposant, son altitude visible, son réseau de voirie étroit et son architecture intravertie.

▼ Habitat précaire ou bidonville :

Ce type d'habitat représente environ 800 logements avec une population qui avoisine les 5200 habitants.

Il se concentre principalement au niveau de la cité Elhafsi et la cité Guerroui, et il ne dispose d'aucune condition urbaine « ni gaz, ni réseau d'assainissement, ni réseau d'AEP... ».

Durant ces deux dernières années, une opération de résorption d'habitat précaire a été lancée au niveau de la cité Elhafsi, pour éradiquer la plus grande cité de bidonville ; cela donnera à l'urbanisation de Guelma un nouveau élan urbain, et une nouvelle silhouette urbaine surtout en

arrivant de Constantine d'où le site est imposant par sa situation sur l'une des parties hautes de la ville.

C- Habitat collectif :

Ce type d'habitat, n'est le résultat que des opérations planifiées, dit logements sociaux, matérialisées par les grands ensembles à savoir la ZHUN de Ain Defla, la ZHUN Champ Manœuvre et la ZHUN des Frères Rahabi. En plus des opérations de logements sociaux qui se réalisent chaque année, on aperçoit d'autres modes de production de logement collectif tel que « logement aidé (LSP), la promotion publique ou privée...etc », concrétisés au niveau du POS NORD « notre terrain d'étude » et le POS Sud.

Ce type qui se caractérise par des blocs isolés et presque similaires, avec une densité moyenne de 60 logts/Ha ; a créé 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.

Graphe N°09: Typologie de l'habitat dans la ville de Guelma.

IV.2- limite du terrain d'étude :

IV.2.1- Situation :

Notre terrain d'étude qui est le POS NORD, est situé au Nord de la ville de Guelma, il est limité comme suit « voir carte N°10 » :

- **Au NORD** : par le nouveau tracé du chemin de fer.
- **Au SUD** : par le parc omnisport + la route stratégique vers Bouchegouf.
- **A l'EST** : par la cité frère Rahabi.
- **A l'OUEST** : par la route national menant vers Annaba.

IV.2.2- Raison du choix du site :

Le site du POS NORD couvre une superficie de 60Ha. Il fait l'extension de la ville de Guelma vers le Nord- Nord-Est; en prenant Belkhier comme ville Satellite de la ville mère, ainsi que c'est un contre poids à la centralité originelle du tissu colonial et de son glissement vers Oued Skhoun « voir carte N° 07 ».

Ce terrain se caractérise par :

- La présence des éléments fortement structurant tels que : le stade omnisport, la cité frères Rahabi...etc.
- Il répond à une partie des besoins de la ville en matière d'habitat et d'équipement publics.
- Il englobe tous les programmes de différents modes de production tels que « L.S.L, L.S.P, promotion public...etc »

N.B : dans notre terrain d'étude choisi qui est le« POS NORD », on ne trouve pas le logement promotionnel privé. A cet effet, et pour mieux enrichir notre thème de recherche, on prend comme exemple le logement promotionnel situé dans la cite « Essanaoubar ».

(Pour information, c'est le seul projet de la promotion privé réalisé a travers la vile de Guelma)

IV.2.3- Accessibilité :

C'est un site qui représente une continuité linéaire de la ville, et représente aussi une accessibilité fortement importante, par les voies et boulevards qui les dessert.

Au niveau Ouest, la route à doubles voies, lui permettant une fluidité de circulation très importante et elle assure la liaison avec la ville de Guelma.

Sur le coté Sud, il y a une proposition d'aménagement d'un boulevard, qui représente plus tard un axe d'animation pour l'ensemble de la zone Nord.

Partie 02 :

conception de l'espace du logement collectif a travers le cas de Guelma.

Graphe N°10: limite et accessibilité du site.

IV.2.4- Typologie de l'habitat :

Le périmètre du POS est occupé par un seul type d'habitat, celui de l'habitat collectif.

▼ Le logement collectif :

C'est le type d'habitat qui couvre la plus grande partie du terrain, et qui se compose comme suit « voir tableau N° 04 » :

- Logement social locatif.
- Logement social participatif.
- Logement promotionnel « public et privée ».



Photo N° 02: 230 logements promotionnels
« CNEP »- Août 2007



Photo N° 03: 56 logements sociaux locatifs
« O.P.G.I »- Août 2007



Photo N° 04: 80 logements sociaux participatifs
« O.P.G.I »- Août 2007

↑
Conception Auteur

Tableau N°04 : bilan du logement collectif au niveau du POS NORD

promoteur		Nombre de logement			
		inscrit	réceptionné	en cours	projeté
O.P.G.I :					
• Social locatif		864	664	200	-
• LSP		620	50	570	-
• FNPOS		70	70	00	-
S/Total		1554	784	770	-
E.P.L.F :					
• promotionnel		100	-	100	340
• LSP		200	-	200	-
S/Total		300	-	300	340
C.N.E.P :					
• promotionnel		230	230	-	170
S/Total		230	230	-	170
Promoteur privé :					
• promotionnel					
• LSP		240	60	120	-
S/Total					
T O T A L U X	Social locatif	864	734	200	-
	LSP	1060	50	770	-
	promotionnel	330	230	-	510
	Total Général	2324	1014	970	510

Source : DLEP- traitement auteur



Photo N°05 : 200 Logements
L.S.P « E.P.L.F »- Août 2007



Photo N°06 : Logement social
« O.P.G.I »- Août 2007

Conception auteur

Graphe N°11: Typologie de l'habitat dans le POS NORD.

IV.2.5- Les équipements :

A l'exception des commerces de première nécessité qui occupent les rez-de-chaussée de quelques immeubles, le site POS NORD abrite 05 catégories d'équipements comme le montre le tableau ci-dessous:

Tableau N°05 : Etat des équipements au niveau du POS NORD.

Secteur	Nombre	Superficie « ha »
Equipements secondaires :		
Ecole fondamentale 1 ^{er} cycle.	01	0.6
Ecole fondamentale 2 ^{ème} cycle.	02	0.8
Jardin d'enfant	01	0.5
Equipements administratifs :		
Antenne PTT	01	0.02
Siège conservation des forêts	01	0.12

Source : DLEP- traitement auteur

Photo N°07 : école fondamentale base 07 « CEM »
-Août 2007-



Photo N°08 : Antenne PTT
-Août 2007-

↑
Conception
auteur

CHAPITRE V : PRESCRIPTIONS GENERALES D'UN LOGEMENT SOCIAL LOCATIF**V.1- Présentation du projet :**

Le projet fait partie du programme 1024 logements de l'année 2001 dont 170 logements sont implantés dans la ville de Guelma au niveau du POS NORD (notre terrain d'étude).

Tableau N°06 : consistance du projet

Intitulé Du Projet	Réalisation 170 logements sociaux locatifs.
Localisation	Commune de Guelma- POS NORD-.
Nombre de logement	56 logements.
Hauteur du bâtiment	R+4.
SURFACE DU TERRAIN	-

Les acteurs qui ont participé à la réalisation de ce projet sont :

- **Maître de l'ouvrage** : Ce programme de 170 logements sociaux locatifs est lancé par l'office de promotion et de gestion immobilière de Guelma « O.P.G.I ».
- **Maître d'œuvre** : ces logements sont répartis sur trois bureaux d'études.
- **L'entreprise** : ce projet a été réalisé par 12 entreprises.

V.2- Le Cahier des charges :**V.2.1- Prescription en matière de surfaces du logement social locatif:**

En matière de prescription de surfaces relative au logement social locatif, les propositions suivantes en matière de répartition par type de logements, qui sont de : 50% de logements de type F2 et 50% de logements de type F3.

Il faudrait respecter strictement la répartition par type de logement et bloc, par exemple un bloc de 10 logements doit comporter 10 logements F3.

Le surface moyenne habitable d'un logement est de : 65 m², avec une tolérance de l'ordre de 01%.

V.2.2- Composition du logement social/ locatif:

Chaque logement se compose obligatoirement de :

- 1/- un séjour.
- 2/- deux chambres.
- 3/- Une cuisine.
- 4/- Une salle de bain.
- 5/- Un W.C.
- 6/- Un espace de dégagement.
- 7/- Des volumes de rangement.

Ces éléments (1 à 7) constituent la surface habitable d'un logement.

- 8/- une loggia.
- 9/- Un séchoir.

Les éléments de (1 à 7) + (8 à 9) constituent la surface utile d'un logement.

Tableau N°07 : détaillés des surfaces habitable, utiles et construites par type de logement

DESIGNATION	LOGEMENT F2	LOGEMENT F3
	SURFACE (M2)	SURFACE (M2)
SEJOUR	20	20
CHAMBRE 1	12	12
CHAMBRE 2	-	12
CUISINE	9	10
SALLE D'EAU	02	02.50
WC	01	01
COULOIR	05	06.50
RANGEMENTS	01	01
S/TOTAL SURF/HAB	50	65
SECHOIR	3.5*	04*
LOGGIA	4.5*	05*
TOTAL SURF/UTILE	58	74

Source : OPGI- traitement auteur

N.B : La surface des loggias et séchoir n'est pas normalisée, mais leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.

Il s'agit là d'orientations non limitatives destinées à guider l'architecte vers la recherche d'un maximum d'économie dans les projets.

L'objectif essentiel n'est pas de réduire l'espace vital indispensable à la fonctionnalité du logement, il s'agit par contre de limiter les aires de circulation, d'éliminer les espaces résiduels, de favoriser les agencements optimaux et de rentabiliser les espaces communs.

Dans le souci de réduire le coût de l'investissement ramené au M2 habitable, il y a lieu de rechercher le rapport le plus favorable entre les surfaces habitables et les surfaces construites. Ce rapport est de l'ordre de 0.70.

V.2.3- Organisation de l'espace du logement:

Ø 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.
- Il est prolongé d'une loggia.
- Sa surface moyenne sera de 20.00 m².

Ø Chambre:

- Sa surface est de l'ordre de 12 m².
- Le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

Ø Cuisine:

- Sa surface sera comprise entre 9.00 et 10.00 m².
- En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas.
- Les réservations pour la cuisinière et le Frigidaire sont comprises entre (60x50) et (80x50).

Ø Salle d'eau:

- Sa surface variera entre 2.00 et 2.05 m².
- La baignoire est exigée.
- Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre (60x70) et (70x70). Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

Ø W.C:

- Sa surface minimale est de 1.00 m², conçu de manière à ne constituer aucune gêne quand à son fonctionnement à l'ouverture de la porte et à l'accès.

Ø Dégagement:

- La surface des dégagements (circulaires intérieures) ne doit pas excéder 12 % de la surface habitable du logement.
- La largeur des couloirs ne doit pas être inférieure à 1.00 m2.

Ø Rangements:

- Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non compris les rangements de la cuisine) sont de l'ordre 1.00 m2.

Ø Loggia:

- Elle prolonge le séjour.
- Sa largeur doit être de 1.40 m au minimum.

Ø 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.
- Un espace doit y être aménagé dans la mesure du possible pour pouvoir être éventuellement exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

V.2.4- Prescription fonctionnelles et technique:

- Les espaces fonctionnels du logement devront être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le dégagement.
- La hauteur minimale nette sous plafond est de : 2,70 m.
- Le rapport entre la longueur et la largeur des chambres et cuisines doit être adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini. ce rapport (largeur/longueur) est de l'ordre de : 0,75.
- Il est nécessaire de pouvoir isoler la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.
- Concernant les dimensions hors cadre des ouvertures, elle sont de :
 - porte d'entrée : 0,95 x 2,10 m
 - porte fenêtres : 0,85 x 2,10 m
 - fenêtres : (0.60 a 1.20) x (0.60 a 1.40 m2)

- portes intérieures :

- Chambres : 0.90 x 2.10 m2.
- Séjour : 1.20 x 2.10 m2.
- Cuisine : 0.90 x 2.10 m2.
- S.D.B. : 0.80 x 2.10 m2.
- WC : 0.80 x 2.10 m2.

N.B : Toutes les menuiseries doivent comporter obligatoirement des persiennes.

V.2.5- Équipements sanitaires et électriques:

Ø Séjour :

- 1 ou 2 lampes (1 DA + 1 SA) ou 1 DA.
- 1 ou 2 prises de courant avec terre (P + T).

Ø Chambre :

- 1 lampe S.A.
- 1 à 2 prises + terre.

Ø Cuisine :

- 1 paillasse de 0.50 x 1.20 et 0.78 de hauteur et 1 évier de 0.50 x 1.00.
- 1 évier de cuisine en porcelaine dim : 0.56x0.90
- 1 robinet mélangeur BCR.
- 1 gaine d'aération pour les buées.
- 1 gaine pour évacuation des gaz brûlés (chauffe-bain).
- 2 aérations en façade, partie haute et en partie basse.
- 1 lampe SA au plafond.
- 1 réglette de 0.60 avec prise + T au dessus du potager.
- 2 prises de courant avec terre (P + T) à 1.60m du sol.
- Pré installation pour chauffe-bain.

Ø Salle d'eau :

- une baignoire de 1.60 x 0.60 avec robinet mélangeur BCR..
- un lavabo dim : 060x060 avec robinet mélangeur BCR.
- Un Aérateur en partie haut et en partie bas.
- une réglette applique avec prise.
- une grille siphonide.

Ø W.C :

- 1 siège à la turque ou cuvette à l'anglaise avec chasse.
- Aérateur en partie haut et en partie bas.
- 1 robinet de puisage en laiton.
- 1 lampe SA.

Ø Dégagement :

- 1 ou 2 lampes SA ou DA.
- Pré installation pour chauffage a gaz.

Ø Séchoir :

- 1 grille siphonide.
- 1 lampe SA.
- 1 hublot étanche.

Ø Loggia :

- 1 grille siphonide.
- 1 lampe SA.
- 1 hublot étanche.

D'une manière général, la localisation de toute opération d'habitat doit se faire en fonction des plans directeurs d'urbanisme et de la réglementation s'y rapportant et en collaboration avec les services locaux intéressés.

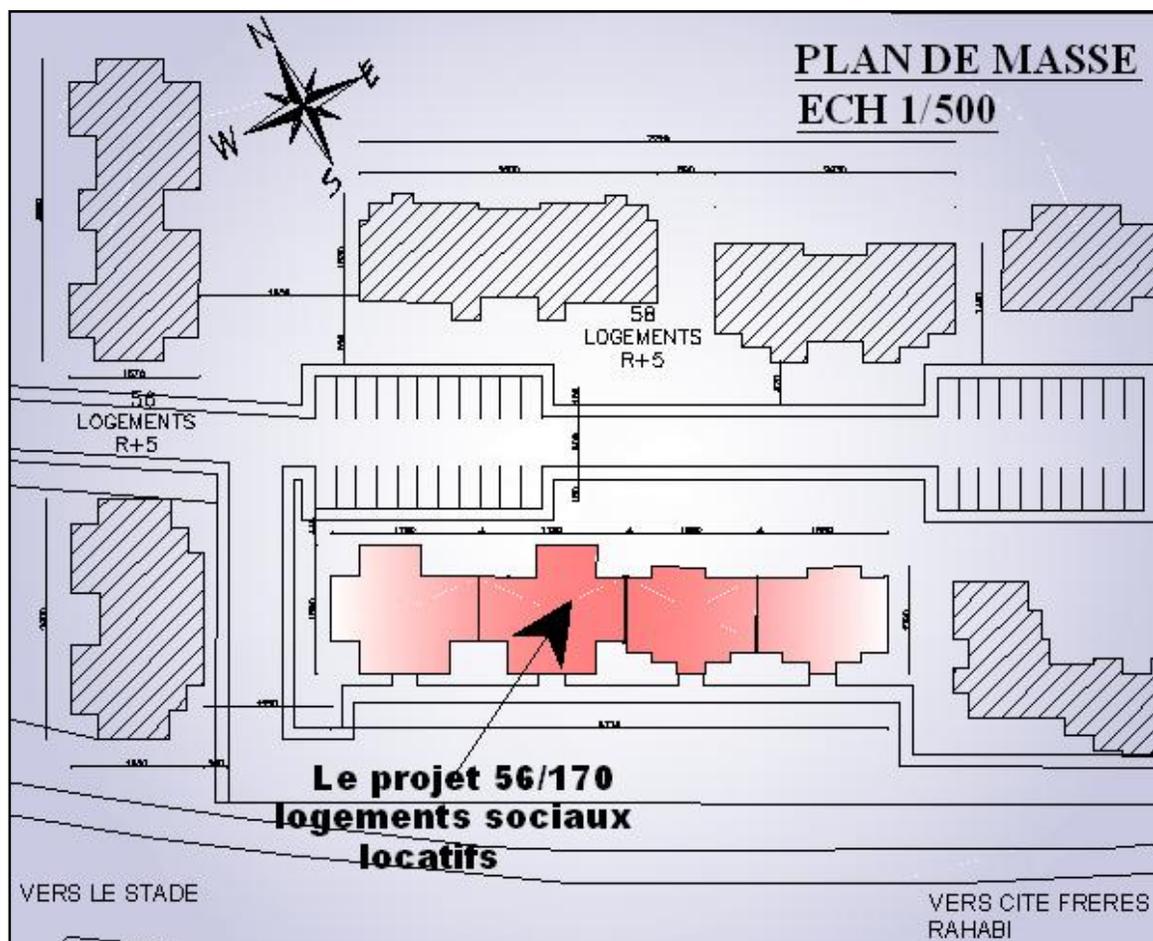
V.3- Analyse architecturale :

V.3.1- Implantation du projet :

Le projet est situé à la ville de Guelma dans le POS NORD, sur le coté de la route qui mène vers la cité de Frères Rahabi. Les 170 logements sociaux locatifs ont été fractionnés en plusieurs tranches de 56 et 58 logements. Chaque deux tranches sont distribuées à un bureau d'étude « Voir plan de masse ». »

Les immeubles sont alignés le long de la route de circulation mécanique, avec un espace réservé au parking sur le coté postérieur des blocs.

Grphe N° 12 : Plan de masse (284 logements)



Source BET Hallaci - traitement auteur.

V.3.2- Immeuble :

Le projet présente quatre blocs, chaque bloc est composé de dix logements en R+5, avec une cage d'escalier centrale séparent les deux logements « F2, F3 ».

Dans chaque palier se trouvent les deux portes d'accès aux appartements et les portes des gaines techniques « eau, électricité, gaz... ».

Les dimensions pour les circulations communes sont déterminées selon le tableau suivant :

Tableau N°08 :

DÉSIGNATION	Dimension « M »
Largeur porte d'accès principal.	1.20
Largeur hall d'entrée.	2.00
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier.	-

**Photo N°09 : vue sur le hall d'entrée.**

-Septembre 2007-

**Photo N°010 : vue sur cage d'escalier.**

-Septembre 2007-

V.3.3- Les Cellules :

Le projet présente deux cellules « la cellule F2 et la cellule F3 ».

Les surfaces habitables sont plafonnées à 64.7m² pour les F3 et 50.37m² pour les F2.

Le logement se compose d'un séjour, d'une chambre pour les F2 et deux chambres pour les F3, une cuisine, une salle de bain et un WC ; le tout est réparti autour d'un dégagement central qui s'ouvre sur le palier de distribution. Pour les deux cellules, la cuisine s'ouvre sur une loggia.

Chaque appartement est constitué de :

- Un hall qui constitue le carrefour distributeur entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et la partie réservée à la vie intime du ménage « les chambres, la salle de bain et le WC ».
- Un séjour d'une surface minimale qui est accessible à partir du hall d'entrée.
- Une ou deux chambres donnant directement sur le hall et permettent à chacune la disposition de deux à trois lits.
- La cuisine est accessible à partir du hall. 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'un receveur de douche et d'un lavabo.
- Le WC est séparé de la salle de bain.

Tableau N° 09: Répartition des surfaces par type de logement

DESIGNATION	LOGEMENT F2		LOGEMENT F3	
	SURFACE (M2) (selon cahier des charges)	SURFACE (M2) projetée	SURFACE (M2) (selon cahier des charges)	SURFACE (M2) projetée
SEJOUR	20	12.88	20	12.88
CHAMBRE 1	12	10.36	12	10.36
CHAMBRE 2	-	-	12	10.56
CUISINE	9	09.76	10	09.02
SALLE D'EAU	02	4.78	02.50	7.22
WC	01	1.68	01	1.65
COULOIR	5	7.97	6.5	13.01
RANGEMENTS	01	-	01	-
S/TOTAL SURF/HAB	50	50.37	65	64.7
SECHOIR	3.5*	-	04*	-
LOGGIA	4.5*	2.94	05*	2.94
TOTAL SURF/UTILE	58	53.31	74	67.74

V.4- Prescription technique :**V.4.1- Système constructif**

Le système constructif utilisé dans ce projet est le système poteau- poutre en béton armé et un remplissage en maçonnerie de briques creuses.

Les murs extérieurs sont en doubles parois de briques creuses avec un vide d'air de 2 à 3 cm, l'épaisseur total du mur y compris les enduits est de 30cm.

Les parois de séparation sont également en briques creuses de 10 cm d'épaisseur « y compris les enduits ».

V.4.2- Matériaux utilisés**✓ Revêtement des sols :**

Les sols des espaces habitables et les circulations communes « palier et hall d'entrée » sont revêtus en carreaux de granito de 25x25.

Les marches et contremarches d'escaliers des blocs sont aussi en granito.

✓ Les enduits :

Dans notre cas, les enduits sont au mortier bâtard sur toutes les façades extérieurs ainsi que les faces intérieurs tel que la cage d'escalier, loggia, les salles d'eau, les chambres... ».

✓ Placages :

Un placage en carreaux de faïence est prévu sur toute la face du côté évier de cuisine et prolongé sur une hauteur de 60 cm.

Le placage de la salle de bain est fait sur une hauteur de 60 cm au dessus de lavabo.

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

✓ Peinture et vitrerie :

Les plafonds et les retombés, les murs intérieurs et les cloisons sont peints à l'émulsion vinylique ainsi que les murs extérieurs sont revêtues en peinture vinylique.

Les locaux humides « cuisine, salle d'eau et WC » sont peints à l'huile.

Toutes les fenêtres et porte fenêtres recevront une vitrerie en verre demi double.

Toutes les boiseries et ferronneries sont peintes à l'huile.

✓ **La menuiserie**

L'ensemble des menuiseries intérieures et extérieures sont en bois rouge :

A - Menuiserie extérieure : ouvrants vitrés et persiennes montés dans un même cadre.

B - Menuiserie intérieure :

- Portes des chambres : de type iso plane à lames d'aération :
- Porte d'entrée du logement : en bois pleine.
- Porte d'entrée d'immeuble : métallique.



← **Photo N°11**: porte d'entrée
-Septembre 2007-



Photo N°12: menuiserie extérieure.
-Septembre 2007-

↑
Conception auteur

V.5- le coût du logement :

Le montage de notre opération cas d'étude englobe toutes les rubriques tels que l'achat du terrain, les honoraires des études, le montant des marchés de réalisation.

Ce montage est synthétisé par une estimation du coût globale. Cette estimation nous fixe le prix de revient du logement et le prix du M² habitable « ce qui est notre objectif ».

Coût du logement :

Suivant l'arrêté interministériel N°03 du 05 juillet 1994 le coût du mètre carré habitable est estimé à 16.000,00 DA.

Notez bien que les travaux de réalisation des différents lots et les honoraires d'architecture et autres, constituent ce prix du M² habitable des logements.

N.B : actuellement et Suivant l'arrêté interministériel du 08 safar 1427 correspondant au 08 mars 2006 et complétant l'arrêté interministériel du 14 Dhou el Hidja 1418 correspondant au 11 avril 1998 portant modèles- types des cahiers des charges relatifs à l'exonération de l'IRG et l'IBS applicable aux bénéficiaires tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels.

Arrêtent :

Le coût de réalisation des logements sociaux locatifs ne peut excéder 20.000DA/m² de surface Habitable hors frais de viabilité et le coût du terrain d'assiette.

Les surfaces des logements, selon notre projet sont comme suit :

- **Surface F2 : 50.37 M².**
- **Surface F3 : 64.70 M².**

D'après notre enquête auprès de l'OPGI, Le coût globale de chaque type de logement se résume comme suit :

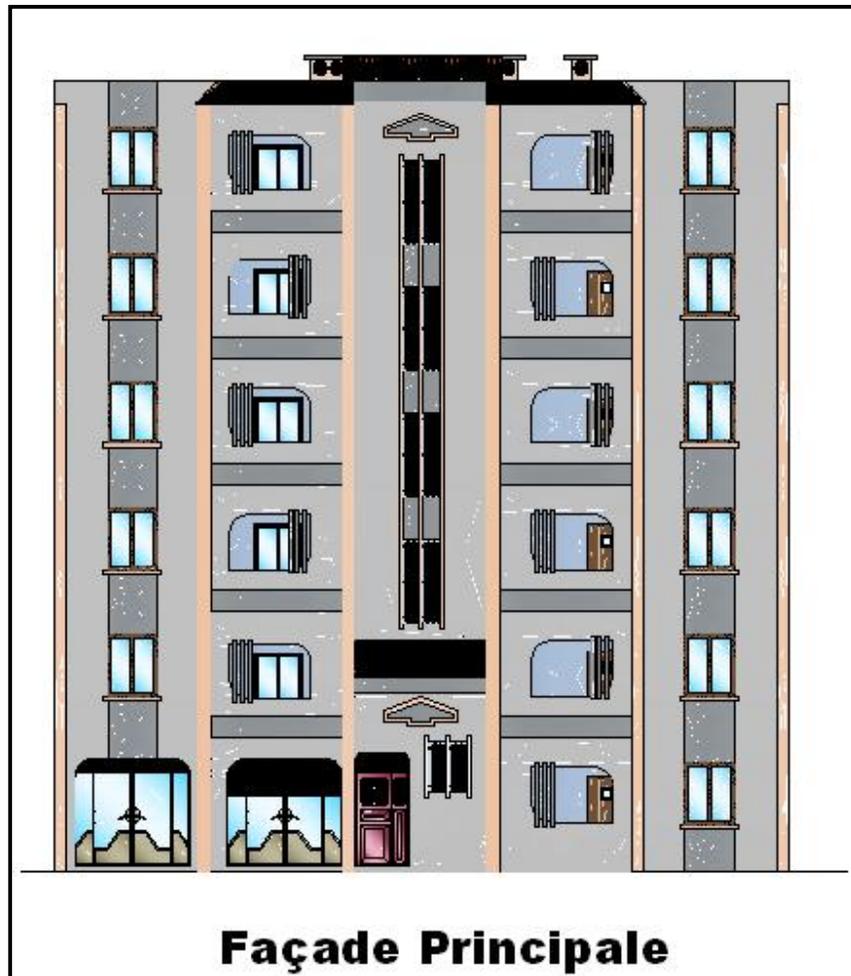
Tableau N°10 : La structure du coût du projet

Type de logement	Coût unitaire du logement	Coût du M ²
F2	808, 438.50	15.000,00 DA
F3	1.135.485,00	

N.B : la T.V.A dans le logement social est estimé à 7%.

Graphe N° 13: Plan de cellule « 56/170 logements sociaux»

Graphe N° 14: façades de la cellule « 56/170 logements sociaux »



Façade Principale

Source BET



← Prise de photo du projet 56/170 logements sociaux. Août 2007 →



Source auteur

CHAPITRE VI : PRESCRIPTIONS GENERALES D'UN LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF « L.S.P entre rêve et réalité »

VI.1- Présentation du projet :

Le projet fait parti du programme 530 logements sociaux participatifs de l'année 2002, ils sont implantés dans la ville de Guelma au niveau du POS NORD (notre terrain d'étude).

Tableau N°11 : consistance du projet

Intitulé Du Projet	Réalisation 530 logements sociaux participatifs.
Localisation	Commune de Guelma « POS NORD »
Délai moyen	12 mois
Date démarrage	10/09/2002
Date d'achèvement	2005

Les acteurs qui ont participé pour la réalisation de ce projet sont :

- **Maître de l'ouvrage** : Ce programme de 530 logements sociaux participatifs est lancé par l'office de promotion et de gestion immobilière de Guelma « O.P.G.I ».
- **Maître d'œuvre** : ces logements sont répartis sur cinq bureaux d'études.
- **L'entreprise** : ce projet est réalisé par 22 entreprises.

VI.2- Le Cahier des charges :

VI.2.1- Prescription en matière de surfaces du logement social participatif:

En matière de prescription de surfaces relative au logement social/ participatif, les propositions suivantes en matière de répartition par type de logements, qui est de : 50% de logements de type F3 et 50% de logements de type F4.

Il faudrait respecter strictement la répartition par type de logement et bloc.

La surface moyenne habitable d'un logement F3 est de : 60 m², avec une tolérance de l'ordre de 01%.

VI.2.2- Composition du logement social/ participatif:

Chaque logement se compose obligatoirement de :

- 1/- un séjour.
- 2/- deux chambres.
- 3/- Une cuisine.
- 4/- Une salle de bain.
- 5/- Un W.C.
- 6/- Un espace de dégagement.
- 7/- Des volumes de rangement.

Ces éléments (1 à 7) constituent la surface habitable d'un logement.

- 8/- une loggia.
- 9/- Un séchoir.

Les éléments de (1 à 7) + (8 à 9) constituent la surface utile d'un logement.

Tableau N°12 : détaillés des surfaces habitable, utiles et construites par type de logement

DESIGNATION	LOGEMENT F3	LOGEMENT F4
	SURFACE (M2)	SURFACE (M2)
SEJOUR	19.7	19.7
CHAMBRE 1	10.50	10.40
CHAMBRE 2	10.70	11.40
CHAMBRE 3	-	10.40
CUISINE	10.10	10.10
SALLE D'EAU	4.33	4.33
WC	01	01
COULOIR	10	10
RANGEMENTS	-	-
S/TOTAL SURF/HAB	65	77
SECHOIR	-	-
LOGGIA	5*	05*
TOTAL SURF/UTILE	70	82

Source : OPGI

N.B : La surface des loggias et séchoir n'est pas normalisée, mais leur largeur ne peut être inférieur à 1,40m.

Il s'agit là d'orientations non limitatives destinées à guider l'architecte vers la recherche d'un maximum d'économie dans les projets.

L'objectif essentiel n'est pas de réduire l'espace vital indispensable à la fonctionnalité du logement, il s'agit par contre de limiter les aires de circulation, d'éliminer les espaces résiduels, de favoriser les agencements optimaux et de rentabiliser les espaces communs.

Dans le souci de réduire le coût de l'investissement ramené au M2 habitable, il y a lieu de rechercher le rapport le plus favorable entre les surfaces habitables et les surfaces construites. Ce rapport est de l'ordre de 0.70.

VI.2.3- Organisation de l'espace du logement:

Ø 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.
- Il est prolongé d'une loggia.
- Sa surface moyenne sera de 20.00 m².

Ø Chambre:

- Sa surface est de l'ordre de 12 m².
- Le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

Ø Cuisine:

- Sa surface sera comprise entre 9.00 et 10.00 m².
- En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas.
- Les réservations pour la cuisinière et le Frigidaire sont comprises entre (60x50) et (80x50).

Ø Salle d'eau:

- Sa surface variera entre 2.00 et 2.05 m².
- La baignoire est exigée.
- Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre (60x70) et (70x70). Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

Ø W.C:

- Sa surface minimale est de 1.00 m², conçu de manière à ne constituer aucune gêne quand à son fonctionnement à l'ouverture de la porte et à l'accès.

Ø Dégagement:

- La surface des dégagements (circulaires intérieures) ne doit pas excéder 12 % de la surface habitable du logement.
- La largeur des couloirs ne doit pas être inférieure à 1.00 m2.

Ø Rangements:

- Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non compris les rangements de la cuisine) sont de l'ordre 1.00 m2.

Ø Loggia:

- Elle prolonge le séjour.
- Sa largeur doit être de 1.40 m au minimum.

Ø 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.
- Un espace doit y être aménagé dans la mesure du possible pour pouvoir être éventuellement exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

VI.2.4- Prescription fonctionnelles et technique:

- Les espaces fonctionnels du logement devront être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le dégagement.
- La hauteur minimale nette sous plafond est de : 2,70 m.
- Le rapport entre la longueur et la largeur des chambres et cuisines doit être adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et rentabilité de l'espace défini. ce rapport (largeur/longueur) est de l'ordre de : 0,75.
- Il est nécessaire de pouvoir isoler la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.
- Concernant les dimensions hors cadre des ouvertures, elle sont de :

- porte d'entrée : 0,95 x 2,10 m
- porte fenêtres : 0,85 x 2,10 m
- fenêtres : (0.60 a 1.20) x (0.60 a 1.40 m2)

- portes intérieures :

- Chambres : 0.90 x 2.10 m2.
- Séjour : 1.20 x 2.10 m2.
- Cuisine : 0.90 x 2.10 m2.
- S.D.B. : 0.80 x 2.10 m2.
- WC : 0.80 x 2.10 m2.

N.B : Toutes les menuiseries doivent comporter obligatoirement des persiennes.

VI.2.5- Équipements sanitaires et électriques:

Ø Séjour :

- 1 ou 2 lampes (1 DA + 1 SA) ou 1 DA.
- 1 ou 2 prises de courant avec terre (P + T).

Ø Chambre :

- 1 lampe S.A.
- 1 à 2 prises + terre.

Ø Cuisine :

- 1 paille de 0.50 x 1.20 et 0.78 de hauteur et 1 évier de 0.50 x 1.00.
- 1 évier de cuisine en porcelaine dim : 0.56x0.90
- 1 robinet mélangeur BCR.
- 1 gaine d'aération pour les buées.
- 1 gaine pour évacuation des gaz brûlés (chauffe-bain).
- 2 aérations en façade, partie haute et en partie basse.
- 1 lampe SA au plafond.
- 1 réglette de 0.60 avec prise + T au dessus du potager.
- 2 prises de courant avec terre (P + T) à 1.60m du sol.
- Pré installation pour chauffe-bain.

Ø Salle d'eau :

- une baignoire de 1.60 x 0.60 avec robinet mélangeur BCR..
- un lavabo dim : 060x060 avec robinet mélangeur BCR.
- Un Aérateur en partie haut et en partie bas.
- une réglette applique avec prise.
- une grille siphonide.

Ø W.C :

- 1 siège à la turque ou cuvette à l'anglaise avec chasse.
- Aérateur en partie haut et en partie bas.
- 1 robinet de puisage en laiton.
- 1 lampe SA.

Ø Dégagement :

- 1 ou 2 lampes SA ou DA.
- Pré installation pour chauffage a gaz.

Ø Séchoir :

- 1 grille siphonide.
- 1 lampe SA.
- 1 hublot étanche.

Ø Loggia :

- 1 grille siphonide.
- 1 lampe SA.
- 1 hublot étanche.

D'une manière général, la localisation de toute opération d'habitat doit se faire en fonction des plans directeurs d'urbanisme et de la réglementation s'y rapportant et en collaboration avec les services locaux intéressés.

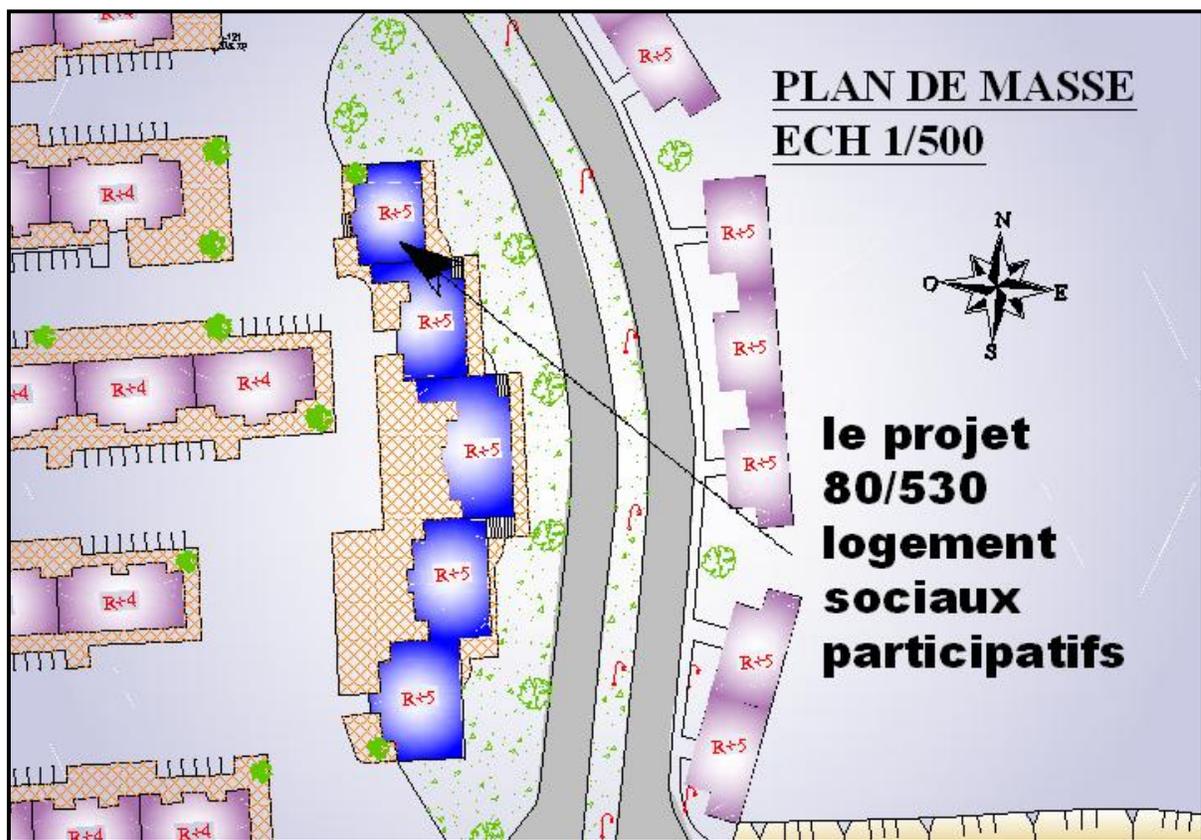
VI.3- Analyse architecturale :

VI.3.1- Implantation du projet :

Le projet est situé dans la ville de Guelma au coeur du POS NORD, sur le coté boulevard. Les 530 logements sociaux participatifs ont été fractionnés en plusieurs tranches de 144 /140 /80/ 96 et 70 logements. Chaque tranche est distribuée à un bureau d'étude « voir plan de masse ».

Les immeubles sont alignés le long de la route de circulation mécanique, avec un espace réservé au parking sur le coté postérieur des blocs.

Graphes N° 15 : plan de masse 80/530 logements sociaux participatifs



Source BET Hamdi- traitement auteur.

VI.3.2- Immeuble :

Le projet présente quatre blocs, chaque bloc est composé de dix logements en R+5, avec une cage d'escalier centrale séparent les deux logements « F3, F4 ».

Dans chaque palier se trouvent les deux portes d'accès aux appartements et les portes des gaines techniques « eau, électricité, gaz... ».

Les dimensions pour les circulations communes sont déterminées selon le tableau suivant :

Tableau N°13 :

DÉSIGNATION	Dimension « M »
Largeur porte d'accès principal.	1.4
Largeur hall d'entrée.	2.75
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier.	1.5

**Photo N°13: vue sur le hall d'entrée.**

-Septembre 2007-

**Photo N°14: vue sur cage d'escalier.**

-Septembre 2007-

II.3.3- Les Cellules :

Le projet présente deux cellules « la cellule F3 et la cellule F4 ».

Les surfaces habitables sont plafonnées à 65m² pour les F3 et 77m² pour les F4.

Le logement se compose d'un séjour, deux chambres pour les F3 et trois chambres pour les F4, une cuisine, une salle de bain et un WC ; le tout est réparti autour d'un dégagement central qui s'ouvre sur le palier de distribution. Pour les deux cellules, la cuisine s'ouvre sur une loggia.

Chaque appartement est constitué de :

- Un hall qui constitue le carrefour distributeur entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et la partie réservée à la vie intime du ménage « les chambres, la salle de bain et le WC ».
- Un séjour d'une surface minimale qui est accessible à partir du hall d'entrée.
- Une ou deux chambres donnant directement sur le hall et permettent chacune la disposition de deux à trois lits.
- La cuisine est accessible à partir du hall. 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'un receveur de douche et d'un lavabo.
- Le WC est séparé de la salle de bain.

Tableau N° 14: Répartition des surfaces par type de logement

DESIGNATION	LOGEMENT F3	LOGEMENT F4
	SURFACE (M2)	SURFACE (M2)
SEJOUR	19.7	19.7
CHAMBRE 1	10.50	10.40
CHAMBRE 2	10.70	11.40
CHAMBRE 3	-	10.40
CUISINE	10.10	10.10
SALLE D'EAU	4.33	4.33
WC	01	01
COULOIR	10	10
RANGEMENTS	-	-
S/TOTAL SURF/HAB	65	77
SECHOIR	-	-
LOGGIA	5*	05*
TOTAL SURF/UTILE	70	82

VI.4- Prescription technique :**VI.4.1- Système constructif**

Le système constructif utilisé dans ce projet est le système poteau-poutre en béton armé et un remplissage en maçonnerie de briques creuses.

Les murs extérieurs sont en doubles parois de briques creuses avec un vide d'air de 2 à 3 cm, l'épaisseur total du mur y compris les enduits est de 30cm.

Les parois de séparation sont également en briques creuses de 10 cm d'épaisseur « y compris les enduits ».

VI.4.2- Matériaux utilisés**✓ Revêtement des sols :**

Les sols des espaces habitables et les circulations communes « palier et hall d'entrée » sont revêtus en carreaux de granito de 25x25.

Les marches et contremarches d'escaliers des blocs sont aussi en granito.

✓ Les enduits :

Dans notre cas, les enduits sont au mortier bâtard sur toutes les façades extérieurs ainsi que les faces intérieurs tel que la cage d'escalier, loggia, les salles d'eau, les chambres... ».

✓ Placages :

Un placage en carreaux de faïence est prévu sur toute la face du côté évier de cuisine et prolongé sur une hauteur de 60 cm.

Le placage de la salle de bain est fait sur une hauteur de 60 cm au dessus de lavabo.

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

✓ Peinture et vitrerie :

Les plafonds et les retombés, les murs intérieurs et les cloisons sont peints à l'émulsion vinylique ainsi que les murs extérieurs sont revêtues en peinture vinylique.

Les locaux humides « cuisine, salle d'eau et WC » sont peints à l'huile.

Toutes les fenêtres et porte fenêtres recevront une vitrerie en verre demi double.

Toutes les boiseries et ferronneries sont peintes à l'huile.

▼ **La menuiserie**

L'ensemble des menuiseries intérieures et extérieures sont en bois rouge :

A - Menuiserie extérieure : ouvrants vitrés et persiennes montés dans un même cadre.

B - Menuiserie intérieure :

- Portes des chambres : de type iso plane à lames d'aération :
- Porte d'entrée du logement : en bois pleine.
- Porte d'entrée d'immeuble : métallique.



← **Photo N°15**: porte d'entrée
-Septembre 2007-



Photo N°16: menuiserie extérieure.
-Septembre 2007-

VI.5- le coût du logement :

Le montage de notre opération cas d'étude est organisé en rubriques tel que l'achat du terrain, les honoraires des études, le montant des marchés de réalisation.

Ce montage est synthétisé par une estimation du coût globale. Cette estimation nous fixe le prix de revient du logement et le prix du M² habitable « ce qui est notre objectif ».

Coût du logement :

Suivant l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, le coût du mètre carré habitable est estimé à 20.000,00 DA.

Notez bien que les travaux de réalisation des différents lots et les honoraires d'architecture et autres, constituent ce prix du M² habitable des logements.

N.B : actuellement et Suivant l'arrêté interministériel du 08 safar 1427 correspondant au 08 mars 2006 et complétant l'arrêté interministériel du 14 Dhou el Hidja 1418 correspondant au 11 avril 1998 portant modèles- types des cahiers des charges relatifs à l'exonération de l'IRG et l'IBS applicable aux bénéficiaires tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels. « Voir annexe 04 »

Arrêtent :

Le coût de réalisation des logements sociaux locatifs ne peut excéder 25.000DA/m² de surface Habitable y compris les frais de viabilité et le coût du terrain d'assiette.

Les surfaces selon notre projet sont comme suit :

- **Surface F3 : 65.00 M².**
- **Surface F4 : 77.00 M².**

D'après notre enquête auprès de l'O.P.G.I, le coût du logement social participatif se résume comme suit :

Tableau N°15 : La structure du coût du projet

Type de logement	Coût unitaire du logement	Coût du M ²
F3	1.170.000,00	18.000,00 DA
F4	1.386.000,00	

Le coût du m2 est estimé à 18.000,00 DA

N.B : la T.V.A dans le logement social est estimé à 17%.

Gestion financière et comptable de l'opération :

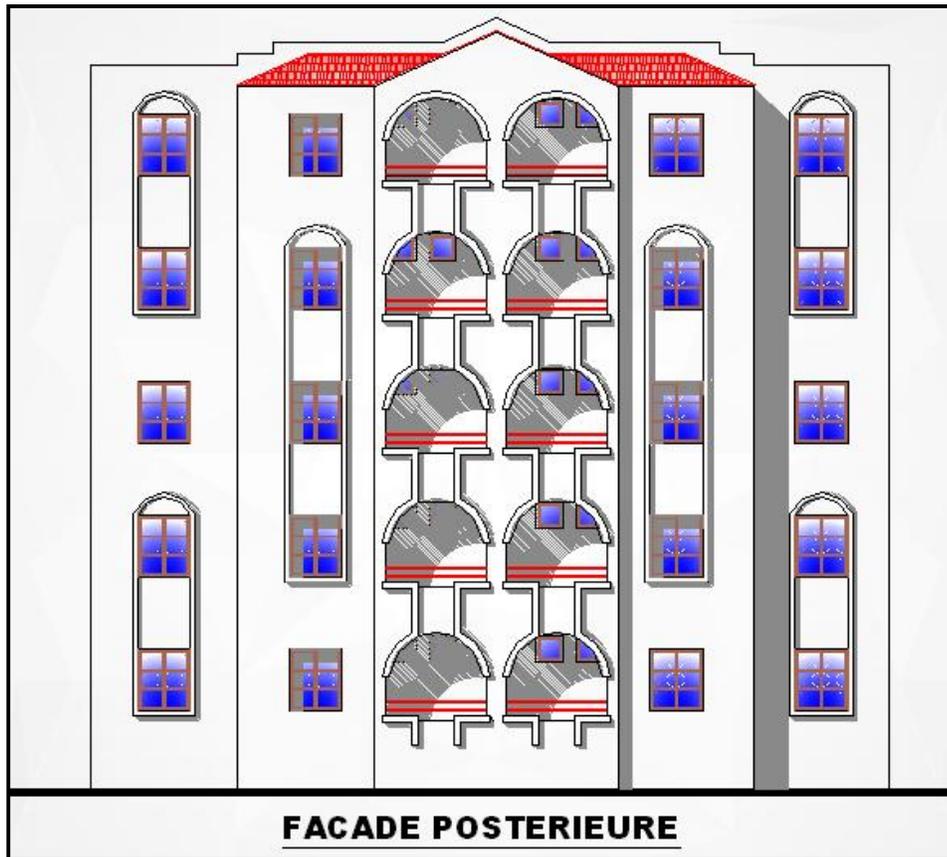
La Gestion financière et comptable du projet est confiée au promoteur

Partie 02 :

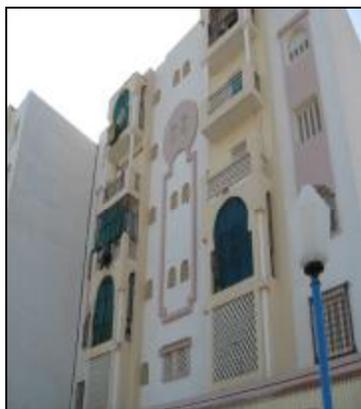
conception de l'espace du logement collectif a travers le cas de Guelma.

Graphe N°16 : plan de cellule (80/530 L.S.P)

Graphe N°17: façades de la cellule (80/530 L.S.P)



Source BET



← Prise de photo du projet 80/530 L.S.P. Août 2007 →



Source auteur

Partie 02:

**CONCEPTION DE L'ESPACE DU
LOGEMENT COLLECTIF A TRAVERS LE
CAS DE GUELMA.**



**PRESCRIPTIONS GENERALES
D'UN LOGEMET AIDE
"LSP ENTRE RÊVE ET REALITE**



CHAPITRE VI

CHAPITRE VII : PRESCRIPTIONS GENERALES D'UN LOGEMENT PROMOTIONNEL

VII.1- LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC « C.N.E.P »

VII.1.1- Présentation du projet :

Le projet consiste à réaliser 80/230 logements dans le cadre de la promotion public « logement CNEP », ils sont implantés à la ville de Guelma au niveau du POS NORD (notre terrain d'étude).

Tableau N°16 : consistance du projet

Intitulé Du Projet	Réalisation 80/230 logements promotionnels.
Localisation	Commune de Guelma « POS NORD »
Délai moyen	18 mois
Date démarrage	Août 2000
Date d'achèvement	2005

Les acteurs qui sont participé pour la réalisation de ce projet sont :

- **Maître de l'ouvrage** : Ce programme de 80/230 logements est lancé par la CNEP.
- **Maître d'œuvre** : ces logements sont conçus par deux bureaux d'étude.
- **L'entreprise** : ce projet est réalisé par 03 promoteurs.

VII.1.2 - Le Cahier des charges :

Dans le cadre de cette promotion public, le promoteur ne procède pas à un concours d'architecture. Il choisi tout simplement un bureau d'étude selon le mode gré à gré.

A cet effet, le promoteur arrête avec le maître d'œuvre le type de logement qui veut construire ainsi que la surface.

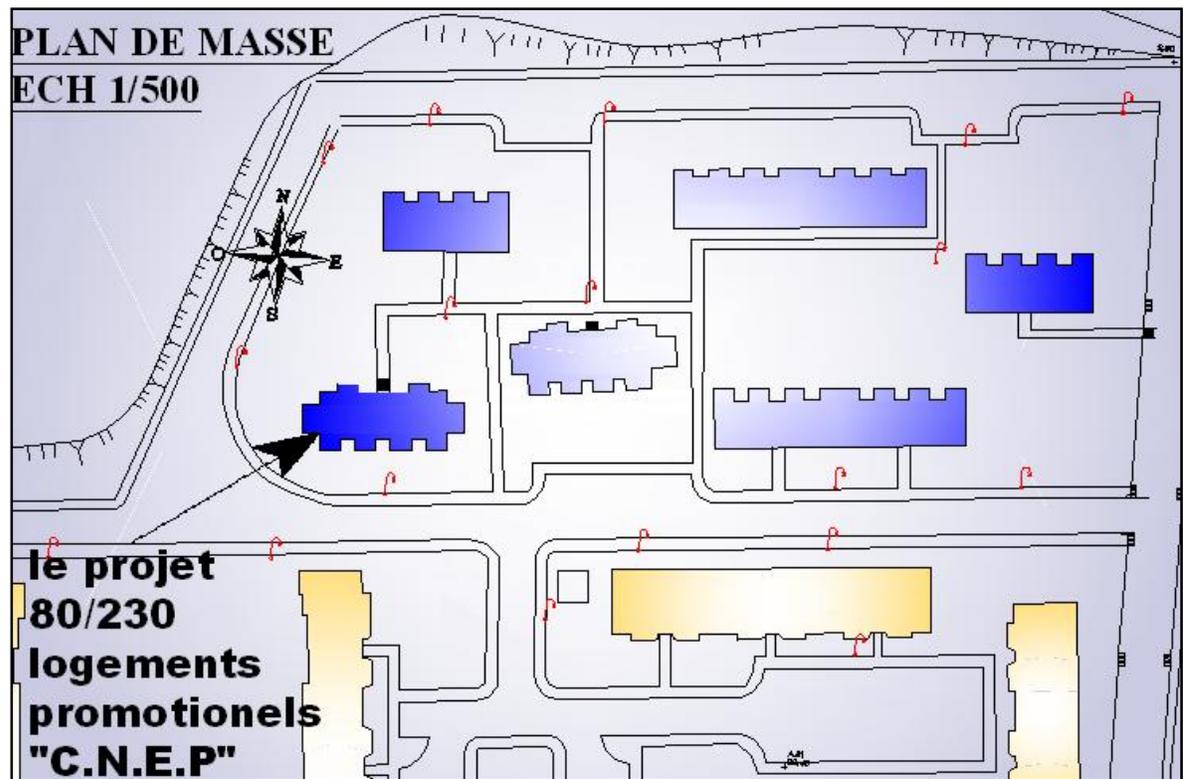
VII.1.3 - Analyse architecturale :

A- Implantation du projet :

Le projet est situé dans la ville de Guelma au coeur du POS NORD, sur le coté boulevard projeté. Les 80 logements ont été distribués à un seul bureau d'étude «voir plan de masse ».

Les immeubles sont alignés le long de la route de circulation mécanique, avec un espace réservé au parking sur le coté postérieur des blocs.

Graphes N°18: plan de masse (80/230 logements promotionnels CNEP)



Source BET BEWIG - traitement auteur.

B- Immeuble :

Le projet présente Huit blocs, chaque bloc est composé de dix logements en R+4, avec une cage d'escalier centrale sépare les deux logements « F3, F4 ».

Dans chaque palier se trouvent les deux portes d'accès aux appartements et les portes des gaines techniques « eau, électricité, gaz... ».

Les dimensions pour les circulations communes sont déterminées selon le tableau suivant :

Tableau N°17 :

DÉSIGNATION	Dimension « M »
Largeur porte d'accès principal.	1.5
Largeur hall d'entrée.	2.70
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier.	1.3

**Photo N°17: vue sur la porte d'entrée.**

-Septembre 2007-

**Photo N°18: vue sur cage d'escalier.**

-Septembre 2007-

C- Les Cellules :

Le projet présente deux types de cellule « la cellule F3 et F4 ».

Les surfaces habitables sont plafonnées à 71.15 m² pour le F3 et 75.93 m² pour le F4.

Le logement se compose d'un séjour, deux et trois chambres, une cuisine, une salle de bain et un WC ; le tout est réparti autour d'un dégagement central qui s'ouvre sur le palier de distribution. Pour les deux cellules, la cuisine s'ouvre sur une loggia.

Chaque appartement est constitué de :

- Un couloir qui constitue le carrefour distributeur entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et la partie réservée à la vie intime du ménage « les chambres, la salle de bain et le WC ».
- Un séjour d'une surface minimale qui est accessible à partir du couloir.
- les chambres donnant directement sur le couloir et permettent chacune la disposition de deux lits.
- La cuisine est accessible à partir du 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'un baignoire de douche et d'un lavabo.
- Le WC est séparé de la salle de bain.

Tableau N° 18: Répartition des surfaces par type de logement

DESIGNATION	LOGEMENT F3	LOGEMENT F4
	SURFACE (M2)	SURFACE (M2)
SEJOUR	23.40	16.68
CHAMBRE 1	11.60	11.50
CHAMBRE 2	12.45	12.45
CHAMBRE 3	-	11.50
CUISINE	11.50	11.60
SALLE D'EAU	03.00	03.00
WC	01.20	01.20
COULOIR	08.00	08.00
RANGEMENTS	-	-
S/TOTAL SURF/HAB	71.15	75.93
SECHOIR	2.89	2.89
balcon	3.41	3.41
TOTAL SURF/UTILE	77.45	82.23

VII.1.4- Prescription technique :

A- Système constructif

Le système constructif utilisé dans ce projet est le système poteau -poutre en béton armé et un remplissage en maçonnerie de briques creuses.

Les murs extérieurs sont en doubles parois de briques creuses avec un vide d'air de 2 à 3 cm, l'épaisseur total du mur y compris les enduits est de 30cm.

Les parois de séparation sont également en briques creuses de 10 cm d'épaisseur « y compris les enduits ».

B- Matériaux utilisés

✓ Revêtement des sols :

Les sols des espaces habitables et les circulations communes « palier et hall d'entrée » sont revêtus en carreaux de granito de 25x25.

Les marches et contremarches d'escaliers des blocs sont aussi en marbre.

✓ Les enduits :

Dans notre cas, les enduits sont au mortier bâtard sur toutes les façades extérieures ainsi que les faces intérieures tels que : la cage d'escalier, loggia, les salles d'eau, les chambres... ».

✓ Placages :

Un placage en carreaux de faïence est prévu sur toute la face du côté évier de cuisine et prolongé sur une hauteur de 60 cm.

Le placage de la salle de bain est fait sur une hauteur de 60 cm au dessus de lavabo.

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

✓ Peinture et vitrerie :

Les plafonds et les retombés, les murs intérieurs et les cloisons sont peints à l'émulsion vinylique ainsi que les murs extérieurs sont revêtus en peinture vinylique.

Les locaux humides « cuisine, salle d'eau et WC » sont peints à l'huile.

Toutes les fenêtres et porte fenêtres recevront une vitrerie en verre demi double.

Toutes les boiseries et ferronneries sont peintes à l'huile.

✓ La menuiserie

L'ensemble des menuiseries intérieures et extérieures sont en bois rouge :

A - Menuiserie extérieure : ouvrants vitrés et persiennes montés dans un même cadre.

B - Menuiserie intérieure :

- Portes des chambres : de type porte pleine en bois rouge :
- Porte d'entrée du logement : en bois pleine.
- Porte d'entrée d'immeuble : métallique.

VII.1.5- le coût du logement :

Le montage de notre opération cas d'étude est organisé en rubriques tel que l'achat du terrain, les honoraires des études, le montant des marchés de réalisation.

Ce montage est synthétisé par une estimation du coût globale. Cette estimation nous fixe le prix de revient du logement et le prix du M² habitable « ce qui est notre objectif ».

Le coût du m² :

Dans notre cas d'étude, et après discussion avec le promoteur et le maître d'œuvre ; le coût du logement : - type F3 est de 1.800.000,00 DA.

- type F4 est de 2.2000.000,00 DA

A cet effet nous constatons que le coût du M² est estimé à 30.000,00 DA

Graphe N°19: plan de cellule (80/230 logements promotionnels C.N.E.P)

VII.2- LOGEMENT PROMOTIONNEL PRIVE « cité ESSANA OUBAR »

VII.2.1- Présentation du projet :

Le projet consiste à réaliser 40 logements dans le cadre de la promotion privé, ils sont implantés dans la ville de Guelma au niveau du POS NORD (notre terrain d'étude).

Tableau N°19: consistance du projet

Intitulé Du Projet	Réalisation 40 logements promotionnels.
Localisation	Commune de Guelma « POS NORD »
Délai moyen	18 mois
Date démarrage	10/09/2002
Date d'achèvement	2005

Les acteurs qui ont participé pour la réalisation de ce projet sont :

- **Maître de l'ouvrage :** Ce programme de 40 logements est lancé par un promoteur privé.
- **Maître d'œuvre :** ces logements sont conçus par un seul bureau d'étude.
- **L'entreprise :** ce projet est réalisé par le promoteur lui-même.

VII.2.2- Le Cahier des charges :

Dans le cadre de la promotion privé, le promoteur ne procède pas à un concours d'architecture. Il choisit tout simplement un bureau d'étude selon le mode gré à gré.

A cet effet, le promoteur arrête avec le maître d'œuvre le type de logement qui veut le construire ainsi que la surface.

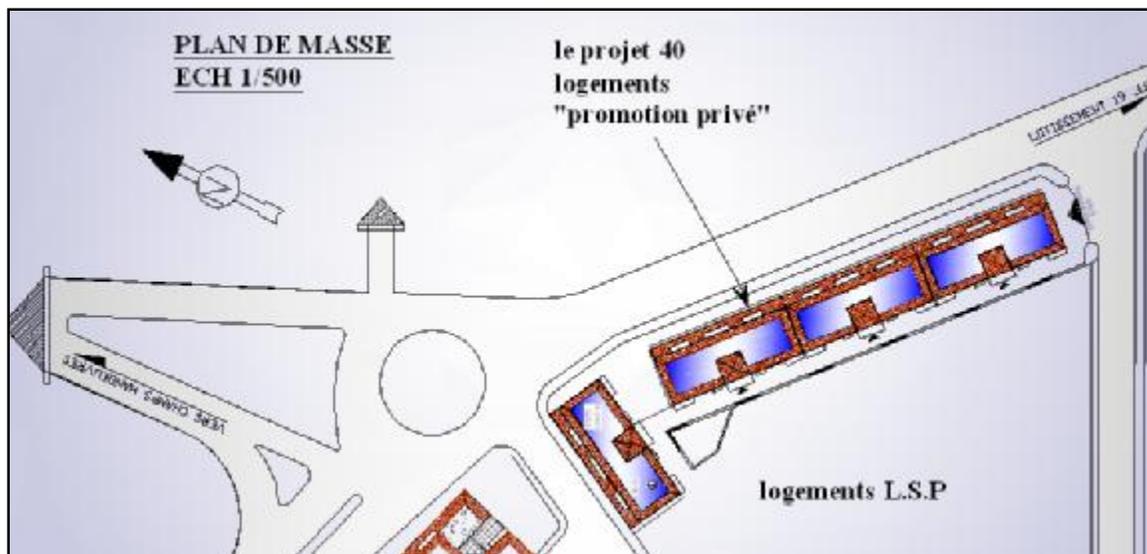
VI.2.3- Analyse architecturale :

A- Implantation du projet :

Le projet est situé à la ville de Guelma au niveau de la cité Essanoubar. Les 40 logements ont été distribués à un seul bureau d'étude «voir plan ».

Les immeubles sont alignés le long de la route de circulation mécanique, avec un espace réservé au parking sur le coté postérieur des blocs.

Graphe N°20: plan de masse (40 logements promotionnels)



Source BET Bounaya - traitement auteur.

B- Immeuble :

Le projet présente quatre blocs, chaque bloc est composé de dix logements en R+5, avec une cage d'escalier centrale sépare les deux logements « F4, F4 ».

Dans chaque palier se trouvent les deux portes d'accès aux appartements et les portes des gaines techniques « eau, électricité, gaz... ».

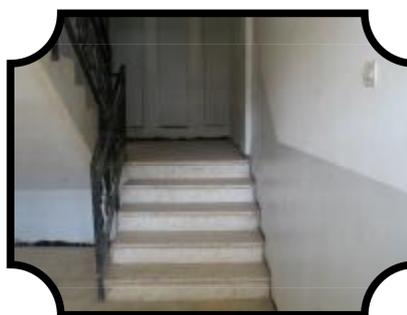
Les dimensions pour les circulations communes sont déterminées selon le tableau suivant :

Tableau N°20:

DÉSIGNATION	Dimension « M »
Largeur porte d'accès principal.	1.5
Largeur hall d'entrée.	2.70
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier.	1.3

**Photo N°19: vue sur le hall d'entrée.**

-Septembre 2007-

**Photo N°20: vue sur cage d'escalier.**

-Septembre 2007-

C- Les Cellules :

Le projet présente une seule cellule « la cellule F4 ».

Les surfaces habitables sont plafonnées à 81 m².

Le logement se compose d'un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains et un WC ; le tout est réparti autour d'un dégagement central qui s'ouvre sur le palier de distribution. Pour les deux cellules, la cuisine s'ouvre sur une loggia.

Chaque appartement est constitué de :

- Un hall qui constitue le carrefour distributeur entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et la partie réservée à la vie intime du ménage « les chambres, la salle de bains et le WC ».
- Un séjour d'une surface minimale qui est accessible à partir du hall d'entrée.
- trois chambres donnant directement sur le hall et permettent à chacune la disposition de deux à trois lits.
- La cuisine est accessible à partir du hall. Elle est équipée d'un évier et d'une pailleuse. Elle est prolongée d'une loggia en façade.

- La salle de bains est équipée d'un receveur de douche et d'un lavabo.
- Le WC est séparé de la salle de bains.

Tableau N°21: Répartition des surfaces par type de logement

DESIGNATION	LOGEMENT F4
	SURFACE (M2)
SEJOUR	23.85
CHAMBRE 1	15.44
CHAMBRE 2	12.10
CHAMBRE 3	14.52
CUISINE	10.75
SALLE D'EAU	3.69
WC	01
COULOIR	12
RANGEMENTS	-
S/TOTAL SURF/HAB	81.45
SECHOIR	3.37
LOGGIA	08
TOTAL SURF/UTILE	92.82

VII.2.4- Prescription technique :

A- Système constructif

Le système constructif utilisé dans ce projet est le système poteau -poutre en béton armé et un remplissage en maçonnerie de briques creuses.

Les murs extérieurs sont en doubles parois de briques creuses avec un vide d'air de 2 à 3 cm, l'épaisseur total du mur y compris les enduits est de 30cm.

Les parois de séparation sont également en briques creuses de 10 cm d'épaisseur « y compris les enduits ».

B- Matériaux utilisés

✓ Revêtement des sols :

Les sols des espaces habitables et les circulations communes « palier et hall d'entrée » sont revêtus en carreaux de granito de 25x25.

Les marches et contremarches d'escaliers des blocs sont aussi en marbre.

✓ Les enduits :

Dans notre cas, les enduits sont au mortier bâtard sur toutes les façades extérieures ainsi que les faces intérieures tel que la cage d'escalier, loggia, les salles d'eau, les chambres... ».

✓ Placages :

Un placage en carreaux de faïence est prévu sur toute la face du côté évier de cuisine et prolongé sur une hauteur de 60 cm.

Le placage de la salle de bain est fait sur une hauteur de 60 cm au dessus de lavabo.

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

✓ Peinture et vitrerie :

Les plafonds et les retombées, les murs intérieurs et les cloisons sont peints à l'émulsion vinylique ainsi que les murs extérieurs sont revêtus en peinture vinylique.

Les locaux humides « cuisine, salle d'eau et WC » sont peints à l'huile.

Toutes les fenêtres et porte fenêtres recevront une vitrerie en verre demi double.

Toutes les boiseries et ferronneries sont peintes à l'huile.

✓ La menuiserie

L'ensemble des menuiseries intérieures et extérieures sont en bois rouge :

A - Menuiserie extérieure : ouvrants vitrés et persiennes montés dans un même cadre.

B - Menuiserie intérieure :

- Portes des chambres : de type porte pleine en bois rouge :
- Porte d'entrée du logement : en bois pleine.
- Porte d'entrée d'immeuble : métallique.

VI.2.5- le coût du logement :

Le montage de notre opération cas d'étude est organisé en rubriques tel que l'achat du terrain, les honoraires des études, le montant des marchés de réalisation.

Ce montage est synthétisé par une estimation du coût globale. Cette estimation nous fixe le prix de revient du logement et le prix du M² habitable « ce qui est notre objectif ».

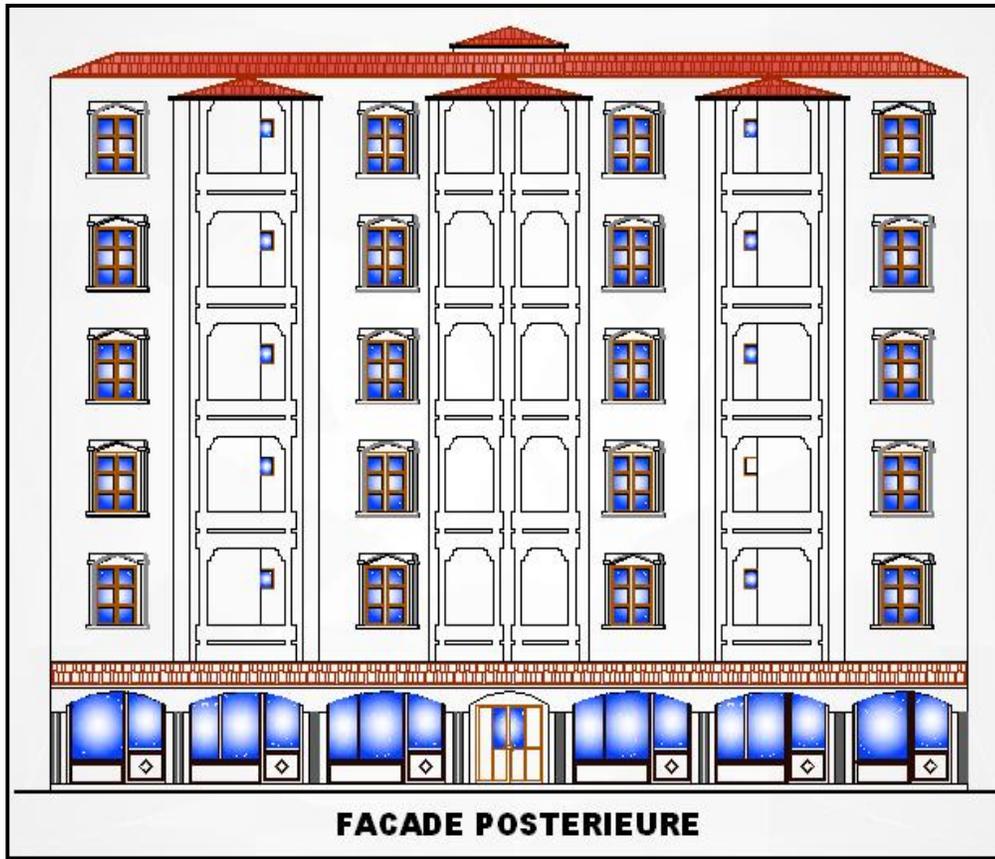
Le coût du m² :

Dans notre cas d'étude, et après discussion avec le promoteur et le maître d'œuvre ; le coût du logement type F4 est de 3.000.000,00 DA

A cet effet nous constatons que le coût du M² est estimé à 36.000,00 DA

Graphe N°21: plan de cellule (40 logements- promotion privé-)

Grphe N°22: façades de cellule (40 logements- promotion privé-)



Source BET



← Prise de photo du projet 40 logements - promotion privé- Août 2007 →



Source auteur

CONCLUSION :

Actuellement, les pouvoirs publics s'efforcent de dynamiser la production du logement par les différents mécanismes « LSL, LSP, logement promotionnel ». L'analyse de ces derniers à travers les cas d'études présentés dans cette partie, nous permet de constater que :

Dans les différents modes de production de l'habitat, le logement est produit à : l'économie d'espace, réduction de surface, simplicité dans la forme et dans le contenu, monotonie d'aspect.

D'après ce travail d'analyse sur terrain, on remarque que le site du « POS NORD » se présente sous forme *d'un terrain rempli 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.

Ce constat global est tellement important, qu'une troisième partie s'avère nécessaire pour mieux aborder un maximum de contraintes influant sur l'uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production du logement.

REFERENCE :

(01) – situation Socio économique de la wilaya de Guelma. Edition 2003. Wilaya de Guelma.

(02) – BENHACENE. M.T, (2002) : Rapport de présentation des sols UA/7-1. D.U.C- Guelma.

(03) – Document APC- Guelma-.

(04) – Document OPGI Guelma.

(05) – Cahier des charges pour concours d'idée des logements sociaux locatifs
« POS NORD ».

(06) – Cahier des charges pour concours d'idée des logements sociaux participatifs
« POS NORD ».

INTRODUCTION

On ne peut pas dissocier l'appréciation de la qualité du cadre bâti « qui est le logement », de l'analyse des contraintes influant sur l'uniformité architecturale.

Dans cette partie, nous avons procédé à une analyse critique et comparative des exemples étudiés sous les différents aspects : réglementaire, administratif, architectural, technique et financier.

Cette analyse des différents types de logement « social locatif, social participatif, promotionnel », 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.

Partie 03:

**LES CONTRAINTES ET LES
PERSPECTIVES EN VUE D'UNE QUALITÉ
ARCHITECTURALE DIVERSIFIÉE .**



**ANALYSE CRITIQUE ET COMPARATIVE
DES DIFFERENTS
MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT**



CHAPITRE VIII

CHAPITRE VIII : ANALYSE CRITIQUE ET COMPARATIVE DES DIFFERENTS MODES DE PRODUCTION:

VIII.1- Aspect réglementaire:

VIII.1.1- Le Cahier des charges :

Avant tout appel d'offre, un cahier des charges doit être établie 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 (1).

Dans les deux exemples que nous avons pris des logements sociaux « locatifs et participatif » ou le promoteur est dans le cadre public « O.P.G.I », on trouve que le contenu des deux 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....)

Dans les deux autres exemples, ou les promoteurs sont dans le cadre public « CNEP » et privé, ils négligent carrément l'utilisation du cahier des charges, et ils préfèrent directement de

choisir un architecte « selon le mode gré à gré » sans passé par la procédure du concours d'architecture « l'appel d'offre ». Sachant que les concours de conception sont d'une grande importance pour le choix des maîtres d'œuvres, afin de promouvoir la qualité architecturale.

De ce qui précède, on peut dire que malgré qu'on a des nouveaux modes de production déferents, les documents utilisés sont des documents anciens, qui marche beaucoup plus avec le logement social "ou on trouve la négligence total des facteurs de qualité a cause du coût du logement" .

VIII.1.2- Permis de construire : " un document officiel galvaudé"

Le permis de construire concrétise l'accord de l'administration au projet soumis, ceci en fonction de certaines exigences techniques, et le bénéficière 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'édite 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 1^{er} 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, promoteur privé" 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.
- Pièces écrites.

Suite aux entretiens avec les services concernés; on a constaté que le permis de construire délivré pour les différents modes du logement collectifs se base sur les: formes, conditions et délai déterminé par voie réglementaire, tout en respectant les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation. A ce moment on peut dire que le permis est un document incomplet et ses textes ne s'adaptent pas avec les changements dans le secteur de l'habitat.

Malheureusement cela se traduit sur le terrain par tout ce que rencontre l'oeil en matière d'habitat. De ce fait, le permis de construire ne prend pas en considération les facteurs suivants:

- Lorsque les logements ou aménagements, du fait de leur mode, leur dimension, leur localisation sont de nature différente.
- L'aspect extérieur des logements selon leurs type.
- Les facteurs qui mènent à l'harmonie du paysage tel que : les matériaux, le volume ...etc.

VIII.1.3- le programme "espace et surface" :

Un certain nombre de points sont à mentionner: tout d'abord il est bon de définir pour information, la surface habitable car il s'agit d'un terme couramment utilisé lors de la construction d'un logement collectif.

La surface habitable est la surface de planchers construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, gaines, loggias, balcons...etc.

La surface est un aspect essentiel de tout espace et particulièrement des logements, les limites tiennent aux conditions économiques et au prix à payer .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, réalisation et le niveau de la crise « voir annexe 05 » (2).

D'après les principaux textes officiels concernant la production de l'espace en Algérie "décret N° 84-116 du 12 Mai 1984, arrêté ministériel du 15 Mai 1988, décret législatif N° 94 du 18 Mai 1994...", nous pouvons constater les points suivants:

- Les textes précisent que le maître d'ouvrage, celui qui élabore le programme de l'opération et que le programme, se fait à base des études et donnent aussi la composition du programme.
- Les textes utilisent le terme "programme de l'opération", pour dire: que chaque opération aura son programme propre à elle. Car elle a ses spécificités de localisation, de fonctionnement, de financement, délais".

Il est à noter que l'ensemble de nos lois concernant la programmation "espace et surface" en matière du logement collectif, sont apparus dans les années où l'état était le seul acteur qui finance le logement. A cet effet nous constatons une même consistance du programme livré aux différents types de logement.

Donc, malgré la multiciplité des modes de production du logement, les appartements ont une taille relativement similaire et la même consistance du programme :

Tableau N° 22: Tableau comparatif des surfaces des logements « LSL, LSP Promotionnel ».

	Surface Logement social	Surface Logement aidé « LSP »	Surface Logement promotionnel public « CNEP »	Surface Logement promotionnel privé
F2	50.37	-	-	-
F3	64.7	65	71.15	-
F4	-	77	75.93	81.45

N.B : la surface calculée est la surface habitable.

De tous ce qui précède, on peut dire le programme des opérations du logement collectif "dans le cadre public ou privé", se résume à une fiche technique qui désigne le type du logement avec les espaces et leurs surface. Il ne prend pas en considération les facteurs suivants:

- Le mode de production du logement "L.SL, LSP, promotion public ou privé...".
- Le mode de financement.
- La localisation.
- Les délai...etc

VIII.2- Aspect administratif :**" Le rôle des différents acteurs -Maître d'ouvrage et maître d'œuvre-":****VIII.2.1- Compétence des intervenants:****A- Maître d'oeuvre :**

- ▼ A travers les enquêtes que nous avons réalisés, Les maîtres d'ouvrage rencontrés, individuellement, expriment tous leur doute quant à la compétence des architectes... pris en général. Tous aussi indiquent que sous une forme ou une autre ils trient les architectes avec lesquels ils travaillent, et que, s'il leur arrive de ne pas avoir le choix ou de ne pas être sûrs de leurs partenaires lors d'une première opération, ils ne travaillent deux fois ou plus qu'avec des maîtres d'œuvre avec lesquels ils se sentent en accord. C'est particulièrement le cas de certains promoteurs privés : n'ayant pas d'obligation de concours, ils préfèrent travailler avec les architectes qu'ils connaissent, beaucoup d'entre eux en effet, nous a dit l'un d'eux, "ne savent pas travailler".

- ▼ S'il existe, notamment du fait des architectes, une classification a priori des maîtres d'ouvrage selon qu'ils soient privés ou publics, la même se retrouve dans l'appréciation qui est portée, notamment par les maîtres d'ouvrage sur les architectes. Ainsi l'un d'entre eux nous exposera qu'il y a deux sortes d'architectes : ceux qui travaillent ordinairement pour le public et sont reconnus, et considèrent les maîtres d'ouvrage comme des marchands plus ou moins philistins ou des bureaucrates bornés, méprisant en particulier la promotion privée ; et ceux qui, n'étant pas parvenus à se faire une place dans le secteur public, celui qui suppose mais aussi propose publications, concours, expositions, etc., sont principalement mus par les honoraires qu'ils peuvent obtenir, quitte à remplir certaines des tâches qui sont normalement dévolues à la maîtrise d'ouvrage, comme la recherche de la qualité d'un cadre bâti diversifié (3).

B- Maître d'ouvrage :

- ▼ Les maîtres d'ouvrage ne sont globalement pas, aux yeux des maîtres d'œuvre, à la hauteur de leurs tâches et de leurs responsabilités.

C'est souvent dans les phases amont que les insuffisances sont montrées du doigt. C'est le cas du maître d'ouvrage qui ne fait pas faire d'étude de sols jusqu'à la phase de projet, pour éviter d'engager des frais tant qu'il n'est pas sûr que l'opération aboutisse. C'est le cas, fréquent, du maître d'ouvrage qui ne formule que très imparfaitement ses attentes : on a alors un programme très sommaire et qui ne fait état ni des acquis de sa pratique antérieure ("du côté des maîtres d'ouvrages, cela me paraît absolument essentiel de voir ce qui marche ou ne marche pas et de faire progresser l'organisation (architecte)") ni des priorités qualitatives ("c'est un cahier des charges, qu'il parlait des prescriptions en terme de répartition par type de programme, des prescriptions en terme de surface le coût du m2...etc").

Contrairement à ce que l'on aurait pu attendre, et s'il est reconnu que, pour une part d'entre eux, ils sont attentifs à la diversification de la qualité du cadre bâti de ce qu'ils financent, les maîtres d'ouvrage publics se voient l'objet d'exigences – et le plus souvent de critiques – plus fortes que leurs collègues privés. Un sentiment assez partagé chez les architectes est que c'est aux maîtres d'ouvrage publics de "montrer le chemin" et qu'ils n'assument pas suffisamment cette responsabilité. En outre, ce sont à eux, ou plus exactement au système dans lequel ils sont pris (marchés publics, financement du logement social,...), que s'adressent les plus fortes critiques quant à l'organisation pratique du travail : à-coups du processus de conception dus à la lenteur des prises de décision, retour sur des décisions validées antérieurement, lenteur à mettre en paiement les honoraires, etc.

- ▼ 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, puisque c'est ici notre objet, est souvent assimilé à un bien d'équipement, plutôt qu'à un élément constitutif de la ville et de l'urbanité.

Le maître d'ouvrage n'a pas la même culture urbaine que l'architecte, et dans cette vision à grands traits du rapport architecte / maître d'ouvrage, l'opposition entre maîtres d'ouvrage publics et promoteurs privés tient une place centrale : " Il y a deux types de maître d'ouvrage. C'est assez caricatural mais c'est un peu vrai. Evidemment on peut trouver des nuances mais à priori le maître d'ouvrage entre guillemets public, qui va nous commander des bâtiments pour la location, sera très attentif à la qualité du bâtiment, aux proportions, et surtout à la qualité architecturale et au coût de la fabrication du bâtiment.

De l'autre côté, et sans les opposer, on a les opérateurs privés qui eux cherchent à tout prix la rentabilité, l'optimisation des surfaces au sol pour faire un maximum de commerce et vendre un maximum de mètres carrés.

VIII.2.2- Préoccupation des maîtres d'ouvrage

Au point de départ de cette étude, deux catégories de maîtres d'ouvrage de logements collectifs étaient en présence et formaient le support de la comparaison : les promoteurs privés et les organismes publics...

Dans le cadre de notre travail, les maîtres d'ouvrage avec qui nous nous sommes entretenus dans les différentes phases de notre travail nous ont semblé pouvoir, dans un premier temps, être classés selon deux rubriques.

A) Pour certains, le point de départ et ce qui structure leur action, est *le caractère commercial* de leur activité

Dans cette figure, les architectes sont regardés avec une certaine méfiance pour ne pas dire une méfiance certaine. Un maître d'ouvrage explique clairement qu'ils ne connaissent rien de la façon de travailler de la promotion privée, c'est-à-dire les questions de contrat, de délais, de coûts, etc. mais malgré ça, il ira plus loin : pour les petites opérations, il se passe tout simplement d'architecte.

A cet effet, nous constatons que le premier souci des promoteurs est bien que la rentabilité du logement et non pas la qualité architecturale.

B) Notre deuxième figure de maître d'ouvrage pourrait être dit "*politique*". La mission qu'il assume – quels que soient les résultats financiers de son activité et les efforts qu'il accomplit pour les améliorer – est de bien loger des personnes sur le compte de bien construire la ville, le paysage, l'environnement.

Une telle figure s'accompagne mal d'une structure de grande taille : trop de choses échapperaient au regard du responsable. Dans la mesure du possible, ce que délègue celui-ci est ce qu'il y a de nécessairement routinier dans l'activité. Il prend 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.

VIII.2.3- Dépendance des maîtres d'œuvre:

Chez les architectes interrogés sur la question de la qualité dans leur pratique, une posture apparaît : c'est celle du travail bien fait, du sérieux et de la fiabilité, qui ne revendique pas, ou peu, un apport spécifique du concepteur architecte dans les termes couramment utilisés

dans les propos sur la création et l'œuvre architecturales. Du moins dans l'opération de logement qui fait l'objet de l'étude (et cela peut, pour un même architecte, ne plus être le cas quand il aborde un programme plus exceptionnel et plus propice aux jeux d'image et de sens) l'architecte n'exprime pas d'ambition à produire de l'émotion par son travail de conception. *"On bosse bien. C'est-à-dire que le dossier complet est un dossier complet. Il est étudié en fonction des contingences des uns et des autres. Nous notre qualité d'architectes, en-dehors du côté créatif qui n'est d'ailleurs pas souvent apprécié, c'est de donner les chantiers en temps et en heure et des dossiers bien ficelés sur lesquels les entreprises n'ont pas trop de variantes, de faire des chantiers qui se passent bien, dans des conditions de respect du prix. On n'est pas que des artistes dans le mauvais sens du terme, on est aussi des techniciens."* (Architecte).

les architectes de ce type ne travaillent pas plus particulièrement pour la commande privée que pour la commande publique ; ils ne sont pas cantonnés au logement mais peuvent aussi avoir à faire à du tertiaire ou des équipements.

VIII.3- Aspect architectural:

VIII.3.1-L'implantation:

D'après les plans de masses des différents programmes des logements collectifs qu'on a étudiés, on trouve qu'ils sont découpés en plusieurs lots selon un tracé de voies orthogonales.

Le long de ces voies "principales ou secondaires", les logements "LSL, LSP..." sont conçus selon des principes "*voir graphe N°23*" 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.
- Les immeubles collectifs sont placés le long des voies avec unité répétitives.
- Les différents blocs ont le même gabarit "entre R+4 et R+5".
- Les espaces extérieurs des différents types de logements "public ou privé" sont aménagés d'une façon traditionnelle et identique "passage piétons, parking, espace vert...".
- L'absence de la coordination entre le mode du logement et les caractéristiques de l'environnement.

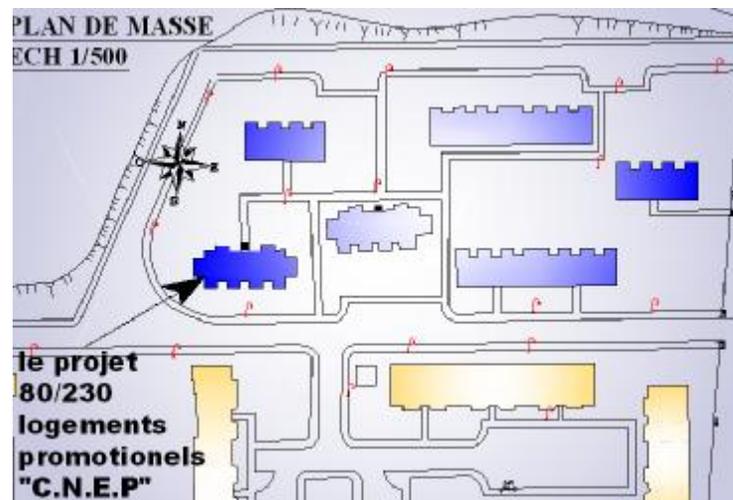
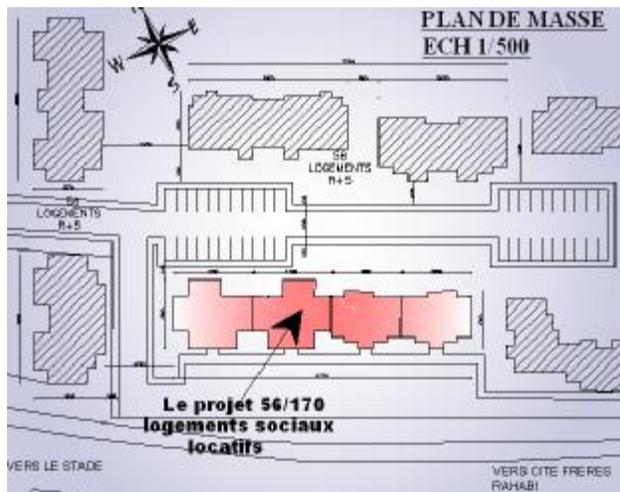
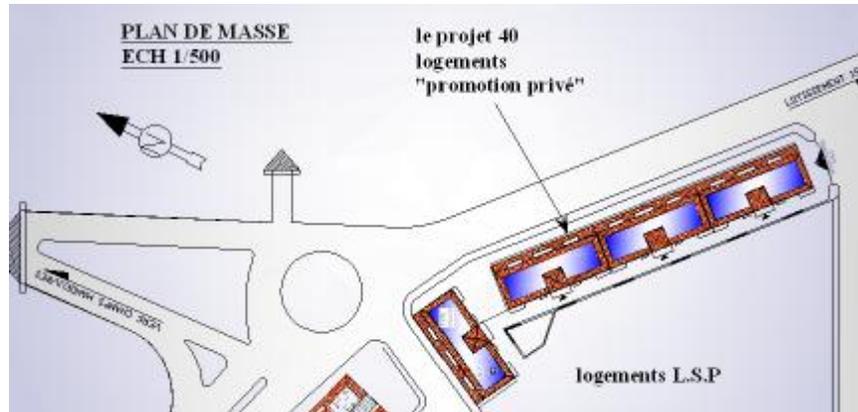
De ce qui précède, on constate la négligence total de plusieurs facteurs essentiels au niveau des plans de masse, pour une bonne qualité diversifier de l'espace. A cet effet, il doit répondre à plusieurs fonctions tel que :

- Fonction urbanistique.
- Fonction sociologique.
- Fonction esthétique.

Ces fonctions sont importantes sur le plan de diversifier les modes de production.

Graphe N°23 : plan d'implantation des différents types de logement

« POS NORD »



I.3.2- L'organisation spatiale:

Dans les différents projets qu'on a étudié "du secteur public ou privé", on trouve que les logements collectifs se présentent sous forme des blocs de type barre " voir graphe N°23".

Chaque bloc est composé de dix logements, avec une cage d'escaliers centrale qui sépare les deux logements de type :

- F2-F3 —————> logement social locatif.
- F3-F4 —————> logement social participatif.
- F4-F4 —————> logement promotionnel privé.
- F3-F4 —————> logement promotionnel public « CNEP ».

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" et le mode du logement "LSL, LSP, promotionnel", on trouve que chaque appartement est constitué et organisé comme suit "voir graphe N°24":

- **L'Accès ou l'entrée du logement:** donne directement sur un hall qui constitue le carrefour distributeur entre les différents espaces: séjour, cuisine, les chambres.
- **Un séjour** d'une surface minimale qui est accessible à partir du hall d'entrée.
- Une ou deux **chambres** donnant directement sur le hall et permettent chacune la disposition de deux à trois lits.
- **La cuisine** est accessible à partir du hall. Elle équipée d'un évier et d'une pailleasse. Elle est prolongée d'une loggia en façade.
- **La salle de bain** est équipée d'un receveur de douche 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.

Grphe N° 24: plans des cellules des différents types de logement

« POS NORD »

VIII.3.3- 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 projets qu'on a étudiés dans les différents programmes et sites, 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, L.S.P, promotionnel". Elle s'affiche comme contemporaine tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu environnant.

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 graphe N°25 »:

▼ **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. Il est traité en maçonnerie et la névada.

▼ **Sur le deuxième plan** : on trouve les loggias et les balcons avec des formes géométriques simples, Qui s'ouvrent directement sur l'extérieur. Ils son traité par des lames en béton "le barreaudage et réalisé par les habitants".

▼ **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 persiennés permettent une occultation et une aération simultanées.

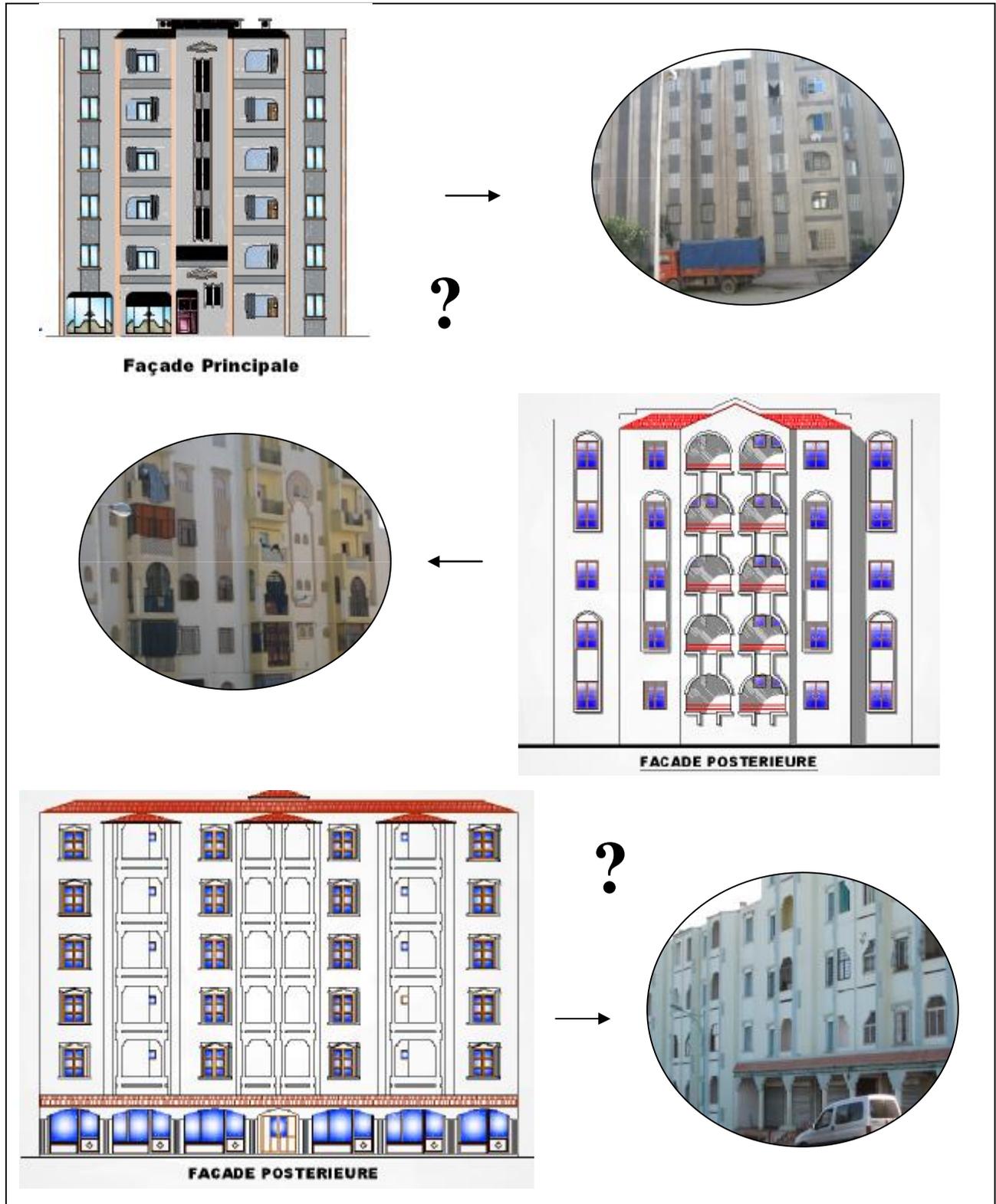
N.B: les différents types de programmes de logements collectifs sont colorés par une peinture vinylique avec des teintes distinctes

Pour cela, la façade doit être considérée comme une oeuvre 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.

Graphe N° 25: façades principales des différents types de logement « POS NORD ».

On peut pas distingué, quel type du logement s'agit -il ?

Du L.S.L, ou bien du L.S.P, ou promotionnel ????????



VIII.4- Aspect technique:

VIII.4.1- 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 sur les différents programmes des logements collectifs, nous a permis de recenser un seul procédé de construction qui est le système poteau-poutre.

Le système poteau- poutre s'agit d'une ossature composée des poteaux et des poutres coulés dans des coffrages en bois. Les planchers sont composés de poutrelles et hourdis; ils sont coulés d'une manière traditionnelle (coffrage en bois et coulage manuel). Le béton est confectionné sur place par des bétonnières installées sur chantier.

Les murs extérieure sont en double parois de briques creuses avec un vide d'air de 2 à 3 cm, l'épaisseur total du mur y compris les enduits est de 30cm.

Les parois de séparation sont également en briques creuses de 10 cm d'épaisseur « y compris les enduits ».

Ce système est généralisé pour l'ensemble des constructions, ce qui nous mènent 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 ou la résistance nécessaire tout en étant en cohérence avec les choix architecturaux et réalisable de la façon la plus économique.

VIII.4.2-Les Moyens de Réalisation :

Pour bien produire une qualité architecturale diversifier 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 que sont :

- *Le matériau* : un élément de la production, le point de départ du processus de production,
- *l'entreprise de réalisation* : un savoir faire et un atout.

A- les matériaux :

D'après les cas étudiés, on trouve dans les trois exemples que les matériaux utilisés dans la réalisation des logements sont presque les mêmes tel que :

Tableau N° 23: Tableau comparatif des matériaux de construction des logements « LSL, LSP Promotionnel ».

	Logement social	Logement aidé « LSP »	Logement promotionnel « public et privé »
Revêtement « Carrelage »	granito		
Enduit	En ciment		
menuiserie	Bois rouge +iso plane		
peinture	vinylique		

Cette utilisation des mêmes matériaux dans les différents modes du logement revient a 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, qui montrent la qualité des enduits, type de revêtement des sols, la menuiserie extérieur et le type d'interrupteur dans les différents modes de production du logement :



Photo N° 21: 230 logements promotionnels
« CNEP »- Août 2007



Photo N° 22: 56 logements sociaux locatifs
« O.P.G.I »- Août 2007



Photo N° 23: 80 logements sociaux participatifs
« O.P.G.I »- Août 2007

Conception Auteur 



Photo N° 24: 230 logements promotionnels
« CNEP »- Août 2007

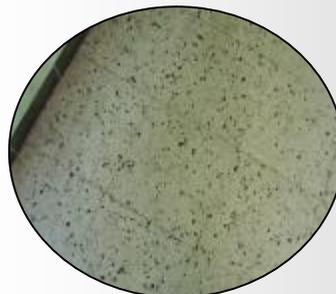


Photo N° 25: 56 logements sociaux locatifs
« O.P.G.I »- Août 2007



Photo N° 26: 80 logements sociaux participatifs
« O.P.G.I »- Août 2007



B- l'entreprise de réalisation :

A travers l'enquête et les entretiens que nous avons réalisés dans notre travail, on a trouvé que :

- la majorité « pour ne pas dire la totalité » des entreprises sont des gens non encadrés, non qualifiés dans le domaine du bâtiment « sont d'origine des agriculteurs, des commerçants...etc. ». En plus, selon le cadre juridique analysé, l'état n'exige pas sur la formation et le profil du promoteur
- Ils peuvent pas se mettre en discours avec les différents acteurs « le cas du logement : LSP ».
- Leur intérêt essentiel, c'est bien la rentabilité du projet et non la qualité architecturale « le cas du logement promotionnel »

VIII.4- Aspect financier:

Que les logements bénéficient d'une aide de l'état ou qu'ils soient issus du secteur privé, l'argent est le nerf de la guerre. L'architecture se trouve au banc des accusés, qu'il s'agisse de dénoncer le coût excessif d'une façade ou la complexité des plans.

Le prix de revient de nos cas d'étude se décompose selon les rubriques suivantes :

- le prix d'achat du terrain,.
- les honoraires des bureaux d'études, ANEP, des agences de contrôle ...etc.
- les frais de commercialisation et la marge du promoteur, lorsqu'il s'agit d'une opération privée.
- les taxes
- le coût des travaux, qui fait plus précisément l'objet de cet article.

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 du mètre carré différent « voir tableau » :

Tableau N° 24: Tableau comparatif du coût du M² des logements « LSL, LSP Promotionnel » .

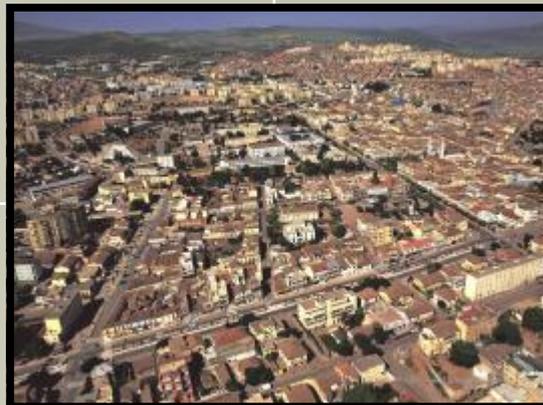
	Logement social	Logement aidé « LSP »	Logement promotionnel CNEP	Logement promotionnel privé
Coût du M ²	14.000,00	18.000,00	30.000,00	36.000,00

- 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'état et la participation du bénéficiaire au paiement du logement, on arrive à un logement similaire à un logement social.
- En ce qui concerne le logement promotionnel, on trouve que son prix est supérieur par rapport au logement social locatif et participatif, mais malgré ça on a un logement à une qualité presque similaire « pour ne pas dire similaire » en matière de surface, matériaux, esthétique, ...etc.

De ce qui précède, nous pouvons dire que cette uniformité de la qualité architecturale des différents modes de logement malgré la diversité des coûts, reviennent à une mauvaise gestion financière.

Partie 03:

**LES CONTRAINTES ET LES
PERSPECTIVES EN VUE D'UNE QUALITÉ
ARCHITECTURALE DIVERSIFIÉE .**



**ENSEIGNEMENT SUR LES CONTRAINTES
IFLUANT SUR L'UNIFORMITE DE LA QUALITE
ARCHITECTURALE**



CHAPITRE IX

CHAPITRE IX : ENSEIGNEMENT SUR LES CONTRAINTES INFLUANT SUR L'UNIFORMITE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

IX.1- Les Contraintes juridiques :

IX.1.1- Les réglementations urbaines et techniques, freins à la qualité ?

La production du logement, et en particulier du logement social, est encadrée d'un nombre important de réglementations aux statuts variés qui dénotent parfois une intention qualitative mais qui souvent aussi, non détaillée « voir annexe06 ».

La qualité architecturale, elle est bien sûr liée au respect des règles, des documents officiels auxquels on est tenu et à ce propos, aujourd'hui avec le nouveau cadre juridique « c'est à dire la dernière réglementation », le financement et les modalités d'accessions aux différents types de logement sont les deux facteurs atteints au détriment de la qualité architecturale.

Selon notre analyse, on constate que Dans le logement promotionnel et le logement social participatif, le label « Qualité » a été indiscutablement superfétatoire. On voit ça en termes de surfaces minimales des pièces (*le cas du promoteur public « CNEP », propose des surfaces en dessous des normes « un séjour de 16.68 m2 »*), type de matériaux utilisé, ...etc.

Devant ce constat, on peut dire que cela revient à l'héritage d'une réglementation ancienne dans un contexte nouveau.

IX.1.1- l'absence de la cohésion entre texte et mode de production du logement :

La délimitation de la réglementation en matière de qualité entre les opérations « logements sociaux et logements promotionnels », connaît certains effacements : la qualité architecturale est à peu près similaire (pour ne pas dire similaire).

D'après notre analyse, on voit l'absence des textes qui spécifient la qualité architecturale pour chaque type de logement tel que :

- Des textes qui précisent le type, la composition et la surface d'un logement promotionnel.
- Des textes qui montrent les types des matériaux utilisés pour chaque mode de production du logement.

IX.2- Les Contraintes professionnels « acteurs » :**IX.2.1- Un dialogue difficile entre les différents acteurs :**

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.

Dans notre travail, on a constaté des collaborations qui s'établissent entre maîtres d'ouvrage et architectes dans la recherche d'une qualité, pèsent fortement les figures stéréotypées du maître d'ouvrage public, du promoteur, de l'architecte, comme si "l'autre" était le principal responsable de la difficulté à obtenir une qualité architecturale du cadre bâti diversifier.

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. Mais dès le moment où les propos portent sur l'expérience vécue, ces stéréotypes tombent et l'on voit s'établir les modalités d'une certaine confiance, basée sur le contrat mais aussi sur des relations interpersonnelles, et cela même quand, ce qui est fréquent dans la production du logement, la mise en relation de l'architecte et du maître d'ouvrage n'a pas été librement consentie.

IX.2.2- Les contraintes des entreprises

Intervenant en bout de chaîne, elles pâtissent 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.

A travers l'enquête et les entretiens que nous avons réalisés dans notre travail, on a trouve que :

- la majorité « pour ne pas dire la totalité » des entreprises sont des gens non encadrés, non qualifier dans le domaine du bâtiment « sont d'origine des agriculteurs, des commerçants...etc. ». En plus, selon le cadre juridique analysé, l'état n'exige pas sur la formation et le profile du promoteur
- Il peuvent pas se mettre en discours avec les différents acteurs « le cas du logement : LSP ».
- Leur intérêt essentiel, c'est bien la rentabilité du projet et non la qualité architecturale « le cas du logement promotionnel »

IX.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.

IX.3.1- La place de la contrainte économique dans l'interaction investisseurs /**Concepteurs / constructeurs :**

Pour l'économiste, la contrainte économique est tellement prégnante dans le logement social qu'elle justifierait presque que ce soit l'économiste qui soit mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

"On a trois facteurs dans l'acte de bâtir : l'architecture, la technicité et l'économie. Quand on fait des projets d'Etat comme l'université et la mosquée Amir Abd El Kader à Constantine, là c'était architecture, technicité, et puis l'économie 'était je ne dirais pas secondaire, bien que sur la démarche on ait tenu l'objectif financier, mais sur d'autres grands projets l'objectif financier a été dépassé. A l'inverse de ça, dans le logement social aujourd'hui c'est économie, architecture, et technicité. Architecture, OK restons sobre ! Et la technicité du logement social : elle se réduit au système traditionnel, ou il n'y a pas de grande technicité."

Lorsque on a évoqué des opérations « tel que LSL, LSP » pour lesquelles le maître d'ouvrage avait défini une enveloppe de 16.000 Da par mètre carré habitable, sans les aménagements extérieurs jusqu'à 20.000 Da par mètre carré habitable, y compris les

aménagements extérieurs : "En entreprise générale aujourd'hui on ne peut pas bâtir des logements de qualité spécifique à ce prix-là ou bien ce n'est pas la peine de faire appel à des architectes. Mieux vaut alors aller directement à des procédés industriels pour bâtir ça."

On évoque aussi la difficulté de certains maîtres d'ouvrage à mettre en cohérence le produit qu'ils souhaitent avec le budget qu'ils ont. La méthode de définition de l'enveloppe budgétaire en début d'opération, par les maîtres d'ouvrage, semble souvent assez simpliste : un ratio au m² de surface utile et une pondération tenant compte de la taille des appartements, du rendement (rapport surface utile/surface totale) et de quelques critères estimés pour l'opération. Ensuite, les opérateurs sociaux pratiquent de plus en plus comme dans le privé par affinement parallèle des études et des budgets et par validations successives par l'administration.

L'un des objectifs de qualité, pour nous, c'est de construire des opérations distinctes qui correspondent aux différents modes de production.

Dans le secteur privé, les logiques financières diffèrent essentiellement selon le statut du promoteur. Si l'on reprend l'exemple que nous avons traité dans notre analyse, la ligne de partage passe entre les "promoteurs indépendants", qui agissent sur un capital patrimonial propre et donc sans obligation d'en référer à une instance externe d'orientation ou de contrôle, et les groupes bancaires ou financiers.

IX.3.2- La sous-estimation du coût global :

Les maîtres d'ouvrage sociaux, en particulier, sous-estiment souvent le montant global de l'opération parce qu'ils ne disposent pas de possibilités d'investissement au niveau réel des besoins. Ils lancent donc concours ou consultation de maîtrise d'œuvre sur une base sous-évaluée. « *Sur tous les concours que l'on fait, on nous donne des budgets qui ne sont pas en adéquation avec les programmes demandés* ».

Les maîtres d'œuvre, pour être retenus, ont tendance à chiffrer leur projet en respectant cette première enveloppe.

L'architecte lorsqu'il est investi de son œuvre, et j'en connais davantage comme ça, [dans une opération dont il a été question auparavant], l'architecte allait cacher quelque chose au maître d'ouvrage, pour arriver à ses fins. Je ne veux pas généraliser mais c'est pour vous dire

que le maître d'ouvrage prend le truc à bras-le-corps et à la limite, c'est le maître d'œuvre qui dévie sa courbe pour continuer son rêve le plus longtemps possible", et le maître d'ouvrage poursuit.

Et du coup le prix, qui est la préoccupation de tout le monde, est complètement déconnecté d'une réelle réalité qui est : qu'est-ce qui fait réellement le prix ? Ce que coûte réellement la chose !". Même dans les très grands équipements, les maîtres d'ouvrage n'ont généralement pas d'économistes en interne pour vérifier les estimations des projets.

Partie 03:

**LES CONTRAINTES ET LES
PERSPECTIVES EN VUE D'UNE QUALITÉ
ARCHITECTURALE DIVERSIFIÉE .**



**PERSPECTIVES EN VUE D'UNE QUALITÉ
ARCHITECTURALE DIVERSIFIÉE**



CHAPITRE X : PERSPECTIVES EN VUE D'UNE QUALITE ARCHITECTURALE DIVERSIFIEE

« Concevoir un logement de qualité architecturale diversifier est un défi que se doit de relever notre société. Il doit à la fois offrir à la création architecturale un espace d'expression, respecter l'environnement, et favoriser les solidarités. Toute construction de logement doit s'inscrire dans cette démarche. » (4)

Dans le passé, dans des situations où les besoins étaient criants, certains constructeurs ont fait appel à de grands architectes, jouant ainsi un rôle moteur pour l'ensemble du secteur.

Par leur audace et malgré les critiques dont ils ont fait l'objet, ces logements ont suscité un nouvel urbanisme et de nouvelles formes d'habitat aujourd'hui encore souvent considérées comme innovantes.

Aujourd'hui, sans doute sous la pression de l'urgence malgré des réalisations et des prestations de qualité, le logement, à de notables exceptions près, reproduit dans la plupart des cas des schémas et des plans standards, dépourvus d'imagination et réduisant au minimum la vraie innovation. La responsabilité en revient souvent au peu d'exigence des commanditaires et maîtres d'ouvrage soumis à des contraintes financières.

Dans le cadre de notre travail, on souhaite que le logement, public ou privé, retrouve ce rôle moteur. Tant pour le logement social locatif que pour l'accession à la propriété, il convient de donner à tous les ménages un logement durable et d'une «qualité diversifiée», permettant toute accessibilité.

Il n'est plus temps de se demander si c'est possible ou si c'est coûteux, de se freiner en se disant que ce sera difficile et compliqué. Il s'agit de savoir quand on commence, en se dotant des moyens normatifs, techniques et financiers pour y parvenir et en mettant en place une évaluation régulière des résultats.

A cet effet notre but est de convaincre que l'ensemble des intervenants est prêt à adhérer et à se mobiliser autour d'un projet fondé sur les principes du développement durable et sur l'innovation et la diversification du cadre bâtis.

X.1- 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.

X.1.1- Mettre en synergie maître d'ouvrage et maître d'œuvre dans un objectif de qualité :

D'après l'analyse critique et comparative des différents modes de production du logement collectif, on à constater que :

De la programmation à la réalisation, de multiples acteurs aux missions et aux responsabilités différentes interviennent dans la création de notre cadre bâti.

La maîtrise d'ouvrage, préoccupée à juste titre du financement de l'opération, aura parfois du mal à orienter son programme vers l'innovation, fusse-t-elle porteuse d'amélioration et la diversification de la qualité architecturale du cadre bâti « en particulier le logement ». Elle préférera souvent assurer son opération par l'adoption d'un projet aux dispositifs constructifs déjà éprouvés et aux prestations habituelles.

La complexité des opérations, la multiplicité des techniques requises, ont entraîné « l'atomisation » de la maîtrise d'œuvre en une juxtaposition de compétences, rendant difficile la synthèse architecturale et éloignant son titulaire de la position centrale qu'il doit occuper. La technique doit aider et accompagner la création architecturale et non l'asservir.

L'entreprise enfin, quelle que soit sa taille et la dimension de l'opération, et devant son obligation de résultat, renonce souvent à s'engager dans des voies nouvelles que le dédale des normes, réglementations, référentiels, marques ou labels, rendent moins accessibles.

Ces acteurs professionnels, malgré des formations originelles différentes et des intérêts parfois divergents, **doivent travailler en synergie avec pour objectif commun l'amélioration et la diversification de la qualité des différents modes de production.**

A- Assister la maîtrise d'ouvrage dans son rôle de programmation :

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.

Les qualités techniques et économiques du maître d'ouvrage, ne suffisent pas pour améliorer et diversifier la qualité du cadre bâtis. Il faut aussi reconnaître que préalablement au choix du maître d'œuvre, le maître d'ouvrage doit résoudre de nombreuses difficultés foncières, budgétaires et juridiques avec les multiples études d'impact et débats publics.

Le maître d'ouvrage n'a pas toujours à ses côtés et en amont de la décision, l'assistance sociologique, urbanistique et architecturale nécessaire pour éclairer sa décision. C'est pourtant de la qualité de la programmation (objectifs, moyens, délais) que dépend en grande partie la

qualité de sa réalisation. Tout changement en cours d'opération en aggrave les coûts et pèse sur le résultat final « *le cas qu'on le trouve dans les exemples analysés* ».

Dans notre travail on souhaite que la maîtrise d'ouvrage prépare le projet avec l'appui systématique de compétences et les conseils de professionnels de la programmation parmi lesquels la sensibilité architecturale doit être présente. Elle doit s'appuyer également sur une large concertation avec les citoyens.

Egalement, on déplore qu'il n'existe pas suffisamment de formations spécifiques qualifiantes pour les maîtres d'ouvrage « *selon notre enquête, on trouve que la majorité des responsables sont des techniciens ou des gens or domaines* ». A cet effet il apparaît souhaitable que les organismes de formation des élus puissent mettre en place des formations adaptées à cette fonction essentielle.

Enfin, il est indispensable qu'un maître d'ouvrage puisse dialoguer en amont du projet avec un service instructeur du permis de construire compétent, efficace et ouvert aux propositions innovantes, ce qui n'est pas toujours le cas . Il conviendrait que les délais d'instruction soient systématiquement respectés et que les recours abusifs soient sanctionnés comme le prévoient les textes.

B- 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'oeuvre 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 oeuvre de l'ouvrage. Coordonnateur de l'équipe de maîtrise d'oeuvre, 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.

Il analyse les offres des entreprises dans le cadre des consultations et conseille le maître d'ouvrage sur le choix de la meilleure proposition. Il dirige qualitativement le chantier et contrôle la conformité de la mise en œuvre aux plans et prescriptions qu'il a établis. Il assiste enfin la maîtrise d'ouvrage dans les opérations de réception des travaux, acte juridique important qui marque le point de départ des délais de garanties.

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 réciproque.

Il est à noter que les innovations technologiques se succèdent à un rythme soutenu, les processus industriels aussi. Les réglementations et les textes normatifs évoluent. A cet effet, l'architecte doit s'adapter en permanence à ces nouvelles données et les maîtriser pour remplir au mieux ses missions.

Notre travail souhaite une présence accrue de la profession dans tous les secteurs de la construction. L'intervention de l'architecte y est parfois perçue comme un « surcoût » car non pris en compte dans une offre globale, la rémunération au pourcentage du montant des travaux confortant ce sentiment non fondé.

C- faire participer l'acquéreur ou le bénéficiaire dans les différentes phases du projet :

A travers notre étude, on a constaté que dans les modes de production du logement, tel que : le logement social participatif et logement promotionnel ; 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 concorder aux différentes étapes.

X.1.2- Généraliser la démarche Haute qualité environnementale (HQE)

Cette démarche vise à maîtriser les impacts des bâtiments sur leur environnement tout en créant des intérieurs sains et confortables. Elle concerne toutes les étapes de l'élaboration et de la vie du logement depuis la programmation, la conception, la construction, l'utilisation, la gestion jusqu'à la démolition du bâtiment (5).

Notre travail considère que cette méthode, évolutive par définition, correspond parfaitement à la démarche de développement durable dans laquelle notre pays doit s'inscrire.

La certification de la démarche HQE, en réflexion actuellement, permettrait sans doute au commanditaire d'avoir une garantie sur la qualité environnementale du bâtiment.

Notre travail estime aussi que : si la réflexion en cours devait aboutir à une certification HQE, celle-ci devrait être limitée dans un premier temps aux grands programmes prévus par la réalisation des logements collectifs urbaine pour permettre une évaluation.

X.2 - Mieux utiliser les procédures :

X.2.1- 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 différent types de logement (c'est-à-dire de rentrer dans les détail en terme de : surface, structure, matériaux...etc. pour chaque mode de production « LSP, promotionnel,...etc. »)

X.2.2- Favoriser un urbanisme plus cohérent

Actuellement on souligné 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.

X.3- Accélérer L'effort : d'industrialisation des matériaux et éléments de Construction, la conception, l'organisation et l'entreprise :

A chaque produit correspond un type de clientèle pour lequel les capacités financières lui assurent l'accès à ce produit (qui est le logement). Cette stratification est aujourd'hui moins claire tant au niveau de la catégorie de logements offerts sur le marché que de leur modalités d'accès.

Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme agit actuellement dans ce sens en faisant des efforts importants sur tous les niveaux pour couvrir le plus de segments de la demande.

Nous nous limiterons dans ce cadre à dire que *pour bien produire une qualité architecturale diversifier du cadre bâti «le logement collectif en particulier»* , il faut *professionnaliser le secteur* en agissant notamment sur le processus de production constitué essentiellement des quatre composants que sont :

- **Le matériau** : un élément de la production, le point de départ du processus de production,
- **La conception** : une rationalisation des moyens,
- **L'organisation** : un moyen de la compétitivité,
- **La mise en oeuvre** : un savoir faire et un atout.

X.3.1- Le matériau : D'après l'analyse critiques et comparative qu'on a faite dans notre travail, on a constaté plusieurs facteurs influant sur l'uniformité du cadre bâti « voir chapitre VIII ».

A cet effet, pour avoir une qualité architecturale diversifier pour l'ensemble des mode du logement il nécessaire de procéder a ces étapes :

- Ø Nécessité d'une réglementation, et d'une normalisation dans la fabrication du matériau de base.
- Ø Certification, souhaitable, car elle intervient au niveau même du fabricant, une étape primordiale dans la maîtrise de la production,
- Ø Standardisation : recours à l'uniformisation dans la recherche de la qualité, la compétitivité et l'économie,

- Ø Optimisation à rechercher dès la fabrication du produit pour le rendre compétitif et performant ;
- Ø Amélioration de la production industrielle des matériaux et des éléments constructifs par le transfert technologique intelligent et adapté,
- Ø Formation appropriée du personnel aux méthodes industrielles de fabrication,
- Ø Maîtrise du circuit de production afin que tous les maillons de la chaîne soient intégrés dans le processus industriel, répétitivité, intégration...

X.3.2- La conception :

Outil nécessaire à une meilleure utilisation des atouts de la production.

- Ø Intégration de toutes les phases de conceptions de projet et d'habitat dans un esprit de rationalisation,
- Ø Conception architecturale présentant les qualités requises, mais offrant les possibilités et la souplesse d'adaptation à l'industrialisation, tramage, standardisation, répétitivité à la recherche d'un compromis heureux possible.
- Ø Etude de solutions optimales combinant la simplicité, la composition modulaire, le fonctionnalisme, ainsi que la qualité conceptuelle du projet et du cadre bâti
- Ø Conception technique d'ingénierie privilégiant l'optimisation dans le calcul et la répétitivité des modules
- Ø Introduction de solutions techniques appropriées intégrant le processus industriel dans les différentes parties techniques de l'ouvrage, poutres, planchers, linteaux, pré-dalles, revêtement, étanchéité...etc. Aussi les portes, les fenêtres...etc..
- Ø Ouverture et sensibilisation chez le concepteur (architecte, bureau d'étude, métreur, bureau de contrôle) sur l'impact des économies d'échelle que procure l'industrialisation.
- Ø Elaboration de conception intégrée des différents intervenants dans la conception et la définition du projet d'habitat (travail conceptuel d'équipe).
- Ø Formation et mise à jour des acteurs de la conception dans le développement technologique et le progrès industriel dans le secteur.

X.3.3- L'organisation :

L'ordonnancement et la planification des différentes tâches successives dans un chantier sont une science à maîtriser et à rationaliser. L'industrialisation passe par la notion de définition des méthodes tant au niveau de la fabrication du matériaux que dans la projection de sa mise en oeuvre.

La planification d'un chantier de construction nécessite d'abord une organisation de tâches raisonnées, successives sans perte d'énergie, de temps, et sans utilisation de grands moyens matériels; ces derniers peuvent procurer un plus en terme de productivité.

Le bâtiment en Algérie trouverait son plein épanouissement sur le plan organisationnel dans la fabrication foraine de chantier.

Toutes fois, il faut lui soustraire différentes habitudes le maintenant à l'état traditionnel voire archaïque.

Il y a lieu aujourd'hui d'imprégner l'organisation du travail:

- De méthodes rationnelles,
- d'aptitude qualitative,
- de suivi intelligent et souple (adaptabilité),
- d'encadrement adéquat et, de formation continue.

X.3.4- l'entreprise de réalisation :

A travers l'enquête et les entretiens que nous avons réalisés dans notre travail, on a trouve que la majorité « pour ne pas dire la totalité » des entreprises sont des gens non encadrés, non qualifier dans le domaine du bâtiment « sont d'origine des agriculteurs, des commerçants...etc. ».

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 oeuvre,
- la formation continue et la capacité d'évolution et de recyclage de ses ressources humaines.

CONCLUSION

Les problèmes soulevés lors de cette analyse, ont fait ressortir trois types de contraintes influant sur l'uniformité de la qualité architecturale des différents modes de production du logement :

- Contraintes juridiques.
- Contraintes professionnelles.
- Contraintes financières.

Pour aller vers une architecture spécifique pour chaque type du logement, nous avons proposé une démarche dans le but d'obtenir une qualité architecturale diversifiée et meilleure :

- Inscrire le logement dans la politique de développement durable. : Ou en essaye de :
 - Mettre en synergie le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, dans un objectif de qualité.
 - Faire participer le bénéficiaire du logement, aux différentes phases du projet.
 - Généraliser la démarche Haute qualité environnementale (HQE).
- Mieux utiliser les procédures.
- Accélérer L'effort D'industrialisation Des Matériaux et éléments De Construction.
- encourager la bonne gestion financière du projet.

REFERENCES :

- (1) – l'arrêté interministériel du 15 Mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment
- (2) – AOURRA .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de Constantine.
- (3) – BIAU. V, 2004 : « Enjeux, critères et moyens de la qualité dans les opérations de logement ». École d'architecture de paris.
- (4) – Trudel. J, 1995 : « La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec ». Société d'habitation du Québec. Direction générale de la planification et de la recherche.
- (5) – FELZINES. C, 2005 :« Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie ». Rapport N° 26 NOR : Conseil Economique et Social.

C- Contraintes financières :

Malgré la multiciplité des modes de financement de chaque type du logement, la qualité architecturale est toujours semblable. 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.

Aussi, l'enseignement de notre analyse, nous a permis de sortir avec les recommandations suivantes :

- ✓ Inscrire le logement dans la politique de développement durable. Ou on essaye de :
 - Mettre en synergie le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, dans un objectif de qualité.
 - Faire participer le bénéficiaire du logement, aux différentes phases du projet.
 - Généraliser la démarche Haute qualité environnementale (HQE).
- ✓ Mieux utiliser les procédures.
- ✓ Accélérer l'effort d'industrialisation des Matériaux et éléments de Construction.
- ✓ Encourager la bonne gestion financière du projet.

CONCLUSION GENERALE :

Les nouveaux moyens « législatif, institutionnel et financière » mis en place par les pouvoirs publics, sont destinés à dynamiser le secteur du logement collectif.

Le logement ce rêve, est devenu une réalité. La préoccupation majeure de l'état pour cette nouvelle politique, est de caractère essentiellement quantitatif et économique.

D'après l'analyse de la conception de l'espace des logements « L.S.L, L.S.P, promotionnel », on est arrivé à confirmer que la production en quantité dans ce secteur, s'effectuent au détriment de la qualité architecturale.

Devant ce constat, on a pu enregistrer trois types de contraintes agissant sur l'uniformité de la qualité architecturale, sous les différents aspects :

A- contraintes juridiques :

Les nouveaux modes de production du logement, et en particulier du logement social locatif, sont encadrés d'un nombre important de réglementation. Cette dernière se base surtout, sur le financement, les modalités d'accession et le bâti en tant que produit fini.

De ce fait, on constate qu'il y a un déficit en matière de textes, qui déterminent la qualité spécifique pour chaque type de logement tel que : les surfaces, type de matériaux ...etc.

B- contraintes professionnelles :

Des acteurs multiples interviennent dans la longue chaîne de la réalisation d'un logement, nous avons centré sur l'interaction du maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprise.

D'après notre étude, nous avons remarqué une rupture entre ces trois acteurs, ce qui nous dirige vers un dialogue difficile entre l'investisseur, le concepteur et le constructeur.

BIBLIOGRAPHIE :

- ABDELKAFI.J, 1980 : « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie » .p114. paris. Technique et architecture N°329.
- AMRAN .M, 2007 : « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de constantine.
- ANGIOLETTI .R, GOBIN. C, DURAND.E, 1996 : « Vingt-quatre critères pour concevoir et construire un bâtiment dans une logique de développement durable ». Cahier du CSTB n° 2864.
- AOURIR.B, 1994 : « Les techniques de financement du logement social ».Master of arts. Marseille.
- ARNOLD. F, 1996 : « Le Logement collectif», Paris, Le Moniteur.
- AOURRA .A, 2002 : « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de constantine.
- BAHLOULI .M, 2000 : « Politique de l’habitat et processus de financement du logement social en Algérie ». Magistère. Urbanisme. EPAU.
- BELDIL, 2000:"La privatisation sauvera-t-elle le bâtiment".Alger H et C N°07.
- BENACHENHOU : " L'expérience Algérienne de planification et de développement de 1962à1982".
- BENAMRANE.D, 1980 : « Crise de l’habitat, et perspective de développement socialiste en Algérie ». Alger CREA.
- BENMATTI. N.A, 1982 : "L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie". Ed SNED.
- BENMOUHOUD.A, 2003 : "Affectation des logements".la revue de l'A.A.D.L N°01.

- BENRACHI.B, Houari.H, 2002 : « Exigences techniques dans la construction et la réglementation ». université de constantine. Sciences et technologie. N°18
- BIAU. V, 2004 : « Enjeux, critères et moyens de la qualité dans les opérations de logement ». École d'architecture de paris
- BOSVIEUX. J et COLOOS. B, « Besoins et qualité des logements », PCA, recherche n° 53.
- BOUHENI.M.D, 1992:"Projection architecturale de l'habitat en Algérie".p01 à 10 .université de Constantine S et T N°03.
- BOUSBAH.A, 1999 : « La conduite de la maîtrise d’ouvrage ».ministère de l’habitat. Alger H et C N°05.
- BRAUSCH. M et EMERY. M, 1996 : « L'Architecture en questions ». 15 entretiens avec des architectes, Paris, Le Moniteur.
- BOUBAKEUR.S, 1986 : « L’habitat en Algérie : stratégies d’acteur et logique industrielles ». office des publications universitaires .Alger.
- CHOUGUIAT .A, 2001 : « Etude des mécanisme de production de logement en Algérie». Magister. Urbanisme. Université de constantine.
- DEBARRE. A, 1999 : « Un regard paradoxal sur la promotion privée », rapport de recherche PUCA.
- DEBAVEYE. H, PELEGRIN. F et TERRIN. J-J, 1996 : « 10 Outils pour la qualité dans le bâtiment », Paris, Le Moniteur.
- Dehan. P, 1999 : « Qualité architecturale et innovation, méthode d'évaluation », Paris, Plan Urbanisme construction, Architecture, Pôle Concevoir, Construire, Habiter. recherche n°112.

- DEPAULE. J. C, 1987 : « A propos de l’habitat en Algérie ». Ecole d’architecture versailles. Les cahiers de la recherche architecturale 20/21. espace central. Paris parenthèses.
- Dossier " Habitat et habiter ", Urbanisme n° 298, janv.-fév. 1998.
- Dossier " Habitat et maîtrise d'ouvrage ", Techniques & Architecture n° 343, sept. 1982.
- DUPLAY.C et M, 1993 : « Méthode illustrée de création architecturale ». Paris.Moniteur.
- ELEB-VIDAL.M, CHATELET.A.M, MANDOUL.T, 1990 : "Penser l’habité- Le Logement en question-".Ed: Pierre Mardaga.
- FELZINES. C, 2005 :« Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie ». Rapport N° 26 NOR : Conseil Economique et Social
- GRAVELAINE. F, 1999 : « La Bonne Réputation, qualité et innovation architecturales à la RIVP », rapport de recherche PUCA.
- HAMIDOU .R, 1989 : "Le Logement: un défi ".Ed OPU, ENAP, ENAL.
- HODDE. R, 1999 : « Architectures singulières, qualités plurielles, chez les architectes Yves Lion, Lipa et Serge Goldstein, Bernard Paurd », rapport de recherche PUCA.
- Idées à bâtir; Habitat 88, PCA. -Idées bâties, Habitat 88, PCA.
- LARGHRIB.B, 1990 : "Le Logement en question- sortir de la crise".
- " La maîtrise d'ouvrage privée, les contrats, l'architecture ", débat animé par Arnaud Monier, avec Alain Robert, Bertrand Avril, Eric Mazoyer et Chritian Joubert. Compte rendu des débats du café des Architectes, Mouvement des architectes, 30 juin 1997.
- La revue « Construire » N°47 du 1993.

- Les cahiers de l'AADL, revue périodique N°01-novembre 1994.
- MAGHRAOUI .N, 2004 : « Quel habitat pour l'Algérie ».thèse de doctorat. Architecture-urbanisme. Université de constantine.
- MAHI.H, 1994 : « La promotion immobilière, atout pour la résorption du problème du logement en Algérie. Master of arts.
- MARIOLLE. B, 1999 : « L'Effort dans l'innovation », rapport de recherche PUCA.
- MOLEY .C, 1978 : « L'Innovation architecturale dans la production du logement social ». Bilan des opérations du Plan Construction 1972-1978, PCA.
- RAFFINO. M & JACQUEMOT. P, 1977: "Le Capitalisme d'état Algérien".Maspero.
- Situation et perspective du secteur de l'habitat, document du ministère de l'habitat. février 1995.
- TEBIB.E, 1996 : « appropriation de l'espace dans les grands ensembles à Constantine ». thèse de magistère. Université de Constantine.
- THIERY. S-P, 1982 : "La crise du système productif algérien".thèse de doctorat. I.R.E.P, Grenoble.
- Trudel. J, 1995 : « La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec ». Société d'habitation du Québec. Direction générale de la planification et de la recherche.

Sites Web :

- www.mhu.gov.dz.
- www.cnl.gov.dz.
- www.cnes.dz.
- www.aadl.com.dz.
- www.algerie-dz.com.

Textes juridiques :

- Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- 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.
- Décret exécutif n° 97-406 du 03 Novembre 1997 portant la création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- 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.
- Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.
- Décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 portant statut de la CNL, modifié et complété par le décret exécutif N° 94-111 du 18 mai 1994.
- Décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant statut de l'AADL.
- Arrêter 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.



ANNEXE 01 :questionnaire.

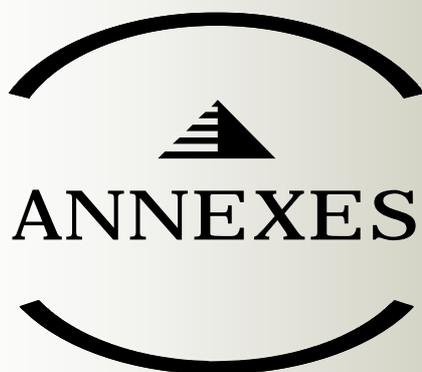
ANNEXE 02 : instruction ministérielle –Aout1999.

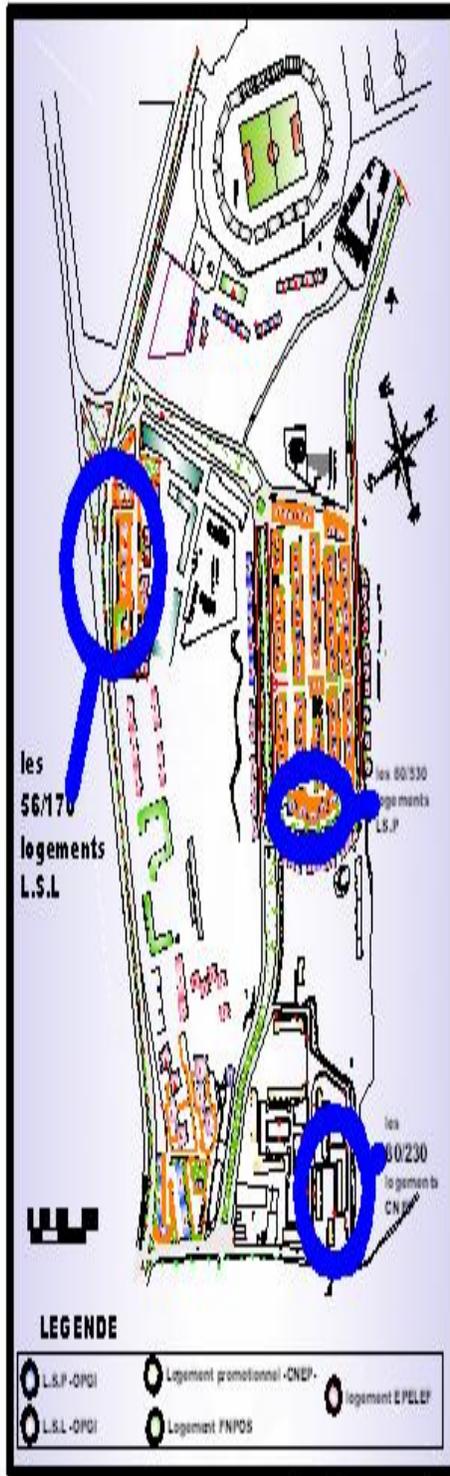
ANNEXE 03 : décret exécutif N°01-105.

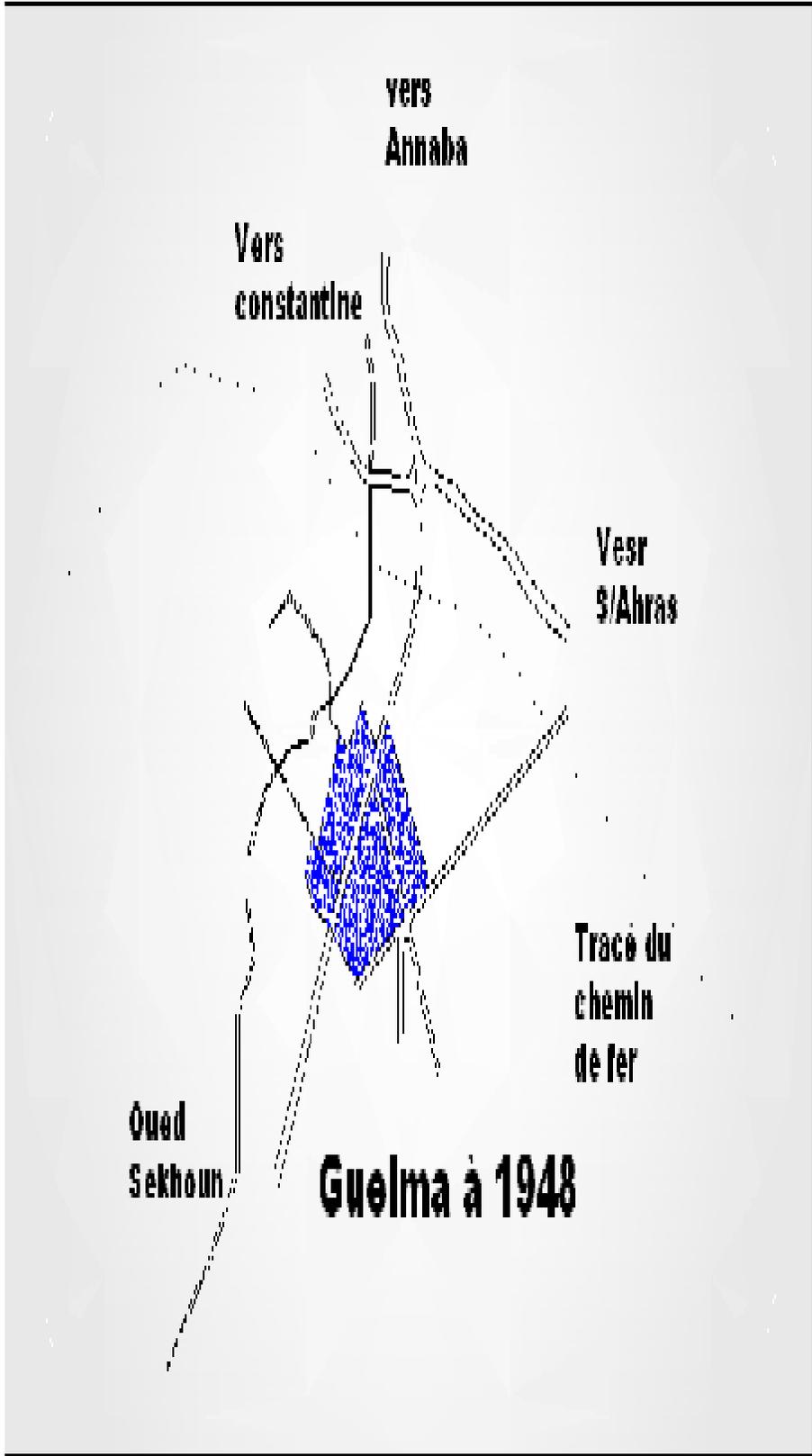
ANNEXE 04 : arrêté interministérielle du 08 mars 2006.

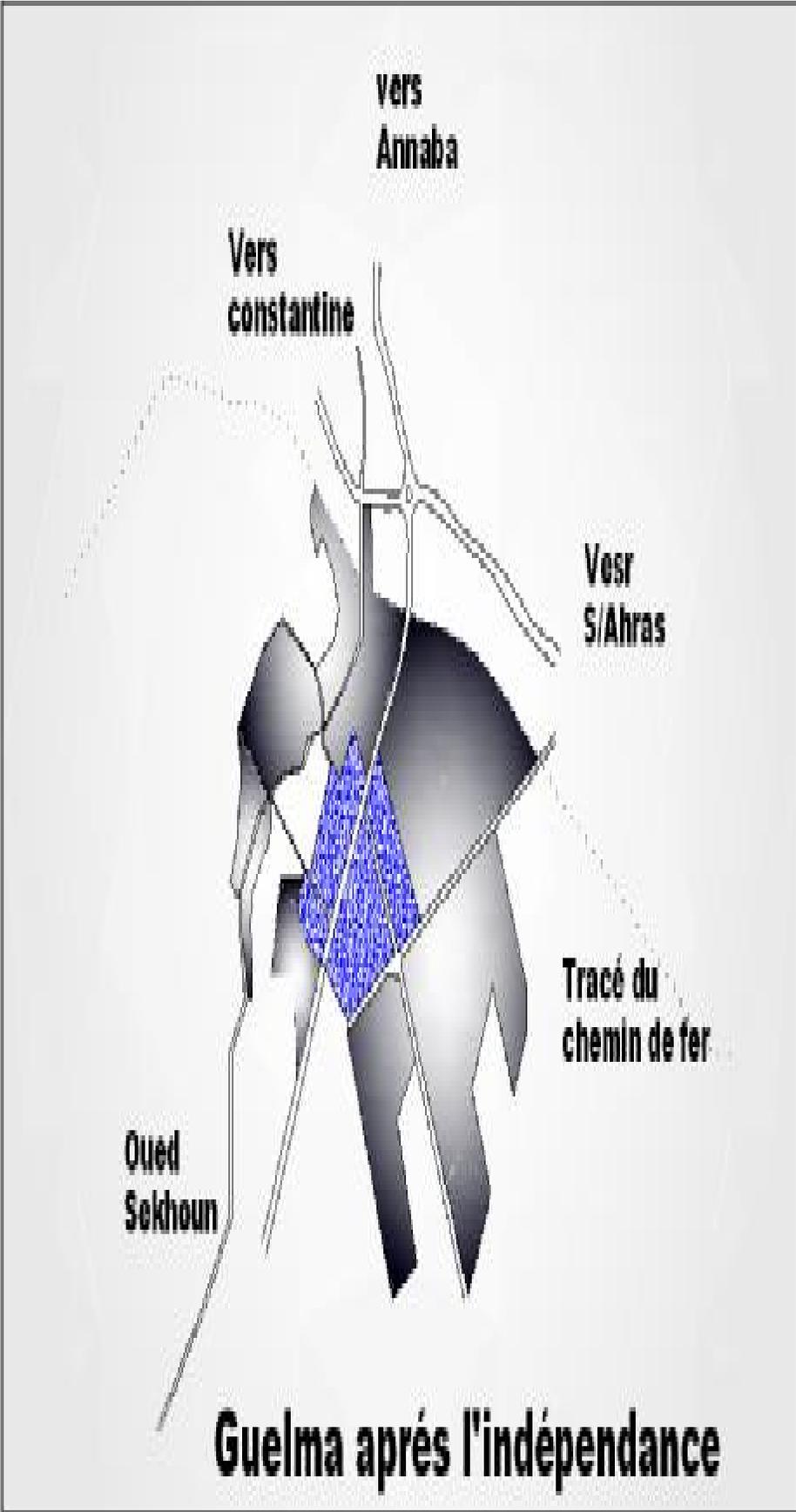
ANNEXE 05 : instruction ministérielle -mai 1998-

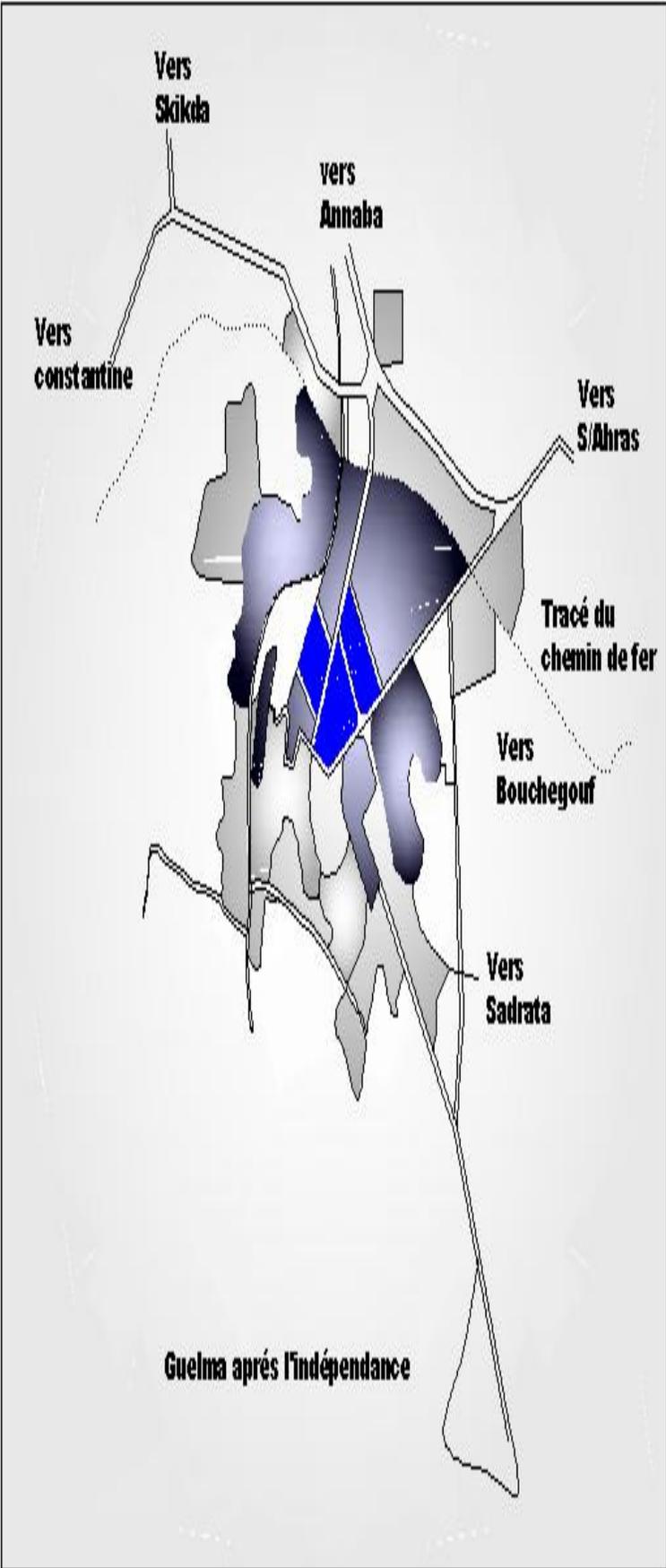
ANNEXE 06 : programme du gouvernement en matière du logement.

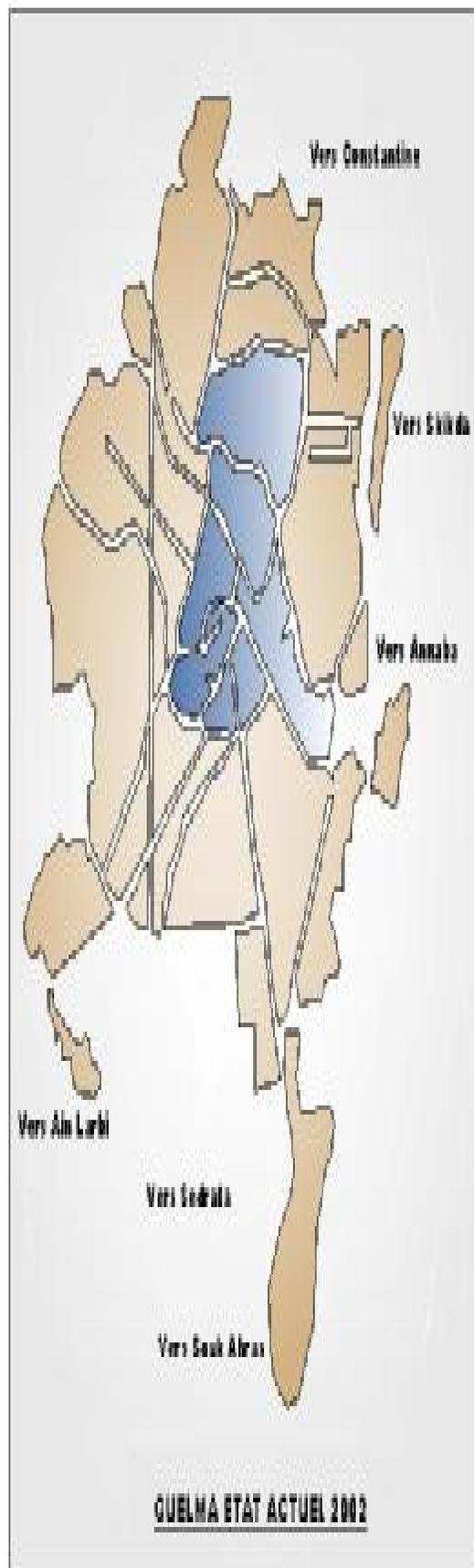


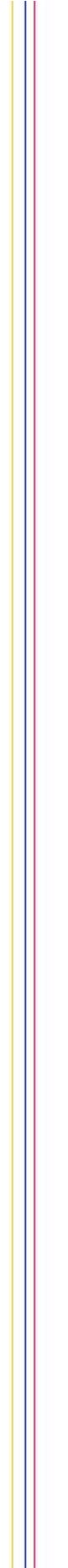
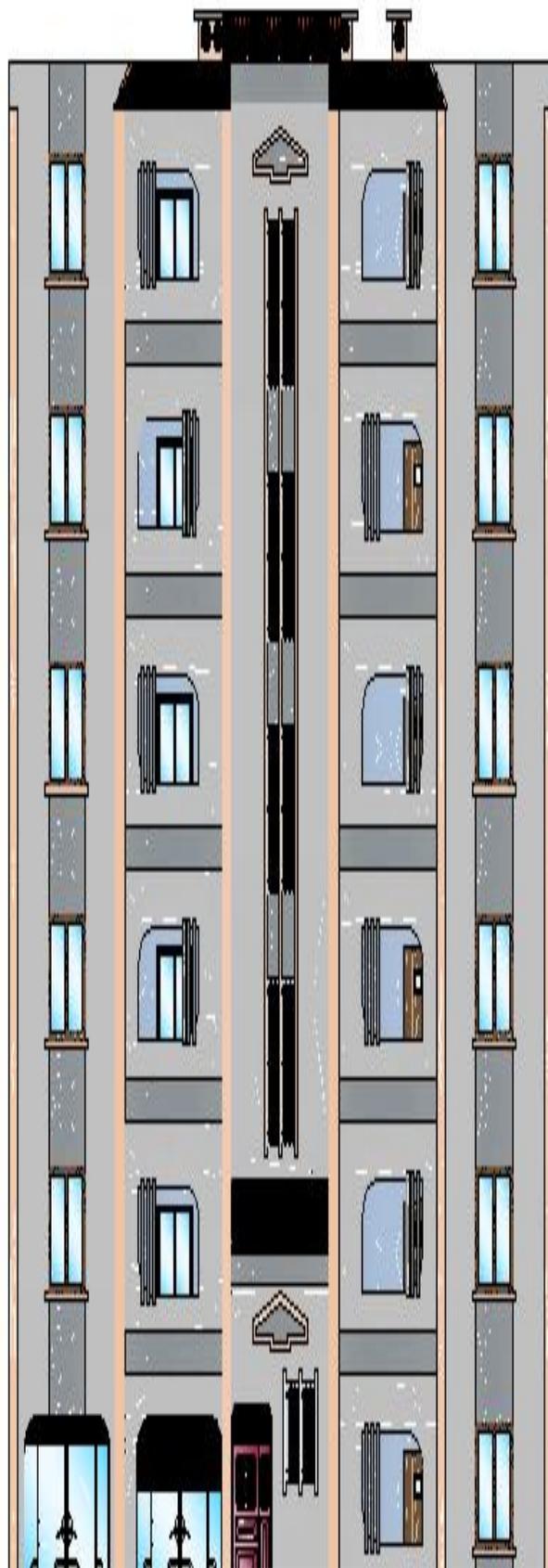
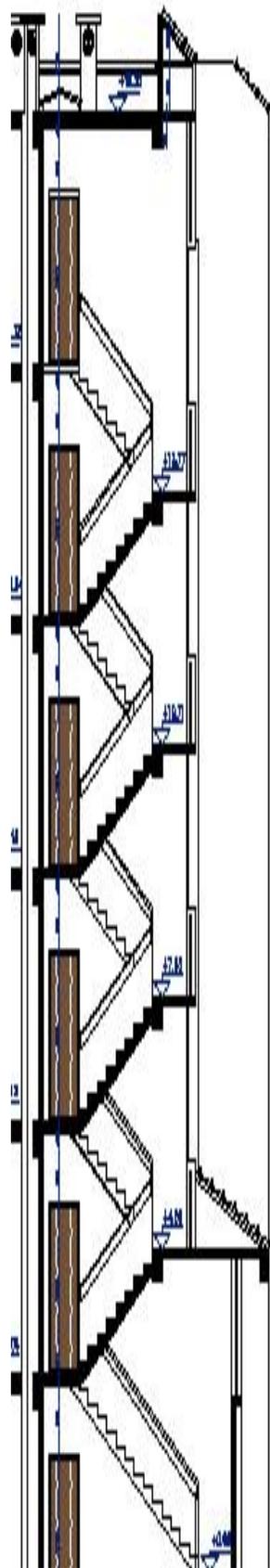


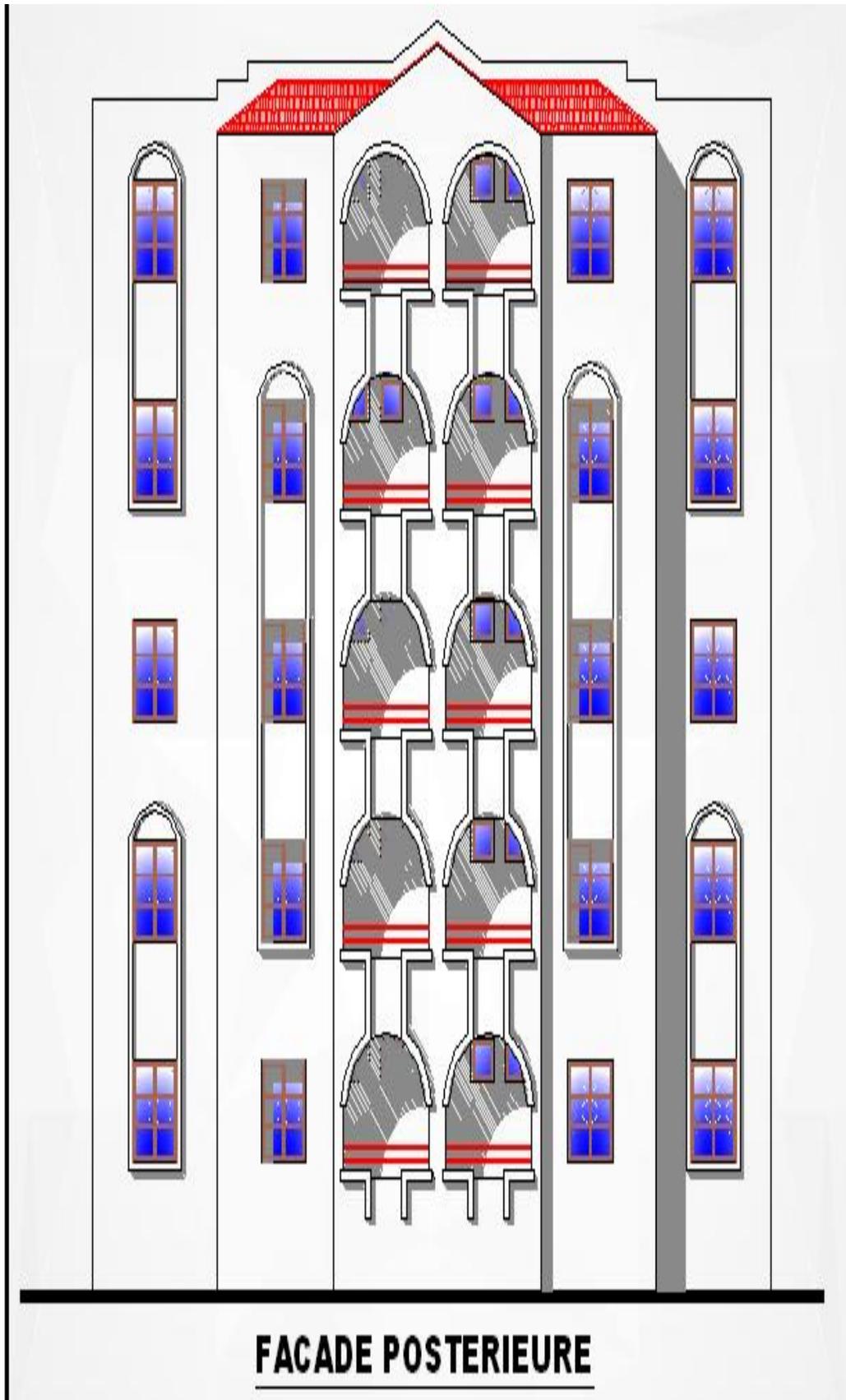


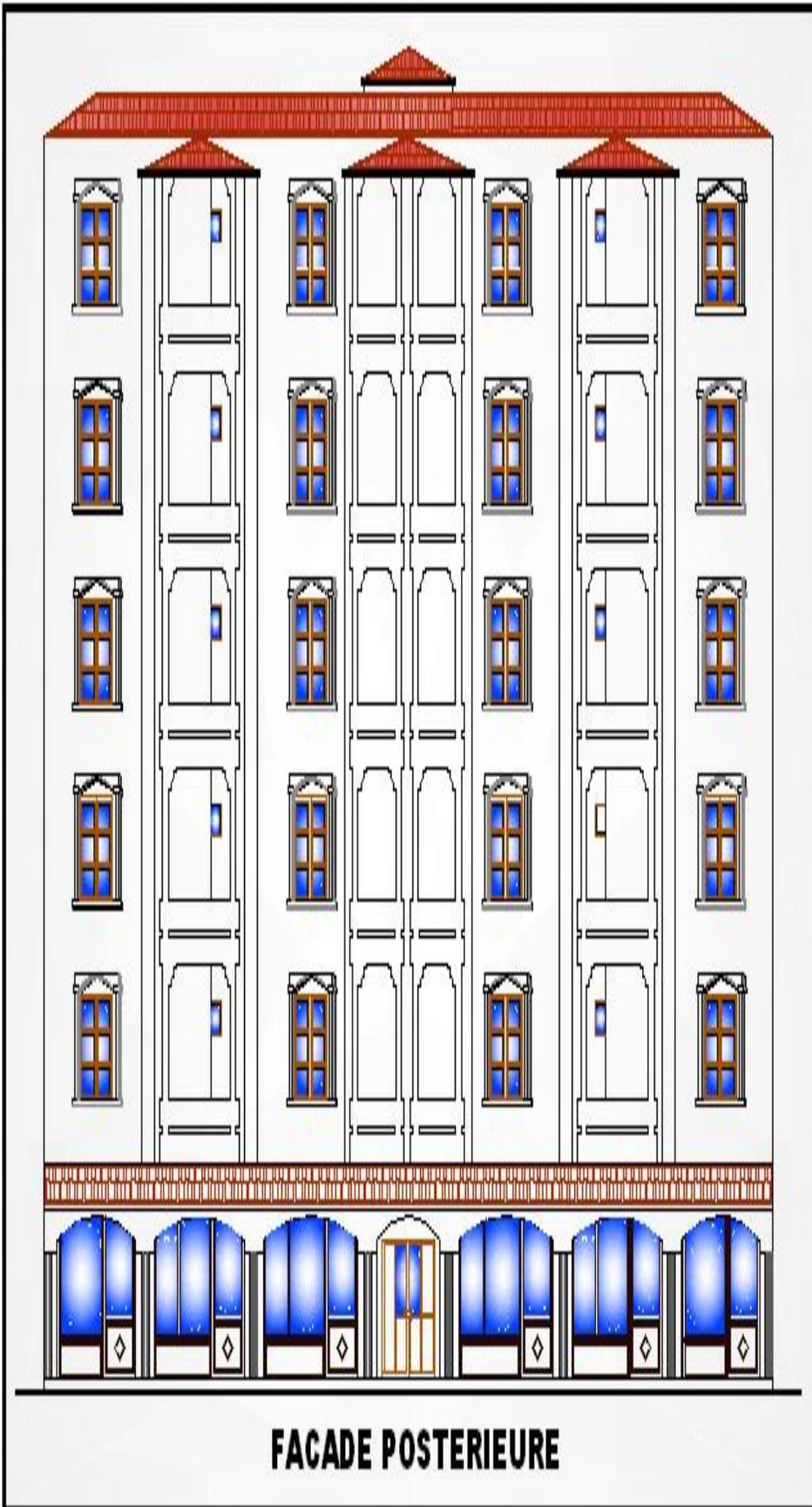












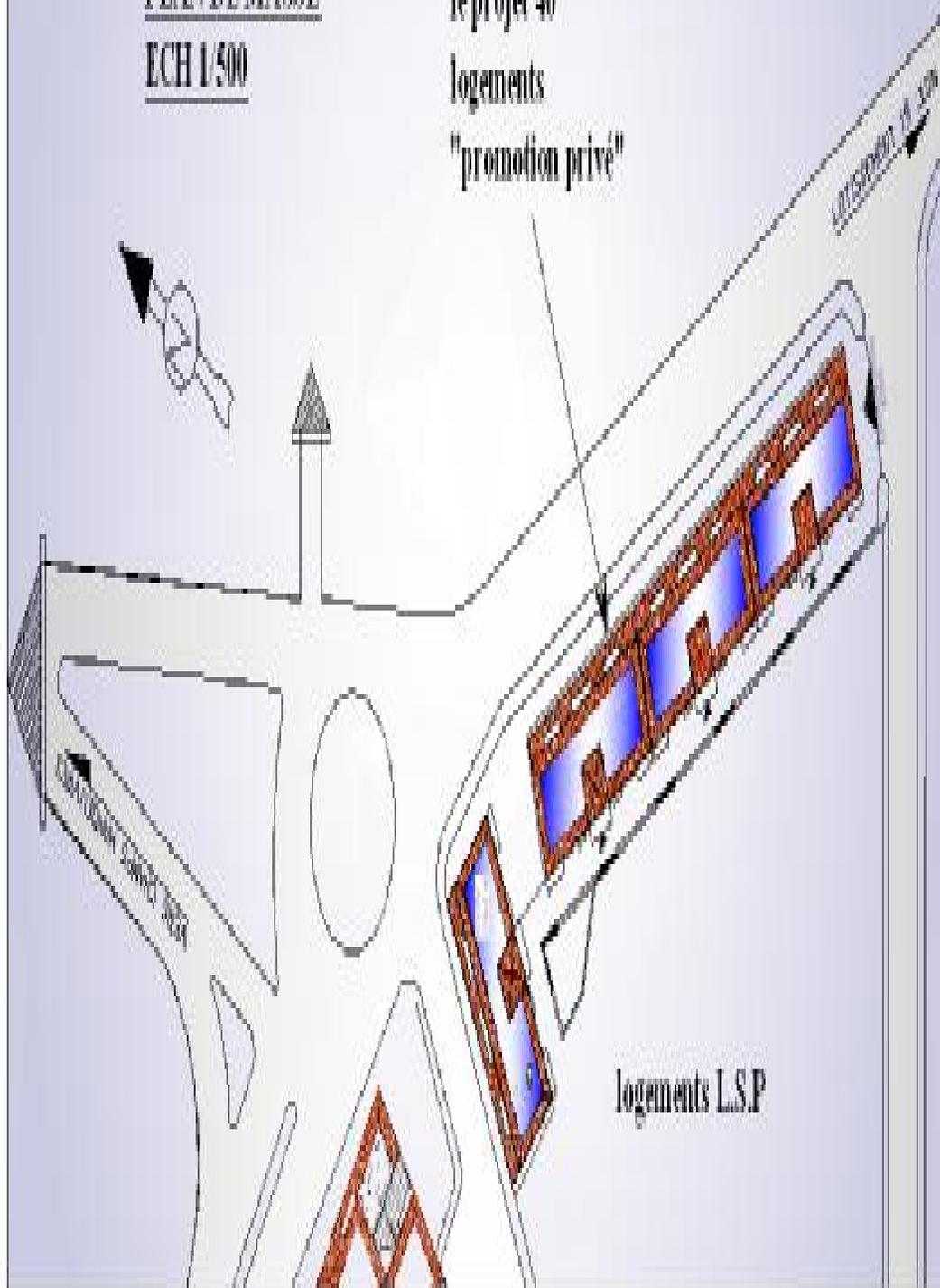
PLAN DE MASSE

ECH 1/500

le projet 40

logements

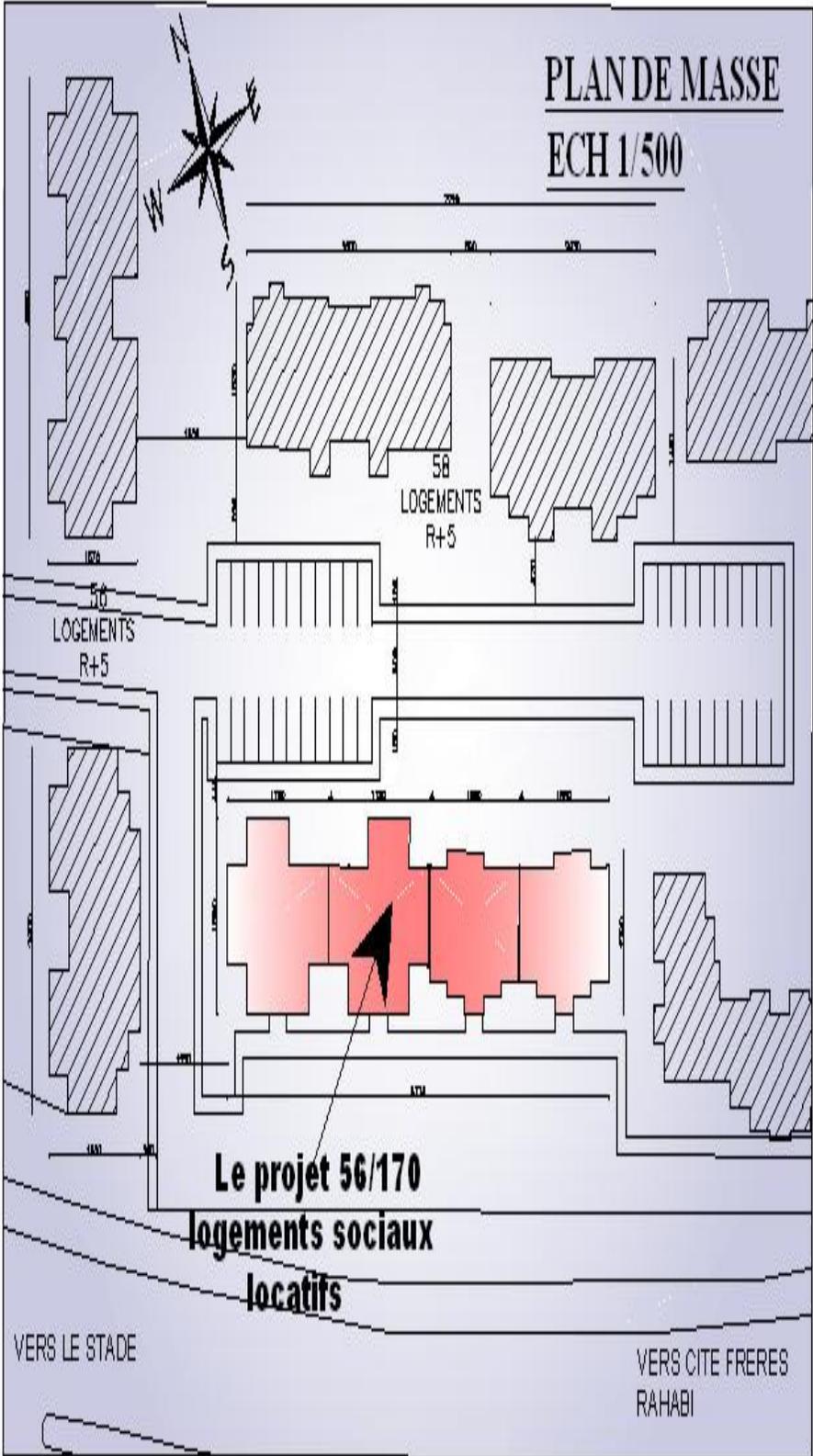
"promotion privé"



logements L.S.P.

PLAN DE MASSE

ECH 1/500



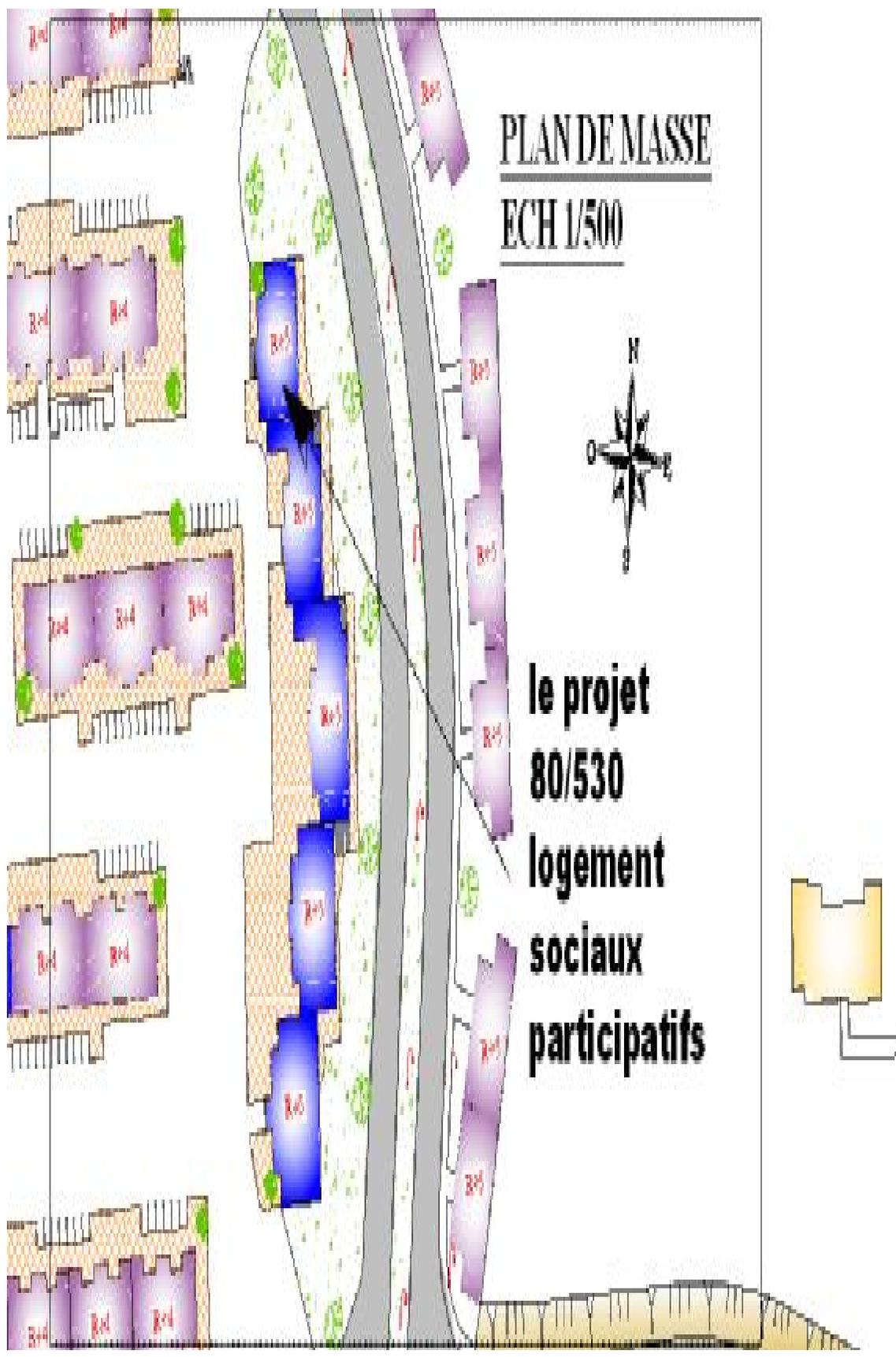
50
LOGEMENTS
R+5

58
LOGEMENTS
R+5

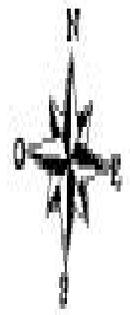
Le projet 56/170
logements sociaux
locatifs

VERS LE STADE

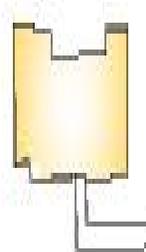
VERS CITE FRERES
RAHABI



PLAN DE MASSE
ECH 1/500

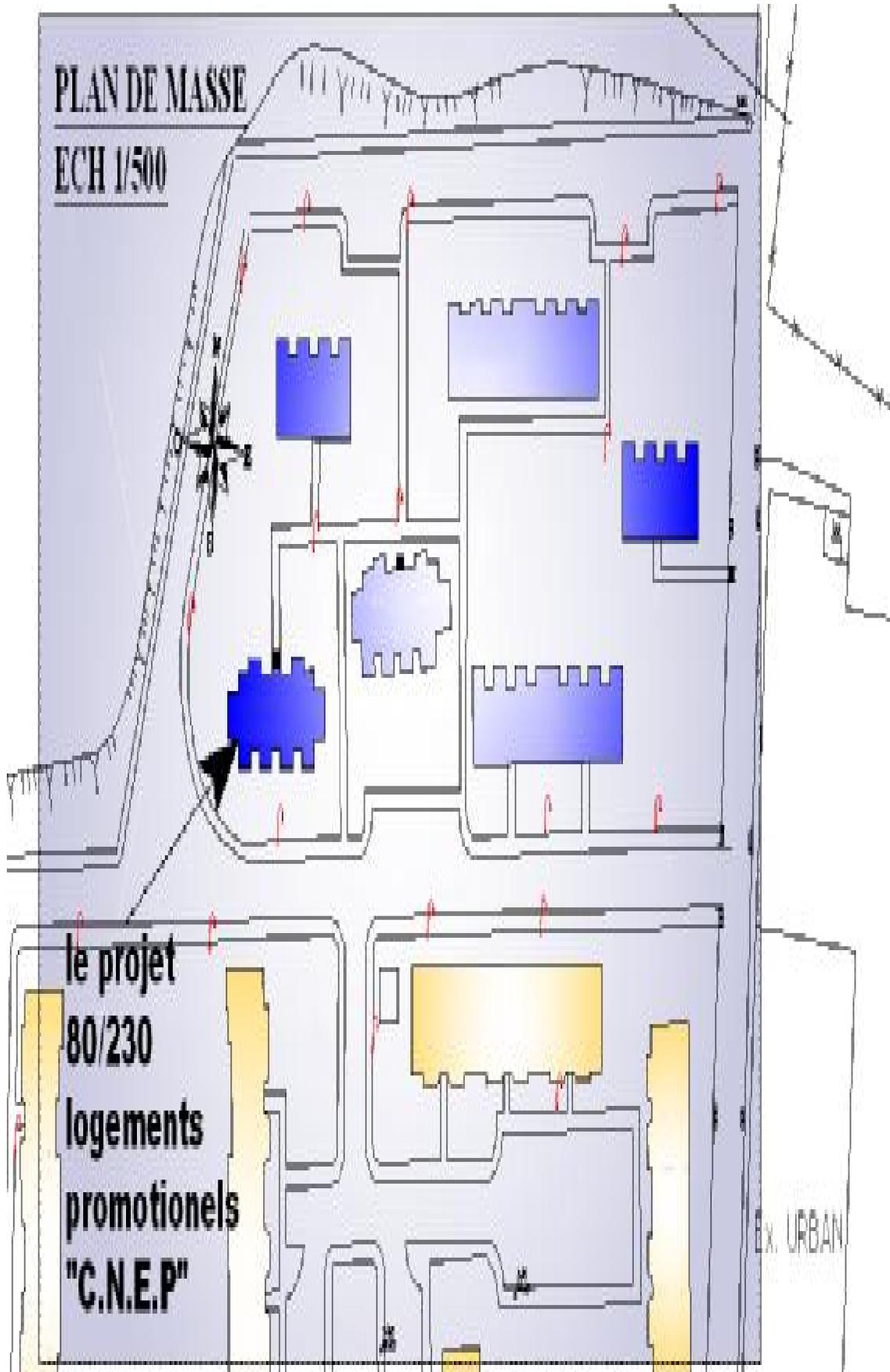


le projet
80/530
logement
sociaux
participatifs



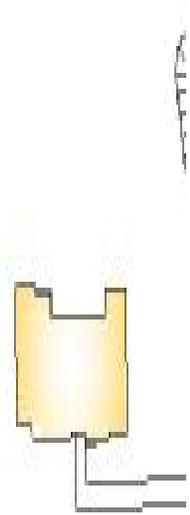
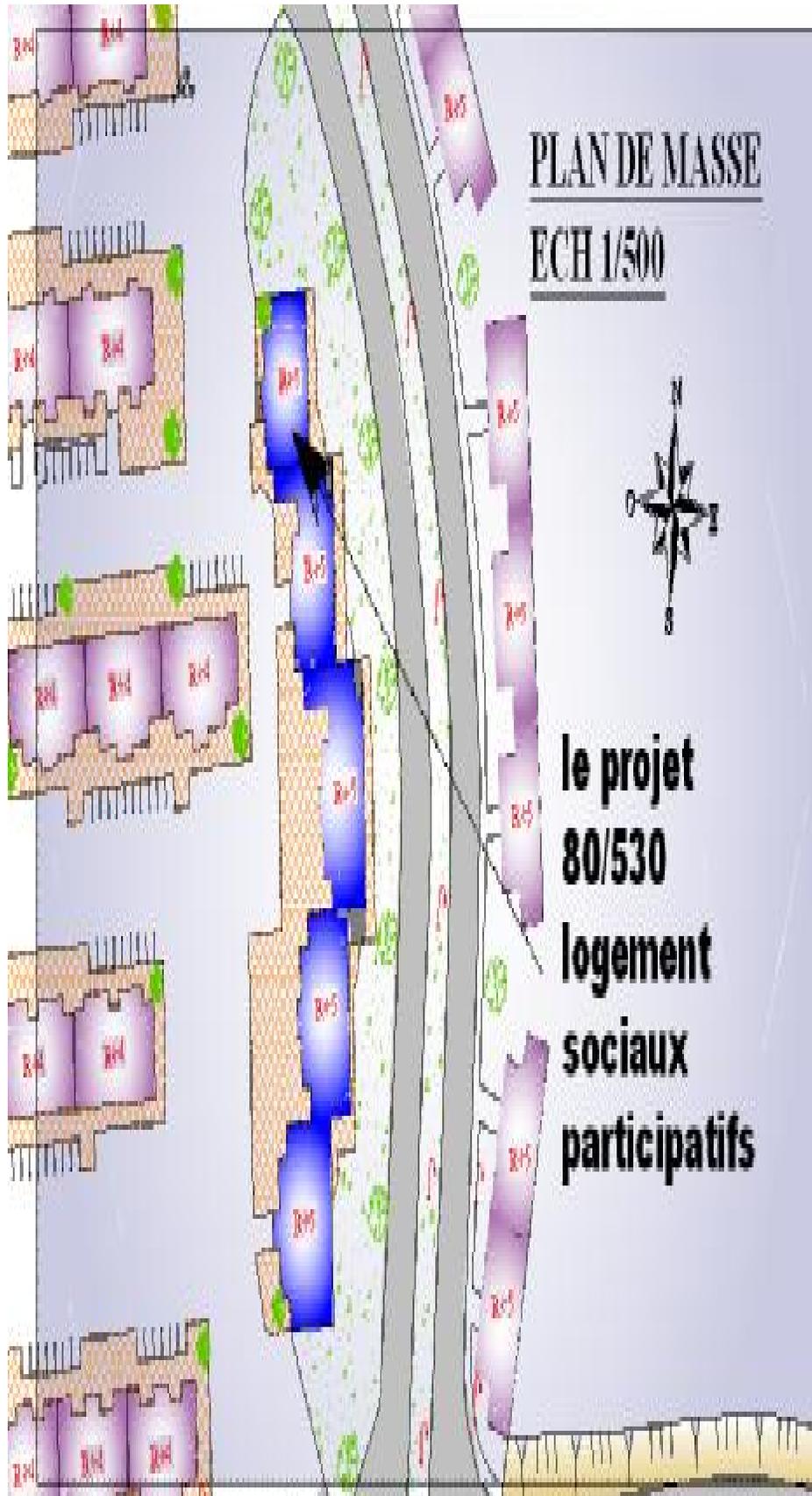
PLAN DE MASSE

ECH 1/500



**le projet
80/230
logements
promotionels
"C.N.E.P"**

EX. URBAN



Le Questionnaire :

L'enjeu de l'étude nous obligeait à interroger la notion de qualité en architecture. Si elle n'était pas évaluée seulement a posteriori, mais dans le processus de la réalisation des immeubles produits, cela conduisait à s'intéresser aux moyens pour l'obtenir. C'est pourquoi on s'est efforcé de proposer aux différents acteurs « maître d'œuvre, maître d'ouvrage, promoteur », quelques questions qui sans prétendre définir de façon objective et arbitraire *les contraintes qui influent sur la qualité*, architecturale ou autre, puissent aider à comprendre comment la question de la qualité prend place dans la stratégie et dans la pratique de la maîtrise d'ouvrage, et notamment dans ses rapports avec la maîtrise d'œuvre sans oublier la phase réalisation.

A cet effet, l'ensemble des questions posées, étaient sur :

- Le Plan qualité dans la construction « par rapport aux différents acteurs ».
- Les différentes phases du projet : Cahier des charges, le programme, l'appel d'offre, le choix des maîtres d'œuvres et les entreprises, le permis de construire ...etc.
- La Gestion de projet.
- L'application de la nouvelle politique.

Quelques questions qui ont été posées :

- 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 ?
- Quels critères concrets élabore-t-elle pour juger de son évolution dans ce domaine ? Comment le processus opérationnel est-il censé vérifier ces critères et assurer cette qualité ?
- Quel contrôle est exercé en ce domaine et par quels moyens ?
- 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 ?
- Comment ce bilan est-il réintroduit dans l'entreprise ?
- De même, les maîtres d'œuvre ont leurs propres objectifs de qualité. Quels sont-ils ?
- Sont-ils partagés par tous et avec les maîtres d'ouvrage ?
- Comment sont-ils proposés, défendus ?
- Quelle responsabilité les maîtres d'œuvre se reconnaissent-ils ?
- Revendiquent-ils ? Avec qui et sous quelle forme cela doit-il être négocié ?

RESUME

Face à l'économie du marché, et la pression de la demande, les pouvoirs publics sont destinés à dynamiser le secteur de l'habitat par la création des différents mécanismes de la production du logement.

Pour étudier ces mécanismes, afin de mieux comprendre ce produit, il était nécessaire de commencer par l'explication des différents types de logement : « social locatif, social participatif, location en vente et promotionnel » ; et leurs mode de financement.

Ensuite, pour rendre ce travail réel, on a analysé la conception de l'espace du logement. Ou, on a mis l'accent sur : l'intérieur, la composition architecturale et technique, le coût...etc.

Le constat de cette analyse, a confirmé, que la production en quantité dans ce secteur du logement collectif, s'effectue au détriment de la qualité architecturale.

A cet effet, nous avons retenu les contraintes influant sur l'uniformité de la qualité architecturale du cadre bâti des logements collectifs. Ceci nous a permet de suggérer une perspective en vue d'une qualité diversifiée et meilleure.
