République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Ferhat Abbas Sétif

Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre

Département d'Architecture

Mémoire

Pour l'Obtention du diplôme de Magistère Option : Habitat

Intitulé:

LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF (LSP) ENTRE LES ASPIRATIONS DES BENEFICIAIRES ET LES LIMITES D'UNE SOLUTUION D'HABITAT CAS D'ETUDE A SETIF

Réalisé par :

LARIBA Salah

Sous la Direction de: Pro. BELLAL Tahar

Jury composé de :

Président : **Dr.** LAGHOUAG El hachmi - Université de Sétif Rapporteur : **Pro.** BELLAL Tahar - Université de Sétif Examinateur : **Dr.** DJEMILI Abderezak - Université de Sétif - Université de Sétif - Université de Sétif

Année 2011-2012

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Ferhat Abbas Sétif

Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre

Département d'Architecture

Mémoire

Pour l'Obtention du diplôme de Magistère Option : Habitat

Intitulé:

LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF (LSP) ENTRE LES ASPIRATIONS DES BENEFICIAIRES ET LES LIMITES D'UNE SOLUTUION D'HABITAT CAS D'ETUDE A SETIF

Réalisé par :

LARIBA Salah

Sous la Direction de: Pro. BELLAL Tahar

Jury composé de :

Président : **Dr.** LAGHOUAG El hachmi - Université de Sétif Rapporteur : **Pro.** BELLAL Tahar - Université de Sétif Examinateur : **Dr.** DJEMILI Abderezak - Université de Sétif - Université de Sétif - Université de Sétif

Année 2011-2012

Remerciement:

Je tiens à remercier toute personne ayant participé de près ou de loin à l'achèvement de ce modeste travail.

Mes vifs remerciements doivent être adressés, en premier lieu, à mon encadreur, le professeur Tahar BELLAL, pour ses précieuses orientations.

Je tiens à remercier tous les architectes, promoteurs, agents de l'administration et habitants, pour leur fructueuse collaboration.

Résumé:

Le logement social participatif (LSP) est une formule du logement récemment introduite par les pouvoirs publics en Algérie pour diversifier l'offre et répondre à une demande plus ou moins spécifique émanant de la catégorie sociale à revenu intermédiaire, non ciblée par le logement social locatif.

Sa particularité réside dans le montage financier basé sur trois piliers: l'apport personnel du postulant, l'aide directe non remboursable de l'état et le crédit bancaire, dans le but d'alléger le fardeau qui pèse sur les moyens financiers de l'état et de faire impliquer le bénéficiaire et les institutions financières dans l'opération de financement du logement.

Du fait qu'il s'agit d'une nouvelle formule du logement, l'importance était donnée à l'aspect réglementaire et organisationnel dans le but de trouver une recette de collaboration entre les différents acteurs intervenant dans l'opération de réalisation de cet important programme du logement. Les aspects urbain, architectural et technique n'ont pas constitué une priorité. Le résultat était un mode d'habitat dont la qualité était, dans certains cas, en dessous des attentes des bénéficiaires.

Ce phénomène d'insatisfaction chez certains bénéficiaires nous a poussés à faire un diagnostic de qualité par l'application d'un modèle d'analyse qui consiste à vérifier un ensemble de paramètres de qualité pour faire ressortir les carences qui ont été à l'origine de cette inadéquation entre les espaces produits et l'usage que les bénéficiaires veulent en faire et cela à trois échelles : l'échelle urbaine, l'échelle de l'ilot et l'échelle du logement. La difficulté que nous avons rencontrée est d'ordre méthodologique, c'est-à-dire le choix de l'approche et les techniques appropriées pour la collecte et l'analyse des données pour ne pas porter un jugement superficiel sur un phénomène très complexe. Notre choix était fixé sur l'approche qualitative considérée comme la plus appropriée pour l'exploration en profondeur des facteurs non mesurables comme dans notre cas, la perception de l'espace par son usager et par l'observateur extérieur.

Mots clés :

Logement social Participatif, qualité de vie, inadéquation espace/ usage, espace domestique, vie sociale.

TABLES DES MATIERES:

TABI	LES DES MATIERES	III
LIST	E DES TABLEAUX	IX
DES	CARTES	X
LIST	E DES FIGURES	XI
LIST	E DES PHOTOS	XII
I. CH	IAPITRE INTRODUCTIF	
I-1.	INTRODUCTION GENERALE	2
I-2.	MOTIVATION DU CHOIX DU THEME	3
I-3.	PROBLEMATIQUE	4
I-4.	HYPOTHESES	5
I-5.	METHODOLOGIE D'APPROCHE	6
I-5.1	DEFINITION DE LA RECHERCHE QUALITATIVE	7
I-5.2	LES AVANTAGES DE L'APPROCHE QUALITATIVE	7
I-5.3	LES LIMITES DE L'APPROCHE QUALITATIVE	8
I-5.4.	COMPARAISON ENTRE L'APPROCHE QUALITATIVE & QUANTITATIVE	8
I-5.5.	NECESSITE DE LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES DEUX APPROCHES	10
I-5.6.	CROISEMENT ENTRE LES DEUX APPROCHES	10
I-5.7.	LES TECHNIQUES DE L'APPROCHE MIXTE	10
I-6.	STRUCTURE DE LA RECHERCHE	15
СНА	PITRE II : DU LOGEMENT A L'HABITER	
I -	INTRODUCTION	20
II	DFINITION DES CONCEPTS	21
	II-1. L'HABITATION	21
	II-2. LE VERBE HABITER	22
	II-3. L'HABITAT	23
	II-4. L'HABITER	23
III-	L'ESPACE SOCIAL ET L'ESPACE DOMESTIQUE	24
	III-1. L'ESPACE SOCIAL	25

	III-2. L'ESPACE DOMESTIQUE	25
IV	EST-CE QU'ON PEUT PARLER D'UN SAVOIR HABITER?	26
V	PEUT-ON PARLER D'UN HABITAT SUR MESURE ?	27
	CONCLUSION	27
СН	APITRE III : APERCU HISTORIQUE SUR LA POLITIQUE	
	NATIONALE DE L'HABITAT	
I.	INTRODUCTION	31
II.	LES PERIODES CHARNIERES DE LA POLITIQUE NATIONALE DE	
	LOGEMENT	31
	II.1 LA PERIODE QUI PRECEDE LES ZHUN	31
	II-2. LA PERIODE LES ZHUN	32
	II-2.1 LE FONCIER	32
	II-2.2 LA POLITIQUE URBAINE	33
	II-2.3 LE FINANCEMENT	33
	II-2.4 LA MAITRISE D'OUVRAGE	34
	II-2.5 LA MAITRISE D'ŒUVRE	35
	II-2.6 L'ENTREPRISE DE REALISATION	36
	II-2.7 LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION	37
	II-2.8 CARACTERISTIQUES DES REALISATIONS	37
	II-3 LA PERIODE DE 1990 A 1999	38
	II-4 LA PERIODE DES PROGRAMMES PRESIDENTIELS	38
	II-4.1 PROGRAMME 1999- 2004	39
	II-4.2 QUINQUENNAL 2005-2009.	39
	II-4.3 QUINQUENNAL 2010-2014.	40
	III- QUELQUES CHIFFRES	40
	CONCLUSION	11

CHAPITRE IV : LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF (LSP)

I	INTRODUCTION	44
II	DEFINITION	45
III	CARACTERISTIQUES	45
IV	L'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE	46
V	CONDITIONS D'ELIGIBILITE	46
VI	NIVEAU DE L'AIDE	46
VII	LES AVANTAGES	49
	VII 1- POUR L'ACQUEREUR	49
	VII 2-POUR LE PROMOTEUR	49
VIII	DONNEES STATISTIQUES NATIONALES	49
	VIII.1 PROGRAMME EN COURS JUSQU'AU 31/12/2004	50
	VIII.2 QUINQUENNAL 2005-2009.	50
	VIII.3 QUINQUENNAL 2010-2014.	52
IX	DONNEES STATISTIQUES DE LA VILLE DE SETIF	52
	IX.1 PROGRAMME EN COURS JUSQU'AU 31/12/2004	52
	IX.2 QUINQUENNAL 2005-2009.	53
	IX.3 QUINQUENNAL 2010-2014.	54
X	LE LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (LPA)	55
	X -1 CONDITIONS D'ELIGIBILITE	56
	X -2 LE FINANCEMENT	56
	X -3 NIVEAUX DE L'AIDE	57
XI	LES AVANTAGES	57
	XI-1 POUR LE PROMOTEUR	57
	XI-2 POUR L'ACQUEREUR	57
XII	LES NOUVEAUTES DE (LPA) PAR RAPPORT AU (LSP)	58
	XII-1. SUR LE VOLET FIANCIER	58
	XII-2. SUR LE VOLET TECHNIQUE ET REGLEMENTAIRE	58
	CONCLUSION.	59

CHAPITRE V : ANALYSE DE CAS D'ETUDE

I	INTRODUCTION	62
II	PRESENTATION DE LA VILLE DE SETIF.	64
III	ETUDE DE LA QUALITE DE L'HABITAT	65
	III-1. LA QUALITE URBAINE	65
	III-1.1.L'INSERTION URBAINE	65
	III-1.1.1 LA LOCALISATION	65
	III-1.1.2 LA CONTINUITE URBAINE	68
	III-1.1.3 LE MAILLAGE DE LA TRAME VIAIRE	70
	III-1.1.4 QUALITE ESTHETIQUE	73
	III-1.2.LA MIXITE URBAINE ET FONCTIONNELLE	78
	III.1.2.1 LA MIXITE URBAINE	78
	III.1.2.1 LA MIXITE FONCTIONNELLE	78
	III-1.3.LA MOBILITE URBAINE	81
	III-1.3.1 OBJET DE LA MOBILITE	81
	III-1.3.2 MODE DE LA MOBILITE	82
	III-1.3.3 FREQUENCE DE LA MOBILITE	82
	III-1.3.4 LA FACILITE D'ACCES	83
	III.2 LA QUALITE SPATIALE	86
	III.2.1 LES PRINCIPES DE LA COMPOSITION URABAINE	86
	III.2.1.1 LE PRINCIPE DE BARRE	86
	III.2.1.2 LE PRINCIPE DE L'ILOT	86
	III.2.2. NAISSANCES DES ENCLAVES RESIDENTIELLES FERMEES	87
	III.2.2.1 DEFINITION	88
	III.2.2.2 AVANTAGES	88
	III.2.2.3 INCONVENIANTS	90
	III.2.3. LA DENSITE REELLE ET PERCUE	90
	III.2.4 HIERARCHISATION DES ESPACES	93
	III.2.5 L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS	93

HI 2 LA OHALITE COCIALE	06
III. 3 LA QUALITE SOCIALE	96
III. 3.1 LA MIXITE SOCIALE	96
III. 3.2 LA TERRITORIALISATION	97
III. 3.3 LA CONVIVIALITE	97
III. 3.4 LE SENTIMENT DE SECURITE	98
III. 3.5 L'EDENTITE	98
III.4 LA QUALITE ARCHITECTURALE	98
III.4.1 HAUTEURS DES BATIMENTS	98
III.4.2 ARCHITECTURES DES FACADES	99
III.4.3 CHOIX DES COULEURS	100
III.4.4 QUALITE DES MATERIAUX	101
III.4.5 QUALITE DES FINITIONS	101
III.4.6 MATERIALISATION DES ENTREES	102
III.4.7 SOLIDITE ET STABILITE DE LA STRUCTURE	102
III.5 LA QUALITE D'USAGE	103
III.5.1 ATTRIBUTS AUX LOGEMENTS	103
III.5.1.1 NORMES SURFACIQUES	115
III.5.1.2 QUALITE DE L'AMENAGEMENT INTERIEUR	118
III.5.1.3 FORME GEOMETRIQUE DES ESPACES	127
III.5.1.4 QUALITE DES SURFACES	127
III.5.1.5 QUALITE DES MATERIAUX	128
III.5.1.6 QUALITE DES CES	129
III.5.1.7 LES ESPACES ANNEXES	130
III.5.1.8 FLEXIBILITE & ADAPTABILITE	130
III.5.2 CONFORT PHYSIOLOGIQUE	130
III.5.2.1 PERFORMANCES THERMIQUES	130
III.5.3 CONFORT PSYHOLOGIQUE	133
III.5.3.1 LUMINOSITE	133
III.5.3.2 CHOIX DE COULEURS	133

	III.6 LA QUALITE ECONOMIQUE	134
	III.6.1 PRIX DU METRE CARRE CALCULE	135
	III.6.2 PRIX DU METRE CARRE COMPARE	136
	INTERPRETATION DES RESULTATS	136
	CONCLUSION	146
CHA	APITRE VI : ETUDE D'UN EXEMPLE ETRANGER	
I	INTRODUCTION	149
II	PRESENTATION DU SINGAPOUR	150
III	POURQUOI L'EXEMPLE SINGAPOURIEN ?	151
IV	LES CLES DE LA REUSSITE	154
	IV-1 LA POLITIQUE FONCIERE	154
	IV-2 LA POLITIQUE URBAINE	155
	IV-3 LA POLITIQUE DU LOGEMENT	158
	IV-3.1 LES OBJECTIFS TRACES PAR LE « <i>HDB</i> »	159
	IV-3.2 LES VALEURS PARTAGEES PAR LE « <i>HDB</i> »	161
	IV-4 UNE GRANDE ADAPTABILITE	162
	IV-5 LA POLITIQUE DE LA COHESION SOCIALE	163
	CONCLUSION	166
	BIBLIOGRAPHIE	172
	ANNEXES	177

LISTE DES TABLEAUX:

Tableau 01	Les paramètres de la qualité urbaine	16
Tableau 02	Les paramètres de la qualité Spatiale	17
Tableau 03	Les paramètres de la qualité Sociale	17
Tableau 04	Les paramètres de la qualité Architecturale	17
Tableau 05	Les paramètres de la qualité d'usage	17
Tableau 06	Les paramètres de la qualité économique	18
Tableau 07	Niveau d'aide / SNMG de 8000 DA	47
Tableau 08	Niveau d'aide / SNMG de 10000 DA	47
Tableau 09	Niveau d'aide / SNMG de 12000 DA avant Avril 2009	47
Tableau 10	Niveau d'aide SNMG de 12000 DA après Avril 2009	48
Tableau 11	Niveau d'aide entre 500.000 et 700.000 DA	48
Tableau 12	Programme LSP en Cours jusqu'au 31/12/2004	50
Tableau 13	Logements lancés tout segment confondu (quinquennal 2005-2009)	50
Tableau 14	Logements livrés durant la période 2004 2009	51
Tableau 15	Programme En Cours (PEC) jusqu'au 31/12/2004	52
Tableau 16	Répartition des logements LSP par programme	53
Tableau 17	Logement LSP (Programme engagé)	53
Tableau 18	Logement LSP (Programme engagé dans la wilaya de Sétif)	53
Tableau 19	Réalisation du programme (la part des promoteurs publics et privés)	53
Tableau 20	La part de chaque promoteur public	54
Tableau 21	La bonification du taux d'intérêt des prix accordés par les banques	58
Tableau 22	Données statistiques de la population et de la l'habitat de la ville de Sétif	64
Tableau 23	Proportion des logements selon les deux principes de composition urbaine	87
Tableau 24	Surface des logements de type F3 et F4 (LPA)	115
Tableau 25	Surface des logements de type F3	116
Tableau 26	Surface des logements de type F4.	116
Tableau 27	Calcul du coût du mettre carré habitable	135
Tableau 28	Paramètres de la qualité urbaine	138

Tableau 29	Paramètres de la qualité spatiale	138
Tableau 30	Paramètres de la qualité Sociale	139
Tableau 31	Paramètres de la qualité Architecturale	139
Tableau 32	Paramètres de la qualité d'usage	139
Tableau 33	Paramètres de la qualité économique	140
LISTE DES C	CARTES:	
Carte 01	Localisation des logements LSP dans la ville de Sétif	65
Carte 02	Localisation du POS El HIDHAB par rapport à la ville de Sétif	67
Carte 03	Le LSP POS El HIDHAB.	68
Carte 04	Vue en 3 D du LSP POS El HIDHAB.	69
Carte 05	Situation par rapport aux axes structurants	70
Carte 06	La trame viaire LSP POS El HIDHAB	71
Carte 07	Tracé des voies pénétrantes	72
Carte 08	Contigüité de l'habitat collectif LSP et l'habitat individuel	75
Carte 09	Le jardin public 1 Novembre 54	77
Carte 10	Equipements et Espaces publics	79
Carte 11	Les lignes du transport desservant notre zone d'étude	83
Carte 12	Tracé du Tramway	85
Carte 13	POS EL HIDHAB : Densité globale	91
Carte 14	Densité : Ilot n°01	92
Carte 15	Densité : Ilot n°02	93
Carte 16	Singapour sur la carte	150

LISTE DES FIGURES:

Figure 01	Comparaison en l'approche qualitative et l'approche quantitative	09
Figure 02	Logement urbain	50
Figure 03	Logement urbain	51
Figure 04	Logement urbain livré	51
Figure 05	Programme du logement tout segment confondu	52
Figure 06	Réalisation du programme LSP : la part du secteur public et privé	54
Figure 07	Le programme du logement dans la wilaya de Sétif	55
Figure 08	La part du logement LPA par rapport au programme total	55
Figure 09	Taux de satisfaction des bénéficiaires quant à la localisation	66
Figure 10	Proportion des logements selon les deux principes de composition urbaine	87
Figure 11	Les avis des habitants concernant la fermeture résidentielle	89
Figure 12	Le degré de satisfaction concernant l'aménagement des espaces extérieurs	95
Figure 13	Le degré de sensation de la sécurité à l'intérieur des quartiers	98
Figure 14	Taux de satisfaction des bénéficiaires quant aux surfaces des logements	117
Figure 15	Espace de circulation entre le Hall et le couloir	118
Figure 16	Taux de satisfaction concernant la qualité des surfaces (finitions)	128
Figure 17	Mur standard sans isolant	131
Figure 18	Mur standard avec isolant	131
Figure 19	Détail plancher en corps creux (16+4) sans isolant	132
Figure 20	Détail plancher en corps creux (16+4) avec isolant	132
Figure 21	Correction des ponts thermiques	133
Figure 22	Récapitulation générale des paramètres de la qualité de l'habitat	141
Figure 23	Evolution de la densité de la population (habitants/Km²)	151
Figure 24	Plan d'un logement type F3 de 65 m²	160
Figure 25	Plan d'un logement type F4 de 90 m ²	161

LISTE DES PHOTOS:

Photo 01	Projet 248 logement LSP	68
Photo 02	Projet 220 logement LSP	68
Photo 03	logement LSP sur le boulevard n° 1	70
Photo 04	logement LSP sur le boulevard n° 1	70
Photo 05	Etroitesse des voies	72
Photo 06 & 07	Etroitesse de la voie pénétrante	72
Photo 08 & 09	LSP POS El Hidhab	74
Photo 10 & 11	Contigüité entre l'habitat Collectif et l'habitat individuel	74
Photos 12 & 13	l'aménagement des espaces extérieurs	76
Photos 14	INFP	80
Photos 15	3 ^{ème} Pole Universitaire El Hidhab	80
Photos 16	Lycéé Malek Bennabi	80
Photos 17	CEM SAADNA Layachi	80
Photos 18 & 19	Quelques exemples de la fermeture résidentielle	89
Photos 20 & 21	Quelques exemples de la fermeture résidentielle	90
Photos 22 & 23	Aménagement des espaces extérieurs	94
Photos 24 & 25	Aménagement des espaces extérieurs	95
Photos 26 & 27	Aménagement des espaces extérieurs	95
Photos 28 & 29	La hauteur unifiée des blocs et la monotonie des façades urbaines	99
Photos 30 & 31	Architecture des Façades	100
Photos 32 & 33	Couleurs des Façades	101
Photos 34 & 35	Les Matériaux de construction	101
Photos 36 & 37	Matérialisation des entrées	102
Photos 38 & 39	Qualité des finitions	128
Photos 40 & 41	Qualité des corps d'état secondaires (CES)	140
Photos 42	L'aménagement de l'espace extérieur.	155

Photos 43 & 44	L'aménagement de l'espace extérieur	156
Photos 45 & 46	L'aménagement de l'espace extérieur	156
Photos 47 à 52	Les aires de jeux pour enfants	157
Photos 53 & 54	Qualité des cheminements	158
Photos 55	Blocs HDB du logement social à Singapour	159
Photos 56	Appartement HDB vue d'intérieur	160
Photos 57 & 58	le HDB s'adapte aux exigences environnementales	162
Photos 59	Vie communautaire dans un quartier « HDB »	163

ABREVIATIONS:

AADL : Agence nationale d'amélioration et de développement du logement

AWGRFU: Agence de wilaya de la gestion et de la régulation foncières urbaine

CNEP: Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.

CNL : Caisse nationale de logement

DLEP: Direction du logement et des équipements publics

DUC: Direction de l'urbanisme et de la construction

FNPOS: Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales

HDB: Housing & development board

LPA: Logement promotionnel aidé

LSL: Logement social locatif

LSP: Logement social participatif

MHU: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

OPGI : Office de promotion et de gestion Immobilière.

SNMG: Salaire national minimum garanti

CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

I-1 INTRODUCTION GENERALE:

La problématique de l'habitat et du logement concerne l'humanité à l'échelle planétaire. Depuis la nuit des temps, trouver un abri, était et restera un besoin vital pour l'être humain à tel point que certains théoriciens de l'habitat humain considèrent *l'habiter* comme un phénomène *propre à l'humain¹*. Lorsque l'habitat va bien tout va, car l'habitat est non seulement un besoin vital pour l'homme, il est aussi un pilier de développement des sociétés.

Trouver les solutions adéquates aux problèmes de l'habitat humain ne pourrait se faire en dehors des recherches scientifiques, car devant une telle complexité, ce n'est qu'à travers des recherches académiques sérieuses que les multiples facettes de ce problème peuvent être appréhendées.

A l'instar des pays du monde, l'Algérie n'échappe pas au sujet de la crise de l'habitat aussi bien sur le volet quantitatif que sur celui de la qualité, et cela en dépit des efforts énormes entrepris par les pouvoirs publics depuis l'indépendance.

L'habitat est devenu depuis longtemps un sujet qui fait couler beaucoup d'encre et cela pour les différents spécialistes : le politicien, l'économiste, le géographe, le sociologue, l'urbaniste et l''architecte. On parle de la crise multidimensionnelle que traversent les sociétés modernes en matière d'habitat, sans pour autant tracer les voies les plus appropriées pour trouver les solutions espérées.

Cette étude tire son importance du fait qu'elle traite d'un problème universel. Quelque soit la situation géographique, la spécificité culturelle et le niveau du développement socio-économique, l'humanité toute entière se trouve confrontée à ce même problème mais à des stades différents : car au moment ou les sociétés développées sont à la quête des espaces les plus appropriés à leur vie quotidienne et qui vont de pair avec leur niveau du développement, l'homme des pays sous-développés trouve toutes les difficultés du monde à trouver un abri qui lui permet de mener une vie décente.

Dans une telle situation, les études consacrées au thème de l'habitat ne peuvent qu'être d'une grande importance et doivent toucher tous les aspects de ce phénomène complexe.

Dans notre cas, l'objectif de l'étude est de montrer si la formule LSP a apporté des solutions adéquates aux problèmes de l'habitat dans notre zone d'étude, en analysant toutes les étapes du processus de production de ce mode d'habitat, depuis la formulation de la demande jusqu'à l'étude de la qualité de vie à l'intérieur et à l'extérieur de ces logements, en faisant ressortir les points forts et les points faibles de cette formule, dans le but de confirmer ou infirmer si ce programme a atteint les objectifs tracés.

Pour atteindre ce but, l'étude se fixe les objectifs suivants:

- Identifier tous les aspects de ce mode d'habitat en faisant ressortir le degré de satisfaction des bénéficiaires.
- Mettre le doit sur les points positifs et les points négatifs de ce segment du logement.
- Comprendre la structure relationnelle entre des différents acteurs intervenant dans le processus de production du logement LSP.
- Mettre sous la lumière le rôle et la responsabilité de chaque acteur concernant certaines lacunes et défaillances enregistrées dans le processus de production de ce mode d'habitat.
- Dans le but d'avoir des résultats qui reflètent, le maximum possible, la réalité, on a opté pour plusieurs réalisations (diversification des promoteurs et des maîtres d'œuvres, etc. ...).

I-2 MOTIVATION DU CHOIX DU THEME:

Le choix du thème « le logement social participatif » n'était pas pour mois une simple coïncidence ou le fait du hasard, mais c'était un thème qui s'était imposé par lui-même. Mon statut d'architecte praticien m'a permet d'être en contact avec les citoyens postulants des logements dans le cadre de cette formule, et cela depuis la formulation de la demande jusqu'à l'acquisition de leurs logements. J'ai vécu avec eux leurs rêves d'accéder à un logement de qualité et en toute propriété et j'ai vécu avec certains d'eux leurs déceptions quant à la qualité des logements fournis. Cette situation de dualité rêve-déception a provoqué en moi le désir et la volonté de prendre en charge ce sujet comme thème de recherche et m'a inspiré aussi l'intitulé du thème « logement social participatif : entre les aspirations des bénéficiaires et les limites d'une solution d'habitat ». Après avoir fixé l'objectif de l'étude qui consiste à mettre sous la lumière tous les aspects positifs et négatifs des logements attribués, j'ai visité

quelques logements et j'ai constaté que la déception de certains bénéficiaires étaient légitime surtout l'insuffisance des surfaces habitables des logements, la qualité de l'aménagement des espaces et la qualité des travaux. Dans ce cadre, je ne peux pas ne pas citer la déception de Lyes, jeune cadre de l'administration, lorsqu'il a vu sur plan la conception de son futur logement, il a essayé de faire convaincre l'architecte chargé de la maitrise d'œuvre d'apporter quelque modification pour améliorer la qualité spatiale du séjour qui présente un coin difficile à exploiter. La réponse de l'architecte était négative, sous prétexte que la modification aura des répercutions sur le coût du projet, et de ce fait, elle ne sera pas acceptée par le promoteur. On peut constater facilement que le promoteur est devenu le maillon fort dans cette opération au détriment du rôle du maitre d'œuvre et du maitre de l'ouvrage à cause de l'absence des textes réglementaires qui définissent les prérogatives de chaque acteur. Le deuxième cas qui a attiré mon attention était celui du bénéficiaire d'un F₄ qui a été vraiment choqué par l'étroitesse des pièces et l'irrégularité de leurs formes géométriques qui présente des coins difficiles à exploiter en plus de la mauvaise qualité des travaux des finitions et des CES.

I-3 PROBLEMATIQUE:

En Algérie, la question du logement et de l'habitat est généralement abordée sous un angle politique, réglementaire, et quantitatif. On ne parle que de droit du citoyen au logement et des programmes successifs susceptibles de résoudre ou du moins alléger la crise chronique que vie le pays.

L'aspect qualitatif était pour longtemps, le grand absent dans le discours des responsables du domaine de l'habitat et le dernier souci des acteurs intervenants dans le processus de production du logement. Le résultat est frappant, toutes les politiques mises en place ont montré leurs limites quand à la création d'un cadre de vie décent et agréable aussi bien à l'intérieur du logement à cause d'une typologie trop rigide et des malfaçons concernant les travaux de réalisation, qu'à l'extérieur en donnant naissance à des espaces, généralement mal conçus, mal réalisés, mal gérés et mal vécus.

Dans cette conjecture marquée par la primauté de l'aspect quantitatif dans le discours officiel d'une part, et l'émergence des catégories sociales plus ou moins exigeantes en matière de la qualité de l'habitat, d'autre part, la formule LSP a vu le jour ces dernières années dans le but de diversifier l'offre en logement et répondre à une demande spécifique émanant d'une catégorie sociale exigeante, non ciblée par le logement social locatif.

La question qui se pose, est ce que le nouveau mode d'habitat produit dans le cadre de la formule LSP, a réellement apporté les solutions attendues par les bénéficiaires en matière de la qualité de vie aussi bien à l'intérieur des logement en leurs offrant un espace domestique de qualité et en adéquation avec leur mode de vie, qu' à l'échelle urbaine en réalisant des vrais morceaux de ville qui permettent à leurs habitants de vivre harmonieusement entre eux et avec les autres? Autrement dit, est ce que le logement social participatif tel qu'il se présente aujourd'hui peut répondre aux aspirations de ses bénéficiaires?

I-4 LES HYPOTHESES DU TRAVAIL:

Afin de répondre à notre question de recherche qui consiste à analyser la qualité de l'habitat dans le cadre de la formule LSP à trois échelles différentes (l'échelle urbaine, l'échelle de l'ilot et l'échelle du logement), notre hypothèse de recherche se présente sous forme de trois sous-hypothèses, chacune traite d'une échelle:

1- A l'échelle urbaine:

La réalisation des logements LSP au niveau du POS n° 2 El Hidhab dans le cadre de l'extension urbaine planifiée constitue une opportunité de créer de toutes pièces des espaces urbains qui constituent des vrais morceaux de ville en apportant des solutions aux problèmes de la mixité urbaine et fonctionnelle tout en créant des espaces urbains de qualité.

2- A l'échelle du l'ilot:

La redécouverte et la réinvention du principe de l'îlot comme élément de la composition urbaine dans la majorité des réalisations LSP (POS 02 El Hidhab) a constitué une solution adéquate au problème de la gestion et l'appropriation des espaces intermédiaires, considérés comme un grand échec au niveau des grands ensembles de l'habitat collectif.

3- A l'échelle du logement :

La participation financière des postulants et le fait que ce segment du logement est destiné à la catégorie sociale à revenu moyen, plus ou moins exigeante, Constituent des facteurs incitateurs pour produire une qualité architecturale et spatiale qui répond aux attentes des bénéficiaires et qui sera au moins supérieure à la qualité du logement social locatif sévèrement critiqué.

I-5 METHODOLOGIE D'APPROCHE:

Avant de commencer son travail de recherche, le chercheur doit donner beaucoup d'importance au choix de la méthode de recherche à suivre pour mener à bien son travail, surtout lorsqu'il s'agit d'une initiation à la recherche, ou l'intérêt doit être donné aussi bien aux éléments qui relèvent de la démarche de recherche suivie qu'aux résultats recherchés.

Le problème majeur rencontré par les chercheurs en architecture, en urbanisme et en habitat comme dans notre cas, est de faire positionner leurs travaux de recherches dans les différentes approches scientifiques. Dans la majorité des cas, le chercheur se trouve dans la nécessité de constituer son propre modèle d'analyse pour répondre à une problématique souvent spécifique et complèxe. Etant donné que les méthodes de recherche ne se présentent pas sous forme de « recettes » à suivre à la lettre et que les thèmes de recherche sont très varies et parfois spécifiques et complexes qui nécessite des efforts particuliers de la part du chercheur. Dans certains cas, ce dernier se trouve dans l'obligation de conjuguer plusieurs méthodes pour corriger certaines insuffisances liées à telle ou telle approche.

Dans notre cas, et puisqu'il s'agit d'étudier et d'explorer en profondeur la corrélation entre l'être humain comme sujet et son espace à l'échelle urbaine et à l'échelle domestique avec toute la complexité que cela présente, nous avons opté pour une combinaison de deux approches: l'approche qualitative, particulièrement appropriée lorsque les facteurs étudiés sont difficiles à mesurer objectivement et qui relèvent de la perception humaine subjective par essence, et l'approche quantitative qui traite des données mesurables et objectives. Le recours à cette combinaison est justifiée par le fait que l'approche qualitative , utilisée depuis quelques années dans les recherches en sciences sociales, présente certaines carences et limites et elle est souvent critiquée par certains spécialistes des méthodologies de recherche, sous prétexte qu'elle est moins scientifique et subjective par rapport à d'autres approches, comme l'approche quantitative par exemple.

La combinaison ou le croisement des deux approches a comme but de bénéficier des points forts de chaque approche et de remédier aux carences de chacune d'elles pour consolider les résultats obtenus, partant d'un principe qui voit que l'approche qualitative ne rejette pas catégoriquement les chiffres et les données statistiques mais elle ne leur donne pas la première importance.

L'étude de la qualité de l'habitat comporte deux aspects : le premier est subjectif et non mesurable comme la perception de l'espace, de la qualité des finitions et des matériaux de construction, aussi bien pour le logement que pour l'aménagement de l'espace l'extérieur, le deuxième est mesurable comme les normes surfaciques et le rapport qualité-prix à l'échelle du logement et la densité résidentielle à l'échelle du l'ilot et à l'échelle urbaine.

I-5.1. DEFINITION DE LA RECHERCHE QUALITATIVE

La recherche qualitative est l'une des méthodes les plus utilisées en sciences sociales. Elle est constituée d'un ensemble de techniques d'investigation appropriées pour l'étude des phénomènes non mesurables (non quantifiable). Elle traite des comportements et des perceptions des gens et permet d'étudier leurs opinions sur un sujet particulier, de façon plus approfondie que dans un sondage de l'approche quantitative.

« C'est la recherche qui produit et analyse des données descriptives, telles que les paroles écrites ou dites et le comportement observatoire des personnes (Taylor et Bogdan, 1984). Elle renvoie à une méthode de recherche intéressée par le sens et l'observation d'un phénomène social en milieu naturel. Elle traite des données difficilement quantifiables. Elle ne rejette pas les chiffres ni les statistiques mais ne leur accorde tout simplement pas la première place. »².

L'approche qualitative tire son importance du fait qu'elle est mieux adaptée pour les études exploratrices et interprétatives de certains phénomènes que l'approche quantitative, malgré les reproches qui lui sont faites par certains chercheurs.

D'abord utilisées dans les sciences sociales et humaines, les méthodes qualitatives ont longtemps été victimes d'une image négative et qualifiées « d'insuffisamment scientifiques». En fait, le recours à une méthode de recherche qu'elle soit quantitative ou qualitative relève d'une même démarche scientifique avec élaboration d'une hypothèse, d'une question et d'une méthode adaptée pour y répondre. Le choix de la méthode dépend de la question de recherche. Les deux types de méthodes sont complémentaires et peuvent se succéder dans un même programme de recherche.³

I-5.2. LES AVANTAGES DE L'APPROCHE QUALITATIVE :

- La recherche qualitative est particulièrement appropriée lorsque les facteurs étudiés sont subjectifs, donc difficiles à mesurer (non quantifiables).
- Les applications en sont très concrètes, plus particulièrement pour les aspects relationnels entre l'être humain et l'espace.

- il n'y a pas opposition (comme le croit certains chercheurs) entre l'approche qualitative et l'approche quantitative, mais il ya une possibilité de complémentarité entre les deux, car elles n'explorent pas les mêmes champs de la connaissance et peuvent se succéder dans un même travail de recherche.
- Elles sont souples et flexibles. Elles permettent, en effet, d'analyser des situations psychologiques ou sociales délicates et complexes.
- Enfin, elles permettent d'appréhender en une fois toutes les facettes d'un problème ou d'une situation donnée.

I-5.3. LES LIMITES DE L'APPROCHE QUALITATIVE :

La conjugaison des deux méthodes vise à remédier à certaines limites et faiblesses liées à l'approche qualitative et qui peuvent se résumer comme suit :

- Elle a longtemps été victime d'une image négative et souvent qualifiée « d'insuffisamment scientifique ».
- La recherche qualitative est parfois définie en référence ou en opposition à la recherche quantitative.
- Les individus interrogés peuvent *ne pas être représentatifs* de l'univers étudié.
- Manque de crédibilité qui tient au faible effectif interrogé.
- Les données d'une étude qualitative sont parfois entachées d'un certain nombre d'insuffisances.

I-5.4. COMPARAISON ENTRE L'APPROCHE QUALITATIVE & QUANTITATIVE

Beaucoup de différences existent entre la recherche quantitative et la recherche qualitative. L'une des forces des méthodes de recherche qualitative est qu'elles sont exploratoires et flexibles. Par exemple, les résultats d'une enquête quantitative avec utilisation des questions ouvertes, permettent aux programmeurs et planificateurs d'obtenir des informations sur les caractéristiques de la population sur un ensemble préétabli de questions. Quant aux méthodes qualitatives, elles permettent aux chercheurs de poser des questions à différentes personnes et de différentes manières, mais aussi de modifier les questions et les méthodes de recueil des données, afin d'explorer d'autres sujets dont l'importance avait été mésestimée auparavant. Donc le travail avec la l'approche qualitative n'est pas linéaire, il présente une certaine flexibilité, plus on avance dans l'exploration en profondeur, plus on pose d'autres questions et ainsi de suite.

Figure 01: La comparaison entre les deux approches

L'approche qualitative L'approche quantitative **OBJET** Enquêter et étudier Mesurer et évaluer **QUESTIONS** Fermées **Ouvertes** Sans choix de Choix de réponses **REPONSES** réponses prédéterminés prédéterminés Petit nombre de Grand nombre de **ECHANTIL** personnes personnes LONNAGE Grande quantité Quantité **INFORMAT** d'informations limitée IONS détaillée d'informations Interprétative Statistique **QUALITE** comment et quoi et combien? pourquoi?

I-5.5. NECESSITE DE LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES DEUX APPROCHES

Il est possible d'organiser des recherches en faisant un croisement entre les deux approches (qualitative et quantitative) autour d'un même thème, afin de valider ou d'avoir des informations complémentaires et éventuellement une compréhension plus holistique.

«Ces deux stratégies remplissent les mêmes fonctions épistémologiques: il s'agit de neutraliser certains aspects de la subjectivité du chercheur, certaines pré-réponses au problème, et de créer l'espace pour faire émerger une idée nouvelle au cours de l'activité de recherche»⁴

Ce qui veut dire que l'approche quantitative n'est pas entièrement objective, elle comporte une certaine subjectivité et l'approche qualitative n'est pas complètement subjective, elle comporte certaine objectivité. La conjugaison des deux approches constitue un croisement fructueux qui englobe les points forts des deux méthodes.

Il est à noter aussi que la recherche qualitative n'est pas un processus linéaire prédéterminé qui a un début et une fin connus à l'avance, elle se présente généralement sous la forme d'une construction souple et progressive de l'objet d'étude. Plus on avance dans la recherche autour d'un sujet, plus on pose de questions et plus le champ d'investigation s'élargi.

I-5.6. CROISEMENT ENTRE LES DEUX APPROCHES

Il y a une dialectique entre le thème de recherche et la méthode utilisée, le choix de la méthode de recherche qui convient à tel ou tel sujet n'est pas toujours aisé, surtout dans le cas des sujets complexes, un croisement de plusieurs méthodes s'avère parfois indispensable pour cerner une situation complexe. Ce croisement vise essentiellement d'éliminer les carences que présentent certaines approches et les adapter aux spécificités des sujets d'études.

Les chercheurs doivent composer avec des environnements complexes, adapter leurs méthodes pour mieux correspondre aux réalités vécues par la population et proposer des changements réalistes. En ce sens, la recherche sociale ne doit pas prétendre imposer au milieu ses schémas et modèles : elle doit plutôt se mettre à l'écoute du milieu et suggérer les méthodes appropriées.⁵

I-5.7. LES TECHNIQUES DE L'APPROCHE MIXTE:

Notre étude vise comme objectif principal l'appréhension de la qualité de l'habitat au niveau des logements réalisés dans le cadre de la formule LSP et de monter s'ils répondent

aux aspirations de ses bénéficiaires et cela à l'échelle urbaine, à l'échelle de l'ilot et enfin à l'échelle du logement. Et si on parle du sentiment de satisfaction ou d'insatisfaction envers un mode d'habitat bien terminé, on parle forcément de la qualité de vie que propose cet habitat.

Puisqu'il s'agit d'une formule de logement récemment introduite par les pouvoirs publics dans leur stratégie de l'habitat, et par manque des études antérieures consacrées à ce sujet, on a jugé la nécessité de faire un bilan et un diagnostique en mettant en exergue tous les aspects relatifs à ce mode d'habitat.

Notre travail est donc un travail de terrain qui vise à toucher tous les aspects de ce mode d'habitat et pour le faire nous avons opté pour un modèle d'analyse qu'on a appelé « paramètres de qualités de l'habitat » qui conjugue les éléments de la méthode de recherche mixte suivie et les exigences du sujet d'étude, qui englobe aussi bien la dimension urbaine de l'habitat que les attributs propres au logement et à l'immeuble.

C'est une sorte de superposition d'une approche complexe constituée d'un croisement de deux approches (l'approche quantitative et l'approche qualitative) et d'un sujet complexe qui nécessite une attention particulière de la part du chercheur du fait qu'il s'étend sur trois échelles : l'échelle urbaine, l'échelle de l'ilot et l'échelle du logement et de l'immeuble.

Les techniques de l'approche:

La collecte de l'information s'est faite à l'aide des moyens suivants

a- L'observation

• L'observation directe

En premier lieu, l'observation qui consiste à une investigation superficielle du site, nous a permis de nous familiariser avec notre champ d'étude, il s'agit là d'une phase importante qui va déterminer la qualité du travail et le degré de son réussite. Elle est, en quelque sorte, une préparation du terrain avant l'intervention.

L'importance de l'observation revient du fait qu'elle nous permet de saisir l'objet d'étude en bloc et en plusieurs dimensions (l'enchevêtrement du spatial avec le social) ou le moindre détail est significatif. Notre mémoire capte et enregistre ce que nous voyons et ce que nous entendons pour se faire une image réelle du phénomène urbain très complexe par nature.

La grande partie du travail à l'échelle urbaine était basé sur l'observation directe sur terrain à travers des visites répétitives. La durée du temps relativement importante consacrée à ce travail nous a permis de faire des visites qui touchent les différentes périodes de la journée, les différents jours de la semaine et cela dans les différentes saisons de l'année. La lecture de cette partie de la ville, objet de notre étude nous a permis d'avoir une idée sur son fonctionnement et son dysfonctionnement et cela à différentes échelles. A l'échelle urbaine nous avons pu appréhender la réalité urbaine dans sa globalité : la connexion avec le reste de la ville, l'accessibilité, la mixité des fonctions urbaines, la mobilité.... A l'échelle de l'ilot, cette lecture nous a permis d'avoir une idée sur la logique de l'aménagement de l'espace extérieur, la façon et le degré de l'appropriation de cet espace ainsi que l'implication des habitants dans la gestion de l'espace intermédiaire.

• L'observation participante

Ce type d'observation n'est possible que si l'observateur ait la possibilité de devenir partie prenante de la population cible. L'observateur doit se mettre dans le bain et participer d'une manière ou d'une autre dans les activités du groupe objet de l'enquête. Ce type d'observation est très recommandé pour appréhender les phénomènes et les comportements sociaux difficiles à saisir par l'observation directe. Dans notre cas, l'enquêteur avait la chance d'être membre du comité d'un quartier de la zone d'étude et qui a comme rôle d'assurer la bonne gestion des affaires du quartier, ce qui lui a permis d'entretenir des relations avec les habitants du quartier ainsi que ceux des quartiers voisins. Ce qui constitue une source importante des informations relatives à la dialectique usager/espace.

b- L'entretien

Il Est l'un des outils de collecte d'informations dans un travail de recherche et il est considéré comme l'outil le plus important de l'approche qualitative « Couramment utilisé en recherche qualitative, l'entretien de recherche, parfois appelé entrevue ou interview, représente « la méthode la plus efficace de l'arsenal qualitatif »⁶

Il y a plusieurs types d'entretiens

- Entretien non structuré (libre) :
- Entretien semi structuré :
- Entretien structuré:

Il est à noter que dans notre cas, le choix était fixé sur l'entretien libre pour donner plus de liberté aux enquêtés pour exprimer leurs opinions quand aux points étudiés. Il s'agit donc d'appréhender l'habitat à partir de la vision des habitants qui mettent en mots l'espace à différentes échelles.

Dans notre cas il ya deux types d'enquêtés:

- Les différents acteurs de l'opération

Cette catégorie concerne les maitres d'ouvrages qui sont la DLEP, la DUC en tant que responsable du secteur de l'urbanisme qui veille sur le respect et l'application des instruments d'urbanisme, certains bureaux d'études chargés de la maitrise d'œuvres de ces opérations ainsi que certains promoteurs publics et privés concernés par l'opération. Ce qui nous a permis de comprendre la logique inhérente et les étapes de la réalisation de ces opérations.

- Les habitants bénéficiaires des logements

L'enquête auprès des habitants des quartiers consernés a pour but d'avoir une idée claire sur le degré de satisfaction ou d'insatisfaction quant au produit qui leur a été fourni. L'appréciation de la vie aussi bien dans les logements que dans les quartiers. L'enquête a touché aussi aux souhaits des bénéficiaires concernant la préservation de la qualité des quartiers et la possibilité des améliorations futures et leurs dispositions à y participer.

c- L'étude documentaire (plans, cartes et tableaux statistiques)

Dans la présente étude, nous nous sommes basés sur une documentation graphique spécifique à chaque échelle d'étude, constituée essentiellement par les cartes et les vues aériennes de la ville à l'échelle urbaine globale, des plans (POS et plans d'aménagement) à l'échelle des quartiers et des plans architecturaux (vues en plan, élévation coupes) à l'échelle de l'immeuble et de l'appartement. Et enfin les photos qui sont d'une importance capitale dans ce type de travail.

d- Le questionnaire :

• Choix d'échantillonnage

Le choix de l'échantillon s'était fait suivant le système du quota qui convient mieux à notre cas d'étude du fait que chaque ilot ou ensemble de bloc réalisés par un même promoteur et conçu par un même maitre d'œuvre constitue une unité plus moins homogène du point de vue

paramètres de qualité de l'habitat qui constitue l'objet de notre étude. A condition de faire étendre l'étude à plusieurs projets, pour que l'échantillon soit plus représentatif. Car chaque projet constitue une réalité à part et constitue à lui seul un cas d'étude et cela pour les raisons suivantes:

- Réalisés par plusieurs promoteurs.
- La maitrise d'œuvre constituée par plusieurs maitres d'œuvres.
- La configuration spatiale des quartiers s'était faite suivant deux principes : le principe de l'ilot et le principe de barre (linéaire ou isolée).

• Type de questionnaire

Le questionnaire englobe des questions fermées qui nécessitent des réponses précises et brèves et des questions ouvertes qui permettent aux interviewés à exprimer leurs opinions et leurs degrés de satisfactions par rapport à chacun des espaces, l'usage qu'ils en font ainsi que leurs avis pour d'éventuelles transformations futures. Dans le but de faciliter la tache à l'interviewé on a essayé de simplifier les questions en donnant plus d'importance aux questions fermés et cela malgré que la majorité des questions touchent à la qualité de l'habitat (à l'échelle urbaine, l'échelle de l'ilot et l'échelle du logement) en donnant à l'enquêté plusieurs réponses qui peuvent refléter sa perception relative à l'élément étudié. En essayant de ne pas les limiter aux seuls aspects statistiques et quantitatifs. Les commentaires personnels des interviewés sont prises en compte par les entretiens qui représentent une source significative d'informations qui permettent d'appréhender notre sujet d'étude à travers tous les aspects de l'habiter.

Le questionnaire touche à:

- Qualité urbaine : (l'insertion urbaine, mixité urbaine et fonctionnelle, mobilité...)
- Qualité spatiale : qualité de l'aménagement des espaces extérieurs aux logements.
- Qualité sociale : vie sociale et mode de l'appropriation de l'espace.
- Qualité architecturale : (architecture des façades, hauteur, matériaux, finition et matérialisation des entrées des bâtiments...)
- Qualité d'usage : surface et formes des espaces, disposition générale des espaces du logement, flexibilité et adaptabilité des espaces, confort physiologique et psychologique...
- **Qualité économique :** l'étude du rapport qualité/prix du logement.

I-6 STRUCTURE DE LA RECHERCHE:

Chapitre I: Chapitre introductif

Il comporte:

- L'introduction générale.
- La motivation du choix du thème.
- La question de la recherche.
- Les hypothèses de la recherche.
- La méthodologie d'approche.
- La structure de la recherche.

Chapitre II: Du loger à l'habiter

Il consiste à développer une partie théorique, entièrement consacrée à l'habitat et à l'habiter où l'espace domestique ainsi que l'espace extérieur au logement sont traités avec la même importance, dans un but de cerner toutes les dimensions et toutes les significations du thème pour distinguer l'habitat du logement et montrer qu'habiter c'est plus que se loger.

Chapitre III : Aperçu historique sur la politique nationale de l'habitat

Il dresse un aperçu historique sur les différentes politiques menées par les pouvoirs publics depuis l'indépendance du pays jusqu'à nos jours pour combler le grand déficit en matière du logement, et cela pour bien situer dans quelles circonstances la nouvelle formule du logement social participatif LSP a vu le jour.

Chapitre IV: Le Logement Social Participatif

Ce chapitre traite de la formule LSP et sa spécificité entant que nouvelle option mise en place par les pouvoirs publics en mettant l'accent sur ses nouveautés par rapport aux autres formules (définition, caractéristiques, la catégorie sociale ciblée, les nouveautés introduites par cette formule) et les données statistiques à l'échelle nationale et l'échelle de la ville de Sétif en mettant en exergue le volume des programmes LSP par rapport aux autres formules dans la politique de résorption du problème du logement à l'échelle nationale et à l'échelle de la ville de Sétif.

Chapitre V- l'analyse du cas d'étude :

Ce chapitre est consacré à l'analyse du cas d'étude qui consiste à une étude sur terrain des réalisations LSP au niveau du POS n° 2 El Hidhab, en essayant de faire ressortir les différents aspects et les différentes caractéristiques de ce mode d'habitat dans le cadre de la formule LSP, par l'application de notre modèle d'analyse qui consiste à vérifier un ensemble de paramètres de qualité et cela à trois échelles distinctes à savoir :

1- L'échelle Urbaine:

On vise à vérifier les paramètres suivants :

Tableau 01 : Les paramètres de la qualité urbaine de l'habitat

		Localisation(Distance/Centre)	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
	Insertion urbaine	Continuité urbaine	Bonne	1	moyenne	0	faible	-1
$\mid \mid 1 \mid \mid$		maillage de la trame viaire	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
		Qualité de l'Aménage Urbain	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
Qualité	Mixité urbaine	équipe, et services publics	suffisant	1	plus ou moins	0	insuffisant	-1
Urbaine	et fonctionnelle	ambience urbaine	agréable	1	plus ou moins	0	désagréable	-1
		facilité d'accès (proximité)	facile	1	plus ou moins	0	difficile	-1
		Complémentarité	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	mobilité	facilité de la mobilité	facile	1	plus ou moins	0	difficile	-1
		fréquence de la mobilité	rarement	1	Parfois	0	quotidienne	-1

Source : Auteur

2- L'échelle de l'ilot:

On vise à étudier les points qui ont une influence sur la vie des habitants à l'intérieur des quartiers (ilots) en essayant de répondre aux questions suivantes :

- Les habitants sont-ils satisfaits de leurs quartiers ?
- Les réalisations LSP présentent-elles des solutions aux espaces extérieurs ?
- Les réalisations LSP favorise-t-elles l'ancrage social et la territorialisation ?
- Les réalisations LSP favorisent-elles la vie sociale et la convivialité dans les quartiers ?
- Les réalisations LSP favorisent-elles la mixité sociale au niveau des quartiers?

Pour répondre à ces questionnements on essaie de vérifier les paramètres de la qualité spatiale :

Tableau 02: Paramètres de la qualité Spatiale

ш										
			configuration	Materialisation de l'espace	fort	1	moyen	0	faible	-1
			de l'espace ext.	Hérarchésation	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
	2		Densité	Densité calculée/perçue	forte	1	moyenne	0	faible	-1
				Cheminement	fort	1	moyen	0	faible	-1
				Espaces vert	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1
	Qualit	té	Aménagement	Espace de stationnement	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1
	Spatia	ale	extérieur	Espace de jeux pour enfants	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1
				Propreté / coll. déchets Ména.	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
				Qualité des matérieux	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
				accès personnes handicapés	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1

Source : Auteur

Tableau 03: Paramètres de la qualité Sociale

		mixité sociale	Diversité sociale	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	3	Térritorialisation	Ancrage socio-spataial	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	Qualité	Convivialité	Vie communautaire	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	Sociale	Sécurité	Vie sociale	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	555,415	Identité	fièreté d'appa. à un quartier	forte	1	moyenne	0	faible	-1

Source : Auteur

1- L'échelle du bâtiment:

Tableau 04: Paramètres de la qualité Architecturale

- 1										
ı				Respect du gabarit (hauteurs)	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
ı	4		Architecture du	Architecture des façades	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
		ノ	Batiment	Qualité des materiaux	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
ı	Qualit	á		Choix des couleurs	bon	1	moyen	0	mauvais	-1
ı	Archite			Qualité des finitions	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
ı	cturale	е		Solidité de la structure	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
ı				Matérialisation des entrées	bonne	1	moyenne	0	faible	-1

Source : Auteur

2- L'échelle du logement :

Tableau 05: Paramètres de la qualité d'usage

		0.6.1		-			T ./	
		Surface des espaces	Appropriées	1	plus ou moins	0	Inappropriée	-1
		Agencement interieur	Bon	1	Moyen	0	Mauvais	-1
		Forme géomét. des espaces	Appropriée	1	plus ou moins	0	Inappropriées	1-
5		Qualité des surfaces (finitions)	bonne	1	moyene	0	mauvaise	1-
	Attributs au	Qualité des des matériaux	bonne	1	moyene	0	mauvaise	1-
	logements	Qualité des CES	bonne	1	moyene	0	mauvaise	1-
Qualité		Espaces annexes	exist/suffi	1	exist/insuffisant	0	inéxistant	1-
d'Usage		Fléxibilité/ adaptabilité	forte	1	moyenne	0	faible	1-
		Espaces de rangement	exist/suf	1	exist/insuffisant	0	inéxistant	1-
	Confort	Ensoleillement	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	1-
	Physiologique	Performance thermique	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
		Etanchéité à l'eau	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
		Qualité sanitaire de l'air	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
	Confort	Luminosité	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
	Psychologique	Performance acoustique	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
		Choix des couleurs	bon	1	moyen	0	mauvais	1-

Source : Auteur

Tableau 06: Paramètres de la qualité économique

6		11	Prix du mètre carré calculé						
	/ Q	ualité / Prix		bon	1	moyen	0	Mauvais	-1
Qualit									
Econo			Prix du mètre carré comparé						
mique	•								

Source: Auteur

VI- Etude d'un exemple à l'étranger :

Dáfánan agai

Le choix est fixé sur l'exemple singapourien considéré comme une grande réussite dans toutes les phases de la production du logement : de l'élaboration du programme, les instruments juridiques, le montage financier, la maitrise d'œuvre, la réalisation et la distribution. Il s'agit d'une politique cohérente qui a fait de ce petit pays d'Asie l'un des rares pays qui ont résolu définitivement le problème du logement et de l'habitat sur les deux volets quantitatif et qualitatif.

References:		

¹ « Habiter, le propre de l'humain », Thierry Paquot, Michel Lussaut et Chris Younès

² Hygin KAKAI, Contribution à la recherche qualitative, cadre méthodologie de rédaction de mémoire, Université de Franche-Comté, Février 2008, p. 01

³ Isabelle Aubin-Auger, Alain Mercier, Laurence Baumann, Anne-Marie Lehr-Drylewicz, Patrick Imbert, Laurent Letrilliart et le groupe de recherche universitaire qualitative médicale francophone : GROUM-F, Introduction à la recherche qualitative, éd. Revue française de médecine générale, Volume 19 n° 84 p. 142.

⁴ Sébastien Lord, Ph.D., Approches qualitatives et quantitatives en études urbaines (Des enjeux de rapprochement aux opportunités de dépassements), recherche CEPS/INSTEAD (www.ceps.lu)

Centre de recherche publicDépartement GEODE, DifferdangeGrand Duché de Luxembourg, p.16

⁵ GIZELE SIMAR, article : sociologie et sociétés, vol 20 n° 1, 1988, page 83.

⁶McCracken dans Boutin, 1997, p.2, edutopia.info/these/3_2.htm

CHAPITRE II : DE LOGER A L'HABITER

I- INTRODUCTION:

Avant d'entamer notre étude, et dans le but de situer ce travail de recherche dans un cadre théorique, nous avons jugé nécessaire de consacrer le premier chapitre à la théorie de l'habitat et de l'habiter et cela dans le but d'avoir une étude équilibrée qui tient compte des différents aspects de l'habitat. C'est en quelque sorte de faire monter qu'habiter c'est plus que se loger.

Lorsqu'on entend le discours des spécialistes du domaine de l'habitat et même les médias, ils nous poussent à croire qu'il s'agit d'une crise uniquement d'ordre quantitatif, on ne parle que du nombre des logements réalisés, des programmes et des objectifs et du déficit en logement. On ne parle que des chiffres « magiques » comme quoi que ces chiffres magiques peuvent à eux seuls, résoudre cet épineux problème. La qualité du logement et la qualité de la vie à l'intérieur des quartiers étant un luxe qui ne concerne pas tout le monde, comme s'il s'agit de se loger d'abord, habiter après.

A notre avis, il est temps que le mot habiter retrouve sa vraie signification chargée d'émotions profondes qui sont le propre de l'être humain et que les langages : technique, statistique et économique essayent de l'étouffer.

Ce qui distingue l'être humain des autres êtres en matière de l'habitat c'est qu'il a la capacité de concevoir dans son esprit l'espace qu'il juge approprié à ses pratiques et ses besoins et sa capacité singulière de vivre avec les autres et avec l'espace au moment où les autres êtres n'ont qu'a subir l'espace en vivant dedans sans la moindre possibilité de l'influencer.

Depuis la nuit des temps, l'homme était à la recherche d'un abri qui le protège contre les aléas de la nature (froid, vent, pluie, chaleur...) et les dangers des animaux sauvages. Pour le faire, il dresse les parois et le toit pour former une enveloppe protectrice qui constitue la troisième peau de l'homme. L'habitation a existé parce que l'homme avait besoin d'elle. Elle a pris plusieurs formes et dimensions, mais l'essence est toujours la même, celle de permettre à l'homme d'arracher un morceau au continuum spatial pour le rendre métrisable et habitable. Aujourd'hui, l'habitation humaine prend plusieurs formes, mais les plus importantes sont l'habitation individuelle et le logement dans un immeuble collectif ou semi collectif. Auparavant l'homme construit sa maison selon son mode de vie et avec ses propres moyens comme le constate Hassan Fathy au M'zab: «Prenons un homme du M'zab, il a construit sa maison selon sa quotidienneté. Chaque ligne exprime l'être qui la faite. Comme dans un habit à sa taille : dedans, il se sent à l'aise, il n'est ni trop grand ni trop serré. Voilà une chose interdite à l'homme moderne. \(^1\) » Aujourd'hui l'habitation est devenue un produit comme les autres produits consommables finis qu'on achète du marché : « L'habitation dans un ensemble collectif ou en maison individuelle, en location ou en propriété, corresponds à tant de mètres carrés, il s'agit d'une « cellule », d'un T2, d'un loft, peu importe la norme de référence, elle est délimitée par des murs, possède une porte d'entrée et ses usages sont d'ordre privés.\(^2\) ». C'est comme il s'agit tout simplement de permettre à l'homme d'accomplir ses activités fondamentales à l'instar de manger et de dormir... dans un souci de structuration et d'agencement de l'espace physique qui se veut comme une simple machine à habiter, sans aucune référence aux dimensions immatérielles qui lient généralement l'espace habité à son utilisateur (l'habitant). Il fallait donc une autre rupture pour remédier à la rupture produite par le mouvement moderne en matière de l'habitat en instaurant une pensée plus humaine qui explore les zones non investies par la pensée fonctionnaliste qui cherche à réduire les besoins de l'homme aux simples besoins biologiques.

II- DIFINITION DES CONCEPTS:

Les vocables « habitation », « habiter », « habitat » et « l'habiter » ne sont pas des notions simples comme certains le pensent, mais elles sont des notions lourdes de sens et de significations, pour les appréhender, il faut les définir. Pour le faire nous avons jugé qu'il est opportun de citer quelques réflexions faites par les grands théoriciens qui se sont intéressés à l'habitat humain.

II-1. L'HABITATION:

D'après Thierry Paquot le terme *habitat* vient du latin *habitatio* qui exprime le fait d'habiter. Il considère que la présence de l'être humain sur terre ne se satisfait ni des dimensions physiques de l'espace habitable telle que la surface du logement ni de la qualité architecturale de l'immeuble. Pour lui: ce n'est qu'à partir du moment où l'homme habite pleinement que son habitat devient réellement habitable.

Il voit aussi que l'habitation possède, par essence, une dimension culturelle et anthropologique : « Les ethnologues et les géographes, lorsqu'ils s'intéressent à un peuple et à sa culture, commencent par décrire son logement³.

Ce qui n'est pas le ca dans les temps modernes où « Avec la marchandisation, le logement devient un bien comme un autre, qu'il faut acquérir sur un marché, acheter avec de l'argent et entretenir⁴.»

L'habitation ne doit en aucun cas être réduite aux seules dimensions physiques et juridiques, car elle possède une dimension immatérielle « De quoi parlons-nous lorsqu'on aborde la "question du logement"? De la taille de l'appartement, du statut des résidants, de l'architecture de l'immeuble, de la charge poétique du pavillon et de son jardin? Les mots sont lourds de sens et chacun d'eux connaît des évolutions, des interprétations, des modes et des disgrâces⁵...

II-2. LE VERBE HABITER:

Pour Martin Heidegger habiter signifie « être-présent-au-monde-et-à-autrui » 6. Pour Thierry Paquot loger n'est pas habiter. L'action d'habiter possède une dimension existentielle.

Il voit aussi que: « Habiter, c'est la relation des individus et des groupes à l'espace géographique autrement dit c'est la manière dont ils appréhendent l'espace géographique.⁷

Habiter, c'est plus que se loger ou résider. C'est plus large : cela désigne l'ensemble des lieux de vie, l'ensemble des déplacements pratiqués par un individu ou un groupe mais aussi les télécommunications. C'est donc une réalité vaste et englobante.⁸

Habiter une maison détermine alors un moyen d'expression du soi et un cheminement identitaire. Dans ce contexte, l'appartenance se limite à l'appropriation d'un lieu et à sa personnalisation, c'est-à-dire à la prise de possession matérielle et psychologique d'un espace et à son aménagement par la personne afin que celle-ci s'y identifie.⁹

Habiter n'est pas si simple, on habite au-delà des murs, qui nous enveloppent, on n'habite pas l'espace, on habite avec les autres et avec l'espace. L'action d'*habiter* possède une dimension existentielle.

Pour Martin HEIDEGGER: « Habiter n'est pas une activité, à l'instar d'aller au travail ou d'aller chercher les enfants à l'école, mais un concept qui englobe l'ensemble des activités humaines. C'est un "trait fondamental de l'être ». ¹⁰

II-3. L'HABITAT:

Le mot « habitat » appartient au vocabulaire de la botanique et de la zoologie; il indique d'abord vers 1808, le territoire occupé par une plante à l'état naturel, puis vers 1881, le « milieu » géographique adapté à la vie d'une espèce animale ou végétale, ce que nous désignons dorénavant par « niche écologique ». Au début du XX^e siècle, cette acceptation est généralisée au « milieu » dans le quel l'homme évolue. Enfin, dans l'entre-deux-guerres, on dira « habitat » pour « conditions de logements 11 ».

« Avant l'habitat, l'habiter était une pratique millénaire, mal exprimé, mal portée au langage et au concept, plus ou moins vivante ou dégradée, mais qui restait concrète, c'est-à-dire à la fois fonctionnelle, multifonctionnelle, transfonctionnelle¹². »

L'habitat est généralement considéré comme un l'élément constitutif et indispensable au développement harmonieux et maîtrisé des territoires et des régions géographiques.

« L'habitat n'est pas uniquement l'hébergement (logement), c'est aussi et surtout la production cohérente d'espaces de vie (emplois, prestations de services publics, convivialité sociale; c'est le cadre d'insertion et d'ancrage physique, économique et social des villes¹³ ».

« L'habitat est aussi un agencement spatial, pas seulement dans un cadre spatial inerte ou dans un support fonctionnel. La ville est ainsi un assemblage de personnes, de choses, de biens, d'objets, d'idées, de langages¹⁴...

II-4. L'HABITER:

L'habiter peut être défini comme l'appropriation progressive de l'espace habitable, il s'agit d'un processus temporel (installation puis aménagement).

- « L'habiter se recherche toujours dans des pratiques qui constituent des lieux et ouvre des espaces, il ne préexiste pas aux manières dont les individus et les groupes expérimentent le monde et la ville¹⁵.
- « L'habiter » semble toujours ouvrir sur des possibilités, des projets : ce qu'il s'agit de se réapproprier c'est avant tout une certaine disponibilité, une plasticité, une capacité de transformation et de construction de soi et de l'espace¹⁶.

Malgré que les pratiques habitables existent depuis la nuit des temps, ce n'est qu'à partir de la moitié du XX siècle que les architectes commencent à se référer aux modes de vie

en les considérant comme base et source d'inspiration pour la conception architecturale des lieux de vie.

Comme concept, "Habiter" a été exploré, notamment, par la philosophie d'Heidegger qui en a fait une activité primordiale, constitutive de l'être humain. Il désigne, aux yeux des géographes, le processus de construction des individus et des sociétés par l'espace et de l'espace par l'individu, dans un rapport d'interaction voire un rapport ontologique qui les relie : nous habitons l'espace et c'est pour cela qu'il nous habite. Le domicile n'est plus aussi central qu'avant, les frontières sont poreuses : nous habitons nos lieux de travail, de vacances, nos déplacements ; nous habitons des espaces autres que le logement. Cela implique que l'on peut habiter passionnément des lieux où l'on ne réside pas et ne pas habiter des lieux où l'on réside. On peut ainsi remettre en cause l'étude qui est faite d'une carte des densités voire modifier les critères qui déterminent l'inscription sur les listes électorales¹⁷. »

« Selon ce courant, l'espace vécu comprend l'espace des pratiques quotidiennes (l'espace de vie) et l'espace des interrelations sociales (l'espace social) en tant qu'objets de la perception et de la représentation mentale qu'un individu ou un groupe puisse se construire ». ¹⁸

L'équivalent anglais du vocable « L'habiter » veut dire « ce sentiment profond, intime et mystérieux qui lie l'homme à un lieu. Il ne se consiste en une occupation passive, insensible ou utile, mais à favoriser une affectivité évocatrice, « féconde » et renouvelée ou les relations à l'espace deviennent créatrices et inspiratrices ¹⁹ ».

Il est aussi cette « Notion vague et imperceptible, elle s'inscrit dans les limites des structures spatiales de l'enveloppe « architecturale », qui demeure inerte et insensible sans l' «esprit » qui vient s'y établir en insufflant la vie.²⁰

III- L'ESPACE SOCIAL ET L'ESPACE DOMESTIQUE:

L'espace habité par l'homme est constitué de deux composants complémentaires: l'espace social extérieur et l'espace domestique, chaque discipline cherche à valoriser ce qui lui appartient. Mais en réalité les deux espaces font un seul sujet qui est l'espace vécu par l'homme comportant l'espace de vie privé et intime et l'espace des

interrelations sociales. L'espace vécu devient un seul objet de la perception et de la représentation mentale aussi bien pour l'individu que pour le groupe social.

III.1 L'ESPACE SOCIAL:

Avec l'extension du concept habitat pour englober la vie à l'extérieur du logement l'espace social extérieur est devenu un thème privilégié des sciences sociales comme la géographie urbaine et la sociologie, sous prétexte que l'être humain est un être social par excellence. Certains partisans de la prééminence de l'espace domestique sur l'espace social voient que le fait d'être exposé aux regards des autres au sein de l'espace public réduit chez-nous le sentiment êtres nous-mêmes. Alors que pour les partisans de l'espace social voient que nous sommes contraints de jouer notre rôle social en respectant les normes de convenance sociales (mixité sociale). Si certains voient que la vie à l'intérieur est la plus importante, est ce qu'on peut dire que la vie à l'extérieur occupe le second plan ?

III.2 L'ESPACE DOMESTIQUE (OU LA GEOGRAPHIE DE L'INTERIEUR):

Les sciences sociales et singulièrement la géographie ne se sont guère intéressées à l'espace domestique. Cet espace est anthropique, différencié, privé, familial, corporel et il constitue un territoire fondamental. En tant qu'espace géographique, il est le produit d'une société dont il porte les normes et, en même temps, il structure la vie quotidienne et participe à la reproduction sociale. L'espace domestique est un enjeu scientifique et épistémologique important car ceux qui l'habitent le construisent en tant qu'acteurs géographiques à l'échelle, négligée par la discipline, du corps et de l'individu. En cherchant à dépasser les réticences épistémologiques et méthodologiques de la géographie sur ce thème, on se propose d'examiner la question de l'espace domestique dans son rapport à la modernité.

Malgré l'importance que nous donnions à la vie sociale et professionnelle, la hiérarchie entre vie privée et vie publique accorde une prééminence à la première, à la vie familiale et affective. Cela peut aussi nous pousser à un repli sur soi (repli domestique) le phénomène qui affecte la société occidentale en particulier. Cela se justifie par l'importance que nous donnons à l'aménagement de notre espace domestique en matière du temps et d'argent.

Les sciences sociales n'ont pas fait de l'espace domestique leur enjeu principal, elles se sont concentrées sur la vie en société. La géographie ne s'est guère intéressée à l'espace domestique, à la vie privée, cela s'explique par la rareté des travaux consacrés à l'espace domestique par rapport à l'abondance des études consacrées à la vie sociale et l'espace public.

Au moment ou l'homme moderne à tendance à se replier sur soi, en donnant plus d'importance à son espace domestique, les études consacrées à cet espace sont rares par rapport à une abondance de la littérature consacrée à l'espace public et à la vie sociale.

La question qui se pose est la suivante : Est-ce que les sciences sociales ont le droit de négliger un espace aussi important que l'espace domestique dans lequel nous passons la grande partie de notre vie (dans le quel se déroulent les événements les plus importantes de notre vie , ou nous sommes vraiment nous-mêmes) et au quel nous donnons plus d'importance sur le plan affectif et financier?

Malgré le fait d'être un espace clos et intime, on n'a pas droit à le considérer comme boite noire qu'il s'agit d'ignorer. Car ce qui se passe à l'intérieur de cet espace n'est pas sans rapport à ce qui se passe à l'extérieur, dans la vie publique.

L'aménagement de l'espace domestique ne doit pas se limiter à montrer l'aisance et le bon gout (généralement stéréotypé) que les occupants aiment généralement montrer à leurs visiteurs mais il doit assurer tout d'abord le confort et la vie intime de ces occupants.

IV- EST-CE QU'ON PEUT PARLER D'UN SAVOIR HABITER?

Lorsqu'on aborde le sujet de l'habitat et du logement soit avec les spécialistes du domaine soit avec les profanes, on constate qu'ils ont une idée trop réductrice de la signification des termes, ils ne parlent que du nombre de pièces, de leurs surfaces, de nombre d'étages des maisons. De leur désir d'avoir la pièce du séjour bien garnie à l'écart près de l'entrée fermée et entièrement destinée aux invités. On ne parle pas de l'espace maitrisable et à l'échelle de la famille, ni du sentiment d'un vrai chez-soi.

Comment interpréter le fait de construire de grandes maisons avec plusieurs pièces dont on n'a pas besoin et qui se ressemblent plus à des hôtels qu'à des habitations. La qualité de l'espace occupe le second plan après le nombre et la taille des espaces. Ce qui est

irrationnel sur le plan économique (un investissement non rentable et un surcout énergétique et d'entretient).

Chez les sociétés développées, on voit l'inverse, ils sont à la quête des espaces appropriés bien adaptés à leur besoins et à leur mode de vie. C'est pourquoi on peut dire qu'on peut parler d'un « savoir habiter », à l'instar de « savoir vivre, savoir dire et savoir faire ». La manière d'habiter va de pair avec le niveau de développement des sociétés.

V- EST-CE QU'ON PEUT PARLER D'UN HABITAT SUR MESURE ?

La qualité de l'habitat est une notion à caractère évolutif, elle va de pair avec le degré de développement des sociétés. Plus une société est développée plus sa population devient plus exigeante en matière des critères de l'habitat à tel point que la notion de la qualité résidentielle devient plus complexe en englobant plusieurs aspects (social, économique et environnemental). Donc, les sociétés ne sont pas au même stade en ce qui concerne la qualité résidentielle, là où les peuples développés sont à la quête des espaces les plus appropriés à leur mode de vie, les peuples sous-développés trouvent toutes les difficultés du monde à trouver un abri qui leur permet de mener une vie décente. S'il est difficile voir impossible de considérer que les sociétés sont à pied d'égalité en matière de la qualité résidentielle, il faut que tout le monde soit d'accord que même les sociétés sous-développées ou en voie de développement ont droit à un minimum de qualité de leur habitat, surtout avec le phénomène de la globalisation caractérisé par la circulation rapide des idées et des produits.

CONCLUSION:

En guise de conclusion on peut dire que vivre c'est habiter et habiter c'est vivre, et ce là n'est possible que lorsqu'on habite pleinement, c'est-à-dire lorsque toutes les aspects de l'habiter sont réunis.

On continue à vouloir confondre l'habitat et le logement, alors qu'il y a loin du premier au deuxième. « L'habiter » est une notion floue non pas uniquement pour les profanes mais aussi pour la majorité des spécialistes intervenant dans le domaine de l'habitat. Elle est considérée jusqu'à présent comme l'affaire et le domaine privilégié d'une

sphère restreinte constituée des chercheurs et des théoriciens qui continuent à manipuler les théories de Martin Heidegger, d'Henri Lefebvre et de Thierry PAQUOT sont avoir la possibilité de les mettre en pratique du fait qu'ils sont restés prisonniers dans leurs sphères restreintes de la recherche scientifiques sans aucune relation avec la pratique. De l'autre coté les praticiens et les intervenants dans le processus de réalisation des logements continuent à vouloir ignorer l'évolution théorique des notions relatives à l'habitat et l'habiter et qui cherche à faire découvrir les aspects profonds et cachés de ces notions dans le but de rendre les solutions des logements proposés plus adéquates et plus humaines. Donc, il faut chercher un troisième chemin qui tient compte aussi bien de la dimension théorique que celle de la pratique et cela n'est possible qu'avec une collaboration entre les chercheurs universitaires et les praticiens sur le terrain pour réunir leurs efforts dans le but d'améliorer les conditions de vie dans les ensembles d'habitat.

Références:

http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-48.htm

¹ Angré Ravéreau, Le M'zab, une leçon d'architecture, édi. Sindabad Paris, 1981, Préface.

² Thierry Paquot, Michel Lussault et Chris Younès, Habiter, le propre de l'humain, la découverte, Paris, 2007, p. 14.

³ Thierry Paquot, Michel Lussault et Chris Younès, Habiter, le propre de l'humain, la découverte, Paris, 2007, p. 07.

⁴ Thierry Paquot, Michel Lussault et Chris Younès, Habiter, le propre de l'humain, la découverte, Paris, 2007, p. 07.

⁵ Paquot Thierry, « Habitat, habitation, habiter » Ce que parler veut dire..., Informations sociales, 2005/3 n° 123, p. 48-54.

⁶ http://espacestemps.net/document6663.html

⁷ Laurent Cailly, La géographie, science de l'habiter (et des espaces habités), Principes et perspectives d'un nouveau paradigme disciplinaire, université François Rabelais (Tours)

⁸ Laurent Cailly, La géographie, science de l'habiter (et des espaces habités), Principes et perspectives d'un nouveau paradigme disciplinaire, université François Rabelais (Tours.)

http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-48.htm

⁹ René-Pierre Le Scouarnec, Université du Québec à Montréal, Habiter Demeurer Appartenir

Mathis Stock, Théorie de l'habiter, Questionnements, Laboratoire Chôros, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL)

¹¹ Thierry Paquot, Michel Lussault et Chris Younès, Habiter, le propre de l'humain, la découverte, Paris, 2007, p. 8et 9.

¹² Paquot Thierry, « Habitat, habitation, habiter » Ce que parler veut dire..., Informations sociales, 2005/3 n° 123, p. 48-54.

¹³ CNES, Rapport sur la Stratégie nationale de l'habitat

¹⁴ Jean François Thémines, habiter, Compte-rendu de la conférence

¹⁵ Une politique de l'habiter, séminaire autogéré « propriété et résistances », décembre 2009

¹⁶Une politique de l'habiter, séminaire autogéré « propriété et résistances », décembre 2009

¹⁷ Laurent Cailly, La géographie, science de l'habiter (et des espaces habités), Principes et perspectives d'un nouveau paradigme disciplinaire, université François Rabelais (Tours.)

¹⁸ Laurent Cailly, La géographie, science de l'habiter (et des espaces habités), Principes et perspectives d'un nouveau paradigme disciplinaire, université François Rabelais (Tours.)

¹⁹ Philosophie architecturale, META4

²⁰ Philosophie architecturale, META4

²⁰ Thierry Paquot, Michel Lussault et Chris Younès, Habiter, le propre de l'humain, la découverte, Paris, 2007, p. 14.

CHAPITRE III: APERCU HISTORIQUE SUR LA POLITIQUE NATIONALE **DE L'HABITAT**

I. INTRODUCTION:

Ce chapitre a pour but de passer en revue les différentes politiques entreprises par les pouvoirs publics en matière de logement et de l'habitat et cela depuis l'indépendance du pays jusqu'à nos jours, afin de connaître les causes qui ont engendré la crise chronique et multidimensionnelle dans le domaine de logement et de l'habitat ainsi que les circonstances dans lesquelles la formule LSP, objet de notre étude, a vu le jour, et pour le faire nous avons jugé qu'il est nécessaire de scinder l'expérience nationale en périodes charnières caractérisées par la production dominante en matière de l'habitat.

C'est-à-dire, c'est à partir du produit dominant qu'on a préféré étudier les caractéristiques de la politique qui l'a engendrée, de ses avantages et de ses inconvénients tout en évitant d'entrer dans les rouages des politiques et des acteurs. Dans cette perspective on peut scinder l'expérience nationale en quatre périodes charnières:

II. LES PERIODES CHARNIERES DE LA POLITIQUE NATIONALE DE LOGEMENT:

II.1 LA PERIODE QUI PRECEDE LES ZHUN

Dans cette période les pouvoirs publics ont jugé que le parc du logement hérité de l'époque coloniale est suffisant pour loger la population des villes algériennes et même les nouveaux arrivants dans le cadre de l'exode rural, donc aucun effort n'a été donné à l'habitat urbain, par contre la population rurale a bénéficié de fameux programme des 1000 villages agricoles qui avait comme objectif d'améliorer les conditions de vie de la population campagnarde d'une part et d'autre part stabiliser cette population pour éviter la pression sur les villes surtout celles du littoral.

Cette période s'est caractérisée par :

• La création en 1965 de la commission interministérielle de l'habitat dont la présidence fut confiée au ministère des travaux publics et de la construction cette période était caractérisée par l'occupation des biens vacants et l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés qui représentaient en ce moment 38 000 logements urbains et 4 000 logements ruraux, à cette fin le financement se faisait directement par le trésor public.

Cette opération n'était pratiquement achevée qu'en 1970-1971

- En 1967-1969 la majeure partie des financements à long terme d'habitat collectif a été transférée à la CNEP.
- En 1966 le parc logement était de 2 million .le TOL était de 6P/L pour une population de 12 million.¹

II.2. LA PERIODE DES ZHUN

Sur le plan quantitatif cette période est connue par la production massive du logement pour faire face à un besoin urgent de logement émanant d'une politique volontariste qui veut faire de la politique du logement un garant de la solidarité nationale et de la justice sociale.

Cette période s'est caractérisée par :

II.2.1. LE FONCIER

Cette période s'est caractérisée par la disponibilité de foncier grâce à la politique des réserves foncières communales, édictée en 1974 et appliquée à partir de 1978/80; elle donnait aux communes le monopole sur toutes les transactions des terrains à bâtir et de constituer des réserves en matière du foncier leur permettant de réaliser leurs cotas de programmes de logements et les équipements d'accompagnement.

Pour le foncier urbain, l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974, venue plus tard, a permis la constitution des réserves foncières communales destinées à servir d'assiette aux investissements de toute nature de l'Etat, des collectivités publiques et des collectivités locales (article 10 de l'Ordonnance »²

Celle développée à travers la politique des réserves foncières communales, édictée en 1974 et appliquée à partir de 1978/80; elle donnait aux communes le monopole des transactions sur les terrains à bâtir, prévoyait la nationalisation (avec indemnisation) de grandes propriétés, la cession aux communes de tous les terrains urbanisables du domaine public, et autorisait les communes à vendre le terrain non viabilisé et sans engagement quant à la réalisation des aménagements.³

II.2.2. LA POLITIQUE URBAINE

Bien que la préoccupation d'une politique urbaine soit née avec le plan quadriennal (1970-1973), ce n'est qu'avec le deuxième plan quadriennal (1974-1977) que l'État exprime pleinement sa grande préoccupation en matière d'urbanisme, en lançant une politique de production de masse des logements, par la création des Zones d'Habitation Urbaine Nouvelles (ZHUN), mais qui, en réalité, se présentent sous forme des zones anonymes, qui constituent, le plus souvent, soit des agrégats à la périphérie des villes, soit des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte. D'ailleurs, leur dénomination, sous le rapport du volume (cité des 300 ou 1 500 logements...), ou sur celui du constructeur (cité SONATIBA, cité SORECAL...) est là pour comprendre comment elles sont vécues par ses habitants et comment elles sont vues par les autres.

II.2. 3. LE FINANCEMENT

Sur le volet financier, cette période s'est caractérisée par :

- L'inadéquation entre l'ampleur des programmes inscrits et les capacités de financement publiques.
- La crise économique à partir de l'année 86 a sensiblement influencé sur la capacité de financement des programmes de logements. Cela s'explique par la révision à la baisse du programme ambitieux de 700.000 logements (soit une moyenne annuelle de 140.000 logements par an) pour le quinquennal 84/89 à 540.000 logements (soit une moyenne annuelle de 108.000 logements par an).
- Durant cette période le financement du logement social (urbain) s'est fait sur concours temporaires du Trésor à des conditions financières extrêmement basses : 1% sur 40 ans, ce qui a constitué une lourde charge pour les moyens financiers de l'état.
- Ce n'est qu'à partir de 1990, que le financement du logement social est assuré sur ressources propres de la CNEP c'est à dire à partir des dépôts des épargnants (le Trésor ne pouvant plus faire face à cette demande).⁴
- Les loyers pratiqués, pour administrés qu'ils sont, ne permettent pas l'amortissement financier du logement et donc le remboursement des emprunts par les OPGI à la CNEP.

 Jusqu'à 1980, l'Etat a été pratiquement le seul promoteur immobilier. Sur le plan financier il aura consacré 10 Milliards de DA au logement entre 1962 et 1979, et plus de 71 Milliards de DA de 1980 à 1989.

II-2. 4. LA MAITRISE D'OUVRAGE (L'ADMINISTRATION).

Bien qu'elle constitue le pivot autour duquel s'articulent les autres intervenants, l'administration chargée de la maitrise d'ouvrage ne disposait pas à l'époque des moyens humains et techniques qui lui permettent d'assumer à bien la lourde mission de la maitrise d'ouvrage.

Sur le plan de la maitrise d'ouvrage, la politique de l'état était caractérisée par une forte centralisation et une interpénétration des prérogatives, ce qui a constitué une entrave pour une meilleure gestion du dossier de logement.

En ce qui concerne ses rapports avec les autres acteurs - plus particulièrement l'Entreprise - le Maître de l'ouvrage a toujours été perçu comme le maillon le plus faible parmi les intervenants dans la réalisation des projets, avec pour conséquences une mauvaise gestion des projets de réalisation des logements à savoir:

- une préparation insuffisante des dossiers, générant des difficultés au moment de la réalisation :
- une mauvaise estimation des coûts, nécessitant ultérieurement de multiples réévaluations,
- les réalisations conflictuelles avec l'entreprise notamment pour la prise en charge des travaux supplémentaires, des avenants aux contrats, des révisions de prix,....
- une gestion sommaire des projets en termes de suivis physique et financier du projet, obligeant le plus souvent l'Entreprise à financer les travaux pour éviter des arrêts de chantier.
- Gestion administrative des projets

II.2.5. LA MAITRISE D'ŒUVRE

Malgré sa mission très délicate, la maîtrise d'œuvre, constituée essentiellement par les bureaux d'études des wilayas avec la prépondérance du volet politique et administratif sur celui du technique, a rarement était perçue comme l'un des principaux acteurs de la construction, ce qui a sensiblement influencé leurs missions surtout en matière de l'innovation architecturale, la diversification en matière des procédés de réalisation et les matériaux de construction ainsi que la gestion des plannings de réalisation et les couts de réalisation.

Durant cette période la maitrisé d'œuvre s'est caractérisée par deux périodes :

Avant 1983:

- Tous les bureaux d'études de wilayas étaient des bureaux pluridisciplinaires assistés par la compétence étrangère (coopérants étrangers majoritairement des pays ex-socialistes) caractérisés par une bonne maitrise techniques des projets.
- Sur le plan gestion, ses bureaux dépendent d'une structure centrale en l'occurrence l'ETAU doté des moyens humains et matériels importants.

Après 1983:

- -Cette période s'est caractérisée par le remplacement progressif des compétences étrangères par des compétences nationales.
- -Les cadres Algériens étaient moins rémunérés par rapports à leurs homologues étrangers sous prétexte de manque d'expérience professionnelle.
- -Sur le terrain et malgré la marginalisation des cadres Algériens, on a assisté à la concrétisation de tous les programmes de l'état en matière de l'habitat et des équipements.

Cette période s'est caractérisée par la politique de typification entreprise par le ministère de l'habitat et qui consiste en l'élaboration des catalogues de plans type pour le logement, l'éducation, la santé, le sport ...).

La politique de typification avait comme résultat direct la minimalisation du temps consacrée aux études techniques (45 jours et 21 jours). Ces délais sont toujours applicables de nos jours

ce qui influe sensiblement sur la qualité des études et surtout la création et l'innovation architecturale.

La suprématie de l'autorité administrative sur le staff technique.

Politique de l'adaptation des projets (plans type)

L'estimation des projets était administrée décidée administrativement et non en fonction des études (faire des économies sur le plan financier au détriment de la qualité des projets)

L'adoption des cahiers des charges unifiés à l'échelle nationale (négligence des particularités sociales, climatiques et géotechniques des sites d'intervention) étaient une entrave à l'émergence des spécificités architecturale et urbanistique pour chaque région du pays.

II.2.6. L'ENTREPRISE DE REALISATION

Cette période s'est caractérisée par une dominance des entreprises publiques qui détiennent la part du lion du programme national du logement. Ces entreprises étaient, dans la majorité des cas, défaillantes sur le plan manageriel, à un point que l'activité de certaines parmi elles n'assurent même pas le ratio masse salariale de ses ouvriers alors que celui-ci ne doit pas dépasser les 45% dans les contrats de performances.

- Malgré l'utilisation de certains procédés de préfabrications qui sont mis en œuvre sur les chantiers pour permettre un gain de temps et d'argent, les résultats enregistrés n'étaient pas encourageants.
- L'adoption des procédés industriels était une entrave à l'innovation architecturale dans la conception.
- La qualité des travaux n'était pas une priorité car le critère dominant était le nombre de logement à livrer.
- La moyenne de productivité était très faible « une moyenne nationale de productivité annuelle à la fin de 1993 était de 6,37 logement par entreprise et 0,13 logement par travailleur ».⁵

Cette période s'est caractérisée par un grand renforcement des moyens nationaux de réalisation (le nombre des travailleurs des entreprises publiques de réalisation était passé de 276.600 en 1979 à 462.300 représentant une croissance

de 67% entre 1979 et 1984 soit un taux de croissance de l'emploi supérieur à 11% par an dans le secteur du bâtiment et de la construction).⁶

II.2.7. LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Le paysage de l'approvisionnement en matériaux de construction était caractérisé durant cette époque soit par une forte pénurie, soit par une perturbation dans la distribution du fait de la lenteur des procédés de l'importation et la faiblesse des capacités nationales de production, ce qui a engendré l'apparition du marché parallèle de matériaux. Cet état de fait a comme conséquence un faible taux de productivité dans la réalisation des logements.

II.2.8. CARACTERISTIQUES DES REALISATIONS

Durant cette époque, les réalisations en matière de l'habitat se sont caractérisés par :

- L'adoption du principe du zoning qui a donné naissance à des grandes cités dortoirs monofonctionnels.
- Une monotonie urbaine et architecturale.
- Une typologie très rigide des cellules sans référence culturelle.
- L'utilisation des procédés de réalisations introduisant la préfabrication de certains éléments ainsi que le coffrage métallique pour les éléments coulés sur place.
- Des espaces extérieurs non définis. mal conçus, mal réalisés et mal gérés
- L'état assure à lui seul le triptyque ; l'état programme, l'état réalise et l'état distribue.
- Le monopole de l'état en matière de maitrise d'œuvre (les bureaux d'études des wilayas avec la prépondérance du volet politique sur celui du technique), sociétés de réalisation (faiblesse des entreprises en matière de management, parfois leurs activités ne couvrent même pas la masse salariale de ses ouvriers) et même la production et la distribution des matériaux de constructions (grandes pénuries).

 Une consommation abusive du foncier en adoptant une densité faible ce qui a donné naissance à des tissus urbains lâches mal structurés (la viabilisation des grandes surfaces coute chère).

II.3. LA PERIODE DE 1990 A 1999

Cette phase qui vient après la promulgation de la fameuse loi 90 /25 qui a comme objet principale de libérer le marché foncier et immobilier en Algérie. Des changements historiques dans les politiques de l'habitat ont vu le jour à partir de cette date.

La loi 90-25 du 18 novembre 1990, qui a été un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie, portant orientation foncière, a fixé la nouvelle consistance technique et régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et des organismes publics. Cette loi abroge les dispositions de l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières et vient en application de la Constitution de 1989 qui « garantie le droit à la propriété privée et l'indemnisation juste, équitable et préalable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.⁷

L'avantage principale de cette loi est de donner le caractère économique à l'activité immobilière en Algérie qui jusqu'à lors politisée et administrée.

Parmi ses grands inconvénients était le fait de faire priver les communes de leurs portefeuilles fonciers(les réserves foncières). Il arrive parfois à certaines communes de ne pas avoir les assiettes foncières pour réaliser leurs cotas en habitat et équipements.

Cette période a connu aussi l'opération de cession des biens immobiliers locatifs en faveur des citoyens, ce qui a réduit sensiblement le parc national locatif et l'apparition du phénomène de spéculation (les biens ont été cédés à des prix minimes qui ne reflètent pas leurs prix réels sur le marché libre).

Cette période est caractérisé aussi par la multiplication des formules d'habitat dans le but de réduire la crise du logement (le social locatif, le logement évolutif, l'auto construction, le rural, la location vente, le social participatif, le promotionnel privé...)

La décentralisation du système (l'état n'a plus le monopole sur le marché immobilier) soit en matière du maitrise d'œuvre, des moyens de réalisation et l'outil de production des matériaux de construction.

Durant cette période la multiplication des formules d'habitat n'a pas été un avantage mais un inconvénient (multitude des acteurs, chevauchement des politiques, lenteur des procédés administratifs).

Tout le monde sait que l'activité du secteur BTP a considérablement baissé au cours de la décennie rouge (les années 1990) puisque l'on enregistre la réalisation de près de 40.000 logements seulement par an, rendant la crise du logement explosive.⁸

II.4 LA PERIODE DES PROGRAMMES PRESIDENTIELS

Cette période est connue par le lancement des programmes d'un million de logement pour chaque quinquennal (programme du président de la république). Ce qui justifie que le rythme des réalisations est sans précédant car il est le plus important depuis l'indépendance du pays.

II.4.1 PROGRAMME 1999-2004

Durant la période entre 1999 et 2004, 676 000 logements ont été réalisé, soit un taux de réalisation de 135.200 logements par an, ce qui constitue une hausse remarquable par rapport aux années précédentes.

II.4.2 QUINQUENNAL 2005-2009

Durant la période 2005-2009, 1.045.000 logements ont été livrés, dont 59% de logements urbains et 41% de logements ruraux.

S'agissant du bilan d'activité de l'année 2009, le secteur a enregistré les résultats suivants:

- 217.795 logements ont été livrés.
- 269.247 logements ont été mis en chantier.
- 557.000 logements sont en cours de construction.⁹

Le gouvernement algérien s'est engagé à consacrer plus de 18 milliards de dollars au financement du secteur de l'habitat et à l'aménagement du territoire entre 2005 et 2009. C'est

la première fois que l'Etat octroie une enveloppe aussi importante au secteur de l'habitat et de l'aménagement du territoire depuis l'indépendance du pays en 1962. 10

II.4.3 QUINQUENNAL 2010-2014

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

Ce programme de 2.000.000 de logements se compose de:

- 800.000 logements publics locatifs
- 500.000 logements promotionnels aidés par l'Etat,
- 700.000 logements ruraux aidés par l'Etat. 11

III. QUELQUES CHIFFRES:

- Le parc national de logements a atteint, à fin 2009, un total de 7.090.000 logements toutes formules confondus.
- Un million et demi de logements inoccupés à l'échelle nationale
- Un besoin d'un million de logements locatifs.
- Un déficit national de 2 millions d'unités.
- Un besoin additionnel de 200.000 unités par ans.
- 800.000 unités dans un état de vétusté avancé qui nécessitent en urgence des opérations de réhabilitation.
- L'enveloppe financière accordée pour le secteur de l'habitat pour le quinquennal 2010 2014 est estimée à 35 milliards \$ USA.
- Le taux d'occupation brut de logements (T.O.L), a enregistré une diminution sensible passant de **5,79** personnes par logement en avril 1998 à **4,89** à fin 2009. 12

Il passe de 5,60 en 1962

- à 6,10 en 1966
- à 7,70 en 1977
- à 7,94 en 1982
- à 7,61 en 1987

à 7,76 en 1993

à 7,72 en 1994¹³

Il a enregistré une diminution sensible pour atteindre :

5,79 en 1998

4,89 en 2009¹⁴

CONCLUSION:

Après avoir étudié les différentes phases de la politique nationale en matière de logement et de l'habitat on peut conclure que la crise structurelle et chronique que vit le pays est due essentiellement à une défaillance multidimensionnelle des différents acteurs. Malgré la richesse en textes réglementaires et la diversité des institutions et les moyens financiers mis en place par les pouvoirs publics pour réussir la politique nationale, on sent qu'il y a un maillon perdu dans le processus de production du logement.

C'est vrai que chaque période de la politique nationale de l'habitat était caractérisée par des contraintes spécifiques différentes à celles des autres périodes : par fois c'est le foncier qui fait défaut, parfois c'est les moyens financiers qui entravent cette politique. Le facteur constant pour les différentes périodes et qui est responsable de cet échec est relatif à une défaillance des trois principaux acteurs intervenants dans le domaine du logement à savoir : la maitrise d'ouvrage, la maitrise d'œuvre et l'outil de production. Pour bien saisir les facteurs qui étaient à l'origine de l'échec on a jugé qu'il faut les classer en deux groupes :

- Les facteurs inhérents à la politique elle-même :
 - L'absence d'une stratégie claire et prévoyante.
 - L'absence d'un système d'information en matière de l'habitat (absence de données fiables à l'échelle locale et nationale).
 - Lenteur des procédures administratives.
 - Le monopole total de l'état sur le processus de production et de réalisation avant les années 80.
 - Désengagement progressif affiché de l'état en matière de l'habitat à partir des années 90.
 - Réduction de plus en plus affichée des capacités financières de l'état surtout à partir du 1986 (la crise économique qui a touché le pays).
 - Faiblesse technique et technologique de l'appareil de production et de réalisation.

- Manque d'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de la population campagnarde, ce qui donné naissance à un grand mouvement migratoire et une grande pression sur les villes surtout celles du littoral.

• Les facteurs externes:

¹² Source: MHU

¹⁴ Source: MHU

¹³ CNES: Rapport sur le Logement Social

- La croissance démographique due à un taux de natalité parmi les plus élevé.
- L'urbanisation accélérée du pays surtout la partie nord (une bande de 100 km) due à l'industrialisation massive du pays.

Références: 1 Recensement 1966 2 Ahmed Benaissa: modes d'accès à la propriété foncière. 3 CNES: Rapport sur le Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat. 4 CNES: Rapport sur le Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat. 5 CNES: Rapport sur le Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat. 6 Abdelhamid Brahimi, ALGERIA-WATCH 7 Ahmed Benaisa: modes d'accès à la propriété foncière. 8 Abdelhamid Brahimi à ALGERIA-WATCH 9 Source: MHU. 10 Noreddine Moussa, ministre de l'habitat.

⁴²

CHAPITRE IV: LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF (LSP)

I- INTRODUCTION:

Tout le monde reconnait que les pouvoirs publics ont déployé des efforts énormes pour résoudre ou du moins alléger la crise de logement que vit le pays, notamment depuis les années 70 jusqu'à nos jours, mais la stratégie suivie était axée sur le logement social qui a épuisé les moyens financiers de l'état sans pour autant satisfaire la demande qui devient de plus en plus pressante. Le fait de centrer tous les efforts de l'état sur le logement social locatif a engendré deux phénomènes majeurs :

Le premier est que cette politique de l'état qui a pris en charge le dossier de logement en assurant le triptyque : l'état finance, l'état construit et l'état distribue a donné naissance chez le citoyen le sentiment d'assistanat, toujours en attente d'un état providence, malgré qu'une grande partie des postulants des logements sociaux appartient à la catégorie socio-économique à revenus intermédiaires qui ont les moyens financiers qui leur permettent de participer au financement de leurs logement tout en étant plus ou moins exigeant quand à la qualité de logement et le niveau du standing proposé. D'après le rapport du CNES sur la stratégie nationale de l'habitat soixante pourcent de la demande en logement émane d'une catégorie sociale plus ou moins solvable.

Le deuxième est d'avoir privé la catégorie socio-économique à revenus intermédiaires d'avoir un logement social qui est destiné essentiellement aux couches les plus défavorisées (les critères de sélections favorisent les postulants à faibles revenus) de ce fait cette catégorie socio-économique se trouve privée de ce type de logement sans avoir les moyens financiers pour acquérir un logement sur le marché de l'immobilier.

Dans cette conjoncture la formule LSP a vu le jour et qui vise à atteindre les objectifs suivants :

- Alléger le fardeau financier qui pèse lourdement sur les moyens financiers de l'état et cela à travers la participation des citoyens au financement de leurs logements.
- Permettre l'accès au logement à la catégorie socio-économique à revenus intermédiaires (classe moyenne) exclue de logement social.
- L'accès à la propriété qui constitue un rêve pour la majorité des algériens.
- Décentraliser et diversifier la politique par l'implication d'autres intervenants dans le processus de production de logement (promoteurs privés et entreprises de réalisations).

II- DEFINITION

Le logement social participatif (LSP) est un segment de logement qui vise à prendre en charge essentiellement la demande émanant des catégories à revenus intermédiaires (Intellectuels, cadres de l'administration et petits commerçants) qui, sans l'aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement, il est réalisé et acquis grâce à un montage financier qui se compose de :

- Une aide directe de l'Etat (non remboursable) dite aide à l'accession à la propriété en application du décret exécutif 94-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages.
- Un apport personnel du postulant selon sa capacité financière.
- Un crédit bancaire.

III- CARACTERISTIQUES

Les logements réalisés dans le cadre de cette formule doivent avoir une consistance physique moyenne de 65m² pour le type F3 et plus 78 m² pour le type F4.

Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi - collectifs ou en individuels. (En réalité la quasi-totalité des réalisations sont de type collectif)

Le coût du logement est administré et ne doit pas excéder quatre fois l'aide frontale octroyée par l'état.

- Au départ, lorsque l'aide était de 500.000,00DA le prix de logement était plafonné à 2.000.000,00 DA
- Il a atteint par la suite le seuil de 2.800.000 DA avec l'augmentation de l'aide à 700.000,00DA (toujours quatre fois l'aide = 4 x 700.000,00DA).

IV- L'AIDE DITE L'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

C'est le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement social participatif et qui se présente sous forme d'une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat directement aux bénéficiaires par l'intermédiaire du CNL.

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

V- CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Pour bénéficier de l'aide de l'état pour l'accès à la propriété d'un logement LSP le postulant doit impérativement vérifier les conditions d'éligibilité fixées par la CNL et qui peuvent être résumées dans les points suivants:

- Le postulant de doit pas avoir 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 ou un terrain à bâtir.
- Disposer d'un revenu inférieur ou égal un seuil calculé en fonction du SNMG, ce seuil a connu plusieurs modifications, toujours en hausse pour permettre aux postulants, dont les salaires ont vérifié les conditions d'éligibilité au moment de l'étude des dossiers, mais en raison de l'augmentation successive des salaires ils se sont trouvés hors seuil, d'être toujours éligible à l'aide de l'état.
- Dont le coût de réalisation des logements n'est pas supérieur à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide financière c'est-à-dire le prix du logement est administré.
- Justifier des ressources suffisantes permettant les paiements des tranches dues au promoteur.

VI- NIVEAU DE L'AIDE

Le niveau de l'aide financière accordée par la Caisse Nationale du Logement (CNL) est fixé, en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, elle se présente sous forme des fourchettes comme suit :

Tableau 07: Niveau d'aide / Le SNMG de 8.000,00 DA

CATEGORIES	REVENUS (DA)	MONTANT DE L'AIDE
I	R < 20.000,00 DA	500.000,00 DA
II	$20.000,00 < \mathbf{R} \le 32.000,00 \mathrm{DA}$	450.000,00 DA
III	$32.000,00 < \mathbf{R} \le 40.000,00 \mathrm{DA}$	400.000,00 DA

Source : CNL, direction régionale du Sétif

Tableau 08: Niveau d'aide / Le SNMG de 10.000,00 DA

CATEGORIES	REVENUS (DA)	MONTANT DE L'AIDE (DA)
I	R < 2,5 SNMG (25.000,00)	500.000,00
II	$2,5 \text{ SNMG } (25.000,00) < \mathbf{R} \le 4 \text{ SNMG } (40.000,00)$	450.000,00
III	$4 \text{ SNMG } (40.000,00) < \mathbf{R} \le 5 \text{ SNMG } (50.000,00)$	400.000,00

Source : CNL, direction régionale du Sétif

Tableau 09: Niveau d'aide / Le SNMG de 12.000,00 DA

1- Avant Avril 2009

CATEGORIES	REVENUS (DA)	MONTANT DE L'AIDE (DA)
I	R < 2,5 SNMG (30.000,00)	500.000,00
II	$2,5 \text{ SNMG } (30.000,00) < \mathbf{R} \le 4 \text{ SNMG } (48.000,00)$	450.000,00
III	$4 \text{ SNMG } (48.000,00) < \mathbf{R} \le 5 \text{ SNMG } (60.000,00)$	400.000,00

Source : CNL, direction régionale du Sétif

Tableau 10: Niveau d'aide / Le SNMG de 12.000,00 DA

2- Après Avril 2009

CATEGORIES	REVENUS (DA)	MONTANT DE L'AIDE (DA)
I	R < 2,5 SNMG (30.000,00)	500.000,00
II	$2,5 \text{ SNMG } (30.000,00) < \mathbf{R} \le 4 \text{ SNMG } (48.000,00)$	450.000,00
III	$4 \text{ SNMG } (48.000,00) < \mathbf{R} \le 6 \text{ SNMG } (72.000,00)$	400.000,00

Source : CNL, direction régionale de Sétif

Lors du Conseil des ministres en date du 23 juillet 2008, le Chef de l'Etat a décidé de relever de 500 000 dinars à 700 000 dinars le montant de l'aide de l'Etat accordée aux citoyens éligibles au logement social participatif et à l'habitat rural, ainsi que le seuil maximal des revenus mensuels des ménages éligibles à ces aides publiques de 60 000 dinars à 72 000 dinars.

Malgré cette augmentation de l'aide de 500.000,00 DA à 700.000,00 DA, elle ne s'applique que pour les programmes lancés après 1^{er} Avril 2008, pour ceux lancés avant cette date on continue à verser l'ancienne aide qui est de 500.000,00DA.

Tableau 11: Niveau d'aide entre 500000 et 700000 DA / Le SNMG de 12.000,00 DA

Projets lancés avant 1	er Avril 2008	Projets lancés avant 1 ^{er} Avril 2008		
(Soldes des dos	ssiers)	(Tous d	ossiers)	
R < 2,5 SNMG	500.000,00 DA			
$2,5 \text{ SNMG} < \mathbf{R} \le 4$ SNMG	450.000,00 DA	R < 6 SNMG	700.000 ,00 DA	
$4 \text{ SNMG} < \mathbf{R} \le 6 \text{ SNMG}$	400.000,00 DA			

Source : CNL, direction régionale de Sétif

VII- LES AVANTAGES

VII .1 LES AVANTAGES POUR L'ACQUEREUR :

- 1- L'accès à la propriété.
- 2- Permettre à la catégorie sociale de revenus moyens (exclue du logement social locatif) d'avoir un logement.
- 3- Bénéficier d'un montage financier qui se réparti comme suite :
 - * Une aide frontale non remboursable octroyée par l'état via la CNL.
 - * Un apport personnel suivant les capacités de l'acquéreur, car il n'y a pas de seuil limite exigé dès le départ (théoriquement).
 - * La possibilité de payer l'apport personnel en plusieurs échéanciers.
 - * La différence du montant sera complétée par un crédit bancaire.
- 4- Le prix du logement est administré n'accédant pas 4 fois l'aide de l'état.

VII .2 - LES AVANTAGES POUR LE PROMOTEUR :

- 1- Un abattement sur le prix du foncier (lorsqu'il s'agit des biens domaniaux) de :
- 80% dans le nord du pays
- 90% dans les hauts plateaux
- 95% dans le sud du pays
 - 2- La possibilité de financier leurs projets par l'argent constituant l'apport des bénéficiaires.
 - 3- La possibilité d'avoir des crédits bancaires pour le financement des projets.
 - 4- Bénéficier des avantages fiscaux (les promoteurs qui s'engagent à réaliser des logements, dans les délais fixés, avec un coût de moins de 30 000 DA le mètre carré bénéficieront d'une exonération de l'impôt sur le revenu global (IRG) et de l'impôt sur les bénéfices des sociétés (IBS). L'Etat supportera ainsi un effort financier de 25% au titre de l'IBS et de 10% au titre de l'IRG. Cette mesure constituera un encouragement certain pour les promoteurs.

VIII- DONNEES STATISTIQUES NATIONALES:

On peut diviser le programme national des logements LSP en trois phases principales:

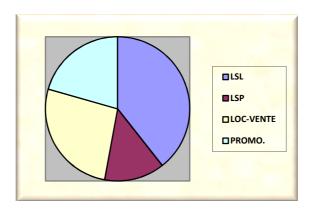
VIII -1. PROGRAMME EN COURS JUSQU'AU 31/12/2004

Tableau 12: Le programme en cours jusqu'au 31/12/2004

LPL	LSP	Loc. vente	Promotionnel	Auto constructio	S/Total Urbain	Rural	Total général
72 850	25 028	49 115	38 068	-	185 061	49 607	234 668

Source: MHU

Figure 02 : Logement urbain: la part de chaque segment (jusqu'au 31/12/2004)



Source: MHU

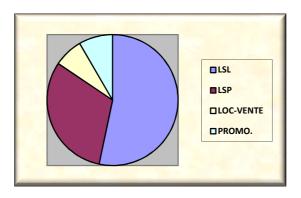
VIII -2. QUINQUENNAL 2005-2009

<u>Tableau 13</u>: Logements lancés tout segment confondu (quinquennal 2005-2009)

Années	LPL	LSP	Loc. vente	Promotionnel	Auto const.	S/Total	Rural	Total
						Urbain		général
2005	112 053	84 184	0	3 837	0	200 074	132 765	332 839
2006	38 689	57 538	2 696	5 558	39 160	143 641	137 017	280 658
2007	35 145	32 288	8 941	5 588	28 647	110 609	78 852	189 461
2008	67 053	43 736	837	7 956	26 637	146 219	79 595	225 814
2009	130 240	23 607	0	10 808	33 739	198 394	70 853	269 247
TOTAL	383 180	241 353	12 474	33 747	128 183	798 937	499 082	1 298 199

Source: MHU

Figure 03 : Logement urbain lancé : la part de chaque segment



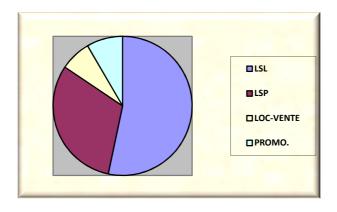
Source: MHU

Tableau 14: Logements livrés durant la période 2004 2009

Années	LPL	LSP	Loc. vent	Promot.	Auto const.	S/Total Urbain	Rural	Total général
2004	24 668	17 285	5 885	9 292	35 293	92 423	24 045	116 468
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37 123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
TOTAL	251 315	151 213	44 724	40 496	129 486	617 234	428 035	1 045 269

Source: MHU

Figure 04 : Logement urbain livré : la part de chaque segment

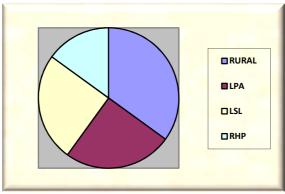


Source: MHU

VIII -3. QUINQUENNAL 2010-2014

Concernant la nouvelle formule du logement promotionnel aidé (LPA) remplaçant les deux formules en l'occurrence le LSP et la location vente a bénéficié d'un programme important pour le quinquennal 2010 2014 estimé à 500000 logement soit 25 % du programme total de ce quinquennal estimé à 2.000.000 unités.

<u>Figure 05</u>: Programme du logement tout segment confondu



Source: MHU

En terme de financement et pour le quinquennal 2010-2014, l'état vise dépensé 3700 milliards de Dinars pour le secteur de l'habitat et de l'urbanisme.¹

IX- DONNEES STATISTIQUES DE LA VILLE DE SETIF:

IX -1. PROGRAMME EN COURS JUSQU'AU 31/12/2004

Bien que la formule LSP ait vu le jour en 1994, on remarque que les réalisations dans ce cadre n'étaient pas consistantes sur le plan quantitatif avant le quinquennal 2005-2009, on a recensé uniquement 04 projets pour toute la ville de Sétif:

Tableau 15: Programme En Cours (PEC) jusqu'au 31/12/2004

N°	Site	Promoteur	Programme
01	HACHEMI	OPGI	50 Logements
02	Cité 1006 logts	OPGI	50 Logements
03	HACHEMI	OPGI	150 Logements
04	Cité 1006 logts	40 Logements	
	Tot	290 Logements	

Source : DLEP de Sétif

On constate que les quatre projets sont réalisés par le seul promoteur public OPGI

IX -2. QUINQUENNAL 2005 - 2009

Pour ce quinquennal la wilaya de Sétif a bénéficié de 15000 logements LSP répartis comme suit :

<u>Tableau 16</u>: Répartition des logements LSP par programme

Quinquennal	Le « PEC » ²	Programme	programme
2005-2010	(programme en cours)	Haut plateaux	Total
10.000 logts	3000 logts	2000 logts	15.000 logts

Source : DLEP Sétif

Tableau 17 : Logement LSP (Programme engagé)

programme	Programme	Le Reliquat
Total	Engagé	(n'est pas engagé)
15.000 logts	11.580 logts	3420 logts

Source: DLEP Sétif

Tableau 18 : Logement LSP (Programme engagé dans la wilaya de Sétif)

Programme Engagé	La Part de la	La Part de la	La part des autres
pour toute la Wilaya	Commune de Sétif	Ville e de Sétif	communes
11.580 logts	5001 logts	4832 logts	6579 logts

Source : DLEP Sétif

<u>Tableau 19</u>: Réalisation du programme (la part des promoteurs publics et privés)

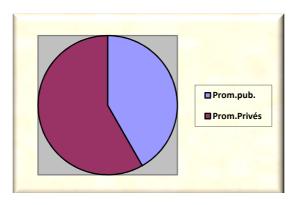
	Programme réalisé par les Promoteurs Publics	Programme réalisé par les Promoteurs Privés
11.580 logts	4.837 logts	6743 logts

Source : DLEP Sétif

Ce programme est pris en charge par 130 promoteurs dont 05 publics et 125 privés

Malgré que le nombre des promoteurs publics chargés de la réalisation des programmes LSP constitue 3,84 % du nombre total des promoteurs, leur part représente 41.77% du programme réalisé.³

Figure 06 : Réalisation du programme LSP : la part du secteur public et du secteur privé



Source: DLEP Sétif

Tableau 20: La part de chaque promoteur public

OPGI	AWGRFU	BATIGEC	AADL	GETIC	TOTAL
2479 logts	1388 logts	450 logts	320 logts	200 logts	4837 logts

Source : DLEP Sétif

On remarque que l'OPGI et l'AWGRFU ont accaparé presque 80 % du programme réalisé par les promoteurs publics, et que les trois autres promoteurs n'ont réalisé que 20 % de ce programme.

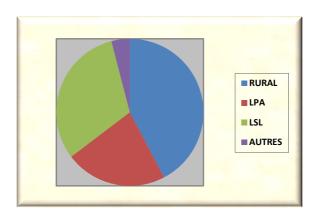
IX -3. QUINQUENNAL 2010 – 2014

Selon le programme prévisionnel du ministère de l'habitat et de l'urbanisme la wilaya de Sétif bénéficiera d'un programme important en matière de logement ce dernier se compose comme suit :

- 70 840 logements tout segment confondu.
- 29 960 unités pour le logement rural soit 42,29% du programme total.
- 40 880 logement urbain soit 57,71% du programme total et qui à son tour se compose de :
- 22 152 unités pour le logement public locatif(LPL) soit 31,27% du programme total.
- 15 858 unités pour le logement promotionnel aidé (LPA ex. LSP et Location-vente) soit 22,38% du programme total.
- 2 870 unités pour le logement promotionnel soit 04,51% du programme total.

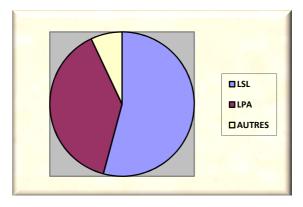
• Sur le plan financier 108 milliards de DA sera consacré pour le secteur de l'habitat.

Figure 07 : Le programme du logement dans la wilaya de Sétif: la part de chaque segment



Source: MHU

<u>Figure 08</u> : La part du logement LPA par rapport au programme de l'habitat collectif dans la Wilaya de Sétif



Source: MHU

X- LE LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (LPA)

Le logement promotionnel aidé est une nouvelle formule de logement urbain qui vise à remplacer les deux anciennes formules en l'occurrence la location-vente et le logement social participatif et cela en dépit des grandes différences qui caractérisent les deux formules en matière de montage financier et de la procédure de l'accés à la propriété. C'est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat (presque mêmes conditions d'éligibilité que le logement social participatif). Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens. L'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

Il offre le précieux avantage pour les jeunes ménages de revoir à la baisse l'apport initial par rapport à la formule LSP, et qui se situe entre 10 et 15% du prix du logement fini.

X-1.CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Pour bénéficier d'un logement dans le cadre de la formule du Logement Promotionnel Aidé la CNL exige que le postulant doive remplir les conditions suivantes :

- Ne pas posséder en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation.
- ne pas être propriétaire d'un lot de terrain à bâtir.
- ne pas avoir bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente.
- ne pas avoir bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

X.2.LE FINANCEMENT:

Le financement de cette formule se fera suivant un montage financier qui se base sur trois piliers :

- Une aide frontale de l'état non remboursable dite aide à l'accès à la propriété.
- Un apport personnel selon les moyens financiers du postulant et de son conjoint.
- Un crédit bancaire bonifié.

Etant donné que le prix du logement promotionnel aidé (LPA), est fixé par l'Etat à 2800000 DA, et pouvant atteindre jusqu'à 3 millions de dinars dans les grandes villes, un simple calcul nous permet de situer l'apport initial des acquéreurs de logement (LPA) soit une

somme qui se situe entre 300 000 et 400 000 DA. Un apport personnel en baisse comparément à celui appliqué auparavant pour la formule LSP et qui pouvait aller jusqu'à 50% du prix du logement.

X.3. NIVEAUX DE L'AIDE

Le niveau d'aide se calcule suivant des fourchettes comme suit :

- 700 000 DA lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti ;
- 400 000 DA lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti.

Le revenu qui constitue la base du calcul est constitué par celui du postulant augmenté par celui du conjoint.

L'aide frontale peut être également cumulée avec un crédit bancaire dont le taux d'intérêt et bonifié par le trésor public. Le taux débiteur est fixé par la réglementation à 1% pour cette catégorie de postulants.

X.4 LES AVANTAGES:

X.4.1 LES AVANTAGES POUR LE PROMOTEUR :

- La cession du foncier domanial destiné à servir d'assiette avec un abattement de prix de:
 - o 80% pour les wilayas du nord
 - o 90% pour les wilayas des hauts plateaux
 - o 95% pour les wilayas du sud
- Crédit à taux bonifié (4%), le complément sera à la charge du trésor public.

X.4.2 POUR L'ACQUEREUR :

- L'apport initial sera fixé entre 10 et 15% du prix du logement.
- Bonification du crédit bancaire selon les revenus du postulant.
- Les échéanciers seront versés au promoteur suivant l'avancement des travaux de réalisation du logement.

X.5 NOUVEAUTES DE CE PROGRAMME PAR RAPPORT A LE (LSP)

X.5.1 SUR LE VOLET FINANCIER

- Le prix de logement est fixé 2.800.000,00 jusqu'à 3.000.000,00 DA avec une augmentation par rapport à l'ancienne formule à cause de la flambée des prix des matériaux de construction.
- Contrairement à la formule LSP l'apport personnel est fixé entre 10 et 15% du prix du logement (entre 420.000,00 et 450.000,00DA). Un apport personnel en baisse comparé à celui appliqué auparavant et qui pouvait aller jusqu'à 50% du prix du logement.
- Bonification pour le crédit bancaire pour l'acquéreur entre 1 et 3%.
- Ce nouveau système de financement permettra aux citoyens ayant un revenu se situant entre 1 et 4 fois le SNMG de pouvoir bénéficier d'une aide pouvant aller jusqu'à 85% du prix du logement (aide frontale + un crédit bancaire bonifié dont le taux d'intérêt est de 1%).

<u>Tableau 21</u>: La bonification du taux d'intérêt des prix accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement promotionnel aidé.

Le SNMG étant de 15.000,00 DA (à compter du janvier 2010)

CATEGORIES	REVENUS (DA)	Taux d'intérêt
I	1 fois SNMG $<$ R \le 6 fois SNMG $>>$ 15.000.00 $<$ R $<$ 90.000.00	1 %
II	6 fois SNMG < R ≤ 12 fois SNMG >> 90.000.00 < R < 180.000.00	3 %

Source: décret exécutif n° 10-87 du 10 Mars 2010 JORA n° 17

X.5.2 SUR LE VOLET TECHNIQUE ET REGEMENTAIRE

Sur le volet réglementaire et organisationnel la formule LPA a apporté beaucoup de nouveautés qui ont pour but de combler les carences de la formule LSP à savoir :

- les dossiers des postulants doivent être déposés et traités par l'administration et non pas par le promoteur.

- les programmes seront attribués aux entrepreneurs par le biais des soumissions comportant l'offre technique développée qui montre les solutions architecturales et urbanistiques du projet concerné en réponse à un cahier des charges établi par l'administration et l'offre financière qui présente une estimation approximative du projet et le coût objectif du mettre carré construit et habitable.
- la proposition architecturale et les solutions techniques proposées doivent répondre aux orientations du cahier des charges.
- l'élaboration d'un contrat d'études et de suivi lie les trois intervenants (le maitre de l'ouvrage, le maitre de l'ouvre et le promoteur) qui a pour objet de définir les droits et les devoirs de chacun des contractants pour une bonne gestion du projet.
- l'élaboration d'un cahier des charges des travaux de réalisation par le maitre de l'ouvre qui définit les spécifications techniques et réglementaires aux quelles doit se soumettre le promoteur. l'élaboration d'un devis quantitatif et estimatif a comme objectif d'assurer une bonne qualité des travaux et une bonne maitrise du coût du projet.
- l'administration se trouve plus impliquée dans cette formule que dans celle du LSP, ce qui permet un contrôle plus rigoureux de l'opération dans toutes ses phases.

CONCLUSION:

Lorsqu'on entend le terme logement participatif, on croit que la participation touche les différentes phases de la réalisation de logements, malheureusement ce n'est pas le cas, car la participation du citoyen se limite au montage financier et ne touche ni à la phase de conception ni à celle de réalisation. Et comme toute politique de l'habitat, la formule LSP présente des aspects positifs et des aspects négatifs :

Les aspects négatifs

- Pour l'apport personnel le postulant n'a qu'à se soumettre aux conditions de promoteur soit pour le montant de l'apport personnel global soit pour les montants des échéanciers.
- Malgré que ce logement soit réalisé selon des prescriptions administratives précises les promoteurs ont réussi à imposer leur autorité sur l'administration et sur les acquéreurs (l'acquéreur est le maillant le plus faible dans cette relation entre les trois acteurs).

- Des retards importants sont enregistrés dans la réalisation des projets du fait que la majorité des promoteurs ne possèdent pas les moyens techniques et financiers pour achever leurs projets dans les délais contractuels.
- Dans certains cas le promoteur procède à l'augmentation du prix du logement (l'argument est l'instabilité des prix des matériaux de construction) alors que ce dernier est plafonné par l'état.
- Dans certains cas les promoteurs exigent aux postulants de verser leurs apports en une seule tranche ce qui constitue une infraction flagrante à la loi.
- Parfois ils exigent aux postulants de pays le prix de logement cash sans faire recours au crédit bancaire en oubliant qu'il s'agit d'un logement aidé par l'état et non pas d'un logement promotionnel.
- Pour ce qui concerne l'aide aux logements, on peut dire qu'une partie de cette aide ne touche pas les couches ciblées. La banque mondiale est plus pessimiste en la matière parce qu'elle voit que "Les subventions au logement, sous la forme de terrains et de taux d'intérêt, bien qu'elles soient des composantes importantes des politiques du logement dans la plupart des pays de la région, une proportion importante de ces subventions, sont mal ciblées, en particulier en Algérie".4
- Le choix des bureaux d'études par les promoteurs n'était pas fait en fonction des compétences techniques mais en fonction des relations personnelles, ce qui a sensiblement influencé sur la qualité des études et le suivi des travaux.

Les aspects positifs:

- Sur le plan financier l'état continu à jouer un rôle prépondérant pour faciliter aux citoyens algériens l'accès aux logements soit par l'aide frontale soit par la bonification des crédits bancaires.
- L'accès à la propriété constitue le coté le plus positif de cette formule
- La décentralisation de l'opération par l'implication d'autres acteurs (des maitres d'œuvres et des promoteurs privés)
- La prise en charge par l'état des travaux des VRD.
- Le fait de confier la réalisation des programmes à des promoteurs privés a comme conséquence de renforcer l'outil national de la réalisation.

¹ Source MHU

² Le PEC : programme en cours, constituant le reliquat du programme précédant (avant 2005)

³ DLEP Sétif

⁴Banque mondiale

CHAPITRE V : ANALYSE DU CAS D'ETUDE

I- INTRODUCTION

A l'instar de toutes les villes Algériennes, la ville de Sétif s'est caractérisée ces dernières années par la réalisation d'un grand programme d'habitat dans le cadre du logement social participatif sur sa périphérie. Ce qui a donné naissance à des espaces nouveaux caractérisés par une spécificité urbaine par rapport aux zones déjà urbanisées. Cette spécificité caractérise la configuration spatiale, l'activité urbaine et la population qui y réside.

Malgré la volonté des pouvoirs publics de créer de véritables morceaux de ville en adoptant le principe de la mixité fonctionnelle et urbaine, les résultats ne sont pas toujours encourageants.

Le recours à l'extension urbaine était inévitable après la saturation de territoire urbanisable, donc il s'agit de créer de nouvelles zones urbaines suivant les directives des instruments d'urbanisme (POS) qui constitue un outil incontournable de l'urbanisme opérationnel.

Quoique les responsables de la planification urbaine et à travers les POS envisagent toujours réaliser des territoires urbains mixtes en intégrant les équipements de tout type dans la zone d'habitat dans le but de concrétiser le principe de la mixité urbaine et fonctionnelle, cet objectif n'est pas toujours atteint du fait que le POS établis au préalable et sans consulter la population concernée, fige et limite la réflexion en proposant des zonages et des règlements trop restrictifs.

Pour certains c'est une réussite sur le plan planification urbaine, pour d'autres c'est une demi-réussite demi-échec, alors que pour les plus pessimistes, c'est un échec total un (échec urbanistique et une médiocrité architecturale).

Devant une telle situation la nécessité de faire un constat et un diagnostic s'avère plus que nécessaire.

Notre travail consiste à faire un balayage de notre zone d'étude en essayant d'explorer tous les aspects de ce mode d'habitat pour faire ressortir les aspects positifs et les aspects négatifs et cela sur trois échelles (échelle de la ville, échelle du quartier et l'échelle de logement)

Parler de degré de satisfaction ou d'insatisfaction des habitants envers un mode l'habitat c'est parler de la qualité de ce dernier et son impacte sur le vécu quotidien des gens.

La difficulté de la mission est due essentiellement à la complexité du phénomène étudié qui est constitué par des phénomènes aussi complexe que le phénomène globale et l'impossibilité de le fragmenter pour l'appréhender.

Le choix de la méthode de recherche la plus appropriée à ce type de phénomène complexe constitue un grand défit pour le chercheur qui envisage explorer un terrain comportant plusieurs zones d'ombre.

Donc la difficulté se situe à deux niveaux, le premier caractérise la complexité du phénomène étudié, le deuxième relève de la difficulté d'appliquer les méthodes de recherches sociales sur le thème « habitat » et qui est par essence un thème pluridisciplinaire à double dimension : physique et sociale.

II. PRESENTATION DE LA VILLE DE SETIF

La ville de Sétif est une ville Algérienne de taille moyenne, elle occupe le second rang après les grandes métropoles (Alger, Oran, Constantine et Annaba). Sa situation géographique en tant que plaque tournante et carrefour des échanges ainsi que l'activité économique prospère qui la caractérise a donné à cette ville une attractivité remarquable ce qui a engendré une forte demande en matière de l'habitat et les équipements. Pour répondre à cette demande, la ville a connu ces dernières années une urbanisation accélérée dans les parties Nord et Nord-est. La ville de Sétif est connue à l'échelle nationale par sa réussite relative dans le domaine de la maitrise de l'urbanisation de son territoire et la réalisation des programmes de l'habitat toutes formules confondues.

Tableau 22: Données statistiques de la population et de l'habitat dans la ville de Sétif

	Désignation	Nombre d'unités
01	Habitat tout type confondu	54.491
02	Habitations occupés	47.374
03	Habitations inoccupés	11.191
04	Habitat collectif	17.191
05	Habitat individuel	24.430
06	Habitat Traditionnel	2.145
07	Habitat précaire	1.838
08	Non aménagé	973
	A usage professionnel	421

Population	252.127 habitants
Surface urbanisée	2000 He

Source : Service des statistiques APC de Sétif : Recensement national de la population et de l'habitat Avril 2008

III. ETUDE DE LA QUALITE DE L'HABITAT

III.1 LA QUALITE URBAINE

Il est devenu quasi impensable de dissocier le logement du milieu de vie où il doit s'inscrire¹

« Une vie urbaine de qualité pour tous n'est possible qu'au prix d'une gestion coordonnée et harmonieuse du développement du territoire »²

III.1.1 L'INSERTION URBAINE

III.1.1.1 LOCALISATION

Carte 01: Localisation des logements LSP dans la ville de Sétif



Logement LSP

Si on jette un coup d'œil sur la carte de l'habitat de la ville de Sétif on remarque facilement que la majorité des réalisations du programme LSP se situe dans la partie Nord & nord-est, dans la partie nouvellement urbanisée dans le cadre des POS EL HIDHAB et le POS GAOUA 33 et 34 et dans le cadre d'aménagement et densification pour LE CAP EL HIDHAB. La densification touche aussi des poches vides sous formes des opérations isolées à travers la ville.

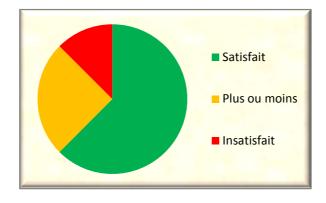
Puisque la ville de Sétif présente une configuration urbaine mono centrique (centre ancien, Banlieue et espace périurbain) ou la valeur du foncier et la qualité des différentes entités urbaines se mesurent en fonction de l'éloignement par rapport au centre urbain ancien qui se présente comme repère. L'éloignement devient dans ce cas un paramètre de qualité urbaine de l'habitat.

Il est à noter que d'une manière générale, l'éloignement par rapport au centre ville n'est pas toujours un inconvénient du fait que les critères de qualités ne sont pas les mêmes pour tout le monde. Car au moment ou certains habitants cherchent la proximité du centre urbain attractif qui favorise l'accès facile aux différents équipements et services publics, certains d'autres cherchent la tranquillité et la qualité des espaces extérieurs (espaces verts, espaces de détente, aires de jeux pour enfants...).

Pour notre cas d'étude, le POS n° 2 El Hidhab, et à travers nos entretiens avec les habitants bénéficiaires nous avons constaté que la majorité d'entre eux préfèrent habiter non loin du centre ville près des services et des équipements publics en jouissant de l'ambiance urbaine qui caractérise les centres urbains, sans pour autant considérer l'éloignement comme un vrai inconvénient pour le jugement de la qualité d' l'habitat, surtout si les nouveaux centres d'habitat offrent des espaces de qualité.

Concernant la satisfaction des habitants quand à la localisation de leurs logements dans la ville, la majorité a exprimé sa satisfaction malgré l'éloignement de notre zone d'étude par rapport au centre urbain ancien

<u>Figure 09</u>: Taux de satisfaction des bénéficiaires quant à la localisation de leurs logements dans la ville.



Source : enquête de l'Auteur

Carte 02: Localisation du POS n° 2 El Hidhab par rapport à la ville de Sétif



Source: Auteur

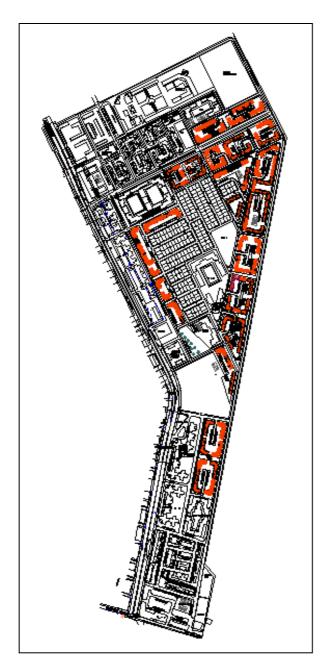
Quelques données :

- Le POS n° 2 comporte 1698 logements LSP, il constitue l'une des grandes concentrations de l'habitat collectif dans la ville de Sétif
- Il s'étend sur 67,8 hectares ce qui représente 0,53 % de la surface urbaine de la ville
- Il est situé au Nord-est de la ville, à 4,5 Km du centre ville
- 32 Promoteurs et entreprises ont participé à la réalisation du programme des logements LSP au niveau du POS.
- Une vingtaine de bureaux d'études ont assuré la maitrise d'œuvre.
- Le plan d'aménagement est établi par l'URBAS Sétif en étroite collaboration avec les services de la DUC.

III.1.1.2 LA CONTINUITE URBAINE

Du point de vue morphologique, et en dépit de sa création nouvelle, notre zone d'étude se trouve en continuité avec le tissu urbain constitué par une grande tache urbaine de l'habitat individuel, constituée par le lotissement résidentiel HECHMI, séparée d'elle par le boulevard n°2. Malgré que la continuité spatiale soit évidente, on remarque que du point de vue visibilité notre zone d'étude se trouve cachée ou peut visible surtout à partir du boulevard n° 2.

Carte 03: Le LSP El Hidhab 02



Source: Auteur

Photos 01 et 02:

Localisation du projet 248 logts OPGI & 220 logts AWGRF par rapport au boulevard El Hidhab





Source: Auteur

La situation du projet 248 logements OPGI juste derrière les tours de l'AADL a fait de cette cité une zone d'ombre du point de vue visibilité malgré qu'elle est à 90 m du boulevard. La même chose peut être dite pour le projet 220 logements AWGRFU situé juste derrière les logements sociaux.

Carte 04: Vue en 3 D des logements LSP POS 02 El Hidhab



Source: Groupe d'étudiants en Architecture

Contrairement à ce qui a été dit de la continuité visuelle du coté boulevard n° 2, notre zone d'étude se situe directement sur le boulevard n° 1 menant au pole universitaire 03 d'El Hidhab de telle sorte que la situation des logements LSP de part et d'autre de celui-ci a accentué la continuité spatiale et visuelle de cette partie avec le reste de la ville.

Photos 03 et 04: Logement LSP sur le boulevard n° 1





Source: Auteur

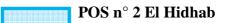
III-1.1.3 LE MAILLAGE DE LA TRAME VIAIRE

D'une manière générale tous les logements au niveau du POS N° 02 EL HIDHAB se situent soit sur le boulevard n° 1 soit prés du boulevard n° 2, ces deux boulevards constituent des axes importants qui assurent la liaison de notre zone d'étude avec la ville. Donc le problème d'accessibilité qui constitue l'un des paramètres de qualité urbaine de l'habitat ne se pose pas.

Le problème se pose à l'intérieur du POS, la trame viaire présente une insuffisance dimensionnelle remarquable (les voies sont sous dimensionnées) et une manque de clarté et de continuité du tracé.

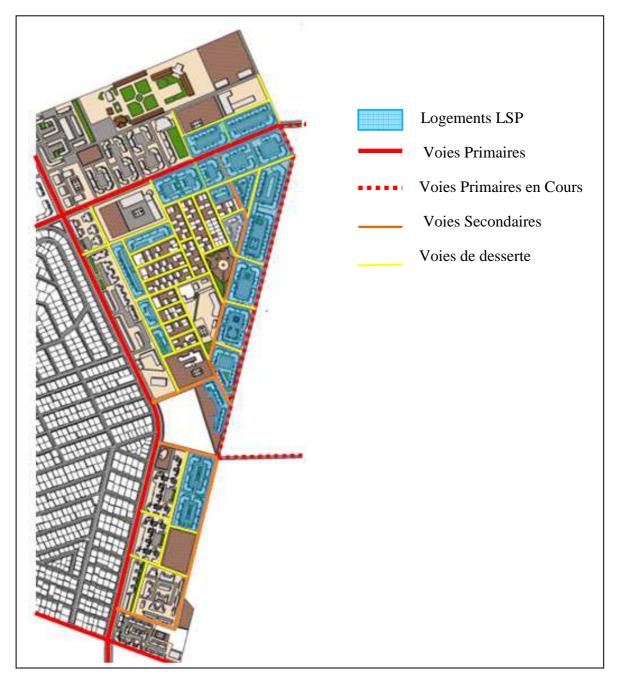
Carte 05: Situation par rapport aux axes structurants





_____ Axes Structurants

Carte 06: La trame viaire LSP POS El Hidhab



Source : Auteur

La première remarque que peut faire le visiteur du POS El Hidhab est l'ambigüité pour y accéder du fait que les points d'entrée à partir des deux boulevards ne sont pas bien marqués. Si on analyse leur tracé, on constate la difficulté de lire l'hiérarchie des voies du fait que les voies pénétrante de la cité présente deux inconvénients majeurs : le premier est l'ambigüité du son tracé, le second est son sous dimensionnement par rapport au trafic qu'elle assure.

Carte 07: Tracé des voies pénétrantes



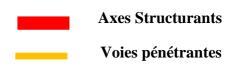


Photo 05: Etroitesse des voies



Source : Auteur

Photos 06 & 07: Etroitesse de la pénétrante





III-1.1.4 QUALITE ESTHETIQUE DE L'AMENAGEMENT URBAIN

"Les bons fabricants de ville, élus, urbanistes, architectes, paysagistes, rajoutent des choses les unes aux autres, regardent autour d'eux, sont attentifs à ce qui est déjà là, à ce qui se trouve dans son voisinage. Ils ne laissent pas le privé confisquer les trottoirs sans limites, ils préservent l'espace public, ce vide gratuit, autant qu'ils le peuvent. Ils sont précautionneux, un peu prudent peut-être, minutieux sur les détails. Ils se soucient des petites choses : les vues qu'ils créent, les courants d'air, l'ensoleillement, les ombres portées. Ils s'interrogent sur le beau, ils ne le considèrent pas comme un luxe. Ils le partagent. Les bons sont modestes. Ils acceptent de regarder les gens vivre. Et ils corrigent le tir s'il le faut. Ils ont une morale en somme. Ils ne racontent pas aux gens des sornettes sur le bonheur."

On remarque l'absence des éléments urbains de qualité qui peuvent constituer des repères (des points focaux) ou simplement des éléments exceptionnels dans le tissu urbain. Parfois on assiste à une monotonie ennuyante sur une grande longueur de la façade urbaine. L'élaboration des plans d'aménagement se fait généralement en ne tenant compte que de l'aspect fonctionnel de la partie de la ville à aménager (en travaillant uniquement en deux dimensions (la troisième dimension est inexistante).

Le principe de la composition urbaine chèr aux aménageurs de l'espace urbain, caractérisé essentiellement par la richesse du paysage urbain en séquences visuelles et en détails architecturaux est le grand absent dans la partie urbaine qui constitue l'objet de notre étude. On continue à nier qu'il y a un art de la composition urbaine, semblable à l'art de la composition artistique et musicale « *là où une maison seule est une mélodie, la ville entière est une symphonie* »⁴

On continue à vouloir négliger le volet esthétique dans notre paysage urbain, on continue volontairement ou non à négliger l'influence de l'environnement urbain sur l'âme et l'esprit des utilisateurs de l'espace, on continue à nier qu'à travers un environnement urbain bien fait on peut développer les capacités intellectuelles et sensibles des habitants de nos villes. Ce n'est pas par hasard que Kevin LYCH dit : *Il ya un plaisir particulier à regarder une ville* : mais quelle ville ? Ça aussi compte.

Photos 08 et 09: LSP POS El Hidhab





Source : Auteur

On néglige le coté visuel qui constitue l'élément important de la perception de l'espace urbain, et si on parle du volet visuel on parle forcément de la dimension esthétique, on parle de l'art d'aménager et de bâtir selon des règles artistiques.

Au niveau de la partie centrale de notre zone d'étude et en plus de la monotonie du paysage urbain on remarque une juxtaposition de deux logiques de composition urbaine engendrée par la contigüité des blocs de l'habitat collectif en R+5 et des maisons individuelles en R+2 maximum, ce qui a créé une hétérogénéité du tissu urbain et une confusion pour la perception de l'espace.

Photos 10 et 11 : Contigüité entre l'habitat Collectif et l'habitat individuel

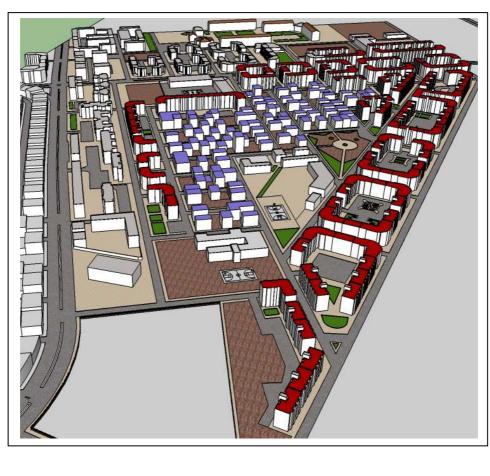




Source : Auteur

Un autre problème lié à la présence de l'habitat individuel à l'intérieur du tissu délimité par les blocs de l'habitat collectif consiste au fait que la majorité des habitations individuelles sont en cours de réalisation (chantiers eternels) avec tous les perturbations que cela peut engendrer sur le fonctionnement de l'espace urbain soit par les travaux soit par la présence des matériaux de construction au niveau des voix et des trottoirs.

Carte 08 : Contigüité de l'habitat collectif LSP et l'habitat individuel



LSP



Source: Auteur

^{*} Le partage de l'espace extérieur par deux types d'habitat pose beaucoup de problèmes pour les habitants du LSP :

^{*} Les aménagements extérieurs de la zone d'habitat individuel ne sont jamais achevés ce qui représente un désagrément continu aux habitants du LSP.

- * L'appropriation de l'espace extérieur est totalement différente : les habitants des maisons individuelles se sont emparés des trottoirs longeant leurs maisons, alors que les mêmes espaces aux niveaux des bâtiments collectifs ont le statut d'espace public.
- * La présence des habitations aux niveaux des rez-de-chaussée des bâtiments LSP dans cette zone constitue un véritable désagrément pour les habitants du fait que les fenêtres donnent directement sur la rue et sont pratiquement fermées jour et nuit.

Photos 12 & 13 : l'aménagement des espaces extérieurs





Source: Auteur

Tout l'espace urbain concerné par notre étude a fait l'objet d'un aménagement plus ou moins acceptable et apprécié par les habitants d'une manière générale. Ce qui manque c'est la qualité des solutions, des matériaux et des végétations.

On constate l'absence du mobilier urbain et des éléments urbains de qualité capable de donner une image de marque pour cette zone d'habitat

Pour les sols aménagés on constate la dominance du minéral sur le végétal surtout au niveau de la placette ce qui donne un désagrément notament pendant la saison chaude.

Les espaces verts existants sont soit entièrement délaissés, soit mal entretenus.

Le mauvais choix des plantations surtout pour les palmiers comme arbres d'ornement et d'alignement du fait qu'ils poussent lentement et ne donnent pas d'ombre.

L'élément qui peut être considérer comme exceptionnel dans la cité El Hidhab, c'est le jardin public 1 Novembre 54, qui tire son importance de la surface qu'il occupe et de la qualité de son aménagement (espace verts, lieux de détentes, aires de jeux pour enfants). De ce fait il constitue le poumon de la cité. Il est devenu ces derniers temps un repère dans cette partie de la ville surtout une escale pour la prise de photos pour les cortèges des nouveaux mariés. Son inconvénient réside dans sa situation dans la partie sud de la cité ce qui prive les habitants de la partie nord de profiter de ses services en plus de sa fermeture de temps à autre.

Carte 09: Le jardin public 1 Novembre 54



Source: Groupe d'étudiants

III.1.2- MIXITE URBAINE ET FONCTIONNELLE

Habiter n'est plus seulement être chez soi dans une coupure avec les autres pratiques quotidiennes du travail, du shopping, des loisirs. Habiter c'est aussi travailler à domicile ou dans un environnement proche de son logement, faire son shopping à l'échelle du quartier, inventer de nouvelles pratiques d'interactivités sociales, occuper son temps libre sans être obligé de parcourir des distances importantes. ⁵

III.1.2.1 MIXITE URBAINE

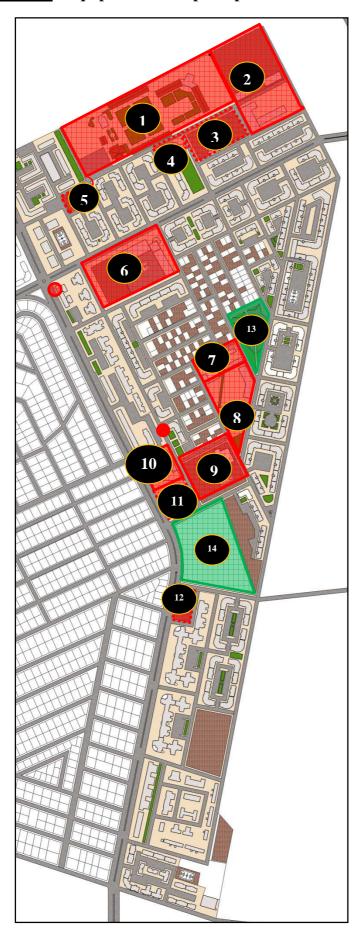
Définition: Répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération en tenant compte des facteurs sociaux et économiques (habitat social, habitat privé, activités économiques, commerces, équipements...), par opposition à la spécialisation urbaine.⁶

Du point de vue fonction urbaine, on remarque que notre zone d'étude créée à l'occasion de la réalisation des logements LSP se trouve en contigüité avec une grande tache d'habitat à dominance individuelle, c'est-à-dire une partie monofonctionnelle (pauvres en équipements et services publics). Ce qui a comme conséquence une aggravation de la situation et cela malgré la programmation de quelques équipements au niveau du POS N° 02 El HIDHAB et qui restent insuffisants et majoritairement relèvent des secteurs de l'enseignement et de formation professionnelle.

III.1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE

la mixité fonctionnelle est à la fois une notion floue, tous les praticiens qui s'y sont frottés s'accordent là-dessus, et un impératif systématiquement mis en avant pour atteindre des objectifs finaux en fait très différents, et ce quel que soit le projet, et en particulier quelle que soit son échelle. Jusqu'où doit être recherchée la mixité fonctionnelle ? Quelles sont les fonctions à associer et à quelle échelle cet objectif doit-il être recherché : celle du quartier ? de l'îlot ? des bâtiments ? Cette question essentielle est rarement posée explicitement par les porteurs de projets⁷

<u>Carte 10</u>: Equipements et Espaces publics



LEGENDE

	Equipement public
	Equipent Public en cours
	Espace public
	Antenne AWGRFU
	Agence ADE
1	INFP
2	CFPA
3	Salle de Sport
4	Crèche
5	Centre de Santé
6	Lycée
7	Ecole Primaire
8	EFEM
9	Ecole pour l'enfance Assi.
10	Ecole Primaire
11	Mosquée
12	Siège d'assurance
13	Placette
14	Jardin public

En dépit de l'aménagement de notre zone d'étude selon les orientations du plan d'occupation des sols (POS) qui constitue une opportunité de créer des zones urbaines qui présentent une certaine mixité urbaine et fonctionnelle, on constate que les résultats sont moins probants du fait de la dominance de la fonction habitat. Pour les équipements programmés sont majoritairement du secteur de l'éducation et de la formation professionnelle en plus du pole universitaire. Donc il n'y a pas une variété et une complémentarité des activités. Pour les services publics, on remarque une absence presque totale, à l'exception de quelques services et des commerces de proximité. Les nouveaux quartiers sont dépourvus des équipements qui peuvent favoriser la mixité et la multifonctionnalité tels que les équipements administratifs, culturels, sanitaires, sportifs et ceux des loisirs. Ce qui a fait de cette partie de la ville une vraie cité dortoir et se trouve fortement dépendante du centre urbain ancien (mobilité urbaine conséquente et nécessité d'avoir un système de transport urbain développé).

Photo 14: INFP



Photo 16: Lycée Malek Bennabi



Photo 15: 3^{ème} Pole universitaire



Photo 17: CEM SAADNA Layachi



III-1.3.LA MOBILITE URBAINE:

On ne peut concevoir une ville ou une partie de ville sans penser soigneusement aux accès et aux déplacements internes. En effet, l'importance croissante de la mobilité dans les modes de vie contemporains n'est plus à prouver. Les régions urbaines ne sont agréables à vivre et attractives que si elles sont accessibles et s'il est aisé de s'y déplacer. Pour cette raison tout développement du territoire doit impérativement tenir compte des différents modes de transport. L'Agglomération entend notamment mettre l'accent sur les transports publics et les déplacements pour les piétons et les cyclistes⁸

La mobilité n'est pas un simple déplacement dans l'espace mais elle est synonyme d'un mode vie, puisqu'elle détermine notre rapport à l'espace vécu, au temps et donc à la société. Si nous sommes d'accord que la mobilité est un moyen qui est donné à tout le monde, il faut qu'on s'entende qu'elle ne leur est pas donnée de la même façon et qu'ils ne s'en servent pas de la même façon.

Etudier la mobilité c'est en quelque sorte comprendre les mouvements individuels à travers l'espace et le temps ce qui revient à analyser impérativement les motivations et les contraintes qui créent la mobilité

Puisque notre zone d'étude se situe au Nord-est de la ville de Sétif à une distance d'environ 4,5 km du centre ville, l'étude de la mobilité engendrée constitue un phénomène d'étude si on veut saisir la question de la qualité de vie urbaine au niveau des logements sociaux participatifs et le degré de satisfaction des habitants.

Notre objectif est de faire une reconnaissance sur terrain des conditions de mobilité de la population urbaine ciblée par notre étude.

III-1.3.1.OBJET DE LA MOBILITE

Parler de l'objet de la mobilité c'est parler de l'ensemble des facteurs économiques et sociaux qui permettent de comprendre pourquoi les déplacements se produisent. La mobilité s'inscrit dans un processus d'appropriation de l'espace comme lieu de vie et de ce fait, elle devient un facteur de la qualité de l'habitat. Dans notre zone d'étude, les déplacements vers le centre et les autres parties de la ville se fait surtout pour le travail, l'accès aux services et aux

équipements publics ou simplement pour le shopping et la distraction. Nous avons constaté une mobilité un peu spécifique à cette partie de la ville, elle touche la catégorie des jeunes ménages qui gardent des liens très étroits avec leurs grandes familles et qui se traduit par des visites quotidiennes aux domiciles des parents. Un autre objet de la mobilité concerne les déplacements vers les anciens quartiers de résidence pour visiter les amis et les anciens voisins.

III-1.3.2.MODE DE LA MOBILITE

On entend par mode de mobilité les moyens de déplacement utilisés du point de vue type, disponibilité et qualité.

Le mode de la mobilité reflète la manière dont les individus d'une localité articulent leurs sphères d'activités et leurs lieux de résidences. On peut constater facilement que la forme urbaine impose aux habitants le mode de vie qui lui est approprié. Ce mode de vie leur dicte les modes de déplacements adéquats. Donc il y a une relation étroite entre la forme urbaine et les modes de déplacements.

Notre zone d'étude dont l'urbanisation s'est faite dans le cadre de l'extension urbaine est en continuité urbaine et sa localisation à une distance d'environ 5 Km a imposé le mode de mobilité adéquat ou l'automobile constitue le moyen privilégié de déplacements. Lorsque l'automobile fait défaut, les moyens du transport en commun deviennent la meilleure solution.

A travers notre enquête sur terrain concernant le mode de mobilité, on a constaté que presque la moitié des chefs de ménage possède une voiture ce qui est justifié par le fait que la majorité des bénéficiaires des logements LSP sont de la classe moyenne (à revenus intermédiaires). L'autre moitié est obligée d'utiliser les moyens du transport en commun pour leurs déplacements.

III-1.3.3.FREQUENCE DE LA MOBILITE

La question de la fréquence de la mobilité urbaine est intimement liée aux choix de la localisation résidentielle. Plus on est loin des centres urbains plus la mobilité devient fréquente surtout les déplacements domicile-travail, qui constituent l'axe structurant de la mobilité quotidienne. En deuxième lieu vient une mobilité moins fréquente mais non

négligeable et qui concerne les déplacements vers les centres urbains en quête des services et des équipements publics ou occasionnellement pour la distraction et le shopping.

D'une manière générale, la fréquence des déplacements pour aller au travail, pour la scolarisation ou pour accéder aux services publics constitue un facteur déterminant pour le choix du lieu de résidence

Pour la majorité des chefs de ménages interviewés, le déplacement vers le centre ville est quotidien durant les jours de travail et assez fréquent durant les weekends.

III-1.3.4.FACILITE D'ACCES AU TRANSPORT EN COMMUN

On entend par facilité d'accès aux moyens du transport en commun la disponibilité, le confort (qualité des bus et la présence des abris bus) et la réduction les distances parcourues à pieds pour y accéder.

<u>Carte 11</u>: Les lignes du transport desservant notre zone d'étude



Source : Un groupe d'étudiants

La Disponibilité :

Dans le cadre de notre étude, on voit que la majorité des réalisations LSP se situent sur ou prés des grands axes de circulation qui sont desservis par le réseau de transport en commun.

Il est à noter qu'en termes de déplacement, l'éloignement du centre urbain ne se mesure pas en termes de distance mais en termes du temps, on dit souvent qu'on habite à 5 min ou à un quart d'heure du centre ville, et lorsqu'on parle du temps on parle aussi de la vitesse de déplacement car la vitesse est une caractéristique importante de la mobilité (on préfère habiter loin du centre urbain mais sur un grand axe qui nous permet un déplacement rapide).

La cité El Hidhab est desservie par plusieurs lignes de transport en commun:

- Trois lignes assurées par l'entreprise du transport urbain public ETUS (ligne 104, 103 et 105A). La ligne la plus courte et la plus rapide est la ligne 104 à travers laquelle le déplacement vers le centre ville prend entre 15 et 20 minutes, la plus longue et la plus lente est 105A ou le déplacement vers le centre ville peut prendre jusqu'à 45 minutes.

Le secteur privé assure les lignes 02, 03

Bien que les prix pratiqués par l'ETUS soient augmentés de 50 % par rapport à ceux pratiqués par les transporteurs privés, les gens préfèrent se déplacer sur la ligne 104 de l'ETUS. Ce qui montre que le facteur temps est plus important que le coût des déplacements.

Le confort :

- Pour la qualité des bus, on peut constater que les bus de l'entreprise public ETUS sont plus confortables et plus appréciés par les voyageurs tandis qu'une partie des bus du secteur privé est vétuste et moins confortable.
- On remarque l'absence totale des abris bus pour tous les arrêts ce qui constitue un désagrément certain pour les habitants pendant les intempéries et les moments de grande chaleur.

Les distances parcourues:

On remarque que le point le plus loin d'un arrêt de bus ne dépasse pas les 300m, ce qui donne une distance à parcourir à pieds tolérable dans les conditions climatiques normales. Par contre, elle pose des problèmes pendant les intempéries.

D'une manière générale, on peut dire que la cité El Hidhab jouit de bonnes conditions de mobilité. La situation s'améliora davantage après la réalisation de la ligne du Tramway qui va la desservir et qui constitue un moyen très efficace de transport en commun.

Carte 12: Tracé du Tramway (Une des variantes proposées).



Source : Un groupe d'étudiants

Il est à noter que la mobilité urbaine est devenue une donnée incontournable dans les études urbaines contemporaines puisqu'elle ouvre aux l'urbanistes, en tant que fabricants de villes, des pistes et des perspectives nouvelles qui leur permettent d'appréhender la réalité urbaine dans sa globalité et dans sa complexité. Dans l'urbanisme moderne, il ne s'agit pas uniquement de concevoir pour l'homme des espaces qui constitue les trois sphères de la vie (logement, travail et distraction) mais il s'agit de les faire articuler en facilitant les possibilités des déplacements, non pas uniquement pour les plus aisés, mais aussi pour les plus défavorisés. Et cela n'est possible que lorsque les solutions urbaines mises en place permettent à chacun de pouvoir se déplacer en fonction de ses besoins.

III.2. QUALITE SPATIALE

III.2.1 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

On remarque que la configuration spatiale dans notre zone d'étude répond à deux modes de composition urbaine netemment distincts:

III.2.1.1 PRINCIPE DE BARRE:

Ce principe est très connu, il a marqué l'urbanisme de la période d'après-guerre (surtout dans les grands ensembles) et dont les conséquences néfastes sur le paysage urbain sont connues pour tout le monde. Dans notre cas d'étude les réalisations répondant à ce principe ne sont pas importantes du point de vue taille des programmes, elles se présentent sous forme de barres linéaire ou isolée.

III.2.1.2 PRINCIPE DU CŒUR D'ILOT:

L'élément le plus important dans la composition urbaine de nouvelles zones d'habitat réalisées dans le cadre le la formule LSP est la redécouverte de l'ilot comme élément de la composition urbaine.

Un îlot urbain, aussi appelé pâté de maisons ou bloc, est un ensemble de bâtiments constituant une unité homogène dans une ville, évoquant la très petite île. Ce nom est donné de préférence aux parties formant une structure ramassée (carré de maisons).⁹

Dans l'époque moderne, un îlot est un ensemble restreint de bâtiments et de parcelles non bâties entourées par des rues ou des avenues en réseau public. ¹⁰

En faisant appel à l'ilot comme élément de composition urbaine, les aménageurs de l'espace urbain visent à remédier aux conséquences désastreuses de la composition basée sur le principe des barres dans les grands ensembles avec tous les reproches que les spécialistes de l'urbain évoquent envers ce système de composition urbaine.

Le recours pure et simple à l'ilot ancien ou traditionnel comme solution à notre échec urbain ne présente pas toujours une solution miraculeuse, car les choses ont changés et les solutions d'hier ne sont pas toujours valables de nos jours comme souligne Philippe Panerai : Il est

clair que le retour à un urbanisme d'îlot ne peut pas suffire à refaire vivre le mode d'urbanité d'autrefois. ¹¹

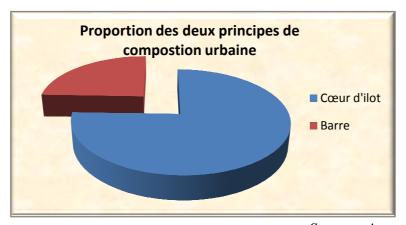
Si on jette un coup d'œil sur la carte de la composition urbaine de notre zone d'étude, on remarque facilement que les réalisations qui répondent au principe du l'ilot constituent trois quarts de l'ensemble des réalisations, ce qui montre qu'il y avait une volonté bien affichée des aménageurs à recourir à ce principe de composition pour remédier aux problèmes des espaces extérieurs qui caractérisent le principe de la barre.

Tableau 23: Proportion des logements selon les deux principes de composition urbaine

Nombre total des logements	Sous forme d'ilot	Sous forme de barre
1698	1283	415

Source: Auteur

Figure 10 : Proportion des logements selon les deux principes de composition urbaine



Source: Auteur

III.2.2. LA NAISSANCE DE L'ENCLAVE RESIDENTIELLE FERMEE

Le nouveau phénomène urbain qui marque la partie de la ville créée récemment dans le cadre de la réalisation des logements LSP au niveau du POS n° 02 El Hidhab est la naissance de la fermeture résidentielle, la majorité des ilots créés sont transformés par leurs habitants en enclaves résidentielles fermées.

III.2.2.1 DEFINITION:

L'enclave résidentielle fermée peut être définie de la façon suivante. Il s'agit d'un complexe d'habitat entièrement clos par un dispositif physique (mur, grille ou/et clôture), avec contrôle des accès (portail automatique ou/et gardien).

Cassadre DEWINTERE l'a définie comme « lotissements ou ensembles résidentiels fermés, séparés de l'espace public par des barrières physiques plus ou moins étanches ».

III.2.2.2 LES AVANTAGES:

D'une manière générale, par la fermeture résidentielle, les habitants ou les promoteurs immobiliers visent un certain nombre d'avantages qui peuvent être résumés comme suit:

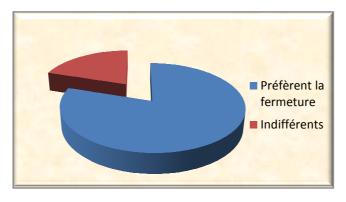
- La recherche de sécurité
- La recherche de tranquillité
- La recherche d'entre soi
- La recherche de distinction
- La recherche de nature
- Le rejet des maux de la ville
- La volonté de préserver la valeur du capital immobilier
- La valorisation et la matérialisation du droit à la propriété.

A travers notre enquête, nous avons constaté que la majorité des habitants préfère :

- la fermeture de leurs unités résidentielles soit par des murs opaques, soit par les clôtures métalliques.
- Le contrôle des entrées et sorties par des portails métalliques.
- La mise en place du système du gardiennage 24 sur 24.
- la gestion de leur espace privatif : nettoyage, espaces verts, collecte des ordures ménagères.
- La création des comités des quartiers pour prendre en charge la gestion des affaires des quartiers.

Concernant ce phénomène de fermeture résidentielle, la quasi-totalité des bénéficiaires enquêtés préfèrent la fermeture et la considèrent comme avantage principal dans leurs nouveaux lieux de résidence.

Figure 11 : Les avis des habitants concernant la fermeture résidentielle



Source : Auteur

Pour les habitants préférant la fermeture, ils visent à atteindre deux objectifs principaux: la sécurité et la gestion de l'espace extérieur aux logements (parkings, espaces verts, espaces de jeux pour enfants, le nettoyage, collecte des déchets ménagers ...). Ils concédèrent la fermeture comme une grande opportunité qu'il faut saisir pour créer un espace de vie approprié et maitrisable.

Photos 18 et19 : Quelques exemples de la fermeture résidentielle





Source: Auteur

D'après notre observation et notre enquête sur terrain, on a constaté que la fermeture résidentielle est devenue une pratique habitante à la mode, tout le monde aspire à la fermeture.

Parfois, et même avant l'installation de la totalité des habitants, les premiers arrivants prennent l'nitiative en commançant par collecter des contributions auprès des habitants déjà installés et passer à la réalisation des travaux et la mise en place du système de gardiennage.

Les habitants qui viennent s'installer par la suite, versent leurs contributions au responsable chargé de l'opération.

Photos 20 et 21 : Quelques exemples de la fermeture résidentielle





Source: Auteur

III.2.2.3 LES INCONVENIENTS:

Malgré les avantages énormes que présentent le système des enclaves résidentielles fermées, certains spécialistes de l'espace urbain lui reprochent d'être synonyme de ghettoïsation et de ségrégation sociale.

III.2.3- LA DENSITE RESIDENTIELLE

Il est à noter que la densité à étudier ici se réfère aux aspects positifs du terme qui touchent à la rentabilité urbaine, la qualité de vie et la forme de ville. Malgré que le mot possède une connotation négative cal il est généralement considéré comme synonyme de surpeuplement, de grande concentration et de promiscuité.

Avant d'entamer l'étude de la densité, nous avons jugé nécessaire de faire éclaircir quelques notions de base :

- **Densité résidentielle** = Nombre de logements à l'hectare.
- **Densité de population** = Nombre d'habitants à l'hectare.

Emprise au sol du bâti

Coefficient d'emprise au sol (CES) =

Coefficient d'emprise au sol (CES) =

Surface de l'îlot

- **Densité bâtie** = CES multiplié par le nombre de niveaux.
- L a densité nette : elle se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.
- La densité brute : elle prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairies,...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Notre travail consiste à étudier les deux aspects de la densité résidentielle à savoir : la densité réelle (calculée) et la densité perçue par les habitants et les observateurs de l'espace urbain. C'est en quelque sorte vérifier si la densité caractérisant notre zone d'étude est architecturalement et urbanistiquement agréable et socialement vivable.

Dans l'impossibilité de couvrir tous les ilots formant le POS El HIDHAB, nous avons limité notre intervention à deux ilots.

Tlot n° 01

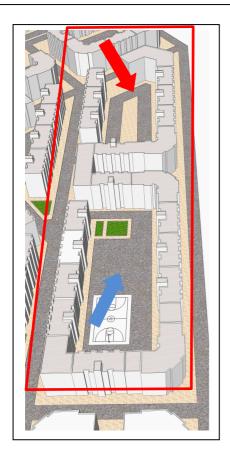
Tlot n° 02

Photo 13: POS EL HIDHAB: Densité globale

Source: Auteur

<u>Carte 14</u> : Densité : Ilot n° 01

Densité calculée



Consistance: 270 Logts

Surface de l'ilot : 14867m²

Densité = 182 logts à l'hectare

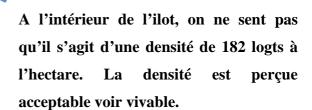
Cos = 2.25

CES = 0.38

La densité de 182 logements à l'hectare est relativement élevée

Densité Perçue





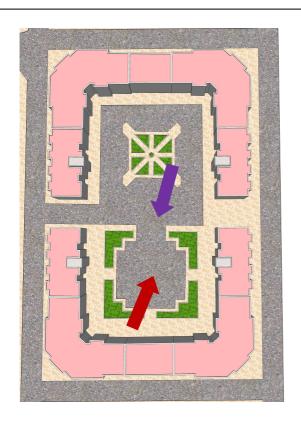
Ce qui signifie qu'il ya une différence entre les deux notions.





<u>Carte 15</u>: Densité: Ilot n° 02

Densité calculée



Consistance: 120 Logts

Surface de l'ilot : 68507m²

Densité = 175 logts à l'hectare

Cos = 2.29

CES = 0.38

Densité Perçue





Malgré que la densité calculée s'avère élevée, on peut dire que la densité perçue reste tolérable





III.2.4- HIERARCHISATION DES ESPACES

Concerant la notion de l'hiérarchisation des espaces on a deux cas :

- Pour les enclaves résidentielles fermées, on trouve l'espace public constitué par la rue,
 l'espace privatif qui constitue un espace intermédiaire entre l'espace public et l'entrée du l'immeuble et enfin le bâtiment.
- Pour les blocs sous forme de barres cette hiérarchisation est absente, on passe directement de l'entrée de l'immeuble à l'espace public constitué par la rue.

III.2.5- L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

La qualité de l'habitat ne concerne pas uniquement la vie à l'intérieur du logement ou de la maison mais elle s'étend à l'extérieur, aux abords des immeubles d'habitation (espace intermédiaires). La qualité des aménagements extérieurs doivent fournir aux habitants les différents espaces dont ils ont besoin :

- a- Les espaces verts
- b- Espaces de stationnement
- c- Aires de jeux pour enfants.
- d- Espaces pour personnes âgées
- e- Cheminement pour personnes handicapées.

D'après notre observation et nos entretiens avec les différents acteurs de l'acte de bâtir et les habitants des nouveaux quartiers, nous avons constaté que l'aménagement des espaces extérieurs est devenu une réalité vécue et une préoccupation aussi bien pour des aménageurs que pour les habitants. Ce qui reste à étudier c'est la qualité de ces aménagements et de vérifier s'ils répondent parfaitement aux aspirations des habitants et les critères de la qualité.

Phots 22 et 23: Aménagement des espaces extérieurs





Source : Auteur

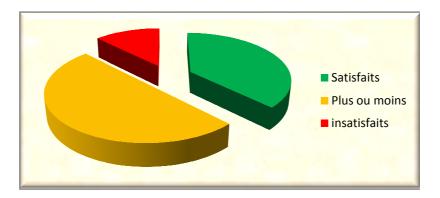
Phots 24 et 25: Aménagement des espaces extérieurs





Source : Auteur

Figure 12 : Le degré de satisfaction concernant l'aménagement des espaces extérieurs



Source : Auteur

Phots 26 et 27: Aménagement des espaces extérieurs





Source: Auteur

On remarque que pour les quartiers fermés, l'espace intermédiaire présente une certaine qualité d'aménagement, on trouve les espaces verts, les parkings et les aires de jeux pour enfants dans certains quartiers. Par contre pour les quartiers ouverts les habitants trouvent des difficultés pour gérer l'espace extérieur.

III. 3 QUALITE SOCIALE:

III. 3.1 MIXITE SOCIALE:

La mixité sociale est un vocable très utilisé ces derniers temps par les architectes, les urbanistes et les responsables de la politique du logement. Elle consiste à faire regrouper sur un même territoire un groupe social qui présente une variété et une diversité du point de vue âge, origine géographique et statut socio professionnel. Elle est l'opposée de la ségrégation, de l'exclusion et du phénomène de la ghettoïsation. Il est vrai que ce phénomène touche essentiellement les sociétés multiethniques à tel point que certains pays ont développé une politique de la ville qui veille à l'insertion sociale des différents groupes de la société, surtout les plus marginalisés vivant dans les banlieues de certaines villes européennes.

Pour notre cas d'étude, l'analyse de ce phénomène est due essentiellement au fait que la formule LSP est destinée à une catégorie sociale bien déterminée constituée par la classe moyenne. D'après notre enquête sur terrain, nous avons constaté que la majorité des habitants bénéficiaires des logements sont : des cadres moyens de l'administration ou de la fonction libérale à revenus moyens et les petits commerçants.

Notre premier constat est que le fait d'appartenir à un même groupe social (du point de vue statut socioprofessionnel et le niveau d'instruction) constitue un avantage et non un inconvénient. Cela s'explique par la bonne cohabitation dans les quartiers et qui se manifeste dans la bonne gestion des affaires des dits quartiers. Car les gens qui ont le même statut social partagent, généralement, les mêmes idées et les mêmes préoccupations.

On a constaté aussi que le phénomène de la cohabitation dans les quartiers étudiés prend une autre dimension lorsque les habitants se connaissent avant, soit en résidant dans un même quartier ou appartenant à un même groupe socioprofessionnel.

Pour Nacir, fonctionnaire, l'élément le plus important qui caractérise sa nouvelle résidence est la vie communautaire à l'intérieur du quartier, plus de l'étroite collaboration entre les

habitants en matière de la gestion de l'espace privatif du quartier en commençant par sa fermeture, l'installation des gardiens jour/nuit et l'entretien des espaces verts. En deuxième phase la collaboration entre les habitants passe à un stade supérieur : « nous sommes arrivés à organiser des excursions pour nos enfants pendants les weekends et même d'organiser des cérémonies en fins d'années scolaires pour encourager les brillants élèves du quartier.

III. 3.2 TERRITORIALISATION

On a constaté qu'il y a une relation directe entre la forme de l'espace et le mode de son appropriération. Pour les quartiers sous forme des enclaves fermées, l'ancrage socio physique est remarquable exprimé par l'engagement et l'implication des habitants dans la gestion des affaires de leur quartier (entretien, nettoyage, traitement des espaces verts...). Ce qui est tout à fait le contraire pour les quartiers formés par le système de barres, où on assiste à un délaissement de l'espace extérieur malgré la volonté de certains habitants.

III. 3.3 CONVIVIALITE:

Le dictionnaire de la langue française définit le vocable convivialité comme suit : Caractère chaleureux des relations entre les personnes au sein d'un groupe, d'une société.

La vie sociale au sein d'un quartier résidentiel n'est plus considérée comme chose secondaire, elle constitue une valeur immatérielle qui s'ajoute à la qualité physique de l'immeuble et du quartier. Si on part de la signification la plus large du terme « habiter », la vie de l'être humain s'étende vers l'extérieur commençant par l'immeuble, puis le quartier pour englobe tout le territoire dans le quel il évolue. L'être humain est un être social par excellence, il ne vit pas dans l'espace uniquement, mais il vit avec les autres et avec l'espace.

Avant de commencer notre étude, nous avions dans la tête deux idées opposées concernant la vie sociale dans les quartiers résidentiels : l'une reflète la vie communautaire dans les anciens quartiers de la ville et l'autre se réfère à la vie sociale (sèche) au niveau des quartiers d'habitat collectif.

Après une longue observation et les entretiens avec les habitants, nous avons constaté que contrairement à ce qui se passe dans les quartiers d'habitat collectif, une certaine vie sociale existe ou du moins elle se développe progressivement au sein de ces nouveaux quartiers.

III. 3.4 SECURITE:

D'après notre enquête sur terrain, nous avons constaté que la sécurité dans les quartiers résidentiels est considérée par la majorité des habitants comme priorité. Il est à noter qu'il s'agit ici de la sécurité des logements en cas d'absence, la sécurité des enfants en jouant dans les quartiers et enfin la sécurité des voitures pendant la nuit. La sécurité est considérée comme l'objectif principal de la fermeture résidentielle.

Satisfaits
Plus ou moins

Figure 13 : Le degré de sensation de la sécurité à l'intérieur des quartiers

Source: Auteur

III. 3.5 L'IDENTITE:

Le sentiment d'un grand degré de satisfaction quant à la qualité spatiale, architecturale et sociale crée chez les habitants d'un quartier donné le sentiment d'être fières d'habiter et d'appartenir à ce quartier. C'est vrai que ce sentiment ne se crée pas du jour au lendemain, mais il peut prendre beaucoup du temps. On a constaté que le sentiment de s'identifier au quartier de résidence commence à se cristalliser chez les habitants qui ont réussi à bien gérer les affaires de leurs quartiers en créant un cadre de vie agréable.

III. 4 QUALITE ARCHITECTURALE:

III. 4.1 HAUTEURS DES BATIMENTS:

Tous les bâtiments ont pratiquement la même hauteur (R+5), ils répondent à un même programme : le rez-de-chaussée réservé pour le commerce et les cinq niveaux pour les logements. Donc le problème relatif au respect des hauteurs ne se pose pas. Au contraire, l'unification des hauteurs pour tous les bâtiments a donné naissance à une monotonie ennuyante surtout pour les façades urbaines d'une grande longueur.

L'hétérogénéité des hauteurs se trouve au niveau des zones de contigüité des blocs des logements LSP et les maisons individuelles.

Photos 28et29: La hauteur unifiée des blocs et la monotonie des façades urbaines





Source : Auteur

III. 4.2 ARCHITECTURE DES FACADES:

Pour l'architecture des façades, le premiers constat que l'on peut faire est l'absence d'harmonisation même à l'échelle d'un même quartier, chaque projet constitue une réalité à part, les architectes intervenant dans ce programme ont fait abstraction de l'environnement urbain même immédiat. Afin d'éviter tout jugement subjectif, nous avons opté pour l'étude d'un échantillon de façades en essayant de faire ressortir les éléments communs :

Pour le traitement de la façade du bâtiment, tous les étages sont traités de la même façon, aucune distinction entre le rez-de-chaussée et le dernier étage. Logiquement le rez-de-chaussée qui constitue le contact du bâtiment avec le sol doit avoir un traitement spécial, le dernier étage doit marquer ou matérialiser la fin ou l'achèvement du bâtiment. Les éléments architecturaux tels que les ouvertures, les bacons et les consoles sont utilisé d'une manière qui ne répond pas à des règles esthétiques comme le rythme, le rapport plein/vide, contraste.... Pour remédier à la pauvreté architecturale, et d'une manière générale, les architectes ont fait recours à des traitements superflus qui ont comme conséquence des façades très chargées et lourdes contrairement à la règle d'or de l'architecture qui voit que la beauté est dans la simplicité. On remarque que la dimension artistique est absente dans la conception des bâtiments qui ne répondent qu'aux critères techniques. Cette situation nous laisse croire que l'architecte a du mal à se positionner entre le technicien et l'artiste.

Photos 30 et 31: Architecture des Façades (projet 220 logts)





Source: Auteur

Après une analyse sommaire des dessins des façades des bâtiments constituant notre échantillon d'étude on peut dire que les façades du projet de 220 logts AWGRFU sont celles qui étaient l'objet d'un travail architectural évident. Mais si on les voit dans réalité on a l'impression qu'elles sont chargées et lourdes par l'excès de décrochements.

Pour la majorité des bâtiments on peut constater que les façades sur dessin sont une chose et en réalité elles sont une autre. Sur le dessin les architectes tombent dans l'excès de formes et de détails pour enrichir l'aspect esthétique des façades en oubliant qu'en réalité ces détails seront mal réalisés et deviendront un incontinent et non un avantage.

Une belle architecture n'est pas forcément une architecture compliquée ou ambigüe, elle est souvent simple mais bien faite, comme il nous le dit André Ravereau : « Chercher l'essentiel sans avoir recours à des apports superflus et sans vouloir faire les gestes techniques qui dépassent les besoins ».

III. 4.3 CHOIX DE COULEURS:

La première chose qui attire l'attention au niveau des quartiers LSP est la grande diversité des couleurs des bâtiments. Dans la majorité des cas on n'assiste ni à l'harmonie ni au contraste. Ce qui signifie que chaque architecte a fait abstraction de l'environnement urbain dans lequel il intervient. L'échec du choix de couleurs ne concerne pas uniquement la façade urbaine, mais on le trouve au niveau du même bâtiment. La dimension artistique est le grand absent dans ces réalisations.

Photos 32 et 33: Couleurs des Façades





Source: Auteur

III. 4.4 QUALITE DES MATERIAUX:

Les matériaux de constructions concernés ici sont ceux qui apparaissent sur la façade. Dans ce sens on peut citer l'enduit du ciment et la peinture vinylique. On remarque l'absence des revêtements muraux extérieurs à cause de leurs prix relativement élevés.

Photos 34 et 35: Les Matériaux de construction





Source : Auteur

III. 4.5 QUALITE DES FINITIONS:

La qualité des finitions constitue une tache noire dans les bâtiments LSP, malgré qu'il s'agisse d'un procédé standard « enduisage en mortier du ciment + peinture vinylique), il se trouve que la main d'œuvre Algérienne trouve toutes les difficultés du monde à le maitriser. On assiste à des surfaces mal finies et qui se dégradent rapidement. Le problème devient plus grave en cas de présence des formes arrondies ou de petits éléments architecturaux. Pour se persuader du degré de la défaillance de la main d'œuvre Algérienne en matière des finitions,

il suffit de faire une petite comparaison des immeubles réalisés par les sociétés nationales et ceux réalisés par les sociétés étrangères.

III. 4.6 MATERIALSATION DES ENTREES

D'une manière générale les architectes considèrent l'entrée d'un bâtiment comme l'un des éléments architecturaux les plus importants qui nécessitent un traitement particulier. Ce principe semble ne pas être une règle pour les architectes chargés de la maitrise d'œuvre des logements LSP. Dans la majorité des bâtiments les entrées sont des simples troues qui ont un rôle purement fonctionnel.

Photos 36 et 37: Matérialisation des entrées





Source: Auteur

Dans ces deux cas, on remarque que l'architecte concepteur n'a fait aucun effort pour le traitement de l'entrée de l'immeuble, le résultat est une pauvreté architecturale frappante non seulement pour les spécialistes mais aussi pour les profanes.

III. 4.7 SOLIDITE DE LA STRUCTURE

La solidité et la stabilité de la structure des bâtiments réalisés dans le cadre de la formule LSP peuvent être considérées comme un point positif dans le processus de réalisation des logements LSP. Chaque projet doit être l'objet d'une étude de génie civil établie par un ingénieur en génie civil agréé, un contrôle technique assuré conjointement par le CTC et le bureau d'études durant la réalisation du projet.

III. 5 QUALITE D'USAGE:

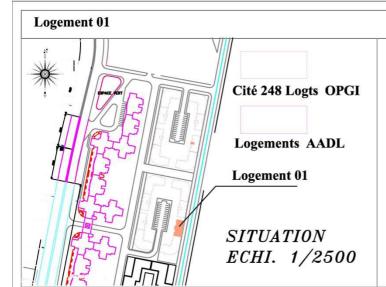
III. 5.1 ARRIBUTS AU LOGEMENT:

On a vu au début de ce chapitre que la qualité de l'habitat ou la qualité résidentielle comporte plusieurs dimensions et après avoir analysé la qualité urbaine avec sa composante spatiale et sociale et la qualité architecturale des bâtiments, il nous reste à étudier la qualité de l'espace domestique en mettant en relief les attributs aux logements et le confort physiologique et psychologique qui les caractérisent. Pour le faire nous avons opté pour un échantillon de 12 logements répartis sur toute la zone d'étude. Du point de vue représentativité, l'échantillon choisi représente 412 logements pour la raison de la typification des plans. Ce qui représente en termes de pourcentage 25 % du nombre totale des logements que comporte la zone d'étude.

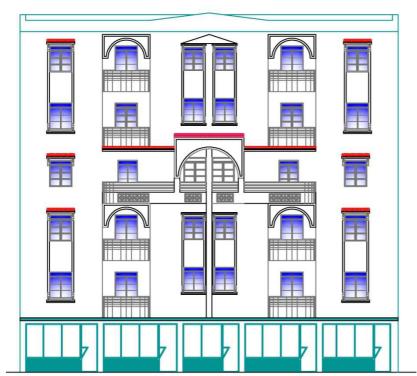
L'étude du logement comme le dernier maillon dans le complexe « habitat » et déterminant pour saisir la réalité du logement LSP du fait que l'espace domestique est la composante essentielle de l'habitat. Pour le faire on a jugé intéressant de recueillir le maximum d'informations concernant les caractéristiques physiques et spatiales de ce logement. Certaines informations sont recueillies auprès des différents acteurs (administration, promoteurs, BET...). Certaines sont le résultat d'une enquête sur terrain et enfin l'étude détaillée des plans architecturaux des logements.

On vise l'analyse des paramètres suivants:

- Normes surfaciques.
- L'agencement intérieur des espaces.
- La forme géométrique des différents espaces
- L'adaptabilité et la flexibilité des espaces.
- La qualité des surfaces (finitions).
- Qualité des matériaux de construction
- La qualité des travaux de corps d'état secondaires (CES).
- L espaces annexes.
- Confort physiologique
- Confort psychologique

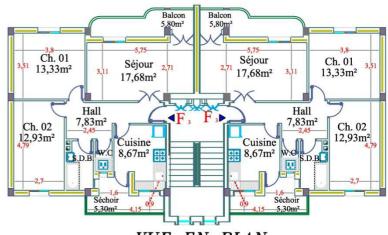






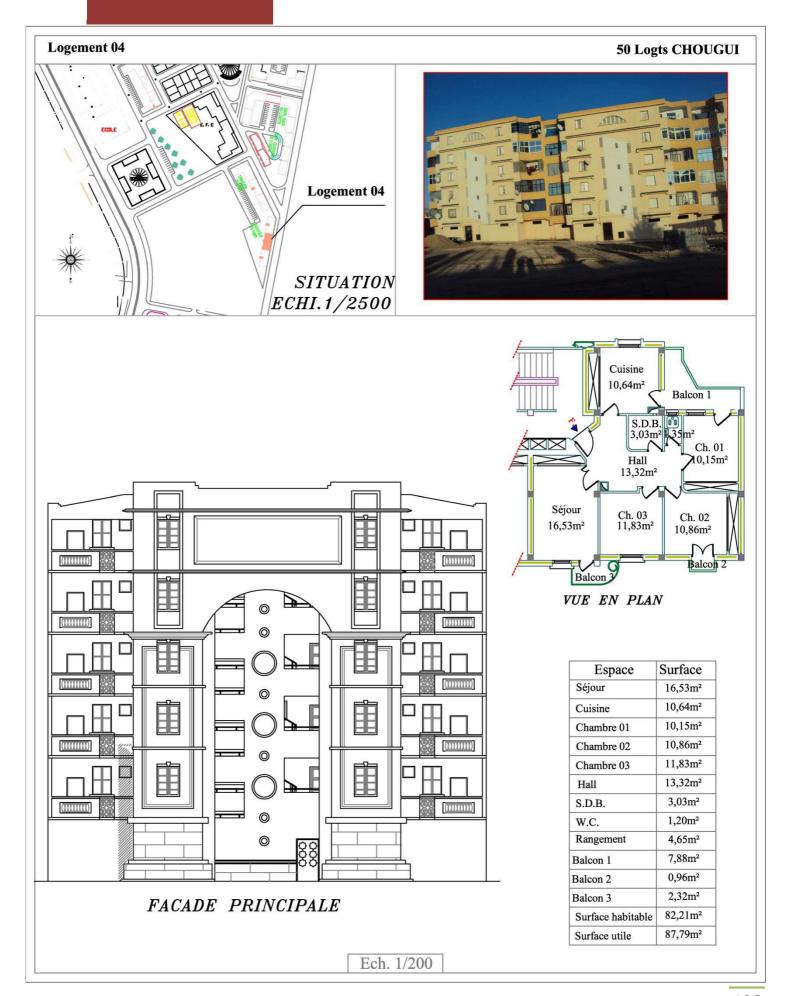
Espace	Surface
Séjour	17,68m ²
Cuisine	8,67m ²
Chambre 01	13,33m²
Chambre 02	12,93m ²
Hall	7,83m²
S.D.B.	3,61m ²
W.C.	1,48m ²
Rangement	1
Loggia	5,80m ²
Séchoir	5,30m ²
Balcon	1
Surface habitable	65,53m ²
Surface utile	71,08m ²

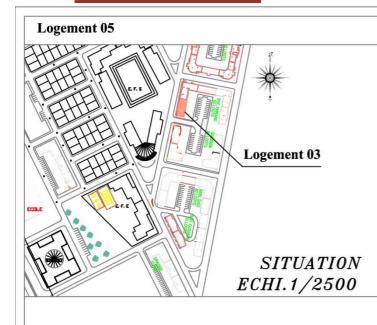
FACADE PRINCIPALE



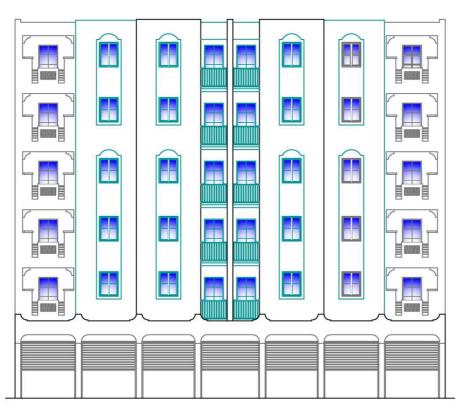
VUE EN PLAN

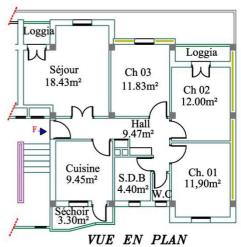








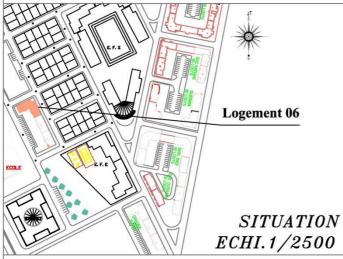




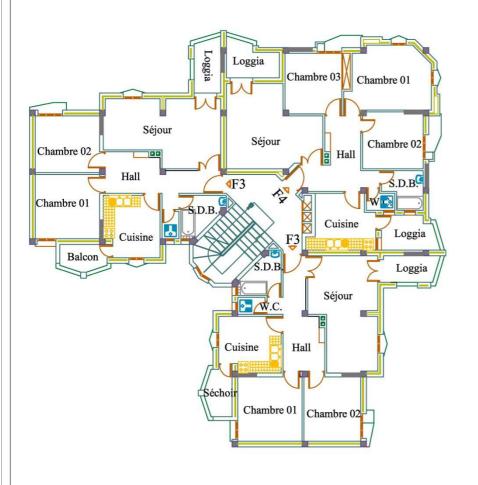
Espace	Surface
Séjour	18,43m ²
Cuisine	9,45m ²
Chambre 01	11,90m ²
Chambre 02	12,00m ²
Chambre 03	11,83m²
Hall	9,47m²
S.D.B.	4,40m²
W.C.	1,30m ²
Rangement	1
Loggia	2,32m²
Séchoir	3,30m ²
Balcon	1
Surface habitable	78,78m ²
Surface utile	81,59m²

FACADE PRINCIPALE

LogementS 06 & 07 220 Logts AWGRFU





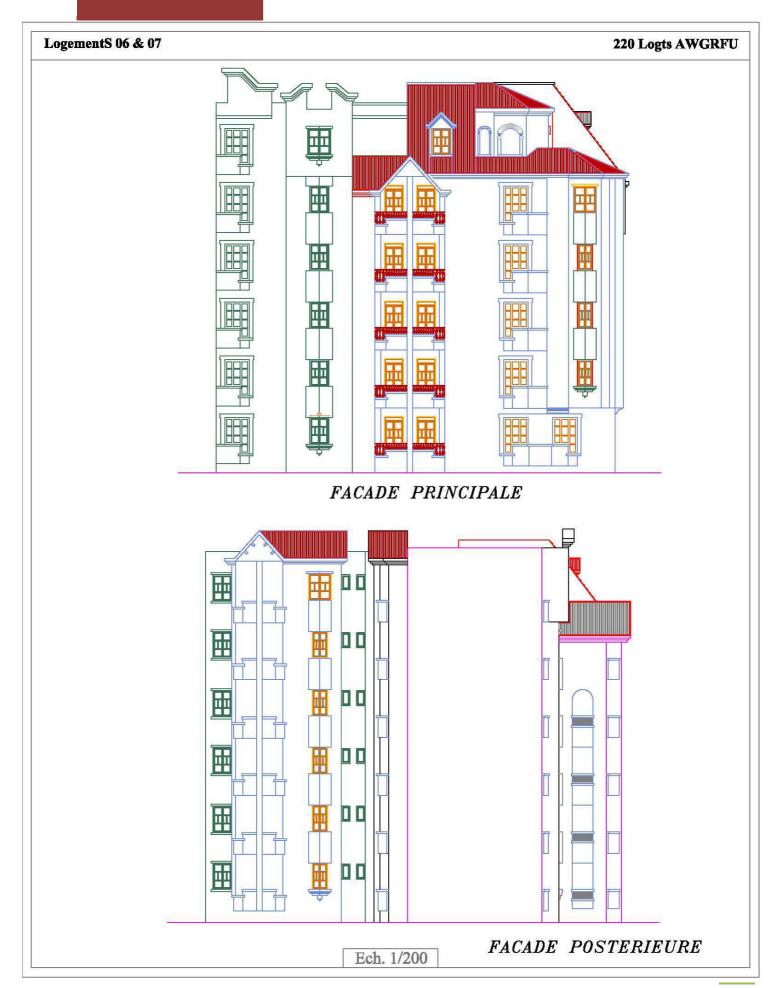


	F3	F4
Espace	Surface	Surface
Séjour	19,48m²	18,85m ²
Cuisine	9,40m²	9,35m ²
Chambre 01	11,56m²	13,95m ²
Chambre 02	10,38m²	10,02m ²
Chambre 03	1	10,41m ²
Hall	9,74m²	9,48m²
S.D.B.	4,07m²	3,82m²
W.C.	1,30m²	1,50m²
Rangement	1	0,85m²
Loggia	3,93m ²	4,70m²
Séchoir	3,24m²	4,95m²
Balcon	1	1
Surface habitable	65,93m ²	78,23m ²
Surface utile	69,52m ²	83,06m ²

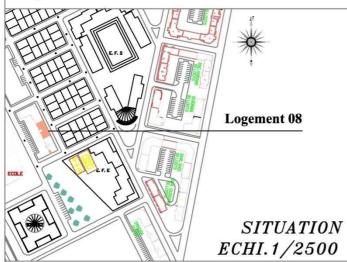
Logt 6

Logt 7

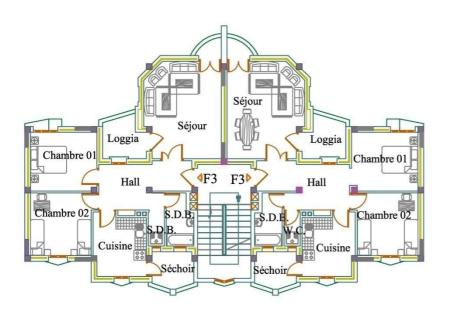
VUE EN PLAN



LogementS 08 220 Logts AWGRFU







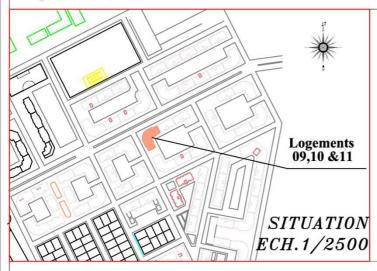
VUE EN PLAN

Espace	Surface
Séjour	19,72m ²
Cuisine	9,02m²
Chambre 01	10,76m ²
Chambre 02	11,04m²
Chambre 03	1
Hall	10,36m ²
S.D.B.	3,64m ²
W.C.	1,53m²
Rangement	1
Loggia	4,51m²
Séchoir	3,88m²
Balcon	/
Surface habitable	66,07m ²
Surface utile	70,27m ²

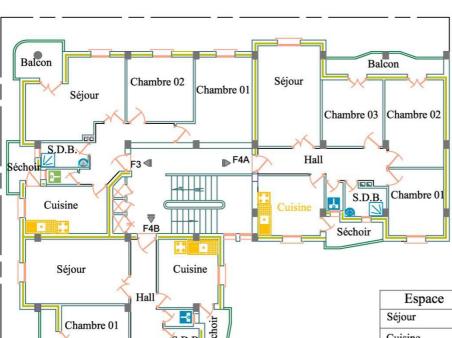


LogementS 09, 10 & 11

60 Logts SNC ASSIRA







Logt 9 Logt 10 Logt 11 F3 F4 A F4 B

	ГЭ	Г4 A	F4 D
Espace	Surface	Surface	Surface
Séjour	18,12m ²	17,49m²	18,48m²
Cuisine	10,75m ²	10,74m ²	11,05m ²
Chambre 01	13,75m ²	10,15m ²	10,66m ²
Chambre 02	11,90m²	13,94m²	13,23m ²
Chambre 03	/	11,12m ²	10,15m ²
Hall	7,25m ²	10,51m ²	10,87m ²
S.D.B.	3,24m²	3,42m²	3,44m²
W.C.	1,32m²	1,35m ²	1,35m²
Rangement	1	1	/
Loggia	1	1	a./
Séchoir	3,35m ²	3,85m²	3,85m ²
Balcon	4,64m²	4,92m²	4,92m²
Surface habitable	66,33m²	78,72m²	79,23m ²
Surface utile	70,33m²	83,11m ²	83,62m ²

VUE EN PLAN

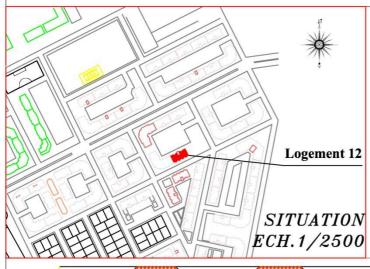
Chambre 02

Chambre 03

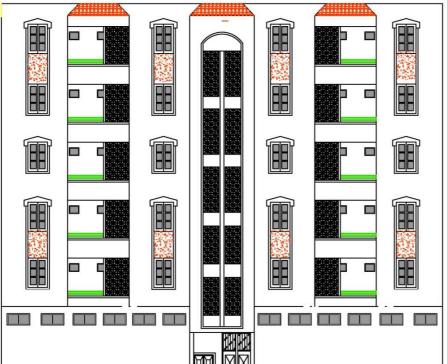
Balcon



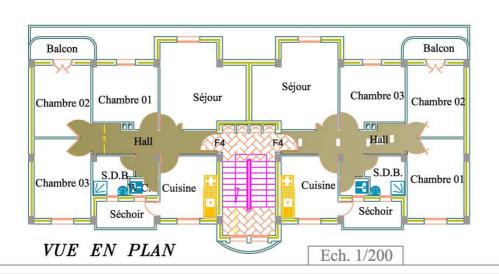
Logement 12 60 Logts SNC ASSIRA







FACADE PRINCIPALE



Espace	Surface
Séjour	18,37m ²
Cuisine	9,94m²
Chambre 01	12,37m ²
Chambre 02	11,17m ²
Chambre 03	10,86m ²
Hall	9,80m²
S.D.B.	4,17m²
W.C.	1,35m²
Rangement	/
Loggia	1
Séchoir	4,45m²
Balcon	3,66m ²
Surface habitable	78,03m ²
Surface utile	82,09m ²

III. 5.1.1 NORMES SURFACIQUES:

En l'absence des normes surfaciques pour le logement social participatif, la surface habitable de référence était celle du logement social qui prévoit $65m^2$ pour le F3 et $78m^2$ pour le F4 avec une tolérance de ± 2 %. A partir du mois d'octobre 2007 le cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements sociaux publié par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme fixe la surface moyenne d'un logement de type F3 à $67m^2$ avec une tolérance de $\pm 3\%$.

Il est à noter que la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, gaines, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, autres volumes vitrés, locaux communs, et autres dépendances du logement. La surface utile égale à la surface habitable augmentée de la moitie de la surface totale des balcons, loggias et séchoirs.

Par manque des normes nationales concernant le seuil minimum de la surface habitable par personne nous avons fait référence aux normes françaises qui prévoient que la surface habitable et le volume d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant, prévu lors de l'établissement d'un programme de construction pour les quatre premiers habitants, et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au delà du quatrième. 12

Ce qui veut dire que pour un TOL de 6, la surface du logement doit être de 76 m², ce qui est nettement plus élevé par rapport aux normes surfaciques pratiquées dans notre pays.

Avant d'entamer l'analyse des données surfaciques des logements, nous avons jugé la nécessité de se référer aux normes surfaciques prévues par le cahier des charges type établi par les DLEP pour le logement promotionnel aidé (LPA) qui vient remplacer le LSP :

<u>Tableau 24</u>: Surface des logements de type F3 et F4 (LPA)

Type	Désignation		Surface	
de logement		minimal	maximal	moyenne
F3	Surface habitable	65,50	74,50	70,00
	Surface utile	69,70	79,50	74,60
F4	Surface habitable	78,50	88,50	83,50
	Surface utile	78,50	88,50	83,50

 $Source: Cahier\ des\ charges\ (LPA)\ type: DLEP\ de\ Mascara$

Les données surfaciques des logements LSP constituant notre échantillon d'étude montre que la surface du logement F3 tourne autour de 65 m² et celle du F4 varie entre 75 et 82 m². Ce qui explique que du point de vue surface, les logements LSP avaient comme références les logements sociaux locatifs. Si on compare ces mêmes données surfaciques avec celles du logement LPA, on trouve qu'elles sont nettement inferieures.

On trouve ici les tableaux récapitulatifs des surfaces des logements constituant notre échantillon d'étude.

Tableau 25: Surface des logements de type F3

N°	Type du Logement	Surface habitable	Surface Utile
Logt 01	F3	65,53	71,08
Logt 02	F3	64,07	66,53
Logt 06	F3	65,93	69,52
Logt 08	F3	66,07	70,27
Logt 09	F3	66,33	70,33
M	oyenne	65,60	69,54

Source: Auteur

Tableau 26: Surface des logements de type F4

N°	Type du Logement	Surface habitable	Surface Utile
Logt 03	F4	75,73	80,41
Logt 04	F4	82,21	87,79
Logt 05	F4	78,78	81,59
Logt 07	F4	78,24	83,07
Logt 10	F4	78,72	83,11
Logt 11	F4	79,23	83,62
Logt 12	F4	78,03	82,09
Lan	noyenne	78,71	83,09

Source: Auteur

Comparativement aux surfaces de références qui sont celles du logement social locatif on constate que la surface habitable est respectée d'une manière globale pour la grande partie des logements constituant l'échantillon d'étude. Tandis que pour certains espaces, on constate que les surfaces ne répondent pas généralement aux normes surfaciques de référence.

- Pour l'espace de séjour, on remarque que la surface se situe entre 16.53 et 19.72m² avec une surface moyenne de 18,35m² qui se situe dans la fourchette entre 18,00 et 20.00m².
- Pour l'espace Cuisine, on remarque que la surface se situe entre 08.67 et 11.05m² avec une surface moyenne de 09,99m², qui répond aux normes qui exigent une surface de 10,00m².
- Pour les chambres à coucher, on remarque que la surface se situe entre 10.00 et 13.94m² avec une surface moyenne de 10,65m² qui se situe au dessous de la fourchette de 12,00 à 14,00 m². on remarque que 42 % des chambres ont une surface qui varie entre 10,00 et 11,00m².
 - Concernant la surface des chambres à coucher, si les normes exigent une surface variant entre 12,00 et 14,00 m², la pratique et l'usage montre qu'au moins la chambre principale doit avoir une surface de 14,00 m² pour rendre l'usage de cet espace plus confortable.
- Pour l'espace de circulation, on remarque que la surface se situe entre 07.25 et 13.32 m² avec une surface moyenne de 09,59 m², ce qui répond aux normes qui prévoient une fourchette entre 07,00 et 10,00 m².

Dans certains cas, on a constaté que le rapport entre la surface habitable et la surface utile est important. Cela est justifié par un manque de rationalité dans la conception architecturale qui a comme but d'augmenter la surface habitable et de réduire l'espace inhabitable.

Satisfaits
Plus ou moins
Insatisfaits

Figure 14 : Taux de satisfaction des bénéficiaires quant aux surfaces des logements.

Source: Auteur

Malgré le respect des normes surfaciques pour la majorité des logements par rapport à celles du logement social, on a constaté que la grande partie des bénéficiaires enquêtés a exprimé

son insatisfaction quand à la surface habitable des logements. Certains d'entre eux considèrent que les normes surfaciques appliquées ne répondent pas à notre mode de vie qui demande des surfaces plus grandes.

III. 5.2 QUALITE DE L'AGENCEMENT INTERIEUR:

Quoique la surface du logement soit déterminante dans l'appréciation de la qualité du logement, l'aménagement intérieur est aussi important, car parfois on a assisté à des logements d'une surface plus ou moins acceptable, mais la disposition des espaces et les relations spatiales entre eux rendent leur usage inconfortable. Dans la majorité des logements étudiés, on a constaté que l'espace distributeur présente une forme géométrique mal définie avec la présence des coins qui font de lui un espace ambigu et qui ne lui donne pas la clarté nécessaire pour un bon fonctionnement, à tel point qu'on a l'impression qu'il s'agit d'un espace résiduel que d'un espace articulateur et organisationnel du logement.

On peut dire que l'espace intérieur du logement n'était pas l'objet d'une recherche minutieuse de la part des architectes qui voient que leur rôle est de répondre à un programme surfacique préétablis et précis que de penser profondément à l'espace habitable qui va sensiblement influencer son usage et conditionner la vie des habitants pour une longue durée.

Concernant la disposition des différents espaces, on a remarqué que d'une manière générale le séjour et la cuisine sont prés de l'entrée, alors que les chambres sont plus intimes. Il semble que sur ce point, les architectes et les bénéficiaires sont parfaitement d'accord. L'insatisfaction touche à l'espace de distribution qui se présente, dans la majorité des cas, sous forme de couloir long et étroit et parfois d'une forme irrégulière.

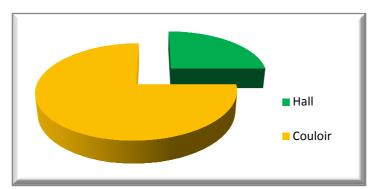


Figure 15: Espace de circulation entre le Hall et le couloir:

Source: Auteur

Espa	Espace de circulation Surface & Forme géométrique			
Logement 01	7,83m ²			
Logement 02	7,47m ²			
Logement 03	9,05m²			
Logement 04	Hall 13,32m ²			
Logement 05	Hall 9.47m²			
Logement 06	Hall 9.47m ² Ech.	1/200		

Espa	ce de circulation Surface &	Forme géométrique
Logement 07	Hall 9,48m²	
Logement 08	Hall 10,36m ²	
Logement 09	7,25m²	
Logement 10	10,51m²	
Logement 11	10,87m ²	
Logement 12	9,80m ²	1/200
	Ech.	1/200

Séjour	L'espace aménagé	Forme & dimensions	Espace statique / dynamique
Logement 01	Balcon 5,80m²	5,68 2,71 Séjour 17,68m ²	
Logement 02		Séjour 19,34m² 4,65	
Logement 03	Séjour	3,83 Séjour 17,76m ²	
Logement 04		3,4 Séjour 16,53m ²	
Logement 05		Séjour 4,8 2,918,43m ² 4,5	W N
Logement 06	Séjour R	2,7 6,2 3,7 Séjour 19.48m ² Ech. 1/200	

Séjour	L'espace aménagé	Forme & dimensions	Espace statique / dynamique
Logement 07	Loggia	Séjour 5,118,85m ²	
Logement 08	Séjour Loggia	4.08 Séjour 5,13 19,72m ² 3,65	
Logement 09	Balcon	Séjour ^{5,25} 18,12m ²	
Logement 10		3,3 Séjour 5,317,49m ²	
Logement 11	Séjour	5,45 3,4 Séjour 18,48m ²	× ×
Logement 12	Séjour	4.6 Séjour 2.85 18,37m ² 4.55 Ech. 1/200	

Cuisino	e L'espace aménagé	Forme & dimensions	Espace statique / dynamique
Logement 01	Séchoir 4,15 0,9 5,30m ¹	Cuisine 25 8,67m ²	
Logement 02	Séchoir	0,85 Cuisine 10,08m ²	
Logement 03	Cuisine	2,53 Cuisine 10,87m ²	
Logement 04	Balcon 1	Cuisine 10,64m ² 3,5	
Logement 05	Séchoir 3.30m ²	3.15 Cuisine 9.45m ²	
Logement 06	Balcon	33 Cuisine 9,40m ² Ech. 1/200	

Cuisine	L'espace aménagé	Forme & dimensions	Espace statique / dynamique
Logement 07	Cuisine Loggia	2.6 3.2 Cuisine 9,35m ²	
Logement 08	Sectionin	Cuisine 3,1 9,02m ²	
Logement 09	Séchoir	Cuisine 2,5 10,75m ²	
Logement 10	Cuisine	3,5 3,15 Cuisine 10,74m ²	
Logement 11	Cuisine	3,15 Cuisine 11,05m ²	
Logement 12	Cuisine	Cuisine 3,309,94m ² 3 Ech. 1/200	

Char	mbre Principale : L'espace aménagé	Forme & dimensions	Espace statique / dynamique
Logement 01		Ch. 01 13,33m ² 3,51	
Logement 02		3,96 Ch. 02 11,48m ² 3,1	
Logement 03		3,96 Ch.03 11,48m ² 3,1	
Logement 04		Ch. 03 11,83m ²	
Logement 05	Loggia	Ch 02 3.9 12.00m ² 3.9	<u></u>
Logement 06		Ch 01 11,56m ² 3,4 Ech. 1/200	

Char	nbre Principale : L'espace aménagé	Forme & dimensions	Espace statique / dynamique
Logement 07		Ch 01 3,43 313,95m ²	
Logement 08		Ch 02 11,04m ² ^{3,3}	
Logement 09		Ch 01 13,75m ²⁵	
Logement 10	Balcon	3.1 Ch. 02 13,94m ² / ₆	>
Logement 11	Balcon	3,1 Ch 02 13,23m ² 2,8	
Logement 12		Ch 01 42 12,37m ² Ech. 1/200	

III. 5.1.3 FORME GEOMETRIQUE DES ESPACES:

L'insatisfaction des bénéficiaires ne concerne pas uniquement la surface de l'appartement ou la disposition générale des espaces, elle touche aussi à la forme géométrique de certains espaces qui rend leur usage inconfortable. Pour analyser profondément le problème dû à la forme des espaces du logement, on a limité notre étude aux quatre principaux espaces: le séjour, la cuisine, la chambre principale et l'espace de circulation. L'étude détaillée des plans nous a montré ce qui suit :

- Pour l'espace du séjour, il est facile de remarquer que dans la majorité des cas, cet espace présente des formes géométriques irrégulières avec la présence des coins difficile à exploiter.
- Pour l'espace cuisine qui nécessite un aménagement spécifique, on constate que l'espace proposé ne répond pas, dans la majorité des cas, aux exigences spatiales et fonctionnelles nécessaires pour l'usage optimal de cet important composant spatial du logement.
- Pour l'étude spatiale des chambres à coucher on a limité notre analyse à la plus grande chambre, qu'on a considérée comme chambre principale en essayant de la faire meubler avec le strict minimum du meuble. Si on jette un coup d'œil sur les plans des chambres aménagées, on remarque facilement que l'espace proposé par les architectes ne permet pas un usage confortable.
- L'espace de circulation a été étudié dans la qualité de l'agencement intérieur.

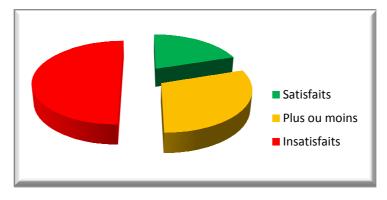
III. 5.1.4 QUALITE DES SURFACES (FINITIONS):

La qualité des travaux des finitions est un facteur déterminant dans la qualité du logement. C'est la première impression qui frappe le bénéficiaire qui met le pied pour la première fois dans son nouveau logement.

D'après le constat sur terrain et les entretiens avec les bénéficiaires, on peut dire que la situation en matière des finitions est catastrophique, aucun respect des prescriptions techniques et les règles de l'art appliqués dans le domaine du bâtiment. Cette situation a poussé une partie importante des bénéficiaires à entreprendre certains travaux (refaire les revêtements en carrelage et en faïence, les enduits et la peinture). Certains bénéficiaires qui n'ont pas entrepris les travaux de finitions par manque de financement, ou parce qu'ils n'avaient pas du temps pour les faire avant l'occupation de leurs logements, envisagent de les

entreprendre dans le futur. Cette situation a poussé certains bénéficiaires à dire qu'ils ont acheté des « carcasses » et non pas des logements (presque tous les travaux de finitions sont à refaire).

Figure 16 : Taux de satisfaction concernant la qualité des surfaces (finitions)



Source: Auteur

On remarque que la moitie des bénéficiaires est insatisfaite de la qualité des finitions et la qualité des surfaces à l'intérieur des logements (carrelage, faïence, les enduit du ciment et du plâtre, peinture...).

Photos 38 & 39 : Qualité des surfaces (finitions)





Source: Auteur

III. 5.1.5 QUALITES DES MATERIAUX

Les matériaux de construction sont aussi un facteur déterminant dans la qualité du logement, surtout les matériaux des finitions dont le marché est caractérisé par une grande variété, ce qui permet aux bénéficiaires de rêver et de se faire une image de leurs futurs logements, avant être choqué par la suite en découvrant que les matériaux utilisés dans leurs logements ne sont pas de bonne qualité. Pour les promoteurs, le recours aux matériaux de qualité moyenne ou

même inférieure est justifié par le fait que le prix de cession du logement est administré et plafonné. Donc pour eux, c'est un logement social, où il n'est pas question de parler d'un grand standing.

III. 5.1.6 QUALITES DES C E S

Pour les travaux de corps d'état secondaires (menuiserie, plomberie sanitaire, électricité et la peinture...), la situation et catastrophique :

- Pour la menuiserie en bois, et en plus de la mauvaise qualité du bois (bois blanc ou bois rouge du dernier choix) on a constaté que les éléments en bois présentent beaucoup de malfaçons (présence des joints qui atteignent parfois un centimètre de large, mauvaise qualité de la serrurerie utilisée et des surfaces mal poncée).
- Pour la plomberie sanitaire: on a constaté que les travaux de la plomberie sanitaire ne répondent pas aux règles techniques et esthétiques en plus de la mauvaise qualité des installations (robinetterie, siège WC, lavabo, baignoire ou receveur douche). Presque tous les bénéficiaires ont refait, en partie ou en totalité, les travaux de la plomberie sanitaire.
- Pour le lot électricité, et dans la majorité des cas, l'appareillage (interrupteur, prise du courant, douille, applique ...) est de mauvaise qualité ce qui a poussé les bénéficiaires à les faire remplacer par d'autres de qualité supérieure.

Photos 40 & 41: Qualité des corps d'état secondaires (CES)





Source: Auteur

III. 5.7 LES ESPACES ANNEXES:

On entend ici par espaces annexes les espaces non habitables mais indispensables pour la vie du ménage tels que séchoir, loggia ou balcon et les espaces de rangement On a constaté ce qui suit :

- Pour le séchoir, il est présent presque dans tous les logements objet de notre étude, le problème concerne la surface et la forme géométrique qui ne permet pas dans certains cas de recevoir une machine à laver et d'étendre le linge. Un autre problème relatif au séchoir se résume dans le fait qu'il est exposé à la vue extérieure et de ce fait il n'assure pas l'intimité nécessaire à cet espace féminin par excellence.
- Pour les balcons et loggias sont généralement prévus en extension des séjours. On a constaté que cet espace est plus apprécié et bien exploité lorsqu'il se présente sous forme d'une loggia que sous forme d'un balcon ouvert.
- Pour les espaces de rangement, et malgré qu'ils soient indispensables pour la vie domestique, ils sont inexistants dans les deux tiers (2/3) des logements constituant notre échantillon d'étude.

III. 5.8 FLEXIBILITE & ADAPTABILITE:

Une bonne conception du logement est celle qui offre la possibilité d'une utilisation optimale de l'espace et prévoit son adaptabilité pour plusieurs usages. Dans notre cas cet objectif est loin d'être atteint du fait de la rigidité de la conception architecturale par manque de travail minutieux de la part des architectes concepteurs de ces logements. Tout le monde parle des transformations physiques de l'espace habitable, mais les architectes sont les plus concernés par ce phénomène et doivent êtres les plus attentifs et doivent êtres à l'écoute des aspirations des utilisateurs de l'espace. Dans notre cas, on a pris en compte uniquement les transformations qui touchent aux espaces annexes (séchoir, loggia et balcon) généralement annexés aux espaces habitables dans le but d'augmenter la surface. L'idéal pour l'architecte concepteur des logements sera de prévoir ce type de transformation de telle sorte que l'éventuelle transformation ne portera pas atteinte à l'aspect esthétique de la façade.

III. 5.2. CONFORT PHYSIOLOGIQUE:

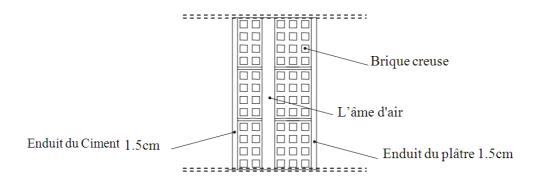
III. 5.2.1 PERFORMANCES THERMIQUES:

Les performances thermiques de l'espace bâti influent sensiblement sur le bien être de ses occupants. Un espace bien conçu, c'est celui qui offre un bon confort thermique

indépendamment des conditions climatiques qui règnent à l'extérieur. C'est pourquoi les performances thermiques d'un bâtiment doivent être conçues et calculées en fonction des conditions climatiques de la région dans laquelle se situe le bâtiment. Partant des données climatiques de la ville de Sétif caractérisées par un climat continental sec et très chaud en été et humide et très froid en hiver, on peut dire que la composante standard de l'enveloppe des constructions (murs extérieurs et planchers) telle qu'elle est réalisée actuellement ne répond pas aux exigences d'une bonne performance thermique et cela pour les raisons suivantes :

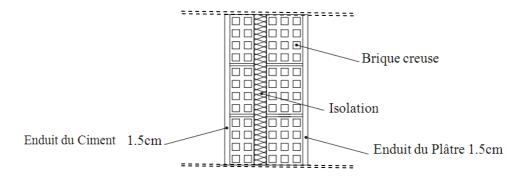
• La composition des murs extérieurs : constitués de l'extérieur à l'intérieur d'une cloison en brique creuse de 15 cm, une âme d'aire de 05 cm et une paroi en brique creuse de 10 cm ne suffit pas pour avoir une bonne isolation thermique.

Figure 17: Mur standard (sans isolation): K = 1,06 (Kcal/h.m².°c)



Source: Auteur

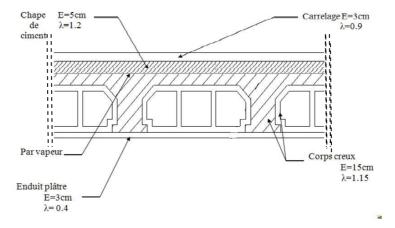
Figure 18: Mur standard (avec isolation): K = 0.44 (Kcal/h.m².°c)



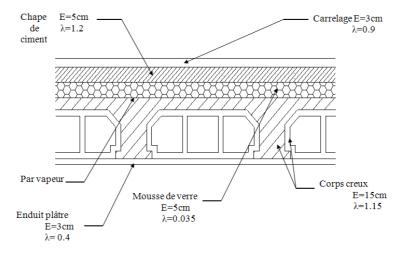
Source : Auteur

La composition de la dalle standard en corps creux de 20 cm d'épaisseur (16+4) pour tous les planchers constitue une solution inadéquate du fait que le premier plancher sépare deux espaces différents (l'un est destiné à l'habitat et l'autre à l'activité commerciale), alors que le dernier plancher, formant le plancher terrasse, sépare l'espace habitable du dernier étage et l'espace extérieur. L'enquête sur terrain et les entretiens avec les bénéficiaires nous ont montré que les habitants du dernier étage souffre de la chaleur en été et du froid en hiver et les habitants du premier étage trouve la difficulté de faire chauffer leurs appartements à cause des déperditions produises au niveau du plancher séparant le logement de l'espace à usage commercial. Les deux planchers doivent avoir une composition spécifique qui fait appel à l'utilisation d'un isolant pour améliorer les performances thermiques.

Figure 19: Détail plancher en corps creux 16+4 (sans isolant) sur locaux commerciaux K = 2,12 (Kcal/h.m².°C)

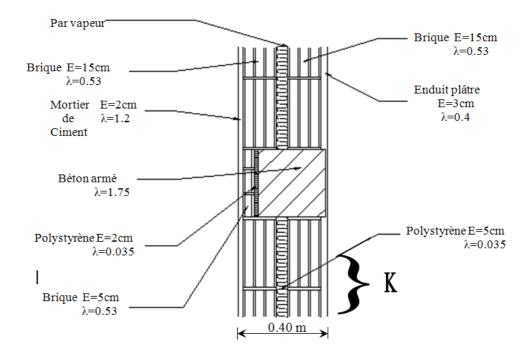


<u>Figure 20</u>: Détail plancher en corps creux 16+4 (avec isolant) sur locaux commerciaux $K = 0.57 \ (Kcal/h.m^2.^{\circ}C)$



 La présence des ponts thermiques aux niveaux des éléments de structure en béton armé (poteaux et poutres) engendre une déperdition thermique de 20 % de la déperdition totale du logement.

Figure 21: Correction des ponts thermiques



Dans la majorité des cas, la menuiserie en bois est d'une mauvaise qualité: les fenêtres, les portes et portes fenêtres présentent des joints d'une largeur inadmissible qui constituent un facteur de déperdition thermique important pour les logements.
 Il est à noter que la bonne orientation des différents espaces du logement n'était pas une priorité dans l'élaboration des études car la disposition des bâtiments sur le plan de masse a répondu beaucoup plus aux critères de la composition urbaine et du tracé

III. 5.3 CONFORT PSYCHOLOGIQUE:

qu'aux exigences thermiques des différents espaces.

III. 5.3.1 LUMINOSITE:

L'éclairage naturel est un élément essentiel du bien être humain. Certains architectes le considèrent comme un matériau de construction qu'il faut utiliser minutieusement pour concevoir un espace agréable à vivre. Le problème qui se pose dans les logements collectifs comme dans notre cas, et de faire éclairer l'espace central (couloir ou hall). Dans la majorité

des cas, cet important espace se trouve éclairé indirectement à travers d'autres espaces comme le séjour, la cuisine et même à travers la salle de bain et les toilettes. C'est rare de trouver des logements où l'espace central est bien éclairé. On peut dire que la première impression concernant le confort psychologique d'un logement commence par cet espace.

III. 5.3.2 CHOIX DE COULEURS:

Il y a une relation étroite entre le degré de la luminosité des espaces et le choix des couleurs. Plus on a moins de la lumière plus on est obligé d'opter pour des couleurs claires. Ce que nous avons constaté dans notre analyse est que l'espace de distribution est généralement mal éclairé, à cela s'ajoute un mauvais choix des couleurs, ce qui accentue d'avantage son obscurité qui constitue un désagrément certain pour les utilisateurs de l'espace.

III. 6 QUALITE ECONOMIQUE (RAPPORT QUALITE/PRIX)

Il peut apparaître un peu paradoxal de parler de la qualité économique du logement, mais cela devient possible lorsqu'on veut porter un jugement de la qualité d'une manière générale où le volet économique devient un critère d'évaluation. Comme tout le monde le sait, chaque projet architectural doit répondre aux quatre critères à savoir : la fonction, la solidité, l'esthétique et l'économie. Dans notre cas le facteur économique pend de l'importance dans le cadre de l'étude du rapport qualité/prix puisqu'il s'agit d'une formule de logement caractérisée par un montage financier spécifique qui ouvre la porte à l'accession à la propriété. Il s'agit donc de connaître si le rapport qualité/prix que présente le logement LSP constitue une opportunité et une source de satisfaction pour les bénéficiaires ou non. Sachant que le prix de session du logement type LSP est administré et plafonné avec une petite différence (exception pour les grandes villes), ce prix tourne autour d'un million huit cent mille dinars pour le F3 et deux million cent mille dinars pour le F4. Cela donne à peu près un prix du mettre carré théorique qui varie entre 26.000 et 27.000 DA.

Pour faire l'étude économique du logement LSP on a suivi deux pistes :

La première piste consiste à faire un calcul pour faire ressortir le prix du mettre carré réel à travers des projets réalisés dans le cadre de la formule LSP. La deuxième consiste à faire comparer le prix du mettre carré pratiqué dans le logement social locatif qui présente une qualité équivalente à celle du logement LSP.

III. 6.1 PRIX DU METTRE CARRE CALCULE:

Par manque d'informations concernant le coût du mettre carré du logement LSP chez les promoteurs privés, on a basé notre calcul sur le projet de 220 logements de l'AWGFU. L'avantage que présente cette étude est que ce projet est divisé en petits programmes, chacun est réalisé par une entreprise, ce qui permet d'avoir plusieurs propositions de prix. Sachant que le choix de ces entreprises s'est fait dans le cadre des appels d'offre, c'est-à-dire sur la base de la concurrence.

Tableau 27 : Calcul du coût du mettre carré habitable

N°	Bloc	Consistance	Surf. Habitable	Montant	Prix /m²
01	A1	17	1 211,57	26 556 083,95	21 918,74
02	A2	17	1 211,57	26 648 593,48	21 995,09
03	A3	17	1 211,57	26 548 386,37	21 912,38
04	A4	17	1 211,57	26 276 350,11	21 687,85
05	A5	14	1 001,99	22 966 136,46	22 920,52
06	A6	14	1 001,99	22 238 239,75	22 194,07
07	A7	14	1 001,99	23 445 447,99	23 398,88
08	A8	14	1 001,99	25 073 762,74	25 023,97
09	A9	14	999,92	23 404 652,51	23 406,53
10	B1	12	800,88	17 732 886,78	22 141,75
11	B2	10	667,40	16 879 616,65	25 291,60
12	В3	10	667,40	16 730 451,53	25 068,10
13	B4	10	667,40	16 724 275,08	25 058,85
14	В5	10	667,40	16 929 969,86	25 367,05
15	В6	10	667,40	17 019 331,87	25 500,95
16	В7	10	667,40	16 408 466,58	24 585,66
17	B8	10	667,40	16 297 271,52	24 419,05
ТО	TAL	220	15 326,84	357 879 923,23	23 640,65

Source: AWGRFU

- Coût moyen du mettre carré hors VRD

= 23.640,65 DA

- Coût des travaux VRD par mètre carré = 31.375.594,00 / 15.326,84 = 2.047,10 DA

Coût moyen du mettre carré y compris les VRD

= 25.687,75

Ce coût représente le prix du mettre carré habitable du logement cessé au bénéficiaire.

La question qui peut être posée : où sont l'intérêt et la marge de bénéfice du promoteur dans cette opération ?

Il est intéressant de noter que l'intérêt du promoteur public ou privé dans les programmes du logement LSP est la vente promotionnelle des locaux commerciaux. En plus de ça le promoteur privé peut réaliser des bénéfices en réalisant lui-même le projet.

III. 6.2 PRIX DU METTRE CARRE COMPARE :

Si on veut faire une comparaison du prix du mettre carré du logement LSP, elle doit se faire avec un logement d'une qualité équivalente. Nous avons vu à travers les calculs que le prix du mettre carré du logement LSP varie entre 25.000 et 27000 DA, ce qui représente le coût du mettre carré du logement social locatif durant la même période. Dans ce sens on peut dire que le logement LSP présente un rapport qualité/prix acceptable.

INTERPRETATION DES RESULTATS:

Qualité urbaine:

Localisation dans la ville:

Il est connu que d'une manière générale, la localisation par rapport aux centres urbains anciens constitue un facteur de qualité urbaine de l'habitat (plus le logement est proche de ce centre ancien plus il est apprécié par les habitants et prend une valeur supplémentaire à sa valeur réelle). Malgré que la ville de Sétif présente une configuration urbaine monocentrique et en dépit de l'éloignement de notre zone d'étude par rapport au centre urbain ancien, les habitants de notre zone d'étude ne considèrent pas la localisation de leurs logements comme un inconvénient majeur.

Insertion urbaine:

En dépit de la situation de notre zone d'étude sur la périphérie de la ville, elle est spatialement insérée dans le tissu urbain et constitue une continuité de celui-ci, c'est-à-dire, il n'ya pas de coupures dans le tissu. L'inconvénient de l'insertion est d'ordre fonctionnel, on n'assiste pas à une continuité fonctionnelle, généralement favorisé par la complémentarité des équipements et des services publics. En analysant la carte de cette partie de la ville, on constate facilement que la partie de la ville objet de notre étude constituée essentiellement par l'habitat collectif dans le cadre de la formule LSP vient être greffée sur une vaste tache d'habitat individuel

dépourvue elle aussi, des équipements et des services publics. Cet état de fait avait comme conséquence l'accentuation du caractère monofonctionnel de cette partie de la ville.

Qualité de l'aménagement urbain:

Bien que tout l'espace urbain constituant le POS n° 02 d'El hidab ait été touché par les travaux d'aménagement, on constate une absence totale des éléments urbains de qualité qui peuvent constituer des points de repères, ce qui a engendré une monotonie ennuyante du paysage urbain.

Mixité urbaine et fonctionnelle:

En dépit de la volonté des pouvoirs publics de créer de notre zone d'étude créée dans le cadre du POS 02 El Hidhab un vrai morceau de ville en concrétisant le principe de la mixité urbaine et fonctionnelle, le résultat sur le terrain est peu probant, car à l'exception des commerces de première nécessité et les équipements de l'enseignement et de la formation professionnelle, cette partie de la ville est dépourvue des équipements et des services publics nécessaire à la vie urbaine. Ce qui montre que le principe de la mixité urbaine et fonctionnelle reste un objectif très loin à réaliser.

Mobilité urbaine:

Par manque des équipements et des services publics, les habitants se trouvent très dépendants du centre et des autres parties de la ville, ce qui augmente la fréquence de la mobilité (travail, scolarisation, services et équipements publics, shoping, distraction...). Concernant la facilité d'accès aux moyens de transport en commun, on note que la majorité des quartiers d'habitat formant notre zone d'étude se situent soit sur les grands axes de circulation soit prés d'eux, ce qui permet à ces parties de la ville d'être desservis par le transport en commun. L'insatisfaction des habitants est due essentiellement à la vétusté des moyens de transport, les surcharges pendant les heures de pointes et la lenteur de déplacement pour certaines lignes (le déplacement sur la ligne 02 à partir de la cité El Hidhab vers le centre ville peut prendre plus de 40 mn). Une autre source d'insatisfaction concerne l'absence des abris bus pour la majorité des arrêts. Ce qui constitue un désagrément pour les utilisateurs des moyens du transport en commun surtout pendant les intempéries.

Il est à noter que du fait que les habitants des logements LSP sont majoritairement de la classe moyenne, presque la moitié des chefs de ménage utilise la voiture personnelle pour leurs déplacements.

Tableau 28 : Paramètres de la qualité urbaine

	Localisation(Distance/Centre)	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
Insertion urbaine	Continuité urbaine	Bonne	1	moyenne	0	faible	-1
	maillage de la trame viaire	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
	Qualité de l'Aménage Urbain	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
Mixité urbaine	équipe, et services publics	suffisant	1	plus ou moins	0	insuffisant	-1
et fonctionnelle	ambience urbaine	agréable	1	plus ou moins	0	désagréable	-1
	facilité d'accès (proximité)	facile	1	plus ou moins	0	difficile	-1
	Complémentarité	forte	1	moyenne	0	faible	-1
mobilité	facilité de la mobilité	facile	1	plus ou moins	0	difficile	-1
	fréquence de la mobilité	rarement	1	Parfois	0	quotidienne	-1
	Mixité urbaine et fonctionnelle	Insertion urbaine Continuité urbaine maillage de la trame viaire Qualité de l'Aménage Urbain Mixité urbaine et fonctionnelle facilité d'accès (proximité) Complémentarité mobilité facilité de la mobilité	Insertion urbaine Continuité urbaine maillage de la trame viaire Qualité de l'Aménage Urbain Mixité urbaine et fonctionnelle facilité d'accès (proximité) Complémentarité facile facile	Insertion urbaine Continuité urbaine maillage de la trame viaire Qualité de l'Aménage Urbain Mixité urbaine et fonctionnelle et fonctionnelle facilité d'accès (proximité) Complémentarité forte mobilité facilité de la mobilité facile facile	Insertion urbaine Continuité urbaine Bonne 1 moyenne	Insertion urbaine Continuité urbaine maillage de la trame viaire Donne Dualité de l'Aménage Urbain et fonctionnelle et fonctionnelle mobilité Continuité urbaine et fonctionnelle maillage de la trame viaire Donne Donne 1 moyenne 0 moyenne 0 moyenne 1 moyenne 0 moyenne 1 moyenne 0 moyenne 0 moyenne 1 moyenne 0 moyenne 1 moyenne 0 moyenne 0 moyenne 1 moyenne 0 moyenne 0 moyenne 1 moyenne 0 moyenne 0 facilité d'accès (proximité) facile 1 plus ou moins 0 moyenne 0 moyenne 0	Insertion urbaine Continuité urbaine maillage de la trame viaire dualité de l'Aménage Urbain et fonctionnelle et fonctionnelle mobilité Continuité urbaine et fonctionnelle mobilité Continuité urbaine et fonctionnelle mobilité Continuité urbaine et l'Aménage Urbain bonne 1 moyenne 0 mauvaise moyenne 0 mauvaise 1 plus ou moins 0 insuffisant 1 plus ou moins 0 désagréable 1 plus ou moins 0 difficile 1 moyenne 0 faible 1 plus ou moins 0 difficile 1 moyenne 0 faible 1 plus ou moins 0 difficile 1 plus ou moins 0 difficile

Source: Auteur

Qualité spatiale:

Densité:

Bien que la densité résidentielle nette calculée d'une moyenne de 180 logts à l'hectare, s'avère très élevée, on a vu que la densité vécue est considérée comme acceptable par les habitants. Cela peut être justifié par la forme urbaine basé sur le principe du cœur d'ilot et la qualité des espaces urbains, ce qui justifie la forte relation entre la bonne perception de la densité et la qualité de l'environnement urbain et l'équilibre entre l'espace bâti et non bâti.

Les espaces extérieurs:

D'une manière générale les aménagements extérieurs sont plus ou moins acceptables du point de vue conception et matériaux (espaces verts, parkings de stationnement, cheminements..). Le problème se pose pour les aires de jeux pour enfants qui constituent le grand absent dans les quartiers concernés.

<u>Tableau 29</u>: Paramètres de la qualité Spatiale

	configuration	Materialisation de l'espace	fort	1	moven	0	faible	-1
	de l'espace ext.	Hérarchésation	bonne		moyenne	0	faible	-1
1 2 1	•				·			
	Densité	Densité calculée/perçue	forte	1	moyenne	0	faible	-1
		Cheminement	fort	1	moyen	0	faible	-1
		Espaces vert	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1
Qualité	Aménagement	Espace de stationnement	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1
Spatiale	extérieur	Espace de jeux pour enfants	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1
		Propreté / coll. déchets Ména.	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
		Qualité des matérieux	bonne	1	moyenne	0	mauvaise	-1
		accès personnes handicapés	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	-1

Qualité Sociale: Source : Auteur

On a vu que la qualité de la vie sociale dans les quartiers fermés est encourageante, contrairement à celle des quartiers ouverts. Ce qui montre que la configuration spatiale influe directement sur le degré de l'encrage socio-physique des habitants dans l'espace.

<u>Tableau 30</u>: Paramètres de la qualité Sociale

		3	mixité sociale	Diversité sociale	forte	1	moyenne	0	faible	-1
			Térritorialisation	Ancrage socio-spataial	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	Qual		Convivialité	Vie communautaire	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	Socia		Sécurité	Vie sociale	forte	1	moyenne	0	faible	-1
	5551	iuic	Identité	fièreté d'appa. à un quartier	forte	1	moyenne	0	faible	-1
- 10										

Source: Auteur

Qualité Architecturale:

Ce qui est frappant le plus dans notre zone d'étude est la monotonie ennuyante qui caractérise le paysage urbain, presque la même architecture pour tous les bâtiments (rigidité typologique et grande hétérogénéité des détails architecturaux et des couleurs). On assiste à une absence totale de la dimension artistique et esthétique basée sur le jeu savant de formes et de couleurs et le bon usage des matériaux et des techniques. Un bon bâtiment est celui qui constitue une particularité dans son site tout en tenant compte de son environnement immédiat pour créer un ensemble homogène et riche.

<u>Tableau 31</u>: Paramètres de la qualité Architecturale

		Respect du gabarit (hauteurs)	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
4	Architecture du	Architecture des façades	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
	Batiment	Qualité des materiaux	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
Qualité		Choix des couleurs	bon	1	moyen	0	mauvais	-1
Archite-		Qualité des finitions	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
cturale		Solidité de la structure	bonne	1	moyenne	0	faible	-1
		Matérialisation des entrées	bonne	1	moyenne	0	faible	-1

Source: Auteur

Qualité d'usage:

La grande insatisfaction des bénéficiaires des logements LSP concerne la surface globale des logements et celle de certains espaces, la forme géométrique des espaces, la qualité des surfaces (finitions) et les travaux des corps d'état secondaires (CES).

Durant les entretiens touchant à la qualité des logements LSP, la majorité des bénéficiaires interrogés considèrent que le logement LSP leur a assuré l'essentiel et qui se résume pour eux d'avoir un toit en premier lieu et l'accès à la propriété en deuxième lieu. Certains avouent qu'ils étaient prêts à se contenter d'avoir uniquement l'enveloppe extérieure du logement et d'entreprendre les travaux de parachèvement par eux-mêmes par la suite et avec leurs propres moyens, l'essentiel c'est d'avoir un toit.

Pour Ferhat, ingénieur, bénéficiaire d'un logement au niveau du POS 02 EL HIDAHB: « Malgré l'insuffisance de la surface habitable, les malfaçons concernant les CES et la mauvaise qualité des travaux des finitions, je pense que j'ai réalisé l'essentiel en possédant un toit après cinq ans de location chez les particuliers ». Pour Ferhat « parler de la qualité du logement ne peux se faire à mon avis avant la satisfaction des besoins de la population, on ne peut pas parler de la qualité dans un pays qui vit une crise aigue en matière de logement. Après la satisfaction de la demande, on peut parler de la qualité ».

Tableau 32 : Paramètres de la qualité d'usage

	Surface des espaces	Appropriées	1	plus ou moins	0	Inappropriée	-1
	Agencement interieur	Bon	1	Moyen	0	Mauvais	-1
	Forme géomét. des espaces	Appropriée	1	plus ou moins	0	Inappropriée	1-
	Qualité des surfaces (finitions)	bonne	1	moyene	0	mauvaise	1-
Attributs au	Qualité des des matériaux	bonne	1	moyene	0	mauvaise	1-
logements	Qualité des CES	bonne	1	moyene	0	mauvaise	1-
	Espaces annexes	exist/suffi	1	exist/insuffisant	0	inéxistant	1-
	Fléxibilité/ adaptabilité	forte	1	moyenne	0	faible	1-
	Espaces de rangement	exist/suf	1	exist/insuffisant	0	inéxistant	1-
Confort	Ensoleillement	existant/suf	1	existant/insuf	0	inéxistant	1-
Physiologique	Performance thermique	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
	Etanchéité à l'eau	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
	Qualité sanitaire de l'air	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
Confort	Luminosité	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
Psychologique	Performance acoustique	bonne	1	moyenne	0	faible	1-
	Choix des couleurs	bon	1	moyen	0	mauvais	1-
	Confort Physiologique Confort	Agencement interieur Forme géomét. des espaces Qualité des surfaces (finitions) Attributs au logements Qualité des des matériaux Qualité des CES Espaces annexes Fléxibilité/ adaptabilité Espaces de rangement Confort Physiologique Performance thermique Etanchéité à l'eau Qualité sanitaire de l'air Confort Psychologique Performance acoustique	Agencement interieur Bon Forme géomét. des espaces Appropriée Qualité des surfaces (finitions) bonne Qualité des des matériaux bonne Qualité des CES bonne Espaces annexes exist/suffi Fléxibilité/ adaptabilité forte Espaces de rangement exist/suf Confort Ensoleillement existant/suf Physiologique Performance thermique bonne Etanchéité à l'eau bonne Qualité sanitaire de l'air bonne Confort Psychologique Performance acoustique bonne	Agencement interieur Bon 1 Forme géomét. des espaces Appropriée 1 Qualité des surfaces (finitions) bonne 1 Qualité des des matériaux bonne 1 Qualité des CES bonne 1 Espaces annexes exist/suffi 1 Fléxibilité/ adaptabilité forte 1 Espaces de rangement exist/suff 1 Confort Ensoleillement existant/suf 1 Physiologique Performance thermique bonne 1 Etanchéité à l'eau bonne 1 Qualité sanitaire de l'air bonne 1 Confort Luminosité bonne 1 Psychologique Performance acoustique bonne 1	Agencement interieur Bon 1 Moyen Forme géomét. des espaces Appropriée 1 plus ou moins Qualité des surfaces (finitions) bonne 1 moyene Qualité des des matériaux bonne 1 moyene Qualité des CES bonne 1 moyene Espaces annexes exist/suffi 1 exist/insuffisant Fléxibilité/ adaptabilité forte 1 moyenne Espaces de rangement exist/suf 1 exist/insuffisant Confort Ensoleillement existant/suf 1 exist/insuffisant Physiologique Performance thermique bonne 1 moyenne Etanchéité à l'eau bonne 1 moyenne Qualité sanitaire de l'air bonne 1 moyenne Confort Psychologique Performance acoustique bonne 1 moyenne	Agencement interieur Bon 1 Moyen 0 Forme géomét. des espaces Appropriée 1 plus ou moins 0 Qualité des surfaces (finitions) bonne 1 moyene 0 Qualité des des matériaux bonne 1 moyene 0 Qualité des CES bonne 1 moyene 0 Espaces annexes exist/suffi 1 exist/insuffisant 0 Fléxibilité/ adaptabilité forte 1 moyenne 0 Espaces de rangement exist/suff 1 exist/insuffisant 0 Confort Ensoleillement existant/suf 1 exist/insuffisant 0 Physiologique Performance thermique bonne 1 moyenne 0 Etanchéité à l'eau bonne 1 moyenne 0 Qualité sanitaire de l'air bonne 1 moyenne 0 Confort Luminosité bonne 1 moyenne 0 Performance acoustique bonne 1 moyenne 0	Agencement interieur Bon 1 Moyen 0 Mauvais Forme géomét. des espaces Appropriée 1 plus ou moins 0 Inappropriée Qualité des surfaces (finitions) bonne 1 moyene 0 mauvaise Qualité des des matériaux bonne 1 moyene 0 mauvaise Qualité des CES bonne 1 moyene 0 mauvaise Espaces annexes exist/suffi 1 exist/insuffisant 0 inéxistant Fléxibilité/ adaptabilité forte 1 moyenne 0 faible Espaces de rangement exist/suf 1 exist/insuffisant 0 inéxistant Confort Ensoleillement existant/suf 1 exist/insuffisant 0 inéxistant Physiologique Performance thermique bonne 1 moyenne 0 faible Etanchéité à l'eau bonne 1 moyenne 0 faible Confort Luminosité bonne 1 moyenne 0 faible Performance acoustique bonne 1 moyenne 0 faible Confort Psychologique Performance acoustique bonne 1 moyenne 0 faible

Source: Auteur

Qualité Economique:

Du fait que le prix de cession des logements LSP ne dépasse pas les 27000 DA le mettre carré qui est pratiquement le coût de réalisation du mettre carré du logement social, et vue la qualité des logements fournis qui est équivalente à celle du logement social locatif, on peut dire qu'il s'agit d'un rapport qualité/prix acceptable.

<u>Tableau 33</u>: Paramètres de la qualité économique

6	Rapport Qualité / Prix	Prix du mètre carré calculé	bon	1	moyen	0	Mauvais	-1
Qualité Econo- mique		Prix du mètre carré comparé						

Source : Auteur

Qualité de l'habitat

Bonne
Moyenne
Mauvaise

Figure 22 : Récapitulation générale des paramètres de la qualité de l'habitat

Source : Auteur

Après avoir analysé et interprété les résultats relatifs à la qualité de l'habitat dans ses différentes dimensions et pour bien appréhender les résultats obtenus, on a vu qu'il est indispensable de parler du contexte dans le quel l'opération de réalisation des logements LSP a vu le jour et cela ne peut se faire sans mettre sous la lumière les conditions et la responsabilité de chacun des acteurs intervenants dans cette opération:

1- La maitrise d'ouvrage

On dit qu'il n'y a pas de mauvais maitres d'œuvres, il n'y a pas de mauvais entrepreneurs, mais il y a de mauvais maitres d'ouvrages.

Le maitre de l'ouvrage et le maillon le plus important dans la chaine de production de logement, il occupe le poste de commandement dans le processus de la production du logement.

En Algérie les maitres d'ouvrages publics constitués par l'administration se caractérisent dans la majorité des cas par une incompétence technique et managériale. Il se trouve que les compétences et par manque de motivations, se sont convertis en fonction libérale pour les architectes et les ingénieurs ou se sont absorbés par le secteur privé en leurs proposant une rémunération en fonction de leurs compétences, ce qui est absent dans l'administration publique. Cette situation a engendré une lenteur dans le traitement des dossiers et une rigidité remarquable dans la gestion des projets. Alors que dans les pays développés les meilleures compétences sont attirées par le secteur public et elles sont bien rémunérées.

Parmi les fautes graves commises par la maitrise de l'ouvrage publique en Algérie, c'est qu'elle ne donne à la phase des études ni l'importance ni le temps nécessaire. Ce qui encourage les BET à adapter des cellules types pour des assiettes et des situations différentes ce qui influe sensiblement sur la qualité des études.

2- La maitrise d'œuvre

Dans le cadre de la réalisation des programmes LSP, le choix du maitre de l'œuvre par les promoteurs privés, n'était pas fait sur des critères professionnels, mais sur la base des relations personnelles et familiales. L'absence de la concurrence entre plusieurs maitres d'œuvres était la raison essentielle de la médiocrité de la qualité architecturale et fonctionnelle des logements. Dans une telle situation et en l'absence du contrôle de l'administration et l'absence des contrats d'études et de suivis entre le maitre d'œuvre et le promoteur, les deux parties se sont montrées défaillantes dans la majorité des cas : le promoteur en tant que client payeur exerce son pouvoir pour réduire les honoraires de bureau d'études qui réduira à son tour ses services au minimum et proportionnellement aux honoraires perçues. Tout cela va au détriment de la qualité du logement produit.

Un autre point qui relève de la responsabilité de la maitrise d'œuvre concernant la médiocrité de la qualité architecturale du logement produit aussi bien sur le volet esthétique que sur celui de la fonction est l'idée que se fait généralement l'architecte du logement ou de l'habitat en général. Dans certains cas l'architecte possède une idée réductrice de logement, il le conçoit comme un tas d'éléments fragmentés liés par une logique fonctionnelle (entités spatiales séparées l'une de l'autre et la liaison spatiale et fonctionnelle ne se fait qu'à travers un espace articulateur sous forme d'un couloir ou un hall). Alors que réellement ces éléments ne sont qu'une seule unité cohérente nettement séparée de l'extérieur (une enveloppe qui constitue la troisième peau de l'homme), mais à l'intérieur ces éléments sont poreux entre eux et présentent une certaine unité et flexibilité relationnelle.

D'une manière générale, les architectes nous poussent à croire qu'ils se sont emprisonnés dans une typologie très rigide des logements pour répondre à des cahiers des charges très strictes dans un temps très court. Parfois, on a l'impression que l'architecte ne possède pas une idée globale et claire du logement qu'il veut concevoir, il commence par concevoir les parties et les détails en laissant l'œuvre globale comme résultat. Alors que le travail d'un bon architecte est tout à fait le contraire. Dans ce sens Karl Marx voit que « ce qui, d'emblée,

distingue le plus mauvais architecte de l'abeille la plus experte, c'est qu'il a construit la cellule dans sa tête, avant de la construire dans la ruche. »

Les BET chargés des études des logements LSP sont dans la majorité des cas des cabinets d'architecture monodisciplinaires (l'absence de la pluridisciplinarité) alors que la maitrise d'œuvre est une opération très complexe qui fait appel à plusieurs intervenants (topographe, architecte, ingénieur en génie civil, ingénieur CES, métreur vérificateur...) dans la plupart des cas c'est l'architecte qui assure à lui seul toutes ces fonctions au détriment de la qualité du projet. On note que dans certains cas, la défaillance de la maitrise d'œuvre n'incombe pas de la seule responsabilité des bureaux d'études, mais elle concerne l'environnement général dans lequel ils travaillent.

3- L'outil de réalisation

• L'entreprise de réalisation

Si on examine le paysage des entreprises chargées de la réalisation du programme LSP on constate facilement que la majorité de ces entreprises sont de petites ou moyennes entreprises au stade artisanal, ne possédant pas l'encadrement technique et managérial et que dans la majorité des cas, leurs responsables n'ont pas l'esprit d'entrepreneur. Une grande partie des nouveaux entrepreneurs, voit dans l'entreprise du bâtiment le statut social élevé et l'enrichissement rapide et facile et non comme profession qui demande des compétences technique et managérial. Une partie des promoteurs privés chargés da la réalisation des logements LSP n'était pas promoteurs avant cette opération, mais des simples entrepreneurs habitués à réaliser des projets au profit du secteur public, ils étaient contrôlés par l'administration, et la maitrise d'œuvre. Dans le cadre de la réalisation des logements LSP, ils sont devenus promoteurs et entreprises de réalisation en même temps.

D'après le ministre de l'habitat, parmi les 24 000 entreprises qui activent sur le marché national de la construction, 400 entreprises seulement répondent aux normes et disposent de moyens matériels considérables.¹³

Pour la wilaya de Sétif, 1331 entreprises sont classées, dont 21 % sont titulaires d'un certificat de catégories 03 et 04

<u>Tableau 34 : Classification des entreprises de la wilaya de Sétif</u>

	Nombre d'entreprises qualifiées (Activité principale Bâtiment) Situation arrêtée au 30 06 2011									
Classification	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Total	%				
Catégorie 1	225	213	191	55	523	39,29				
Catégorie 2	156	173	227	96	528	39,67				
Catégorie 3	47	68	111	54	231	17,36				
Catégorie 4	45	23	16	08	49	3,68				
Total	473	477	545	213	1331	100 %				

Source : DLEP Sétif

NB: Les certificats de qualification et de classifications qui sont expirés à la date d'arrêt des statistiques ne sont pas comptabilisés.

Le nombre des entreprises arrêté au 31 12 2010 est de l'ordre de 1445.

A partir de la catégorie 02, la réglementation exige que 10 % de l'effectif de l'entreprise soit des cadres universitaires.

En plus des défaillances dues aux entreprises elles-mêmes, on note que l'environnement général du travail ne permet pas à ces entreprises de se développer par manque de la concurrence loyale, le manque de la main d'œuvre qualifiée par manque de politique de formation efficace, l'absence de l'assistance technique pour la maitrise de nouveaux procédés de réalisation et en fin le suivi technique qui ne se fait qu'à titre administratif (besoin des PV de chantiers) pour le payement des situations des travaux et pour l'obtention de certificat de conformité. Cette situation a engendré:

- La faiblesse de la productivité en logement par ouvrier et par entreprise.
- Le retard dans les délais de réalisation et de livraison des projets des logements.
- La non maitrise du coût du mettre carré du logement par manque de compétitivité qui donne un rapport qualité/prix juste moyen.
- Mauvaise qualité des travaux, surtout celle des finitions et des corps d'état secondaires.

• Procédés techniques de réalisation:

Concernant les procédés techniques de construction, on a remarqué que tout le programme des logements LSP est réalisé par le procédé traditionnel (éléments de structure en béton armé, remplissage en briques creuses rouges, enduisage en mortier du ciment pour les murs extérieurs et pour murs intérieurs des salles d'eaux et l'enduit du plâtre pour les murs intérieurs et les plafonds). C'est le seul procédé que maitrisent toutes les entreprises algériennes. Son inconvénient principal, c'est qu'il ne permet pas une rapidité de réalisation et une qualité des travaux. L'Algérie accuse un grand retard en matière des procédés de réalisation ce qui constitue un frein pour le développement du secteur du bâtiment qui n'a pas suivi le développement général du pays. Ce qui justifie la nécessite de faire appel à des nouveaux procédés plus performant qui permet de réaliser rapidement avec une qualité meilleure.

Les gros œuvres : Pour les gros œuvres, il faut faire recours aux procédés qui permettent :

- Une rapidité dans la réalisation pour éviter les retards des livraisons des logements
- Une facilité de mise en œuvre qui ne demande pas une main d'ouvre hautement qualifiée qui fait défaut en Algérie.
- Des solutions économiques pour une bonne maitrise des coûts des projets
- Une grande créativité pour sortir de la grande rigidité qui caractérise nos bâtiments
- La réalisation des ouvrages parasismiques.
- Des solutions thermiques.

Les seconds œuvres : pour les seconds œuvres, le secteur du bâtiment en l'Algérie accuse un retard considérable. Il est temps de faire introduire la filière sèche en bâtiment qui présente les avantages suivants :

- La rapidité d'exécution des travaux.
- La qualité des surfaces et des finitions qui représente l'un des problèmes du bâtiment en Algérie.
- Renforcement des performances thermiques et acoustiques.
- La sécurité en cas des séismes due à la légèreté des éléments utilisés.
- Elle permet l'encastrement des conduites et des câbles pour renforcer l'aspect esthétique des espaces intérieurs.

elle s'inscrit parfaitement dans la démarche HQE et celle du développement durable en général.

• Matériaux de construction:

Concernant les matériaux de construction, on est devant deux situations:

Pour les matériaux stratégiques produits en Algérie comme le ciment et l'acier (le rond à béton), la production nationale ne couvre pas la demande locale et elle est souvent complétée par l'importation. L'inadéquation entre l'offre et la demande engendre le phénomène de spéculation qui a comme conséquences l'augmentation des prix et la perturbation dans l'approvisionnement des chantiers. Ce qui influe sur les délais de réalisation des projets.

Pour les produits des finitions et des CES importés de l'étranger on remarque que les prix des produits de bonne qualité sont relativement élevés et de ce fait ils n'entrent pas dans la réalisation des programmes du logement en laissant la place aux produits nationaux ou importés mais d'une qualité inferieure.

On peut dire que concernant le volet des matériaux de construction, un grand travail reste à faire pour améliorer la production nationale quantitativement et qualitativement à travers :

- L'augmentation des investissements publics et privés dans le domaine des matériaux de constructions.
- Diversifier les techniques et les matériaux
- L'implication de l'université dans le domaine de la recherche pour améliorer les performances techniques des matériaux existants et inventer d'autres matériaux et techniques de réalisation.

CONCLUSION:

La qualité de l'habitat devient une notion très complexe et prend un caractère évolutif, car elle va de paire avec le niveau de développement économique des sociétés et cela en dépit de leurs différences culturelles et de leurs situations géographiques sous l'effet du phénomène de la globalisation. En Algérie, la notion de la qualité résidentielle commence à devenir, de plus en plus, présente dans les discours des responsables du secteur mais dans la pratique de la production de l'habitat, soit elle est absente soit mal mise en place.

Concernant notre zone d'étude, on peut dire que la dimension urbaine de la qualité résidentielle est plus ou moins appréciée par les habitants, un effort important a été fait dans ce sens (insertion urbaine, facilité de la mobilité, l'aménagement et la gestion de l'espace intermédiaire). Ce qui manque c'est la notion de la mixité urbaine et fonctionnelle et l'aspect qualitatif de l'aménagement de l'espace urbain.

La grande insatisfaction des bénéficiaires touche à la qualité architecturale qui concerne l'aspect esthétique du bâtiment, la conception de l'espace intérieur et la qualité des travaux surtout ceux des finitions et des CES. Ce sentiment d'insatisfaction chez les bénéficiaires nous a poussés à penser à la responsabilité des différents acteurs intervenants dans l'opération. Dans ce sens on peut dire que tous les acteurs sont défaillant partialement ou totalement.

Références:

¹ Jacques Trudel, la qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec, Septembre 1995, p. 15

² www.agglo-fr.ch/.../aménagement-régional-mobilité-et-environnement.

³ Sibylle Vincendon : Petit traité des villes à l'usage de ceux qui les habitent, Hachette Littératures, 2008

⁴ Hassan Fathy,

⁵ http://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/BOU5076.pdf

 $^{^6\} http://www.muleta.org/muleta2/rechercheTerme.do?critere$

⁷ www.iau-idf.fr/detail-dune-etude/tx.../la-mixite-fonctionnelle.html

 $^{^{8}\ \}underline{www.agglo-fr.ch/.../amenagement-regional-mobilite-et-environneme}..$

[.] 9 Wikipedia, encyclopédie - libre fr.wikipedia.org/wiki/Îlot_urbain

 $^{^{10}}$ Wikipedia, encyclopédie libre - libre fr.wikipedia.org/wiki/ \hat{l} lot_urbain

¹¹ Philippe Panera : avant-propos de l'édition de « Pour repenser notre urbanisme... »

¹² Code de la construction et de l'habitation : http://www.archi.fr/URCAUE-IDF/divers/contacts.php

¹³ Ministre de l'habitat, LE COURRIER D'ALGERIE 20/12/2010

CHAPITRE VI: ANALYSE D'UN EXEMPLE A L'ETRANGER

L'exemple Singapourien et la concrétisation du principe :

« Un toit au dessus de chaque tête».

"A Roof over Every Head"

I- INTODUCTION:

L'intérêt et l'admiration que je porte à l'expérience Singapourienne en matière de logement et de l'habitat en générale ne datent pas d'aujourd'hui, mais ils remontent à plus d'une décennie, lorsque j'ai découvert cette expérience à travers une émission télévisée qui a montré le succès exemplaire de ce petit pays de l'Asie sur tous les volets de l'habitat et de logement. Depuis cette date je me suis penché sur l'étude de ce modèle afin de tirer les leçons qui peuvent êtres bénéfiques pour un pays qui souffre d'une crise aigue dans le domaine de l'habitat et de logement. La chose qui m'a tiré de plus c'est le discours rassuré et confiant du premier responsable de l'institution Singapourienne chargé du secteur de l'habitat en l'occurrence le HDB (Housing Developpment Board) qui a montré sa satisfaction et sa fierté quant à la réussite de son pays en matière de l'habitat et surtout sa volonté de mettre leur expérience à la disposition des autres pays qui ont besoins. Actuellement plusieurs pays de l'Asie, de l'Afrique, de l'Amérique latine et même certains pays développés de l'Europe essaient de tirer profit de cette expérience. Certains parmi aux cherchent à copier intégralement le modèle Singapourien.

A travers l'étude de ce modèle j'essaie de faire ressortir tous les traits caractéristiques et les points forts de cette expérience en essayant de faire une sorte de comparaison avec la formule LSP en Algérie et cela sur toutes phases du processus de production du logement.

II- PRESENTATION DE SINGAPOUR:

Singapour est un petit territoire de 647,5 km2¹, (soit 1/10 la surface de la wilaya de Sétif et 4 fois et demi la surface de la commune de Sétif) peuplé de 5 millions d'habitants² avec une densité des plus élevée dans le monde qui atteint 7000 habitants /km². Singapour était sous la colonisation britannique avant d'atteindre son indépendance en 1960 et de se séparer de la Malaisie en 1965. Il occupe une situation stratégique entre la Malaisie et l'Indonésie sur la route des échanges entre l'Europe et l'Asie. Cette situation a permet à ce petit pays d'avoir une grande activité portuaire qui remonte au début de la colonie britannique en 1819. Singapour a vu son indépendance en 1960 en étant partie de la Malaisie, la séparation de cette dernière s'est faite en 1965 et qui constitue la datte du début de la merveille Singapourienne. Aujourd'hui Singapour est un pays développé (l'un des grands centres financiers internationaux) avec une croissance économique annuelle moyenne de 8% par an, un PIB/habitant de 52000\$, une espérance de vie de 82 ans et un taux d'alphabétisation de 94 %.

Carte 16: Singapour sur la carte



Source : Wikipédia l'encyclopédie libre

Le grand problème auquel Singapour se heurte aujourd'hui est la saturation de son territoire urbanisé à 100 % avec une densité de population des plus élevée au monde après Monaco.

En matière du logement, Singapour est parmi les rares pays qui ont concrétisé le principe du droit au logement en considérant ce dernier comme un pilier du développement national

Densité de population (personnes par km carré)

Singapour

7 371

6 405

5 439

4 473

3 506

2 540

61 63 65 67 69 71 73 75 77 79 81 83 85 87 89 91 93 95 97 99 01 03 05 07 09 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 00 02 04 06 08 10

Perspective Monde | Université de Sherbrooke | Source: La Banque Mondiale

Figure 23 : Evolution de la densité de la population (habitants/Km²)

Source : Site de l'université de Sherbrooke

On remarque que la densité a connu une augmentation presque trois fois entre 1961 et 2010 à cause de l'accroissance démographique et l'amélioration des conditions de vie qui ont augmenté l'espérance de vie à 82 ans.

III- POURQUOI L'EXEMPLE SINGAPOURIEN:

L'exemple Singapourien en matière de l'habitat est frappant à plus d'un titre, un pays qui souffre de la rareté du foncier à bâtir et dont le territoire est presque totalement urbanisé, ne vit pas une crise de logement. La réussite ne concerne pas uniquement le volet quantitatif, mais elle touche à la qualité des logements et de l'environnement urbain qui offrent une vie agréable et harmonieuse pour une population multiethnique.

- 7.000 habitants au kilomètre carré et pas de crise du logement
- A Singapour, 80% des familles sont propriétaires d'un logement social

- Parmi les rares pays au monde qui ont réglé le problème du logement.
- Presque 85% du parc du logement est construit par le secteur public (HDB).
- Tous les logements ont un niveau de standing acceptable et même élevé.
- Politique cohérente qui tient compte aussi bien de la qualité des logements ainsi que de la qualité de la vie à l'extérieur des logements (des quartiers et de toute la ville)
- Malgré la rareté et la cherté du foncier urbanisable et le niveau du standing proposé, le prix du mettre carré habitable reste abordable par rapport à celui des autres pays
- Un montage financier réussit qui prend en considération les revenus de la classe moyenne et à bas revenus.
- A l'origine c'est un logement social qui ouvre la porte à l'accès à la propriété.
- Le modèle de Singapour a été largement salué comme un succès et il est souvent étudié par d'autres pays qui n'ont pas encore résolu le problème de logement de leurs populations urbaines.
- C'est le résultat d'une politique volontariste, adaptée aux spécificités du pays,
 commencée dès l'abolition du statut colonial en 1960.
- En 1960, 9% des Singapouriens vivaient dans un logement social, ils sont aujourd'hui plus de 80%.
- Malgré les contraintes foncières, le prix des logements est en rapport avec les capacités contributives de la population.
- Un F3 de 65 mètres carrés peut être acheté à 53.000 euros, un F5 de 110 mètres carrés à 112.000 euros.

On atteint environ 1.000 Euros le mètre carré dans le pays le plus densément peuplé du monde après Monaco (près de 7.000 habitants au kilomètre carré). C'est la moitié du coût au mètre carré d'un logement social en Europe.

- Cette maîtrise des coûts du foncier a été rendue possible par une politique publique d'acquisition, rendue possible par une législation adaptée. Du temps de la colonie, le domaine public possédait 31% des terres. En 2002, la proportion atteint 90%.
- A Singapour, le droit au logement a été considéré dès l'abolition du statut colonial comme un des leviers du développement du pays.

Récompense de L'ONU-Habitat

La réussite exemplaire du conseil du logement et du développement dans la résolution de la crise du logement en assurant un logement abordable et de qualité pour plus 85 % de la population Singapourienne et ses engagements à partir de l'an 2007 à réaliser des bâtiment qui répondent au préoccupations environnementales, ces efforts étaient reconnus et récompensés par l'organisation des nations unies parmi six villes qui ont réussi dans leurs politiques de l'habitat et l'échelle planétaire.

Singapour, le Conseil du logement et du développement (HDB) de la municipalité reçoit le prix de l'habitat pour avoir lancé et mené à bien l'un des programmes sociaux et environnementaux les plus prometteurs d'Asie et de la planète. Depuis un demi-siècle, le HDB fournit des logements à une population en croissance permanente. Aujourd'hui, plus de 8 Singapouriens sur 10 habitent dans un logement construit par le HDB et plus de 9 sur 10 en sont devenus propriétaires. Ce programme a fait de Singapour l'un des pionniers mondiaux dans l'élaboration et la réalisation de politiques de développement urbain adapté aux besoins des différentes catégories de population-personnes âgées, jeunes couples, handicapés.³

IV- LES CLES DE LA REUSSITE

IV-1 LA POLITIQUE FONCIERE : LUTTE CONTRE LA SPECULATION

Définition:

« Ensemble des réglementations, moyens, outils... mis en œuvre afin d'assurer l'administration des sols urbains ou agricoles. La politique foncière a notamment pour but de maîtriser le développement urbain, de permettre aux communes la réalisation de projets importants en réservant des terrains pour ce faire, de contribuer à la régulation du marché foncier en freinant la spéculation. Expropriation, droit de préemption, remembrement, emplacements réservés... figurent parmi les outils de la politique foncière. »⁴

En matière du foncier, Singapour se caractérise par une forte rareté des terrains à bâtir du fait que son territoire est urbanisé à 100%. La seule solution qui se présente aujourd'hui aux Singapouriens est de gagner des nouvelles terres sur la mer, mais cette solution a ses limites et elle est couteuse. Devant une telle situation les responsables ont procédé dès l'indépendance du pays à l'achat des terres auprès les particuliers. « Entre 1949 et 1985, le pourcentage de terrains possédés par les organismes publics est passé de 31 % à 76 % pour atteindre 90 % en 2002.» ⁵

Donc pour un pays ou le foncier constitue une monnaie rare, la politique foncière est d'une importance capitale pour la réussite de toute politique urbaine ou politique de l'habitat. Plus de l'acquisition des terres auprès des particuliers et la conquête de nouvelles terres sur la mer, l'instauration d'une politique foncière très efficace étaient d'une importance capitale pour un pays qui veut se lancer sur la scène mondiale.

Une législation qui renforce la possession du secteur public des terres. Au cours de la période qui va de 1965 à 1988, plus de 1 200 sites ont ainsi été expropriés et 270 000 familles déplacées.

La stratégie de l'acquisition des terres auprès des particuliers est renforcée par d'autres mesures comme l'impôt sur le foncier, l'exploitation rationnelle des terres à urbaniser en construisant d'une manière denses et en vertical (bâtiment plus d'une dixième d'étages).

La politique foncière dans ce pays est caractérisée par une stabilité et une continuité remarquable, ce qui justifie que depuis l'indépendance les textes régissant le domaine foncier n'ont pas connu des réformes (la stabilité est facteur de développement).

IV-2 LA POLITIQUE URBAINE : SYMPHONIE URBAINE

Le développement urbain à Singapour se fait selon un modèle volontariste, centralisé sans contradictions ni conflits d'intérêts. La stabilité politique et la continuité des projets rendent ce développement efficace et harmonieux. La première caractéristique du modèle de développement urbain dans ce pays est l'anticipation. On travail à court, à moyen et à long terme, à Singapour il n'ya pas de situations de crises ni des imprévus.

Dans ce pays l'état est engagé comme étant agent de développement urbain, il est chargé de la production de l'urbain à toute les échelles, jusqu'aux les moindres détails. Dans ce pays rien n'est laissé au hasard, tout est planifié scientifiquement et d'une manière continue. L'installation des institutions urbaines et l'affaire de l'état, il les dote des moyens humains et matériels nécessaire à leur bon fonctionnement et la bonne maitrise des dossiers en charges. La relation entre ces institutions est caractérisée par un décloisonnement total pour permettre une collaboration fructueuse entre eux. Le résultat de cette politique est un environnement urbain très agréable et de qualité comparable à ce qui se fait dans les pays développés.

<u>Photo 42</u>: Aménagement de l'espace extérieur

Dans la cité état du Singapour et à cause de la rareté des terrains, chaque mettre carré est aménagé minutieusement et affecté à une activité urbaine.



Source: HDB annual report 2006/2007 p 90

Photos 43 & 44 : L'aménagement de l'espace extérieur :

Toutes les catégories sociales trouvent leurs places dans un environnement urbain soigneusement aménagé



Source: HDB annual report 2007/2008 p 31



Source: HDB annual report 2007/2008 p 40

Photos 45 & 46: L'aménagement de l'espace extérieur





Source: HDB annual report 2006/2007 p. 29

Photos de 47 à 52: Les aires de jeux pour enfants





Source: HDB annual report 2006/2007p.12

Les aires de jeux pour enfants sont toujours partie intégrante de tout plan d'aménagement des espaces extérieurs aux logements, elles sont variées et de qualité et répondent parfaitement aux aspirations des enfants et aux normes de sécurités indispensables à ce type d'espaces.





Source: HDB annual report 2006/2007 p 13





Source: HDB annual report 2006/2007 p 27 Source: HDB annual report 2006/2007 p

Photos 53 & 54: Qualité des cheminements





Source: HDB annual report 2007/2008 p

IV-3 LA POLITIQUE DU LOGEMENT: UN TOIT AU DESSU DE CHAQUE TETE

Le HDB (housing and development board) est l'institution publique Singapourienne du logement. Elle est crée en 1965, juste après la séparation du Singapour de la Malaisie. Cette création a fortement marqué l'histoire du pays à tel point qu'on ne peut pas dissocié cette institution de la politique Singapourienne en matière du logement. Durant ses premières années son objectif était de loger la population à revenus faibles dans des logements sociaux décents dans des tours de plus de dix étages. En 1970 c'est-à-dire après six ans d'existence, le HDB arrive à résoudre le problème du logement dans le pays en construisant 54000 logements. Après la satisfaction des besoins en logements les responsables de cette institution ont tracé un autre objectif, celui de permettre aux habitants d'accéder à la propriété dans le but de :

- Assurer l'entretien des immeubles par leurs propriétaires.
- Pour le premier responsable du pays l'accès à la propriété est un facteur de stabilité de la nation.
- Renforcer le sentiment d'appartenance à une nation multiethnique.

Après la réussite remarquable en matière de logement et de la cohésion sociale, le HDB passe à un autre stade, celui de l'édification des bâtiments respectueux de l'environnement, cette politique environnementale a vu son commencement par un ambitieux programme qui a commencé en 2007 pour avoir son achèvement en 2011.

Photo 55: Blocs HDB du

Logement social à Singapour

Qualité et richesse architecturales remarquables rarement rencontrées dans les cités du logement social même dans les pays les plus développés.



Source: HDB annual report 2006/2007 p30

IV-3-1 LES OBJECTIFS TRACES PAR LE « HDB »:

D'une manière générale le HDB vise atteindre les objectifs suivants:

- L'élaboration et l'application des politiques et programmes de logement pour fournir des logements abordables et de qualité et de favoriser la cohésion sociale des différentes communautés composant la nation Singapourienne.
- La planification, le développement et la modernisation de la cité état pour créer un environnement dynamique pour une société multiethnique.
- Fournir aux habitants des équipements et services administratif nécessaire dans le cadre de la mixité urbaine et fonctionnelle.
- Faire progresser la conception de bâtiments novateurs en matière de la technologie respectueuse de l'environnement dans le cadre du développement durable.
- L'instauration d'une équipe de travail au sein du HDB en perpétuel apprentissage en créant un cadre de travail qui favorise la créativité et qui permet au personnel de donner de son mieux.

<u>Photo 56</u>: Appartement HDB vue d'intérieur

Un confort moyen et même relativement élevé offert aux Singapouriens à un prix qui constitue la moitie du prix du logement social en France par exemple.



Source: HDB annual report 2007/2008 p 28

Figure 24 : Plan d'un logement type F3 de 65 m²

On remarque que l'espace habitable est divisé en trois parties :

- 1- Espace de séjour ouvert sur l'entrés et l'espace de circulation.
- 2- La cuisine, le bloc sanitaire et les et les annexes groupés.
- 3- Les chambres à coucher au fond (plus intimes)



Source: HDB annual report 2007/2008 p 69

Cette conception présente plusieurs avantages :

- Une clarté et une rationalité maximales ce qui a évité la présence les espaces résiduels.

- Le séjour situé juste à l'entrée avec une forme rectangulaire facile à aménager rend son usage facile et confortable. Le fait d'être doté d'une large baie vitrée rend cet espace très agréable.
- Le fait de grouper la cuisine, le bloc sanitaire et les annexes constitue une solution technique (groupement et encastrement de toutes les conduites), ce qui accentue l'aspect esthétique de l'intérieur de l'appartement.
- Cet aménagement a permis de réduire au minimum possible l'espace réservé à la circulation.

 $\frac{Figure \ 25}{type \ F4 \ de \ 90 \ m^2}$

Les mêmes remarques que pour le plan précédent

On remarque que pour le F4 on garde le même noyau du F3 en ajutant une chambre



Source: HDB annual report 2007/2008 p 70

IV-3-2 LES VALEURS PARTAGEES PAR LE PERSONNEL DU « HDB »

D'après la philosophie des responsables du HDB, les objectifs tracés peuvent être atteints par le partage des valeurs suivantes :

- LE REPECT DE L'AUTRE: L'appréciation de la contribution des autres en respectant leurs propositions et leurs idées et en faisant confiance en leur capacité de participer à la concrétisation du bien- être de la communauté et le respect de l'environnement.
- L'APPRENTISSAGE : La croyance en l'apprentissage continue de l'équipe de travail par une perpétuelle mise à niveau de ses compétences et de ses connaissances pour donner de son mieux pour le HDB

- L'INNOVATION: La recherche des idées nouvelles et créatives pour améliorer les produits et services et la mise en œuvre des améliorations de productivité dans tous les domaines du travail du HDB.
- LA QUALITE : Mettre les clients avant tout dans l'esprit de l'équipe de travail. Il faut s'efforcer à établir des normes professionnelles, la livraison des produits et services pour satisfaire les clients. Il faut s'assurer également que les produits fournis sont de qualité supérieure, à prix abordable et avec un meilleur rapport qualité-prix.

IV-4 UNE GRANDE ADAPTABILITE

Après la grande réussite dans la politique de logement et la satisfaction des besoins de la population Singapourienne, le HDB, promoteur et propriétaire immobilier, passe à un autre stade en essayant de se conformer aux exigences environnementales, il vise la réalisation des bâtiments à haute qualité environnementale HQE par :

- Promouvoir la conservation de l'énergie et l'utilisation efficace des ressources dans la formulation des politiques, de planification, développement, gestion et entretien des logements sociaux, bâtiments commerciaux et industriels.
- Tenir compte des exigences environnementales dans l'utilisation des terres.
- Réduire, réutiliser et recycler les matériaux et les déchets.
- Améliorer continuellement la performance environnementale en établissant l'examen des objectifs et cibles environnementaux.
- -Communiquer et sensibiliser les employés, partenaires commerciaux, clients et le public à atteindre les objectifs environnementaux.

Photos 57& 58: le HDB s'adapte aux exigences environnementales





Source: HDB annual report 2006/2007 p 49

IV-5 LA POLITIQUE DE LA COHESION SOCIALE: L'ENGENIERING SOCIAL

La mixité sociale a, dès le début, été pensée comme un élément de la réussite de ce projet d'habitat. Pour éviter tout phénomène de ghettoïsation, une politique de mixité sociale rigoureuse était mise en place de telle sorte que chaque bloc d'habitation doit loger des habitants appartenant aux différentes ethnies proportionnellement à la part de chacune d'elles dans la population globale. Cette politique favorisant la cohésion sociale a permis d'éviter toute tension ethnique et religieuse.

La réussite de la politique sociale du logement qui a visé comme objectif d'assurer un toit pour chaque citoyen Singapourien sans discrimination ethnique est considérée comme facteur déterminant de la stabilité et du développement du pays.

A Singapour, chaque citoyen marié a systématiquement droit au logement, tous les besoins en logement sont pris en considération dans les programmes avant même que les concernés formulent leurs demandes. Les services du HDB et en se basant sur les données de l'état civil établissent les programmes du logement en tenant compte de la catégorie des jeunes à l'âge du mariage. Un autre point positif de cette politique sociale du logement consiste à donner droit aux jeunes bénéficiaires des nouveaux logements d'êtres logés le plus proche possible de leurs parents pour préserver les relations familiales tout en respectant toujours le principe du quota de chaque ethnie.

Photo 59: Vie communautaire dans un quartier HDB

La qualité de l'aménagement extérieur renforce la vie communautaire dans une société multiethnique et constitue un facteur de la cohésion sociale.



Source: HDB annual report 2007/2008 p 30

Le personnel des services publics chargé de la politique du logement et de la politique urbaine sont les plus compétents dans leurs spécialités et les plus rémunérés et travaillent dans un environnement motivant. Le HDB a une politique claire en matière du logement et détient les moyens humains et matériels pour réussir sa politique.

On note aussi la stabilité au sein de ces institutions qui ont fait du transfert du savoir et du savoir faire une règle d'or

CONCLUSION:

Après avoir mis sous la lumière l'expérience Singapourienne en matière de l'habitat on peut conclure que cette réussite est due essentiellement à la volonté politique qui a concrétisé la devise « le droit au logement ».

L'expérience Singapourienne en matière du logement est une expérience locale conforme aux spécificités du pays, elle n'est importée ni de l'Est ni de l'ouest, elle est unique de son genre et par conséquent elle est devenue source d'inspiration pour plusieurs pays du monde entier.

En matière du logement, le HDB est parvenu à résoudre le problème en offrant des logements abordables et de qualité pour plus de 85 % de la population dont 90 % sont devenus propriétaires de leurs logements.

La maitrise du processus de production du logement et de l'urbain dans toutes ses phases (programmation, maîtrise d'œuvre, réalisation et distribution) grâce à la centralisation de tout le processus dans un même organisme public qui a acquis de l'expérience à travers les années, ce qui lui a permis d'améliorer ses prestations en continu.

En matière d'urbanisme, la planification urbaine à Singapour est une opération continue et harmonieuse établie sur le long terme par émancipation, rien n'est laissé au hasard. Il n'y a ni des imprévus ni des conflits des politiques et des intérêts, tous se fait en transparence et dans les règles de l'art. Le résultat est une cité-état harmonieuse, dynamique et attractive qui offre un cadre de vie de qualité à toute la population et sans distinction entre toutes les parties de cette cité-état. A Singapour la planification urbaine est une véritable *symphonie urbaine*.

La dimension sociale du logement est une caractéristique significative de l'expérience Singapourienne dont l'objectif principal est d'assurer la cohésion sociale d'une société multiethnique à grand risque d'agitation. La satisfaction de toute la demande en matière de logement est considérée comme le premier facteur de stabilité national. Singapour est parmi les rares pays au monde qui ont réussi effectivement à concrétiser le principe du droit au logement par une politique d'engineering social.

Références:

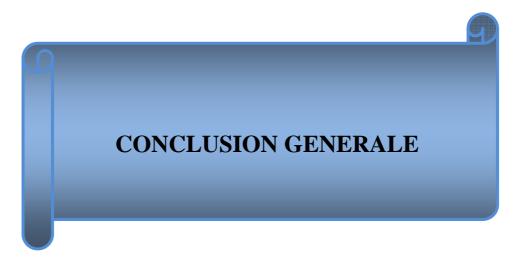
¹ Wikipédia, l'encyclopédie libre

² Singapore Department of Statistics: key demographic indicators, 1970 – 2011

³ Centre d'actualités de l'ONU

⁴ Article « politique foncière » sur Muleta

⁵ Politique foncière de Singapour



En guise de conclusion et après avoir passé en revue les différents chapitres, on peut dire que la politique du logement en Algérie est caractérisée par les efforts énormes déployés par les pouvoir publics surtout sur le plan financier où le logement a constitué depuis l'indépendance un lourd fardeau sur les moyens financiers de l'état, mais les résultats sont loin d'être encourageants ni sur le volet quantitatif ni sur celui de la qualité.

Si le volet quantitatif a pris de l'importance ces dernières années après le lancement des programmes de plus d'un million du logement par quinquennal, le volet qualitatif reste le grand absent malgré le discours des responsables du secteur de l'habitat qui commence à faire introduire la notion de la qualité dans la littérature relevant du domaine de l'habitat.

Malgré la volonté affichée des responsable du secteur de l'habitat pour améliorer le cadre de vie des habitants, la notions de la qualité résidentielle reste un objectif difficile à concrétiser dans notre pays, car on continue à penser l'habitat en terme du « logement » où le volet quantitatif prime sur celui de la qualité, comme s'il s'agit de « se loger d'abord, habiter après ». Dans ce cadre on peut dire que la formule LSP a permet à la catégorie sociale à revenus intermédiaires, exclue du logement social sans avoir la possibilité d'acquérir un logement auprès du marché immobilier, l'accession à la propriété selon un montage financier tripartite composé d'un apport personnel de l'acquéreur, une aide non remboursable de l'état et un crédit bancaire.

Comme toutes les formules du logement, le LSP comporte des points positifs et des points négatifs.

- Les points positifs: le logement social participatif a permis ce qui suit:
 - L'accès à la propriété à la catégorie sociale à revenus intermédiaires exclue du logement social locatif.
 - Impliquer les bénéficiaires dans le financement de leurs logements selon leurs capacités dans le but d'alléger le fardeau financier qui pèse sur les moyens financiers de l'état.
 - La décentralisation de l'opération du traitement des dossiers des postulants ce qui a permet d'échapper à la bureaucratie de l'administration publique.
 - Impliquer les entreprises du secteur privé dans la réalisation du programme en tant que promoteurs et entreprises de réalisation en même temps, ce qui a permet à ces entrepreneurs d'acquérir le statut du promoteur immobilier pour la première fois à l'occasion de cette opération.

- Les points négatifs: les points négatifs peuvent être résumés comme suit:
 - La mauvaise préparation de l'opération qui a engendré des défaillances de la part des différents acteurs intervenant dans le processus de réalisation du programme LSP.
 - Le vide juridique marqué par l'absence des textes réglementaires qui régissent la relation entre les différents acteurs (Une confusion dans l'interprétation des rôles de chaque acteur). Par exemple l'absence du cahier des charges qui régit les droits et les obligations des bureaux d'études et des promoteurs. L'absence des devis estimatifs et descriptifs qui fixent les modalités et les directives à respecter par le promoteur durant la réalisation (l'absence des prescriptions techniques à respecter par le promoteur et le bureau d'étude).
 - Le programme surfacique n'était pas fixé pour les promoteurs privés ce qui justifie l'étroitesse de certaines pièces.
 - L'urgence de l'opération n'a pas permet aux services de la DLEP de contrôler la qualité des conceptions des logements proposés par les promoteurs privés.
 - Le choix des bureaux d'études par les promoteurs privés n'était pas fait sur la base professionnelle mais sur la base des relations personnelles ce qui justifie que dans la majorité des cas, le bureau d'étude a constitué le maillon faible dans la chaine des acteurs intervenants dans l'opération.
 - Les honoraires des bureaux d'études sont fixés d'une manière forfaitaire sans tenir compte de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 modifié le 04 juillet 2001 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.
 - Les honoraires était très bas ce qui a sensiblement influencé sur les missions étude et suivi des opérations.

D'une manière générale on peut dire que les logements LSP objet de notre étude sont d'une qualité juste moyenne. A l'échelle urbaine et à l'échelle de l'ilot, la qualité résidentielle peut être considérée comme acceptable tandis qu'à l'échelle des logements on a constaté qu'ils présentent des insuffisances qui touchent à l'aspect architectural et fonctionnel, à la qualité des matériaux et les travaux des finitions et à la qualité des corps d'état secondaires. Et pour avoir une idée claire sur les circonstances qui étaient à l'origine de ces résultats, on a jugé opportun de parler du rôle et de la responsabilité de chacun des acteurs intervenants dans l'opération.

1- La maitrise d'ouvrage

La maitrise d'ouvrage est un acteur très important dans le processus de production du logement du fait qu'il est l'acteur autour du quel viennent s'articuler les autres acteurs. Le maitre de l'ouvrage pilote l'opération et chapote les autres acteurs, c'est pourquoi il doit faire preuve d'une grande compétence technique et managériale dans sa fonction de pilotage et de la gestion des projets. D'après notre analyse, on peut dire que la maitrise d'ouvrage en Algérie présente une faiblesse structurale est devenue un maillon faible dans le processus de production du logement malgré les prérogatives qu'elle détient et cela à cause de :

- Méthodes de gestion bureaucratique.
- L'absence d'une politique de formation continue qui a pour but la mise à niveau des personnes et des structures pour les adapter avec les nouvelles techniques et les nouvelles méthodes de gestion.
- Insuffisance des effectifs chargés des opérations.
- Environnement de travail routinier et ennuyeux
- Une rémunération non motivante.

2- La maitrise d'œuvre

La défaillance de la maitrise d'ouvrage n'est pas la seule dans le processus de la réalisation des projets de logement. Le deuxième acteur constitué par la maitrise d'œuvre n'est pas à l'abri de cette critique.

La majorité des bureaux d'études chargés de la réalisation des programmes LSP sont de simples cabinets d'architectes, alors que la fonction de la maitrise d'œuvre nécessite la présence des bureaux d'études pluridisciplinaires pour une bonne maitrise des projets. Cette situation des bureaux d'études a comme résultats :

Une mauvaise maitrise des travaux des corps secondaires (CES), la majorité des réalisations présentent des imperfections et des malfaçons en la matière, soit parce que c'est l'architecte lui-même qui fait les études des CES, soit un sous-traitant qui les fait mais sans l'étroite collaboration avec l'architecte concepteur du projet. Dans les deux cas le travail présente des imperfections frappantes.

La majorité des bureaux d'études ne donne pas de l'importance au volet formation, sachant que ce métier est en perpétuelle évolution, qui touche aux principes de conception, aux procédés techniques et aux matériaux de construction.

La défaillance technique et managériale fait que dans la majorité des cas, les bureaux d'études sont mal estimés par l'administration qui assure la maitrise d'ouvrage et les entrepreneurs chargés de la réalisation.

3- L'outil de réalisation

Si la maitrise d'œuvre et la maitrise d'ouvrage présentent certaine défaillance dans la gestion et la maitrise des projets, les entreprises de réalisation viennent pour aggraver la situation du fait qu'elles sont dans la majorité des cas dans le stade artisanal aussi bien sur le volet technique que managérial :

- Petites ou moyennes au stade artisanal (retards dans les délais de réalisations).
- Ne possèdent pas des moyens humains et matériels nécessaires.
- N'ont pas l'encadrement technique et de gestion.
- Dans la majorité des cas les responsables des entreprises n'ont pas l'esprit et la dynamique de l'entrepreneuriat, ils pensent que les moyens fianciers, à eux seuls, peuvent assurer la réussite proffessionnlle dans un domaine très difficile (l'entreprise est devenue dans certains cas le synonyme d'un statut social élevé et d'enrichissement rapide et facile et non comme profession qui demande des compétences techniques et managériales).
- Le manque de compétitivité influe sensiblement sur le prix du mètre carré réalisé.
- L'absence de la politique de formation pour les cadres et la main d'œuvre.
- Ne maitrisent pas les nouveaux techniques et procédés de réalisation.
- Une faible productivité de logement par entreprise et par ouvrier.
- Absence de stratégie de partenariat avec les entreprises étrangères qui a comme but d'assurer le transfert technologique.
- Pour les promoteurs privés, la majorité d'entre eux n'étaient pas promoteur, mais des simples entrepreneurs habitués à réaliser des projets au profit du secteur public, ils étaient contrôlés par l'administration et la maitrise d'oeuvre, dans notre cas, ils sont devenus promoteurs et entreprises de réalisation en même temps.
- Défaillance totale dans les travaux de finitions et des CES.
- Les suivis ne sont pas faits qu'à titre administratif (besoin des PV de chantiers) pour le payement des situations des travaux et pour l'obtention du certificat de conformité.

RECOMMANDATIONS

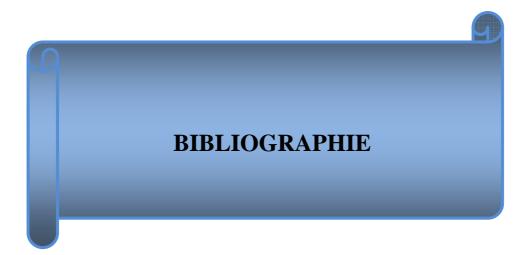
Pour faire réussir la politique nationale de l'habitat on recommande ce qui suit :

- Mettre en place une stratégie globale claire et prévoyante, qui doit être complétée par des politiques locales capables de prendre en charges la demande nationale et régionale en tenant compte de la diversité de cette demande, en accordant à chaque catégorie sociale les programmes adéquats qui tiennent compte des moyens financiers et de la qualité du logement exigée et qui va de paire avec le niveau socioéconomique de la catégorie sociale ciblée.
- La nécessité d'établir un fichier national qui traite et classe la liste les postulants du logement par ordre de priorité et par catégorie socioéconomique. L'élaboration de ce fichier doit se faire par une institution nationale avec toute transparence sur la base des données des services de l'état civile, il sera accessible pour tout le monde et surtout les services intervenant dans le domaine du logement et de l'habitat.

La continuité en matière des politiques du logement, à chaque fois on fait appel à une nouvelle politique ou une nouvelle formule avant même de faire un bilan et un diagnostic pour faire ressortie les points forts et les points faibles de l'ancienne politique. Parfois il fallait mieux améliorer et remédier aux carences de l'ancienne politique que de faire appel à une nouvelle politique qui nécessite beaucoup du temps pour être maitrisée par les services chargés de son application et pour être comprise par les postulants. Chaque politique du logement possède des points positifs et des points négatifs, et ce n'est qu'à partir de sa mise en application que les carences peuvent être corrigées et les points positifs peuvent être mis en relief.

 Eviter la grande diversification des formules qui constitue une source de confusion et de la non maitrise de la politique du logement par les services concernés.

Pour conclure on peut dire que dans le climat général actuel qui caractérise le secteur du bâtiment en général et celui de l'habitat en particulier on ne peut s'attendre à franchir la phase de la qualité. Pourtant, ce ne sont pas les moyens humains, matériels et même financiers qui font défaut dans notre pays, ce qui manque, c'est un déclic qui va changer la mentalité des Algériens et leur vision envers les métiers du bâtiment en tant que métiers qui demandent de l'art et de la technique.



BIBLIOGRAPHIE:

Ouvrages:

Alain borie, Pierre Micheloni, Pierre Pinon, forme et déformation (des objets architecturaux et urbains), école nationale supérieure des beaux arts, 200p.

Amos Rapoport (1979), Pour une Anthropologie de la maison (Collection Aspect de l'urbanisme), éd. Dunod, 207 p.

André Ravéreau (1981), Le M'zab, une leçon d'architecture, éd. Sindbad, Paris, deuxième édition, 278 p.

Antoine S. Bailly (1977), la perception de l'espace urbain (les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique), éd. Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, 256 p.

Camillo Sitte, L'art de bâtir les villes (l'urbanisme selon ses fondements artistiques), traduit de l'Allemand par D. Wieczorek, 188 p.

Christian Norberg-Schulz, Habiter (vers une architecture figurative), éd. Electa Moniteur, 136 p.

J.E. HAVEL (1974), « que sais-je? », le point des connaissances actuelles n° 763, Habitat et logement, éd. Presses universitaires de France, 127 p.

Jacques Pezeu-Massabuau (2000), Demeure Mémoire, Habiter (Code, sagesse, libération), éd. Parenthèses. 178 p.

Jean-Pierre Muret, Yves-Marie Allain, Marie-Lise Sabrie, Les espaces urbains, (concevoir, réaliser, gérer), éd. Moniteur, Paris, 316 p.

Malgorzata Baczko, Ignacy sachs, Krystina Vinaver et Piotr Zakrzewski) (1977), Techniques douces (habitat et société), éd. Entente, 161 p.

Maouia Saidouni (2001), Eléments d'introduction à l'urbanisme (Histoire, méthodologie, réglementation) éd. CASBAH Editions. 271 p.

Michel Pinçon (1982), Cohabiter (groupes sociaux et mode de vie dans une cité HLM), éd. Moniteur, Paris.

Ministère de l'équipement, des transports et du logement (2000), La concertation en Aménagement : éléments méthodologiques, collections du Certu, 168 p

Oliver Piron, renouvellement urbain (analyse systémique), éd. Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, 132 p.

Patrick BERGER, Jean-Pierre NOUHOUD, Formes cachées (la ville), éd. Presses Polytechniques et universitaires Romande, 221 p.

Philippe Panerai avec Marcelle Demorgon et Jean-Charles Depaule (2005), Analyse urbaine, éd. Parenthèses, 189 p.

Rachid HAMIDOU (1989), le logement : un défi, Co-édiction, 409 p.

Raymond Quivy, Luc Van Campenhould (1988), Manuel de recherche en sciences sociales, éd. Dunod, 287 p.

Sid BOUBEKEUR, l'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, OPU, 251 p.

Thierry Paquot, Michel Lussault et Chris Younès (2007), Habiter, le propre de l'humain, la découverte, Paris, 379p.

Thierry Vilmin (1999), Habiter, l'aménagement urbain en france, une approche systhélique, collection du Certus, 250p.

Thiery Vilmin, l'aménagement urbain en France : une approche systémique, éd. Collection Certu, 250 p.

Revues:

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, La revue de l'habitat (Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), n° 01, juin 2008.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, La revue de l'habitat (Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), n° 02, Novembre 2008.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, La revue de l'habitat (Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), n° 03, Mars 2009.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, La revue de l'habitat (Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), n° 04, Septembre 2009.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, La revue de l'habitat (Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), n° 05, Mai 2010.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, La revue de l'habitat (Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), n° 06, Janvier 2011.

L'agence nationale de l'urbanisme, bulletin d'information de l'agence nationale de l'urbanisme, n° 01 Juin 2011.

Mémoires et thèses:

AMRANE Mokhtar, le logement social en Algérie, les objectifs et les moyens de production, Mémoire du Magister, université Mentouri de Constantine. Faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme.

HALLAL Ibtissem (2007), La mixité urbaine dans les quartiers d'habitat contemporains, Cas de Ayssouf - Jijel, Mémoire du Magister, université Mentouri de Constantine. Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement du territoire, département de l'architecture et de l'urbanisme.

SAIGHI Ouafa (.....), Le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du logement collectif, Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli-Constantine, Mémoire du Magister, université Farhat Abbas - Sétif. Faculté des sciences de l'ingénieur, département de d'architecture.

RIFI Chems Essabah (2008), Logement collectif, Mécanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière, Cas de la ville de Guelma, Mémoire du Magister, université Mentouri de Constantine. Faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme.

Publications:

AGORAH (2009), Etude qualitative et analyse urbaine de 12 ZAC Réunionnaises (à vocation habitat équipement), éd. Société d'habitation du Québec

www.agorah.com/portal/sites/.../EQ_ZAC_SYNTHZAC_2010.pdf

CNES, Rapport sur le projet de Stratégie Nationale de l'habitat.

CNES, Rapport sur le logement social, Commission Population et Besoins Sociaux

FNAU (2006), Habitat, Formes urbaines, Densités comparées et tendance d'évolution en France, éd. Fédération nationale des agences d'urbanisme.

HDB annual report 2006/2007 www.hdb.gov.sg

HDB annual report 2007/2008 www.hdb.gov.sg

HDB annual report 2008/2009 www.hdb.gov.sg

HDB annual report 2009/2010 www.hdb.gov.sg

Jacques Trudel (1995), la qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec, éd. Société d'habitation du Québec.

www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/.../0000021260.pdf

MHU (2007) Prescription techniques et fonctionnelles applicables aux logements sociaux

Articles Internet:

-Habitat, habitation, habiter Ce que parler veut dire...

http://www.cairn.info/revue-informations-sociales

-Un point sur l'habiter. Heidegger, et après... ", Espaces Temps.net, Il paraît, 04.11.2008.

http://www.espacestemps.net/document6663.html

- -L'habiter comme pratique des lieux géographiques *EspacesTemps.net*, Textuel, 18.12.2004. www.espacestemps.net/document1138.html
- -Maie Gérardot, "L'habiter... ça se mérite.", *EspacesTemps.net*, Il paraît, 07.02.2007. http://espacestemps.net/document2170.html
- -Laurent Cailly, "Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain?" EspacesTemps.net, Textuel, 13.05.2008. http://espacestemps.net/document5093.html
- -René-Pierre Le Scouarnec, Habiter Demeurer Appartenir, Université du Québec à Montréal. www.habiter-autrement.org/01.../Habiter-Demeurer-Appartenir.pdf
- -Théorie de l'habiter. Questionnements. Mathis Stock, Laboratoire Chôros, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL).

http://infoscience.epfl.ch/record/116358/files/stock_habiter_preprint.pdf

-Thierry Paquot « Habitat, habitation, habiter », *Informations sociales* 3/2005 (n° 123), p. 48-54.

URL: www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-48.htm.

- -HABITER... Compte-rendu de la conférence de Jean François Thémines histgeo.discip.ac-caen.fr/sixieme_2009/journee.../CR_Habiter.pdf
- -Une politique d'habiter ? -Séminaire autogéré- « propriétés et résistances » séance n° 05 mercredi 2 décembre 2009.

inter-seminaire.org/.../proprietes-et-resistances-interroger-la-propriete.

-PHILOSOPHIE ARCHITECTURALE- MATA4.

meta4.e-monsite.com/pages/philosophie-architecturale.html

- -Hygin KAKAI, Contribution à la recherche qualitative, cadre méthodologie de rédaction de mémoire, Université de Franche-Comté, Février 2008. www.carede.org/IMG/pdf/RECHERCHE_QUALITATIVE.pdf
- -Introduction à la recherche qualitative. dmg.medecine.univ-paris7.fr/.../introduction%20RQ%20Exercer.pdf

-Approches qualitatives et quantitatives en études urbaines: Des enjeux de rapprochement aux opportunités de dépassements.

www.vrm.ca/documents/ACFAS09_lord.pdf

-Gisèle Simard « La recherche sociale dans les sociétés de paroles ou le défi de la recherche sociale en Afrique : le cas du Cameroun » http://id.erudit.org/iderudit/001704ar

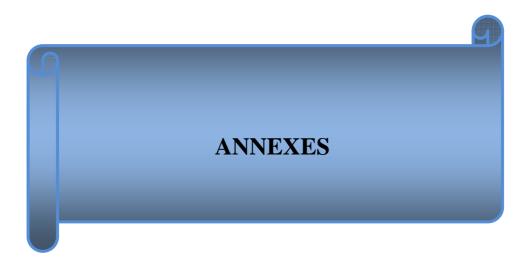
-Mode d'investigation : techniques de recherches... edutopia.info/these/3_2.htm

- -L'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement coordonnés à l'échelle de la région.
- -Code de la construction et de l'habitation

 http://www.archi.fr/URCAUE-IDF/divers/contacts.php

-www.fgcmpi.org.dz/presse/AG9/LECOURRIERD'ALGERIE.doc

......ANNEXES



QUESTIONNAIRE:

Questionnaire relatif au Logements Social Participatif

POS n° 02 El Hidhab Sétif

Adresse:				
Гуре de Logement F3	□ F 4□	Surface de	logement :	m²
Etage:				
Date d'occupation du loge	ement :			
Identification du mé	nage :			
01 - Nombre des mér	nages vivant da	ns le logement		
or romore des men	iages vivain dai	ns ie logement	• ••••••	
02 - Nombre de perso	onnes vivant da	ns l'apparteme	nt:	
03 - structure du mén	age:			
	1	Se	exe	
Tranches d'âge	Nombre	Masculin	Féminin	Activités
De 0 à 05 ans				
De 06 à 11 ans				
e 12 à 14 ans				
De 15 à 17 ans				
De 18 à 25 ans				
De 26 à 30 ans				
De 30 ans et plus				
04- Situation professiona-Chef de famille : b-Chef de famille : 05-niveau d'instruction				
04- Situation professiona-Chef de famille :				
04- Situation professiona-Chef de famille : b-Chef de famille : 05-niveau d'instructional				
04- Situation professiona-Chef de famille : b-Chef de famille : 05-niveau d'instructionale - Aucun - Primaire				
04- Situation professiona-Chef de famille : b-Chef de famille : 05-niveau d'instructionale Aucun - Primaire - Moyen				
04- Situation professiona-Chef de famille : b-Chef de famille : 05-niveau d'instructionale Aucun - Primaire				

ANNEXES	

	Questions relatives à la loc	alisation et l'insertion urbaine :	
07	Êtes-vous satisfait de la loca	alisation de votre logement dans la vi	lle?
08		plus ou moins on dans laquelle vous habitez soit aut ics d'une manière générale?	
09	Oui La dépendance vis-à-vis du	plus ou moins centre ville concerne	□ Non □
10	le travail Trouvez-vous des difficulté	la scolarisation s pour vos déplacements vers le centre	_
11	Oui Quel moyen de transport uti	plus ou moins ilisez-vous pour vos déplacements ve	
12	voiture personnelle A votre avis, est ce que les	Transport en commun moyens de transport en commun son	Les deux t disponibles?
13	Oui Est ce qu'ils sont confortable	plus ou moins les?	□ Non □
14	Oui Comment trouvez-vous le te les moyens de transport en e	plus ou moins emps nécessaire pour vos déplacement commun?	_
15	convenable Vos déplacements vers le co	_ _	
	quotidiens	Parfois	☐ Rares ☐
	Questions relatives à l'amé	nagement et la vie dans les quartier	<u>s :</u>
16	Êtes-vous satisfait d'habiter	dans ce quartier?	
17	Oui A votre avis quelle la chose	plus ou moins la plus importante qui caractérise vot	
18	Êtes-vous satisfait de l'amé	nagement extérieur du quartier?	
19	Oui Les espaces verts ?	plus ou moins	□ Non □
20	suffisants Les parkings de stationneme	insuffisants ent?	☐ Inexistants ☐
21	suffisants Les aires de jeux pour enfar		inexistants
22	suffisants	insuffisants quartier est-elle satisfaisante?	inexistants
	Oui	plus ou moins	□ Non □

	ANNEXES
23	La collecte des ordures ménagères est-elle satisfaisante?
24	Oui plus ou moins Non Trouvez-vous le sentiment de sécurité à l'intérieur du quartier?
25	Oui plus ou moins Non Que préférez-vous les quartiers fermés ou ouverts?
26	fermés 🗌 ouverts 🗎 indifférent 🗍
2627	pourquoi ?
28	Oui plus ou moins Non Existe-il une sorte de convivialité dans le quartier?
29	Oui plus ou moins Non Non Comparativement à votre ancien quartier, comment qualifier-vous votre nouveau quartier ?
30	mieux
	Oui Peut être Non
	Questions relatives au bâtiment :
31	Comment qualifiez-vous l'aspect esthétique de votre bâtiment d'une manière générale?
32	beau moyen laid Comment qualifiez-vous les matériaux de construction utilisés ?
33	bonne
	bonne

Questions relatives à la qualité du logement:

suffisant \square

Les espaces annexes (loggia, balcon et séchoir)?

suffisants ___

Surface?

34

39

	Suffisante	plus ou moins	Insuffisante
35	La disposition des différents espaces?		
36	appropriée La qualité des matériaux de construction utilisés	plus ou moins ?	Inappropriée
37	bonne La qualité des travaux des finitions?	Moyenne	mauvaise
38	bonne \(\bigcup \) L'espace de rangement?	Moyenne	mauvaise 🗌

insuffisant \square

insuffisants

inexistant \square

inexistants 🗌

40	A votre avis est ce qu'ils sont indispensables	?	
41	oui Avez-vous entrepris des transformations phy	indifférant rsiques au niveau de votre logement?	non 🗌
42		oui 🗌	non 🗌
42	Quelles sont ces transformations ?		
43	Envisagez-vous de faire des transformations	dans le futur?	
44	oui C'est oui, les quelles ?	Peut être	non 🗌
45	Pour la qualité des travaux des corps seconda	aires (CES)	
	Menuiserie	bonne moyenne	mauvaise
	Electricité plemberie senitaires	bonne moyenne moyenne moyenne	mauvaise mauvaise
46	 plomberie sanitaires Etes-vous satisfaits de votre logement d'une 		mauvaise _
	oui 🗍	plus ou moins	non 🗌
47	souhaitiez-vous être consultés dans la hase o	±	non 🕒
	oui□	indifférant	non 🗌
	Espace de circulation:		
48	Que préférez-vous : couloir ou hall?		
	couloir	hall 🗌	indifférent
	<u>Séjour:</u>		
49	Surface ?		
50	suffisante ☐ Forme géométrique ?	Plus ou moins	insuffisante 🗌
	appropriée□	Plus ou moins	inappropriée 🗌
	Cuisine:		
51	Surface ?		
52	suffisante ☐ Forme géométrique ?	Plus ou moins	insuffisante 🗌
	appropriée□	Plus ou moins	inappropriée 🗌

......ANNEXES

		••••••		ANNEXES
	Chambres:			
53	Surface ?			
54	suffisan Forme géométrique ?	te 🗌	Plus ou moins	insuffisante
	appropri	ée□	Plus ou moins	inappropriée 🗌
	Prix du logement et la pro	cédure de son	n acquisition:	
55	En tenant compte de la qua	alité du logeme	ent, comment vous avez trouvé son prix	κ?
	convenabl	е	Plus ou moins	inconvenable
			Merci pour votre d	collaboration

الملخصص:

يعتبر السكن التساهمي صغة من صيغ السكن التي لجأت إليها الجزائر مؤخرا من أجل تنويع العرض والاستجابة لطلب الفئة الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، المقصاة من السكن الاجتماعي ألإيجاري.

إن أهم خاصية تميز صيغة السكن التساهمي هي التركيبة المالية للعملية و التي تقوم على ثلاث ركائز: المساهمة الخاصة للمستفيد، دعم مباشر من طرف الدولة و قرض بنكي . الهدف من هذا التركيب المالي هو تخفيف العبء على الإمكانيات المالية للدولة وذلك بإشراك المستغدين والبنوك في تمويل السكن.

و بما أن الأمر يتعلق بصيغة جديدة للسكن فقد أخد الجانب التشريعي والتنظيمي الأهمية الكبرى من أجل إيجاد صيغة للتعامل بين مختلف المتدخلين في عملية إنجاز هذا البرنامج السكني الهام لهذا لم تحضى الجوانب العمرانية، المعمارية و التقنية بالأولوية والنتيجة هي أن نوعية هذا النمط من السكن لم تكن في بعض الحالات في مستوى تطلعات المستفدين.

إن ظاهرة عدم الرضاعلى نوعية السكن المنجز في إطار هذه الصيغة لدى بعض المستفدين هو ما دفعنا للقيام بتشخيص خاص بالنوعية وذلك بتطبيق نمط تحليلي يرتكز على مجموعة من المقاييس الخاصة بالنوعية و هذا من أجل إظهار النقائص التي أثرت سلبا على نوعية الحياة وأدت إلى نوع من عدم التوافق بين الفضاءات المكونة للسكن الممنوح و ما كان ينتظره المستفدون وهذا على ثلاثة مستويات : المستوى العمراني، مستوى الوحدة الجوارية وأخير على مستوى الشقة السكنية.

إن الصعوبة التي واجهناها لإجراء هذه الدراسة هي ذات طابع منهجي تخص اختيار منهج وتقنيات البحث الملائمة للحصول على المعلومات و تحليلها من أجل تفادي إصدار حكم سطحي على ظاهرة معقدة.

إن اختيارنا للمنهج النوعي جاء لكونه أكثر ملائمة لاستكشاف العوامل التي لا يمكن قياسها مثل العملية الإدراكية للفضاء من طرف المستعمل لهذا الفضاء و الملاحظ الخارجي له.

الكلمات المفاتيح:

السكن الاجتماعي التساهمي، نوعية الحياة ، عدم التوافق مجال/استعمال، الفضاء الداخلي، الحياة الاجتماعية.

Abstract:

The participatory social housing (Logement Social Participatif LSP) is a formula of Housing, recently introduced by the government in Algeria in order to diversify the offer and respond to a specific request from the social category with Middle-income, excluded from the social housing.

Its uniqueness lies in the financing package based on three pillars: the personal contribution of the applicant, non-repayable direct assistance from the state and bank credit, in order to lighten the burden on the financial resources of state and to involve the beneficiary and financial institutions in the operation of housing finance.

Because it is a new formula of housing, the importance was given to the regulatory and organizational aspects in order to find a recipe for collaboration between different actors involved in the operation of achieving this important program of housing. The Urban, architectural and technical aspects have not been a priority. The result was a way of housing which the quality was, in some cases, below of the beneficiaries' expectations.

This phenomenon of dissatisfaction among some beneficiaries pushed us to make a diagnosis of quality by applying an analysis model which consists in checking a set of quality parameters to highlight the deficiencies that were the cause of this mismatch between the spaces and its use on three scales: urban scale, islet scale and the scale of the flat.

The difficulty we encountered is methodological, that is to say, the choice of the approach and the proper techniques for collecting and analyzing data for not wearing a superficial judgment on a very complex phenomenon. Our choice was fixed on the qualitative approach considered most suitable for deep exploration of non-measurable factors as in our case, the perception of space by the user and the outside observer.

Key words:

The participatory social housing, quality of life, inadequate space/use, domestic space, social life