



République Algérienne Démocratique et populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche  
Scientifique



Université Larbi TEBESSI - Tébessa  
Faculté des Sciences et de la Technologie  
Département d'Architecture

## Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master Académique

*Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la ville*

*Filière : Architecture*

**Option : Architecture**

Thème :

**L'habitat intermédiaire une solution dans  
le cadre du développement urbain durable  
en Algérie  
Le cas de la cité Skanska à Tébessa**

Elaboré par :  
HAMADA Hadir

Encadré par :  
M. HAKIMI Mohamed El Amine

Soutenu devant le jury composé de :

- 01- AMOKRANE Redhouane
- 02- BOUDERSA Ghani
- 03- SAIDEN Lakhder

Président  
Co-encadreur  
Examineur

Année universitaire : 2019/2020

# *Remerciement*

*Merci à Dieu le tout puissant pour m'avoir donné la force, le courage, la volonté et la patience pour réaliser ce modeste travail.*

*Un grand merci pour Ma mère, mon papa, qui m'ont toujours soutenu.*

*Je ne peux m'empêcher de remercier mes Encadreurs M. HAKIMI Mohamed El Amine et M. BOUDERSA Ghani pour tout son dévouement et son soutien sur le plan Scientifique pour le regard critique et constructif sur ce travail et la qualité de son encadrement, qui ont grandement contribué à la Rédaction de ce mémoire. Tout l'ensemble des enseignants du département d'architecture de Tébessa qui ont participé à mon parcours*

*Un grand remerciement aux enseignants membre de jury qui nous ont honorés par leurs présences le jour de soutenance. Ainsi que tous nos amis qui nous ont soutenus pendant toute l'année.*

# *Dédicace*

*Tous ceux et toutes celles qui m'ont soutenue tout au long de la préparation de ce travail et qui m'ont encouragé à le poursuivre et à l'achever, méritent dédicace de ce mémoire. Je le dédie à :*

*A mes très chers parents,*

*Tous les mots du monde ne sauraient exprimer l'immense amour que je vous port, ni la profonde gratitude que je vous témoigne pour tous les efforts et les sacrifices que vous n'avez jamais cessé de consentir pour mon instruction et mon bien-être.*

*C'est à travers vos encouragements que j'ai opté pour terminer ce parcours et c'est à travers vos critiques que je me suis réalisée. J'espère avoir répondu aux espoirs que vous avez fondés en moi. Je vous rends hommage par ce modeste travail en guise de ma reconnaissance éternelle et mon infini amour.*

*Vous résumez si bien le mot parents qu'il serait superflu d'y ajouter quelque chose.*

*Que Dieu tout puissant vous garde et vous procure santé, bonheur et longue vie pour que vous demeuriez le flambeau illuminant le chemin de vos enfants.*

*A mes chères frères Ayoub, Taha*

*A mes chères sœurs Nounou, Ilef mon petit bout de sucre*

*A Wissam Khettache pour leur aide, soutien et leur présence à tout moment*

*A tous mes collègues de la promotion 2020*

*A toute la famille et les amies qui m'ont moralement soutenu le long de ce travail de recherche.*



## *Table des matières*

---

### **REMERCIEMENT**

### **DÉDICACE**

### **TABLE DES MATIÈRES**

#### **Chapitre introductif**

Introduction.....	I
A la recherche d'un nouveau mode d'habitat .....	IV
Les hypothèses.....	IV
Objectif.....	V
Structure de mémoire.....	V
Méthodologie de recherche .....	VI

#### **Partie théorique**

##### **Chapitre 01 : l'habitat en Algérie et le développement urbain durable**

Introduction.....	01
1. L'évolution de l'habitat à travers le temps .....	01
2. L'habitat en Algérie :.....	04
2.1.Evolution des réalisations .....	04
2.1.1. La période coloniale avant les années 60.....	04
2.1.2. La période des années 60.....	05
2.1.3. La période des années 70.....	05
2.1.4. La période des années 80 .....	05
2.1.5. Les années 90 jusqu'à 2012.....	05
2.2.Typologie de l'habitat : .....	06
2.2.1. Selon le positionnement : .....	06
2.2.1.1.L'habitat urbain.....	06
2.2.1.2.L'habitat rural.....	06
2.2.1.3.L'habitat dispersé.....	06
2.2.2. Selon le nombre de logement rassemblé.....	07
2.2.2.1.L'habitat individuel.....	07
2.2.2.2.L'habitat intermédiaire.....	07



## Table des matières

---

2.2.2.3.L’habitat collectif.....	07
o Les modes de production du logement.....	08
• La location-vente (L.V).....	08
• Logement promotionel aidé (LPA) .....	09
• Logement social (L.S).....	09
• Logement public promotionnel (LPP).....	10
3. Développement durable .....	11
3.1.Définition.....	11
3.2.Développement urbain durable.....	12
3.3.Objectif du développement urbain durable.....	13
3.4.Conséquences du développement urbain durable.....	13
3.5.Enjeux du développement urbain durable.....	13
3.6.Principe du développement urbain durable.....	14
Conclusion.....	14

### **Chapitre 02 : l’habitat intermédiaire une approche conceptuelle**

Introduction.....	15
1. Notion et définition de l’habitat intermédiaire .....	15
1.1.La forme urbaine .....	17
1.2.L’espace.....	17
1.3.La densité.....	17
2. Histoire de l’habitat intermédiaire .....	18
3. Les caractéristiques de l’habitat intermédiaire .....	20
3.1.La mitoyenneté.....	20
3.2.Un traitement privatif de l’entrée du logement .....	21
3.3.La faible hauteur .....	21
3.4.Des parties communes réduites .....	21
3.5.Des espaces extérieurs privée.....	21
3.6.Le contrôle des vis-à-vis .....	22
4. Différents types de l’habitat intermédiaire. ....	22
4.1.L’individuel dense.....	22



## **Table des matières**

---

4.1.1. Les maisons jumelées.....	22
4.1.2. Les maisons en bandes.....	23
4.1.3. Les maisons jumelées accolée.....	23
4.1.4. Les maisons accolées.....	23
4.1.5. Les maisons jumelées et superposées.....	23
4.1.6. Les maisons superposées et accolées.....	24
4.2.L’habitat intermédiaire collectif.....	24
4.2.1. Le petit collectif.....	24
4.2.2. La villa urbaine .....	25
4.2.3. Immeuble en gradin .....	25
5. Comment réussir un projet d’habitat intermédiaire.....	25
5.1.La qualité urbaine.....	25
5.2.La qualité architecturale et paysagère.....	26
Conclusion.....	26

### **Chapitre 03 : les expériences de l’habitat intermédiaire dans le monde**

Introduction.....	29
1. Les terrasses de Malissol .....	30
1.1.Présentation .....	30
1.2.Sur le plan urbain .....	31
1.3.Sur le plan architectural.....	32
1.4.Synthèse.....	34
2. L’habitat intermédiaire à Meyzien .....	35
2.1.Présentation.....	35
2.2.Sur le plan urbain .....	36
2.3.Sur le plan architectural.....	37
2.4.Sur le plan bioclimatique.....	38
2.5.Synthèse.....	39
3. L’habitat intermédiaire à Ouargla.....	40
3.1.Présentation.....	40
3.2.Sur le plan urbain .....	41



## **Table des matières**

---

3.3.Sur le plan architectural.....	42
3.4.Sur le plan bioclimatique.....	44
3.5.Synthèse.....	45
Conclusion.....	45

## **Partie pratique**

### **Chapitre 04 : analyse de l'environnement urbain**

Introduction.....	46
1. Présentation de l'aire d'étude.....	46
1.1.Situation .....	46
1.2.Voiries et accessibilité .....	47
1.3.Le microclimat.....	47
1.4.Morphologie du terrain .....	48
1.4.1. Forme et surface.....	48
1.4.2. Topographie.....	48
1.5.Etat des lieux.....	48
1.5.1. L'environnement immédiat.....	48
1.5.2. Contrainte et obstacle lié au terrain .....	49
1.5.3. Les déchets .....	50
1.5.4. Population et ménage.....	50
1.5.5. L'habitat.....	50
1.5.6. L'espace vert.....	51
1.5.7. La vie sociale.....	51
Conclusion.....	52

### **Chapitre 05 : Genèse de projet**

Introduction.....	53
1. Passage à l'esquisse .....	53
1.1.Programme .....	53
➤ L'habitat intermédiaire individuel .....	53



## *Table des matières*

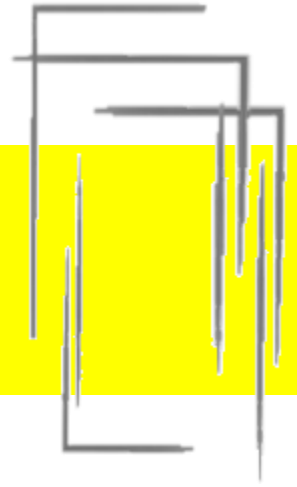
---

▪ Maison jumelé et superposé .....	53
▪ Maison accolée et superposée .....	54
➤ Habitat intermédiaire collectif .....	55
▪ Petit collectif .....	55
1.2.L'idée conceptuel .....	55
1.2.1. Plan de masse.....	55
1.2.2. Les cellules :	
1.2.2.1.Petit collectif.....	57
1.2.2.2.Maison accolée et superposée.....	58
1.2.2.3.Maison jumelée et superposée.....	59
Conclusion .....	60
Conclusion générale.....	61
Bibliographie.....	63
Liste des figures	
Liste des tableaux	
Liste des cartes	
Liste des graphes	
Annexe	
Résumé	
Abstract	
ملخص	



Partie 01 :

## Chapitre introductif





### Introduction :

La fonction d'habiter fut l'un des principaux problèmes de l'humanité depuis la nuit des temps, en même temps que l'être humain a essayé d'exploiter l'environnement et commencer à construire des abris, afin d'assurer un lieu de demeure et de protection contre les dangers et les influences extérieurs.

Le changement de l'organisation social a engendré une nouvelle organisation dans la manière d'habiter. A Ce fait l'habitat commence par l'habitat primitif jusqu'à l'arrivé à l'habitat de nos jours. Les manières d'habiter et les modes d'habitat ont évolués dans le temps et dans l'espace. L'habitat s'est développé en subissant diverses transformations, l'évolution de l'être humain et leurs besoins qui change à travers le temps, les opportunités existants... Jusqu'au temps contemporaine, aboutissant à deux modes majeures : l'individuel et le collectif.

Nadir Abdullah BENMATTI considère l'habitat comme un besoin vital, il déclare dans son ouvrage que : « *L'habitat est un élément essentiel du cadre de vie et besoin social fondamental* » (Nadir Abdullah BENMATTI,1982). À ce sujet, R. HAMIDOU confirme que « *l'habitat constitue le point de départ de toute vie sociale, qu'il se trouve à l'intersection de l'économique, du politique et du social* » (Rachid HAMIDOU,1989)

D'un point de vue urbain, il est constitué de l'espaces publiques structurant un bâti d'usage privé et un bâti d'usage public et d'élément non bâti, « *d'un point de vue fonctionnel, l'habitat est l'ensemble formé par : le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements, les lieux de travail et les lieux de détente... d'un point de vue morphologique, l'habitat est l'ensemble des systèmes en évolution qui créent le lieu de ses différentes activités* » (C et M Duplay, 1985). Alors, l'habitat inclut non seulement le logement, mais il englobe aussi l'espace environnant, les équipements, les lieux de travail, les activités et les services nécessaire à la vie permettant la pratique quotidienne de l'activité humaine, dans lequel l'être humain s'identifie et crée des relations sociales dans son environnement, l'habitat englobe tout à la fois, un bien de consommation durable, un lieu de rencontre privilégié, un lieu de développement de personnalité et une convergence de sociabilité, assurant le progrès social et l'épanouissement des individus et des groupes. Donc l'habitat possède un rôle primordial dans la production d'un cadre du bien-être physique et social de la famille et de l'individu.

C.NORBERG-SCHULZ souligne que « *l'habitat a toujours été cette retraite privée où pouvait se développer la personnalité* » (NORBERG-SCHULZ, 1985). C'est pourquoi il doit procurer



la sécurité, l'intimité, la stabilité et le repos pour s'exprimer sa personnalité.

La croissance démographique accélérée a entraîné une forte demande en matière de l'habitat. Comme réponse à cette demande, la réalisation de multiples et intenses projets d'habitat à caractère public et même privé, était au centre d'intérêt. Ces projets ont porté deux modes majeurs d'habitat, notamment à travers la réponse étatique exprimé par l'habitat collectif, aussi la réponse privée exprimé à travers la multiplication de l'habitat individuel.

Vue l'insuffisance des programmes et pour satisfaire aux besoins, les paramètres de la conception de ces modes d'habitats s'avèrent d'ordre quantitatif et au détriment de toute dimension de qualité. La dimension de conformité de ces modes aux besoins de l'habitant n'est pas toujours considérée comme significative, ce qui conduit à des habitations non confortables est modifiées par les usagés.

Si la ville a été effectivement à la base du développement économique et social et de la création de richesses, ses mutations ont été trop rapides pour pouvoir être contrôlées. Ses changements ont affecté notre mode de vie dans ces diverses structures ; répartition du travail et des fonctions, occupation des sols, modes de transports, production industrielle et agricole, modes de consommation et de production des déchets, les tissus urbains ont subi de nombreuses atteintes et ont été frappé par tant de maux. Le rythme des transformations n'a cessé de s'accélérer, et le développement est devenu cependant synonyme de destruction et de gaspillage des ressources naturelles.

En effet, le développement durable est apparu comme une tentative de réconciliation entre environnement et développement, il interroge nos sociétés sur leur mode d'organisation de l'espace, leur mode d'habiter, de se déplacer, sur leurs technologies de production, ceci suppose qu'un consensus doit se dégager que chacun doit respecter pour parvenir à améliorer notre cadre de vie et préserver nos ressources, nos richesses et notre environnement contre l'usure.

L'intégration du développement durable dans les démarches urbaines a bouleversé les pratiques. La réflexion et l'action s'orientent vers la recherche de la « ville durable », les quartiers durables en allant même au concept de « l'habitat durable » qui ont permis une évolution technique et humaine dans la pratique urbaine et qui propose des solutions innovantes pour contrôler l'étalement urbain d'une part et d'autre part des propositions pour minimiser l'impact environnemental des modes de vie.

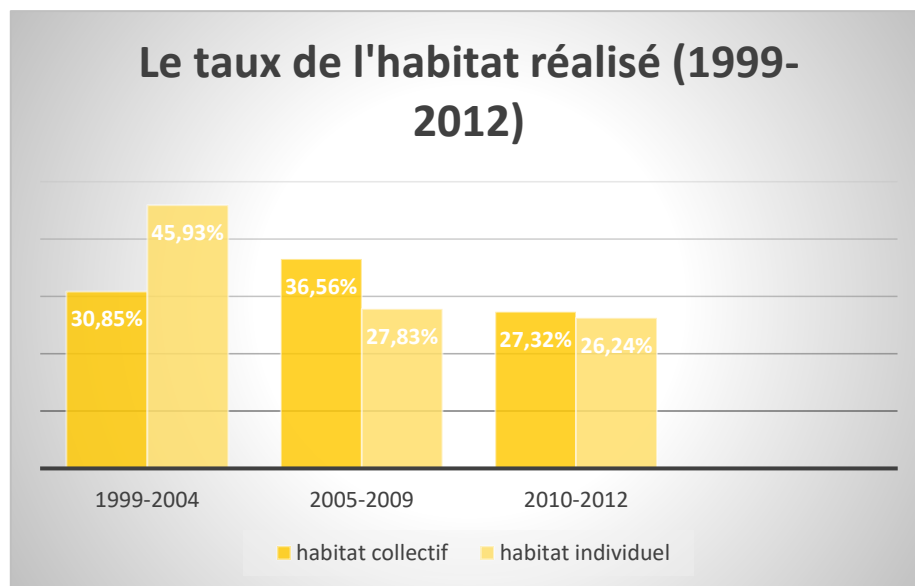
Qu'en est-il en Algérie ?



Bien que l'Algérie ait élaboré son propre agenda 21<sup>1</sup> pour la durabilité deux ans après la conférence de Rio, et malgré les efforts du gouvernement pour inscrire les programmes de développement dans cet entourage à travers les moyens « législatif, institutionnels et financiers », l'urbanisation effectuée à ce jour se caractérise toujours par l'urgence dû à la forte demande en logement, qui est inscrite au premier rang des priorités de l'état et qui vise un objectif essentiel :

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

De grands programmes ont été réalisés dans ce sens et l'état algérien s'est orienté vers l'habitat collectif comme solution aux fléaux de la démographie galopante car ce type d'habitat permet de loger le maximum de familles en un temps record avec un coup relativement économique sans oublier l'habitat individuel qui est la solution adoptée par le secteur privé comme moyen d'occupation de l'espace urbain mais dont la réalisation a des aspects aussi bien positifs que négatifs.



Graphie : 1 Pourcentage de l'habitat réalisé en Algérie entre (1999-2012)

Source : mémoire de magister (BENREGUIG Souheir Sabrina, 2014)

<sup>1</sup> Agenda 21 : l'agenda 21 : est un plan d'action pour le XXI<sup>e</sup> siècle adopté par 182 chefs d'État lors du sommet de la Terre à Rio de Janeiro en juin 1992, selon le principe du « Penser global, agir local », l'Agenda 21 définit les secteurs dans lesquels les collectivités territoriales doivent intégrer les principes du développement durable : la gouvernance, la lutte contre la pauvreté, la santé, l'éducation, les déchets et l'assainissement, la gestion des ressources et des espaces naturels, etc.



Par ailleurs, malgré tous les efforts que l'état a fourni afin d'absorber les déficits en matière de l'habitat et malgré la volatilité de se mettre sur les rails du développement durable, l'image de nos quartiers et cités d'habitations semble très loin des aspirations de leurs habitants d'où on assiste à une véritable crise urbaine avec une dégradation du cadre de vie, l'inconfort, l'insécurité, difficultés au niveau de la gestion et de l'appropriation de leurs espaces, la qualité de vie et l'identité se perdent, la défaillance des services publics, l'exclusion sociale et la violence urbaine.

### **A la recherche d'un nouveau mode d'habitat :**

C'est pour cet ensemble de problèmes, il devient alors nécessaire de produire des alternatives en conséquence et en adéquation avec les mutations en cours. Ces mutations nous imposent de nous interroger sur le type d'habitat dans lequel nous voulons vivre demain : quel type d'habitat viable ? ce type d'habitat doit être moins consommateur d'espace et répondre aux mutations en cours, au regard d'une meilleure qualité de l'habitat, donc l'habitat doit s'inscrire dans une démarche de développement durable.

L'habitat intermédiaire présente une piste à explorer, il est au cœur des débats à la recherche d'un habitat de qualité sur le plan architectural, urbain et social. Également, ce dernier suscite un intérêt auprès des acteurs de l'habitat, cet intérêt est lié principalement aux qualités qu'il présente, qui peuvent devenir des atouts pour son développement.

D'une manière générale ce que nous voudrions interroger dans ce travail c'est la pertinence de l'habitat dit intermédiaire comme réponse aux problématiques que soulève la crise actuelle (sociétale, écologique, économique, urbaine) prenant en considération la notion du développement urbain durable.

Et pour cela, il est primordial de poser la question de la recherche qui s'impose et à laquelle tout notre travail essaye d'apporter une réponse :

**Est-ce que l'habitat intermédiaire est une réponse à l'exigence d'un nouveau mode d'habitat durable et qui répond aux besoins socio-économiques et aux aspirations des usagers en Algérie ?**

### **L'hypothèse :**

L'habitat intermédiaire même s'il se présente sous diverses formes et aspects, constitue d'un point de vue une approche, ou bien une réponse durable à la problématique environnementale.



## **Chapitre introductif :**

Et afin d'explorer cette question de l'habitat intermédiaire comme réponse à l'exigence d'un nouveau mode d'habitat durable et aux besoins de la population algérienne. Nous posons l'hypothèse suivante :

- ❖ L'habitat intermédiaire pourrait être un moyen de production d'habitat durable en Algérie adopté aux aspirations de ses occupants. Les multiples essais et programmes réalisés que ce soit dans l'individuel ou le collectif présente des solutions qui restent insuffisantes à cause des difficultés rencontrées dans l'un ou l'autre donc l'idée d'avoir une solution intermédiaire qui accompagne les typologies citées précédemment me semble fiable et objectif.
- ❖ L'habitat intermédiaire est une priorité stratégique à court, moyen et à long terme qui fera que l'habitat va vers la durabilité afin d'avoir une politique de logement fiables.
- ❖ L'habitat intermédiaire peut être une solution à travers les qualités qu'elle propose au niveau de la qualité : il est plus qualitatif que le collectif, le coût : il est plus économique que l'individuel il présente des qualités écologiques environnementales indéniables.

## **Objectifs :**

Au cours de cette recherche, il s'agit d'aborder les principales questions autour du thème de l'habitat intermédiaire. En d'autres termes, il s'agit de :

- ❖ Participer à la diffusion et la vulgarisation du concept de l'habitat intermédiaire dans la société algérienne.
- ❖ Faire une lecture du cadre bâti existant aux matières d'habitat et essayer de relever les points forts de chaque typologie afin de l'exploiter dans le type proposé.
- ❖ Comprendre, diagnostiquer et explorer l'habitat intermédiaire sur le terrain.
- ❖ L'objectif majeur consiste à concevoir un projet d'habitations intermédiaires durables qui doivent répondre aux attentes et aux aspirations des usagers et être conforme aux pratiques de notre société.

## **Structure du mémoire :**

Le travail se structure autour de deux parties :

La première partie s'appuie sur une recherche documentaire, elle comporte le cadre théorique général et s'articulera en quatre chapitres, répartis comme suit :

**Un chapitre introductif :**

Comme introduction et questionnement au thème d'étude et au travail effectué tout au long du mémoire.



### Le premier chapitre : l'habitat en Algérie et le développement urbain durable

Le premier chapitre de notre recherche sera une démonstration de l'évolution de l'habitat, l'habitat en Algérie : évolution des réalisations sur les différents plans, typologie de l'habitat en Algérie puis j'ai essayé de simplifier le concept du développement urbain durable en donnant une définition, les objectifs, les conséquences, les enjeux, et leurs principes.

### Le deuxième chapitre : habitat intermédiaire une approche conceptuelle

Ce chapitre jettera la lumière sur l'habitat intermédiaire comme approche en donnant des définitions, l'historique, les différentes formes, et les caractéristiques, et comment réussir un projet d'habitat intermédiaire en point de vue urbaine, architecturale et paysagère.

### Troisième chapitre : les expériences de l'habitat intermédiaire dans le monde

Le troisième chapitre sera réserver pour les expériences de l'habitat intermédiaire en France et en Algérie illustrant l'approche de l'habitat intermédiaire en paramètre de DUD, une brève étude analytique en concluant avec des synthèses.

La deuxième partie c'est le fruit du travail, la traduction architecturale du mémoire elle sera composé de deux chapitre :

### Quatrième chapitre : analyse de l'environnement urbain

Dans ce chapitre on va élaborer une présentation de l'aire d'étude en démontrant la situation du terrain, l'accessibilité, le microclimat, la morphologie ... puis on passe à une analyse de l'état des lieux

### Cinquième chapitre : genèse de projet

Dans ce chapitre on va commencer par la définition du programme pour les logements puis on passe à l'idée conceptuelle de mon projet y compris le plan de masse et les différentes cellules.

## **Méthodologie de recherche :**

Pour élaborer notre travail de mémoire et aboutir à nos objectifs, nous pensons qu'il est vraiment essentiel et central d'adopter une méthodologie appropriée. Afin de trouver des réponses adéquates à nos questionnements et de vérifier nos hypothèses, nous avons suivi le parcours méthodologique suivant :

L'instruction se fait par des recherches documentaires et des investigations bibliographiques sur les études antérieures sur le même thème et les différentes approches qui y correspondent.



## *Chapitre introductif :*

---

Partie analytique est essentiellement issue d'une méthodologie qualitative, qui privilégie le recueil des données suivi d'une interprétation personnelle des résultats. Diverses techniques de recherche comme :

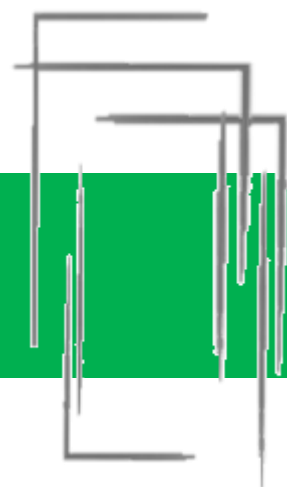
Le questionnaire qui sera utilisé pour appuyer la vérification de l'hypothèse.



# Chapitre 1 :

*Approche globale :*

*L'habitat en Algérie et  
développement urbain durable*





## **Introduction :**

L'habitat a affleuré au même temps que l'être humain a essayé d'exploiter l'environnement et commencer à construire des abris, afin d'assurer un lieu de demeure et de protection contre les dangers et les influences extérieurs.

Habiter intègre la notion du temps, celui des saisons, des années, voire des générations successives, ainsi la construction de relations particulières tant vis-à-vis de l'espace habité qu'avec les autres habitants. Les unes et les autres conduisent les individus à développer différents sentiments, ceux de la possession du territoire occupé, d'appartenance à un groupe spécifique à travers l'intégration de normes et des règles de vie sociale commune.

Nous exposons dans ce chapitre les différents cadres théoriques et pédagogique de l'émergence de la notion de l'habitat, ses formes et, ses typologies et son contexte dans l'Algérie en essayant de comprendre à la fois l'aspect scientifique du développement durable et son intégration à la question de l'habitat.

## **1. L'évolution de l'habitat à travers le temps :**

**Au début de la préhistoire**, les hommes étaient nomades. Ils se déplaçaient en fonction des saisons, il s'abrite à l'entrée des grottes ou habite des huttes faites de branchages, ossements et peaux dont le besoin était un abri vite installé pour se protéger des intempéries et des animaux sauvages.

Il y a environ 12 000 ans, l'Homme devient sédentaire, il invente l'agriculture, n'ayant plus besoin de se déplacer pour trouver sa nourriture donc il se regroupe et habite des villages aux maisons rondes faites de bois, terre, feuillage. (Chabbi Mohamed, 2009)



*Figure 01: Les grottes*

*Source : l'habitat évolue-t-il au cours des siècles, p 02)*



**A L'antiquité** une forte évolution de l'habitat dans les pays qui bordent la Méditerranée (Egypte, Mésopotamie). C'est la naissance des villes dont le besoin était de loger beaucoup d'habitants en un même lieu et améliorer grandement le confort grâce aux évolutions techniques.

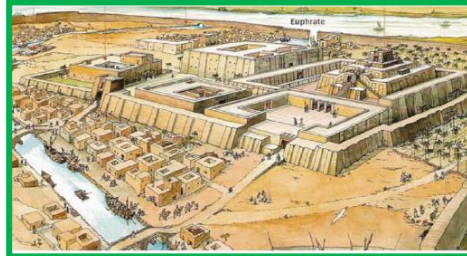


Figure 02: les villes de l'antiquité

Source : *l'habitat évolue-t-il au cours des siècles*, p 04)

L'exemple le plus évident c'est 'la maison romaine' qui était vaste et confortable avec plusieurs pièces, l'utilisation des différents matériaux, la pierre, la brique et la tuile se généralise, des techniques améliorant le confort sont inventées.

A la même époque, en gaule l'évolution de l'habitat est moindre. La maison gauloise est faite de matériaux disponible sa proximité. (Chabbi Mohamed, 2009)



Figure 03 : L'habitat Gallo-Romain

Source : *l'habitat évolue-t-il au cours des siècles*, p 05)

**En moyen Age** la première forme de château fort probablement apparue à la fin du IXe siècle, ayant comme principal rôle la défense du territoire. Le besoin était de se protéger des intempéries, se protéger des invasions, honorer l'église.



Figure 04 : L'habitat en moyen Age

Source : l'habitat évolue-t-il au cours des siècles, p 06)

L'habitation paysanne : la structure de la maison est en bois, avec un toit en chaume, les ouvertures sont peu nombreuses et étroites, il n'y a pas de vitres, mais des volets. Les animaux sont séparés des hommes, progressivement. (Chabbi Mohamed, 2009)

L'habitat urbain : Les villes du haut Moyen Age constituent des centres politiques et religieux. Aux IXe – Xe siècles, la ville, encore émergente, correspond davantage à des groupements de personnes dans des cabanes ou des maisons en pierre. (Chabbi Mohamed, 2009)

**La renaissance** : Au XVIe siècle l'architecture Renaissance venue d'Italie se propage en Europe. Les châteaux perdent leur fonction militaire sont devenu des résidences d'agrément et de prestige. Les riches demeures rappellent l'architecture romaine l'antiquité. (Chabbi Mohamed, 2009)

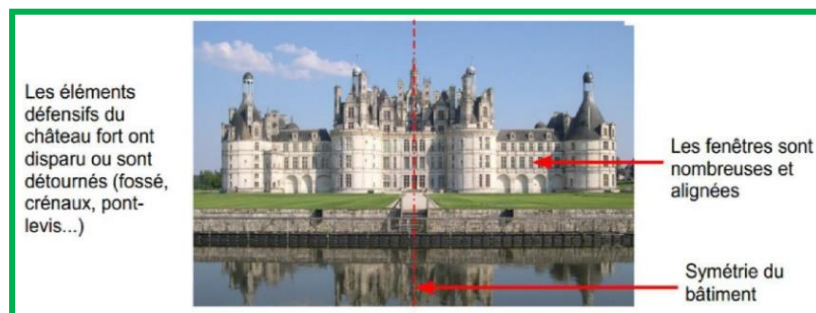


Figure 05 : L'habitat à la renaissance

Source : l'habitat évolue-t-il au cours des siècles, p 08)

**A partir du XIXe siècle** les grandes villes sont transformées grâce à la révolution industrielle de nouveaux matériaux va participer à l'évolution des bâtiments. Les grands industriels construisent des logements pour les ouvriers à proximité des usines. (Chabbi Mohamed, 2009)



**Monde contemporain :** Le XXe siècle est marqué par l'exode rural et le développement de la ville. La construction en verticalité des immeubles avec des matériaux nouveaux. Les immeubles construits en béton forment de nouvelles cités. Les progrès sont nombreux au niveau du confort domestique, avec un décalage entre ville et campagne. (Chabbi Mohamed, 2009).



Figure 06 : L'habitat contemporain

Source : *l'habitat évolue-t-il au cours des siècles*, p 10)

**A partir de 1975**, le développement des réseaux routiers, la démocratisation de la voiture, des loyers, des incitations gouvernementales et des prix d'achat élevés vont pousser de nombreux foyer à investir dans un pavillon de plus en plus loin en dehors de la ville. (Chabbi Mohamed, 2009)

## 2. L'habitat en Algérie :

### 2.1.Évolution des réalisations :

#### 2.1.1. La période coloniale avant les années 60 :

En 1957, la production du logement en Algérie restera faible par rapport à l'accroissement démographique du pays. Le taux d'occupation par logement est de 6.3 per/log certains projets ont été réalisés par les colons régis à des instruments identiques à celui utilisé en France comme le ZUP<sup>2</sup> (R. TAMINE, 1986) avec plusieurs types d'habitats : l'immeuble de rapport<sup>3</sup>, le collectif, l'habitat individuel « villa », l'habitat informel occupés par les européens et la population algérienne. (BENREGUIG Souheir Sabrine, 2014)

<sup>2</sup> ZUP : zone à urbaniser par priorité

<sup>3</sup> Immeuble de rapport : également appelé hôtel de rapport, maison de rapport ou immeuble à loyer, est un type architectural apparu en France au XVIII<sup>e</sup> siècle mais qui s'est développé de manière plus caractéristique et étendue au XIX<sup>e</sup> siècle.



**2.1.2. La période des années 60 :**

La période entre 1966 et 1969 était caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements. Les logements existants laissés par les européens étaient en bon état en plus les cités de recasements. Cette période incarne trois types d'habitats : Le collectif, l'immeuble de rapport, habitat individuel dont l'une des caractéristiques majeures des logements occupés par la population algérienne était leur surpeuplement le TOL<sup>4</sup> : 6.10 pers/log en 1966. (Site officiel de MHUA<sup>5</sup>)

**2.1.3. La période des années 70 :**

L'habitat urbain : L'apparition des plans quadriennal pendant les années 70 le TOL augmenta à 7.70 pers/log. Un nombre important de (Z.H.U.N)<sup>6</sup> était réalisé afin de pouvoir pallier la crise de l'habitat mais, le manque d'infrastructure et d'équipement les rendent des cités dortoirs. (N.A. BENMATTI, 1982)

L'habitat rural : cette période est caractérisée par la programmation de réaliser 333 V.S. A<sup>7</sup> À la fin de 1977. (N. MEGHRAOUI CHOUGUIAT, 2006)

**2.1.4. La période des années 80 :**

L'habitat collectif : Depuis l'année 1975 à 1990 les grandes villes ont le grand quota de logement.

Le quota communal a connu une dynamique nouvelle où le nombre important a été distribué aux citoyens désirant construire des logements individuels.

**2.1.5. Les années 90 jusqu'au 2012 :**

Tout au long de la période 1999-2012, le rythme de construction de logements n'a pas cessé de s'accélérer dû à la volonté de l'état pour atténuer de façon perceptible les déficits existant par la réalisation de vastes programmes de construction rapide de logements. Le rythme de construction de l'habitat individuel connaît une perturbation. (Site officiel de MHUA).

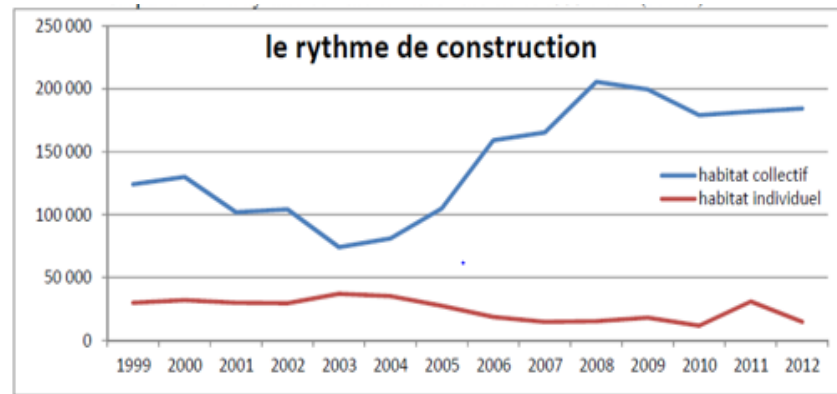
---

<sup>4</sup> TOL : Taux d'Occupation par Logement

<sup>5</sup> MHUA : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme algérienne

<sup>6</sup>Z.H.U.N : zones d'habitat urbaines nouvelles

<sup>7</sup> V.S. A : villages socialistes agricoles



Graphe : 2 Le rythme de construction de l'habitat (1999-2012)

Source : mémoire de magister : BENREGUIG Souheir Sabrina, 2014

## 2.2. Typologie de l'habitat :

### 2.2.1. Selon le positionnement :

#### 2.2.1.1. L'habitat urbain :

Situés au cœur de la ville, les anciens quartiers offrent des conditions intéressantes d'habitat, du fait de la proximité des services, de loyers abordables, de la diversité sociale, du potentiel d'appropriation spatiale du logement et de ses prolongements.

#### 2.2.1.2. L'habitat périurbain :

À proximité immédiate d'une ville. Situé au-delà des banlieues ou des périphéries immédiates d'une ville centre de l'agglomération, l'espace périurbain constitue un espace d'urbanisation nouvelle par lotissements et constructions individuelles, prenant parfois la forme de mitage (éparpillement de constructions dans la campagne). Il peut conserver une forte proportion de paysages ruraux, mais reste polarisé par la ville, par ses infrastructures, son habitat et le mode de vie de ses résidents. Cet espace est essentiellement consacré à l'habitat individuel.

#### 2.2.1.3. L'habitat rural :

L'habitat rural se distingue aisément, d'abord par sa fonction qui est d'origine agricole. Toutefois la fonction n'a comme élément de discrimination, qu'une valeur accessoire, car il y a des formes sédentaires de l'élevage du bétail

#### 2.2.1.4. L'habitat dispersé :

L'habitat est qualifié de dispersé quand la majeure partie de la population d'une zone donnée (village) habite soit dans des hameaux soit dans des fermes isolées. Au contraire, dans l'autre type d'habitat rural -l'habitat concentré (ou groupé) - la population s'implante préférentiellement autour d'un bourg principal. (Les stratégies bioclimatiques pour un habitat confortable, 2015)





**2.2.2. Selon le nombre de logement rassemblé :**

**2.2.2.1. Habitat individuel :**

Une tranche de construction qui repose directement sur le sol et sur lequel rien n'est posé d'autre que son propre toit. C'est le type d'habitation le plus recherché par ce qu'il offre des grandes surfaces très exposées aux vues, un maximum de liberté individuelle d'adaptation aux exigences de ces occupants. Une habitation construite sur un ou plusieurs niveaux, destiné à servir d'habitation, ce genre d'habitat se présente généralement sous forme unitaire, parfois en mode groupé.



*Figure 07 : Maison individuel*

Source : <https://www.lamaisonabordable.fr>

**2.2.2.2. Habitat intermédiaire :**

Ce type d'habitation est proche de la maison individuelle par certaines qualités spatiales néanmoins proche de l'immeuble par l'organisation en appartements et leur regroupement. Il s'agit d'une organisation proche à la fois du logement collectif et de la maison individuelle par certaines qualités spatiales.



*Figure 08: Habitat intermédiaire*

Source : <http://www.scotbessin.fr>





### 2.2.2.3. Habitat collectif :

L'immeuble d'habitation a plusieurs étages supérieurs à 3 niveaux et les accès sont collectifs et la présence des parties communes. C'est l'habitat le plus dense, il se trouve en générale en zones urbaines, les espaces extérieurs sont collectifs.

Bâtiment composé de plusieurs logements, construit sur différents niveaux destinés à l'habitation de plusieurs familles. (KASMI Tinhinane, 2015)



Figure 09: Habitat collectif

Source : <https://www.ppluss->

#### ➤ Les modes de production du logement :

A partir des années 1990 et l'avènement de la mondialisation, devant la faillite des grands ensembles industrialisés et l'ampleur de la crise du logement, les pouvoirs publics, ont tracé de nouveaux objectifs et une nouvelle orientation. Celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile dont ils encouragent l'auto construction et la promotion immobilière.

Cette stratégie vise au désengagement total de l'état de la réalisation en continuant à financer le logement social destiné aux catégories les plus démunies. Ainsi, des nouvelles formules qui consistent à une participation du demandeur au financement de son logement en fonction de ses moyens : le logement social participatif (LSP), le logement en Location en vente (L.V) et le logement promotionnel en plus du logement social devenu logement public locatif (L.P.L).

Après plus d'une décennie d'application, l'introduction des deux nouvelles formules appelée le logement promotionnel aidé (LPA) qui remplace le logement (LSP) et le logement promotionnel public (LPP).

- ❖ Le logement promotionnel aidé (LPA) : est une formule élaborée, depuis 2010, par les pouvoirs publics en remplacement du logement social participatif connu sous



l'appellation de **LSP**. C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite aide à l'accession à la propriété. Ce type de logement se caractérise par une consistance physique moyenne de 70 m<sup>2</sup> (entre 50 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> habitable).

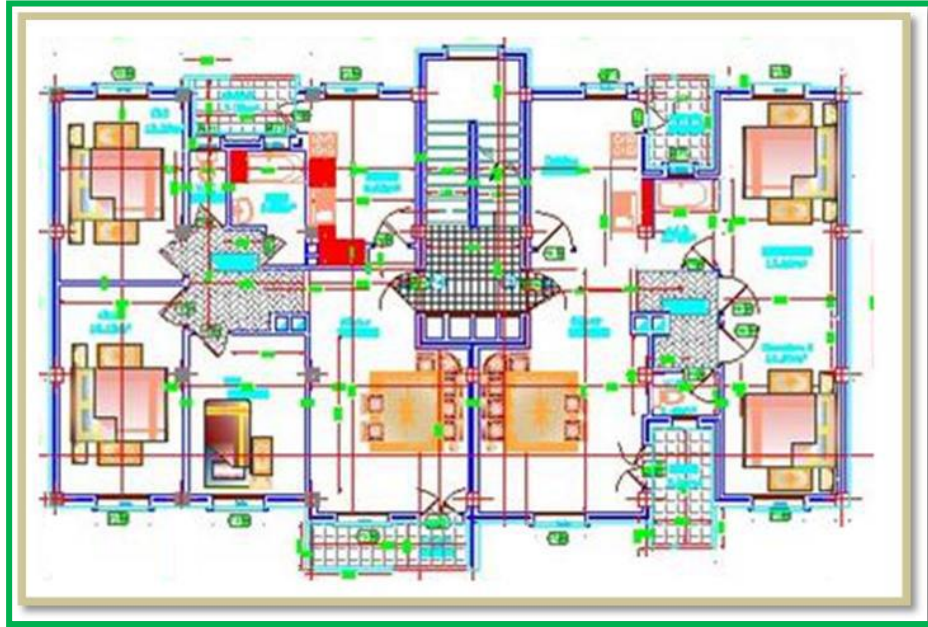


Figure 3: Exemple plan logement sociaux-participatif

Source : OPGI

- ❖ La location-vente (L.V) : est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit, le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété. Chaque programme de location-vente se compose de 50 % de F3 et 50 % de F4 et les surfaces des logements sont fixées à 70 m<sup>2</sup> pour le F3 et 85 m<sup>2</sup> pour le F4.
- ❖ Le logement social (L.S) : plus connu sous l'appellation de Logement Public Locatif, est un type de logement qui est réalisé par l'Etat par le biais des OPGI<sup>8</sup> sur fonds publics. Ce type de logement est destiné en principe aux catégories sociales défavorisées, dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres. Ce sont des logements collectifs (appartements) qui sont occupés moyennant un loyer très bas. Ce type de logement est géré par un régime juridique spécifique qui diffère des logements appartenant à des particuliers qui sont donnés en location. Dans le régime

<sup>8</sup> OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière



spécifique au logement social, le droit au bail est transmissible aux héritiers et la durée du bail est indéterminée.

Cette typologie devra être de type F2 et F3 et devra obéir, par programme aux proportions et aux surfaces définies par l'état de 60 m<sup>2</sup> pour un F3.

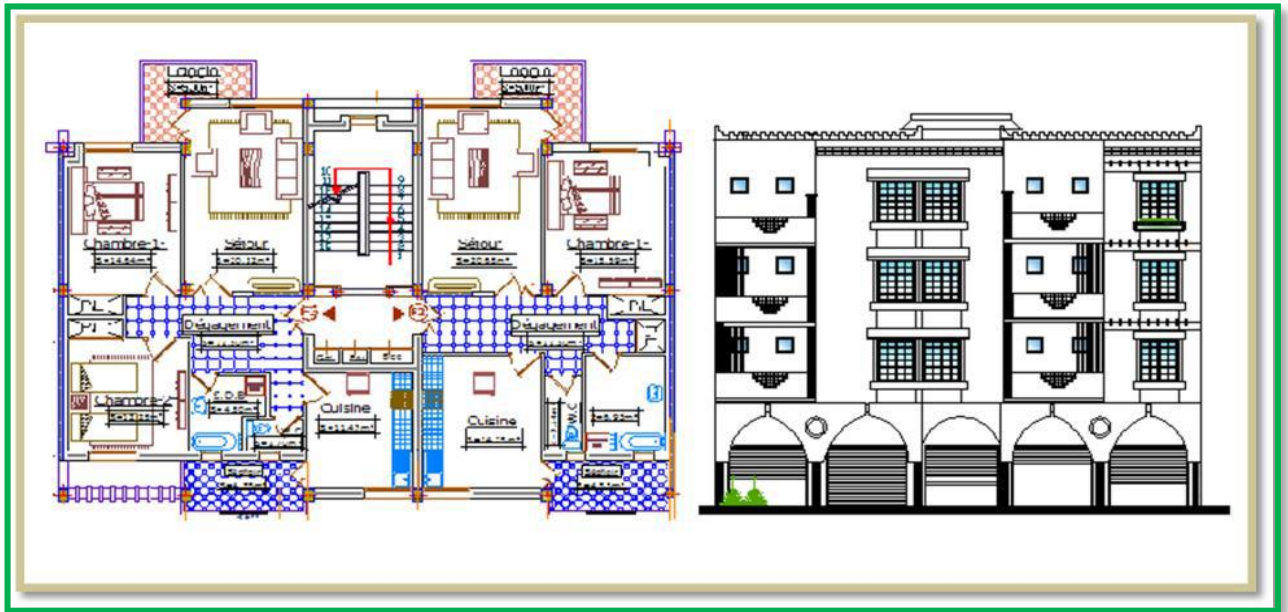


Figure 4: Exemple de plan/façade logement social

Source : OPGI

- ❖ **Logement public promotionnel (L.P.P) :** Le LPP constitue un nouveau segment de logement promotionnel destiné à des acquéreurs dont les revenus mensuels cumulés avec ceux de leurs conjoints sont supérieurs à six (6) fois et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG).

Cette typologie peut contenir des logements en F3, F4 et F5 avec des surfaces fixées comme suit :

- 80 mètres carrés habitables pour le F3
- 100 mètres carrés habitables pour le F4
- 120 mètres carrés habitables pour le F5





*Figure 5: Exemple de plan / façade logement promotionnel public*

*Source : ENPI<sup>1</sup> Constantine*

- ❖ Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction, un logement décent dans leur propre environnement rural.

L'exécution de ces programmes sur le terrain nous a permis de constater que tous les logements construits sous les différentes formules, présentent le même aspect architectural et qu'il est difficile d'en faire une distinction. Le logement en Algérie a été traité hors de son contexte originel qui est l'habitat qui regroupe outre l'espace de vie, les espaces verts, lieux de loisirs, la viabilisation, les équipements d'accompagnement et les commodités de transport. (Site officiel de MHUA)

### **3. Le développement durable :**

#### **3.1. Définition :**

« C'est un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Harlem Brundtland, 1987)

L'idée de développement durable se fonde sur une notion d'écodéveloppement, c'est-à-dire sur un développement qui vise à améliorer le niveau de vie de l'homme, sans compromettre l'environnement naturel, sans en puiser les ressources. Ainsi, les générations de futures ne seront pas pénalisées par une planète appauvrie, incapable de répondre à leurs besoins et



aspirations. (Frédéric Chergui, 2005)

Le développement durable se fonde sur l'idée forte de l'articulation des trois dimensions essentielles : **L'efficacité économique, l'efficience environnementale et l'équité sociale.**

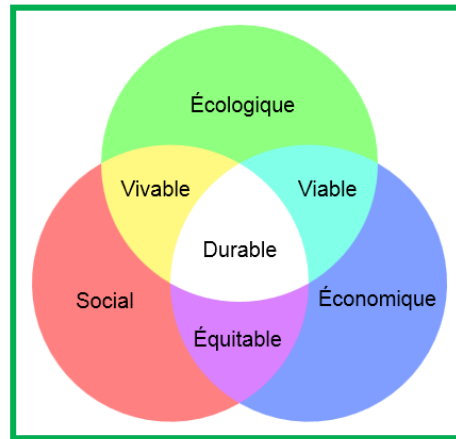


Figure 13 : Principe fondamental du développement durable

Source : *Politiques de l'habitat et développement durable : Enjeux et perspectives, Programme Local de l'Habitat – Diagnostic – Grand Lyon*

A ces trois piliers s'ajoutent deux axes de solidarité : **Le temps et l'espace**

**Dans le temps** : entre hier, aujourd'hui et demain, nous avons le droit d'utiliser les ressources de la Terre, mais nous devons en assurer la pérennité pour les générations futures en tenant compte des spécificités historiques, socio-culturelles locales.

**Dans l'espace** : entre les territoires pauvres en ressources et riches, entre les différentes échelles globales et locales, chaque humain a le même droit aux ressources de la Terre.

### 3.2. Le développement urbain durable :

« Un mode de régulation et une stratégie dont le but d'assurer la continuité à travers le temps d'un développement social et économique, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles qui sont essentielles à l'activité humaine » (Déclaration d'Union Européenne, 1992)

DUD se définit comme une approche opérationnelle, de programmation ouverte et participative, applicable à toutes les étapes clefs des projets d'aménagement : identification des enjeux du développement urbain, réalisation d'études préalables et diagnostic, choix d'orientations stratégiques, définition du projet, établissement du programme des actions et phase opérationnelle.



### **3.3.Objectif du développement urbain durable :**

Au niveau de l'application du développement durable à l'aménagement du territoire et à la planification urbaine :

- ❖ Equilibre entre le développement urbain et la préservation des surfaces affectées aux activités agricoles et forestières, ainsi qu'aux espaces verts destinés aux loisirs
- ❖ Préservation du sol, des écosystèmes et des paysages naturels
- ❖ Diversité des fonctions urbaines et prises en compte de l'équilibre entre habitat et travail
- ❖ Mixité sociale aux seins des quartiers, voire des immeubles
- ❖ Maîtrise du déplacement et du trafic automobile
- ❖ Protection de la qualité de l'air et de l'eau
- ❖ Réduction des nuisances sonores
- ❖ Gestion des déchets
- ❖ Prévention des risques naturels et technologiques
- ❖ Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

### **3.4.Les conséquences du DUD :**

L'urbanisme durable a des conséquences positives sur la pratique quotidienne de la cité :

- ❖ Ville propre, moins bruyantes et moins polluée
- ❖ Circulation donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes
- ❖ Espaces publics plus accueillants
- ❖ Vie sociale et sens civique encouragé.

### **3.5.Les enjeux du DUD :**

- Enjeu environnemental : Le développement durable devient l'enjeu principal de l'urbanisme. (Performance énergétique, gestion durable, consommation durable...).
- Aspect social : La mixité sociale (culture, ethnie, générations, revenus) est indispensable pour une meilleure cohérence urbaine, fonctionnelle et durable.
- Densité urbaine : La ville doit être densifiée pour économiser la consommation de l'espace urbain devenu rare dans la ville et qui nécessite dorénavant une gestion économe, durable et intelligente.
- Circulation : La place et l'usage de la voiture doivent être réduits en faveur du développement des modes de transports doux comme les transports publics, les vélos et la marche à pied...



### **3.6.Principe de l'urbanisme durable :**

1. Déplacement : conception de desserte interne et externe en liaison douce et en transport en commun confortable sûre, rapide et ouverte à tous. Optimiser et valoriser de l'espace public. Mise en œuvre de service à la mobilité
2. Concertation : Animation et suivi accompagnement, définition et mise en œuvre des supports de communication...
3. Cohésion social-Mixité des fonctions : Mixité sociale, parcours résidentiel, espace et équipements public, activité économique.
4. Bâtiment : Conception de bâtiment économe en énergie, voire à énergie positive, confort thermique et acoustique, éclairage, matériaux...Accompagnement dans les démarches de certification
5. Energie : Solaire thermique, photovoltaïque, réseau de chaleur, chauffage bois, modélisation
6. Biodiversité, eau, paysage : Qualité des paysages urbain et naturel, pratique des espaces public, gestion raisonnée de la ressource en eau...
7. Déchets : Organisation des pré-collecte, collecte pneumatique, compostage de quartier
8. Urbanisme : Projet urbain approche environnementale de l'urbanisme, urbanisme réglementaire et opérationnel, programmation urbaine... (Bernard LAMIZET, 2007)

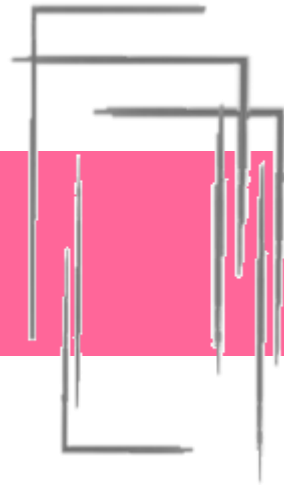
### **Conclusion :**

Une autre voie est possible quant à l'urbanisation future de notre territoire, Donc on va explorer les deux notions « habitat confortable » et « développement durable »

Il ne s'agit plus seulement de raisonner en termes de nombre de logements à produire et aux coûts associés. Mais il y a d'autres facteurs sont également à prendre en compte : le développement durable qui va préserver l'impact de l'évolution de l'urbanisation actuelle sur les générations futures et le cadre de vie offert aux habitants. Un cadre de vie agréable ne veut pas forcément dire maison individuelle, tout comme densité ne rime pas forcément avec habitat collectif.

# Chapitre 2 :

## *L'Habitat intermédiaire : approche conceptuelle*







### **Introduction**

L'habitat dans son processus tente de plus en plus vers le type intermédiaire, ce modèle qui peut corriger les aspects négatifs des autres types d'habitat soit le collectif ou l'individuelle, et développe le concept de l'habitat de haut qualité environnemental. L'habitat intermédiaire permet d'améliorer la vie sociale entre les habitants et assure l'homogénéité entre l'habitat et son environnement, il réunit l'intimité, le calme et le bien-être de l'habitat individuel avec un degré de collectivité considérable.

Si l'habitat intermédiaire suscite un intérêt particulier auprès des élus, ce n'est pas dû à l'attrait de la nouveauté mais à l'intuition que ces outils participent à un renouveau de l'habitat et de l'urbanisme. Ces mutations nous obligent également de nous interroger sur le type de ville dans lequel nous voulons vivre demain.

### **1. Notion et définition de l'habitat intermédiaire :**

À mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel. Ce type d'habitat souvent original dans sa conception semble répondre aux attentes d'individualisation du logement. (AUDIAR, 2008)

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+3, Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable), Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'intermédiaire représente aussi la possibilité de combiner, d'assembler, de superposer les logements entre eux tout en gardant une ressemblance avec l'habitat individuel. Il permet de moduler la densité, d'apporter une diversité au paysage urbain, de créer une convivialité chez les habitants pour qui il est agréable à vivre.

Là on a une typologie adaptée à :

- La transformation d'édifice (lofts)
- L'implantation dans une pente
- L'occupation d'une parcelle profonde (étude action sur l'habitat intermédiaire CAUE Savoie) ( <http://archi-architecture.blogspot.com/2010/11/l-habitat-intermediaire.ht> )

La définition proposée par la direction de construction en 1974 a tenu le lieu d'inciter pour le logement social intermédiaire, trois critères ont défini l'habitat intermédiaire. Chaque logement



possède à la fois ces trois critères essentiels, qui sont :

- Un accès individuel
- Un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement
- Une hauteur maximale de R+3.

Cette définition est supportée par Philippe Barbeyer : « il existe une définition réglementaire pour l'intermédiaire qui se base sur cinq caractéristiques (surface améliorée, une hauteur maximale de trois niveaux, un accès individuel, la partie commune c'est les réseaux, densité de 40log/Hectare) » Toutefois, cette définition n'est pas totalement pertinente. Il s'agit véritablement d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que d'aucuns souhaitent réaliser.

L'erreur la plus fréquente consiste à l'imaginer comme un mixte entre individuel et collectif. Cet habitat se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.

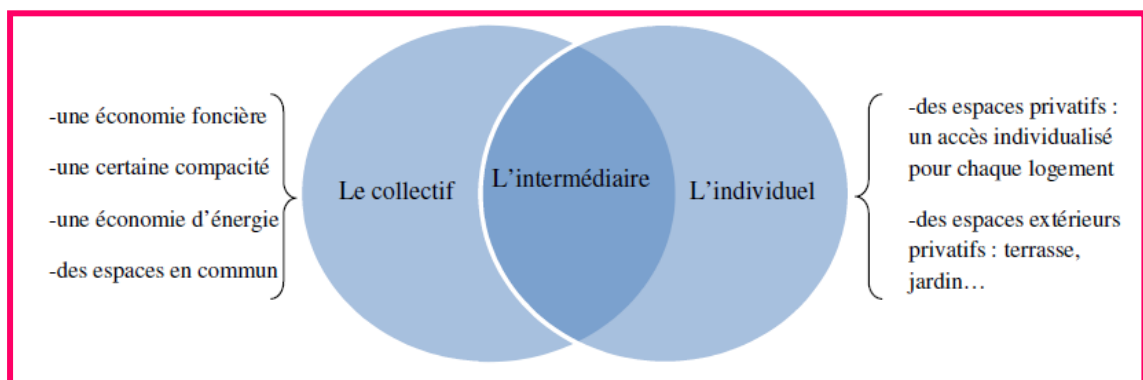


Figure 13 : Les avantages de l'habitat intermédiaire

Source : Auteur

De nombreuses régions sont aujourd'hui confrontées à cet enjeu de gestion économe de l'espace, dans une problématique de coûts élevés et de pénurie du foncier.

Il devient indispensable de ne plus éparpiller l'habitat. Or, celui-ci, sous sa forme individuelle diffuse, est trop gourmand en foncier, et le grand collectif ne s'intègre pas partout (notamment dans les villages). L'habitat intermédiaire est par ailleurs une réponse aux attentes de nature, d'intimité et d'appropriation de l'espace de la population.



### **Définition de l'habitat intermédiaire prend en compte plusieurs critères essentiels :**

➤ La forme urbaine :

Elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de quatre niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménagés), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement.

Pour que cette intégration soit la meilleure possible, un travail sur les volumes doit être effectué. Ils doivent avoir des proportions similaires à celles des bâtiments environnants. Cette transition en douceur peut aussi être assurée par des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes.

Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité. (ADEUS, 2004)

➤ L'espace :

Celui-ci se doit d'être appropriable par les habitants, que ce soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle. Il doit offrir aux habitants un espace d'individualité. (ADEUS, 2004)

➤ La densité :

La densité est le rapport entre un élément quantifiable (logement, surface du logement...) et la surface d'un espace de référence (un hectare, surface de la parcelle...). L'espace doit d'être appropriable par les habitants sous formes de :

- Jardins, terrasses ou de larges balcons.
- Entrées individuelles.
- Offrir un espace d'individualité.

La densité de référence est de l'ordre de 50 logements par hectare. Un groupement doit comporter 40 logements au maximum. Dans certains cas cette densité varie entre 20 et 80 logements dans certaines villes Françaises. Pour cela, il est préférable de raisonner en termes de nombre de logements par unité (groupement). (Direction départementale des Territoires de la Savoie, 2010).

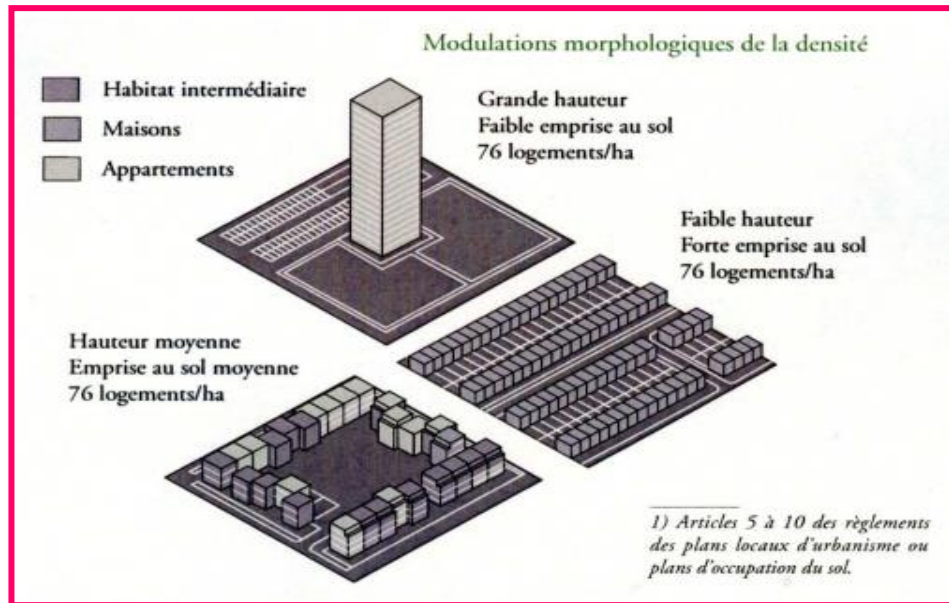


Figure 6: Comparaison de la densité des types d'habitat

Source : Appréhender la densité, IAURIF, n° 383, 2005, p 2

## 2. Histoire de l'habitat intermédiaire :

La notion de l'habitat intermédiaire, n'est pas récemment inventé car Selon Christian Moley, les origines de l'habitat intermédiaire sont lointaines, en particulier dans l'architecture de Babylone ou l'immeuble « les terrasses de Babylone » était constitué d'un ensemble de terrasse et de jardins suspendus formant une architecture en gradin, une des spécificités de l'habitat intermédiaire. Cette notion a recommencé à voir le jour au 19ème siècle. C'est à ce moment-là ou les décideurs et les aménageurs commencent à s'intéresser à une nouvelle façon de produire l'habitat. L'émergence de l'habitat intermédiaire été dans le but d'associer les avantages du collectif et de l'individuel, donnant naissances à des maisons ouvrières, cités jardins et des maisons de ville. Le principe de l'habitat intermédiaire a été concrétisé dans la cité ouvrière à Mulhouse correspondant à l'exposition universelle de 1867. Ce modèle a été reproduit dans d'autres villes. La recherche de l'idéal individuel soumis aux impératifs économiques et hygiénistes devient un principe de la construction à la fin du XIXe siècle, d'après Claude Guyon. (Claude. Guyon, 1999).



*Figure 7: Jean-Luc Franc homme Corons à Wallers Arenberg*

*Source : ADEUS, 2004*

Au 20ème siècle, l'habitat intermédiaire a perdu son essor et son progression suite aux conséquences néfastes de la seconde guerre mondiale ou on enregistre un déficit considérable en termes de logements. Tout cela à forcer les pays européens de répondre à cette crise par une industrialisation de production de logements en grands ensembles.



*Figure 8: Cité ouvrière à Mulhouse*

*Source : ADEUS, 2004*



Malgré tout, dans les années 60, tout comme dans les pays d'Europe du nord, on explore en France la voie du « semi-collectif », notamment chez les jeunes architectes mobilisés par le concours d'idées PAN<sup>9</sup>. Ce secteur du logement est dit « Intermédiaire », c'est à dire à mi-chemin entre le collectif et l'individuel, donne alors lieu à des réalisations qui font encore aujourd'hui référence (habitat à gradins,) dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture.



*Figure 9: Habitat à gradin à Talence*

Source : ADEUS, 2004

Durant les années 60/70, de nombreuses réflexions d'architectes et d'urbanistes ont permis, en même temps que l'avènement des villes nouvelles, des recherches sur de nouvelles voies : celles du semi-collectif et de l'habitat intermédiaire, ayant pour but principal de rendre appropriable le logement par ses occupants. Durant les années 80/90, l'habitat intermédiaire, dont la connotation « sociale » dans les esprits est très forte, n'est pratiquement pas utilisé. Cette mauvaise image vient aussi du fait que ces opérations ont très souvent été réalisées à moindres frais et que leur intégration urbaine laissait à désirer. Son renouveau aujourd'hui est essentiellement dû au coût élevé du foncier, au problème de l'étalement urbain et à une demande insatisfaite de la population. (ADEUS, 2004).

### **3. Les caractéristiques de l'habitat intermédiaire :**

- ❖ **La mitoyenneté** : « combiner, assembler, superposer » la problématique de l'habitat intermédiaire a demandé beaucoup de savoir-faire aux concepteurs dans l'organisation du plan de masse pour « individualiser » les logements et limiter les vis-à-vis...

---

<sup>9</sup> PNA : Programme Architecture Nouvelle





- ❖ **Un traitement privatif de l'entrée du logement :** l'accès direct au logement faisait partie des attributs de l'habitat intermédiaire dans les années 70-80. Aujourd'hui, il est devenu rare, il est remplacé par des paliers communs pour 2 ou 3 logements. Dans ce cas, le traitement privatif et individualisé de l'entrée reste indispensable.
- ❖ **La faible hauteur :** la construction ne dépassant pas R+3, l'habitat intermédiaire peut être conçu de manière à apparaître d'un gabarit plus bas qu'il ne l'est. Déjà, un jeu volumétrique et une mise en scène de terrasses plantées peuvent atténuer visuellement les rapports entre la base et le sommet du bâtiment.
- ❖ **Des parties communes réduites :** C'est l'un des critères de l'habitat intermédiaire les plus appréciés actuellement car il signifie une baisse des charges communes. Dans le débat sur l'habitat intermédiaire, on entend souvent parler des notions de villa urbaine et de cité jardin<sup>10</sup>. La convivialité est l'argument favorable qui ressort le plus souvent des entretiens réalisés auprès des habitants des opérations présentées. Elle leur paraît résulter déjà de l'échelle du bâti, comparable à un petit collectif, et de la taille réduite des espaces extérieurs qui facilite la rencontre et le dialogue des habitants. Réduire les parties communes peut aussi justifier de les rendre confortables et lumineuses...
- ❖ **Les espaces extérieurs privés :**

La question des terrasses : Plus de 2/3 des opérations présentées proposent des terrasses, les autres ne comportant que des jardins. Avec une superficie moyenne de 20 m<sup>2</sup>, ces terrasses représentent, pour la plupart, plus d'un 1/4 de la surface du logement et ont la profondeur nécessaire à l'installation d'une table. Elle est un point clef pour créer un plaisir de vivre dans une maison individuelle en occupant les parties les plus hautes pour donner des vues lointaines. Souvent, la végétation y apporte fraîcheur et agrément.

La question des jardins : La taille des jardins varie selon les opérations de 30 à 150 m<sup>2</sup>. Pour aménager les jardins on a Deux possibilités :

- donner au logement un jardin privatif en sachant que les habitants feront tout pour le protéger des vis-à-vis avec des plantations, sinon des clôtures.

---

<sup>10</sup> Les cité jardins : est un concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard en 1898, dans son livre « To-morrow : A peaceful path to real reform ». C'est une manière de penser la ville qui s'oppose à la ville industrielle polluée et dont on ne contrôle plus le développement pendant la révolution industrielle et qui s'oppose également à la campagne (considérée comme trop loin des villes). Cherche à concevoir un modèle urbanistique combinant les avantages de la ville avec ceux de la campagne. Ce concept est mis en application un peu partout dans le monde



- proposer aux habitants des jardinets intégrés à un grand jardin commun (pelouse)<sup>11</sup> mais protégés des vues collectives par quelques massifs d'arbustes entretenus par la copropriété ou par le bailleur.

- ❖ **Le contrôle des vis-à-vis :** dans le cas d'une opération dense ça va générer des vis-à-vis, ce qui demande un cadrage soigné des vues. Le parti est de limiter au maximum les vues directes et frontales entre les ouvertures respectives de deux logements. Le percement des ouvertures doit être étudié pour corriger les vis-à-vis trop gênants. En ce qui concerne les terrasses, il y a plusieurs dispositifs pour limiter les vis-à-vis. Dans ce cas l'installation des jardinières suffisamment larges en bordure de terrasse empêche les utilisateurs de prendre des vues sur les éventuelles terrasses privées qui sont situées plus bas. Il y a aussi le fait de créer des palissades en pignon, d'implanter un abri couvert. (CAUE<sup>12</sup>, 2013).

## 4. Différent type de l'habitat intermédiaire :

### 4.1. L'individuel dense :

Il s'agit de maisons accolées, en bande, jumelées ou bien encore superposées. Très souvent, dans ces opérations, une partie des maisons est construite sur les limites séparatives des terrains.

- 4.1.1. **Les maisons jumelées :** la juxtaposition de deux unités de logement ordonnées par un axe de symétrie. Ce type garanti la triple orientation du logement, accès individuel sur rue.



Figure 10: Maison jumelée

Source : <https://construireonline.com>

<sup>11</sup> Pelouse : Terrain couvert d'herbe de graminées de taille inférieure à 10 cm maintenue rase par des fauches fréquentes.

<sup>12</sup> CAUE : conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement





4.1.2. **Les maisons en bande** : des maisons accolées de manière linéaire, les logements répétitifs dans leur forme et dans la distribution viennent occuper des parcelles toutes identiques, un accès individuel à la rue.



*Figure 11: Maison en bande*

Source : <http://www.archicontemporaine.org>

4.1.3. **Les maisons jumelées accolées** : ce sont des maisons bi-familiales collées les unes aux autres par le garage. Elles comportent un jardin à l'avant et à l'arrière. Un large espace vert, situé au centre du lotissement, est accessible à partir de l'arrière des logements.



*Figure 12: Maison jumelée accolée*

Source : <https://www.maisons->

4.1.4. **Maisons accolées** : ce sont des maisons accolées par le garage.

4.1.5. **Les maisons jumelées et superposées** : des maisons jumelées et superposées, en forme de cubes. Chaque logement dispose d'un jardin, d'un garage et d'une entrée privative.



*Figure 13: maison jumelée superposée*

Source : [www.architopik.lemoniteur.fr](http://www.architopik.lemoniteur.fr)

**4.1.6. Les maisons superposées et accolées :** des maisons individuelles superposées et accolées. Toutes possèdent une entrée privée.



*Figure 14: Maison superposée et accolée*

Source : <http://www.scotbessin.fr>

## **4.2. L'habitat intermédiaire collectif :**

**Le petit collectif :** il est caractérisé par un volume global dans lequel s'insèrent plusieurs logements en simplex ou duplex.



*Figure 15: Un petit collectif*

Source : <https://www.architectes-paris.com/projets/petit-collectif-de-6-logements-13852.html>



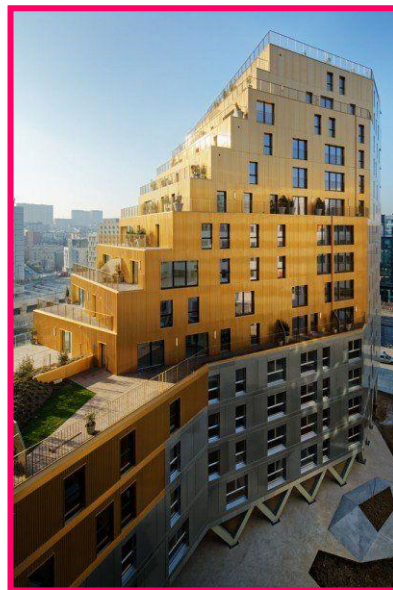
**La villa urbaine :** Ce petit collectif offre des terrasses privatives, un jardin, une cave et un garage collectifs à ses habitants. Il bénéficie d'une conception bioclimatique et solaire permettant une réduction des coûts de chauffage et d'eau chaude à ses résidents.



*Figure 16: Villa urbaine*

Source : <https://dra4.ch/dra4/projets/1922/realisation-dune-villa-urbaine-de-deux-logements/>

**Immeubles en gradin :** c'est une forme originale, permettait de créer de grandes terrasses sur les toitures. (Adeus,2004)



*Figure 17: Immeuble à gradin*

Source : <https://www.lemoniteur.fr/article/paris-s-offre-sa-premiere-tour-de-logements-de-50-metres.542409#27547236>

## **5. Comment réussir un projet d'habitat intermédiaire ? :**

### **5.1. La qualité urbaine :**

- Un programme intégré dans son contexte urbain et paysager (Prise en compte ou réalisation d'études préalables d'aménagement.)



- Des voiries structurantes et paysagées pour créer une connexion avec les quartiers voisins.
  - Diversité des gabarits des voies et des traitements de surface.
- Des circulations piétonnes et cyclables attractives :
  - Accès facilité à l'environnement urbain proche (Équipements et services).
  - Choix des matériaux et végétation de qualité.
  - Largeurs suffisantes et sans gêne pour le déplacement de tous.
- Des espaces communs qualitatifs Limites séparatives / squares / places publiques / parcs:
  - Diversité d'espaces de transition entre l'espace privatif et l'espace public.
  - Importance de la végétalisation pour favoriser le confort climatique et l'intimité.
- Intégration des stationnements :
  - Complémentaire à l'implantation du bâti et à la qualité d'usage (matériaux, végétation).
  - De multiples solutions envisageables.
- Prise en compte de la configuration originelle du site
- Diversité et qualité des formes architecturales Au bénéfice des usages et des espaces communs.

### 5.2. Qualité architecturale et paysagère :

- Générosité et évolutivité de la surface habitable comme le mentionne la figure ci-dessus.

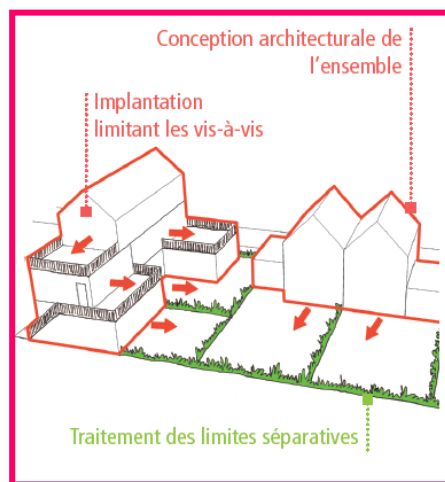


Figure 18: Schéma explicatif de l'évolutivité de l'habitat intermédiaire



## L'habitat intermédiaire : approche conceptuelle

- Intimité des logements et des espaces privés, regarder le schéma ci-dessous.

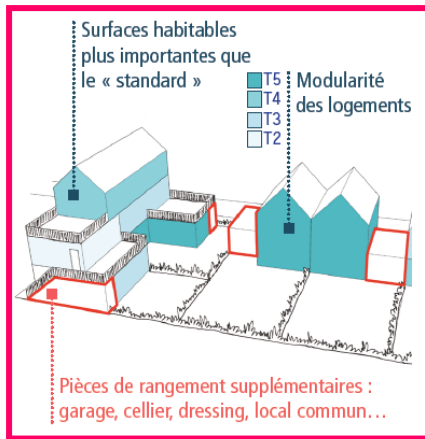


Figure 19: schéma explicatif de l'intimité des logements

- Qualité des espaces extérieurs (Voir la figure ci-dessous).

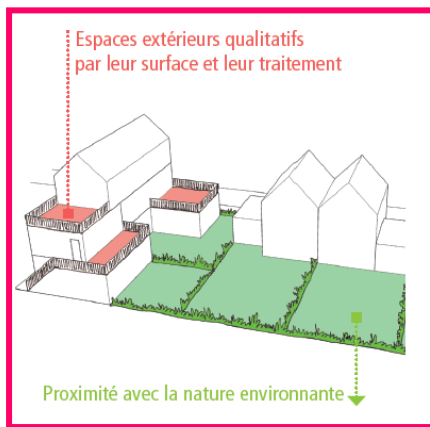


Figure 20: Schéma explicatif des espaces extérieurs

- Performance bioclimatique et environnementale :

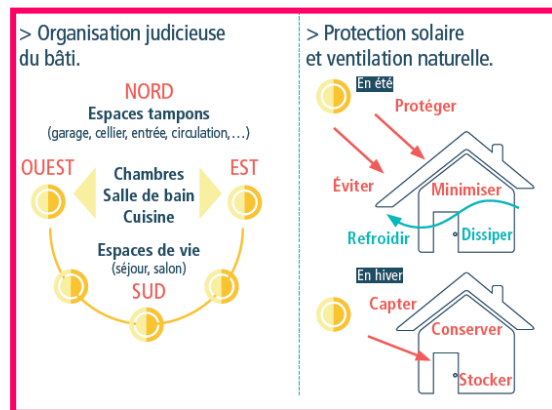


Figure 21: Schéma explicatif de la performance bioclimatique et environnementale



- Réduction des nuisances :

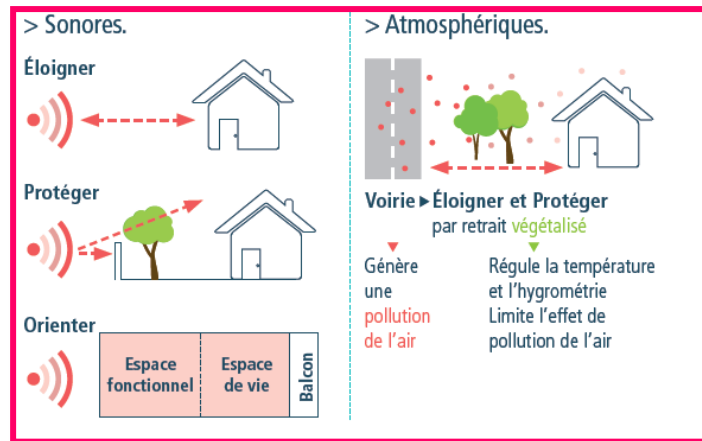


Figure 22: Schéma explicatif des réductions des nuisances

- Pour aller plus loin : performance énergétique renforcée des bâtiments, matériaux de construction de qualité supérieure, biosourcés... (Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, 2006)

### Conclusion :

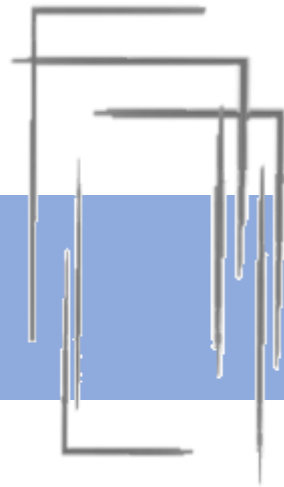
L'habitat du futur doit respecter des principes et des normes, pour tenir la barre du développement de la vie humaine de qualité d'une part, et d'autre part arriver à intégrer l'habitat dans son environnement. L'habitat intermédiaire tel que développer et analyser dans ce chapitre apporte ces deux réponses.

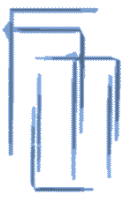
On ne peut pas dire que l'habitat intermédiaire est une solution miracle qui peuvent résoudre tous les problèmes de l'habitat de nos jours, absolument les aspects de l'habitat intermédiaire peuvent engendrer des instruments qui permettent d'accentuer des valeurs urbaines et architecturales. Néanmoins il serait déplorable de ne pas en utiliser ces potentialités.

Si l'habitat intermédiaire est riche de potentialité sa réussite nécessite de respecter certains critères, points de prudence et d'exigence dans sa mise en œuvre.

# Chapitre 3 :

## *Expérience de l'habitat intermédiaire dans le monde*





### **Introduction :**

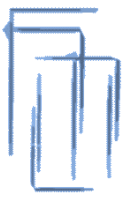
Ce chapitre fut le prolongement du chapitre précédent, il consiste à faire une analyse des expériences d'habitats intermédiaires dans une perspective internationale pour mieux comprendre l'évolution de l'habitat intermédiaire et quelles leçons peuvent-ils tirer de ces expériences.

L'habitat intermédiaire se définit par différentes formes et caractéristiques communes que nous essayerons de les développer à travers ces exemples et de voir les spécificités qui les caractérisent. Dans cette perspective, nous démontrons un exemple d'habitat intermédiaire ancien qui a apparu durant les années 70 dans des pays développés. Nous penserons qu'il est incontournable d'étudier l'expérience française « les terrasses de Malissol », c'est un exemple à enseigner, il est très intéressant sur le plan architectural et urbanistique.

Dans la même optique, nous présenterons en deuxième lieu notre référence des expériences récentes à la conjoncture actuelle, les expériences ont été choisies en fonction de leur degré d'importance dans les pays développés qui ont pris l'avance du principe de développement durable, puis nous les étudions dans les pays en voie de développement celle de l'habitat intermédiaire à Ouargla en Algérie.

Dans ce qui suit, nous ressortirons les ressemblances et les différences que nous pouvons appliquer en Algérie selon les conditions naturelles, socioéconomiques et culturelles.

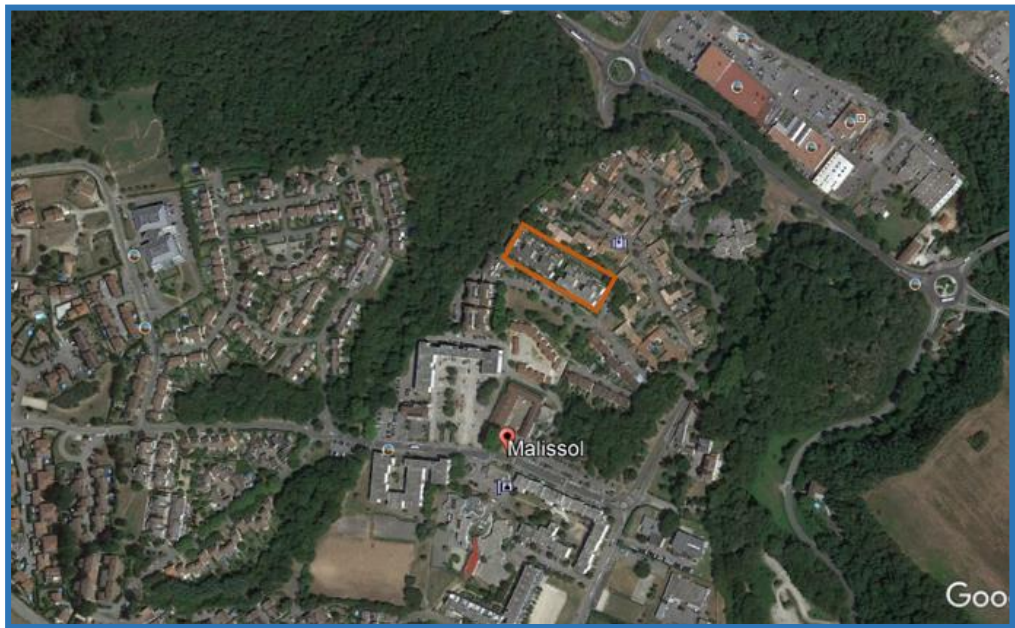




## 1. Les terrasses de Malissol :

### 1.1.Présentation :

Les terrasses de Malissol ont fleuri à l'époque de la forte production de l'habitat intermédiaire, le quartier se trouve à quelques kilomètres du centre-ville au Nord-Est de la ville Vienne en France. Les terrasses s'inscrivent dans un quartier résidentiel et se fréquentent avec des formes urbaines diverses telles que : le lotissement d'habitat individuel du côté Nord et à l'Ouest, du côté Sud l'habitat collectif et des équipements. Nous constatons que les voies de desserte ne présentent pas une structure cohérente et une hiérarchie visible.



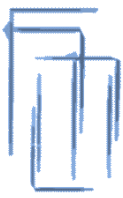
Carte 01 : La situation de l'habitat intermédiaire les terrasses de Malissol "France"

Source : google earth

Tableau 1: Fiche d'identité de l'habitat des terrasses de Malissol

<i>Date de réalisation</i>	<b>1981</b>
<i>Nombre de logements</i>	54 logements
<i>Contexte :</i>	Extension urbaine en zone pavillonnaire
<i>Surface de la parcelle :</i>	3501 m <sup>2</sup>
<i>SHON (surface hors œuvre brut) :</i>	6008 m <sup>2</sup>
<i>Densité résidentielle :</i>	154 logts /ha
<i>Stationnement :</i>	54 emplacements pour 54 logements

Source : collectif, Habitats intermédiaires en centre-Est, USH-PUCA, 2008



### **1.2. Sur le plan urbain :**

Les terrasses de Malissol sont conçues en deux blocs de bâtiment semblables A et B, dont chaque bâtiment se diffère à l'autre par le nombre et la typologie de logement (bâtiment A : 4T3, 16 T4, 4T5 ; bâtiment B : 5T3, 20T4, 5T5)

D'aspect extérieur, les terrasses de Malissol donnent l'impression d'une opération parcellisée très dense, ce qui révèle les indices de densité dont la densité résidentielle de l'opération est estimée à 154 logts/ha, cette valeur se rapproche largement du logement collectif.

Les blocs à son tour s'organisent autour de deux voiries de desserte, qui sont disposés en parallèle à la parcelle une voie de circulation intérieure en sous-sol, celle-ci sert un parking souterrain en profitant de la dénivelée du site et l'autre voie de circulation supérieure à un niveau plus élevé, celle-ci est une voie piétonne. Les entrées des habitations sont marquées par des courettes orientées vers cette voie. Les voies de circulation sont découvertes avec des accès libres.

Ce stratagème conceptuel est à double tranchant. D'une part, cet habitat en soi est créateur d'urbanité par l'espace à vocation publique qu'il produit et, il est anti-urbain par l'absence réelle de relation des voies de circulation avec l'espace public environnant d'autre part. Par ailleurs, "L'opération ne se distingue pas par une trace de résidentialisation à part les jardins des logements", car les jardins eux-mêmes donnent sur l'espace public et le manque d'une véritable hiérarchisation successive passant par les espaces publics extérieurs propre à l'habitat aux espaces publics extérieurs à proximité. D'une certaine façon, nous constatons que l'habitat intermédiaire des terrasses de Malissol est conçu selon le principe d'introverti au cœur de l'îlot. D'un autre côté cette organisation urbaine par îlot favorise un espace intermédiaire, qui est créé à travers la hiérarchisation entre l'espace public qui est la rue et l'espace privé du logement, cela redynamise la vie communautaire au sein du quartier, cette voie de desserte piétonne est un espace de statut privé et à vocation publique. Dans ce sens, la voie de desserte piétonne incite à une forme de promiscuité pour les habitations avoisinantes, cela est dû à la taille de cet espace et à la présence de vis-à-vis.

Néanmoins, l'opération des Terrasses de Malissol propose une taille moyenne qui atteint à s'intégrer avec les formes d'habitats environnantes.

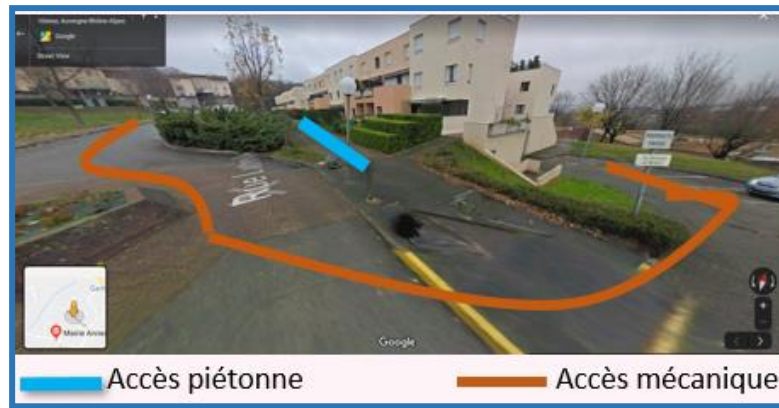
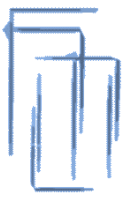


Figure 23: Les accès dans le quartier "Molissol"

Source : Google Maps + traitement auteur

### 1.3. Sur le plan architectural :

Les habitations se caractérisent par une hauteur moyenne de 3 à 4 niveaux, elles se rapprochent d'un petit collectif plutôt qu'une maison individuelle, bien que la disposition et la répétition d'une trame régulière donnent l'impression à une maison individuelle en bande.

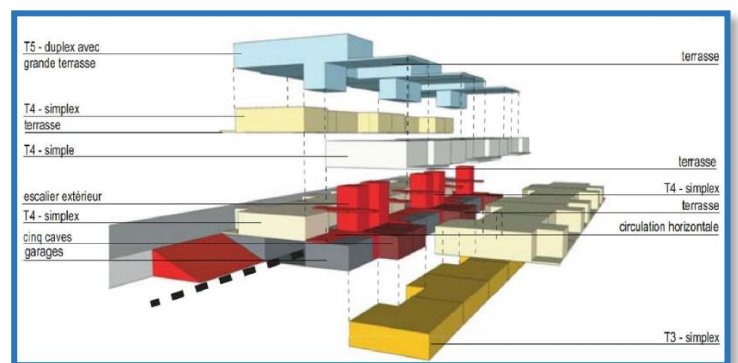
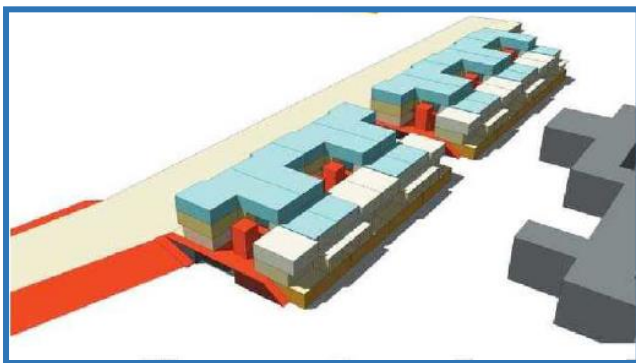


Figure 24: La composition volumétrique de l'habitat " Les terrasses de Molissol"

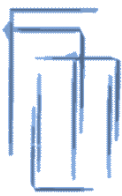
Source : collectif, *Habitats intermédiaires en centre-Est*, USH-PUCA, 2008

L'accessibilité aux logements se fait par des entrées est rassemblée tout le long de la voie de desserte piétonne (voir la façade) autour de laquelle s'organisent les habitations. Même les logements situés aux rez-de-chaussée accèdent directement à travers la voie de desserte piétonne. Les logements situés à l'étage se partagent par groupes de trois

Les escaliers en colimaçon sont cachés à l'intérieur de l'opération, c'est pour cette raison que l'identification de l'habitat intermédiaire n'apparaît pas évidente depuis l'extérieur,

Toutes les habitations disposent d'une terrasse, les logements situés aux rez-de-chaussée bénéficient à la fois d'un prolongement du séjour et en plus un jardin et les duplex du dernier étage bénéficient des terrasses plus spacieuses.

En matière des espaces intermédiaires extérieurs comme : les voies de dessertes piétonnes sont



bien entretenues et aménagées, ces dernières ne posent pas de problème en matière de vis-à-vis qui n'est pas ressenti et ne portent aucun signe d'appropriation des habitants, ceci est dû à la configuration et l'entretien de ces espaces, en plus, les espaces privés extérieurs sont occupés et utilisés.

Le parking souterrain et les locaux techniques sont regroupés en sous-sol, dont les voitures sont accessibles de ce niveau par sa partie inférieure.

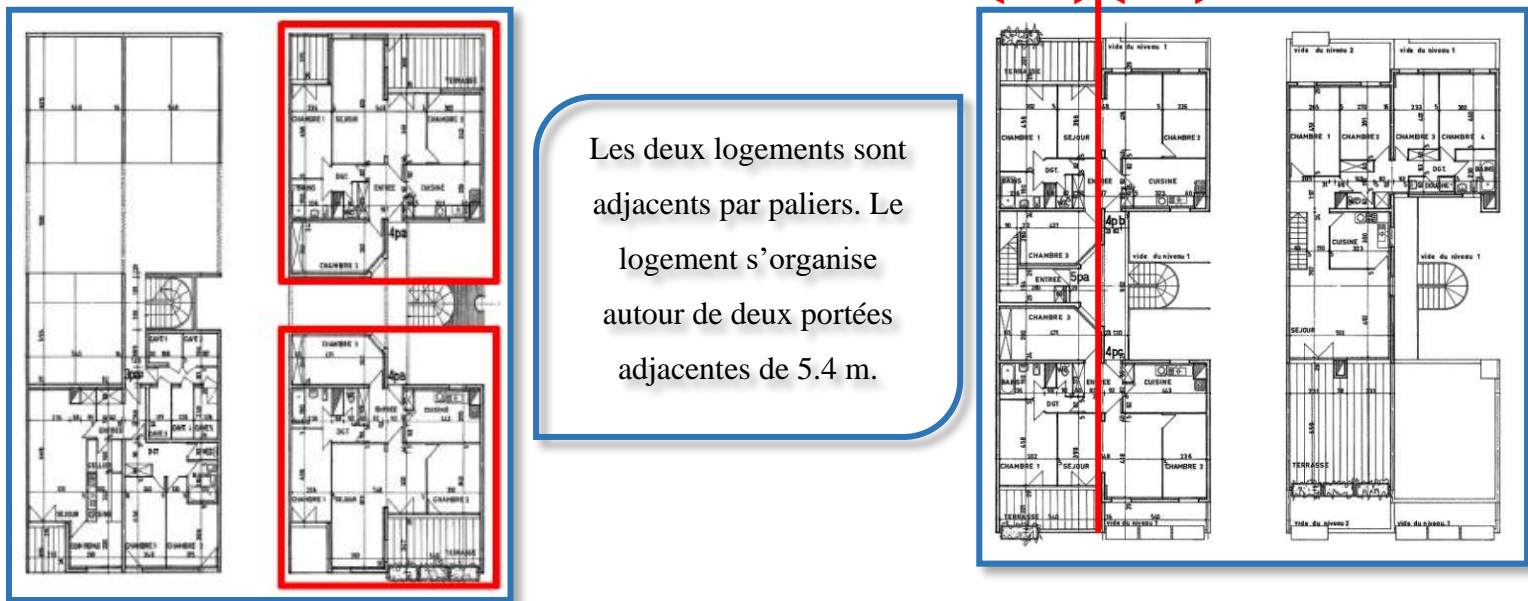


Figure 25: Les différents plans de logement "Les terrasses de Molissol"

Source : collectif, Habitats intermédiaires en centre-Est, USH-PUCA, 2008

Les plans d'étage ci-dessous correspondent à 4 niveaux soient en simplex ou duplex, les habitations s'organisent en deux logements adjacents, reliés par un escalier en colimaçon, ce dernier regroupe à la fois trois logements. En plus, la différence de niveau favorise les accès individualisés. Chaque logement dispose d'une terrasse.

L'expression architecturale est évidente dans un jeu de volume par les différents décrochements en saillie et en retrait et la mise en scène des terrasses, ce qui confirme la richesse des éléments architectoniques, donnant un équilibre harmonieux résultat de la symétrie de ces éléments, les avancées de bacs végétalisés quant à elles surlignent les arêtes des volumes. La dualité est exprimée du principe de plein et vide, le plein pour se préserver des regards, et le vide pour profiter de l'air et la lumière aux vues agréables.





Figure 26: les façades des logements "Les terrasses de Malissol"

Source : collectif, Habitats intermédiaires en centre-Est, USH-PUCA, 2008

Les ouvertures dans quelques façades s'allongent sur des doubles hauteurs et trompent la vision donnant l'impression à des logements en duplex, mais en réalité ce sont deux simplex superposés.

Le traitement de façade tente d'éviter la monotonie due à la répétition des éléments. Les accès se font par la voie piétonne. La façade Nord est surélevée par rapport à la façade Sud, ce qui explique la différence de niveau, en lui offrant un parking souterrain.

#### 1.4.Synthèse :

Nous notons que l'expérience des terrasses de Malissol profite de la différence de niveau, ainsi qu'elle favorise la conception architecturale de l'habitat intermédiaire, puisqu'elle permet de distinguer et individualiser plus facilement les accès aux logements situés aux RDC et même aux étages supérieurs.

Tableau 2: Synthèse de l'exemple les terrasses de Malissol

<i>Caractéristiques</i>	<i>Détails</i>	<i>Les terrasses de Malissol</i>
<b>La forme urbaine</b>	Niveau (max = 4)	✓
	Bonne intégration	✓
	Les volumes	✓
<b>Espace</b>	Jardin	✓
	Terrasse	✓
	Balcon	✗
	Entrée privative « peut se fait par le traitement »	✓
<b>Densité</b>	50 log/Hect	✓
	40 logements par groupement	Pas de groupement

Source : l'auteur



## 2. Habitat intermédiaire à Meyzieu :

### 2.1.Présentation :

Au plein champ s'inscrivent dans un quartier avec différents types d'habitat il est composé de : habitat en bande et de petits plots collectifs notamment sur les parcelles à l'Ouest du site, au sud le secteur agricole qui peut offrir de vastes vues paysagères le nord de la ville est composé d'habitation des équipements...



*Figure 27:l' Habitat intermédiaire à Meyzieu*

Source : <https://www.wildarchitecture.fr/>

En développant de l'habitat intermédiaire, l'enjeu est de lier le projet à ces différentes typologies existantes aussi bien dans leurs usages que dans leur morphologie.

*Tableau 3: Fiche d'identité de l'habitat intermédiaire à Meyzieu*

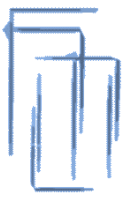
<i>Date de réalisation</i>	<i>2015</i>
<i>Nombre de logements</i>	<i>13 logements intermédiaires : simplex et duplex</i>
<i>Type de logement</i>	<i>T3, T4</i>
<i>Hauteur des habitations</i>	<i>R+1</i>
<i>Contexte</i>	<i>Extension urbaine en zone pavillonnaire</i>
<i>Surface de terrain</i>	<i>1000m<sup>2</sup></i>
<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>Groupe Arcade</i>

Source : auteur

### 2.2.Sur le plan urbain :

Les logements sont implantés le long de la rue de Marseille pour renforcer le caractère urbain de cette voie. Cette implantation linéaire permet de dégager un jardin commun au Sud ouvert sur les champs.

Le principe d'implantation en bande est interrompu en son milieu par une venelle pour créer deux « petits plots » de 6 et 7 logements respectifs.



Cette division permet de mettre en place deux unités de voisinage intermédiaire au sein de la parcelle commune.



Figure 28: Plan de masse de l'habitat intermédiaire Meyzieu

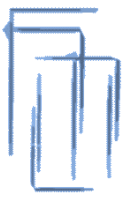
Source : <https://www.wildarchitecture.fr/>

Les deux « plots » s'articulent autour de deux courées. Elles permettent l'accès aux logements soit de plain-pied soit par des coursives pour les duplex en R+1. Les courées sont ainsi des espaces communs pour respectivement 6 et 7 logements. C'est une première échelle intermédiaire dans le projet.

La création des espaces à différentes échelles : des espaces communs à tous, d'autres pour un groupe de logements et enfin des espaces pleinement privés. Cette gradation dans le but de favoriser l'appropriation des espaces par les habitants et favoriser la gestion de l'intimité de chacun.

Un arbre central structure chaque courée. Les coursives et les logements s'enroulent ainsi autour de lui. Des bancs et des plantations basses sont également présents pour permettre l'arrêt et l'échange dans une ambiance agréable.





### 2.3. Sur le plan architectural :

La composition volumétrique des logements en superposition :

- un logement traversant en simplex
- un logement traversant en duplex posé sur le simplex
- une multiplication du système selon un principe de maisons accolé et superposé (l'habitat existant est en bande)

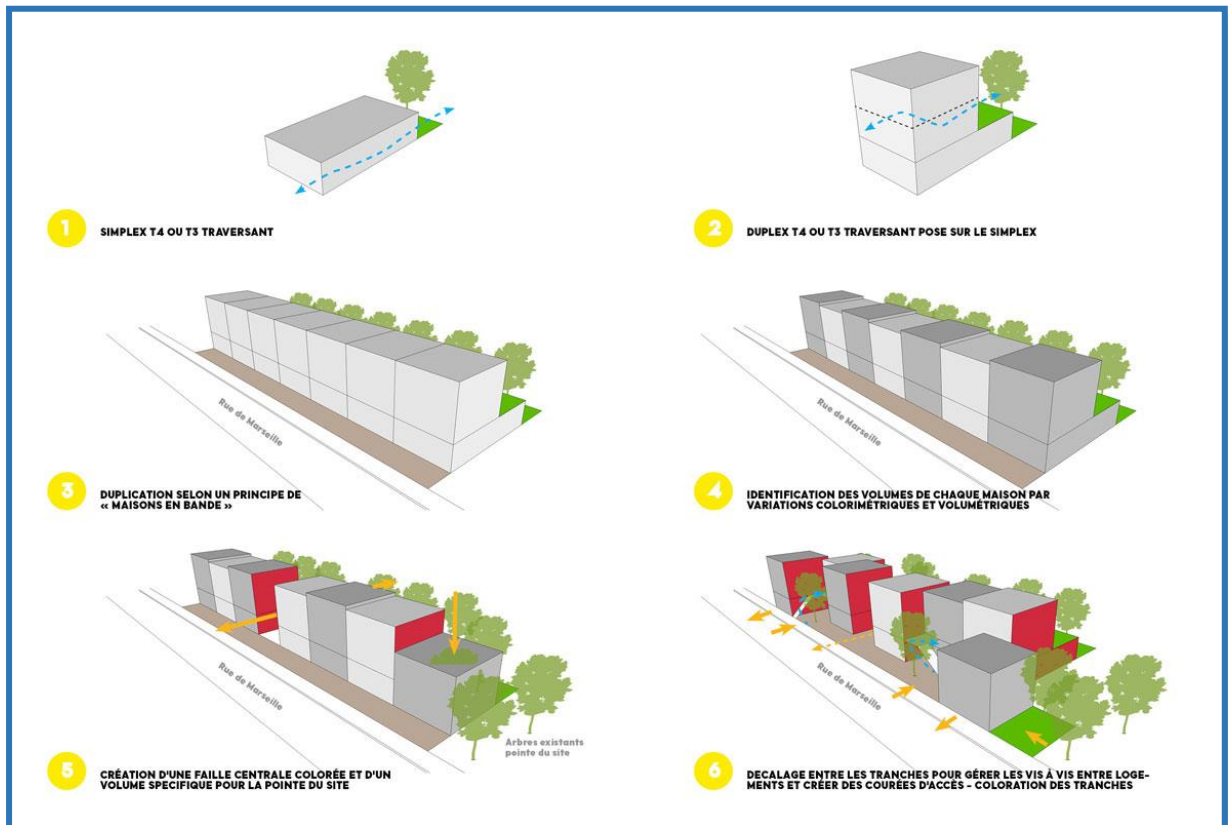


Figure 29: la composition volumétrique du projet

Source : <https://www.wildarchitecture.fr/>

L'accès s'effectue depuis la courée, située au Nord. Ce sont les pièces techniques qui donnent sur les courées : l'entrée, les pièces d'eau et les escaliers pour les duplex. Les pièces de vie bénéficient elles des meilleures orientations principalement Sud. Les espaces de circulation interne pour les duplex seront éclairés naturellement ainsi que les dégagements.

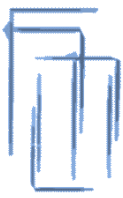


Figure 38: Les différents plans du projet

Source : <https://www.wildarchitecture.fr/>

Chaque logement possède un espace vert privatif. Deux types d'espaces extérieurs sont développés :

- pour les simplex des jardins de plain-pied
- pour les logements en duplex, des terrasses d'une largeur supérieure à 3M sont implantées au Sud. Elles se prolongent par des jardinières épaisses assurant l'implantation de végétations basses donnant une ambiance végétale aux logements. Ce sont en quelques sortes des jardins suspendus que nous proposons pour les duplex.

#### **2.4. Sur le plan bioclimatique :**

L'implantation choisie assure une excellente orientation pour chacun des logements. Les logements sont ainsi tous à peu près orientés « Nord-Sud ». Ils possèdent également des vues sur le grand paysage agricole. Tous les logements sont ainsi multi-orientés. C'est une première réponse au développement durable, avant tout choix de système de production d'énergie nous avons.

Ces multi-orientations permettront de maximiser les apports solaires gratuits aussi une bonne ventilation naturelle des logements, notamment au niveau du confort d'été. Le free cooling, ou ventilation nocturne, pourra être mis en place facilement par les habitants, les voeries n'étant pas trop bruyantes.

En matière des matériaux de construction :

Le projet est construit en brique avec une isolation par l'intérieur.

Les façades sont ainsi en enduit, qu'il est fin et mat, des brise soleil fixés sur un cadre en acier



galvanisé sont ainsi mis en place, pour assurer à la fois une protection solaire en été et des apports solaires en hiver. Ces brise soleil sont implantés sur les terrasses du rez-de-chaussée et sur celles du R+1.



Figure 31: l'emplacement des brises de soleil

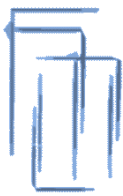
Source : <https://www.wildarchitecture.fr/>

### 2.5.Synthèse :

Tableau 4: Synthèse de l'exemple "l'habitat intermédiaire à Meyzieu »

<i>Les qualités</i>	<i>Détails</i>	<i>Les terrasses de Malissol</i>
<b>La forme urbaine</b>	Niveau (max = 4)	✓
	Bonne intégration	✓
	Les volumes	✓
<b>Espace</b>	Jardin	✓
	Terrasse	✓
	Balcon	✗
	Entrée privative « peut se fait par le traitement »	✗
<b>Densité</b>	50 log/Hect	✓
	40 logements par groupement	Pas de groupement

Source : l'auteur



### 3. L'habitat intermédiaire à Ouargla :

#### 3.1. Présentation :

Cette expérience a eu le 2ème prix national d'architecture, en 2004, en Algérie vu la qualité de l'habitat produit, l'opération a été confiée à AADL de réaliser 100 logements.



*Figure 32: L'habitat intermédiaire à Ouargla*

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005

*Tableau 5: Fiche d'identité de l'habitat intermédiaire à Ouargla*

<b><i>Date de réalisation</i></b>	<b>2004</b>
<b><i>Nombre de logements</i></b>	100 habitations intermédiaires
<b><i>Type de logement</i></b>	50 de type F3 et 50 de type F4
<b><i>Hauteur des habitations</i></b>	R+1
<b><i>Surface habitable</i></b>	F4 : 85 m <sup>2</sup> / F3 : 70 m <sup>2</sup>
<b><i>Surface de terrain</i></b>	2.5h
<b><i>Surface d'emprise des blocs</i></b>	0,64 ha soit 25.6% de la surface totale
<b><i>Surface des espaces extérieur</i></b>	1,077 ha soit 43.08% de la surface totale
<b><i>Surface voirie, parkings et circulation</i></b>	0,682 ha soit 27.28% de la surface totale

Source : l'auteur



Le but de l'opération est l'amélioration de la qualité architecturale au niveau de la conception intérieure, urbaine en donnant aux espaces extérieurs intermédiaire leur véritable dimension urbaine et sociale et de produire un cadre de vie urbain meilleur.

### **3.2. Sur le plan urbain :**

L'habitat intermédiaire réalisé se réfère à la fois à l'architecture traditionnelle, s'est inscrit dans une optique architecturale, urbanistique et sociale en s'intégrant des éléments d'architecture.

Sur le plan d'organisation urbaine, un effort exceptionnel a été développé d'une combinaison simultanément d'un effet structurant du projet sur la façade urbaine de la ville selon des principes adoptés dans l'implantation de l'habitat.

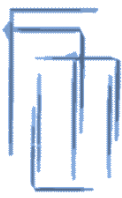
L'implantation du maximum d'espaces verts et des aires de jeux afin de redonner au projet une certaine dimension bioclimatique nécessaire dans une région telle celle de Touggourt.

Une organisation urbaine par îlot répond aux spécificités bioclimatiques de la région, à l'intérieur de chacun d'eux des espaces semi publics seront réservés aux espaces verts, aires de jeux, d'un autre côté se sont des endroits protégés des regards Ce qui permet le regroupement des femmes. Cet espace intermédiaire commun inspiré de l'organisation spatiale de la ville traditionnelle qui est aménagé autour d'un espace central, dont la vie communautaire se développe et crée une dynamique exceptionnelle. Ce qui favorise la convivialité.



*Figure 33: Plan de masse de l'habitat intermédiaire à Ouargla*

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005



### 3.3. Sur le plan architectural :

Les architectes concepteurs du projet font référence à des typologies de l'habitat local, donc ils ont inspiré du patrimoine architectural du Sud qui présente des caractéristiques communes (Ziban à Biskra, Wahat à Ouargla et ksour à Touggourt). Cette architecture typique se définit par une gestion rationnelle de l'espace, un système économique et adaptation aux conditions climatiques. Les principes retenus pour la conception architecturale des habitations montrent à la fois l'effort et la qualité sur la façade urbaine, c'est-à-dire :

Animation de la façade par la variété des éléments architectoniques, des volumes, des couleurs et les éléments en saillie, cela sur le plan esthétique Sur le plan fonctionnel, cette composition volumétrique des façades procure une aération naturelle et humidification de l'air, en outre, elle permet de réduire les effets de l'ensoleillement sur les surfaces.

Rechercher un équilibre des masses par la mise en valeur de la partie centrale comme élément d'appel, déterminée par les deux éléments en arcade qui marquent l'accès individualisé aux logements.

L'expression architecturale s'exprime aussi par l'introduction des éléments de l'architecture locale comme : moucharabihs et éléments décoratifs traditionnels.

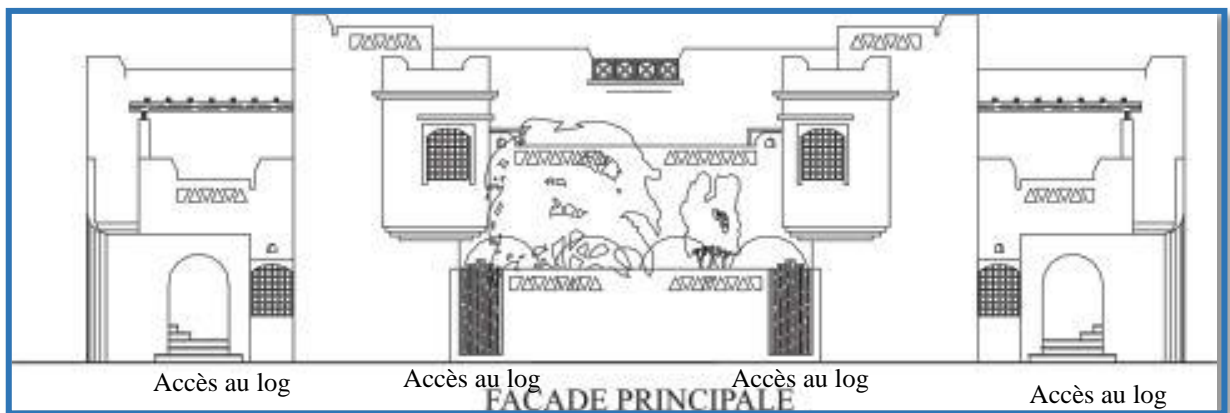
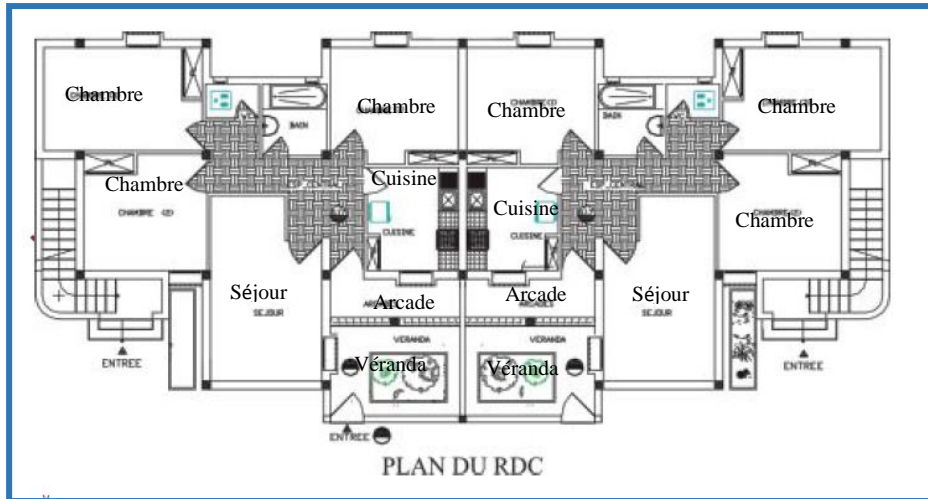
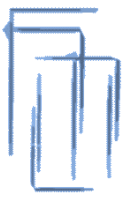


Figure 34: Façade principale

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005

En général, le cachet local est présent à travers l'intégration de l'architecture traditionnelle sur le plan de l'organisation spatiale qu'esthétique. En ce qui concerne l'organisation intérieure, le choix opté est le principe de cellule, dont l'assemblage se fait de deux cellules identiques. Les surfaces des types de cellules F4=85m<sup>2</sup> et F3=70m<sup>2</sup>. Les habitations aux RDC sont accessibles hiérarchisées par une cour et vérandas en devant.

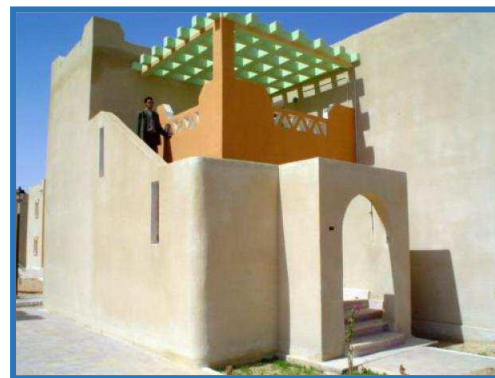




*Figure 35: Plan RDC du logement*

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005

Accès individualisé aux logements, situés aux RDC et aux étages supérieurs, l'existence de la terrasse (étage) et la cour (RDC).

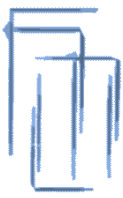


*Figure 36: Perspective de l'accès de logement*

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005

L'intégration des éléments d'architecture urbaine au niveau de la façade tels les grandes portes urbaines dont le traitement s'inspire de l'architecture traditionnelle qui sert à identifier le quartier. Les éléments pergolas offrent une réflexion de l'ombre portée à l'extrémité de la façade des habitations et créent une animation particulière et un effet dynamique.





*Figure 37: les différents éléments utilisés*

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005

Les habitations sont conçues d'une façon à répondre à l'**aspect bioclimatique**. Cet effort est apparent dans l'implantation et la configuration de l'habitation comme un obstacle contre les vents venant du côté Sud-Est. Les murs extérieurs sont disposés parfois en saillie et d'autres en retrait avec des décrochements dans le dessein de diminuer au maximum l'exposition des parois aux rayons solaires. En parallèle, les façades avec des terrasses à pergolas profitent des réflexions de l'ombre portée des acrotères à grande hauteur, les habitations sont peintes en couleurs claires. En plus, la présence des espaces verts tout autour et les palmeraies apaisent une atmosphère ambiante

**En matière de système constructif**, les habitations sont réalisées en poteaux-poutres, la maçonnerie a été faite en brique construite localement et de bonne qualité dans la ville de Touggourt les architectes concepteurs du projet confirment que le traitement et le transport des matériaux locaux apportent un surcoût à la réalisation du projet.



### 3.4.Synthèse :

Tableau 6: Synthèse de l'exemple l'habitat intermédiaire à Ouargla

<i>Les qualités</i>	<i>Détails</i>	<i>Les terrasses de Malissol</i>
<b>La forme urbaine</b>	Niveau (max = 4)	✓
	Bonne intégration	✓
	Les volumes	✓
<b>Espace</b>	Jardin	✓ « Véranda »
	Terrasse	✗
	Balcon	✗
	Entrée privative « peut se fait par le traitement »	✓
<b>Densité</b>	50 log/Hect	✗
	40 logements par groupement	Pas de groupement

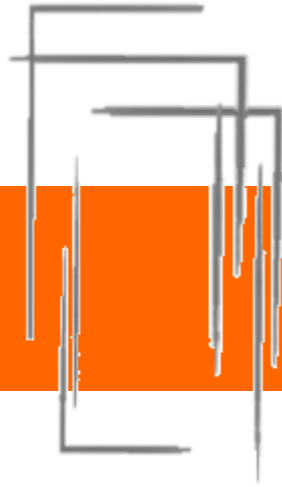
Source : auteur

### Conclusion :

Ce panel d'études nous a permis de présenter la diversité des formes et d'implantations de ce type qui est considéré comme un véritable outil urbain polyvalent à l'ère du développement durable. En plus, nous essayerons de présenter la richesse des types d'habitat intermédiaire à travers ces exemples étrangers, Ces critères offrent un terrain de comparaison très intéressant quant à la qualité du cadre bâti et son impact sur l'espace urbain. Une analyse comparative personnelle sera effectuée également tout au long de cette étude. Afin de comprendre quelles leçons peuvent être tirées des expériences d'habitat intermédiaire ?

# Chapitre 4 :

## Analyse de l'environnement urbain





### Introduction :

Afin d'établir un diagnostic du site étudié et par la même occasion celui du terrain, un état des lieux s'impose. Cette étape nous permet d'approfondir les connaissances sur l'espace étudié en se basant sur l'observation et les informations collectées auprès des habitants. Cet état des lieux se structure autour des points suivants :

La population, l'habitat, Les équipements et les activités économiques, l'accessibilité, l'espace vert, l'environnement immédiat, La vie sociale....

C'est une étape indispensable pour chaque projet de renouvellement urbain durable, la prise de conscience de l'état de la zone d'intervention ne peut se faire qu'avec un travail sur terrain avec la collaboration et l'assistance des habitants et usagers de cette zone.

### 1. Présentation de l'aire d'étude :

#### 1.1.Situation :

Le site est localisé au centre de la ZHUN II sur l'axe routier Constantine-Tébessa.il est à 2.5Km du centre-ville, le terrain est limité :

Au nord et à l'ouest par un terrain des coopératives immobilières

Au sud par une ligne électrique de haute tension derrière laquelle se trouvent des projets de coopérative et promotion immobilière.

A l'est par une rocade et un grand espace vert aménagé le long de la rocade.



Carte 01: Situation du terrain par rapport au centre-ville

Source : google earth





### 1.2. Voies et accessibilité :

Le terrain est limité ainsi de trois côtés par des voies mécaniques qui permettent d'y raccorder le terrain avec les différents quartiers. Les voiries tertiaires sont en mauvais état l'absence des aires de stationnements est remarquable.

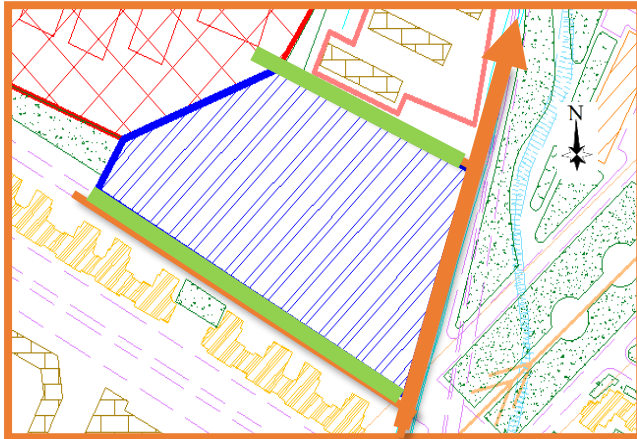
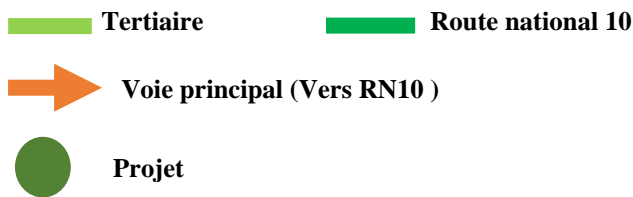


Figure 38: Accessibilité du terrain

Source : P.O.S Tébessa -traité



Carte 2: la situation de terrain par rapport à la RN10

Source : Google earth

### 1.3. Le microclimat :

**Les vents dominants :** Généralement les vents dominants viennent du côté Nord-Est et Sud-Ouest.

**L'ensoleillement :** Le terrain profitera d'un bon Ensoleillement en été et au printemps moyen et assez en hiver et en automne.

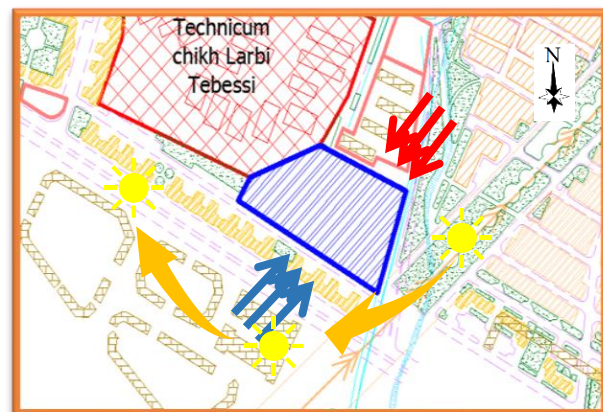


Figure 44: les vents dominants

Source : P.O.S Tébessa -traité par l'auteur



### 1.4. Morphologie du terrain :

#### 1.4.1. Forme et surface :

Le terrain a une forme irrégulière avec une surface de  $S=13850 \text{ m}^2$

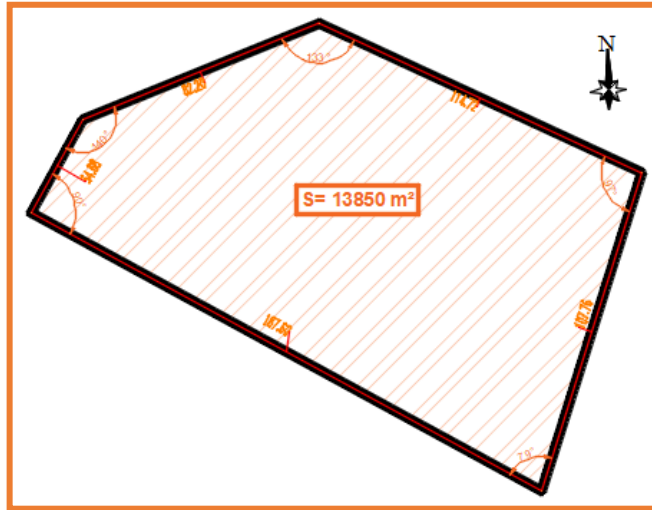


Figure 45: La morphologie du terrain

Source : auteur

#### 1.4.2. Topographie :

Le terrain recevant l'assiette de notre projet est relativement plat, de pentes négligeables.

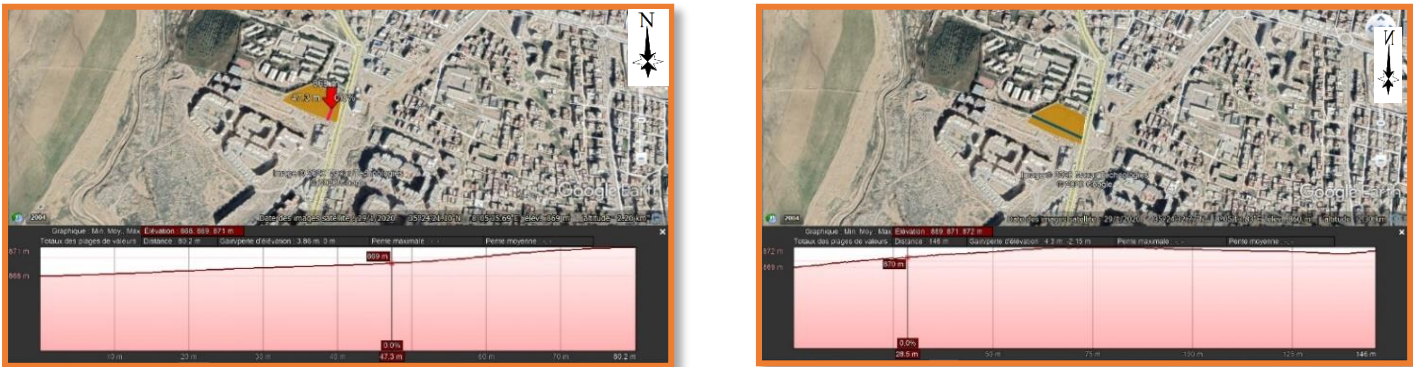


Figure 46: topographie du terrain

Source : Google earth

### 1.5. Etat des lieux :

#### 1.5.1. L'environnement immédiat :

Le quartier compte de nombreux équipements vu son emplacement stratégique par rapport à la ville de Tébessa nous y trouvons des équipements : « sanitaire, culturelle, éducatif, administratif, sportif... » aussi les commerces de proximité sont disponibles.



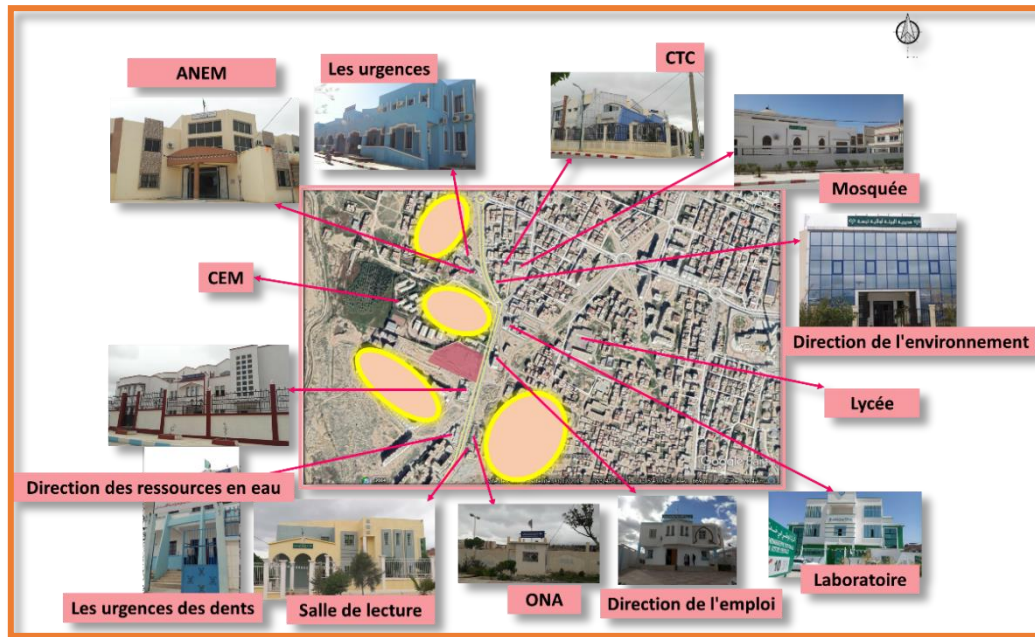


Figure 47: Les équipements au niveau du quartier

Source : Google Earth traité par l'auteur

### 1.5.2. Contraintes et obstacle liés au terrain :

Le terrain présente deux types de contraintes :

Les contraintes naturelles : se sont les contraintes imposées par la nature. La contrainte est une chaaba qui est juste à côté du terrain du nord au sud.

Les contraintes urbanistiques : se sont des contraintes créées par l'homme pour une raison de nécessité à un moment donné. La ligne électrique passe du côté sud de terrain et constitue la limite de ce côté. Son tracé est linéaire et nécessite un couloir de protection de 25m de part et d'autre. Cet espace est aménagé dans tout son étendu

en espace vert, ce qui est bien accueilli vu le manque flagrant de ces espaces dans tout le site.

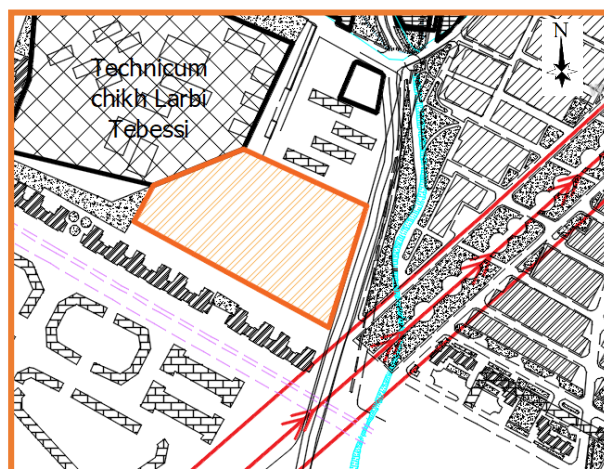


Figure 48: Les contraintes du terrain

Source : P.O.S 3 -Tebessa+ traitement auteur



### 1.5.3. Déchets :

Les déchets ménagers sont les principaux déchets constatés dans le quartier, il faut ajouter à cela :

- Les déchets des locaux commerciaux (emballages des produits)
- Les déchets de certains laboratoires de produits pharmaceutiques de la zone d'activité et de commerce
- Quelques déchets des travaux de rénovation à l'intérieur des appartements.

On constate un manque des poubelles dans le quartier. Le ramassage des ordures se fait de manière quotidienne.

### 1.5.4. La population et ménages :

La majorité de la population est jeune ce qui est constaté d'après le nombre de la population scolarisé (39% des enfants scolarisés) d'après le P.O.S. la taille de la famille sur la base de 6 personnes par ménage environ.

### 1.5.5. L'habitat :

D'après le P.O.S. on constate que l'habitat est recherché essentiellement par l'habitat individuel sous forme de coopérative immobilière. En effet ce type représente 94% du total de l'habitat contre 0.3% représenté par de l'habitat semi-collectif, la majorité des résidents sont des propriétaires.

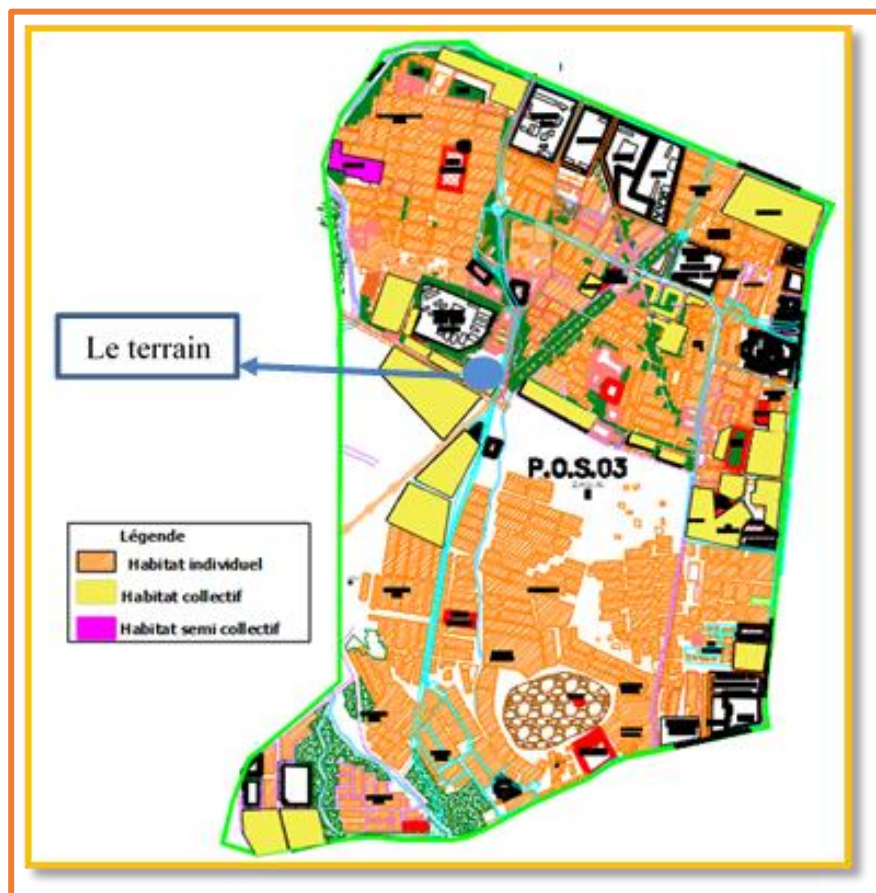


Figure 53 : Plan de composition urbaine

Source : P.O.S + traitement auteur





### 1.5.6. L'espace vert :

On constate un manque au niveau des espaces accessoires et espaces vert comme le montre la carte.



*Figure 54 : Les espaces vert au niveau du quartier*

Source : P.O.S + traitement auteur

### 1.5.7. La vie sociale :

Le site souffre d'un manque en matière des espaces de jeux pour l'enfants dont ce dernier oblige les enfants de se trainer dans les routes et cette négligence pousse ces enfantes à des risques majeurs. Aussi le manque des lieux de détente et de regroupements des espaces inexploité ce qui conduise au manque de vie sociale.



## **Conclusion :**

L'état des lieux nous a permis de dresser un bilan assez exhaustif du quartier de manière générale. Cette étape cruciale nous a permis de faire le tour des différentes caractéristiques du quartier. Les données et les informations récoltées sont assez consistantes pour repérer les potentialités et les dysfonctionnements majeurs de ce quartier.

❖ Donc les points forts du quartier :

Le terrain est accessible

Le quartier est bien aménagé par les différents équipements et commerce de proximité

La variété des types d'habitat même que l'habitat individuel est dominant

❖ Les points faibles :

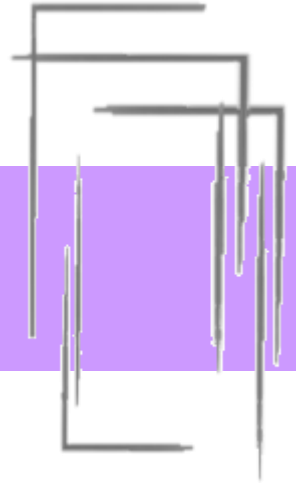
Le mauvais état des voiries tertiaires.

Le manque d'espace vert et d'espace de regroupement ce qui minimise la vie sociale au niveau du quartier.

Le manque d'espace de collecte des déchets.

# Chapitre 5 :

## *Genèse de projet*





### Introduction :

D'après les constatations, l'analyse des expériences et la comparaison entre l'habitat individuel et collectif et à travers les besoins des utilisateurs j'ai proposé un projet d'habitat intermédiaire comme une solution pour améliorer la qualité architecturale et environnementale des logements pour améliorer le cadre bâti.

#### En tenant compte de :

- Créer des espaces extérieurs : jardins jardinière, terrasse...
- Garantir une densité plus élevée
- Minimiser les espaces communes
- Assurer le principe de mitoyenneté
- Eviter le vis-à-vis
- Provisionner des espaces de stationnement.

### 1. Passage à l'esquisse :

#### 1.1. Programme :

Après la recherche théorique et la comparaison entre les programmes des exemples et dans le but d'assurer une densité de 70 logements / hectare on a opté pour le travail sur les deux types de l'habitat intermédiaire

- **Habitat intermédiaire individuel** : sous formes de :

**Maison jumelée et superposée** : 8 logements en duplex de type F4

Tableau 7: Programme de logement F4

Espace	Surface (m <sup>2</sup> )	Espace	Surface (m <sup>2</sup> )
Garage	16	Garage	16
Séjour	15	Séjour	24
Cuisine	18	Cuisine	16
SDB	5	SDB	7
WC	3	WC	3
Chambre parentale	16	Chambre 1	13
Chambre 1	12	Chambre 2	12
Chambre 2	13	Chambre 3	12
Salle d'eau	6	Salle d'eau	6

Source : auteur



**Maison superposée et accolée :** ce concept d'habitat assure une entrée privative pour chaque logement j'ai travaillé avec des logements en duplex avec un libre pour donner une impression de fluidité de deux types F4 et F5.

Tableau 8: Programme de logement Superposée et accolée en duplex F4

Espace	Surface (m <sup>2</sup> )
Séjour	24
Coin repas	8
Salle d'eau RDC	7
Cuisine	22
Garage	15
Chambre 1	11
Chambre 2	11
Chambre parentale	17
Salle d'eau d'étage	6
Balcon	4

Source : auteur

Tableau 9: Programme logement superposée et accolée en duplex F5

Espace	Surface (m <sup>2</sup> )
Séjour	26
Cuisine	25
Salle d'eau RDC	8
Garage	15
Chambre 1	16
Chambre 2	11
Chambre 3	11
Chambre 4	16
Salle d'eau d'étage	8
Balcon	4

Source : auteur



- **Habitat intermédiaire collectif** : sous forme des petits collectifs 30 logements (des logements imbriqués) de type F3.

Tableau 10: Programme logement petit collectif F3

Espace	Surface (m <sup>2</sup> )
Séjour	20
Cuisine	13
SDB RDC	5
Chambre 1	15
Chambre 2	14
SDB étage	12
Garage	18

Source : auteur

Nous avons conçu différents types de logement qui dérivent du même modèle pour trouver une expression architecturale cohérente rempli d'effets divers aussi pour assurer la mixité sociale entre les différentes classes de la société qui est un principe de l'habitat intermédiaire. Le projet se compose de 3 îlots ouverts dont la composition volumétrique se diffère.

### 1.2. Idée conceptuelle :

#### 1.2.1. Plan de masse :

Pour commencer on a tracé les axes de perspective du terrain pour mieux connaître les points attractifs du projet, ce qui est matérialisé par les axes principales du terrain donc sont superposés.

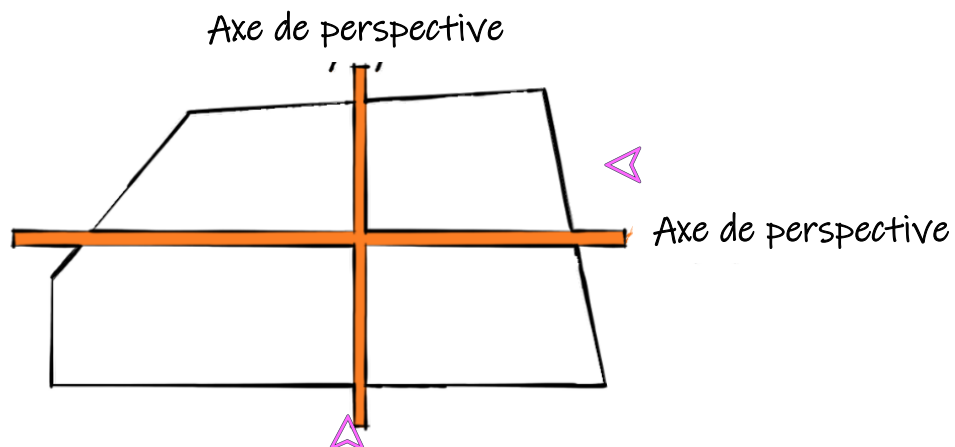


Figure 49: schéma représentatif du terrain



## Genèse de projet

Selon la logique dont on a utilisé la création de 3 ilots selon le nombre de type de logement choisis est nécessaire c'est une première échelle de la hiérarchisation, l'utilisation du concept de l'ilot ouvert nous a donner la liberté de créer des bâtiments autonomes et nous a permis d'avoir des hauteurs et des formes différentes. Aussi ça nous permet d'avoir une organisation hiérarchie au niveau du passage de l'espace public de la rue à l'espace intime de la maison et jardin.

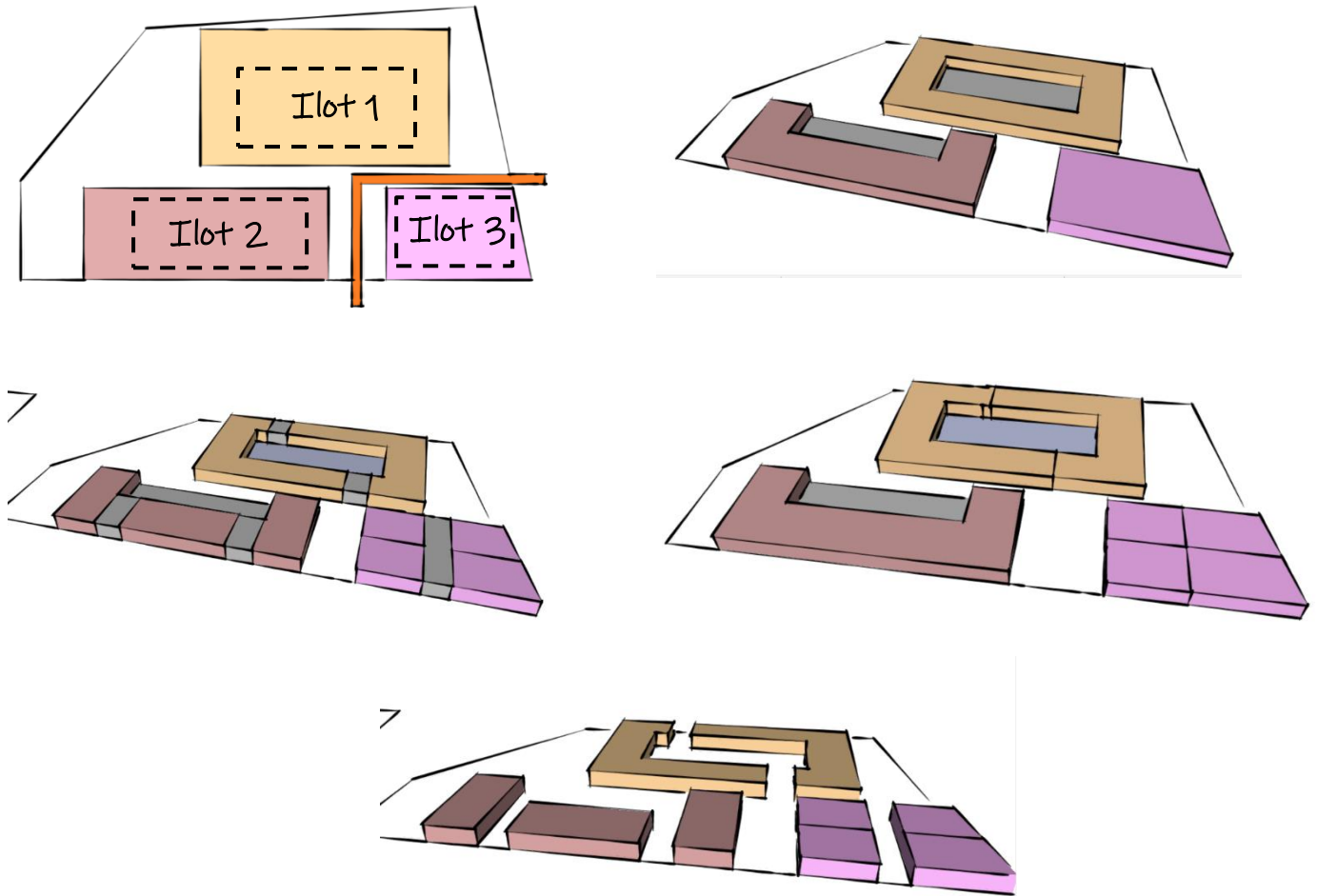


Figure 50: schéma de l'idée conceptuel du plan de masse

Source : auteur





### Petit collectif :

Ce concept propose une configuration de maisons imbriquées visant à répondre aux besoins des habitants. Il maintient un maximum de 3 étages pour la sensibilité aux développements voisins, chaque unité offre deux ou trois chambres et un accès intérieur aux garages privés.

Le plan conceptuel combine cinq unités, empilées ensemble pour créer une empreinte de maison compacte, ce type de bâtiment offre une option résidentielle pour les petits sites avec quatre unités de 2 étages et un appartement de niveau supérieur.

Deux unités du rez-de-chaussée ont un accès direct aux garages privés, tandis que trois unités supérieures partagent un escalier commun, reliant leurs entrées aux garages privés.



Figure 52: les différents plan des logements en petit collectif

Source : Auteur

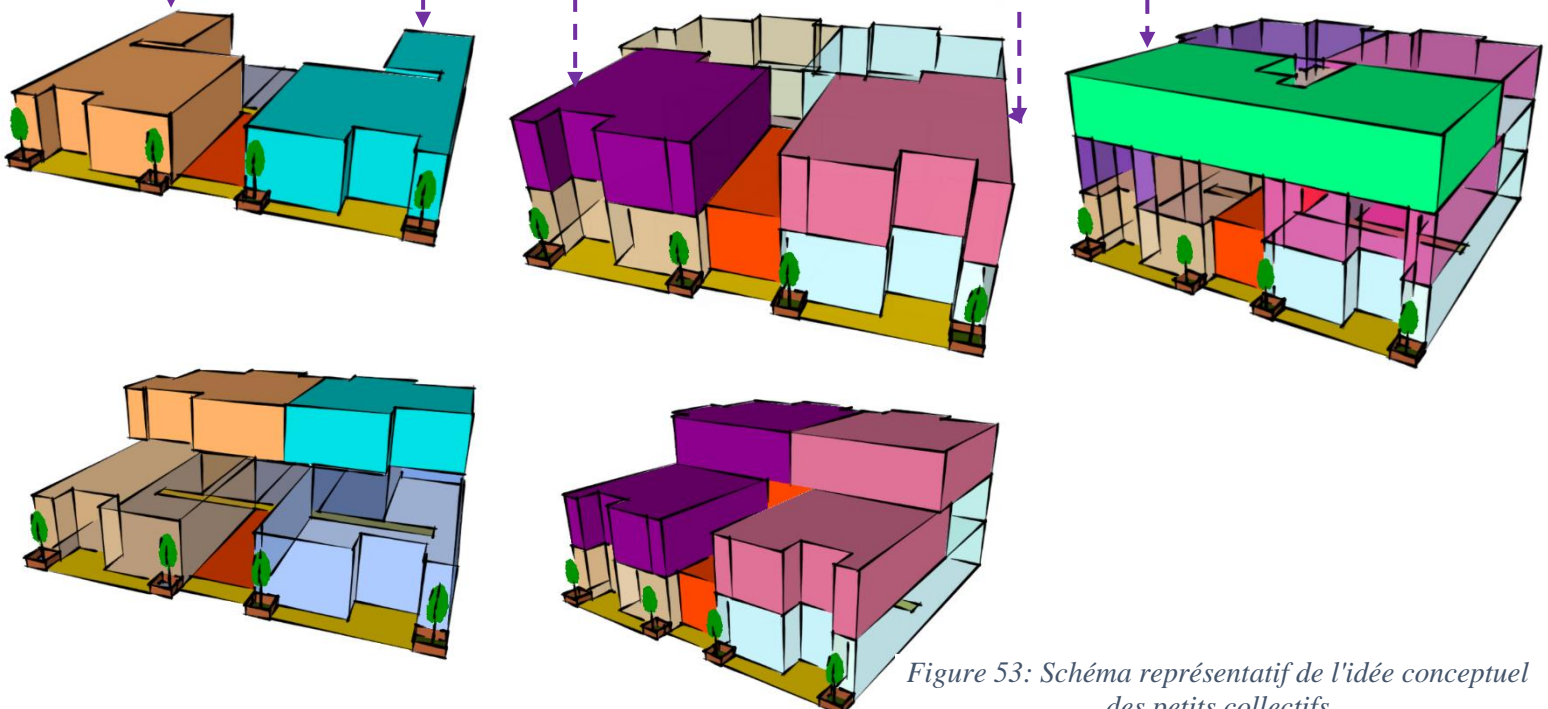


Figure 53: Schéma représentatif de l'idée conceptuel des petits collectifs

Source : Auteur



### Maison accolée et superposée :

J'ai opté pour des formes riches en volumétrie tout en bénéficiant des qualités de l'habitat intermédiaire dont chaque logement profite de son propre jardin des accès individualisés limitant les problèmes de vis-à-vis se sont des logements imbriqués de forme des duplex les espaces jours seront réservés au rdc et les espaces nuit en R+1, des volumes compactes avec un rez de chasser et 2 étages donc la hauteur ne dépasse pas les 3 étages ...

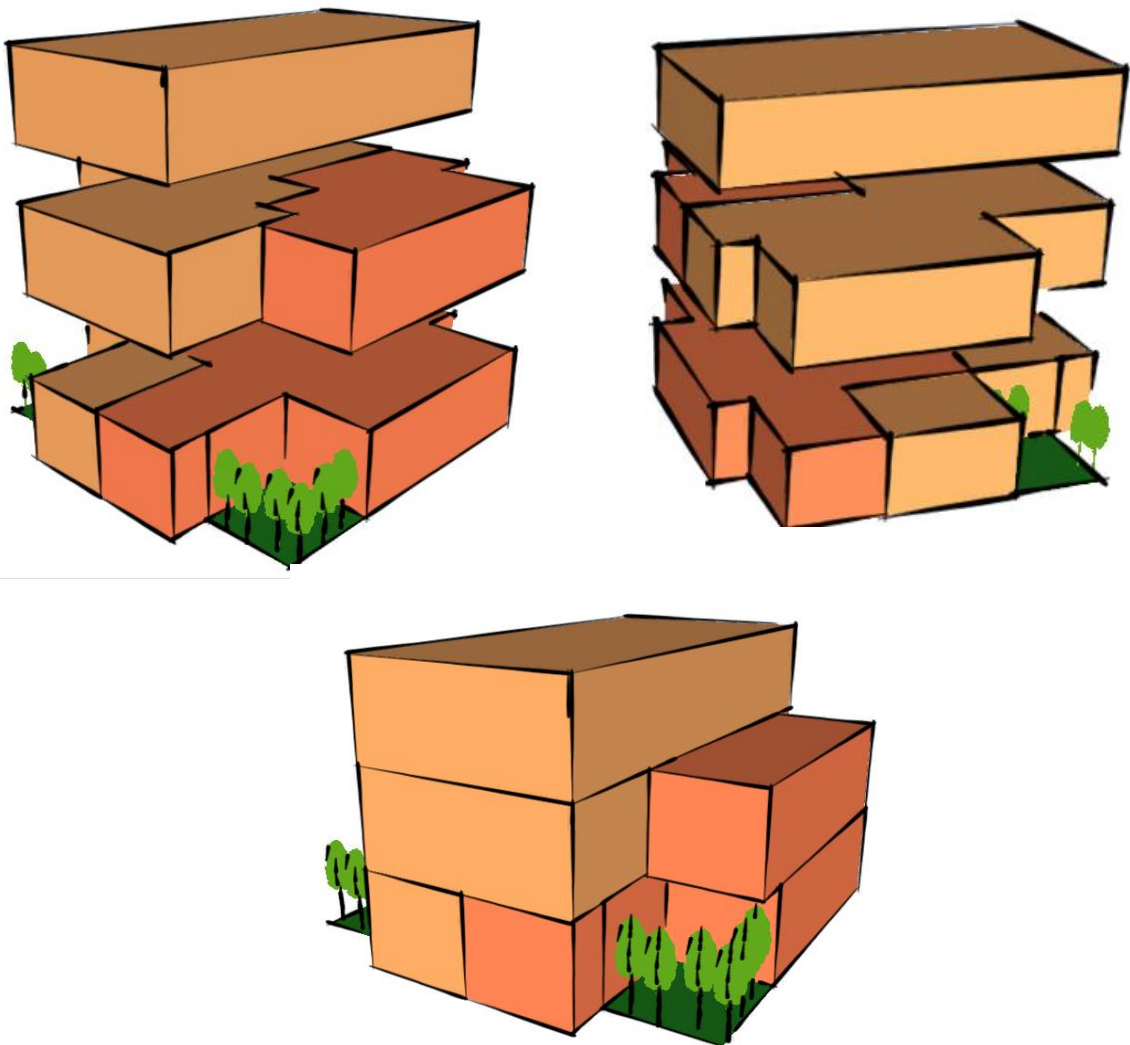


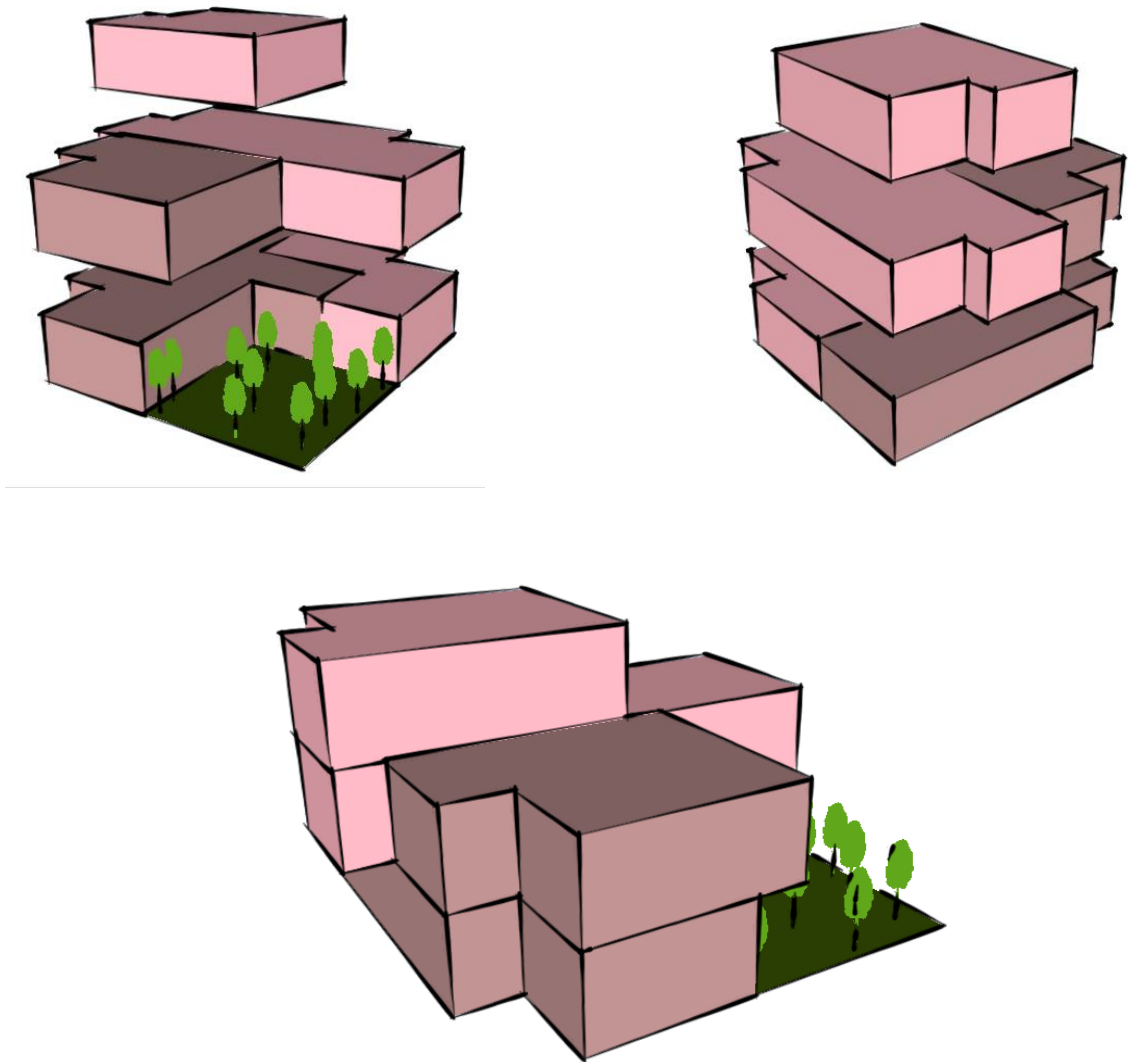
Figure 54: schéma de principe des logements accolés et superposés

Source : auteur



**Maison jumelée et superposée :**

Des maisons comme leurs nomination indique deux maisons avec mitoyenneté chaque logement bénéficie de 3 façades une hauteur maximum de 3 étages le même principe est utilisé c'est-à-dire des logements imbriqués chaque logement profite d'un garage et d'une entrée privative les logements en RDC profite d'un vaste jardin par contre les logements en étage profite d'une grande terrasse sous forme de jardinière, des forme simple et géométrique.



*Figure 55: schéma de principe des logements jumelées et superposées*

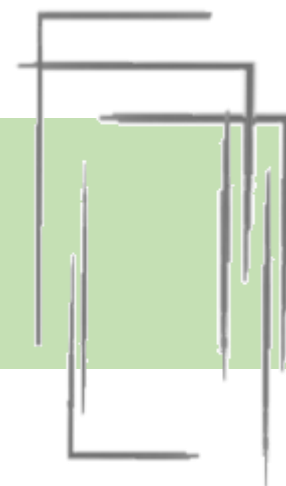
Source : auteur



### **Conclusion :**

En ce qui concerne la problématique de mon travail, j'ai essayé le max de rester en milieu c'est-à-dire j'ai essayé de combiner les qualités de l'habitat individuel et l'habitat collectif en tenant compte bien sûr à notre société, en préservant l'intimité et la vie privé donc c'est la conception de mon projet de fin d'étude de l'habitat intermédiaire et j'espère que ce type d'habitat sera la solution pour améliorer la qualité architecturale des logements tout en respectant l'environnement.

# *Conclusion générale*





En Algérie, le secteur de bâtiment est un des plus anciens et des plus fondamentaux de notre société, il emploie un grand nombre de personnes directement ou indirectement et contribue au développement économique de manière importante.

L'habitat intermédiaire à travers ces concepts et principes peut répondre aux besoins des habitants malgré la diversité de leurs caractères et personnalités, il offre une sensation de collectivité par la mixité sociale et l'individualité par un accès individuel. L'habitat intermédiaire, produit hybride et ambigu qui mélange une approche individuelle et collective, implique de travailler différentes dualités comme ville-campagne, public privé, intérieur-extérieur, minéral-végétal. Ces points communs devraient permettre aux promoteurs et aux municipalités d'apprécier l'impact foncier et sociologique de ce type d'habitat.

La volonté d'adaptation du principe de développement durable dans notre projet fut exprimée par la naissance d'une vision de l'habitat écologique optimisant l'utilisation de matériaux naturels ou du moins non toxiques, et des ressources renouvelables, notamment l'énergie solaire gratuite et non polluante.

Pour conclure, il nous apparaît indispensable de tester de nouvelle forme d'habitat et il est donc nécessaire de sortir de certains modèles conformistes, en attribuant la notion de développement durable. Les expérimentations sont entrain de dessiner les coutures d'un habitat au plus proche des réalités sociales, économiques et urbaines contemporaine.

### **Les recommandations :**

À l'issue de notre étude il serait opportun de promouvoir les recommandations :

#### **Sur le plan architectural :**

- Concevoir et proposer aux habitants un cadre de vie facilement appropriable ;
- Garantir les éléments qui caractérisent l'habitat intermédiaire (accès individualisé, espaces privatifs et collectifs) ;
- Soigner la conception des espaces extérieurs
- Créer de petits espaces collectifs favorisant les rencontres des habitants
- Considérer la cour, les terrasses et le patio et comme de véritables pièces extérieures et renforcer leurs usages et favoriser les interactions sociales avec le voisinage qui est l'un des attributs de notre communauté
- Établir des cahiers des charges pour ce type d'habitat
- Fournir des normes abordables pour les différents types de logements



## ***Conclusion générale***

---

### **Sur le plan urbanistique :**

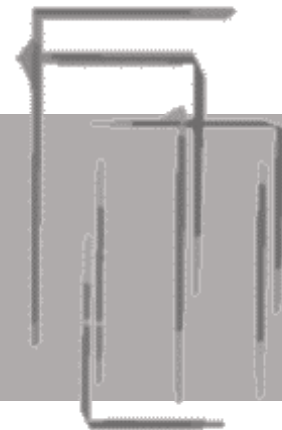
- Penser le parcellaire simultanément avec le bâti et les usages
- intégrer l'habitat dans son environnement dans lequel il s'inscrit et contribue à sa création
- Ajuster les choix de densité et des formes architecturales en fonction du contexte ;
- Favoriser la réalisation de l'habitat sur petite parcelle.

Selon les résultats ci-dessus, nous pouvons dire que notre hypothèse de recherches c'est affirmer par rapport au cas de notre étude. Et les problèmes de la production de l'habitat en Algérie, pourra se résoudre grâce à l'adoption d'un mode d'habitat durable dit intermédiaire, fonder sur les exigences des algériens et le remodelé par rapport aux contextes pour avoir un produit culturel durable propre aux algériens.

L'adaptabilité de l'habitat intermédiaire aux différentes contraintes et aux diverses statures, en fait un produit de logement adéquat dans de nombreux cas de figure, ce que fait de lui un habitat vivement souhaité, mais cela reste dans le cadre de notre étude. Donc pour avis majoritaire et afin de l'appliquer dans le territoire de l'Algérie ; d'autres enquêtes de satisfaction sur d'autres sites et d'autres villes, sévères nécessaires et intéressantes.



# *Bibliographie*





### I. Ouvrage :

1. BENMATTI Nadir Abdullah, 1982 L'habitat du tiers monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger
2. Claude. Guyon, 1999 L'habitat intermédiaire, une terrasse au soleil, TPFE
3. Collectif, Habitats intermédiaires en centre-est : fiche de cas, USH-PUCA, 2008
4. DUPLAY Claire et Michel 1985 Méthode illustrée de la création architecturale, Éditions du Moniteur, Paris
5. HAMIDOU Rachid, 1989 Le logement : un défi, coédition, Alger
6. MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira, 2006 Quel habitat pour l'Algérie la nouvelle ville de Constantine, média-plus, Batna
7. NORBERG-SCHULZ Christian, 1985 Habiter vers une architecture figurative, Éditions Electa Moniteur, Paris.

### II. Thèse :

1. **ALLOUANE Fatma** (2015) les formes de l'extension urbaine dans une ville à vocation patrimoniale cas d'étude : la ville de Tébessa 2015
2. **BENREGUIG Souheir Sabrina** (2014) L'habitat intermédiaire comme alternative dans la résorption de la crise de l'habitat en Algérie (Étude de cas : cité SNTR à Sétif)
3. **Chabbi Mohammed** (2009) étude bioclimatique du logement social-participatif de la vallée du Mzab : cas du ksar de Tafilelt
4. **Gherzouli Lazher** (2007) Renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa Université de Constantine
5. **KASMI Tinhinane** (2015) L'habitat intermédiaire comme réponse à la question du modèle d'habitat durable en Algérie. « Cas des quartiers d'habitat à Bejaia. »
6. **Sadik Ahmed** (2016) Les stratégies bioclimatiques pour un habitat confortable" Mémoire de master, université d'OUM Bouaghi

### III. Article :

1. Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise :
2. L'habitat intermédiaire, c'est quoi l'habitat intermédiaire ? ADEUS, décembre 2004. Disponible sur : <http://www.habiter-autrement.org>
3. AUDIAR Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise, Entre maison et appartement : l'habitat intermédiaire décembre 2008 disponible sur [www.audiar.org](http://www.audiar.org)



4. Commission mondiale sur l'Environnement et le Développement Harlem Brundtland, 1987
5. Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement CAUE Etude action sur L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ,2013
6. Direction départementale des Territoires de la Savoie, 2010). Disponible sur : <http://www.savoie.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-Departementale-des-Territoires-DDT>
7. Etude action sur L 'HABITAT INTERMÉDIAIRE, Philippe Barbeyer avril 2003 disponible sur : <https://groupe03blog.files.wordpress.com/2016/04/definition-habitat-intermediaire.pdf>
8. Habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005
9. L'habitat évolue-t-il au cours des siècles ? disponible sur : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/PDF/evolutionhabitat.pdf>

#### IV. Séminaire :

1. Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise Entre maisons individuelles et habitat collectif, quelles alternatives ? 2006 Atelier-débat inter-Scot
2. Le développement urbain durable : pour une approche différente de la vie urbaine 2007 Bernard LAMIZET

#### V. Site :

<https://www.wildarchitecture.fr/> \_consulté le 30/11/2019

<https://www.lamaisonabordable.fr> consulté le 30/11/2019

<https://dra4.ch/dra4/projets/1922/realisation-dune-villa-urbaine-de-deux-logements/> consulté le 06/12/2019

<https://www.lemoniteur.fr/article/paris-s-offre-sa-premiere-tour-de-logements-de-50-metres.542409#27547236> consulté le 06/12/2019

<http://www.archicontemporaine.org> consulté le 06/12/2019

<https://construireonline.com> consulté le 06/12/2019

<https://www.maisons-begi.fr/> consulté le 06/12/2019

<https://www.architectes-paris.com/projets/petit-collectif-de-6-logements-13852.html> consulté le 06/12/2019

<http://www.scotbessin.fr> consulté le 15/12/2019

<https://www.ppluss-architecture.com/l'habitat-collectif> consulté le 15/12/2019



## *Bibliographie*

---

<http://fr.climate-data.org> consulté le 31/08/2020

<http://www.andi.dz/PDF/monographies/tebessa.pdf> consulté le 31/08/2020

### **VI. Document :**

PDAU Tébessa

POS Tébessa

RG PH Tébessa



## Liste des figures

---

Figure 01: Les grottes .....	1
Figure 02: les villes de l'antiquité .....	2
Figure 3: Exemple plan logement sociaux-participatif.....	9
Figure 4: Exemple de plan/façade logement social .....	10
Figure 5: Exemple de plan / façade logement promotionnel public .....	11
Figure 6: Comparaison de la densité des types d'habitat .....	18
Figure 7: Jean-Luc Franc homme Corons à Wallers Arenberg .....	19
Figure 8: Cité ouvrière à Mulhouse .....	19
Figure 9: Habitat à gradin à Talence.....	20
Figure 10: Maison jumelée .....	22
Figure 11: Maison en bande.....	23
Figure 12: Maison jumelée accolée .....	23
Figure 13: maison jumelée superposée .....	24
Figure 14: Maison superposée et accolée .....	24
Figure 15: Un petit collectif.....	24
Figure 16: Villa urbaine .....	25
Figure 17: Immeuble à gradin.....	25
Figure 18: Schéma explicatif de l'évolutivité de l'habitat intermédiaire.....	26
Figure 19: schéma explicatif de l'intimité des logements .....	27
Figure 20: Schéma explicatif des espaces extérieur .....	27
Figure 21: Schéma explicatif de la performance bioclimatique et environnementale.....	27
Figure 22: Schéma explicatif des réductions des nuisances .....	28
Figure 23: Les accès dans le quartier "Molissol" .....	32
Figure 24: La composition volumétrique de l'habitat " Les terrasses de Molissol" .....	32
Figure 25: Les différents plans de logement "Les terrasses de Molissol" .....	33
Figure 26: les façades des logements "Les terrasses de Molissol" .....	34
Figure 27: l' Habitat intermédiaire à Meyzieu.....	35
Figure 28: Plan de masse de l'habitat intermédiaire Meyzieu .....	36
Figure 29: la composition volumétrique du projet.....	37
Figure 30: Les différents plans des logements.....	37
Figure 31: l'emplacement des brises de soleil.....	39
Figure 32: L'habitat intermédiaire à Ouargla .....	40
Figure 33: Plan de masse de l'habitat intermédiaire à Ouargla.....	41



## Liste des figures

---

Figure 34: Façade principal .....	42
Figure 35: Plan RDC du logement.....	43
Figure 36: Perspective de l'accès de logement.....	43
Figure 37: les différents éléments utilisés.....	44
Figure 38: Accessibilité du terrain .....	47
Figure 40: les vents dominants .....	47
Figure 41: les vents dominants .....	47
Figure 42: les vents dominants .....	47
Figure 43: les vents dominants .....	47
Figure 43: Accessibilité du terrain.....	47
Figure 44: les vents dominants .....	47
Figure 45: La morphologie du terrain.....	48
Figure 46: topographie du terrain .....	48
Figure 47: Les équipements au niveau du quartier .....	49
Figure 48: Les contraintes du terrain .....	49
Figure 49: schéma représentatif du terrain .....	55
Figure 50: schéma de l'idée conceptuel du plan de masse.....	56
Figure 51: schéma représentatif de l'idée conceptuel de plan de masse .....	56
Figure 52: les différents plan des logements en petit collectif .....	57
Figure 53: Schéma représentatif de l'idée conceptuel des petits collectifs.....	57
Figure 54: schéma de principe des logement accolées et superposées .....	58
Figure 55: schéma de principe des logements jumelées et superposées.....	59



## *Liste des tableaux*

---

Tableau 1: Fiche d'identité de l'habitat des terrasses de Malissol.....	30
Tableau 2: Synthèse de l'exemple les terrasses de Malissol .....	34
Tableau 3: Fiche d'identité de l'habitat intermédiaire à Meyzieu .....	35
Tableau 4: Synthèse de l'exemple "l'habitat intermédiaire à Meyzieu ».....	39
Tableau 5: Fiche d'identité de l'habitat intermediaire à Ouargla .....	40
Tableau 6: Synthèse de l'exemple l'habitat intermédiaire à Ouargla .....	45
Tableau 7: Programme de logement F4.....	53
Tableau 8: Programme de logement Superposée et accolée en duplex F4.....	54
Tableau 9: Programme logement superposée et accolée en duplex F5 .....	54
Tableau 10: Programme logement petit collectif F3 .....	55





## *Liste des cartes*

---

Carte 01: Situation du terrain par rapport au centre-ville .....	46
Carte 2: la situation de terrain par rapport à la RN10.....	47
Carte 3: Situation du terrain par rapport au centre-villeSource : Google earth .....	47



## *Liste des graphes*

---

Graphe : 1 Pourcentage de l'habitat réalisé en Algérie entre (1999-2012) .....	III
Graphe : 2 Le rythme de construction de l'habitat (1999-2012) .....	6



## Questionnaires

Recherche de master 2 en Architecture

**Option : architecture.**

L'habitat intermédiaire une solution dans le cadre du développement urbain durable

Vos réponses ne seront utilisées que dans le cadre d'une recherche académique et il ne sera pas possible d'identifier toute personne individuellement (Merci pour votre aide).

1. Type d'habitat

Individuel

collectif

2. Si l'habitat est individuel qu'elle est la surface du terrain ?

.....

3. La surface habitable :

.....

4. Le nombre d'étage :

RDC+terrasse

R+1+Terrasse

R+2+terrasse

5. Le nombre des chambres

.....

6. Est-il suffisant ?

Oui

Non

7. Y-a-il des espaces verts ?

Oui

non

8. Leur surface est-il suffisant ?

Oui

Non

Autre :



## Annexe

---

9. Qu'est-ce que vous avez comme espace non habitable « annexe » ?

- Loggia
- balcon
- séchoir
- véranda
- courette

10. Ces espaces, sont-ils utiles ?

Oui

Non

11. Le nombre de parking est-il suffisant ?

Oui

Non

12. Nombre de ménage dans chaque logement

13. Nombre de personne dans chaque famille

14. Sexe d'enfant au niveau de chambre.

Fille seulement

Garçon seulement

Mixte

15. 4. Leurs tranches d'âge :

2 ans à 6 ans

6 ans à 12 ans

À partir de 12 ans

16. Comment vous faites pour les séparer ?

17. Le grand parent vient avec vous ?

Oui

Non

18. Si oui, Où dorment-ils alors ?



## Résumé

---

La fonction d'habiter fut l'un des principaux problèmes de l'humanité depuis la nuit des temps. Le changement de l'organisation social a engendré une nouvelle organisation dans la manière d'habiter. L'habitat englobe tout à la fois, un bien de consommation durable, un lieu de rencontre privilégié, un lieu de développement de personnalité et une convergence de sociabilité,

En effet, le développement durable est apparu comme une tentative de réconciliation entre environnement et développement. La réflexion et l'action s'orientent vers la recherche de la « ville durable », les quartiers durables en allant même au concept de « l'habitat durable ».

Malgré les efforts du gouvernement pour inscrire les programmes de développement dans cet entourage, l'urbanisation effectuée à ce jour se caractérise toujours par l'urgence dû à la forte demande en logement,

Par ailleurs, l'image des quartier et cités d'habitations semble très loin des aspirations de leur habitants d'où on assiste à une véritable crise urbaine avec une dégradation du cadre de vie, il devient alors nécessaire de produire des alternatives en conséquence et en adéquation avec les mutations en cours. Ces mutations nous imposent de nous interroger sur le type d'habitat dans lequel nous voulons vivre demain.

L'habitat du futur doit respecter des principes et des normes, pour tenir la barre du développement de la vie humaine de qualité d'une part, et d'autre part arriver à intégrer l'habitat dans son environnement. On ne peut pas dire que l'habitat intermédiaire est une solution miracle qui peuvent résoudre tous les problèmes de l'habitat de nos jours. Si l'habitat intermédiaire est riche de potentialité sa réussite nécessite de respecter certains critères, points de prudence et d'exigence dans sa mise en œuvre.

**Mot clé :** Habitat intermédiaire, développement durable, densité.

The function of inhabiting has been one of the main problems of humanity since the dawn of time. The change in social organization has brought about a new organization in the way of living. The habitat encompasses a sustainable consumer good, a privileged meeting place, a place of personality development and a convergence of sociability,

Indeed, sustainable development has emerged as an attempt to reconcile environment and development. Reflection and action are oriented towards the search for the "sustainable city", sustainable neighbourhoods, even going as far as the concept of "sustainable housing".

Despite the government's efforts to place development programs in this context, the urbanization carried out to date is still characterized by urgency due to the high demand for housing,

Moreover, the image of neighborhoods and housing estates seems very far from the aspirations of their inhabitants, which has led to a real urban crisis with a degradation of the living environment. It then becomes necessary to produce alternatives accordingly and in line with the changes underway. These changes require us to ask ourselves about the type of housing in which we want to live tomorrow.

The habitat of the future must respect principles and standards, to hold the bar for the development of quality human life on the one hand, and on the other hand to integrate the habitat into its environment. It cannot be said that intermediate housing is a miracle solution that can solve all the problems of housing today. If the intermediate habitat is rich in potentiality, its success requires to respect certain criteria, points of caution and requirement in its implementation.

**Key word:** Intermediate housing, sustainable development, density.



كانت وظيفة الحياة واحدة من المشاكل الرئيسية للبشرية منذ فجر التاريخ. أدى التغيير في التنظيم الاجتماعي إلى تنظيم جديد في طريقة المعيشة. يشمل المواطن الكل في نفس الوقت، سلعة استهلاكية مستدامة، ومكان اجتماع متميز، ومكان لتنمية الشخصية وتقارب التواصل الاجتماعي، والواقع أن التنمية المستدامة ظهرت كمحاولة للتوفيق بين البيئة والتنمية. يتم توجيه التفكير والعمل نحو البحث عن "مدينة مستدامة"، بل إن الأحياء المستدامة تتجه نحو مفهوم "الإسكان المستدام".

على الرغم من جهود الحكومة لإدراج برامج التنمية في هذه البيئة، إلا أن التحضر الذي تم تنفيذه حتى الآن لا يزال يتسم بالإلحاح بسبب الطلب القوي على الإسكان، بالإضافة إلى ذلك، تبدو صورة الأحياء والمجمعات السكنية بعيدة جدًا عن تطلعات سكانها الذين نشهد من خلالها أزمة عمرانية حقيقية مع تدهور البيئة المعيشية، ومن ثم يصبح من الضروري إنتاج بدائل وفقًا لذلك وتماشيا مع التغييرات الجارية. تجربنا هذه التغييرات على التساؤل عن نوع المواطن الذي نريد أن نعيش فيه غدًا.

يجب أن يحترم مواطن المستقبل المبادئ والمعايير، للحفاظ على العائق لتطوير حياة بشرية عالية الجودة من ناحية، ومن ناحية أخرى لدمج الموائل في بيئتها. لا يمكن القول إن المواطن الوسيط هو رصاصة فضية يمكنها حل جميع مشاكل الموائل هذه الأيام. إذا كان المواطن الوسيط غنيًا بالإمكانيات، فإن نجاحه يتطلب احترام معايير معينة ونقاط الحذر والمتطلبات في تنفيذه.

الكلمة المفتاحية: إسكان متوسط ، تنمية مستدامة، كثافة.