



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



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

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master
en Architecture

Option : Architecture, ville et patrimoine

Thème : la typologie de l'habitat en Algérie

Elaboré par :
- BRAKNIA Meriem
- MELKIA Radja

Encadre par :
- Ms TADJINE Brahim

Année universitaire 2014/2015



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



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

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master
en Architecture

Option : Architecture, ville et patrimoine

Thème : la typologie de l'habitat en Algérie

Elaboré par :
- BRAKNIA Meriem
- MELKIA Radja

Encadre par :
- Ms TADJINE Brahim

Année universitaire 2014/2015

DEDICACE

Je tiens à adresser une pensée affectueuse à :

Mon père, qui m'a appris, la persévérance et la patience

*Ma mère que dieu aie clémence de son âme, qui a fait de moi une jeune femme
qu'elle peut compter sur elle*

*Mes frères, mes sœurs, ma belle mère, mes belles sœurs, mes nièces et neveux, et à
mes amis.*

Je suis heureuse d'avoir pu lire la joie et de la fierté dans leur regard.

Radja Melkia

DEDICACE

Ce travail est le fruit d'un effort qui a duré des mois, sur ce, je le dédie a toutes personnes de près ou de loin qui m'en encouragé et m'en soutenu durant cette période.

Meriem Braknia

REMERCIEMENT

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui nous ont aidés et qui sont intervenus d'une manière ou d'une autre dans la réalisation de ce mémoire.

Sommaire :

Dédicace	I
Remercîment	II
Sommaire	III

Introduction générale

Problématique

Objectif

Chapitre I : Généralité

Introduction	06
1-Définition des concepts	06
1-1 L’habitat:.....	06
1-2 Appartement.....	07
1-3 Logement.....	07
1-4 Le taux d’occupation par logement	07
1-5 Le taux d’occupation par pièce.....	07
1-6 Habitant.....	07
1-7Les composants de l’habitat.....	07
2- Aperçu Historique	08
3-La politique de l’habitat dans le monde.....	10
4-Typologie de l’habitat	11
5- Les types d’habitat	11
Conclusion	11

Chapitre II : l’habitat en Algérie, évolution et objectif

Introduction	13
1-L’évolution de l’habitat en Algérie	13
1-1- La situation de l’habitat en Algérie.....	13
1-2- Propriétés foncières en Algérie.....	15
1-2-1-La propriété foncière durant la colonisation	15
1-2-2-Propriété foncière depuis l’indépendance	16
2- Les types d’habitats en Algérie	16
2-1-Le type colonial	17

2-2-Le type traditionnel	17
3- La crise de l’habitat en Algérie	18
3-1-La Crise	18
3-2-l’énormité du déficit	18
4-La politique de l’habitat en Algérie après l’indépendance	21
4-1-La situation du logement de 1962-1966	21
4-2- Les plans nationaux de développement	25
4-2-1-Le plan triennal 1967-1969.....	25
4-2-2-Le plan quadriennal 1970-1973.....	25
4-2-3-Le deuxième plan quadriennal 1974-1977.....	26
4-2-4-La période 1978-1979.....	26
4-2-5-1er plan quinquennal : 1980-1984.....	27
5- Les nouveaux moyens institutionnels législatifs et financiers.....	28
5-1-Le logement social.....	29
5-2-Le logement location-vente.....	30
5-3-Le logement promotionnel.....	31
Conclusion.....	34

Chapitre III : les pratiques sociales et les valeurs culturelles en Algérie

Introduction	36
1-La société Algérienne.....	36
1-1-Valeurs symboliques et société Algérienne.....	36
1-2 Les croyances.....	36
1-3 La religion.....	37
2-La famille algérienne.....	38
2-1 L’évolution des ménages en Algérie.....	39
2-2 Le rôle de la femme algérienne.....	40
2-3 L’intimité et la conscience de l’intériorité.....	41
Conclusion :.....	43

Chapitre IV : Approche analytique

Introduction.....	45
1- la présentation du cas d’étude.....	45
1-1- Le Logement promotionnel privé.....	45
1-2-L’implantation du projet et respect du site	46
1-3- Traitement d’ensemble et parti architectural	46

1-4- Présentation des différents immeubles et leurs compositions	47
1-5- Analyse globale des différentes cellules de logements	51
1-6- Les espaces communs.....	54
1-7- L'intérieur de l'habitation.....	54
2- la présentation du cas d'étude.....	56
2-1- Le Logement Social Locatif.....	56
2-2- L'implantation du projet et respect du site.....	57
2-3-Traitement d'ensemble et parti architectural	57
2-4- Les espaces communs	58
2-5- l'intérieur de l'habitation	59
3- Présentation du cas d'études	62
3-1-Le Logement Social Participatif.....	62
3-2- L'implantation du projet et respect du site	62
3-3-Traitement d'ensemble et parti architectural	62
3-4- les espaces communs	63
3-5- l'intérieur de l'habitation	64
3- 6-Confort et fonctionnalité	65
4- Le Logement Location-Vente A.A.D.L	65
4-1- Présentation du cas d'études	65
4-2- L'implantation du projet et respect du site	65
4-3-Traitement d'ensemble et parti architectural	66
4-4- Les espaces communs	67
4- 5- L'intérieur de l'habitation	68
Synthèse	69
Conclusion	71
Conclusion générale	
Liste des figures	
Liste des tableaux	
Glossaire des abréviations	
Résumé	
Abstract	
الملخص	
Bibliographie	
Annexe	

Introduction générale :

L'habitat c'est un domaine très large et compliqué c'est la base de la naissance d'une ville ou d'un espace vivant, avec la présence de certaine fonction qui doivent être satisfaite pour permettre à l'homme d'évoluer d'une manière rationnelle et équilibrée. Ainsi l'habitat ne concerne pas uniquement de logement il englobe aussi l'ensemble d'équipements qui contribuent au bien être de la personne humaine .En effet l'habitat donne plusieurs image de la civilisation de la ville

Ces réalisations récentes en matière d'habitat traduisent une tendance à un certain stéréotype. Alors que le mode d'occupation de l'habitation reflète des niveaux d'ambiguïté ou d'assemblage entre différents styles de vie.

Il est constaté sur le terrain que la qualité de la production architecturale reste en deçà de l'effort financier .Par ailleurs les populations aspirent de manière légitime à des ensembles d'habitat agréables à vivre et ou la spécificité des projets, la diversité du bâti contribue a une vie meilleure. En dépit de la mobilisation des moyens matériels et financiers colossaux, pour le secteur de l'habitat, notamment depuis les années soixante dix, les résultats n'ont pas été a la hauteur de la tâche.

L'Etat et ses démembrements ayant donné l'impression de subir le processus avec toutes ses contraintes plutôt que de le concevoir et de l'encadrer.

Ils ont faillit échouer dans la conception d'une politique de l'habitat et la mise en place de critères et de règles permettant de résoudre la double équation du besoin national en logements et de sa qualité tant fonctionnelle qu'esthétique.

La société évolue sans cesse, elle est toujours à la recherche d'un type d'habitat qui lui est compatible selon ses besoins " non définis". Autrement dit, il faut répondre à la demande de la société et l'architecte devrait la concevoir d'une façon "bien définie" et c'est là où commence le rôle du chercheur pour comprendre le phénomène "socio spatial".

L'approche du thème sera articulée en quatre parties, la première portera sur l'habitat, d'abord l'évolution de la politique de l'habitat dans le monde ensuite les différents types d'habitat

La seconde partie est réservée à l'étude de l'évolution de l'habitat en Algérie, sa situation, et le classement des différentes propriétés foncières, Les orientations décidées par les pouvoirs politiques qui à chaque fois avaient défini des stratégies, des plans d'action en vue d'atteindre des objectifs précis, donc un bref historique sur les expériences menées dans notre pays jusqu'à ce jour. Ensuite les nouvelles orientations en matière de production du logement, après avoir

prouvé leurs limites à vouloir résoudre seuls et par leurs propres moyens la crise du logement, les pouvoirs publics se sont décidés à mettre en place de nouveaux moyens « législatifs, institutionnels et financiers » afin d'atteindre cet objectif à savoir : « un logement convenable pour tous ».

La troisième partie est réservée à l'étude de la société algérienne, les valeurs symboliques qui la détiennent Ainsi que son attachement a ses croyances et son religion,

La société s'amorce à la famille, donc il faut prendre en considération la femme algérienne comme membre actif pour la société, une étude concerne aussi l'intimité et la conscience de l'intériorité.

La quatrième partie sera consacré à l'approche conceptuelle, elle contribuera à cerner non seulement les différents paramètres de confort conceptuel qui vont constituer un support pour évaluer les types d'habitat dans notre pays que ce soit le type social, L.S.P, location-vente ou promotionnel, Est-ce que parmi toute cette variété de mode de production, il existe au moins un type qui correspond entièrement ou partiellement à ce qui se fait ailleurs.

Une dernière partie sera consacrée à une analyse comparative des différents types d'habitat qui existe en Algérie, les échantillons qui font l'objet de notre étude sont pris du même site qui est la nouvelle ville de Constantine Ali Mendjeli.

L'apport d'une documentation aussi large que possible est nécessaire pour la confection d'une base de données, cette documentation sera constituée par des ouvrages spécialisés, des revues, des articles de presse, des rapports établis dans le cadre de conférences, elle nous permettra de mieux cerner notre objet de recherche et d'orienter notre travail ; sans oublier de mentionner les différents organismes pour complément d'information et de documentation :

l'O.P.G.I, la D.U.C.H, l'A.A.D.L, la C.N.L ainsi que des visites sur site.

Problématique :

L'évolution du secteur de l'habitat en Algérie reste incontestablement marquée par l'histoire du pays. Celui-ci dispose d'un ancien patrimoine et des constructions nouvelles d'où il y a un véritable problème de production du cadre bâti en matière d'habitat.

Les progrès technologiques et le développement des moyens de communications créent des idéologies politiques qui tendent à effacer les différences culturelles et sociales.

Le secteur de l'habitat en Algérie caractérisé par un fort déficit en logement fait que la politique de logement à montrer ses limites depuis l'indépendance jusqu'à ce jour. Due au déséquilibre économique, à la forte croissance démographique, à l'exode rural et à la lenteur de la réalisation et la mauvaise gestion du secteur, le développement des bidonvilles constitue l'aspect le plus marquant de la crise.

La crise de l'habitat est à la fois une crise de développement, comme dans la plupart des pays en voie de développement, et aussi le changement de la perception des besoins des habitants, on remarque que la politique de construction de logement en Algérie depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, ne répondait pas à des préoccupations à caractère quantitative et qualitative, mais les exigences et les nécessités se fixent d'avantage, et avaient abouti aux excès.

Selon toutes ces préoccupations, l'habitat à été engagé dans un style qui ne reflète pas l'identification des habitants et il s'est contenté à répondre à une occidentalisation qui ne convient pas à notre civilisation

Afin d'éviter le déracinement de la société il faudrait que l'âme de l'habitat soit la société elle-même. Autrement dit, l'Algérien se trouve déséquilibré entre l'idée de vivre dans un habitat familial traditionnel ou bien dans un habitat pavillonnaire occidentale, hormis les pratiques exercées quotidiennement qui prennent la même échelle d'une vie moderne et un esprit traditionnel ou bien le contraire d'une vie traditionnelle dans un contexte moderne.

Une société qui évolue dans le temps et dans l'espace peut –elle influencer le type D'habitat ou l'inverse?

Le type d'habitat influe t-il sur l'évolution de la société ?

L'homme d'hier a créé son abri, l'homme d'aujourd'hui ne cesse de le modifier et de le transformer, cela pourrait t-il argumenté une crise de logement ou par une translation sociale exprimée par un passage perplexe dont la société ne se retrouve plus ?

Est-ce qu'on devrait faire un retour vers l'histoire là où sont gravées nos racines et nos origines ou faudrait-il marquer une rupture totale et prendre le fil conducteur moderne ?

Où se situe la société algérienne culturellement; traditionnelle ou moderne ?

Comment se définissent les besoins de l'habitant dans son habitat ?

Objectif de la recherche:

Les objectifs de cette recherche sont :

- Faire ressortir les différents types d'habitat en Algérie.
- Faire ressortir les différents problèmes liés à l'habitat algérienne et poser un regard neuf sur le mode de vie actuel afin de pouvoir proposer un nouveau type d'habitat adéquat a la mentalité algérienne et assurer une meilleure satisfaction et un meilleur confort aux habitants ainsi qu'une meilleure image.
- Ouvrir des pistes dans ce domaine d'habitat pour d'autres recherches.

Chapitre I :

Généralité

Introduction :

L'homme qui veut faire un toit pour se couvrir pense d'abord à un mur qui doit soutenir ce toit, puis aux fondations sur les quelles ce mur doit s'élever. Ici l'acte de la réflexion ne va pas plus loin. Donc l'homme commence par poser les fondations, ensuite il construit un mur puis il termine son œuvre en établissant le toit, la même idée se trouve exprimée dans cette maxime: le commencement de l'acte est la fin de la réflexion et le commencement de la réflexion est la fin de l'acte. En effet l'action de l'homme sur le monde extérieure n'est efficace que grâce à la réflexion qu'il applique à l'ordre des choses, puis quelles sont liées entre elle." ¹

La notion d'habitat à travers le temps nous expliquons que chaque société apte à des règles sociales; tracées par la tradition et qui sont tellement spécifiques et caractérisées; que le mode de vie en découle.

Spontanément, ce mode de vie en lui-même tracé à son tour par les mêmes procédés, les mêmes significations requises par la culture, ce qui nous mène à croire que tel habitat est bien propre à tell cul.

1-Définition des concepts :

1-1 L'habitat:

« Lieu habité par une population, une plante, un animal, à l'état de nature. »¹

« L'habitat ne se limite pas au seul logement, ni même aux espaces semi privatifs qui sont immédiatement liés au logement et inclus dans les volumes bâtis ». ²

« L'habitat n'est pas une habitation, Ni un logement, ni une maison, c'est un ensemble plus grand et plus complexe, c'est le mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit. » ³

« L'habitat est un cadre physique et un environnement de vie plus varie et plus complexe que l'on imagine. » ⁴

L'habitat est suivant 2 points des vues :

¹ Petit Larousse

² Les cahiers de l'épau .Habitat

³ Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat (S.M.U.H), manuel d'urbanisme en pays tropical, l'habitat, ministère de la coopération, 1974, p.17

⁴ Extrait du cour d'atelier »l'habitat définition et concept » fait par Mer LAZRI Youcef

D'un point de vue fonctionnel : l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou territoires.

D'un point de vue morphologique : l'habitat est l'ensemble des systèmes en évolution qui créent le lieu de ces différentes activités.

1-2 Appartement:

Ensemble de pièces faisant partie d'un immeuble collectif, constituant une habitation indépendante.

1-3 Logement :

Le logement est une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque. Mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement est également lié à la structure et au niveau économique et social. Le logement se caractérise par son type (maison individuelle, appartement dans un immeuble), par ses dimensions (surfaces, nombre de pièces), par son âge (date de construction ou date de réaménagement), par ses éléments de confort (eau courant, salle d'eau, WC, chauffage...), par son taux d'occupation. On distingue aussi le mode de groupement des logements, leur densité, leur statut d'occupation (propriété d'occupants, location, disposition gratuite...) et leur mode de financement.⁵

Unité d'habitation:

Le terme unité utilisé par les urbanistes, désigne que cet conçu comme un tout organique ou les parties qui les composent sont les habitations, les équipements, les rues et les espaces verts....etc.

1-4 Le taux d'occupation par logement : (TOL) ce rapport exprime le nombre réel de la famille dans le même logement.

1-5 Le taux d'occupation par pièce : (TOP) ce rapport exprime le nombre réel des personnes logées dans la même pièce habitable.

1-6 Habitant : Les personnes qui habitent dans un environnement.

1-7 Les composants de l'habitat :

- **Espace principale :** l'espace résidentielle (l'habitation et ses accessoires).
- **Espace secondaire :** l'espace réservé aux équipements (commerce, éducation...).
- **Espace tertiaire :** l'espace extérieure et les différents réseaux (voiries, espaces vert, air de jeux, parkings...).

⁵ Dictionnaire Petit Larousse

D'après les définitions précédentes nous distinguons que l'habitat englobe plusieurs fonctions pour que l'homme peut vivre : « condition d'un espace habitable » :

- Un lieu d'activité pour pouvoir produire.
- Un lieu d'abri (habitation ou logement) pour s'abriter, se protéger contre les intempéries.
- Un lieu d'échange et de commerce pour mener des affaires.
- Un lieu de santé pour pouvoir se soigner.
- Un lieu de formation se former, se cultiver.
- Un lieu de création, création, de loisir.

Des moyens de transport et de communication.

Un assainissement adéquat, équipement socio- collectif, des services publics.

2- Aperçu Historique :

Nous parlons de l'habitat. Car quoi de commun entre une grotte, un chalet suisse, une roulotte, un appartement et un igloo ? Les dictionnaires révèlent souvent un certain embarras dans leurs définitions. La plupart du temps, l'habitat est défini comme « le lieu où l'on habite, le domicile, la maison, le demeure ». Il faut pourtant tenter de dépasser cette imprécision. L'habitat comprend en effet davantage que le domicile et le logement. Il est toute l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange s'y repose ou y dorme.

L'habitat semble être un des plus anciens concepts de l'humanité, une notion à peu près aussi importante que celui de nourriture. L'appartement de nos immeubles modernes n'est qu'un maillon au bout d'une longue chaîne qui commence avant même que l'homme de l'âge de pierre aménage sa grotte en édifiant des murs extérieurs et en cloisonnant et plafonnant l'intérieure de sa demeure à l'aide de peaux tendues. La maison de bois, en troncs ou en planches, si commune dans le nord et l'est de l'Europe, en Asie et en Amérique, a pour ancêtre ce cercle de branche que l'homme de l'âge de pierre plantait dans le sol, puis recouvrait de feuillages et de peaux. C'est à l'âge de bronze que l'homme exploite toutes les possibilités offertes par le bois. Il édifie des murs en colombage et commence à utiliser le mortier. Plus de 2 000 ans av j-c.

La brique cuite fait son apparition dans les plaines de Mésopotamie. La mise en œuvre de ces matériaux est relativement simple tant que l'économie reste de chasse et de pêche, voire d'agriculture. Mais les besoins religieux, de prestige et d'agrément ainsi que les nécessités de la concentration urbaine, donnent peu à peu un essor à la technique du bâtiment. Dans les

viles romaines, ces exigences ont fait naître une maison de rapport dont la façade ressemble singulièrement à celle que nous avons l'habitude de voir aujourd'hui : au-dessus des boutiques du rez-de-chaussée s'élance un mur droit et décore, aux fenêtres rectangulaires, distribuées avec symétrie et régularité.

La fin du moyen Age est une époque de construction extrême. Elle succède à des siècles de dégradations telles, que le secret de la fabrication des produits romain s'est perdu. Néanmoins, dès le XIII siècle, les paysans français construisent des Logements aux murs de pierre, comprenant deux pièces avec âtre et cheminée. Il s'agit d'un progrès considérable sur la hutte circulaire montée sur un soubassement en pierre avec un trou au milieu du toit pour laisser échapper la fumée, type d'habitat hérité des gaulois et qui subsiste dans certaines régions jusqu'au XIX siècle (hutte de charbonnier). En Europe du nord, apparaissent au XIV siècle des bâtiments en colombage, tandis que persistent dans les campagnes les constructions en argile crue. Concernant l'aménagement intérieur, ce sont les architectes français de la renaissance qui effectuent les recherches les plus fructueuses. A une conception de l'agencement en hauteur, manifeste dans les maisons en tour, se substitue une conception de l'aménagement intérieur par plancher, l'idée directrice étant d'utiliser au mieux l'espace disponible. Parallèlement se manifeste une certaine recherche de confort, on commence ainsi à construire dans certaines demeures ce que l'on appelle alors des « lieux d'aisances ».

La révolution industrielle concentre des populations ouvrières ans des villes dont les proportions prennent une ampleur jusque-là inconnue, tandis que la petite maison disparaît du paysage urbain, l'immeuble collectif commence à se faire de plus en plus massif. Les problèmes d'hygiène, à l'origine de terribles épidémies de choléra, exigent des mises de fonds toujours plus lourdes pour les collectivités publiques. Aux exigences du tout-à-l'égout, de l'eau potable et des sanitaires, s'ajoutent dès la fin du XIX siècle celles du gaz et de l'électricité. Cet essor de l'immeuble urbain n'est possible que grâce aux travaux de l'anglais J. Parker qui redécouvre en 1796 la composition du ciment que les romains avaient hérité des phéniciens. C'est à partir de ses découvertes que le français L.-J. Vigat et l'allemand J.F. John mettent au point les premières variétés de ciment facilement utilisables. Ce nouveau matériau, employé d'abord comme liant pour les constructions en pierre ou en brique, devient peu matériau, essentiellement sous la forme du béton armé et, plus près de nous, du béton précontraint.⁶

⁶ Mémoire fin d'étude université de jijel, thème habitat collectif, réalisé par boukabouch et boulahwech ,2006-2007

3-La politique de l’habitat dans le monde :

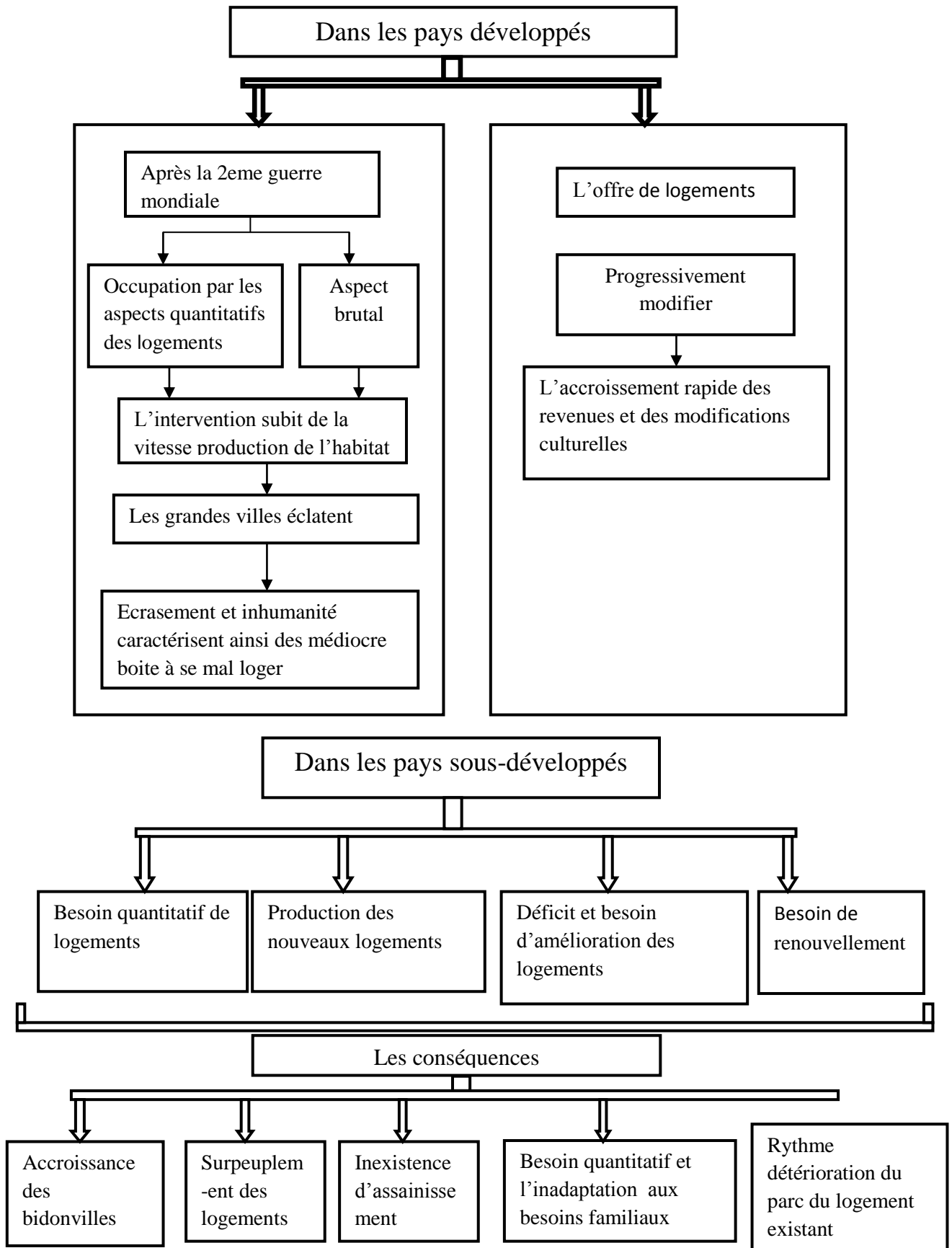


Figure N° 01 : La politique de l’habitat dans le monde

4-Typologie de l'habitat :

Il y a trois types :

A) Habitat urbain : habitat qui se trouve dans les villes.

B) Habitat rural : habitat qui se trouve dans les campagnes.

C) Habitat dispersé : quand des habitations sont réparties en un chef-lieu des hommes aux formes isolées bref isolées et séparées

D) Habitat groupe : quand des villages sont éparpillés les uns par rapport aux autres.

5- Les types d'habitat :

A) Habitat collectif : c'est la superposition et la juxtaposition d'une habitation dont les accès sont desservis par des parties communes (cages d'escaliers communes).

B) Habitat individuel : en caractérisant on peut dire que l'idéal de la plupart de nos contemporains est d'habiter une grande maison facile à entretenir avec un vaste jardin.

Un logement individuel est un logement unifamilial, implanté directement sur une parcelle de sol naturel qui en constitue le prolongement direct et dont les habitants disposent à titre privatif.

C) Habitat intermédiaire : c'est une forme d'habitat entre l'individuel et le collectif, il se traduit par l'agencement vertical de deux habitations, chacune d'elles dispose d'un accès indépendant, cette solution est généralement adoptée pour combiner les avantages de l'individuel et de collectif se caractérisent par l'existence d'une terrasse ou d'un jardin privé. Cet espace apparaît comme une pièce supplémentaire en plein air.

Conclusion :

L'objectif de l'architecture c'est de concevoir le cadre de vie quotidien. En sens le concept habité devient toutes les formes de maisons, appartements relevant de la sphère d'appropriation personnelle à l'homme, en ce qui concerne l'environnement immédiat et privé d'un individu ou d'une famille.

En générale, le logement est le sens du modèle moderne pour la stabilité physique des droits et la nature de cette stabilité dépend beaucoup de la formation de ce cadre avec son bâti, ses espaces, et ses aménagements, et son contenu des relations sociales et humaines de modèles multiculturelles et multi tailles.

Chapitre II :

L'habitat en Algérie, évolution et objectif

Introduction :

En Algérie, l'inadéquation entre habitat et habitants et le mode de gestion du parc Immobilier qui ont prévalu dans les vingt premières années de l'indépendance ont entraîné un processus de dégradation alarmante du cadre bâti.

Ces réalisations récentes en matière d'habitat traduisent une tendance à un certain Stéréotype. Alors que le mode d'occupation de l'habitation reflète des niveaux d'ambiguïté ou d'assemblage entre différents styles de vie.

Il est constaté sur le terrain que la qualité de la production architecturale et urbanistique reste en deçà de l'effort financier. Par ailleurs les populations aspirent de manière légitime à des ensembles d'habitat agréables à vivre et où la spécificité des projets, la diversité du bâti, le confort urbain et la convivialité des espaces se substituent à la répétitivité et à la monotonie urbaine.

1-L'évolution de l'habitat en Algérie :

1-1- La situation de l'habitat en Algérie

➤ Avant l'indépendance :

Réciproquement à ce qui se passait dans de nombreux pays où le problème de l'habitat constituait une préoccupation majeure de l'état, en Algérie, la construction de logement a été jusqu'aux années 1940, abandonnée presque totalement à l'initiative privée. En effet pour les habitants musulmans des bidonvilles étaient prévus, des logements très simplifiés ne comportant qu'un minimum d'installations, quelques pièces autour d'une cour fermée. Pour les classes laborieuses européennes et les musulmans évolués étaient prévus des HLM. Enfin, pour les classes moyennes européennes étaient réservés des logements primés.

• 1953 : Compagnie Immobilière Algérienne (CIA) :

Après la 1ère partie consacrée à la construction de cités horizontales (habitat traditionnel musulman : 2 pièces, abri-cuisine, WC, douche et patio), la CIA s'est orientée vers des formules d'habitat en hauteur (grand ensembles : logements économiques simplifiés dans des immeubles collectifs. Le cas des cités d'urgences est aussi caractéristique de cette période. Il s'agit de logements indigènes pour les prolétaires : logements de 2 pièces, très économiques destinés aux colonisés.

• 1954 : Les « logements-million » furent lancés en métropole :

Ainsi les coopératives de l'habitat algérien construisaient pour les musulmans des immeubles à trame verticale dite « nid d'abeille » avec patio à ciel ouvert comme coin à

cuisiner puis développèrent des habitats valables pour les musulmans comme pour les Européens.

- **La période de 1953 à 1956 :**

Le programme de bâtisse de Jacques Chevalier à Alger : Il attachait un vaste plan de constructions collectives, offrant à tout un logement social de qualité. Loger dans des grands ensembles voisins mais séparés les musulmans et les classes populaires, refus des lotissements de maisons individuelles en unifiant les exigences d'habitat. Enfin les bâtiments des HLM démontraient qu'un chaque classe son logement, c'est-à-dire, des sous-HLM étaient créés pour les petits blancs ou les algériens déjà urbanisés et les HLM de catégorie A et les logés étaient modérés à la classe moyenne, algérienne ou européenne.

Fut lancé le programme de logements économiques normalisés dont il restait à définir les normes, les caractéristiques et le prix-plafond en fonction des besoins de la population européenne et musulmane et des conditions traditionnelles d'habitat.

- **La période de 1957 à 1959 : Le plan de Constantine :**

La promotion d'un plan d'ensemble de la construction, associant logement, équipements et zones industrielles. C'est pourquoi la formule retenue pour les logements était celle de grands ensembles réunissant Algériens comme européens. Sur le plan de l'hygiène et de l'équipement sanitaire, les logements construits disposent de tous les éléments jugés indispensables, s'efforcer de sauvegarder les conditions de la vie moderne, en créant des parcs de verdure, des centres commerciaux et une double orientation qui appuie la ventilation pour tous les appartements.

- **Après l'indépendance :**

- **La période de 1962 à 1969 :**

D'une manière générale on peut considérer que le rythme annuel moyen de livraison durant le plan triennal atteignait à peine 6500 logements urbains et ruraux.

-Création de la Commission interministérielle de l'habitat. Objectif, achèvement de tous les chantiers abandonnés (38000 logements urbains). Par ailleurs, un certain nombre d'initiatives des collectivités locales, organismes publics et sociétés nationales ont été recensées, tendant à réaliser des programmes de logements, ces actions ont concerné la livraison d'environ 27000 logements urbains (1967-1969).

- **La période 1970 à 1973 :**

Le programme visait la mise en œuvre d'une politique tendant à l'amélioration des conditions de vie et au contentement des besoins de la population dans les différents domaines de l'habitat, l'équipement collectif, la santé publique, la culture et l'information... Bien que le

rythme annuel de livraison projeté atteigne 3,2 fois la cadence de la période précédente, le programme ne répondait pas à l'ampleur des besoins de la population du fait de l'insuffisance des logements.

- **La période 1974 à 1977 :**

Au niveau des programmes urbains : Le lancement de 100000 logements nouveaux. La livraison de 90000 logements à usage d'habitation.

- **La période de 1979 à 1987:**

Cette période correspond à la période inter-plan 1979-Du premier plan Quinquennal 1980 à 1984, et la moitié du second.

Le financement des opérations d'habitat concerne principalement:

L'habitat planifié qui a consommé 51.89 milliards de DA de 1979 à 1980

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

Les prêts ordinaires à la construction consentis aux non épargnants dont le montant cumulé de 1982 à 1986 ressorts à 2.2 milliards de DA.

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

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

- **La période de 1988 à nos jours:**

Cette période est caractérisée par d'énormes bouleversements politiques économiques et sociaux, désormais le temps du socialisme et du monopole étatique est révolu et l'état tend à s'effacer progressivement du champ de l'habitat pour ne conserver qu'un rôle direct de régulateur du marché de la construction et de la promotion immobilière.

1-2- Propriétés foncières en Algérie:

Nous pouvons classer cette évolution en deux périodes :

1-2-1-La propriété foncière durant la colonisation :

L'Algérie, comme tous ces pays qui ont vécu les affres de la colonisation, le dessein du colonialisme pour le pays était l'aliénation de la personnalité algérienne par tous les moyens, notamment les moyens matériels en Déposséder l'algérien de ses terres , passant de « la politique d'occupation restreinte » à « la politique d'occupation totale », On pratiquait alors, et d'abord, la politique dite de cantonnement qui consistait au resserrement des tribus. Les algériens, victimes de cette politique , devenaient possesseurs de simples droits d'usage de terres qui étaient cédées aux Domaines pour être en réalité redistribuées aux premières vagues de colons. Ce transfert de propriété massif se fit par tous les outils légaux ou illégaux

1-2-2-Propriété foncière depuis l'indépendance :

Nous pouvons distinguer deux périodes :

- **La propriété foncière de l'indépendance à la fin des années 70 :**

Durant cette période, le départ massif des colons, abandonnant de grands domaines et exploitations agricoles a provoqué leurs occupations par les petits paysans et ce que l'on appelait alors les « khemas » (Paysans rémunérés par le 1/5 de la récolte)

C'est ainsi que l'Ordonnance 62/20 du 24 août 1962, relative à la protection et la gestion des biens vacants et le décret de mars 1963, concernant les biens vacants sont venus régulariser une situation de fait. Ainsi, les biens laissés par les colons sont déclarés "vacants" et gérés par des collectifs de paysans dans le cadre de domaines agricoles autogérés (système de l'autogestion). L'Ordonnance 66/182 du 06 mai 1966 a dévolu, à l'Etat, la propriété des biens déclarés initialement vacants. L'Etat en devient donc le seul propriétaire. L'Ordonnance 71-73 du 8 novembre 1971, a instituée la révolution agraire dont le principe était « La terre à celui qui la travaille ». En conséquence, la sécurité de possession, dépendait de la politique foncière de l'Etat.

- **La propriété foncière en Algérie de 1980 à nos jours :**

L'évolution du système politique en Algérie à partir des années 80 va engendrer une évolution du statut juridique des biens immobiliers: les biens sont désormais régis par les seules dispositions du Code Civil "La propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncière.

2- Les types d'habitats en Algérie :

A l'instar des autres pays du tiers monde, le tissu urbain en Algérie est constitué d'un Patchwork de typologies, Le mode d'habiter et les appropriations de l'espace se transcrivent Sur l'espace urbain pour façonner la ville. A travers l'analyse du processus d'évolution du Mode d'habiter nous tenterons de cerner les mécanismes de fabrications de l'habitat. A Priori, les modes d'appropriation de l'espace habité en relation avec les typologies d'habitat Ainsi que l'évolution socioéconomique et socioculturelle de la famille algérienne ont des Incidences importantes sur l'espace bâti ; En Algérie et après des phases successives de domination, l'architecture de l'habitat postcolonial est plus emprunte de l'architecture fonctionnaliste du XXème siècle que de l'architecture traditionnelle, les modèles occidentaux gagnent du terrain et la pratique de l'habiter s'internationalise en même temps que les modes de vie, les besoins et les aspirations d'une société en mutation.

2-1-Le type colonial :

Dès la colonisation française le visage architecturale d'Algérie subit des transformations considérables ; la modernité architecturale à laquelle s'adonneront les nouveaux bâtisseurs va être contrebalancé par l'emploi d'ornementations traditionnelles, l'utilisation des arts décoratifs ottomans eux-mêmes inspirés des cultures perses et arabes va se combiner aux motifs art nouveau et art déco donnant naissance à un style le néo mauresque. Dans ce type on trouve les maisons individuelles mais aussi les habitats collectifs.

- **L'habitat colonial individuel :**

L'habitat individuel a connu, à partir des années quatre-vingt, une relance significative. Conjointement à une production d'un habitat individuel non Réglementé, le plus souvent situé sur des terrains privés appartenant à des Propriétaires fonciers et cédés sans acte notarié ou bien encore appartenant à l'usager lui-même qui ne dispose pas d'un permis de lotir ou de construire ; un habitat individuel, régi Par les nouvelles lois relatives au foncier et la réglementation de l'urbanisme, se développe Et se généralise dans tous les centres urbains : les lotissements.

Trois types de lotissements Sont retenus :

- * Le lotissement initié par la municipalité
- * Le lotissement produit dans le cadre d'une organisation coopérative.
- * Le lotissement privé et initié par un propriétaire foncier ou un entrepreneur privé.

- **l'habitat colonial collectif :**

Ce type d'habitation est le plus souvent existant dans tous les wilayas de l'Algérie, de style haussmannien. Il y a aussi d'autres types qui ont été propagés dans les années récentes surtout avec l'apparition de nouveaux techniques et matériaux de construction tels que le style individuel et collectif contemporain.

2-2-Le type traditionnel :



Figure N°02 : Quartier traditionnel casbah d'Alger
Source : site internet



Figure N°03 : Façade d'une maison traditionnelle
Source : site internet

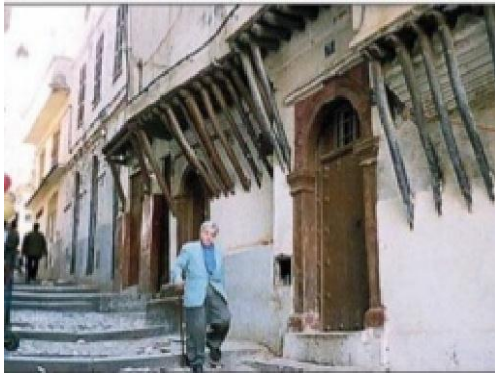


Figure N° 04 : Vue extérieure d'une maison
Traditionnelle

Source : site internet



Figure N° 05 : Vue intérieur d'une maison
Traditionnelle

Source : site internet

3- La crise de l'habitat en Algérie :

3-1-La Crise :

Malgré la disponibilité des moyens et le lancement des grands projets l'habitat en Algérie ne trouve pas une sortie de ça crise.

3-2-l'énormité du déficit :

Les crises multiples accentuent la détérioration de l'habitat et entraînent une aggravation des conditions de vie.

Un déficit qui avoisine 1.2 million de logement qu'il faut ajouter chaque année au TOL actuel Jusqu'en 1980, l'état reste le seul promoteur immobilier elle a consacré entre 1962 et 1979, 10 milliards de dinar pour le logement, et plus de 71 milliards DA entre 1980et 1989. Malgré les efforts financier qui a caractérisé la période d'avant 1986 pour les programmes publics de logements les réalisations restes inférieure aux ambitions affichées, le rythme de livraison n'a pas dépassé annuellement le seuil des 90.000 logements.

L'énormité de la crise de logement est à mesure aux plans quantitatif et qualitatif :

A) Au plan quantitatif : quelques indicateurs

- Une population globale concentrée sur une bande littorale de 100 Km de largeur évaluée à :
 - 28 millions d'habitants à fin 1994
 - 30,5 million d'habitants à fin 1997
 - 32 millions d'habitants à l'an 2000
 - 35 millions d'habitants à l'an 2005.
- Un parc logements évaluée à 3,5 millions dont :
 - 850.000 construits avant 1945.

- 950.000 construits entre 1945 et 1954.
 - 148.000 construits entre 1954 et 1962.
 - 1.570.000 construits après 1962.
- Figurent dans cette évaluation :
- 400.000 logements précaires dont 120.000 bidonvilles.
 - 800.000 logements en état de dégradation avancée.
- Des taux d'occupation par logement (T.O.L) inadmissibles pour une majorité de la population
- 6.500.000 personnes occupent 1.637.000 logements soit un T.O.L ≤ 4 .
 - 13.000.000 personnes occupent 1.385.000 logements soit un T.O.L ≥ 9 .
 - 8.600.000 personnes occupent 618.000 logements soit un T.O.L ≥ 12 .
- Une dégradation continue de la situation illustrée par :
- 182 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1962.
 - 164 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1966.
 - 128,4 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1977.
 - 128,3 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1987.
 - 129 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1994.
- Un déficit global évalué statistiquement et par extrapolation à 1,2 millions de logements auquel il faut rajouter 800.000 logements (1994-2000) impliquant une production annuelle de 300.000 logements pour permettre le maintien du T.O.L à 7.
- Des livraisons de logements en nette régression :
- 64.000 logements livrés en 1989.
 - 42.500 logements livrés en 1993.
 - 80.397 logements livrés en 1994 (dont 43.999 pour le rural et plus précisément de près 44.000 aides financières accordées ne traduisant pas forcément des réceptions physiques).
- Un encours en réalisation portant sur 600.000 logements dont 244.000 au titre des programmes publics et 350.000 en auto construction.
- Un délai de réalisation du logement en construction en constante aggravation
- 3,7 ans en 1987.
 - 5 ans en 1989.
 - 7 ans en 1990.
- Une moyenne nationale de productivité évaluée à fin 1993 :

- 6,37 logements par entreprise.
- 0,13 logements par travailleur.

B) Au plan qualitatif :

La qualité de vie des citoyens est extrêmement affectée par la dégradation continue et l'insalubrité d'un environnement urbain qu'aucune institution n'a géré. Vue l'absence d'une véritable politique d'entretien et préservation de notre patrimoine et la mauvaise gestion de parc immobilier, sont deux facteurs qui participe a la détérioration du cadre bâti :

- La surface habitable par occupant est de 8m² alors que la norme internationale admise est 14m² par personne et la norme inadmissible est $\leq 10\text{m}^2$ par personne.
- La volonté généreuse de réaliser à grande échelle des programmes neufs de construction de logements a occulté :

- La qualité de la vie communautaire par la réalisation des cités d'hébergement, souvent à la limite de la « ghettoïsation ». La composante sociologique de la famille algérienne et de son mode de vie l'aspect qualitatif de la construction, dans sa conception (qualité et typologies architecturales) et sa mise en œuvre.
- Les spécificités régionales, locales et climatiques par la réalisation de plans typifiés à travers tout le pays.
- La diversité de la demande et de revenus par rapport à l'offre. La participation des professionnels, des citoyens et des institutions dans l'acte de bâtir.
- L'adéquation entre l'expression des besoins et la satisfaction de la demande.
- La nécessité de développer des actions visant a encouragé la préservation de tout le patrimoine.

Une politique des loyers, appliquée de façon administrée, coûte à l'Etat 6 milliards de DA/an en aide implicite pour l'ensemble des occupants et quels que soient leurs revenus. Malgré la modicité des loyers, le taux de recouvrement est à peine de 38% à fin novembre 1994.

D'autres facteurs d'aggravation de cette situation n'ont pas été pris en compte :

- Le développement incohérent et anarchique des agglomérations faute de gestion urbaine et d'un fort taux de croissance urbaine.
- La prolifération d'un habitat précaire et illicite et l'insatisfaction de la demande en terrains à bâtir et en logements.

Bref, investissement durable, le logement constitué le cadre de vie par excellence du citoyen pour au moins 50 ans, son cycle de financement est de 30 ans.

L'expression des besoins repose sur des données sociodémographiques et sur des données économiques aussi :

- L'accès au logement doit correspondre aux capacités financières propres des ménages et à celles qui viendraient de l'Etat, des collectivités locales et des organismes sociaux au titre de l'aide.
- Les ressources de l'Etat devenant de plus en plus limitées. L'Action doit donc cibler les ménages les plus démunis à travers une aide sélective personnalisée.
- Le maintien du T.O.L actuel, et la résorption du déficit, nécessitent une production annuelle des 13 logements pour 1.000 habitants (1994-2000) cela suppose des efforts de financement évalués par le Ministère de l'Habitat à 150 milliards de DA dont le 1/3, soit 50 milliards, proviendrait du budget de l'Etat, ce qui est important et lourd.
- L'occupation de l'espace devrait obéir à des mouvements de population, certes irréversibles mais orientés aux regards du caractère non renouvelable, donc rare et précieux, de la ressource en foncier urbanisé et urbanisable et dans le cadre d'une conduite politique de l'Aménagement du territoire.

Pour ce qui est du logement social, le contenu et la finalité ne souffrant d'aucune opposition, il y a lieu d'abandonner cette expression tellement usitée, donc solarisée et vidée de son sens premier en tant qu'action de justice social et d'exprimer cette demande sociale seulement et uniquement pour les familles aux revenus ciblés à travers les obligations de l'Etat envers les citoyens les plus vulnérables, exprimée autrement. Cela veut dire qu'il est du devoir de l'Etat, directement ou indirectement, sur la base des principes intangible de cohésion sociale et de solidarité nationale de ne pas se désengager de ce volet important de la construction, dans son financement, son implantation et sa réalisation, selon des procédures et des mécanismes transparent et adaptés dans le temps et l'espace.

4-La politique de l'habitat en Algérie après l'indépendance :

La politique de l'habitat en Algérie depuis l'indépendance a changé la guerre avait aggravé l'exode rurale. La période en prise entre 1962 et 1966 caractérisée par un exode rural intensif favorisé par le départ des européens qui crie une reconquête de la ville. La priorité des pouvoirs publics était orientée vers l'industrialisation du pays au détriment du secteur de l'habitat, Malgré les tentatives de l'état le déficit en logements demeure un problème majeur, En 2005 le déficit dépasse 1.3 million d'unités, la demande simplifie et progresse régulièrement de 3%. Chaque année arrive 100 mille nouveaux demandeurs de logement.

4-1-La situation du logement de 1962-1966 :

Le cadre bâti par les européens a Constantine est relativement restreints par rapport a ce lui d'Alger, Oran, Annaba estimé à 98 mille logement, en 1962 il était évalué à 3.304unités.

Pour protéger et assurer les bien vacant Vien une armada de loi et décret telle que l'ordonnance de 24 aout 1962, assure l'administration des immeubles vacants.

- Le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdit toutes les transactions des biens vacants.
- Le décret N° 63-64 du 18 février 1963 institue une forme des gestions provisoire des biens vacants.
- L'ordonnance N° 66-102 du 06 mai 1966 met fin au processus spéculatif ou l'état devient propriétaire des biens vacants.
- Le décret N°66-68 du 23 avril 1968 règle définitivement le statut des occupants des logements ceux-ci sans devenus biens de l'état.

A la vielle de l'indépendance le secteur informel du logement contenait plus de la moitié de la population, en 1966 au terme de la restructuration social de la ville, il est constaté un report vers les logements de type européen au détriment de l'informel, Chose qui entraînent la diminution du nombre de bidonvilles.

Tab N°01 : évolution comparée de la population selon le type le logement à Constantine

type	% Population 1960	% Population 1966
bidonville	24.7	10.5
Habitat illégal	34.3	21.7
Cité de recasement	4.9	7
Traditionnel vielle ville	20.7	10
Logement type européen villa	2.2	9.6
Collectifs centre-ville	12	22.1
Collectif HLM	1.2	19.1
Sous total	15.4	50.8
total	100	100

Source : étude de phase B du plan d'urbanisme –CADAT 1973-1975

Tab N°02 : répartition des logements en 1962-1973par type a Constantine

Type de logement	Estimation 1960		Estimation 1973	
	Nombre de log	% parc total	Nombre de log	% parc total
Bidonville	8200	21.2	3800	8.2
Habita illégal	9400	37.3	10300	22.2
Cité de recasement	500	2	4000	8.6
Traditionnel vielle ville	5600	22.2	5500	11.6
Logement type européen villa	1500	6	23000	49.4
total	25200	100	46600	100

Source : étude de phase B du plan d'urbanisme –CADAT 1973-1975

Entre 1966 et 1973 la stagnation de l'emprise foncière de l'habitat illégal diminue le rythme de production du logement et fait apparaitre entre 1962 et 1966 l'accroissement de la surface occupé par les bidonvilles.

Tab N°03 : évolution de l'emprise foncière 1966-1973 par type à Constantine

Type d'habitat	Emprise 1966Ha	% 1966	Emprise 1973Ha	% 1973
bidonville	40.4	10.7	50.2	11.7
Habita illégal	98.9	26.2	100.5	23.4
Cité de recasement	93.4	10.5	47.5	11.1
Traditionnel vieille ville	15.9	4.2	15.2	3.5
Logement type européen villa	182.1	48.4	216	50.3
total	376.7	100	429.4	100

Source : étude de phase B du plan d'urbanisme –CADAT 1973-1975

Le taux d'occupation par pièce-TOP- moyen se situait en 1960 par la population algérienne à 3.93 variantes de 2.29 dans les villes à 4.64 dans l'habitat illégal.

Le taux d'occupation par pièce-TOP- pour population européen était de 1.23 en 1960.

Le bilan de la restructuration social 1966 est caractérisé par une amélioration globale des conditions de vie et d'habitation de peuplement des logements par rapport à la période coloniale. Le cadre de vie et mieux équipé moins insalubre.

Le TOP le plus bas à Constantine s'élevait à 1.67 personnes par pièce dans les logements type villa dans belle vue supérieure. La diminution des bidon villes et l'habitat informel avait donné au surpeuplement et l'entassement dans les autre type de logement.

Tab N°04 : situation comparé de l'habitat en Algérie entre 1954-1963

Démographie 1954-1963	Zone urbaine	Zone rurale	Total
	2.416.000	7.054.000	9.470.000
	3.535.000	6.753.000	10.288.000
Nombre de logements en dur 1954-1963	406.771	813.480	1.220.221
	496.987	664.384	1.161.371
Taux d'occupation – TOL-1954-1963	5.94	8.67	7.76
	7.12	10.16	8.86
Déficit 1954-1963	107.013	597.320	704.333
	386.763	686.216	1.072.979

Source : doc N°134 de février 1964 de la direction général du plan

En dehors de l'achèvement des projets des plans de Constantine aucune réalisation publique ne sera livrée entre 1962 et 1969.

En 1966 le nombre de logement recensés était estimé à 1.980 mille unités, 25% de ces logement sont des baraques, des bidon villes et des gourbis, et de non dur, le 1/3 seulement disposé des commodité (eau, égouts, électricité, gaz) plus de la moitié avaient plus de 30 ans d'âge et nécessité rénovation et entretien.

Le flux migratoire qui a subit la ville de Constantine le déficit de 10 mille logements en 1966 avait atteint le chiffre de 27 mille logement en 1977, les programme de la construction n'était pas en rapport avec la demande, les procédures des réalisations étaient logues et contraignantes, elles augmentaient les délais de livraison.

Tab N° 05 : situation de l'habitat en Algérie en 1966.

Population	12.069.347
Nombre de logements dont :	1.979.888
Construction en dur	1.423.253
Construction en non dur	352.652
Construction particulière (et type non déclaré)	204.200
Nombre de personnes par logement –TOL-	6.1
Age du parc	
Pourcentage de logements construits avant 1945	45.8%
Confort des logements ordinaire :	
Pourcentage de logements sans eau courante	65.6%
Pourcentage de logements sans évacuation	60.4%
Pourcentage de logements sans gaz ni électricité	59.7%

Source : M. U.C.H-ex : secrétariat d'état au plan

Tab N°06 : présentation des logements selon le nombre des pièces en Algérie en 1966

Nombre des pièces	En pourcentage	Nombre de logements
1 pièce	34.6	685.080
2 pièces	34.2	677.160
3 pièces	18.1	358.3.80
4 pièces	8.5	168.300
5 pièces	2.5	49.500
6 pièces	1.2	23.760
7 pièces	0.4	7.920
8 pièces	0.3	5.940
9 pièces	0.2	3.960
total	100	1.980.000

Source : M. U.C.H-ex : secrétariat d'état au plan

Tab N° 07 : taille moyenne des ménages en Algérie en 1966

Nombre de personnes	1	2à3	4à6	7à10	11à19	20 et +
Pourcentage des ménages	5	19.3	37.5	29.9	7.9	0.4

Source : M. U.C.H-ex : secrétariat d'état au plan

En 1966, la toux d'occupation par logement –TOL- était de 6.1 si nous concéderons le nombre de pièces par logement, en rapport avec la taille de la famille algérienne, il s'avère que 48% des logements sont surpeuplés.

Tab N°08 : Norme d'occupation des logements en Algérie

Nombre de pièces	1	2 à 3	4 à 5	6 et +
Maximum d'habitant	3	6	10	19

Source : M. U.C.H-ex : secrétariat d'état au plan

Tab N°09 : tableau comparatif TOL et TOP durant la même période dans les pays européens

Pays	TOL	TOP
France	3.6	1.01
Suède	3.4	0.93
Grande Bretagne	2.8	0.72
Suisse	4.0	1.03
Allemagne	3.9	0.93
Pays-Bas	4.3	0.84
Algérie- Constantine	6.1 en 1966 7.3 en 1977	2.78 en 1966

Source : pour une politique de logement- CI. Alphanbéry

Le recensement général de la population et de l'habitat a démontré ce qui suit :

Tab N°10 : tableau de recensements général de la population et de l'habitat.

	1966	1977
Population	12.096.443	16.410.876
Parc du logement	1.979.888	2.208.712
Taille moyenne du ménage	6.2	6.65
TOL	6.1	7.9
Log de 1 à 3pieces	86.9%	83.0%
Toux d'urbanisation	31.2%	40.6%

Source : annuaire statistique de l'Algérie 1979

Vus que le temps entre l'inscription d'un projet et sa réception est très long, la période entre 1966 et 1977 a vu un déficit de plus en plus important.

4-2- Les plans nationaux de développement :

Pour répondre à l'ensemble des préoccupations de la population les pouvoirs publics en décidant à mettre en place les bases de développement en vue d'un décollage économique

4-2-1-Le plan triennal 1967-1969:

Avait mobilisé 11 milliard de dinars d'investissement 2.62% seulement avait été consacré au logement.

4-2-2-Le plan quadriennal 1970-1973:

Ce plan avait mobilisé 27.740 milliard de DA, seul 4.13 % était consacré à l'habitat.

Le plan prévoyait un objectif de 100 mille logements par an, finalement à la fin de 1973, 18 mille logements urbains furent réalisés ; le rythme annuel de livraison des logements devait atteindre une moyenne de 21 mille logement ruraux et urbains soit 3.2 fois la cadence de la période précédente.

La révolution agraire décidée en 1971, a comme objectif de changer le paysage agricole, furent et transforme les conditions du sol et de vie de la population, son application au cours des années 70 a vu mettre 112 villages socialistes dotés des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

4-2-3-Le deuxième plan quadriennal 1974-1977:

Le plan avait mobilisé un investissement de 110.2 milliard de dinars, 7.05% était consacré à l'habitat, ce plan prévoyait la réalisation de 300 village à moyen terme et 2 mille village a lent terme, et quadruple le nombre des communes existantes et avait prévu la réalisation de 20 mille logement ruraux dans le cadre de la modernisation et l'extension des villages existantes, et prévoyait la poursuite des programmes d'auto-construction a hauteur de 40mille logement. La contribution de la collectivité locale, jugé primordiale par l'état au cours de deuxième plan quadriennal pour utiliser au mieux les capacités régionales et servir d'appui à la politique de redistribution des revenus.

Les plans locaux des développements furent décidés.

4-2-4-La période 1978-1979 :9.93%de l'investissement initial et consacré à l'habitat.

Tab N° 11 : prévision et réalisation de logement urbain entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale

	Prévision de logt	Réalisation				Reste à réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	Total	
Plan triennal	20548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970-1973	41115	-----	2.127	18.318	20.445	20.670
2eme plan quadriennal	156681	-----	-----	6.208	4.208	152.473
total	218344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

1966 et 1977 -173 143 logements été achevés.

Tab N°12 : Situation de la production publique de logements à Constantine

Programmes- Intitulés	Nombre de logements	Situation 1er trimestre 1981	
		achevés	En cours
-Plans de Constantine restes	3545	3545 (en1969)	----
-Plan Triennal	750	750	----
-Plan complémentaire 1970-spécial	770	770	----
-sinistrés	2000	1698	302
-1er plan Quadriennal-1970-1973	1000	----	1000
-2éme plan Quadriennal-1974-1977	6900	1850	5050
-Résorption de l'habitat précaire	2000	1757	243
-Divers programmes	681	----	595
-carcasses	848	695	153
	18494	11065	7428

Source : M.U.C.H

Tab N°13 : prévision et réalisation des logements urbains-en termes financiers-en millions de DA

		Réalizations				Reste à réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	Total	
Plan Triennal	930 138	148 318	604 155	121 752	874 225	
1er plan Quadriennal- 1970-1973	2 704 215	----	381 770	1 824 084	2 205 864	55 913
2ème plan Quadriennal- 1974-1977	17 503937	----	----	3 094 000	3 094 864	14 409 937
total	21 138290	148 318	985 925	5 039 846	6 174 089	14 964 201

Source : Direction général du plan

4-2-5-1^{er} plan quinquennal : 1980-1984 :

En 1980, la wilaya de Constantine estimait à 100mille le nombre de personnes vivant précairement soit le 1/3 de la population de Constantine 81500personnes logées insalubrement, les financements massifs de 500 milliard de dinars la décennie 1980à fait que tous les équipements structurants sont réalisés.

Chaque programme d'investissement renfermait 3 ou 4 plans spécialisés, dans des secteurs particulier ce sont les plans sectoriels de développement (PSD), les plan de wilaya « plans locaux, les plans communaux » (P.C.D, P.M.U)

Pour une efficacité économique et administrative vue décentralisation a été décidée par le pouvoir publique et élargit les compétences des communes et depuis les relatives entre l'état et les collectivités locales, les plans sectoriels de développement P.S.D concernaient les grands projets tels que les programmes importants des logements sociaux, l'aménagement des zones d'habitat intégré Z.H.U.N, les hôpitaux, les lycées techniques.

Tab N°14 : Evaluation de la structure des investissements publics réalisés cumul par périodes en milliards de dinars

Secteurs	67-69	70-73	74-77	78-79	1980	1981	1982
Agriculture Hydraulique	11.88	4.34	8.91	7.86	4.90	4.43	7.7
Hydrocarbures	2.52	9.70	36.01	32.23	15.77	13.00	14.45
Industrie (hors Hydrocarbures)	2.39	11.00	38.15	34.36	16.80	17.74	21.95
B.T.P		0.64	3.45	2.55	1.62	3.23	5.80
Infrastructure économique	0.40	1.90	6.94	5.83	3.98	6.05	10.16
Habitat et urbanisme	0.24	1.50	8.55	10.09	6.30	6.58	9.90
Enseignement et formation	0.84	3.04	5.94	6.17	4.10	5.10	7.70
Infrastructure social et administrative	0.64	3.13	3.90	2.59	1.41	1.55	2.49
Autres	2.64	4.10	9.38	5.75	3.30	9.57	12.65
Total réalisé	9.16	36.310	12.23	107.43	58.18	67.25	92.80
Investissement prévu	9.06	27.75	110.2	-	400	-	-

Source : Direction général du plan

5- Les nouveaux moyens institutionnels législatifs et financiers

En vu d'atténuer la crise de 2006 par la croissance démographique et l'exode rural.

L'état avait essayé de se constituer en promoteur immobilier, chose qui a mobilisée l'ensemble des moyens de l'état, trésor public, l'argent des épargnants, les crédits extérieurs pour répondre à la demande et atténuer les tensions sociales, sur une période de 20 années, l'état n'aura réalisé que 1.5 million de logements, en parallèle les autos constructeurs avait réalisés avec moins de moyens 1.4 million logements et le double de la surface habitable.

Le nouveau programme de partenariat avec la banque mondial, les pouvoirs publics envisagent de réaliser dans le cadre de plan quinquennal 2005-2009, 1 million de logement pour résorber des demandes en instances et faire face aux nouvelles demandes, si on ajoute la demande globale les 400 ou 500 mille habitations précaires, à démolir, ou restructure, le déficit se creusement plus, pour attendre les objectifs assignés et réduire l'écart entre l'offre et la demande il faudrait réaliser 4 mille logement par wilaya et par année.

Et pour concrétiser ce nouveau programme quinquennal prévu pour l'année 2009 les pouvoirs publics envisagent de faire appel à des entreprises étrangères.

La répartition de ces logements s'effectuera de la façon suivante :

120 mille logements sociaux locatifs ; 215 mille logements sociaux participatifs ; 275 mille logements ruraux ; 80 mille logement (location -vente) C.N.E.P ; 15 mille logement (banque).

L'accessibilité au logement en Algérie demeure difficile, plusieurs formes d'aides sont consenties par l'état :

- L'encouragement de la propriété par une aide financière directe sous forme d'allocation
- l'octroi de crédit à des conditions avantageuses
- illuminé la spéculation dans le domaine foncier
- la prise en charge par l'état de la viabilisation des terrains d'assiettes
- réduction de taux d'intérêt au prêt des banques

Dans la nouvelle politique de gouvernement le ministre de l'habitat met l'accent sur la nécessité de choisir le meilleur projet parmi plusieurs propositions.

A cet effet 298 bureaux pluridisciplinaires B.P.D chapeautent les études techniques le suivi de travaux de 2500 entreprises, 267 architectes nationaux et 2000 agents formé dans le domaine de l'urbanisme constituent et encadrent en existant sur l'amélioration de la qualité des ouvrages.

5-1-Le logement social:

Le logement social locatif appelle couramment logement social. Est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs uniques étaient les O.P.G.I (Office de Promotion et de Gestion Immobilière). Il était financé par l'état, à long terme et un taux d'intérêt préférentiel, le financement du logement social locatif a connu plusieurs étapes :

- **De 1970 à 1973** : 50% du montant est constitué par un prêt auprès de trésor public au taux de 1% a une durée d'amortissement de 30 ans. Les 50% du montant sont prêtés par la CNEP au taux de 4.7% durée d'amortissement de 20 ans.

- **De 1973 à 1975** : 75% de montant de l'investissement est un prêt du trésor public au taux de 1% sur une période de 40 ans les 25% restante sont financés par la CNEP au taux de 7.75%.

- **De 1979 à 1996** : les logements sont financés à 100% par un prêt du trésor public au taux de 1% et une durée d'amortissement de 40 ans. De 1990 à 1995 la dévaluation de dinars oblige l'état à varier le taux d'intérêt entre 6 et 15%. En 1981 à 1986 les crédits financés par l'état sur concours temporaire furent importants : 160 milliard de DA furent consommés. Durant le 1er plan quinquennal 1980 à 1984 les crédits prévus à court terme représentaient plus de 45 milliard de DA 31 milliard furent consommés soit 70% de crédit mobilisé ; les crédits prévus dans le cadre du 2ème plan quinquennal s'élevaient à 35 milliard de DA.

- **De 1996 à aujourd'hui** : En 1998 le décret N° 98-24 définit la nature des futurs bénéficiaires du logement social qui sera réservé exclusivement aux citoyens dont les revenus sont qualifiés de faible (moins de 12 mille dinars par mois). Des nouvelles ressources sont mobilisées dans le cadre du fond national du logement FNLD puisque le LSL n'est plus financé par le trésor public mais par les fonds des œuvres sociales, la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles.

- **A partir de l'année 2001** : une nouvelle loi donne une nouvelle définition du logement social et fixe les nouvelles règles d'accès au logement social, l'article 2 de cette loi définit le logement social (c'est une construction à usage exclusif d'habitation réalisée par l'état ou les collectivités locales destinée à des personnes socialement défavorisées).

L'année 2000 avait enregistré la livraison de 162 mille logements dont 60484 logements sociaux locatifs

- **En 2001** : 137634 logements, tous programmes confondus avaient été lancés sur le terrain pour une livraison de 86 200 logements sociaux locatifs initiés par l'OPGI entre l'année 1999 et l'année 2003 soit une période de cinq ans 540 mille logements tous types confondus avaient été réalisés. Durant l'année 2005 sur un total de 334 mille logements tous types confondus inscrits dans le cadre du programme triennal 2002-2004 ; 1 324 79 unités avaient été livrées.

Dans le cadre du programme de la « relance économique » PCSRE 2005-2009 qui prévoit la livraison de 1 million de logements à l'horizon de 2009.

Un programme de 332.839 logements avaient été lancés en 2005 et devraient être livrés durant l'année 2006.

Le lancement massif de 640 mille logements sur les différents chantiers est prévu pour l'année 2006 à la fin de cette année il est prévu de lancer 300 mille autres logements, ainsi 900 mille logements initiés sur le total d'un million seraient simultanément en cours de réalisation.

Sous la pression sociale une réflexion fut engagée qui consiste :

* La contribution de bénéficiaire à l'achèvement de son logement social : l'état avait décidé à titre expérimental de confier certains travaux de finition au futur bénéficiaire de logement contre une aide indirecte APL aide personnalisée au loyer ou bien de l'AGL aide généralisée au loyer cette aide comportant une réduction de 50% de loyer existant.

* La cession des logements sociaux locatifs au profit des locataires : pour décharger les OPGI du lourd fardeau de la gestion de vaste ensemble immobilier d'hygiène et d'entretien et d'assainir les ardoises des « locataires mauvais payeurs ».

Le ministère propose des formules qu'il présente comme avantageuses pour les deux parties OPGI et locataire qui pouvant opter soit pour le paiement au comptant soit choisir un mode de paiement à tempérament sur une période maximale de 20 ans. Où il peut bénéficier de la déduction du montant des loyers depuis la date de l'occupation de bien et si le postulant paie au comptant il bénéficie d'un abattement de 10% sur le prix de cession.

* Une formule d'aide est mise en place par l'état qui permet aux citoyens désireux d'acquérir un logement neuf dans un immeuble collectif ou bien d'une auto construction. Cette aide n'est pas remboursable elle s'ajoute au montant du crédit CNEP, CPA, BDL ou BNA.

Les conditions de l'octroi de l'aide financière AAP, sont les suivantes :

- Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement.
- Ne pas posséder une propriété à usage d'habitation, justifiée d'un revenu mensuel de ménage inférieur à 5 fois le SNMG.

5-2-Le logement location-vente :

L'autre formule sur laquelle se fondait la politique de gouvernement en matière d'habitat concerne la location-vente.

Le décret N° 73-82 du 05/06/1973 précise les modalités et les conditions d'acquisition des logements suivant la formule location-vente ou le prix de cession vente ne devait pas dépasser 100 mille dinars et le revenu du chef de famille ne devait pas dépasser 36 mille par an.

Les bénéficiaires étaient tenus d'accepter le règlement des droits et charges respectives de copropriété sur l'ensemble immobilier.

La décision N°41 du 12/17/1974 du ministre de finance était venue compléter ce dispositif en dispensant les acquéreurs de paiement à vue en présence du notaire afin d'encourager l'accession à la propriété, le législateur avait fait renoncer le trésor public à certaines recettes fiscales.

Le décret ministériel du 23 avril 2001 a amendé le texte 97-95 pourtant la location-vente et avait suscité l'espoir au sein des cadres exclus des quotas des logements sociaux.

Les avantages attendus par les banques seront importants, car les clients sont solvables grâce à l'aide de l'état. Les prêts sont garantis par les sociétés de garantie des crédits immobiliers SGCI plus le concours du fond de garanties et caution immobilières FGICM.

Les wilayas qui avaient réglés l'épineux problème des fonciers et dégager les assiettes de terrain nécessaires à des coûts abordables, avaient pu appliquer ce dispositif. À ce propos le logement social participatif LSP bénéficiaire contrairement du logement social locatif LSL d'un abattement de 60% à 80% du prix de m² de terrain. Une augmentation de 400 mille à 500 mille DA sera élargie au milieu rural pour une construction nouvelle ou l'aménagement et l'extension d'une maison existante. Cette hausse est une préparation au retour des populations estimées à 2 millions qui avaient fui le terrorisme dans les campagnes.

Des programmes de logements avaient enregistré une considérable avance, dans plusieurs wilayas Tizi-Ouzou, Chleff et Bejaia qui avaient accusé un important retard dans la mise en œuvre de cette formule.

Le logement social participatif dans la wilaya de Constantine avait comme un souffle nouveau après un démarrage timide plus de 5400 logements étaient prévus en 2004. Les facilités et les aides non remboursables de la part des pouvoirs publics suscitent l'intérêt des demandeurs de logement et les promoteurs pour l'acquisition des terrains d'assiettes.

Les dispositifs mis en place n'avaient pas apporté des résultats exemptés sauf quelques projets qui avaient comme un aboutissement effectif les retards enregistrés sont justifiés par :

- Les conditions non favorables dans lesquels avait été lancée l'opération ;
- Le manque de maîtrise des mécanismes du LSP par les autorités locales ;
- Les lenteurs connues dans la mise en œuvre des projets identifiés ;
- La bureaucratie de faisabilité du projet ;

- La problématique liée au foncier par manque d'acte de propriété.

Les problèmes des bidons villes qui occupaient certains sites avec des habitants à délogés puis loger, les lignes électriques et des conduites d'approvisionnement en eau, les études pour la mise en œuvre des fondations spécifiques, n'avaient pas permis les résultats escomptés.

Le ministre de l'habitat et le ministre des finances ont mis en place un comité de suivi qui avait pour objectif la coordination entre les différents partenaires, de se prononcer sur le choix des sites d'évaluer les besoins de logement par wilayas et la répartition géographique du nombre de logements.

Les besoins en infrastructure sociale éducative liés à ces projets veiller au respect du planning de réalisation et présenter un rapport trimestriel sur l'état de l'exécution du programme. Le bilan donné par le directeur technique de l'AADL concernant la formule « location-vente » à la fin du mois de juillet 2005 et comme suit :

Programme 2001 :

200 mille logements engagés au cours de l'année 2001 dans six wilayas 18954 unités étaient toujours en cours de réalisation, 1046 logements avaient eu des difficultés de lancement 25600 unités reportées sur 3 sites seront livrées au cours de l'année 2006. 5 mille unités avaient été livrées au cours de l'année 2004. Une partie de ces logements fait partie des logements promotionnels inventés versés par la CNEP et AADL.

L'année 2005, 14336 unités ont été remises à leurs acquéreurs, le directeur général de l'AADL affirme en 2006 que les logements restants du programme 5500 logements seraient livrés à la fin de 2005. À partir de l'année 2006 un réajustement des prix concernant les logements AADL et CNEP est prévu. Ce réajustement est motivé par l'évolution du marché de la construction. Des lettres sont adressées aux postulants pour la confirmation de leurs demandes.

Le responsable de l'ADDL déclare que 91% des locataires acquéreurs ont payé. Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée sont mis en charge par l'ADDL. Pour assurer une meilleure gestion des sites et des immeubles et d'assurer un minimum de sécurité des conciergeries seraient installées.

5-3-Le logement promotionnel :

Vu la complexité des paramètres relatifs à l'épargne, le coût de la construction et l'ampleur des besoins. Une initiative fut lancée pour augmenter sensiblement le nombre de logements

sur le marché et réaliser plus de logements promotionnels que de logements sociaux. Les rapports seraient 60% pour logement promotionnel et 40% social locatif.

Les principaux opérateurs de la promotion immobilière publique sont :

- Les EPLF
- Les OPGI
- Les collectivités locales

La réalisation de 150mille logements promotionnels étaient prévus par le premier plan quinquennal 1980-1985 et fut confiée à l'ONLF (office national du logement familial). 17 mille logements seulement avaient été réalisés et l'organisme fut dissous et remplacé par l'EPLF dans les wilayas et elles sont chargées de réaliser de logements destinés à la vente.

En 2001 sur l'ensemble de territoire national 60 mille logements promotionnels étaient en cours de réalisation par le biais des EPLF et la même année 18 entreprises EPLF étaient préparées à la privatisation, l'état leur demandait de régulariser l'acquisition des terrains acquis auprès des domaines.

Une construction gouvernementale de 2004 demandait à la CNEP de se débarrasser de tous les logements achevés sous peine de les convertir en logement de type location-vente.

La CNEP de Constantine avait écoulé plusieurs centaines de logements au cours de l'année 2005 pour donner une dynamique nouvelle au secteur de la construction et soulager le secteur public en difficulté la promotion immobilière privée entre en lignes, mais cette dynamique avait pris une différente orientation de celle qui était prévue initialement au lieu de ce.... Vers le logement social. La production immobilière privée s'était préoccupée des logements de la catégorie (haut standing).

L'objectif du législateur vise l'intégration de l'épargne privée dans la construction des logements et pour encourager cela. Il a mis en place des mesures incitatives concernant

- La possibilité d'acquérir les terrains auprès des communes
- L'octroi de crédit bancaire.

Le décret législatif N° 93-03 du 1 mars 1993a permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux par un contrat dit « vente sur plan » les fonds de garantie et de caution mutuelle immobilières FGCMPI se

portent garantie des avances de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur. L'initiateur de projet doit se doter d'une assurance pour chaque projet qu'il compte lancer.

Conclusion :

Le logement en Algérie est resté inaccessible durant une grande période par les plus part des citoyens surtout les jeunes couple, les pouvoirs public mis en place des moyens législatif institutionnel destiné à dynamisé le secteur de construction et cherche des solutions tel que « la location-vente » de logement social participatif et logement promotionnel afin de corriger les erreurs de passé et permettre aux citoyens d'avoir un chez soi.

En vue de reprendre de manière plus efficace à cette demande plusieurs formule d'aide sont prévus pour faciliter l'accession à la propriété, et vise aussi la conception d'un logement mieux adapter à la réalité algérienne(accessibilité, économique de meilleur qualité), et pour atteindre cet objectif a s'avoir « un logement convenable pour tous », le secteur privé, les mouvements associatifs, les particuliers sont appelé un rôle dans cette entreprise.

Chapitre III :

*Les pratiques sociales et les valeurs
culturelles en Algérie*

Introduction :

L'être humain doit évoluer dans un milieu bien déterminé, C'est-à-dire, dans un cadre physique susceptible de lui apporter des réponses aux besoins fondamentaux pour favoriser son développement, voir son épanouissement social intellectuel, culturel, et économique.

En d'autre terme, la réalisation de logement est relevant normalement par les résultats des observateurs de mode de vie « les sociologues », avec la considération de structure familiale et de mode du travail. Les sociologues travaillent sur la lecture qui est attachée par l'aspect culturelle entre le peuple, il faut qu'il y ait un affrontement entre le projet du concepteur du logement et le mode de vie des habitants. Les sociologues travaillent aussi sur la manière d'organisation de l'intérieur de logement.

En fin le plus important c'est que la pensée contemporaine sur le logement dispose de quelque outils méthodologique pour encadré la conception des espaces intérieur (le problème de logement ce n'est pas un problème de surface mais un problème structural de l'espace

1-La société Algérienne:

La société algérienne est en généralité composée de jeunes, la caractéristique algérienne détermine « l'islam, l'arabité et l'amazighité » comme composantes essentielles de l'identité du peuple algérien et le pays comme partie intégrante du Grand Maghreb, des pays musulmans, des pays arabe, des pays méditerranéens et africains, ça fait d'elle un véritable carrefour de rencontres entre les cultures: berbère, arabo-islamique, méditerranéenne, africaine et occidentale.

1-1-Valeurs symboliques et société Algérienne: dans l'espace habité, la symbolique, la manière et la forme de quelques besoins simple dans un logement n'est pas tout ce qui importe, contrairement à ce que se complaisent à affirmer les théories fonctionnalistes de l'architecture et leurs différentes variantes.

D'abord, il nous paraît obligatoire d'accommoder que la référence aux valeurs socioculturelles ne signifie pas que elles sont toutes positives. Certaines d'entre elles sont en effet des valeurs négatives qui ne sont pas adéquates au progrès, au contraire limitant.

1-2 Les croyances :

C'est une certitude plus ou moins grande par laquelle l'esprit admet la vérité ou la réalité de quelque chose ou elle peut être définit comme une adhésion de l'esprit qui, sans être

entièrement rationnelle, exclut le doute et comporte une part de conviction personnelle, de persuasion intime.

« Il y a dans la croyance les trois degrés suivants : l'opinion, la foi, et la science. Lorsque notre croyance est telle qu'elle existe non-seulement pour nous, mais pour tout le monde, et que nous avons le droit de l'imposer aux autres, nous avons alors la science ou la certitude. Si la croyance n'est suffisante que pour nous, et que nous ne puissions l'imposer aux autres, c'est la foi ou la conviction. L'opinion est une croyance insuffisante et pour les autres et pour nous-mêmes. La science exclut l'opinion : ainsi dans les mathématiques pures il n'y a point d'opinion; il faut savoir, ou s'abstenir de tout jugement. Il en est de même des principes moraux : l'opinion que telle ou telle action est permise ne suffit pas, il faut savoir qu'elle l'est. La croyance produite par la raison spéculative n'a ni la faiblesse d'une opinion ni la force d'une certitude : c'est la foi; telle est l'espèce de croyance que comporte la théologie naturelle. »¹

Au niveau de l'individu, la particularité d'une croyance est qu'elle est ajustée, par celui qui y adhère, à sa propre réalité. Elle est considérée comme vraie et projetée sur notre représentation conceptuelle de la réalité. Elle est investie d'un dynamisme par le biais d'un ensemble de schémas (protocoles élaborés en nous pour sentir, penser, agir).

1-3 La religion:

"Une vie sans religion est une vie sans principes et est un bateau sans gouvernail. "²

" L'islam, en tant que religion et civilisation, est un phénomène historique qui a pris forme dans la troisième décennie du VII^e siècle de l'ère chrétienne et qui a connu une croissance et un développement particulièrement spectaculaire. En moins d'un siècle, la conquête musulmane qui s'étendit formidablement sur tout l'orient, sur l'Afrique du Nord et sur l'Espagne, bouleversera le cadre social de tous les peuples asservis en propageant une religion, une organisation, des mœurs et des habitudes nouvelles".³

Il est estimé que l'islam est la religion de 98 à 99 % des Algériens. L'État algérien en a fait la religion d'État. Le courant musulman dominant en Algérie est le rite sunnite malékite comme dans le reste du Maghreb. Cependant, il existe une communauté kharidjite ibadite active dans le pays. Historiquement, le pays a connu d'autres courants : le rite hanafite, rite

¹ COUSIN, Leçons sur la philos. de Kant, 1857, pp. 266-267.

² Initiation aux religions, Gandhi Lettres à l'Ashram.

<http://pagespersorange.fr/marxiens/philo/pretapen/religion.htm#croyance>

³ CHABANE Djamel. La théorie de l'Umran chez Ibn Khaldoun. Edition O.P.U, Alger, 2003, p. 7.

officiel de l'Empire ottoman dont l'effet de sa coexistence avec le rite dominant est toujours visible particulièrement à Alger et le chiisme pendant les États chiïtes: Fatimide et Ziride.¹

Les tribus berbères adoptent massivement l'Islam à partir du VIIe siècle, cela a engendré des changements radicaux qui ont donné les caractéristiques culturelles, religieuses et sociologiques de la société algérienne. D'autres mouvements et événements ont influencé la vie religieuse en Algérie notamment le mouvement soufi, l'arrivée des populations andalouses et la colonisation française. Les grands centres culturels islamiques sont : Bejaïa, Tlemcen, Tiaret et Constantine.

Ces derniers ont un grand rôle dans la société algérienne. Il est devenu de tradition, pour caractériser en quelques mots, le cycle de la vie individuelle des Algériens: professer la foi, faire les prières quotidiennes, jeûner Ramadan, donner l'aumône, participer, si possible, une fois dans sa vie, au pèlerinage de la Mecque. Les autres grands moments de la vie humaine se sont la naissance et la mort.

En outre, la vie collective est liée à une série de fêtes, d'origine musulmane pour constituer un cycle de manifestation sociale qui se renouvelle chaque année : Mawlid Nabawi Charif, Ramadan, Aïd Fitr, Aïd Adhha, Achouraa...etc.

2-La famille algérienne:

La famille algérienne a amorti les conséquences sociales des profondes mutations qui se sont opérées avec la généralisation de l'échange marchand et l'urbanisation. En diminuant le volume de demandes de logements, en prenant en charge les vieilles personnes et les infirmes de la parentèle, la famille a facilité la tâche de l'État en matière de questions sociales au lendemain d'une guerre qui a laissé des milliers de veuves et des dizaines de milliers d'orphelins.

Il est vrai que ce même État, en pratiquant la redistribution à travers les mécanismes de l'économie administrée, a renforcé la Famille élargie, et en même temps, il ne lui a pas ouvert la perspective d'évolution Vers la famille conjugale, La politique volontariste des années 1970, créatrice d'emplois, et la subvention des prix des produits à large consommation ont contribué à élever le niveau de vie des groupes familiaux qui disposaient des revenus de plusieurs frères cohabitant dans le même logement. Mais l'absence d'un programme d'habitat à la mesure de la demande a condamné la famille à se reproduire sous la forme élargie, Jusqu'au début des années 1980, la famille élargie et l'État trouvaient respectivement intérêt l'une dans la consommation, et dans la redistribution à L'échelle nationale. Ainsi, la famille transformée,

¹UNESCO, « Diversité et inter culturalité en Algérie », novembre 2009. p. 35

La famille, armature de la société civile, soutient et compromet à la fois le socialisme pétrolier, rend possible l'accélération de l'industrialisation, tempère l'urbanisation, prend en charge les exclus de l'emploi, fournit des références profondes à l'égalitarisme du discours officiel, mais n'assure pas l'intensification agricole. L'État n'aurait pas pu tenir son projet économique sans cette modalité particulière de distribution et d'allègement des coûts sociaux qu'offrait la famille. Mais sous la poussée des dynamiques économique et démographique, ce modèle ne pouvait être reconduit. En effet, la faiblesse de la productivité du travail et la baisse sensible des prix mondiaux des hydrocarbures en 1985 ont amoindri les capacités distributives de l'État qui a dû freiner sa politique économique volontariste, ce qui s'est fait sentir par la diminution des offres d'emploi pour les jeunes arrivant sur le marché du travail, et la raréfaction des logements. Due à la croissance démographique, les groupes familiaux ont interprété ces difficultés économiques comme un changement de la politique suivie jusque-là par l'État, et en ont déduit que le contrat inexprimé qui liait l'État à la famille, et qui avait assuré la stabilité sociale trois décennies durant, était rompu. Après avoir rempli des Fonctions de solidarité envers des membres de la parentèle et retenu en son sein un volume de détresse sociale prêt à envahir l'espace public, l'ordre familial, suite à la rupture de ce contrat, se propose, par la religion, de réorganiser l'État et la société, afin de réaménager les relations entre ces deux derniers. BOUTEFNOUCHET¹ souligne "la société algérienne de l'après indépendance se Situerait, maintenant, au milieu de la seconde phase signalée, (Transition sociale, commencée symboliquement en 1988) par la logique d'un calcul générationnel: une nouvelle génération de jeunes, complètement différente de celle des années quatre vingt, devrait apparaître pour donner un caractère nouveau et une culture nouvelle à la période à venir."

2-1 L'évolution des ménages en Algérie:

L'évolution des ménages en Algérie durant les vingt dernières années montre bien qu'il est impossible dans toute étude de la famille, de se situer en dehors du contexte social global. Cependant l'évolution des familles dépend en grande partie de l'évolution économique du pays puisque, comme nous l'avons vu, le décalage existant entre les besoins des populations et les ressources disponibles notamment sur le plan des équipements, tend à marquer un tournant nouveau dans le changement familial. Ce changement ne peut être imputé aux seules influences extérieures; en effet, il ne peut être pris en considération en dehors de la spécificité même de la famille algérienne, dont l'appartenance culturelle demeure bien ambiguë. Car, si la famille nucléaire est définie comme la structure-type correspondant, à une économie

¹ Boutefnouchet Mostefa .société et modernité .les principes du changement social. Edition OPU ,Alger ,2004.p.50

Technicisée, le passage d'une structure à une autre n'obéit pas à un processus mécanique, mais suit dans la plupart des cas, de multiples tendances. Les diverses réactions de la famille face à l'évolution de la société, auraient pour conséquence la coexistence de différentes structurations dans la composition des ménages. Il s'agit pour nous actuellement. De savoir si l'intégration familiale qui demeure encore forte aujourd'hui, ne doit pas aller en s'affaiblissant avec la montée des Jeunes générations. En effet, avec le transfert progressif des fonctions de la famille vers d'autres institutions sociales, qui réduit le lien économique entre les diverses générations et diminue par la même la dépendance des populations jeunes à l'égard de leurs familles, les liens familiaux tendraient, peu si peu à s'effriter. Ainsi même si l'élargissement des familles devait se maintenir à l'avenir, et peut-être même s'intensifier en milieu urbain. De ce cas l'élargissement de la famille ne prendrait alors l'aspect d'une nucléarisation. "D'après les statistiques nationales, le monde rural représente 40% de la population du pays. Il est essentiel que, aujourd'hui comme hier, on le connaisse et le comprenne en profondeur."

2-2 Le rôle de la femme algérienne :

" En Algérie, les espaces féminins étaient essentiellement les espaces domestiques de la maison traditionnelle où la femme régnait sur les activités et le groupe domestique. Les espaces publics urbains étaient des espaces masculins. Nous assistons actuellement à une évolution dans la condition de la femme mais également dans sa relation à l'espace urbain qui est de plus en plus investi par la population féminine .L'espace domestique s'ouvre de plus en plus à l'homme."¹

Le sexe féminin compose la moitié de la population globale du monde. La femme a des rôles à jouer et des devoirs à accomplir, elle est mère, épouse, fille, ce qui prouve son importance à la fois dans la dimension domestique et sociale.

La femme Algérienne qui retrouve une gestualité traditionnelle, assise ou accroupie, en faisant par exemple la vaisselle dans le patio est l'exemple d'un mode qui illustrera la relation étroite entre habiter et modèles culturels. Il en résulte que les femmes détenaient le monopole de la maison et de ce fait, avaient le devoir d'assurer sans faille leur précieux rôle de mères-nourricières. Les changements morphologiques qui ont affecté la famille ne peuvent pas être sans conséquences sur les statuts et les rôles de ses membres, dont les intérêts ne sont pas toujours communs. Le terme de reine du foyer englobe aussi, celui de ménagère; c'est-à-dire, une femme qui s'occupe activement du travail à effectuer dans la maison. La ménagère des

¹ROUAG-DJENIDI Abia. INSANIYAT: Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales N° 22, Pratique maghrébines de la ville, Espaces de femmes dans les territoires urbains.Octobre-Décembre, 2003. P 185.

années cinquante est une icône culturelle : beaucoup d'idées concernant le rôle actif de la femme dans la maison sont à noter. Cela se compose de cuisine, de lessive, de repas, de ménage ou bien même encore de rangement... bref, la femme est très active et contribue pleinement à l'entretien du foyer.

Qu'elle soit mère ou épouse, la femme est actrice sociale et essaie de défendre ses intérêts, dans les conditions qui sont les siennes. Insérée dans des rapports familiaux qui lui indiquent son statut et son rôle, la femme n'est pas pour autant passive, développant une stratégie en relation avec la couche sociale à laquelle elle appartient, les ressources dont elle dispose et enfin son âge. Selon les cas, les femmes adoptent des stratégies différentes là où elles interviennent:

La femme-épouse non salariée, s'investissant affectivement auprès de ses enfants qui, une fois grands, lui manifesteront de l'attachement, et qui dans cette perspective, multiplie le nombre d'enfants. Elle met tout en œuvre pour éviter le divorce car le nombre élevé d'enfants reste très dissuasif.

La femme-mère (ou grand-mère) intervenant pour maintenir les pratiques familiales dont profitent ses fils ; ce faisant, elle accroît son pouvoir sur son mari et ses belles-filles et cherche à se distinguer parmi les femmes de sa génération.

La femme-épouse salariée espérant de l'État des décisions juridiques pour abolir les pratiques familiales en matière de statut personnel, caressant le projet de s'autonomiser vis-à-vis de sa belle-mère, voire se libérer

2-3 L'intimité et la conscience de l'intériorité:

" Tout ce qui est au-dedans serait à la mesure de l'être intime; par contre, au dehors, tout serait sans mesure. Il y aurait donc opposition entre l'espace intime et l'espace indéterminé."¹

"BACHELARD se limite en fait à la maison, ce qui fait le mot intime est trop fort pour des espaces plus vastes; mais l'idée est juste: l'espace-bulle, l'espace avec lequel l'homme arrive à s'identifier, est bien sûr à sa mesure, pour autant qu'il peut le percevoir."²

La notion d'intimité traduit le sens et l'expérience même de l'habitat. Elle doit être resituée dans le champ des explorations phénoménologiques et théoriques qui trouvent leurs fondations dans l'ouvrage charnière " la poétique de l'espace " de Gaston BACHELARD consacré, aux travaux sur l'habiter et le chez-soi.

¹BACHELARD Gaston. La poétique de l'espace Édition PUF, Paris, 1967. P65

²COUSIN Jean. L'espace vivant. Édition du Moniteur, Paris, 1980, p. 31.

Les travaux d'histoire des mentalités nous ont appris que l'intimité, dans l'acception contemporaine et courante de ce terme, est une construction sociale dont l'élaboration sur plusieurs siècles a radicalement altéré la confusion entre le privé et le public, Cette confusion, qui suppose une vie constamment commune, était l'expression d'une conception des rapports que doivent entretenir les versants personnels, familiaux et sociaux de la vie des individus.

Elle traduisait une mentalité où la notion actuelle d'intime est absente et ne fait pas partie des principes qui guident les conduites.

A l'époque moderne, les nouvelles démarcations entre sphère publique et sphère privée correspondent à la définition de nouveaux idéaux: retrait personnel, sociabilité sélective et de convivialité, intimité familiale et domestique. La demeure se referme sur le cercle familial et celui des proches. Elle fait l'objet d'un intense investissement affectif qui s'affirme comme l'autre face du sentiment de la famille. Mais la maison est par nature un intérieur et c'est l'intense valorisation de ce caractère qui fonde aujourd'hui la revendication du droit à l'intimité. Or, entre l'intime et l'intérieur, la différence n'est que de degré, l'intérieur évoque ce qui a rapport au dedans, dans l'espace compris entre les limites d'une maison ou du corps. Polysémie du terme donc, qui nous renvoie à l'homologie entre l'intérieur domestique et l'intérieur de la personne.

L'intérieur est ce qui est retiré du dehors dans la conscience de l'habitant, par exemple le sentiment et la conscience qu'il a de lui-même et de ses manières propres d'être. Entre mon intérieur et le monde, il y a les limites de mon corps, ma peau. De la même façon, entre l'intérieur habité et le dehors, il y a les murs de la maison.

Enfin, l'intime, évoquant le retrait, évoque en même temps le retour vers soi ou vers un cercle de proches, l'individuel, la conscience et la découverte du moi.

L'intime introduit le sujet à une intériorité par rapport à soi, à l'intimité à l'être.

Conclusion :

De nouveaux enjeux, de nouveaux défis, de nouvelles instances s'engagent, pour permettre l'introduction de nouvelles valeurs, tout en préservant les formes de solidarité sociale et de la conscience du groupe. Tous les travaux de recherches sur l'espace habité se sont penchés sur les interactions entre espace et société ; En effet les groupes sociaux ont toujours une forme spatio-temporelle comme disait LEDRUT : «Il n'y a pas de projection spatiale des groupes sociaux, il y a une existence toute naturelle des rapports qui ne peut se manifester que dans l'espace et dans le temps ».¹

Toutes ces recherches mettent en évidence d'une part l'importance du vécu, socioculturel ou individuel, dans la recherche d'équilibre et d'ajustement constant entre habitant et forme spatiale et d'autre part les interactions complexes entre espace et société. L'évolution du parcours historique nous permet de bien éclaircir les pratiques sociales de l'habitant et la manière, façon, comportement et en d'autre terme le vécu dont il occupe son espace habitable. Il consiste à montrer que la dimension socioculturelle de l'utilisateur, est l'un des éléments les plus déterminants dans la conception de l'espace d'habitat.

L'Algérie dispose d'un riche héritage culturel exceptionnel par sa portée historique et symbolique, témoignant du passage de nombreuse civilisation.

L'identification des valeurs culturelles d'une région implique l'utilisation d'indicateurs stables et objectifs, capable de saisir le caractère spécifique de la société algérienne, ainsi des structures familiales qui se développent dans l'interaction de leurs membres, une société qu'a comme racine les valeurs traditionnelles matérialisée par des pratiques sociales et cela représente par son évolution et son modernisme. Il est cependant nécessaire de connaître cette société qui se parcourt vers le modernisme sans nier les traces d'origines.

¹LEDRUT R. Espace et société. Cahiers internationaux de sociologie, LXVIII, 1980, p.6

Chapitre IV :
Approche analytique

Introduction :

Dans ce chapitre, nous avons pris des échantillonnages des quatre types d'habitat situés à la nouvelle ville de Constantine, Ali Mendjli, à la fin de cette étude, nous avons essayé de faire une étude comparative entre ces types :

- Le programme de logement social se situe à l'UV 01, il fait partie du programme de 1500 logements lancés en 2000
- le programme du logement social participatif fait partie de 541 logements réalisés par des promoteurs privés et se situe à l'UV05
- le programme du logement Location- Vente fait partie de 2500 logements lancés par l'A.A.D.L depuis 2001 et se situe à l'UV 01,
- le programme du logement promotionnel, il se situe à l'UV 05 et fait partie d'un programme de 109 logements.

Cette étude analytique s'accroît sur :

- Le respect du site
- Traitement d'ensemble et parti architectural
- Les espaces communs
- L'intérieur de l'habitation
- Le Confort et la fonctionnalité

1- la présentation du cas d'étude :

1-1- Le Logement promotionnel privé :

Ce cas d'étude se situe à l'unité de voisinage numéro 5 (UV5) à la ville nouvelle Ali Mendjeli.

C'est un Projet de promotion immobilière de standing du promoteur Talbi, édifiée au début de l'an 2000 qui porte le nom de « LA RESIDENCE EN-NAS SIM».



Figure N° 06 : La situation du cas d'étude

Source : Google Earth, 2009, (traitement : auteur)

1-2-L'implantation du projet et intégration au site :

Le projet est composé de 80 logements promotionnels collectifs privés situés à l'UV05, il est limité par un boulevard important ainsi que d'autres immeubles de types promotionnel.

L'implantation du projet a respecté la morphologie du site, d'où la création de commerce au niveau RDC et des logements aux niveaux supérieurs.

La résidence est constituée de 6 immeubles de 6 étages chacun, qui sont regroupés en 2 Tranches en forme de « L » arrangé sur terrain en symétrie. Ce qui a permis de créer un espace centrale qui servira d'espace vert.

Chaque tranche comporte 3 immeubles (A, B, C) dont l'immeuble C comporte 2 bloc (b1, b2) (Voir figure n°)

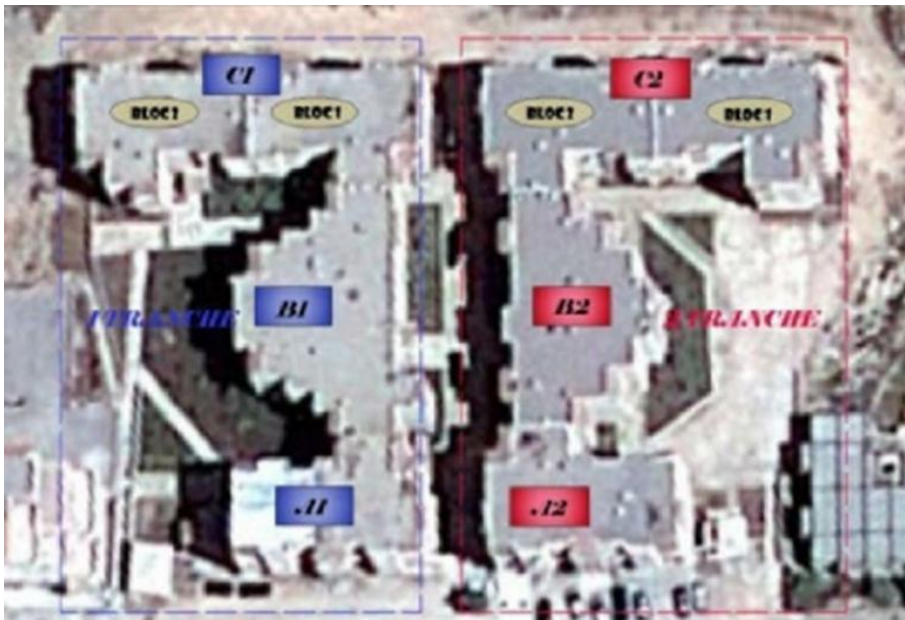


Figure N°07: La composition du projet.

Source : Google Earth, 2009, (traitement : auteur)

1-3- Traitement d'ensemble et parti architectural :

L'esthétique particulière est remarquable pour les façades de projet, ou le promoteur a marié le moderne et l'ancien, par l'utilisation d'éléments contemporains dans le design extérieur, il a choisi de faire un dégradé de terrasses, ainsi l'immeuble aura la forme d'une pyramide, par l'utilisation d'éléments de façades décoratifs, l'emploi de grands balcons et l'utilisation de tuiles et d'ouvertures arquées.



Figure N °08 : Vue sur l'ensemble de la résidence

Source : auteur 2009

1-4- Présentation des différents immeubles et leurs compositions :

On remarque dans le plan d'ensemble l'existence de 2 types de blocs: le bloc angle (06 blocs) et le plot (02blocs).

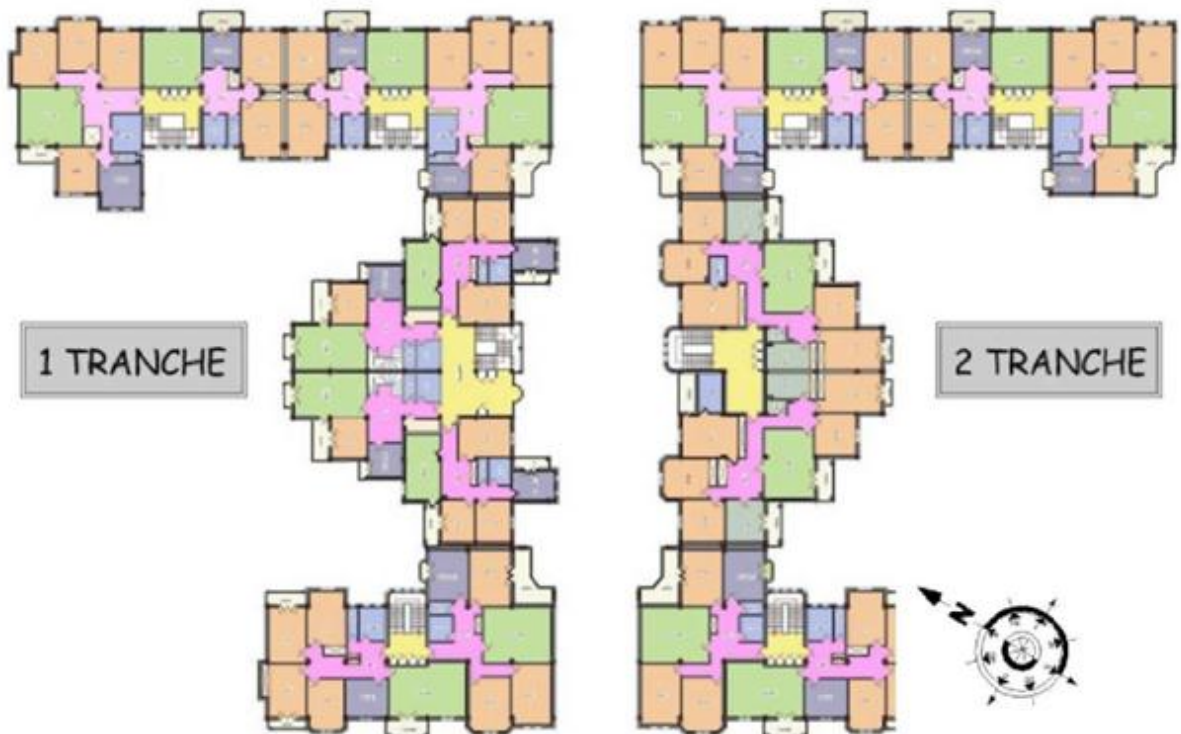


Figure N°09: Plan d'ensemble (2eme étage)

Source : archives du promoteur (traitement : auteur)

- L'immeuble A1 et A2 : type F4 et F5,



Figure N°10 : Le jumelage des cellules dans l'immeuble A1 et A2
 Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

Les immeubles A1 et A2 se composent de 5 étages, Un escalier central sert 2 logements par palier, d'où l'accès aux logements qui donne directement sur le hall d'entrée des appartements.

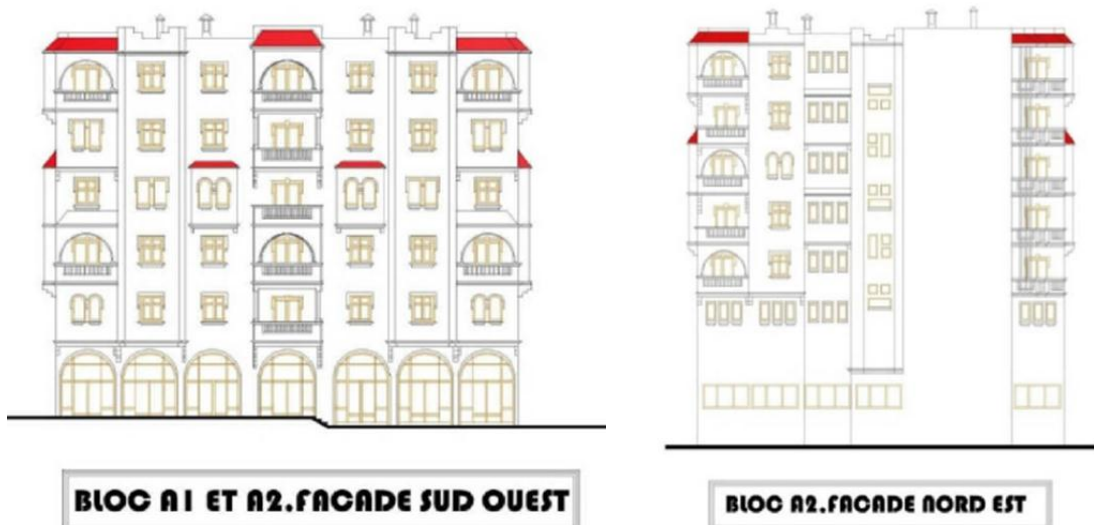


Figure N°11 : les façades des immeubles A1 et A2
 Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

- **L'immeuble B1 et B2** : appartements de type F4, simplex et duplex :

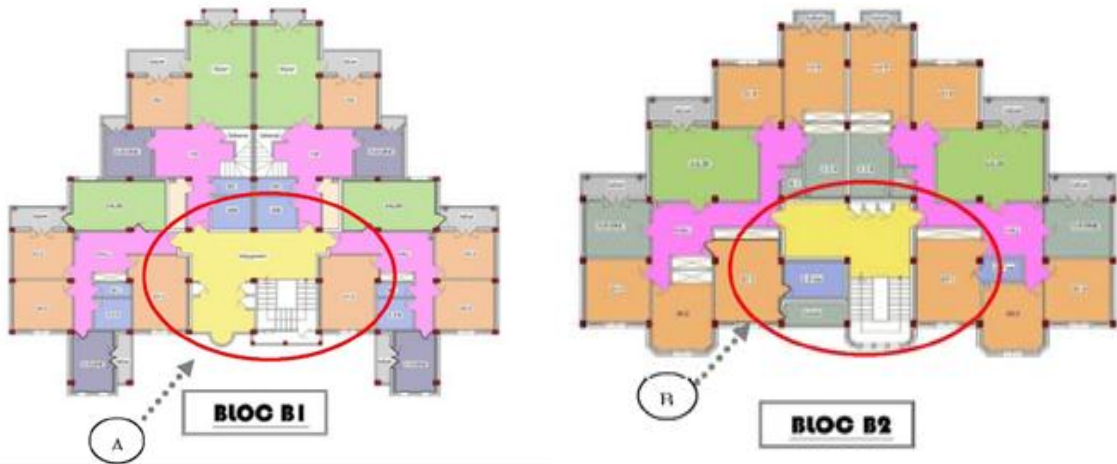


Figure N°12 : jumelage des cellules dans l'immeuble B1 et B2
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

L'immeuble B1 comporte 12 logements répartis sur 4 niveaux, le RDC et le 1er étage sont réservés à la société du promoteur Talbi, le reste des étages contiennent des appartements de et des duplex, Un escalier central distribue 4 logements par palier.

Les duplex sont positionnés au centre, de part et d'autre de bloc B1, les F4 occupent les extrémités du bâtiment et sont éclairés sur les trois façades (Voir figure et photos ci-dessus).

L'immeuble B2 comporte 10 logements de 6 pièces, et un RDC abritant des locaux commerciaux. L'accès aux logements se fait à partir d'un grand palier distribué par une cage d'escalier centrale, desservant 2 logements.



Figure N°13: Vue sur la façade principale du bloc B1 (prise du point A)

Source : auteur (2009)



Figure N°14 : Vue sur la façade principale du bloc B2 (prise du point B)

Source : auteur (2009)

- L'immeuble C1 et C2 : appartements de type F3 F5 et duplex:



Figure N°15 : composition de l'immeuble C1 bloc 1 et 2
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)



Figure N°16 : composition de l'immeuble C2 bloc 1 et 2
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

L'immeuble C1 comporte 2 blocs (b1 et b2) de (RDC+5) chacun. Une cage d'escalier centrale dessert deux logements. Les deux derniers étages contiennent 1 duplex de 6 pièces et deux appartements de 5 pièces, dans la deuxième tranche l'immeuble C2 comporte 2 blocs de R+5 chacun, ils contiennent uniquement des logements de type F3 et F5 par paliers.



Figure N°17 : vue sur la façade principale de l'immeuble C1 prise de point C 2
Source : archives du promoteur, 2000

Figure N°18 : façade nord est de l'immeuble C1 et C2
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

1-5- Analyse globale des différentes cellules de logements :

- Les logements de type F3 : éclairage et ventilation :



Figure N°19 : les plans de logements de type F3
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

Les logements de type F3 bénéficient d'une double orientation, ils sont bien éclairés et bien ventilés.

L'entrée donne directement sur un espace de rangement central, qui distribue vers les différentes pièces, le séjour s'ouvre sur l'extérieur et ne dispose pas de balcon. La cuisine en contiguïté avec le séjour, semble trop petite pour accueillir toutes les fonctions.

Les chambres séparées par des placards, ont la même surface qui ne dépasse pas les (14m²). La salle de bain et le WC sont éclairés naturellement.

- Les logements de type F4 : éclairage et ventilation :



Figure N° 20 : les plans de logements de type F4
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

Les logements de type F4 bénéficient d'une triple orientation. L'entrée donne directement sur un couloir qui s'élargit et devient un hall central distribue les différentes pièces des logements. Un couloir permet la distribution vers les chambres. Toutefois ; les surfaces des pièces sont équilibrées.

- **Les logements de type F5 : éclairage et ventilation :**



Figure N° 21 : les plans de logements de type F5
 Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

Les F5 sont bien éclairés et ventilés, et bénéficient d'une triple orientation, Les distributions sont assurées par des couloirs Les séjours sont prolongés par un grand balcon.

Les chambres ne contiennent pas d'espace de rangement, uniquement le hall contient des placards encastrés aux murs.

- **Les logements de type F6 : logements contenant des suites parentales :**



Figure N°22: les plans de logements de type F6
 Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

Les appartements bénéficient d'une double orientation, 2 balcons permettent l'un, un prolongement du séjour, l'autre côté cuisine, les surfaces des pièces sont importantes.

La suite parentale avec sa propre salle d'eau est considérée comme un luxe confirmé.

- **Les logements en duplex : la maison individuelle dans l'immeuble collectif**

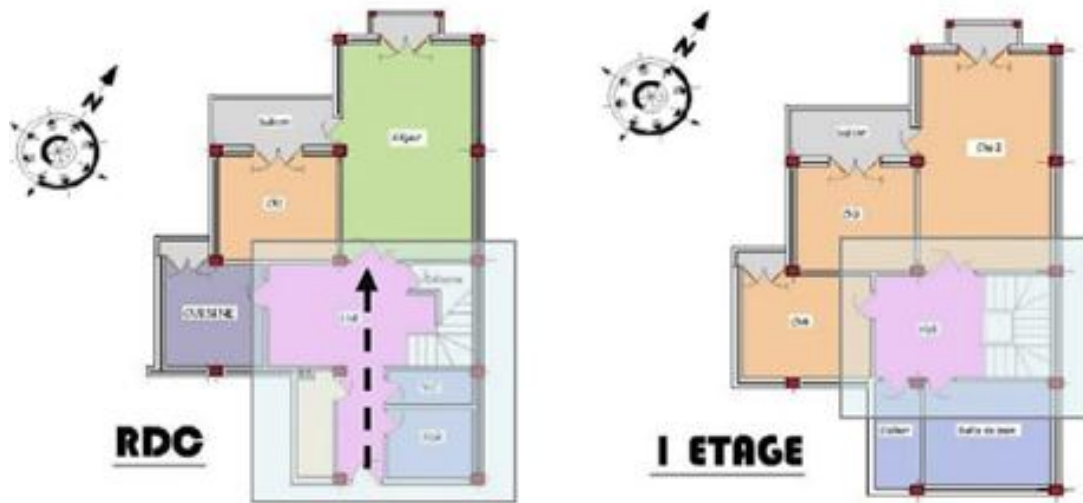


Figure N° 23 : les plans de duplex de type F5
Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

Le duplex s'agit d'une maison individuel de type f5 sur deux niveaux,

- Au rez-de-chaussée, le cellier et les salles d'eaux délimitent l'entrée qui ouvre sur un grand hall, mène d'un escalier qui permet d'accéder au niveau réservé à la vie privé.
- La partie séjour plus en longueur (coin salon, coin salle à manger) s'ouvre sur un petit balcon.
- Un deuxième balcon plus grand permet une liaison secondaire entre la cuisine et le séjour.
- Une chambre au RDC faisant usage de chambre d'ami ou d'un bureau.
- A l'étage on remarque une certaine hiérarchie entre les surfaces des chambres, celle des parents est privilégiée.
- Un deuxième espace de rangement est prévu à ce niveau.
- La salle de bains et la salle d'eaux n'ont pas l'avantage d'être éclairées naturellement que ce soit au RDC ou à l'étage.

1-6- Les espaces communs :



Figure N° 24 : aménagement devant la porte d'accès

Source : auteur



Figure N°25 : aménagement d'un espace vert et passage piéton

Source : auteur

1-7- L'intérieur de l'habitation :

Tab N°15 : Surfaces des logements

désignation	F3 m ²	F4 m ²	F5m ²	F5' m ²
séjour	23.00	24.03	33.60	24.40
Chambre 01	16.5	13.20	14.00	15.38
Chambre 02	15.34	16.29	14.00	16.64
Chambre 03	-	14.40	13.92	15.04
Chambre 04	-	-	13.83	13.20
cuisine	14.55	12.37	14.62	14.85
Salle de bain	6.67	5.75	6.00	5.20
WC	1.30	1.30	2.10	2.09
Hall	12.02	19.27	27.84	24.80
total	89.38	106.61	140.31	131.60
terrasse	-	-	126.90	-
balcons	9.10	13.21	13.85	13.40

Source : auteur

• **Les duplex :**



Figure N°26 : Vue sur le hall d'entrée du duplex (le point I)

Source : auteur



Figure N° 27: Les escaliers qui séparent les deux niveaux du duplex

Source : auteur

- **Les logements F5 :**

Il n'y a pas d'espace adéquat pour la cuisson traditionnelle."Tabouna", prévoir un espace à côté de la table de préparation.



Figure N° 29 :
espace réservé à la
machine à laver dans
la cuisine
Source : auteur

Figure N°28: arrangement de la cuisine
Source : auteur

Plusieurs espaces résiduels jouent le rôle d'espace polyvalent, cela veut dire qu'au niveau de la maison individuel il n'y a pas le problème de surface comme au logement collectif ni au moins l'incompatibilité entre espace et pratique existe toujours.

L'insuffisance de la surface habitable des différents espaces : La surface de la cuisine est très réduite par rapport aux activités séculaires pratiquées tels que : la préparation de couscous.



Figure N°30 : préparation de
couscous.
Source : auteur

Le séjour est généralement fermé, réservé uniquement aux invités



Figure N°31 : aménagement de
séjour
Source : auteur



Figure N°32 : vue sur les chambres des garçons

Source : auteur



Figure N°33 : vue sur les chambres des filles

Source : auteur



Figure N°34 : vue sur les chambres des parents

Source : auteur



Figure N°35 : vue sur une Chambre aménagé en "salon marocain"

Source : auteur

2-LA PRESENTATION DU CAS D'ETUDE:

2-1- Le Logement Social Locatif

Ce cas d'étude se situe à l'unité de voisinage numéro 1 (UV1) à la ville nouvelle Ali Mendjeli. Le projet fait partie du programme de 1500 logements de l'année 2000, un programme lancé par l'office de la promotion et de la gestion immobilière de Constantine (O.P.G.I),

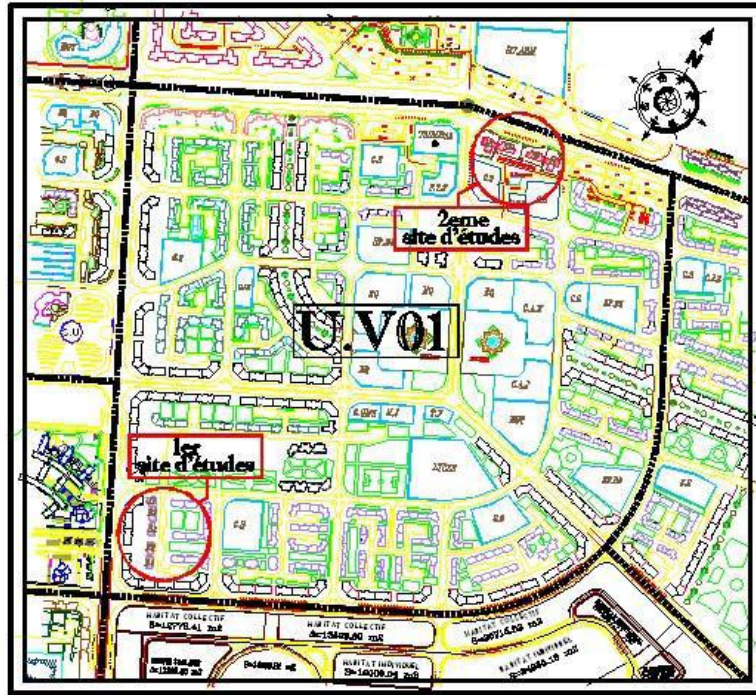


Figure N°36: La situation du cas d'étude

Source : Google Earth, 2015, (traitement : auteur)

2-2- L'implantation du projet et intégration au site :

Les immeubles sont alignés le long des voies, avec un espace libre occupé par le parking.

Ces logements sont repartis comme suit : 400 logements en système industriel (table et banche) et 500 logements en « traditionnel ».

La surface habitable du logement plafonnée à 65 m² pour le F3.

Les proportions en matière de répartitions par type de logement sont:

- 50% de logements de type F2
- 50% de logements de type F3

Les surfaces moyennes habitables sont :

- Logements de type F2 :50m²
- Logements de type F3 :65m²

2-3-Traitement d'ensemble et parti architectural :

La façade telle qu'elle est conçue ne donne que l'effet de monotonie, une fois perçue de l'extérieure après occupation des lieux on constate un désordre chaotique :

- Les balcons ou loggias: on remarque soit l'emploi de la maçonnerie, ou de fer forgé ou encore de l'aluminium.

- Le changement des persiennes
- L'emplacement désordonné des paraboles et des climatiseurs

Les locataires ne tiennent pas compte de l'aspect général du bâtiment, car ils pourraient au moins s'aligner avec celui des voisins. Ils cassent ainsi complètement l'homogénéité de la façade



Figure N° 37: Façade principale d'un immeuble faisant parti de 50 logements sociaux locatifs

Source : archives du promoteur, 2000, (traitement : auteur)

2-4- Les espaces communs :



Figure N°38 : Façades d'un immeuble faisant parti des 50 logements sociaux locatifs À l'UV 01 – Programme 2000. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : auteur

L'espace de proximité, qu'il soit à l'échelle du groupement d'immeubles ou à l'échelle de l'immeuble, est mal perçu. Aucun moyen appréciable d'identification ou de perception particulière.

L'aménagement reste aux habitants de l'approprier de la manière qui leur semble la meilleure.

2-5- l'intérieur de l'habitation :

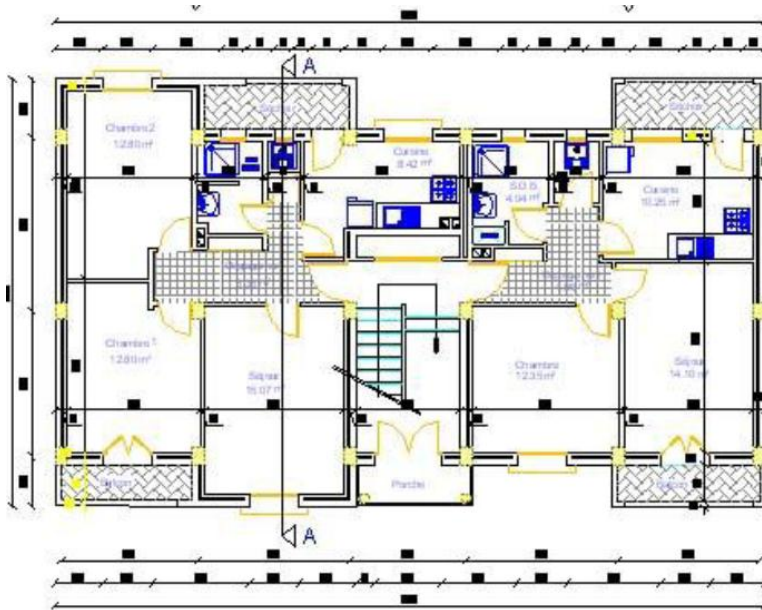


Figure N°39 : Vue en plan d'un immeuble social locatif a l'UV 01 - Programme 2000. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.
Source : auteur

Types	F2	F3
séjour	20	20
Chambre 01	12	12
Chambre02	-	12
Cuisine	9	10
Salle de bain	2	2.5
WC	1	1
Rangement	1	1
Circulation	5	5.6
Surface habitable	50	65
séchoir	3.5	4
loggia	4.5	5
Surface totale	58	75

Tab N°16: Organisation de l'espace du logement social locatif a l'UV 01 - Programme 2000. constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

A. Un séjour : Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime.et il doit être prolongé d'une loggia



Figure N°40 : vue sur le séjour du logement sociaux locatifs a l'UV 01 - Programme 2000. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.
Source : auteur

B. Chambres : le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.



Figures N°41 et 42 : vue sur les chambres du logement sociaux locatifs à l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : auteur

C. Cuisine : elle doit permettre la prise des repas ; les réservations pour la cuisinière et le frigidaire sont compris entre (60X50) et (80X50).



Figure N°43 : vue sur la cuisine du logement sociaux locatifs a l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : auteur

D. Salle d'eau : la baignoire n'est pas exigée : par contre, on doit y prévoir un receveur de douches. En outre, la conception prendra en compte la possibilité pour l'usage de pouvoir installer lui-même sa baignoire (attentes et espaces). Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre (60X70) et (70X70). Cet emplacement peut être prévu en cas de besoins dans le séchoir.



Figure N°44 : vue sur les salle de bain du logement sociaux locatifs a l'UV 01 Constantine-Nouvelle Ville Ali Mendjeli.
Source : auteur

E. WC : conçue de manière à ne constituer aucun pêne à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès.

F. Dégagement : la largeur des couloirs ne doit pas être inférieure à 1.00m.

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



Figure N°45 : vue sur l'espace de rangements dans les logement sociaux locatifs a l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : auteur

H. Loggia : elle prolonge le séjour, sa largeur doit être de 1,40m au minimum.

I. Séchoir : il prolonge la cuisine, sa largeur doit être de 1,40m au minimum. Tout en permettant un ensoleillement suffisant, le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur.

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

3- Présentation du cas d'études :

3-1-Le Logement Social Participatif

Ce cas d'étude se situe à l'unité de voisinage numéro 5 (UV5) à la ville nouvelle Ali Mendjeli. Le projet fait partie du programme de 541 logements LSP situés à la cité 35 logements, lancé en 1999



Figure N°46: l'unité de voisinage N° 5.
Constantine- Nouvelle Ville
Ali Mendjeli

Source : archive

3-2- L'implantation du projet et intégration au site :

Les immeubles forment un petit groupement, avec un espace libre au milieu occupé par le parking la forme et la conception des immeubles, le procédé de construction est choisi par le promoteur.

Les promoteurs ont utilisés le même type de cellules. Une conception de deux genres de bâtiments : bloc barre et bloc angle

Les habitations sont conçues en barre de R+5, le RDC étant réservé aux commerces, les autres niveaux sont réservés aux habitations, le bloc barre se caractérise par deux appartements F3-F3 par palier et le bloc angle par trois appartements F3 par palier.

3-3-Traitement d'ensemble et parti architectural :

La façade donne l'effet de monotonie, une fois perçue de l'extérieure après occupation des lieux on constate:

- Les balcons ou loggias : on remarque l'emploi de fer forgé ou de l'aluminium.
- L'emplacement désordonné des paraboles et des climatiseurs
- Les locataires ne tiennent pas compte de l'aspect général du bâtiment, car ils pourraient au moins s'aligner avec celui des voisins. Ils cassent ainsi complètement l'homogénéité de la façade.



Figure N°47: façade principale l'unité de voisinage N° 5. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli
Source : archive

3-4- les espaces communs :



Figure N°48 : L'accès au bâtiment. 35 logements sociaux participatifs à l'UV 05 Constantine-Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : archive



Figure N°49 : Les espaces verts des 35 logements sociaux participatifs à l'UV 05 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli

Source : archive

3-5- l'intérieur de l'habitation :

Tab N° 17 : surface d'habitation

Désignation	F3 /m ²
séjour	16
Chambre 01	12
Chambre 02	10
Cuisine	9
Salle de bain	3.5
WC	1.5
Circulation	8
Surface habitable	60
Séchoir	2
Loggia	2
Surface totale	64

Source : auteur

3- 6-Confort et fonctionnalité :

Le promoteur est surtout intéressé à maximiser ses profits et il privilégie l'abaissement des coûts de revient au détriment de la qualité du produit. Résultat les appartements ne sont pas du tout finis, la plus grande majorité des acquéreurs ont refait pratiquement tous les travaux de finitions voir : la peinture, la faïence des salles d'eau et de la cuisine, la table de travail de la cuisine, la robinetterie...etc. ; les matériaux utilisés ne sont pas de qualité, les murs extérieurs ont été fait avec du parpaing, résultat beaucoup de problèmes d'humidité dans les pièces principales des appartements.

L'inaptitude des entreprises et le manque de qualification des travailleurs ont fait de ce chantier un véritable champ de malfaçon.

- **L'organisation :**

Comme il a été souligné, tous les logements ont le même plan type multiplié selon le nombre de logements programmés.

- **La conception :**

Le problème majeur de la conception réside dans l'implantation et l'orientation des bâtiments, la bonne orientation est vers le Sud pour la façade principale de tout habitat (1) ; dans ce projet plusieurs appartements sont très mal orientés, soit le séjour et les deux chambres orientés vers le nord, ils ne bénéficient pas de l'ensoleillement, en plus des murs en parpaings ils ont une très mauvaise isolation thermique ; tout cela se répercute sur la santé des habitants.

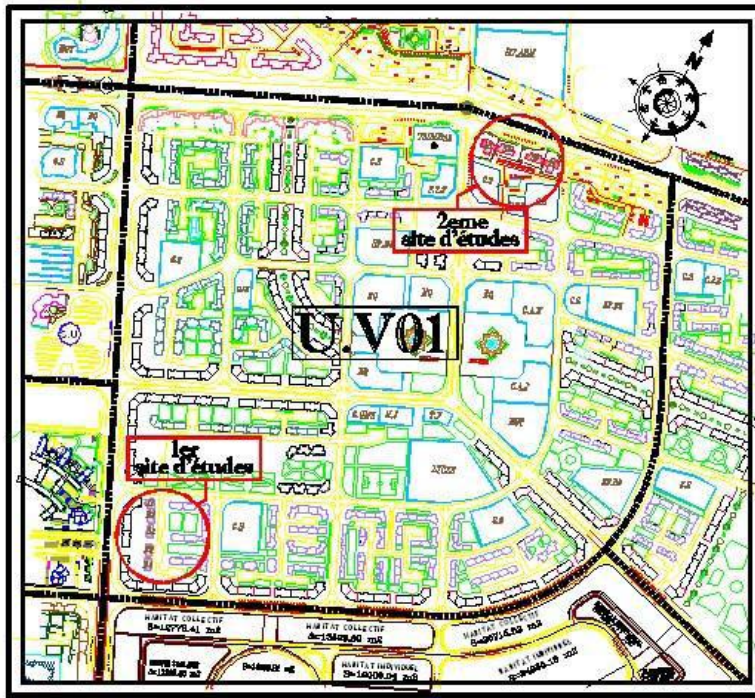
4- Le Logement Location-Vente A.A.D.L :

4-1- Présentation du cas d'études :

Ce cas d'étude se situe à l'unité de voisinage numéro 1 (UV1) à la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Le projet de 1288 logement et inscrits dans un programme de 2500 logements

« Location-Vente » lancés par l'A.A.D.L depuis 2001.



Figure°50 : l'unité de voisinage N° 1 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli

Source : archive

4-2- L'implantation du projet et intégration au site :

L'échantillon représente 220 logements répartis sur quatre tours d'une hauteur qui varie entre R+14 et R+16 implantés à l'UV01.

Le projet occupe une situation stratégique : qui amorce le boulevard principal

L'implantation des bâtiments de l'A.A.D.L est respectée par les conditions de bonne orientation des espaces.

Les proportions en matière de répartitions par type de logement sont :

- 50% de logements de type F3
- 50% de logements de type F4

Les surfaces moyennes habitables sont :

- Logements de type F3 :70m²
- Logements de type F4 :85m²

4-3-Traitement d'ensemble et parti architectural :

Les tours sont de R+14 et R+16 qui enferme quatre appartements par palier 2 F4 -2 F3; la façade telle qu'elle est conçue donne l'effet qu'il y a eu une certaine recherche architecturale, elle se caractérise par un certain rythme des ouvertures et des loggias qui se répète, qui lui confère une homogénéité

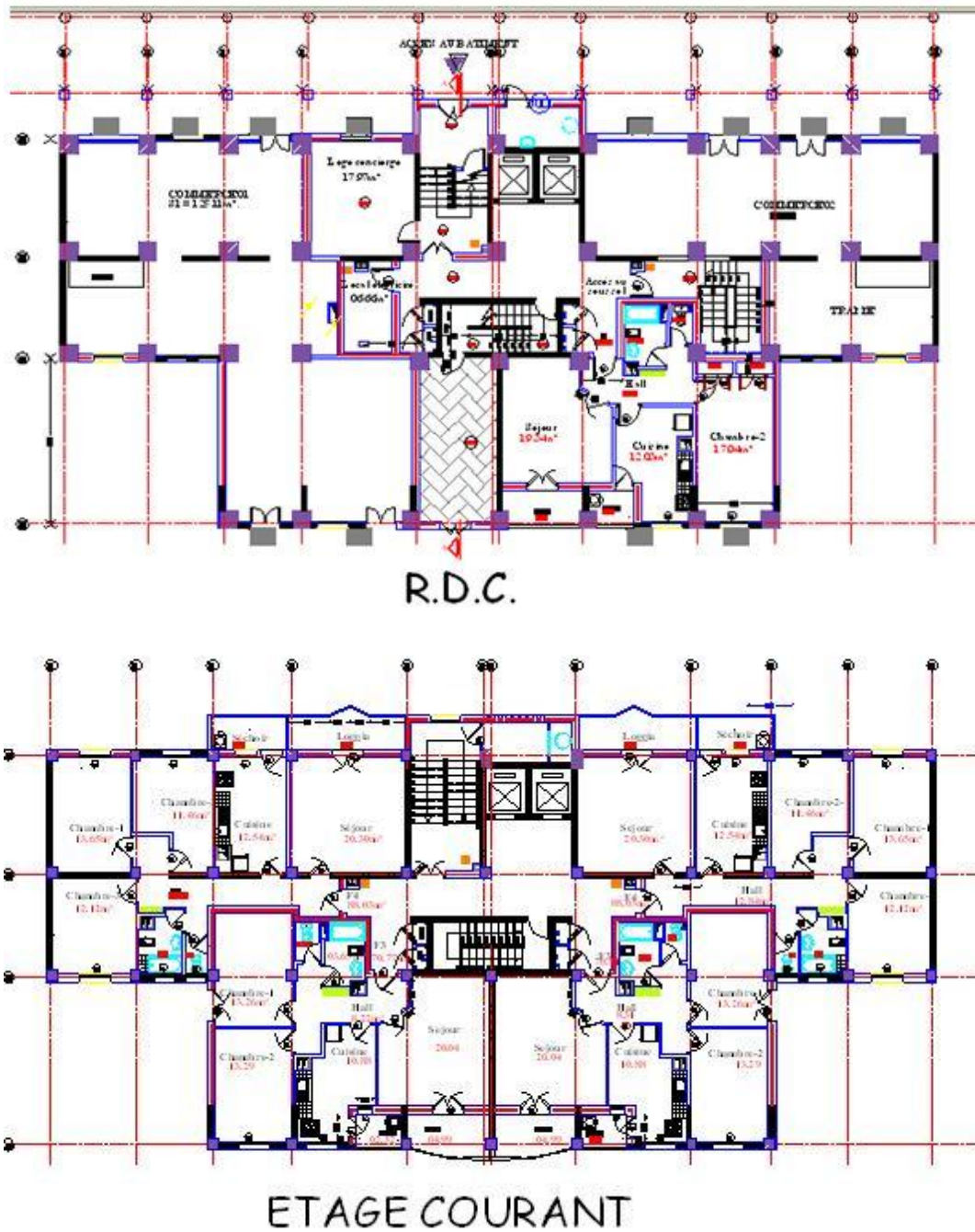


Figure N°51 : Vue en plan de la tour B8 et B9

Source : archives du promoteur, 2001,



Figure N°52 : façades de la tour B8 et B9

Source : auteur

4-4- Les espaces communs :



Figure N°53 : les espaces extérieures des immeubles 1288 logements location- vente À

Source : auteur



Figure N°54 : les allées piétonnes des immeubles 1288 logements location- vente À

Source : auteur



Figure N°55 : un point de repère
1288 logements location- vente À
l'UV 01

Source : auteur

4- 5- L'intérieur de l'habitation :

Tab N° 18 : récapitulatif des surfaces des logements LOCATION-VENTE

désignation	F3 m ²	F4 m ²
séjour	19	21
Chambre 01	13	13
Chambre 02	13	12
Chambre 03	-	12
Chambre 04	-	-
Cuisine	11	11
Salle de bain	3	3
WC	1	1
Rangement	2	2
Couloir	8	10
total	70	85
loggia	4	4
séchoir	3	3

Source : auteur

Les espaces fonctionnels du logement devront être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le dégagement. Il est nécessaire de pouvoir isoler la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

Le séjour est prolongé par une loggia et la cuisine par un séchoir.



Figure N°56 : Vue sur la cuisine
Source : L'Auteur



Figure N°57: Vue sur le séjour
Source : L'Auteur



Figure N°58: Vue sur la salle de bain
Source : L'Auteur

Synthèse :

D'après l'analyse des quatre exemples précédents nous avons pu ressortir un tableau comparatif des éléments essentiels du confort dans les logements :

TabN°19 : Tableau comparatif des éléments essentiels du confort dans les logements

	Implantation orientation	Aspect architectural	Aménagement extérieur	Conception d'intérieur
Logements sociaux locatifs	négligée	monotonie	négligé	Type multiplié
Logements sociaux participatifs	négligée	monotonie	négligé	Type multiplié
Logements location-vente	Prise en considération	Recherche architecturale	Assez bien aménagé	Assez bien étudié
Logements promotionnels privés	Prise en considération	Recherche architecturale	Très bien aménagé	diversifiée

Source : auteur

Tab N°20 : tableau comparatif concerne les surfaces des différents types de logement

	F2 m²	F3m²	F4m²	F5 m²	F6m²
Logement social locatif	50	65	-	-	-
Logement social participatif	-	65 -67	77 -80	-	-
Logement location-vente	50	64- 67	77 -80	-	-
Logement promotionnel					
• Economique	50	63.5	79	93	-
• Amélioré	52	72	90	107	122
• standing	55	93	105	123	137

Source : auteur

Tab N°21 : tableau de comparaison des différents échantillons de type F3

Désignation	F3 m²(social locatif)	F3 m² (social participatif)	F3 m² (promotionnel)	F3 m² (location-vente)
Séjour	20	16	23	19
Chambre 01	12	12	16.5	13
chambre 02	12	10	15.34	13
cuisine	10	9	14.55	11
Salle de bain	2.5	3.5	6.67	3
WC	1	1.5	1.3	1
Hall ou circulation	5.6	8	12.02	8
balcon	6	-	9.10	6
rangement	1	-	2	2
loggia	4.5	2	4	4
séchoir	4	2	4	3

Source : auteur

- Les deux catégories de logements : le social locatif et le social participatif, présentent beaucoup d'inconvénients
- le logement Location-vente est considéré comme un logement moyen et acceptable en comparaison avec le logement promotionnel standing.

Conclusion :

Des types de logements cités auparavant et d'après la comparaison, on constate que le logement social locatif et le logement social participatif présentent beaucoup d'inconvénients, de part la monotonie dans la conception architecturale et les retards dans les réalisations, il existe aussi plusieurs problèmes de finitions et de confort, la responsabilité est partagée entre le promoteur, le maître de l'œuvre et l'entreprise, ceci est due au manque de coordination entre la triade de la maîtrise œuvre, l'incompétence des entreprises et le manque de qualification des travailleurs.

Concernant le logement location- vente, il est jugé meilleur que le social et L.S.P, avec des délais de réalisation plus courts et une meilleure qualité de finition, ce type de logements est classé en seconde position derrière le logement promotionnel privé de standing, qui lui présente beaucoup d'avantages par rapport aux autres types.

D'après la comparaison entre le logement location- vente et de logement promotionnel privé, on constate que malgré la superficie avantageuse du premier type, par rapport au L.S.P et L.S.L, il présente des négligences des surfaces de séjour, cuisines et salle de bains, quant au logement promotionnel, les superficies s'adaptent mieux pour la famille algérienne, au nombres des ménages et les activités qui s'y déroule.

Bien sûr que les surfaces ne peuvent pas être amenées à celles du logement standing, mais il faut au moins respecter le nombre des ménages et avoir ainsi des proportions équilibrées des types d'appartements : F3-F4-F5 et F6.

L'implantation et l'orientation des bâtiments sont respectées dans les deux types d'habitat, ainsi que l'aménagement extérieur qui n'est pas négligé et aussi les travaux de finitions.

Pour conclure le type de logement qui répond le mieux aux exigences de confort, d'esthétique et de qualité environnementale c'est le logement promotionnel privé standing, il peut constituer une base de données pour impulser et stimuler les autres types de logements, en conséquence contribuer à améliorer l'habitat en Algérie par les différents aspects : architectural, conceptuel, esthétique, fonctionnel, durabilité des matériaux, qualité environnementale...etc.

Conclusion générale:

A travers cette recherche, nous nous sommes intéressés à l'étude de la typologie de l'habitat en Algérie ainsi que l'étude des pratiques sociales et leurs impacts sur l'espace de l'habitat. Notre objectif est de parler de l'appropriation de l'espace habité et d'aborder la question sociale, liée aux pratiques à travers une analyse socio spatiale qui nous a permis de repérer plusieurs significations et variations dans notre recherche.

Le logement promotionnel peut être considéré comme un produit satisfaisant et adéquat au mode de vie de l'habitant algérien.

L'architecture doit se montrer plus sensible à l'écoute des attentes de la société contemporaine. Dans ce contexte où la complexité est si importante, nous devons développer des projets d'habitat toujours en rapport avec le milieu social vécu et dont la caractéristique est de déceler leurs pratiques sociales.

Liste des figures

Fig N° 01 : La politique de l'habitat dans le monde	10
Fig N° 02 : Quartier traditionnel casbah d'Alger	17
Fig N° 03 : Façade d'une maison	17
Fig N°04 : Vue extérieur d'une maison traditionnelle	18
Fig N°05 : Vue intérieur d'une maison traditionnelle	18
Fig N°06 : La situation du cas d'étude	45
Fig N° 07: La composition du projet.	46
Fig N°08 : Vue sur l'ensemble de la résidence	47
Fig N°09: Plan d'ensemble (2eme étage)	47
Fig N°10 : Le jumelage des cellules dans l'immeuble A1 et A2	48
FigN°11 : les façades des immeubles A1 et A2	48
Fig N°12 : jumelage des cellules dans l'immeuble B1 et B2	49
Fig N°13: Vue sur la façade principale du bloc B1 (prise du point A).....	49
Fig N°14 : Vue sur la façade principale du bloc B2 (prise du point B).....	49
Fig N°15 : composition de l'immeuble C1 bloc 1 et 2	50
Fig N°16 : composition de l'immeuble C2 bloc 1 et 2	50
Fig N°17 : façade nord est de l'immeuble C1 et C2	50
Fig N°18 : façade nord est de l'immeuble C1 et C2	50
Fig N°19 : les plans de logements de type F3	51
Fig N° 20 : les plans de logements de type F4	51
Fig N° 21 : les plans de logements de type F5	52
Fig N°22: les plans de logements de type F6	52
Fig N° 23 : les plans de duplex de type F5	53
Fig N° 24 : aménagement devant la porte d'accès	54
Fig N°25 : aménagement d'un espace vert et passage piéton	54
Fig N°26 : Vue sur le hall d'entrée du duplex (le point I)	54
Fig N° 27: Les escaliers qui séparent les deux niveaux du duplex	54
Fig N°28: arrangement de la cuisine	55
Fig N° 29 : espace réservé à la machine à laver dans la cuisine	55
Fig N°30 : préparation de couscous.	55
Fig N°31 : aménagement de séjour	55
Fig N°32 : vue sur les chambres des garçons	56
Fig N°33 : vue sur les chambres des filles	56

Fig N°34 : vue sur les chambres des parents	56
Fig N°35 : vue sur une Chambre aménagé en "salon marocain"	56
Fig N°36: La situation du cas d'étude	57
Fig N° 37: Façade principale d'un immeuble faisant parti de 50 logements sociaux locatifs	58
Fig N°38 : Façades d'un immeuble faisant parti des 50 logements sociaux locatifs à l'UV 01 Programme 2000.Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	58
Fig N°39 : Vue en plan d'un immeuble social locatif a l'UV 01 – Programme 2000. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	59
Fig N°40 : vue sur le séjour du logement sociaux locatifs a l'UV 01 - Programme 2000. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.....	59
Fig N°41 et 42 : vue sur les chambres du logement social locatif à l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	60
Fig N°43 : vue sur la cuisine du logement social locatif à l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	60
Fig N°44 : vue sur les salles de bain du logement sociaux locatifs a l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	61
Fig N°45 : vue sur l'espace de rangements dans les logement sociaux locatifs a l'UV 01 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	61
Fig N°46: l'unité de voisinage N° 5. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.....	62
Figure N°47: façade principale l'unité de voisinage N° 5. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli	63
Fig N°48 : L'accès au bâtiment. 35 logements sociaux participatifs À l'UV 05 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	63
Fig N°49 : Les espaces verts des 35 logements sociaux participatifs À l'UV 05 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.....	63
Fig°50 : l'unité de voisinage N° 1 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli	65
Fig N°51 : Vue en plan de la tour B8 et B9	66
Fig N°52 : façades de la tour B8 et B9	67
Fig N°53 : les espaces extérieures des immeubles 1288 logements location- vente À	67
Fig N°54 : les allées piétonnes des immeubles 1288 logements location-vente À....	67
Fig N°55 : un point de repère 1288 logements location- vente À l'UV 01.....	68
Fig N°56 : Vue sur la cuisine	68
Fig N°57: Vue sur le séjour.....	69
Fig N°58: Vue sur la salle de bain	69

Liste des tableaux

Tab N°01 : évolution comparée de la population selon le type le logement a Constantine	22
Tab N°02 : répartition des logements en 1962-1973par type a Constantine	22
Tab N°03 : évolution de l'emprise foncière 1966-1973 par type a Constantine	23
Tab N°04 : situation comparé de l'habitat en Algérie entre 1954-1963.....	23
Tab N°05 : situation de l'habitat en Algérie en 1966.	24
Tab N° 06 : présentation des logements selon le nombre des pièces en Algérie en 1966	24
Tab N° 07 : taille moyenne des ménages en Algérie en 1966	24
Tab N° 08 : Norme d'occupation des logements en Algérie	24
Tab N° 09 : tableau comparatif dans les pays européens TOL et TOP durant la même période en 1970.	25
Tab N° 10 : tableau de recensements général de la population et de l'habitat.....	25
Tab N°11 : prévision et réalisation de logement urbain entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale	26
Tab N° 12 : Situation de la production publique de logements à Constantine	26
Tab N°13 : prévision et réalisation des logements urbains-en termes financiers-en millions de DA.....	27
Tab N°14 : Evaluation de la structure des investissements publics réalisés cumul par périodes en milliards de dinar.....	27
Tab N°15 : surfaces des logements	54
Tableau N°16: Organisation de l'espace du logement social locatif a l'UV 01 - Programme 2000. Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.	59
Tab N° 17 : surface d'habitation	64
Tab N° 18 : récapitulatif des surfaces des logements LOCATION-VENTE	68
Tab N°19 : Tableau comparatif des éléments essentiels du confort dans les logements	69
Tab N° 20 : tableau comparatif concerne les surfaces des différents types de logement.....	70
Tab N°21 : tableau de comparaison des différents échantillons de type F3	70

Glossaire des abréviations

AADL : Agence de Développement et d'Amélioration du Logement

AGL : Aide Généralisée au Loyer

APL : Aide Personnalisée au Loyer

BDL : Banque de Développement Local

BNA : Banque National d'Algérie

BPD : Bureau Pluridisciplinaire

CIA : Compagnie Immobilière Algérienne

CNEP : Caisse National d'Épargne et de Prévoyance

CPA : Crédit Populaire d'Algérie

DA : Dinars Algérien

EPLF : Entreprise Public pour le Logement Familial

FGCICM : Fond de Garanties et Caution Immobiliers

FGCMPI : les Fonds de Garantie et de Cautions Mutuelles Immobilières

FNLD : Fond National du Logement

HLM : Habitat

LSL : Logement Social Locatif

LSP : Logement Social Participatif

ONLF : Office National du Logement Familial

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière

PCD : les Plans Communaux de Développement

PCSRE : Plan Complémentaire de Soutien à la Relance Économique

PMU : Plan de Modernisation Urbaine

PSD : le Plan Sectoriel de Développement

SGCI : les Sociétés de Garantie des Crédits Immobiliers

SNMG : Salaire National Minimum Garantie

TOL : Taux d'Occupation par Logement

TOP : Taux d'Occupation par Pièce

VSP : Vente Sur Plan

ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle

Résumé :

Bien que les types d'habitat dans notre pays soient multiples, la monotonie et l'uniformité demeurent les caractéristiques essentielles de nos villes.

L'étude de la typologie de l'habitat en Algérie a démontré une grande prise en considération du facteur social en matière de pratique.

Notre études nous a fait montrer l'impact direct qui relie les pratiques sociales avec les caractéristiques spatiales, matérialisées par les modifications et les transformations au niveau de l'habitation.

De ce fait, traiter les pratiques sociales au sein de l'espace de l'habitat relève d'une nécessité absolue. En effet c'est à l'intérieur de la maison qu'on peut trouver la réponse concernant les besoins de la famille, et cela s'éclaircit mieux par le choix et la manière d'utiliser l'espace.

La nécessité d'introduire le type de logement adéquat au mode de vie de l'habitant algérien permettrait l'amélioration qualitative des logements en Algérie, elle permettrait donc à changer la configuration de la politique d'habitat, afin de concevoir un habitat nouveau qui répond à la demande contemporaine de la société et de satisfaire les besoins fondamentaux de la vie moderne en préservant les racines et les origines des usagers.

Le logement promotionnel standing se différencie des autres types de logements du point de vue conception intérieure et extérieure en conséquence il peut contribuer à améliorer l'habitat en Algérie par les différents aspects : architectural, conceptuel et fonctionnel.

Mots clefs: Habitat, espace, société, pratiques sociales. La qualité dans l'habitat,

Abstract

Although habitat's types in our countries are multiple, the monotony and consistency remain the essential characteristics of our cities.

The habitat study in Algeria, has demonstrated great taking into consideration the social factor in practice.

Our studies have made us show the direct impact that connects social practices with the special characteristics materialized by the changes and transformations to the level of accommodation.

As a result, treat social practices within the area of habitat is an absolute necessity.

Indeed, it is inside the house that can find the answers for the needs of the family, and it clears better by the choice and the way to use the space.

The need to introduce the type of adequate housing to the life style of the Algerian people, would enable qualitative improvement of housing in Algeria, it would therefore change the configuration of the habitat, to design a new housing which meets contemporary demand of society and meet the basic needs of modern life while preserving the roots and origins of the users.

Promotional housing of standing differs from others types of housing, from the point of view interior and exterior design as a result may help improve habitat in Algeria by the different aspects: architectural, conceptual and functional.

Key words: habitat, space, society, social practice.

ملخص:

رغم أن نوعية السكن في بلادنا متنوعة, تبقى الرتابة و التشابه السمة الأساسية التي تطبع مدننا
الدراسة النمطية للسكن, تظهر الاهتمام الكبير بالعنصر الاجتماعي في الناحية التطبيقية, و دراستنا أثبتت الأثر المباشر الذي
يجمع بين الممارسات الاجتماعية و الخصائص الفضائية المجسدة عبر التغيرات و التحولات على مستوى السكن. و في هذا
الصدد تبقى معالجة الممارسات الاجتماعية وسط الفضاء السكاني حتمية مطلقة
لذلك سنجد داخل المنزل الأجوبة الخاصة باحتياجات العائلة على ضوء اختيار طريقة استعمال الفضاء
إن إلزامية إدخال نمط سكني مناسب لنوعية حياة الساكن الجزائري, تسمح بتحسين نوعية السكن في الجزائر و تغيير تصور
سياسة الإسكان بخلق نمط حديث يتماشى مع المتطلبات العصرية للمجتمع و يرضي الاحتياجات الأساسية للعيش مع المحافظة
على أصول و جذور المستعملين.
السكن الترقوي ذو نوعية عالية يختلف عن أنواع السكنات الأخرى الموجودة في الجزائر من ناحية التصميم الداخلي و
الخارجي, مما يساهم في تحسين نوعية السكن في الجزائر من نواحي عدة, هندسية, تصميمية و تطبيقية



Annexes

Bibliographie :

- **D.BENAMRANE** : crise de l'habitat. Edition S.N.U.D. 1980.
- **BOUTEFNOUCHET Mostefa** : Société et modernité: Les principes du changement sociale. Édition OPU, Alger, 2004,300p.
- **CHABANE Djamel** : La théorie d'Umran chez Ibn Khaldoun.Edition O.P.U, Alger, 2003,275p.
- **BENMATTI Nadir Abdullah** : L'habitat du tiers-monde, Cas de l'Algérie. Edition S.N.E.D, 1982, Alger, 275p.
- **N.MEGHRAOUL.CHOUGUIAT** : quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de CONSTANTINE .Editions MEDIA PLUS.2006.
- mémoire de fin d'étude habitat collectif promotionnel à Jijel (khellaf abd el hafid université de Constantine), juin 1996.
- mémoire de fin d'étude habitat collectif (BOUKEBBOUCHE ZIDANE et BOULAHOUACHE université de Jijel), juin 2007.

Revues :

- **Nora Semmoud** : Professeure Equipe Monde Arabe et Méditerranée Habiter et types d'habitat _a Alger 2007.
- **Mohamed Madani** : 25 ans de sociologie urbaine en Algerie.
- ARCHITECTURE D'AUJOURDHUI .N° 217 L'intégration urbaine 1981.

Sites internet :

www.ademe.fr

www.ascomade.org

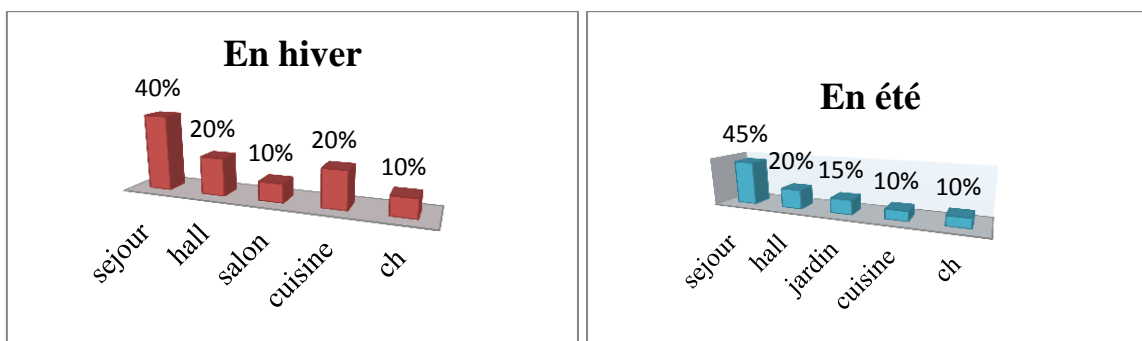
www.archi.fr

www.planetecologie.org

L'enquête sociologique faite sur l'ensemble de 10 familles résident dans l'unité de voisinage 01 et 05 de la nouvelle ville Ali Mendjli a Constantine, cette enquête basée sur 08 questions très importantes pour but d'étudier les pratiques sociales et les différentes activités domestique à l'intérieur de logement.

Le rassemblement de la famille :

Question 01 : Ou se rassemble la famille pendant la période hivernale et estivale ?

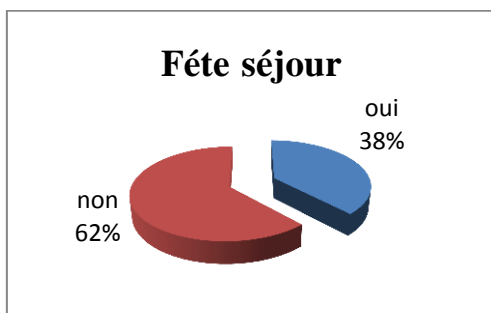


En hiver, 40% des habitants Préfèrent se rassembler dans le séjour et 20% dans le hall autour du chauffage en cherchant le confort thermique dans ces espaces. Et on remarque que seulement 10% qui choisissent le salon et les Chambres pour le rassemblement de la famille.

En été, 45% des habitants préfère se rassembler dans le séjour le reste entre salons, halls, chambres. Ceci est expliqué par la recherche des espaces aérés.

L'organisation des événements :

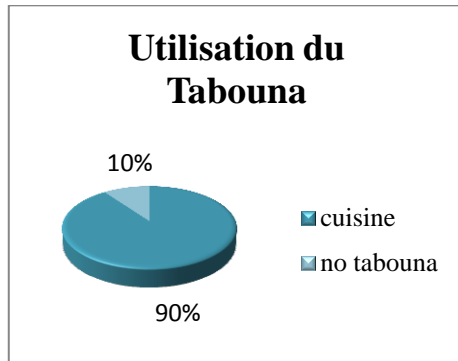
Question 02 : Où s'organisent les fêtes et les événements familiaux ?



Par rapport à l'organisation des événements, on remarque que 62% des habitants utilisent le séjour, et le reste organisent ces fêtes à l'extérieur de la maison.

La cuisson traditionnelle "Tabouna" :

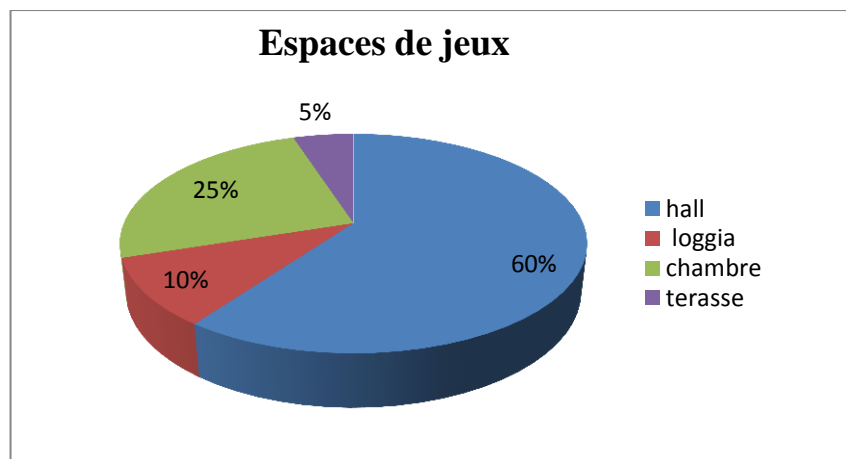
Question 03 : Quel est l'outil de cuisson que vous utilisez pour les repas traditionnel ?



On remarque que 90% des habitants utilise toujours la cuisson traditionnelle "Tabouna" généralement dans la cuisine, mais le problème est qu'il n'y a pas un espace bien déterminé pour cette pratique traditionnelle, C'est pour cela que les habitants cherchent des solutions pour ce genre de pratique.

Espaces de jeux :

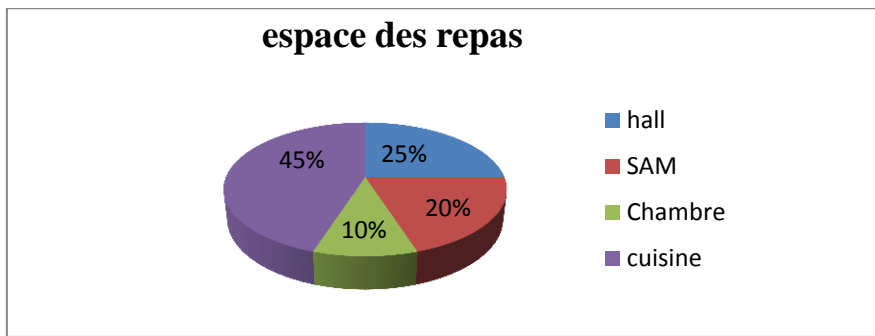
Question 04 : Quel est l'espace réservé pour les jeux d'enfant ?



On remarque toujours qu'il n'existe pas d'espace déterminé pour les jeux d'enfant mais plutôt des solutions secondaires tels que: hall, chambre, loggia ou bien à dans la terrasse ou devant les immeubles .

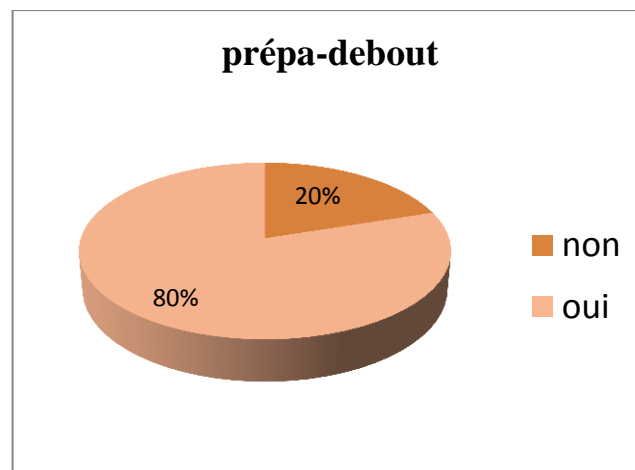
Espace des repas :

Question 05 : Quel est l'espace réservé pour les repas ?



Préparation des repas :

Question 06 : Quelle est la position pour la préparation des repas ?



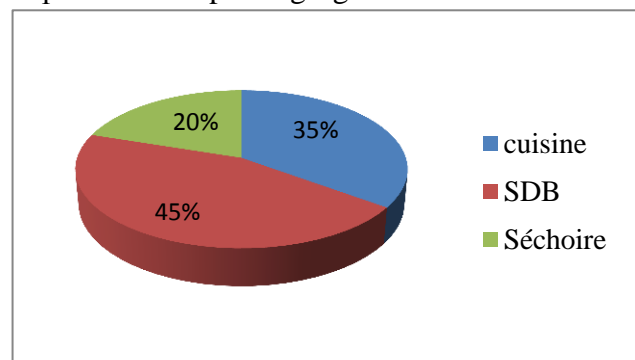
Pour les repas: On a 45% des habitants choisissent de prendre les repas ensemble ceci au niveau de la cuisine

Mais on remarque que 45% des habitants se partage comme espace de repas entre hall et salle à manger. Ceci doit être pris en considération lors de la conception de la maison par l'architecte.

En outre, 80% des femmes préfèrent la préparation debout des repas dont 20% qui Représente la préparation assise en ce qui concerne les plats traditionnelle tels que: les galettes, le couscous, et les autres plats algériens purement traditionnels sur « Tabouna ».

L'égorgeage du mouton :

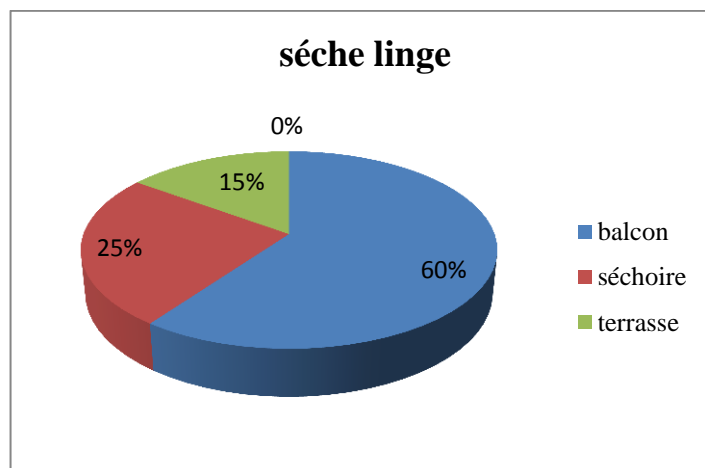
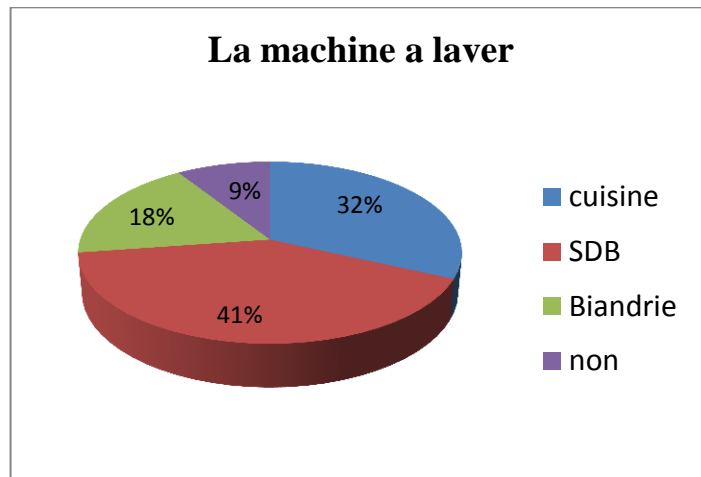
Question 07 : Quel est l'espace utilisé pour égorger vos moutons de l'aïd ou des fêtes familiaux ?



Pour plus de détails, on a préféré de poser cette question sur le mouton de L'aïd, et la réponse était que 45% des questionnées trouve la SDB comme Espace pour la pratique de ce rituel, puisque il n'ya pas vraiment un espace déterminé pour cela, et les autres entre cuisine et séchoir.

Le linge et sèche linge :

Question 08 :Est-ce que vous utilisez la machine à laver ? Où se pose-t-elle ?



Pour cette génération on remarque que l'utilisation de la machine à laver est essentielle et devenue très nécessaire aujourd'hui, ceci est bien élatant dans notre statistique avec 91% qui ont répondu oui pour l'utilisation de cette machine. Dont 41% préfèrent la mettre dans la SDB, et le reste entre: cuisine et buanderie.

En revanche, le séchage du linge se fait en plus de 60% dans les balcons et les tous cela doit être toujours pris en considération lors de la conception par l'architecte.