



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Larbi Tébessi – Tébessa

جامعة العربي التبسي – تبسة

Faculté des Sciences et de la Technologie

كلية العلوم والتكنولوجيا

Département d'Architecture

قسم الهندسة المعمارية

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Présenté pour l'obtention du **diplôme** de Master **Académique**
En Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la ville

Filière : Architecture

Spécialité : Architecture

Par : Berrah Bilel

Thème:

L'habitat social en Algérie; analyse et évaluation générales :
Politiques et programmes.

« Cas d'étude 120 logements sociaux -POS 23 Tébessa- »

Présenté et soutenu publiquement devant le jury composé De :

1- M. Bibimoune Walid
2- M. Gherzouli Lazhar
3- M^{me}. Tartar Nassima
4- M. Lakhder Saidane

Maître assistant
Maître de conférences A
Maître assistant
Maître assistant

Président
Rapporteur
Examinateur
Examinateur

Année universitaire: 2020/2021

Sommaire

Remerciements.....	02
Chapitre introductif	04
A. Introduction générale.....	05
B. Problématique	06
C. Les questions.....	07
D. Hypothèses	07
E. Objectifs	07
F. Structure de la mémoire	08
Partie Théorique : compréhension des concepts.....	09
Chapitre I : Concepts générales Habitat, habitat social et logement social....	10
Introduction	11
1. Du logement à l'habitat	12
2. L'habitat	13
3. les pratiques sociales et Le logement social en Algérie.....	17
Conclusion	19
Chapitre II : La politique sociale de l'habitat en Algérie « évolution et impactes ».....	20
Introduction.....	21
1. Aperçu historique de l'évolution de La politique d'habitat.....	23
1.1 La politique sociale de logement en Algérie.....	22
1.2 Politique de l'Etat entrepreneur (après l'indépendance).....	25
1.3 La fin du monopole de l'Etat et l'avènement du logement particulier.....	26
1.4 La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990.....	27
2. Les programmes de production du logement comme un pilier du politique sociale.....	29
2.1 Les axes stratégiques et les objectifs ciblés à partir des années 2000.....	32
2.2 Objectifs ciblés dans le cadre du plan quinquennal 2015/2019.....	34
2.3 Apports de la politique sociale et les programmes adopté.....	38
Conclusion.....	39
Chapitre III : Exemples et expériences diverses.....	40
Introduction.....	41

1. Exemple 1 : La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme désadaptées « par Martin Lalonde ».....	41
2. Exemple 2 : urbanisme et logement analyse d'une crise par "George Mesmin".....	47
Conclusion.....	51
DIAGNOSTIC.....	52
• Préface.....	53
Chapitre IV : Présentation du cas d'étude.....	57
Introduction.....	58
1 Histoire de l'habitat à Tébessa.....	60
2 Cas d'étude: quartier 120 logements sociaux- ville de Tébessa.....	62
Chapitre V : Evaluation du cas d'étude : Analyse et discussion.....	64
Introduction.....	65
1 Sur le plan politique.....	65
2 L'habitat social et la politique de la ville	66
3 Sur le plan Economique et environnemental	68
4 Sur le plan urbain.....	69
5 Dimension Socio-Architecturale	79
Conclusion.....	82
Chapitre VI : Approche Synthétique.....	83
1. Synthèse diagonale.....	84
2. Recommandations.....	87
3. Notre travaille pour le quartier de 120 logts sociaux.....	89
Préface.....	90
3.1 à l'échelle du quartier.....	90
3.2 à l'échelle du bâtiment.....	93
4. Conclusion générale.....	101
5. Bibliographie.....	103
6. Liste des figures.....	105
7. Liste des tableaux.....	106
8. Liste des photos.....	106
9. Résumé (en arabe)	107
10. Résumé (en anglais)	108
11. Résumé (en Français)	109

Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement l'encadreur de master 2, M.Lazhar Gherzouli, professeur du département d'architecture à l'Université de Tébessa, pour son aide, ses suggestions, son écoute et sa disponibilité, c'était un sujet assez large et grâce à son qualité technique et son longue expérience en encadrement, nous avons pu terminer ce travail dans les délais spécifiés.

Je tiens également à remercier M. Grib Aissa et M. Toumi fahmi, Professeurs en département d'architecture à Tébessa, pour leurs enseignements et leurs précieux conseils. Je tiens à remercier spécialement mon collègue Hamada Salah pour leur présence et leurs encouragements, qui m'ont permis de réaliser cet ouvrage.

Je tiens aussi à remercier tous les membres de ma famille pour leur soutien.

Je souhaite aussi souligner le travail exceptionnel accompli par tout le personnel du département d'architecture, du Bureau du chef département M. Lakhder Saidane pour leur soutien aux étudiants durant cette situation exceptionnelle et complexe de la pandémie de Covid 19.

MERCI. BERRAH BILEL

Chapitre introductif

A. Introduction générale

« L'enfer est pavé de bonnes intentions » Un ancien proverbe latin reviens de XIIe siècle attribuer au Saint Bernard peut se interpréter comme suite :La volonté de bien faire aboutit parfois à l'opposé du résultat espéré ; ce proverbe peut être un bon préambule au sujet de notre recherche concernant l'habitat social en Algérie analyse et évaluation générales « Politiques et programmes ».

Depuis sa naissances en tant qu'État indépendant avec des valeurs sociales, L'Algérie a mis en place une politique générale de subvention social basée sur les revenus des hydrocarbures a fin de protégé la classe sociale vulnérable qui était majoritaire le lendemain de l'indépendance.

depuis le début du XXIe siècle, l'augmentation des revenus pétroliers et le retour à la paix sociale ont permis de construire et de réaliser de nombreux grands projets et lancer des chantier a grand échelle partout dans le paye .

Le dernier document rédigé en 2015, par le Cadre de Coopération Stratégique (CdCS) du SNU (Système des Nations Unies) avec le Gouvernement algérien (2016-2020), indique que les différents plans de développement menés par l'Algérie au cours de la dernière décennie ont conduit à une amélioration significative du niveau général de bien-être et de la qualité de vie des Algériens. L'investissement public important a concerné tous les secteurs, en particulier ceux qui sont directement responsables de la politique sociale et du l'habitat.

Le rapport dit que « *D'ici 2020, les citoyens bénéficient d'un service public de qualité répondant à leurs attentes, soutenu par l'amélioration de la mise en œuvre des politiques publiques et une gestion moderne et participative* ¹»

Aussi, et cet égard « *L'Algérie a franchi une grande partie du chemin de la bonne gouvernance grâce à la mise en place d'un réseau étendu d'infrastructures tant pour la prise en charge de la demande sociale que pour la génération d'externalités positives.* »²

Il ajoute que « Dans le sillage des efforts de diversification de son économie et de préservation de sa politique sociale, le pays est résolu à poursuivre la

[1] Effet 5 : Cadre de Coopération Stratégique Algérie - Système des Nations Unies - 2016 – 2020 pages 15

[2] Effet 5 : Cadre de Coopération Stratégique Algérie - Système des Nations Unies - 2016 – 2020 pages 16

modernisation des services publics et l'amélioration de la qualité des prestations pour répondre à la demande exigeante et sans cesse croissante des citoyens.³ »

Dans le cadre notre mémoire de fin d'étude en architecture, l'objectif principal de la recherche sera de montrer comment la politique sociale adoptée par l'Algérie à travers de multiples programmes peut affecter le domaine de L'habitat dans son contexte général et ses effets par extrapolation objective à la lumière des chiffres et de rapports Nous tenterons également de soutenir l'aspect théorique. Pour notre sujet, que nous considérons comme interdisciplinaire, avec un exemple de terrain, "120 logements sociaux - Tébessa-", Le projet fait l'objet d'étude dans la partie diagnostic de cette recherche.

B. Problématique

malgré la sincérité et la bonne volonté manifestes de ceux qui ont occupé la question de l'habitat en Algérie, l'équation de l'habitat notamment le logement a été traité avec une Politique opaque et une vision sectorielle séparément des autres secteurs en tant que le monopole exclusif pour sa production et la distribution des programmes et des projets, qui ne pouvaient être contrôlés à tous égards par le manque d'expérience et le déficit de la Trésor public, là où le logement a pris des dimensions dangereuses, a ce sens, aujourd'hui il est bien évident que l'échec de cette politique est l'une des causes directs qui a plongé le pays dans une crise multidimensionnelle et Malgré les différents essais pour résoudre ces problèmes de L'habitat en Algérie, il persiste toujours bien au contraire, il ne se fait que s'aggraver qualitativement et Quantitativement (une crise de logement profonde alors qu'il y a enivrent de 1,5 million de logement est pratiquement vide 4).

Dans l'absence d'une vision globale et objective d'une politique d'habitat ; le traitement des paramètres de l'équation s'avèrent superficiel et flou et de ce fait donne un résultat décevant et génère plutôt des effets néfastes.

[3] Paragraphe 1,2 sous-titre « justification » Cadre de Coopération Stratégique Algérie - Système des Nations Unies - 2016 – 2020 page 15

[4] Déclaration de ministre de transition énergétique sur la radio nationale Chaîne 3 2020

C. Les questions :

Sur la base de la problématique précédente, les données observées et à savoir le sujet à traiter ; les questions fondamentales qu'il faut se poser pour toutes approches devraient s'articuler principalement sur :

- Quel sont les impacts des politiques de L'habitat social sur la qualité urbaine sociale et architecturale de l'habitat ?»
- comment peut-on évaluer et analyser ce phénomène et par quelle démarche ?

D. Hypothèses :

Pour répondre à ces questions, de notre point de vue l'approche de bien-être est primordiale dans cette question de fait nous avons formulé l'hypothèse suivante :

- Mettre en diapason la politique de l'habitat sociale et les besoins et les conditions de vie de citoyen d'une part et l'adoption de ces politiques au contexte social, environnemental, urbain, et architectural.

E. Objectifs:

- diversifier et démocratiser les politiques de l'habitat et l'appel à la pluridisciplinarité dans toutes les démarches de concrétisation.
- Avoir un logement socialement et techniquement habitable
- Avoir un produit architectural à jour, en constante amélioration, à la hauteur des aspirations de vie contemporaine.
- Etre en mesure pour faire face aux différents défis économiques, sociaux et environnementaux au milieu de la mondialisation et de la globalité du monde,

F. Structure de la mémoire

Notre recherche aura pour l'objectif principal de montrer comment la politique sociale suivie par l'Algérie à travers ses multiples programmes peut influencer le domaine de l'habitat et ses effets en générale, ainsi que le secteur de logement qui caractérise ses incarnations, le développement de ce travail, sera formulé dans deux axes principaux:

- **Partie théorique :**

Pendra naissance sur un pilier principal et structurant, qui constitue le support historique, théorique et conceptuel dont la base est un capital savoir porter sur la définition des concepts.

Pour cela nous sommes référés aux diverses analyses et travaux de recherches, livres, thèses (Masters, doctorats), articles et publications scientifiques, actes de séminaires, etc., sans oublier l'apport de l'arsenal administratif formé des services de l'APC, OPGI et la DUAC. Que nous avons pu constituer durant notre travail d'investigation.

- **Diagnostic :**

Dans cette partie nous essaierons de soutenir le côté théorique de notre sujet, que nous considérons pluridisciplinaire, par un exemple du terrain, « 120 logements sociaux -Tébessa-», le projet proposé dans la partie « diagnostic » de cette recherche, à l'aide de la méthodologie « d'étude du cas » basé sur des chiffres, des rapports, des enquêtes, afin de mettre la main sur la situation dans son contexte réel.

- **Approche Synthétique:**

La synthèse de cette recherche tentera de conclure par un ensemble de points de vue liés directement aux résultats de la recherche dans les deux parties précédentes et d'apporter ainsi quelques éléments de réflexion et de recommandations sur la manière de procéder pour trouver une certaine adéquation entre les politiques adoptées à travers ses programmes multidimensionnels dans le domaine de l'habitat social en Algérie et le cadre de vie obtenue en réalité.

Partie Théorique : compréhension des concepts

Chapitre I

Concepts générales:

Habitat, habitat social et logement
social

Introduction

D'après les études anthropologiques, l'évolution de l'être humain a connue plusieurs mutations et transformations, le passage de l'homme chasseur puis cueilleur puis sédentaire, ce qui a obligé les individus à se stabiliser et par conséquent chercher la satisfaction de deux besoins fondamentaux se nourrir et se loger.

Ainsi après avoir satisfait le besoin de la nourriture par la chasse et l'agriculture

D'autres préoccupations essentielles surgissent, c'est comment se protéger des prédateurs et des conditions climatiques.

La nécessité d'avoir un toit pour s'y abriter s'avère capitale. C'est ce que la déclaration universelle des droits de l'homme vient plus tard confirmer cette tendance et à reconnaître en 1948 le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent. « *Le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant* »

A cet égard Les autorités de notre pays conscientes de l'impact de l'habitat dans toute politique de développement économique et social, ont essayé de résoudre le problème en mettant en place tous les moyens possibles, Si l'énoncé de ce droit est simple, sa mise en application ne l'est pas du tout et nécessite des efforts importants des gouvernants.

Face à l'ampleur des besoins à satisfaire en matière de l'habitat, la nécessité d'une complémentarité des actions est vite ressentie, à cet effet les initiatives de l'Etat par la mise en place des programmes de l'habitat Social ont été encouragés.

De même les actions privées de construction de logements ne sont pas restées en marge et ont été autorisées dans un cadre réglementaire bien défini et toujours dans un cadre social.

Dans ce chapitre notre travail consiste à initier une approche théorique de différentes composantes de l'habitat et du caractère social et politique associé.

1. Du logement à l'habitat

Suivant les multiples ouvrages et documents que nous avons parcourus, ce phénomène qui est le logement a connu un processus de développement à travers l'histoire. « *Le logement n'est pas un objet naturel et sans histoire, Au contraire il s'est progressivement construit depuis le milieu du XIXe siècle, comme catégorie statistique, économique, comme forme architecturale et comme enjeu politique* » (Segaud et al, 1998).

L'apparition de l'industrialisation au XIXe siècle a causé l'appauvrissement d'une partie de la population liée à l'industrialisation croissante des villes entraînant des flux migratoires importants. Dans ce contexte, « *le logement est apparu petit à petit comme un des nœuds de la question sociale* » (Moret, 1998).

Alors les politiques sociales naissantes vont se focaliser en partie sur l'amélioration des conditions de logement comme moyen pour assurer une justice Sociale pour l'ensemble des classes sociales.

Néanmoins, il est apparu au fil du siècle dernier que ces politiques dit « fordistes » mises en place dans le cadre du développement de l'Etat providence ne suffisaient pas à répondre aux attentes espérés Plusieurs critiques s'élevèrent contre le logement économique (la réduction du logement à une cellule) contre l'abstraction qui était faite de son inscription dans un contexte particulier, confrontée à une conception de la demande en termes uniquement quantitatifs et économiques, ces critiques cherchèrent alors à mettre en avant les dimensions qualitatives de la demande de logement décent.

Le concept de La notion « habitat » a accompagné ce mouvement critique. Elle a permis d'élargir le regard porté sur le logement et d'étendre le champ descriptif en prenant en compte, d'une part, les différentes dimensions de la relation entre l'être humain et le lieu où il réside (usages pratiques, dimensions affectives et identitaires, normes et coutumes) et, d'autre part, le contexte social et spatial dans lequel s'inscrit le logement en tant que lieu de résidence.

A partir des outils de description, cet élargissement a correspondu à la montée en puissance des approches qualitatives sciences socioéconomique comme étant observation et entretiens approfondis. Celles-ci ont par la suite été secondées par les grands développements qu'a connus l'analyse spatiale dès la fin des années 1980 pour tout ce qui touche à la description et la représentation des flux pendulaires.

On pouvait ainsi parcourir toutes les échelles de l'expérience humaine de son ancrage intime à ses déplacements quotidiens et au fil de sa vie.

Les statistiques et la notion de « logement » jouent un rôle essentiel dans l'identification et la compréhension des problèmes sociaux, la notion d'« habitat », permet d'appréhender un ensemble d'évolutions qui sont au centre des transformations contemporaines de notre société, comme la montée en puissance progressive de la pendularité, ou des phénomènes tels que la gentrification.

2. l'habitat

Habité ; défini comme le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité. Toujours en étroite relation avec l'homme, l'habitat a toujours en lui un fidèle compagnon à travers des lieux et des temps prenant diverses formes définies sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels. Dans toute conception de l'espace, il est nécessaire d'établir un équilibre entre les besoins de l'utilisateur, l'aspect esthétique, technologique et la contribution des sciences sociales, économiques et politiques.

En géographie urbaine, **l'habitat** peut être défini comme l'organisation des habitations sur un espace donné. L'habitant définit la capacité des acteurs à organiser les espaces multiples qui composent leur habitat, aux pratiques de vie qu'en ont les individus et les groupes qui l'occupent. La question du logement n'épuise pas celle de l'habitat mais elle s'y inscrit. Il y a des personnes (habitants) sans logement, ceux des sans-abri par exemple.

Larousse définit l'habitat comme suit : « Lieu habité par une population, une plante, un animal à l'état de nature. Aussi, il est l'ensemble des faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons etc.: l'habitat rural, l'habitat urbain). L'ensemble des conditions relatives à l'habitation »

Les termes «logement », «habitat », «demeure », «logis », «maison », «habitation » sont souvent utilisés avec la même signification.

En outre, le nouveau Petit Larousse illustré définit l'habitation comme suit :

« L'habitation est le lieu où on habite: domicile, demeure, logement, maison ». Quant au mot «habiter » il est l'équivalent à de «demeurer » et le vocable «demeurer » est synonyme de «habiter ».

Il faut pourtant tenter de dépasser cette imprécision des dictionnaires. Nous retiendrons deux termes : logement et habitat, la signification du premier s'inscrit dans celle du second et comme l'un de ses composants.

L'habitation doit être étudiée d'une façon inséparable du reste de l'habitat. En d'autres termes, l'ensemble des fonctions intérieures de l'habitation n'est qu'une partie des fonctions de l'habitat qui comprend des modalités de satisfaction des mêmes besoins extérieurs à l'habitation.

Par exemple :

Le repas dans l'habitation= (cuisine) correspond à la cafétéria et au restaurant à l'espace extérieur.

Le sommeil dans l'habitation= (chambre) correspond au motel, hôtel à l'espace extérieur.

Le terme "habitat" signifie beaucoup plus que d'avoir un toit et un certain nombre de mètres carrés à sa disposition ; il signifie rencontrer d'autres personnes pour échanger des produits, des idées et des sentiments, se mettre d'accord avec certaines personnes sur un certain nombre de valeurs communes, et être soi-même, c'est choisir son petit monde personnel. Celle -ci n'est que maison, elle est toujours cette retraite privée où pourrait se développer la personnalité.

D'après (Christian Schulz C., 1958 :7) : « Toute la ville, les bâtiments publics et les maisons individuelles sont toujours en contact avec la nature pour le bien-être de l'homme. Cela signifie avoir une amitié durable avec un lieu naturel. De là, nous pouvons dire que l'habitat participe d'une orientation et d'un sens. Notre existence n'aura un sens que si nous découvrons où nous sommes et qui nous sommes».

Vivre quelque part implique qu'une relation significative a été établie entre un être humain et un environnement donné. Don ce rapport met en évidence un acte d'identification. En d'autres termes, reconnaître son appartenance à un endroit. En choisissant sa propre place, l'homme choisit aussi une forme particulière d'association avec les autres. On peut donc dire que l'existence humaine se définit comme une unité inséparable de la vie et du lieu.

Comme il a été énuméré précédemment, les termes 'habitat, domicile, habitation, demeure, logis, maison, logement sont fréquemment employés avec la même signification et d'une façon confuse, Nous jugeant qu'il faut retenir trois termes essentielles : **habitat, logement, habitant.**

A cet égard L'habitat qui comprend aussi bien le logement, l'équipement donc pourvu d'une charge sémantique plus importante doit répondre à toutes les fonctions mais aussi à « *Une certaine exigence du dualisme journalier de l'individu, catabolisme-anabolisme* » (Leroux R., 1985 : 25).

Robert Leroux (1985 : 25) estime que le logement répond à trois fonctions : la protection de l'individu contre les intempéries; protection contre des agressions et offrir une certaine intimité contre les indiscrets.

- **Un habitat pour l'homme d'aujourd'hui**

En France En 1949, le Conseil économique demande à l'architecte Le Corbusier de proposer une «charte de l'habitat». C'est la notion de logement, et non celle de logement vu comme un environnement de vie, que Le Corbusier a placée au centre de son rapport. L'IXe Congrès International d' Architecture Moderne (C.I.A.M.), tenu en 1955 à Aix-en-Provence, visait également la création d'une «charte de l'habitat». Malgré de longues discussions, les nombreux architectes du monde entier se sont trouvés incapables de clarifier la notion de l'habitat par opposition au logement.

L'habitat était considéré comme une habitation intégrée, c'est-à-dire « le logis » et ses « prolongements » tel que (les vois de communications, les espaces de distractions... etc, en bref les multiples activités.

L'étymologie latine du terme français (habitatum, de habitare, vivre, tenir) ne trouve dans les autres langues que des similitudes approximatives : en grec « *οἰκισμ ος* », en allemand « *das Wohnen* », en anglais « *housing* » ...etc. Le mot « habitat » a d'abord été utilisé pour désigner « un lieu spécialement habité par une espèce végétale; il est également appliqué aux animaux et aux humains considérés selon les différentes races, c'est-à-dire pour désigner une « zone habitée » par une espèce ou un groupe d'espèces animales ou végétales.

Généralement, au centre de la notion d'habitat se trouve l'homme lui-même et son toit-abri, ce qui conduit continuellement à confondre le logement ou le groupe de logements avec l'habitat au sens le plus large du terme. Le logement n'est pas seulement un abri, une maison ou un logement, mais un ensemble socialement organisé. Elle permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et émotionnels ; elle le protège des éléments hostiles et étrangers. Il assure son

développement vital. Le logement intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective, le logement devient donc un service et un produit.

- **Habiter / habitant**

Comme concept, « Habité » a été exploré, en particulier, par la philosophie d'Heidegger, qui en a fait une activité primaire, constitutive de l'être humain, il désigne, aux yeux des géographes, le processus de construction des individus et des sociétés par l'espace et l'espace par l'individu, dans une relation d'interaction voir une relation ontologique qui les relie : nous habitons l'espace et c'est pourquoi il nous habite.

La notion est transversale à plusieurs courants de géographie et à ses modes de représentation. Par exemple, le concept d'"espace de vie" et de "cartes mentales" révèlent des façons de vivre. De même, certaines cartes ou photographies sont représentatives de la diversité des modes de vie.

Ainsi, on peut distinguer différents modes de vie selon les pratiques des individus et des sociétés dans l'espace dans un contexte de boom des mobilités et des interconnexions.

En effet, l'habitation peut entraîner de nombreux actes, processus et objets différents en impliquant toutes les activités humaines (travail, résidence, loisirs, etc.), l'habitant étant alors un acteur territorial à part entière. Le terme est donc inséparable de la vie en société et la construction, dans le temps, de ces sociétés, l'Inhabit ne peut se limiter à l'espace privé.

L'habiter a également une dimension multiscalaire. Elle peut concerner la grande échelle : de l'espace privé – habitat, logement, mobilité de courte et de longue durée – à l'espace public et collectif – le territoire des habitants, la ville par exemple, le vivre est au cœur des défis de l'action spatiale contemporaine, à petite échelle, il s'appuie sur l'espace habitable, mais à grande échelle il définit l'espace habité comme un projet de sociétés qui s'inscrit dans une vision globale; Elle ne peut avoir un espace urbain harmonieux et homogène avec une société jonchée de disparités et de divergences de pratiques sociales.

3. les pratiques sociales et Le logement social en Algérie:

Dans ce contexte (jusqu'en 1980), l'Etat algérien se définit pratiquement comme le seul promoteur immobilier. D'un point de vue financier, l'Etat a dépensé environ 10 milliards de DA pour le logement entre 1962 et 1979, et plus de 71 milliards de DA entre 1980 et 1989.

Cet effort financier, caractérise jusqu'en 1986 de l'une des périodes les plus réussies des programmes de logements sociaux, n'a pas permis de réaliser les ambitions affichées; en effet, le rythme des livraisons n'a pas dépassé le seuil de 90.000 logements/an (*Rapport sur le logement social, CNES, 1995*).

Le logement social devient sujet aux spéculations les plus perverses, c'est le premier facteur de disputes sociales en Algérie, «le logement devient la honte des Algériens» à tel point que la courbe des revendications sociales est liée à chaque distribution ou affichage d'une liste de bénéficiaires.

A titre d'exemple, 2011 a été une année de référence en termes de revendications et de « révolte sociale » dans toutes les villes algériennes.

Dans ce contexte, les opérations de HRP (résorption du logement précaire) lancées par le gouvernement algérien (années 2000), deviennent un phénomène de société et un indice pour comprendre les différents antagonistes liés à la question du logement social en Algérie, D'où la résurgence de plusieurs catégories sociales : les nécessiteux, les bénéficiaires et les spéculateurs. D'autre part, l'État « providence » est reconnu coupable, à tort ou à raison, et est visé par des groupes sociaux, bien que l'Algérie soit pratiquement l'un des rares pays au monde à offrir « le droit de propriété du logement social ». En plus d'un droit au logement où tout le monde y a droit.

Depuis plus de 40 ans, un cadre supérieur ayant le même titre qu'un simple travailleur, avait droit au logement social jusqu'à l'approbation du décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution des logements locatifs publics. La notion de «droit social» est encore l'otage d'une politique de rentes qui peut aboutir à l'émergence d'une injustice sociale qui n'a aucune raison d'être en ces années glorieuses. L'engouement des Algériens pour le logement social reste sans précédent, même si cela signifie vivre dans un bidonville urbains par nécessité pour certains ou par ruse pour d'autres, alors qu'en France c'est plutôt la crise

économique qui est le moteur (1,2 demandes de logements sociaux en 2010) (J.M.Stébé, 2011).

Le logement peut être une source de richesse (un F3 coûte en moyenne entre 6 et 8 millions de dinars sur le marché parallèle). C'est dire à quel point les enjeux sont colossaux pour l'État, les individus et la communauté. Entre ses contradictions et ses faiblesses, l'Etat algérien est donc confronté à une crise sociale qui devient « une crise qui met en danger la sécurité de l'Etat », La raison pour laquelle, ONU Habitat a identifié le gouvernement algérien en 26/12/2011 à travers un rapport accablant contestant la politique algérienne du logement en particulier.

Conclusion

Pour se conclure Habiter ne peut être seulement expliqué Physiquement ou architecturalement (Notion d'occupation de l'espace) mais la sociologie, l'ethnologie, peuvent aussi apporter leur part d'explication, aussi l'environnement global doit être pris en considération pour mieux assimiler ce sujet.

Habitat est un terme large et complexe, et doit être interprété sous plusieurs aspects et suivant une multitude de facteurs.

Etant donné que chaque société possède sa propre culture, l'architecture ne peut être universelle, elle s'accommode aux conditions spécifiques de chaque environnement.

Comme concept l'«HABITAT», change avec l'évolution de l'être humain, au sens large ce concept inclut (outre le logement en tant qu'ABRI) d'autres éléments relatifs et indispensable au bien être de l'individu et du groupe social en même temps ; c'est le reflet du cadre de vie quotidien.

Il faut retenir essentiellement que l'«HABITAT» ne comprend pas uniquement le logement avec ses diverses natures et composantes, mais aussi l'ensemble des équipements socioéconomiques, et les infrastructures nécessaires.

L'interprétation rationnelle de l'«HABITAT», s'articule sur plusieurs approches, a S'avoir ; approche formaliste, esthétique, typologique, théories évolutionnistes, Diffusionnisme social, Culturaliste et ethnique, géographique, physique, Économique et Ecologique; en bref une multitude de facteurs d'influences.

Chapitre II

La politique sociale de l'habitat en

Algérie

« Évolution et impactes »

Introduction

La politique sociale est un instrument de régulation des structures sociales. L'objectif des actions sociales entreprises par l'État est d'assurer un développement économique équitable avec stabilité politique dans le cadre d'un contrat social entre les citoyens et l'État.

A l'indépendance, l'Algérie s'est trouvée dans une situation où le pays s'est confronté à un déséquilibre socio-économique, une démographie galopante et politique nécessitant des aides de tout genre et à grande échelle.

Dans les années 80, la politique sociale était moins importante et moins financée par rapport aux projets de la croissance économique, l'État se portait garant de l'emploi, de la gestion administrative des prix, et de réduction de la pauvreté. À partir des années 90 avec l'avènement de l'économie de marché, les politiques sociales ont été reconsidérées. Un ensemble de dispositifs a été mis en œuvre pour réduire la pauvreté et améliorer le niveau de vie (tel que : les programmes d'insertion sociale destinés aux couches sociales les plus défavorisées, les programmes d'insertion professionnelle et le dispositif du logement social).

L'une des préoccupations des pouvoirs publics est d'assurer la paix sociale en répondant le plus aux besoins des citoyens (santé, éducation, emploi, logement,...). Les politiques sociales relatives à l'habitat peuvent être divisées en deux groupes : celles concernant le logement social et celles concernant le vivre ensemble. Chacun de ces registres politiques traite d'une autre facette du logement.

Le logement social, Les politiques relatives au logement social se préoccupent des conditions de production et d'accès à des logements de qualité.

En général, le débat sur ces questions a oscillé entre la question de la distribution de logements locatifs bon marché et la question de l'accession à la propriété facilitée.

Cependant, des nouvelles formes de logement « social » émergentes (squat, bail associatif, coopératives) qui suggèrent des arrangements intermédiaires où la question de l'appropriation du logement passe moins directement par celle de la propriété privée mais plus par l'organisation de diverses formes institutionnelles.

La question ici concerne la manière dont le cadre administratif et architectural permet à la fois d'habiter pleinement le logement tout en offrant des espaces plus larges de rencontre et de convivialité.

Cette perspective permet de renouveler les débats sur le logement social. Le logement fait plus que répondre à un « besoin », c'est l'un des lieux où le développement individuel et l'intégration dans la société sont liés.

Plus largement, comme le souligne « Ernst Hauri 2001 », La politique de logement social doit aller au-delà de la question de la construction de logements sociaux pour prendre en considération un ensemble d'autres éléments qui influencent la qualité de vie et les formes de notre cohabitation : les qualités de la zone de logement où se trouvent les logements, la diversité sociale des habitants, les qualités écologiques des constructions, etc. Les politiques de logement social sont ainsi amenées à devenir des politiques sociales de vivre ensemble.

Pour se faire, notre travail dans ce chapitre sera structuré en deux volets, et parce que connaître l'historique de l'élaboration des politiques du logement est très important pour mieux comprendre la structure générale, ainsi que pour identifier les erreurs, tirer des leçons et évaluer les résultats le premier volet s'intéressera à l'évolution historique de la politique de l'habitat et du foncier depuis l'indépendance à nos jours. Le deuxième, sera consacré au diagnostic et un état des lieux des réalisations dans le secteur du logement pour la même période, en analysant les diverses stratégies appliquées, les budgets dépensés, sans négliger les apports et de cette politique.

1. Aperçu historique de l'évolution de La politique d'habitat

- **préface:**

Le secteur de l'habitat est passé, depuis 1962 à nos jours, par trois vagues principales visant chacune d'elle de répondre aux préoccupations sociales du peuple principalement le logement et l'infrastructure sociale.

2.1 La politique sociale de logement en Algérie

En matière de logement social, les innovations les plus importantes sont apparues après 1994. Dans le sillage de l'application du Programme d'ajustement structurel (PAS) et des réformes de la politique sociale générale de l'Etat qu'il induit, la politique du logement social a été complètement reconfigurée dans le sens de son adéquation avec le nouveau système d'assistance sociale.

L'objectif était de se conformer aux normes internationales d'action sociale, visant à autonomiser ce dernier de la sphère de l'économie dans laquelle il était largement confiné auparavant. Les entreprises d'État qui distribuent divers types d'aide, y compris l'aide au logement, et la redistribuent par un système de « quotas », se dessaisissent de cet aspect au profit de nouvelles institutions et de nouveaux mécanismes externes.

L'ensemble du nouveau régime de financement du logement a été conçu autour de la nouvelle forme d'aide directe au logement, appelée Aide à l'accession à la propriété (AAP).

Cette dernière, générée par la caisse nationale pour le logement (CNL), consiste en une aide directe non remboursable accordée aux ménages répondant aux critères d'éligibilité fixés par décret, pour cibler la demande et l'offre résidentielles sur la base des revenus de la population.

En plus de cette AAP, d'autres formules de financement indirect, comme les subventions au prix des terres, ont été intégrées Entretien, frais de construction et ventes. Pourtant, les résultats de ces programmes sont demeurés modestes, comme en témoigne la forme de la courbe de prestation globale des programmes, qui était à son sommet en 2000 et a connu une tendance à la baisse constante jusqu'en 2007. Malgré les efforts déployés pour injecter des ressources considérables à partir de 2004 et la diversification des formules de logement, le volume des livraisons de logements subventionnés et aidés demeure inférieur aux 100 000 logements urbains par année prévus par le ministère du L'habitat.

L'introduction de méthodes d'ingénierie sociale et participative, la mise en œuvre des recommandations et demandes de la Banque mondiale pour la poursuite de l'aide internationale pendant les années de la crise financière, a conduit à la naissance de deux nouveaux programmes :

- Le Programme de Résorption de l'Habitat Précaire (RHP) .
- le programme de Requalification Participative des Ensembles d'Habitat Collectif (RPEHC).

Dans le Programme de Résorption (RHP), les principes de l'action de l'État consistaient en une participation financière partielle des ménages et la nécessité d'une identification plus ciblée des populations bénéficiaires. D'une certaine façon, nous avons été confrontés à un modèle d'action urbaine complètement nouveau dans lequel les différents acteurs impliqués dans l'approche du projet ont été mis dans la situation de coproduction ensemble. Cette fois, les populations organisées en comités de quartier ou de site sont devenues l'une des « parties prenantes » de l'ensemble du processus de mise en œuvre.

Le Programme de Requalification Participative (RPEHC), pour sa part, visait à améliorer la reconstruction et la réhabilitation de l'environnement bâti, par la mise en œuvre de dispositifs participatifs pour la participation collective des résidents à l'amélioration des espaces communs dans cinq villes différentes abritant des groupes collectifs en situation de dégradation avancée.

L'objectif de ce programme était double:

la formation des responsables du Ministère de L'habitat à une méthode « participative » de mise en place et de mise en œuvre d'un projet de requalification en expérimentant cette méthode sur des cas concrets, capitaliser sur les enseignements tirés de ces expériences afin de pouvoir les reproduire à partir des capacités humaines formées sur les sites.

Toutefois, ni le programme HRP, (arrêté en 2003), ni le programme de réhabilitation Participative de Grands Ensembles Collectifs de Logement, clôturé en 2004 n'a pas dépassé le stade de l'expérimentation et a atteint le niveau de l'opérationnalisation. Parmi les facteurs qui ont pesé sur la fermeture prématurée du programme HRP figurait l'amélioration considérable des ressources de financement public due à l'augmentation des recettes pétrolières de l'État, mais aussi les effets de résistance de l'administration hautement centralisée et technique du secteur Habitat à l'innovation procédurale et culturelle apportée par le programme.

2.2 Politique de l'Etat entrepreneur (après l'indépendance)

Dans les années 60 et 70, afin de corriger les dommages causés par des décennies de colonisation et sept années de guerre de libération, le gouvernement a réalisé trois projets dans le domaine du logement. La première a été

L'inclusion de 1000 villages socialistes dans le premier plan quadriennal (1970-1973), dont 350 ont été effectivement réalisés pour fixer les populations sur place et assurer une vie descendante pour les paysans et leurs familles. Le deuxième était la création d'un ensemble d'habitats urbains intégrés.

La troisième était la constitution de réserves foncières communales comme moyen de politique de l'État.

À la fin des années 70, l'exode rural engendré par la politique industrielle a accru la demande de logements, en particulier dans les centres urbains. Face à cette situation, les autorités algériennes ont pris des résolutions pour répondre à cette crise. La création du ministère du Logement, de l'Urbanisme et de la Construction en 1977 est un autre moyen de prouver que l'Etat a un intérêt particulier dans ce secteur. Par conséquent, une nouvelle politique visant à développer et à diversifier les segments de l'offre de logements a été mise en place.

Avant 1978, en raison de la faiblesse de la politique d'investissement dans le secteur, le taux de croissance du logement n'était que de 0,5 % alors que le taux de croissance de la population était de 3 %. En conséquence, le déficit commençait à se creuser. Une plus grande priorité a été donnée au logement par les pouvoirs publics, conduisant à une amélioration relativement significative du nombre de livraisons (en moyenne 70000 par an) au cours de la décennie suivante. Jusqu'aux années 1980, la production de logements dépendait des ressources financières et matérielles de l'État.

Le tableau N°01 résume l'évolution du parc de logements depuis l'indépendance jusqu'en 1990. La moyenne de cette évolution était de 32 800 par an.

Tableau N°01 :L'évolution du parc de logement de 1962 à 1990

Période	Urbain (Lancement)	Urbain (Livraison)	Total	Moyenne
1962/1966	11 453	16 870	28 323	7 000
1967/1977	60 210	82 400	142 606	14 000
1978/1990	448 875	333 539	782 414	70 000
Total	520 538	432 809	953 347	32 800

Source: Bachir Boulahbel, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir: besoins sociaux à l'horizon 2025 », fondation Friedrich Ebert, Alger 2008, p37

2.3 La fin du monopole de l'Etat et l'avènement du logement particulier

Au cours des années 1980, la loi sur le transfert de la propriété de l'État a fortement favorisé le processus de transfert de propriété (privatisation), qui a défini le principal levier de la promotion sociale urbaine et du contrat d'actifs.

Le transfert des biens de l'État a commencé après la promulgation de la loi 81/01 du 7 février 1981⁵.

Elle est considérée comme l'acte fondateur de la nouvelle politique urbaine. A partir d'une orientation plus souple de la politique économique visant à répondre aux besoins sociaux.

L'objectif principal était de faire de l'Algérie une entreprise de propriétaires et non de locataires. Par exemple, le taux de location des Algériens était de 1966 : 70%, en 1987 : 22%, en 1998 : 13,8% et en 2008 : 14,8%. La politique avait trois objectifs : répondre aux besoins de la population, absorber le déficit de logement accumulé et se débarrasser d'un actif très lourd à gérer.

La loi du 4 février 1986 a ensuite opéré les ajustements suivants : les marchandises pouvaient être revendues immédiatement après leur acquisition, le transfert a été étendu à de grands locaux à usage commercial, artisanal ou industriel, ouvrant l'accès à la propriété de l'État aux personnes morales, et enfin, une définition plus restrictive du concept de logement officiel. Cette loi a facilité les transactions des surfaces destinées notamment à un usage commercial et donc au développement économique du pays.

Ainsi comme souligne (MESSAOUDI Karima 2010), « depuis 1989 l'Etat n'est plus le seul acteur légitime de l'urbanisation »⁶.

Un droit d'expropriation sera appliqué aux terrains urbanisés et urbanisables pour l'intérêt général et l'utilité publique dans le but d'acquérir les terrains pour réaliser des projets de développement.

[5] SAFAR ZITOUN Madani, « Etat providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », revue Tiers Monde 2012/2 (n°210), p.89-106

[6] MESSAOUDI Karima, « L'habitat et l'habiter en territoire rural : Inscription spatiale et mutation (exemple de la vallée du SAF-SAFnord est de l'Algérie), thèse de doctorat Es sciences, université Mentouri de Constantine en cotutelle avec l'université Paul Cézanne Aix-Marseille III

De plus, au cours de cette période, de nouveaux instruments d'urbanisme ont été créés :

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).
- Le plan d'occupation des sols (POS).

Au cours des quinze années qui ont suivi la crise de 1986, l'économie algérienne a subi des changements structurels (désengagement progressif de l'État dans son rôle d'entrepreneur, restructuration économique du secteur public, libéralisation des prix, abandon progressif du système de subventions, restrictions budgétaires, etc.).

L'impact social de cette nouvelle politique a été si coûteux que le progrès social des années précédentes a été compromis, Cela a eu un impact sur la politique du logement.

2.4 La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990

Cette période est appelée « la nouvelle politique de l'habitat après 1990 ». Dans cette phase, le secteur du logement a été caractérisé par d'énormes changements politiques et économiques (libéralisme, privatisation, etc.), la participation des acteurs publics et privés-promoteurs (OPGI, agence foncière, promoteurs immobiliers) et l'émergence de nouvelles procédures d'acquisition (logement social participatif, logement promotionnel, location-vente, etc.).

En outre, des directives sont adoptées pour encourager la production de terrains à bâtir. Il est considéré comme le moyen de réduire le déficit de logement que l'Algérie souffre depuis la fin des années 60, déficit évalué à 2 millions d'unités⁷

Cette relance mobilisera les directions centrales du Ministère du Logement (en particulier la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme), les directions locales et les services du même Ministère, l'OPGI,

Services techniques des wilayas et des communes. Une rupture est marquée avec le modèle de développement socialiste et la distinction des terres urbanisées et urbanisables du reste du territoire par l'établissement de plusieurs lois⁸.

- La loi N°90-25 du 18/11/1990 portant sur l'orientation foncière, elle a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que

[7] <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Statistiques.aspx>

[8] <https://www.interieur.gov.dz/logement>.

les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics. Elle constitua le texte fondateur de retour à la forme libérale.⁹

- La loi N°90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels et du patrimoine culturel et historique.¹⁰
- La loi domaniale N° 90-30 de 1990, elle définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.¹¹

Ce nouveau cadre juridique a encouragé la participation des opérateurs privés et des particuliers aux investissements dans le secteur du logement.

La politique du logement social est apparue après 1994 dans le cadre du programme d'ajustement structurel. Dans le cadre de la gestion de la nouvelle forme d'aide directe au logement (aide à l'accession à la propriété), le fonds national pour le logement a été utilisé à partir de 1994. Cette aide directe, dont le montant et les critères d'attribution sont énoncés dans des textes juridiques, est la pierre angulaire du nouveau système de financement du logement social. Cette période a été caractérisée principalement par l'encouragement du logement social et de l'initiative privée.

Ce nouveau cadre juridique a encouragé la participation des opérateurs privés et des particuliers aux investissements dans le secteur du logement.

La politique du logement social est apparue après 1994 dans le cadre du programme d'ajustement structurel. Dans le cadre de la gestion de la nouvelle forme d'aide directe au logement (aide à l'accession à la propriété), le fonds national pour le logement a été utilisé à partir de 1994. Cette aide directe, dont le montant et les critères sont énoncés dans les textes juridiques, est la pierre angulaire du nouveau système de financement du logement social. Cette période a été caractérisée principalement par l'encouragement du logement social et de l'initiative privée.

[9] www.interieur.gov.dz

[10] www.interieur.gov.dz

[11] www.interieur.gov.dz

2. Les programmes de production du logement comme un pilier de la politique sociale

Le secteur de l'habitat est considéré comme un élément central au cœur des enjeux socio-économiques, il est également un facteur de développement humain. L'intérêt pour ce secteur est une conséquence de la croissance débridée de la population de l'indépendance jusqu'aux années 1980, de l'exode rural massif et de l'urbanisation Accéléré et incontrôlé.

L'inclusion du secteur du logement dans une logique sociale, revient à deux raisons : le fait que le logement soit considéré comme un besoin primaire chez les individus, à cela s'ajoute l'adoption d'une politique proactive par les pouvoirs publics algériens où l'Etat était le principal entrepreneur, de l'indépendance jusqu'à la fin des années 1980. Malgré le déclin du rôle de l'État pendant la période post-crise de 1986 et la Décennie noire, l'État revient.

Après 2000, elle s'est engagée dans une politique dans laquelle elle garantissait le financement du logement social à travers ses différents programmes Pour soutenir la construction du logement, l'Etat s'engage sur cinq types d'aides principales :

- La subvention du prix du terrain à travers un abattement de 80% sur les terrains publics vendus pour les projets de logements sociaux. La subvention de la viabilisation diffère selon les programmes entre un taux de 50% pour les programmes LSP, et à 100% pour les programmes du LSL et LV.¹²
- La subvention directe de la dépense de construction sociale locative.
- La subvention de la location-vente (paiement de 75% du prix par les bénéficiaires sur 20 ans sans intérêt).
- La réduction de la TVA à 7% pour toutes les constructions de logements publics.¹³
- Le rôle de l'Etat est de garantir le financement de la construction des logements et l'octroi des aides directes et indirectes. Pour la meilleure

[12] http://www.africanchildforum.org/clr/policy%20per%20country/algeria/algeria_development_2010

[13] www.interieur.gov.dz

réalisation de son programme, plusieurs formes de production de logement ont été mises en place.¹⁴

- **Le logement en location-vente (LV) :**

Selon le Ministre de l'habitat algérien La location-vente se définit comme un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final, 25% par l'acquéreur. Logement en location-vente LV cible les couches moyennes « revenus supérieur à 6 fois le SNMG »¹⁵.

Trois formules sont pratiquées :

- **La formule AADL** : le programme est assuré par des prêts du trésor à long terme sans intérêt. Il bénéficie Aussi de la gratuité du foncier, il est de type F3 ou F4 (superficie de 70m² et 85m²)¹⁶.

La formule CNEP-Banque : elle est de même que la précédente concernant la surface et le coût. Le financement est assuré par la CNEP Banque.

- **Le logement promotionnel public (LPP)**

Cette nouvelle formule de logement a récemment été introduite dans le programme du gouvernement. Les logements sociaux promotionnels sont destinés aux citoyens qui ne sont pas admissibles aux logements locatifs sociaux et aux logements locatifs de l'AADL.

L'accès aux logements promotionnels publics est accordé à tout demandeur :

- Ne possédant pas ou n'ayant pas possédé en toute propriété, ni lui ni son conjoint, un bien à usage d'habitation ou un lot de terrain à bâtir.¹⁷
- N'ayant pas bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement.

Le postulant au logement promotionnel public doit justifier d'un revenu supérieur à 06 fois le SNMG (108.000 DA) et inférieur ou égale à 12 fois le SNMG (216.000 DA).¹⁸

[14] www.Ipco.co.com

[15] www.mhuv.gov.dz

[16] www.mhuv.gov.dz

[17] www.mhuv.gov.dz

[18] www.mhuv.gov.dz

- **Le logement social participatif (LSP)**

Cette formule repose sur le principe d'une aide frontale et directe de l'Etat qui est de 700 000DA. Elle est destinée aux ménages dits à revenus intermédiaires qui ne sont pas susceptibles de bénéficier de logements sociaux locatifs, mais qui, en même temps, ne disposent pas de suffisamment de ressources pour acquérir un logement. Le complément de financement est apporté par le bénéficiaire.

Le coût du logement est plafonné à 4 fois le plafond de l'aide de l'Etat.

Logement social participatif LSP, concerne les titulaires de revenus entre 2,5 et 5 fois le SNMG.

- **Le logement rural :**

Le logement rural fait partie de la politique de développement et de rénovation rurale. Ce segment d'approvisionnement vise à offrir aux citoyens vivant dans les zones rurales la possibilité de construire des logements décents par eux-mêmes.

Dans ce contexte, l'État intervient en octroyant aux bénéficiaires de ce régime une aide frontale fixée à :

- 1.000.000 DA pour les citoyens éligibles résidants dans les Wilayas du Sud (d'Adrar, Laghouat, Biskra Bechar, Tamanrasset, Ouargla, Illizi, Tindouf, El Oued et Ghardaïa).¹⁹
- 700.000 DA pour les citoyens des autres Wilayas.²⁰
- **Le logement promotionnel aidé (LPA)**

Le logement promotionnel aidé est une formule élaboré en 2011 pour remplacer le LV et LSP. L'aide de l'Etat toujours fixé à 700 000 DA²¹, avec le maintien du logement social locatif et du logement rural et le taux bonifié de 1% à 3%.²²

- **Le logement social locatif**

Il est destiné aux ménages à faibles revenus (jusqu'à 2,5 fois le SNMG), il est de dimension réduite (de type F2 ou F3). Financé sur ressources budgétaires, la

[19] www.mhuv.gov.dz

[20] www.mhuv.gov.dz

[21] www.mhuv.gov.dz

[22] www.mhuv.gov.dz

maitrise d'ouvrage est assurée par l'OPGI et la gestion financière par la caisse nationale du logement (CNL).²³

Dans le cadre de la stratégie du gouvernement pour le développement du secteur du logement, l'État a intensifié ses efforts pour améliorer le niveau de vie de la population à travers une série de lois concernant : le développement et la promotion de la terre et du logement, l'aide à l'accession à la propriété, et des réformes institutionnelles pour le financement du logement individuel.

Plusieurs plans d'action ont été mis en œuvre au cours des différentes périodes de quinquennats.

3.1 Les axes stratégiques et les objectifs ciblés à partir des années 2000

Depuis 1999, un effort considérable a été fait pour injecter des ressources budgétaires. Le financement du logement a toujours fait l'objet d'une prise de contrôle majoritaire par l'État. En général, il existe trois types d'aide : le logement social, les bonifications d'intérêt et les subventions foncières.

Les interventions de l'État mobilisent des sommes importantes et croissantes avec la demande sociale, Par exemple, selon la CNL, « le volume des ressources dégagées par l'Etat a été multiplié par trois entre 2002 et 2007 (50 milliards DA en 2002 et 150 milliards DA en 2007).²⁴ »

La décennie 2000, comme d'autres segments du domaine social, a été marquée par une politique de rattrapage des déficits accumulés au cours des années précédentes, mobilisant des ressources considérables, en particulier le plan quinquennal 2005/2009, qui a choisi la construction d'un million de logements.

Sur cette décennie, comme mentionne (Boulahbel Bachir :2002) « *la variation a été de près de 170 000 logements nouveaux par an. En 2008, le parc du logement était de 6 748 000 logt. De l'indépendance jusqu'à 2008, le parc de logement a été multiplié par 3,5. Le taux d'occupation de logement TOL en 2008 mesuré par rapport aux logements occupés était de 6,7, en prenant en compte des logements inoccupés, le TOL était de 5,2 personnes par logement.*

*Sur le plan quinquennal 2005/2009, il y a eu lancement de 1 532 687 logements en construction, dont 983 998 urbains et 548 689 ruraux.*²⁵ »

[23] www.mhuv.gov.dz

[24] Boulahbel Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir p 13

[25] Boulahbel Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir » p4

Le spécialiste de la statistique (Boulahbel Bachir : 2002) ajoute également que « l'allocation financière totale de l'État pour le programme de logement pour 2005/09 s'élevait à 1581 milliards de DA. Le tableau 02 nous permet surtout de donner un aperçu du nombre de logements mis en chantier en 2005-2012.

Le nombre total de lancements au cours de cette période a atteint 2 298 499 unités, dont 1 402 787 unités urbaines et 895 712 unités rurales.²⁶ »

Cela nous permet aussi, en deuxième lieu, de présenter les réalisations en matière de logement au cours de la même période.

Tableau N°02 lancement des réalisations de logement durant la période 2005/2012

Lancement des logements									
Année	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Urbain	200.074	143.641	110.609	146.219	198.394	107.129	226.400	270.321	1402.787
Rural	132.765	137.017	78.852	79.595	70.853	52.878	130.012	213.740	895.712
Total	332.839	280.658	189.461	225.814	269.247	160.007	356.412	484.061	2298.499
Réalisations des logements									
Urbain	89.572	101.489	91.594	115.853	126.303	114.634	146.144	113.617	899.206
Rural	42.907	76.287	88.336	104.968	91.492	76.239	66.521	85.562	632.312
Total	132.479	177.776	179.930	220.821	217.795	190.873	190.873	199.179	1531.518

Source: le ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville 2017

Pour le programme 2010/2014, deux million de logements sont prévus à la construction. Il s'agit de la réalisation de 500 000 logements locatifs, 500 000 logements promotionnels, 300 000 unités dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et enfin 700 000 logements ruraux.

Pour les livraisons, 1,2 millions d'unités sont programmées d'être livrées à l'échéance de 2014 et le reste (soit 800 000 logements) sera achevé dans la période 2015/2017.²⁷

Selon le programme du plan quinquennal 2009/2014, le secteur de l'habitat bénéficie d'une enveloppe de 3700 milliards DA soit l'équivalent de 50 milliards \$ sur la période 2010/2014.²⁸

Cette enveloppe est allouée pour la construction de 2millions de logements et la réhabilitation du tissu urbain.

[26] Boulahbel Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir » p15

[27] [http://www.africanchildforum.org/algeria development 2010-2014](http://www.africanchildforum.org/algeria%20development%202010-2014) p 62

[28] [http://www.africanchildforum.org/algeria development 2010-2014](http://www.africanchildforum.org/algeria%20development%202010-2014) p 68

2.2 Objectifs ciblés dans le cadre des plans quinquennaux 2010-2014/2015-2019

Dans le cadre du logement, l'effort de production de logements se poursuivra au cours de la période quinquennale 2015-2019, et jusqu'en 2021, toutes formules, grâce à la diversification de l'offre afin de répondre à la demande enregistrée.

Ce plan a deux objectifs principaux : réduire la crise du logement d'ici la fin de l'année 2019, et finaliser le programme de l'éradication des bidonvilles³⁰

A partir des chiffres obtenus de ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville 2021 Les politiques de reconstruction menées par le gouvernement se poursuivront quasiment au même rythme et selon le même schéma de production sur la base de différentes études urbaines en cours au cours des années 2020 et 2021.

Tableau n°03-04 : lancements et livraisons des logements durant la période 2010/2014- 2015/2019

Les Lancements des Programmes Quinquennaux 2010 2014 et 2015 2019

Programmes	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LPL	54436	153473	172004	220923	164749	52482	24291	5354	1705	3081
Loc Vente	2080	2749	1895	78213	23889	79055	38143	113951	77759	48835
L.S.P	10737	24962	48464	51917	16081	21974	6086	13314	16509	20098
Autre social	4455	2166	3040	2889	1741	1569	1250	760	745	718
L.P.P	0	0	0	15000	17893	4921	770	6320	4052	1402
Promotionnel	8159	11040	12439	11664	14766	26610	58284	39056	21681	20510
Rural	52878	130012	213740	183580	196140	70701	70063	21318	59819	52339
Auto-Construction	27262	32010	32479	32955	33536	39218	42608	31330	43820	39211
Total	160007	356412	484061	597141	468795	296530	241495	231403	226090	186194

Les Livraisons des Programmes Quinquennaux 2010 2014 et 2015 2019

Programmes	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LPL	56501	71932	64465	76851	92387	118472	115275	95159	105934	64275
Loc Vente	7777	6816	2422	3016	1623	3204	17120	49908	64048	49353
L.S.P	28889	28114	24732	17915	23401	27630	24871	20371	18633	14868
Autre social	4815	2385	1794	1637	1984	2461	2404	1632	1924	1325
L.P.P	0	0	0	0	0	0	4381	9535	6113	2581
Promotionnel	4891	6061	5454	5908	5641	7147	8488	11893	12582	13142
Rural	76239	66521	85562	152668	208730	151353	142388	112308	63900	83752
Auto-Construction	11761	30836	14750	19025	21523	17783	22570	21591	14344	15700
Total	190873	212665	199179	277020	355289	328050	337497	322397	287478	244996

Pour assurer le premier axe stratégique (diversification de l'offre), le Gouvernement a retenu la mise en œuvre d'un nouveau programme de 1,6 million de logements répartis dans tous les segments, répartis comme suit :

- 800 000 logements locatifs publics, entièrement financés par l'État et destinés aux ménages à faible revenu ne dépassant pas 24 000 AD/mois - pourront être revus par le gouvernement cette année 2021, le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville M. Nasri a déclaré que « Cette étude, exigée par le Président de la République, vise à définir le volume réel de la demande sur le logement social et à examiner les modalités de détermination des familles ayant besoin de ces logements », a ajouté M. Nasri relevant qu'il « serait possible sur la base de cette étude de proposer, si nécessaire, la révision du plafond des revenus estimés à 24.000 Da ».³¹

Selon les chiffres le ministère de l'habitat 2021 :

- 400 000 logements location-vente, réalisés sur fonds publics ou ressources bancaires destinés aux ménages dont le revenu va jusqu'à 6 fois le SNMG.
- 400 000 logements ruraux, segment aidé par l'Etat d'une somme de entre 700 000 1000 000 DA, destiné aux couches à revenus moyens.

Pour le logement promotionnel public, c'est un segment qui est destiné aux ménages dont le revenu se situe entre 6 et 12 fois le SNMG et dont le nombre est fixé en fonction de la demande qui était par exemple de 50 000 logements en 2015. Les aides octroyées par l'Etat sont de deux types :

- Les aides directes ou financières allant de 100 000 à 400 000 DA, destinées à l'accession à la propriété ou à la réhabilitation et/ou l'extension.
- Les aides indirectes comme la gratuité du foncier pour la location-vente ou abattement de la valeur vénale de 80% à 95% pour les autres logements aidés et de 60% à 95% pour le logement promotionnel public.

En milieu rural,

les aides financières se situent entre 1000 000DA aux régions du sud et 700 000DA aux régions du Nord³², L'amélioration des conditions de vie des citoyens est une autre préoccupation du gouvernement, on peut le constater par :

[31] <https://www.algerie-eco.com/2020/11/06/habitat-vers-la-revision-des-criteres-dacces-au-logement>

[32] <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Statistiques.aspx>

- *Le taux d'occupation du logement qui est passé de 4,89 personnes par logement à la fin de l'année 2009 à 4,55 à la fin de 2014, enregistrant une diminution de 0,34 point. Le parc national de logements a atteint à la fin 2014 les 8 325 186 logements.³³*
- *l'éradication de l'habitat précaire, sur les 561 000 cas enregistrés, 379 000 logements seront substitués par des logements publics locatifs neufs financés totalement par l'Etat, et 182 000 logements nécessitant des opérations de réhabilitation, financées partiellement par l'Etat en assurant une aide pouvant atteindre les 700 000DA.³⁴*

Tableau N°05 : lancement de la construction, acquisitions et livraisons des logements durant l'année 2020

Logement	La Réalisation jusqu'un 31 décembre 2020
LPL	52. 918
LPA	11. 051
LV	57. 497
LPP	3778
HR	49. 292
ACLS	3. 041
TOTALE	177. 577

Source: le ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville 2021

Selon les projections de l'Office national de statistique (ONS) d'ici 2030, le parc immobilier atteindra 9,9 millions de logements en 2019 pour une population de 41 millions d'habitants. Le taux d'occupation par unité serait donc de 4,5 personnes par unité.

Le gouvernement continue également de mettre en œuvre les mêmes politiques antérieures, les diverses études liées à la reconstruction restant en cours et limitées aux systèmes antérieurs, comme le montre le tableau suivant :

Tableau N°06 : Réception de 145110 logements durant 2020 répartis selon les formules suivantes

LPL	LPA	LV	LPP	ACLS
47.950	13.461	69.928	3.053	67.116

Source: le ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville 2021

[33] TALEB Kamir , AKNINE SUIDI Roza La politique sociale de l'habitat en Algérie: impacts sur le développement économique et social p06

[34] TALEB Kamir , AKNINE SUIDI Roza La politique sociale de l'habitat en Algérie: impacts sur le développement économique et social p06

2.3 Apports de la politique sociale et les programmes adoptés

En Algérie, le secteur de la construction et des travaux publics, dont le composant logement a toujours été dominante, est depuis une décennie le secteur qui connaît la plus forte croissance et qui crée le plus d'emplois, dans un contexte de forte demande sociale liée à la croissance démographique et au chômage élevé.

En 2007, sa contribution au PIB était de 10% et représentait près de 18% de l'emploi total. Le logement est également un instrument privilégié d'aménagement du territoire. C'est une condition structurante pour la localisation des populations et des activités. Son impact sur le bien-être de la population est également important, le logement étant à la fois un bien social et économique.

Cet effort de développement du secteur de l'habitat a permis d'améliorer les conditions générales de l'habitat. Le taux d'occupation par logement a considérablement diminué, passant de 6,3 en 1998 à 5,2 en 2008 à 4,1 en 2020 , Ainsi, outre les efforts déployés en termes de quantité et de diversification de l'offre, en tenant compte des revenus modestes des ménages et de leur insolvabilité, la réalisation des différents programmes de logement s'accompagne de l'amélioration de la qualité urbaine du bâti.

Cela influencera positivement le niveau de confort et de style de vie des citoyens. L'Etat algérien, à travers ses différentes politiques et ses programmes nationaux de développement, accorde la plus haute priorité au bien-être du citoyen en conséquence des besoins sociaux illimités et même accumulés depuis des années. En conséquence, la réhabilitation de la paix sociale est considérée comme un pilier de la politique sociale sur lequel il faut agir, et qui nécessite la mobilisation de ressources publiques importantes.

Conclusion

Dans le cadre de la promotion de la politique sociale et afin de mieux répondre aux attentes sociales des populations, l'Algérie a adopté une politique de subventions à grande échelle.

Compte tenu de l'importance du secteur de L'habitat, particulièrement du logement social et pour le assuré un développement économique et social, L'État a consacré des ressources budgétaires considérables pour faire face à la crise du logement et améliorer les conditions de vie des citoyens.

Les résultats des efforts des autorités sont considérables, mais la situation est toujours en crise.

Pour surmonter ces dernières, il faut une réforme structurelle globale et cohérente et un rôle plus important pour les autres agents économiques et le secteur privé. D'autres piliers tels que l'amélioration des instruments de planification et d'urbanisme, une grande mobilisation de l'épargne nationale et la transparence des modalités d'allocation des logements peuvent être un moyen stratégique au-delà de cette crise.

Chapitre III

Exemples et expériences

diverses

Introduction

En raison de la complexité de la question de l'habitat, en particulier les questions sociales, certaines recherches, écrits, livres et opinions diverses de sociologues, chercheurs, architectes et experts doivent être revus afin de collecter et d'extraire des expériences sous plusieurs angles ainsi que les estimations et propositions présentées.

Exemple 1 :

La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme désadaptées « par Martin Lalonde »

Cette recherche rejetait l'idée que la crise du logement en Algérie est simplement la conséquence d'un contexte historique, social et économique, même s'il était particulièrement éprouvant. Une crise du logement aurait probablement émergé de ces seuls facteurs, mais le sous-investissement dans ce secteur dans les plans de développement a exacerbé le phénomène. L'abandon d'au moins 300000 logements par les Européens au moment de l'indépendance a conduit à penser que ce secteur n'était pas une priorité, et la part du lion des investissements a donc été attribuée au développement des industries lourdes, tenter une industrialisation rapide en important des usines et des technologies étrangères.

Cela permet de rejeter l'hypothèse inverse (H0) selon laquelle les politiques d'urbanisme et les investissements visant à les mettre en œuvre étaient optimaux, mais que le contexte rendait ces problèmes insolubles à moyen terme.

Benamrane, Benatia et Benmatti montrent que ce sous-investissement aura exacerbé l'écart entre la disponibilité et les besoins de la population en matière de logement, ce qui aura eu un impact évident sur les taux d'occupation qui augmentent régulièrement depuis 1966.

L'étude a également révélé que la crise du logement ne s'était pas produite.

Un environnement difficile et un sous-investissement, mais aussi

Des investissements insuffisants ont été alloués de manière inefficace et inadéquate, ce qui explique la faible productivité du secteur public de la construction.

Sid Boubekour démontre que les choix technologiques des différents gouvernements, qui percevaient l'utilisation de la préfabrication et de

l'industrialisation de ce secteur comme des solutions miracles, étaient inadaptés à l'environnement socio-culturel et économique algérien de l'époque

Le choix de tenter d'effectuer un saut technologique radical vers les formes de production les plus complexes a empêché une acquisition en douceur de savoir-faire nouveaux et de savoirs adaptés à l'environnement algérien.

L'augmentation des goulots d'étranglement dans le processus de production, en particulier dans le secteur fragmenté,

Réduction importante de la productivité dans le secteur public de la construction.

Cette recherche historique confirme qu'il est pertinent de se concentrer sur

La qualité de la conception des logements sociaux comme facteur susceptible d'aggraver le phénomène.

Au niveau des présupposés idéologiques, nous ne pouvons

De noter les très grandes similitudes de la rhétorique employée par les différents gouvernements, tant l'administration coloniale que les gouvernements d'idéologie socialiste et libérale.

En effet, tous les gouvernements de la période étudiée

Semblait considérer que l'objectif de modernisation et de développement

Le développement économique par l'industrialisation rapide a entraîné une modification des modes de consommation, des modes d'organisation et des comportements des peuples algériens.

Tous ces gouvernements semblaient aussi considérer qu'ils pouvaient forcer l'apparition de tels changements socioculturels par une modification de l'habitat, c'est-à-dire en présupposant qu'une transformation de l'espace mène à une transformation du social, dans un sens prévisible. Je crois avoir donné suffisamment d'exemples pour montrer que les grandes lignes de la politique coloniale visant à l'assimilation des peuples algériens ont été réactivées, souvent de manière encore plus brutale et radicale, par les différents dirigeants algériens. Ainsi, le logement public a généralement été conçu sur la base de normes et de caractéristiques socioculturelles que l'on aurait souhaité voir apparaître, plutôt que d'adapter leur conception aux changements socioculturels en cours dans la société, aux transformations complexes et dynamiques. De plus, lorsque certains efforts ont été faits pour répondre aux besoins qualitatifs de la population en

matière de logement, il n'a pas été possible de saisir efficacement ces réalités sociales.

En ce qui concerne la qualité des logements, en particulier leur taille, nous devons reconnaître une amélioration légère, mais importante, au fil du temps, mais atténuée par la marginalisation de facto des familles qui auraient eu le plus besoin de ces nouveaux logements plus grands et de meilleure qualité.

Enfin, cette étude confirme que la crise du logement n'est pas seulement due à la combinaison de ces différents facteurs (contexte, quantité disponible, qualité et design). En effet, on ne peut que conclure par la pertinence de plus en plus évidente de l'hypothèse alternative (HA), c'est-à-dire que certains individus (ou groupes d'individus) profiter personnellement du phénomène de la crise du logement et utiliser leur pouvoir ou leur influence pour empêcher l'amélioration de la situation.

L'augmentation constante de la fréquence des pratiques informelles de collecte à la source d'actifs stratégiques rares à des fins spéculatives, notamment en ce qui concerne les logements sociaux et les terrains à bâtir, En conséquence, plus d'entre eux ont été retirés des canaux officiels.

Optimiser les chances d'améliorer les conditions de logement des familles algériennes impliquées par des voies formelles et informelles, Les pratiques informelles devient ainsi de plus en plus importantes après le début des réformes en 1981 et sont progressivement devenues des systèmes complexes impliquant des réseaux de plus en plus vastes.

Les politiques de planification ne peuvent donc pas être efficaces si elles ne tiennent pas compte de cette situation (et si rien n'est fait pour y remédier) et si elles sont fondées sur une compréhension incomplète d'une réalité sociale de plus en plus difficile à comprendre.

La combinaison de tous ces facteurs a conduit à la marginalisation constante du marché du logement par une part toujours plus grande de la population, la plupart des familles algériennes étant objectivement peu susceptibles de voir leurs conditions de logement s'améliorer. Par conséquent, les taux d'occupation continuent d'augmenter, ce qui entraîne une augmentation du nombre de logements surpeuplés et l'accélération de la détérioration d'une grande partie du parc de logements.

Elle a également entraîné un désintérêt de la part du

investisseurs et entrepreneurs, vers la production de logements, puisqu'il devient beaucoup plus intéressant et profitable de simplement développer des stratégies permettant d'obtenir des logements de construction publique et de les revendre plusieurs fois plus cher sans avoir à se soucier des risques inhérents à toute activité réellement productive. Paradoxalement et de façon quelque peu surprenante, au moment de la libéralisation du marché immobilier, la proportion de logements privés neufs a considérablement diminué (de 71% en 1976 à 27% en 1983).

Bien que les périodes historiques suivantes (1990 à 2009) n'aient pas été incluses dans cette recherche pour des considérations temporelles et spatiales, il semble que les conclusions précédentes soient toujours valables.

Les caractéristiques inégales et ségrégatives du système économique algérien, marginalisant la majorité de la population, seront aggravées par la soumission aux plans d'ajustement structurel (ASPS) imposé par le F.M.I. et la Banque mondiale en 1994 et 1995 comme condition de rééchelonnement de la dette : Le pouvoir avait les moyens économiques de corrompre. Lorsqu'il n'en avait plus, il les a cherchées, dans le commerce international, dans les prêts internationaux, dans les retombées de sa présentation au FMI et à la Banque mondiale. »

Il est également prévu que l'augmentation des recettes publiques due à la hausse des prix du pétrole conduira à un renforcement des réseaux de collecte à la source des biens stratégiques rares. En outre, il semble que l'État ne soit toujours pas en mesure de freiner le phénomène de la construction illégale, avec plusieurs milliers de nouvelles constructions effectuées sans permis étant lancées chaque année. Un très petit pourcentage (généralement estimé à environ 10 %) de ces constructions illicites seront effectivement détruites, ce qui n'est pas un résultat avec un effet dissuasif fort.

Compte tenu de ces constatations, est-il réaliste de s'attendre à une amélioration importante? : les conditions de logement de l'ensemble de la population algérienne à court ou moyen terme ? Quant au montant des investissements consacrés à la construction de logements, il semble que l'État algérien dispose actuellement des moyens financiers pour se permettre d'agir afin d'atténuer la crise et la pénurie. Il a alloué un budget important pour la construction d'un million d'unités entre 2004 et 2009.

De plus, il serait dans son intérêt de le faire afin d'éviter l'émergence de grands problèmes sociaux et de crises.

Mais ces investissements majeurs doivent être affectés et utilisés d'une manière peu efficace. Sans surprise, de sérieux retards et des coûts supplémentaires ont encore une fois entravé la mise en œuvre des projets prévus.

En effet, le Ministère de l'Habitat a constaté qu'en 2008, seulement 43% des millions de logements prévus pour la fin 2009 avaient effectivement été livrés. Se pourrait-il que les observations et les résultats identifiés par Boubekour dans son livre de 1986 soient toujours pertinents ? Comme le suggère cette dernière, l'Algérie aurait pu renforcer l'efficacité de ces investissements en développant des stratégies combinant le filtrage des techniques avec la coexistence et la complémentarité des techniques locales et étrangères. Une telle stratégie a-t-elle été élaborée? Boubekour avait également identifié des lacunes au niveau organisationnel, notamment l'absence de partage d'informations entre les différents acteurs, du niveau décisionnel à la mise en œuvre concrète des projets. La faiblesse de l'échange de renseignements a été encouragée par la possibilité de tirer parti des rentes de situation et a souvent donné lieu à des décisions incohérentes. Est-ce que la persistance de telles lacunes pourrait encore être un facteur qui pourrait nuire à la réalisation des projets? Boubekour a également proposé de réduire le recours aux sociétés étrangères pour atténuer la dépendance technique et les coûts supplémentaires causés par cette situation. Dans un contexte où les emplois sont rares pour la population locale, l'Etat algérien a néanmoins confié de nombreux projets à des entreprises étrangères qui embauchent principalement une main-d'œuvre étrangère, notamment Chinois.

Ces derniers constats font qu'il est difficile de

La conception des logements actuellement construits tient davantage compte des besoins qualitatifs en fonction des caractéristiques socio-économiques de la population algérienne et des usages culturels qui sont faits d'espaces de vie privés et collectifs.

Cette situation exacerbe le manque de cohérence entre la « ville offerte » et la « ville pratiquée », ce qui peut aggraver les tensions sociales. Comme Nassima Driss, entre autres, nous l'a fait remarquer, une conception plus adéquate des logements nécessiterait une recherche sérieuse et multidisciplinaire pour mieux comprendre les transformations sociales et culturelles qui se déroulent dans la société.

Il s'agirait aussi de cesser de penser au logement social et à Habitat comme outils de transformation sociale et culturelle.

Cependant, toutes ces réflexions sont très peu utiles si l'un des principaux objectifs derrière la production de logements sociaux, comme expliqué par Safar Zitoun, reste la spéculation et la redistribution de la manne pétrolière entre les élites financières et les fonctionnaires qui peuvent profiter de leur capital relationnel et de leur influence. Au contraire, un investissement plus important, utilisé plus efficacement, pour construire des logements plus grands et de meilleure qualité, serait, surtout dans un tel contexte, susceptible d'accroître, encore davantage, les inégalités sociales et de renforcer de facto la marginalisation d'une grande partie de la population.

Compte tenu du caractère irréaliste de l'émergence en Algérie d'une réelle volonté politique de la part des dirigeants de s'attaquer véritablement à ce problème, la situation peut être clairement décourageante, une amélioration globale des conditions de logement semble hautement improbable.

L'histoire nous enseigne, cependant, que les Algériens ont

Souvent capables de s'organiser collectivement et de faire preuve de solidarité, de bravoure,

L'autonomie et l'entraide pour organiser, défendre et améliorer les conditions de vie de leurs communautés. Se pourrait-il que, encore une fois, ils s'organisent dans un mouvement social, populaire et exigeant qui pourrait mener à une démocratisation de la question urbaine et de l'accès au logement.

Exemple 2 :

Urbanisme et logement : Analyse d'une crise par "George Mesmin"

Les deux s'appliquent en particulier au domaine du logement et de l'urbanisme, qui depuis plus de cent ans lutte contre ces contradictions confuses. La montée de l'intervention publique n'a heureusement pas complètement étouffé la logique du marché. C'était peu après la Seconde Guerre mondiale. Mais Eugène ClaudiusPetit, puis Pierre Sudreau, réussit à rouvrir le pot à un secteur de construction de logements libre et (du moins momentanément) rentable.

Au bout de quarante ans, la promotion a réussi à se faire une place, même si elle continue à devoir négocier souvent à pied dans le maquis des règlements publics et des litiges qu'ils impliquent. (et intérêts de quelques-uns). Cette profession impopulaire est accablée d'impôts qui ne font qu'ajouter au fardeau les gens qui veulent du logement. Pour qu'il survive, la demande et la logique du marché doivent vraiment être fortes.

On l'a vu : la coexistence de deux secteurs dont la logique est antagoniste, génère beaucoup de blocages. Le cloisonnement institutionnel du marché est une source d'injustice sociale et une cause de dynamisme économique insuffisant. Certains s'imaginent quand même qu'un tel système peut continuer pendant des décennies à venir, parce que tout le monde y est habitué et qu'il fait partie de notre paysage politique et social. Ils ont tort, car les contradictions accumulées expliquent la crise persistante dont tout le monde souffre. Des mesures courageuses doivent être prises rapidement.

Certains phénomènes physiques nous aident à mieux comprendre comment des systèmes apparemment très stables peuvent subir une mutation soudaine : l'éclatement rapide des glaciers lorsque la température a légèrement augmenté ; Inversement, le gel brutal d'un liquide colloïdal quand une seule goutte plus dense est ajoutée. Dans le domaine politique, l'implosion rapide des systèmes communistes en Europe de l'Est depuis 1989 nous donne aussi une idée de la manière dont un système apparemment solide peut être miné et finalement rejeté: les faiblesses et les contradictions se sont accumulées pendant des décennies et seulement quelques changements, apparemment secondaires (comme l'expulsion de Honecker ou l'ouverture de la frontière austro-hongroise), de sorte que tout le système peut s'effondrer en très peu de temps.

Bien entendu, nous ne savons pas quels événements fortuits surviendront pour révéler l'ampleur du mécontentement du public dans un environnement aussi tendu. Les mesures palliatives utilisées régulièrement par les ministres ne sont que des mesures à pattes de bois. On peut parier que ce sera toujours le cas avec le plan Quilès, qui souhaiterait pour la énième fois «relancer» la construction immobilière par des exonérations fiscales.

La situation est telle qu'elle équivaut à agiter quelques carottes sous les narines d'un âne affaibli par un bateau lourd, qui n'a plus la force ni la volonté de les goûter. Les incitations fiscales n'ont qu'un effet très limité lorsque les investisseurs potentiels sont découragés par la chute des goulots d'étranglement inhérents au système.

Les chiffres sont là, comme Michel Giraud l'a souligné récemment, « en dix ans, le nombre de logements construits chaque année dans notre pays est passé de 400 000 à moins de 300 000 et celui des logements sociaux de 182 000 à 85 000. « Cette détérioration continue de la construction entraîne désormais des pénuries, en particulier dans les grandes villes, une hausse des prix et des loyers, et des difficultés croissantes pour les plus pauvres. »

Nous ne devons pas compter sur une « renaissance du logement social », une éternelle tarte à la crème de la crème des penseurs sans imagination, pour résoudre cette contradiction entre des besoins qui demeurent très importants et une quasi-stagnation du secteur. En effet, les finances publiques sont à ce point sollicitées qu'il n'est ni possible ni raisonnable de s'attendre à une augmentation des crédits d'aide à la pierre, qui est la solution miracle proposée par ceux qui persistent dans les vieilles ornières.

Nous avons donc de bonnes raisons de croire que le retour à l'unité du marché du logement, qui est la seule solution viable et durable à l'impasse actuelle, sera finalement imposé dans un délai relativement court. Examinons certaines de ces raisons.

C'est tout d'abord une certaine évolution des esprits, qui permet d'espérer que de vieilles recettes seront remises en cause. Du côté du personnel politique, une majorité reste attachée, quelle que soit la « couleur », au système de logement social, qui semble apporter de grands avantages en termes de clientélisme à l'élu national ou local. Mais beaucoup commencent à se rendre compte qu'il y a de graves contradictions dans les discours qu'ils prononcent toute l'année : d'une part,

ils continuent à planifier des projets « sociaux » et à protester auprès du ministre lorsque le financement correspondant est long à venir ; d'autre part, ils perçoivent, de plus en plus, les graves inconvénients de la ségrégation sociale causée par le système et aller en guerre contre les ghettos, les centres d'insécurité...

En même temps, de nombreuses grandes villes commencent à voir que la gestion d'une situation de pénurie n'est pas nécessairement bonne pour la réputation d'un politicien. Lorsque les temps d'attente n'étaient pas trop longs, il pourrait être rentable de constituer une « clientèle » de personnes assujetties en donnant la priorité à celles qui avaient l'astuce de promettre leur « reconnaissance » ; mais lorsque la queue s'allonge, chaque attribution douteuse crée du mécontentement chez toutes les personnes, très nombreux, qui n'en ont pas bénéficié et se considèrent, souvent à juste titre, victimes de ce favoritisme. Nous avons déjà cité la décision, courageuse lorsqu'elle a été prise, d'Alain Dumait et de Benoîte Taffin, élus parisiens, qui ont annoncé clairement leur décision de ne plus intervenir à l'Office de la Ville de Paris. Parions qu'ils ne seront bientôt plus les seuls et qu'ils seront de plus en plus nombreux

Ils se font plus exigeants à l'égard de leurs représentants élus et de l'administration. Et ceci est sain. En effet, la gestion des logements sociaux, nous l'avons montré, est plus administrative que commerciale et la « pénurie » qui s'aggrave ne fait que renforcer cette caractéristique. Les aspirants au logement, comme les locataires en place, sont trop souvent traités comme des numéros par des fonctionnaires dépassés par l'ampleur des problèmes.

Plus l'Office d'HLM est important et plus ceci s'avère exact: ses dirigeants sont obligés de se protéger contre la masse des réclamations et s'enferment dans leurs bureaux comme dans un fortin, laissant monter un vaste mécontentement diffus, qui se retourne vers les élus.

Car le mécontentement ne se limite pas aux problèmes du logement social. Il englobe aussi les injustices engendrées par l'urbanisme opérationnel. Il est vrai que les ZAC sont plus souples et plus diversifiées que les anciennes ZUP.

Néanmoins, l'implication en première ligne des élus locaux dans des opérations de restructuration urbaine d'envergure, qui font fatalement des victimes et des bénéficiaires, est source en elle-même de situations explosives, à mesure que la pratique des associations de défense est mieux rodée.

Il en est de même de la gestion du problème foncier et du gel des terrains constitués en ZAD.

L'évolution des mentalités est donc porteuse d'importants changements. Les exigences plus grandes de la population, qui refuse de plus en plus de jouer le rôle de souffre-douleur de l'interventionnisme débridé des pouvoirs publics, devrait engendrer un comportement plus sage des édiles, plus respectueux à la fois des citoyens et des intervenants du marché. Faute de quoi les « affaires », qui ont jeté le discrédit sur une partie importante du personnel politique, et qui, pour la plupart, étaient liées à des opérations d'urbanisme, rejailliront de nouveau. Il est grand temps que les pouvoirs publics reprennent leur rôle de garants des règles du jeu et s'abstiennent de descendre trop souvent dans l'arène.

D'autres phénomènes peuvent également jouer pour la remise en question des pratiques actuelles. L'ouverture du grand marché européen en est un.

Certes, la construction de logements, les opérations d'urbanismes se prêtent moins à une pénétration rapide de la concurrence internationale que l'industrie légère ou le commerce. Mais l'abaissement des obstacles finira par jouer et, dans ce contexte, l'arsenal de réglementations malthusiennes qui caractérise le système français sera mis à rude épreuve; les entreprises européennes devront normalement faire pression pour la suppression des « chasses gardées » dont bénéficient actuellement beaucoup d'entreprises françaises, qui ont réussi à se tailler des domaines réservés, mais se les verront disputer et devront les abandonner sous peine de voir diminuer leur compétitivité.

Pensons enfin que, comme le disait Péguy, l'histoire n'a pas toujours la même allure. La « période » des 30 glorieuses est terminée.

Nous sommes entrés dans une « époque » où le rythme du changement devient plus rapide. Le goût de la liberté, qui est le propre de l'homme, paraît de nouveau stimulé et engendre des mutations imprévues. La mondialisation progressive de l'individualisme libéral, qui rejette les formes archaïques de domination et restitue aux personnes la plénitude de leurs fonctions de citoyens et de consommateurs, est un phénomène contagieux. Le système français du logement et de l'urbanisme, dont nous avons montré les scléroses, ne peut rester étranger à ce vaste mouvement. C'est ce qui nous rend, malgré tout, optimiste.

Conclusion

En Algérie, depuis les années 1970, date à laquelle le pays a commencé à s'industrialiser, les pouvoirs publics ont dû faire face à une demande toujours croissante et pressante de logements; plusieurs systèmes et processus constructifs ont été importés et expérimentaux au cours de cette période pour la réalisation de projets de logement; le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs ont été importés afin de produire le nombre maximal de logements le plus rapidement possible; nous devons aussi réagir à des situations imprévues, comme l'effondrement de vieux bâtiments comme la Casbah d'Alger ou les « Vieilles Villes », des catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre, les glissements de terrain, le logement « social » semblait le mieux adapté à ce type de situation; elle est d'abord définie comme un logement économique; elle comprend le minimum de confort nécessaire, sans luxe.

D'autre part, l'absence d'une vision globale du logement dans ses différentes dimensions a conduit à l'émergence de nombreux déséquilibres et à une aggravation de la situation urbaine, problèmes environnementaux économiques et socio-écologiques.

DIAGNOSTIC

Préface

Dans cette partie de notre recherche nous allons faire une analyse et évaluation du quartier (120 logements sociaux OPGI) qui s'inscrit dans une zone d'habitat importante située presque à la limite du secteur urbanisé à côté des infrastructures et d'équipements sportives et socio-éducatives ; tel que : stade 4 mars, piscine semi couverte CFPA, CSPF, ...etc.) , c'est la première zone de l'extension de la ville vers l'axe Ouest.

Cette partie a pour objet d'étudier les composantes pluridimensionnelles de L'habitat social dans ce quartier dans les dimensions politique, économique, environnementale, sociale, urbaine et architecturale en appliquant une méthodologie de recherche scientifique « étude du cas » qui a défini a fin de reprendre aux questions qui s'imposent.

1. Définition :

L'étude de cas est une approche méthodologique qui vise systématiquement la collecte suffisante d'informations sur une personne, un événement, un projet ou un système social (groupe d'individus ou organisation) afin de permettre au chercheur de comprendre comment celui-ci fonctionne ou se comporte en situation réelle (Berg, 2000). Les études de cas rigoureuses permettent aux chercheurs d'explorer ou de décrire un phénomène dans son contexte en utilisant diverses sources de données. Ainsi, les études de cas peuvent s'intéresser à un individu, un groupe, ou une organisation, par la collecte et l'analyse de récits de vie, de documents écrits, de biographies, d'interviews, ou encore d'observation participante qui servent à la déconstruction et à l'inhérente reconstruction du ou des phénomènes complexes étudiés (Yin, 2003).

De ce fait l'étude de cas n'est pas une technique de collecte de données en soi, mais une approche méthodologique qui s'accommode d'un certain nombre de dispositifs de collecte de données. Quelles que soient la ou les techniques de recueil employées, les informations collectées sont en général riches et détaillées.

La méthode des études de cas est aussi considérée comme design de recherche « naturaliste » (Lincoln et Guba, 1985), le plus souvent de nature qualitative, en contraste aux designs de recherche « expérimentaux » où les chercheurs ont un

contrôle sur l'environnement et/ou les variables (comme les essais cliniques en laboratoires), alors que les études de cas s'intéressent à des phénomènes en situation réelle et non contrôlés.

La méthode de l'étude de cas est une méthode de recherche éprouvée et ancienne, notamment dans les domaines de la médecine ou des sciences sociales comme la psychologie, où les patients sont étudiés cas par cas. En sciences de gestion et des organisations, il est important d'éviter toute confusion entre l'approche pédagogique par les études de cas initiée par la Harvard Business School dès les années 1920, qui sont généralement utilisées afin d'aider les chercheurs à mieux appréhender les théories et concepts à la lumière de cas concrets et pratiques ; et la méthodologie de recherche de l'étude de cas.

La méthodologie d'études de cas est basée sur cinq étapes :

1.1 Désignation du cas à l'étude :

Le quartier de 120 logements a été choisi car il fournit un exemple de quartiers résidentiels sociaux de taille moyenne, et ce type est répandu dans la plupart des villes algériennes. Par conséquent, le quartier à l'étude peut devenir un modèle qui peut être testé dans d'autres endroits.

Il fournit également un exemple clair de l'efficacité des politiques et programmes que l'État a élaborés dans le domaine du logement, en particulier du logement social.

1.2 Déterminer le type d'étude suivie :

Une étude de cas exploratoire « Etude de cas qui adresse une problématique visant l'explication de liens causaux présumés entre phénomènes complexes » Yin (2003 ; 2009) alors que le concept habitat, comme nous l'avons indiqué précédemment, est un concept de spécialisations et de dimensions multiples, l'étude de cas exploratoire est donc le type utilisé et dépend de la découverte de certaines situations avec leur caractère général et global dans le cas du et compte tenu de la similitude des problématiques qui existent dans les différents quartiers résidentiels à caractère social, une seule étude de cas sera suffisante étant donné qu'il y aura plusieurs dimensions et domaines d'étude, et donc une seule étude de cas sera le type utilisé dans la recherche.

1.3 Déterminer les concepts à étudier :

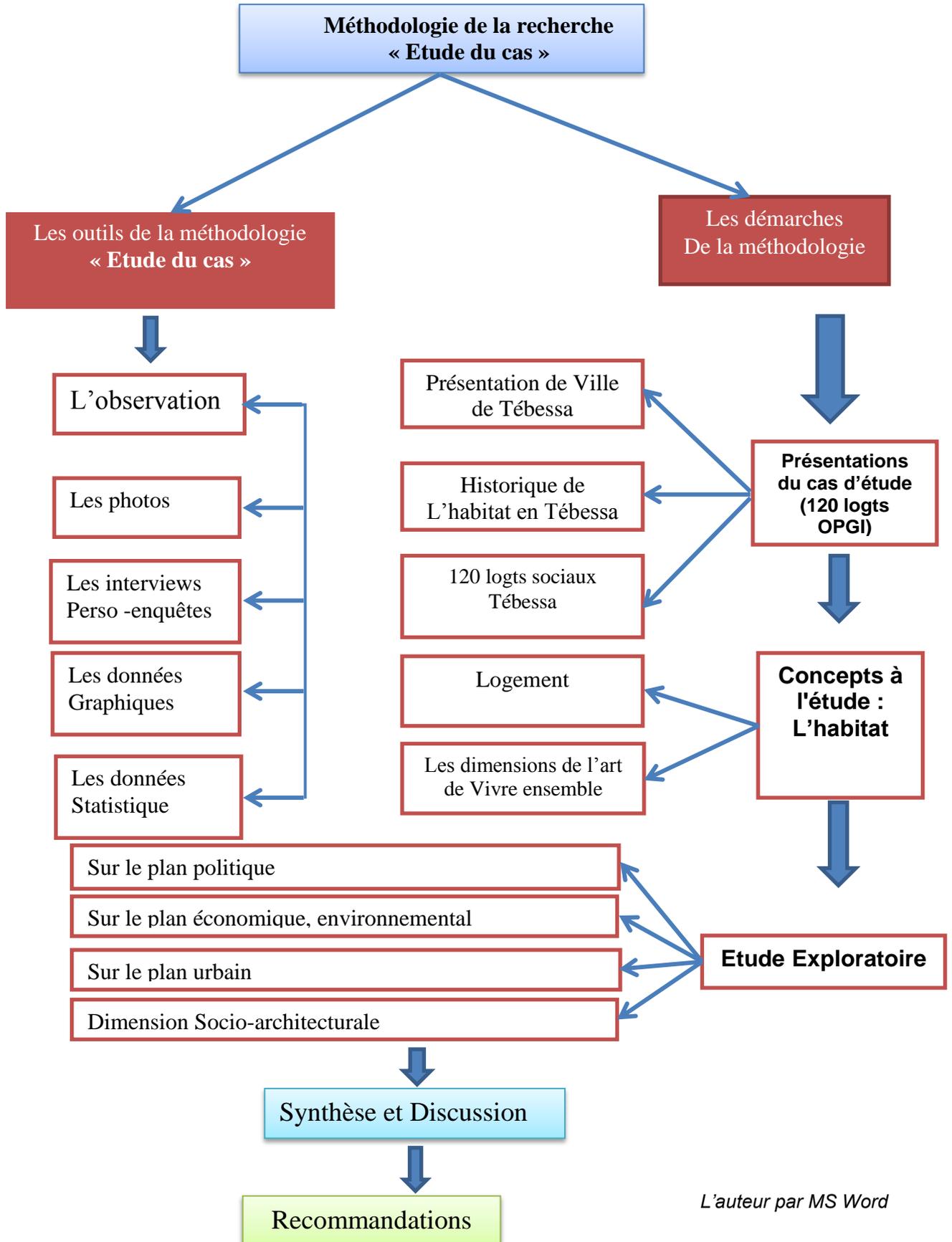
S'appuyant sur la partie théorique de notre recherche dans laquelle nous avons expliqué les concepts à étudier, représentés par le concept de logement social et l'art de vivre ensemble dans ses différentes dimensions.

1.4 Déterminer les méthodes et outils appropriés pour l'étude :

- L'étude de terrain: que nous adoptons comme principale source d'information, où différents outils sont utilisés, dont l'observation, l'évaluation et l'extrapolation des entretiens.
- L'étude théorique : un recueil de références, des livres, des expériences diverses.

1.5 Analyse et discussion : Nous tenterons d'évaluer d'une manière critique générale notre cas d'étude (120 logts OPGI) pour identifier les forces et les faiblesses afin de porter des propositions et des recommandations.

Figure 1 : schéma explicative de la méthodologie utilisé



L'auteur par MS Word

Chapitre IV

Présentation du cas d'étude

Introduction

ce chapitre est consacré pour la présentation du cas d'étude « quartier (120 logements sociaux OPGI » qui s'inscrit dans une zone d'habitat importante située presque à la limite du secteur urbanisé à côté des infrastructures et d'équipements sportives et socio-éducatives ; tel que : stade 4 mars, piscine semi couverte CFPA , CSPF, ...etc.) , c'est la première zone de l'extension de la ville vers l'axe Ouest.

Nous tenterons également, en bref, d'évoquer l'histoire du logement, d'identifier les particularités historiques de la région dans son ensemble.

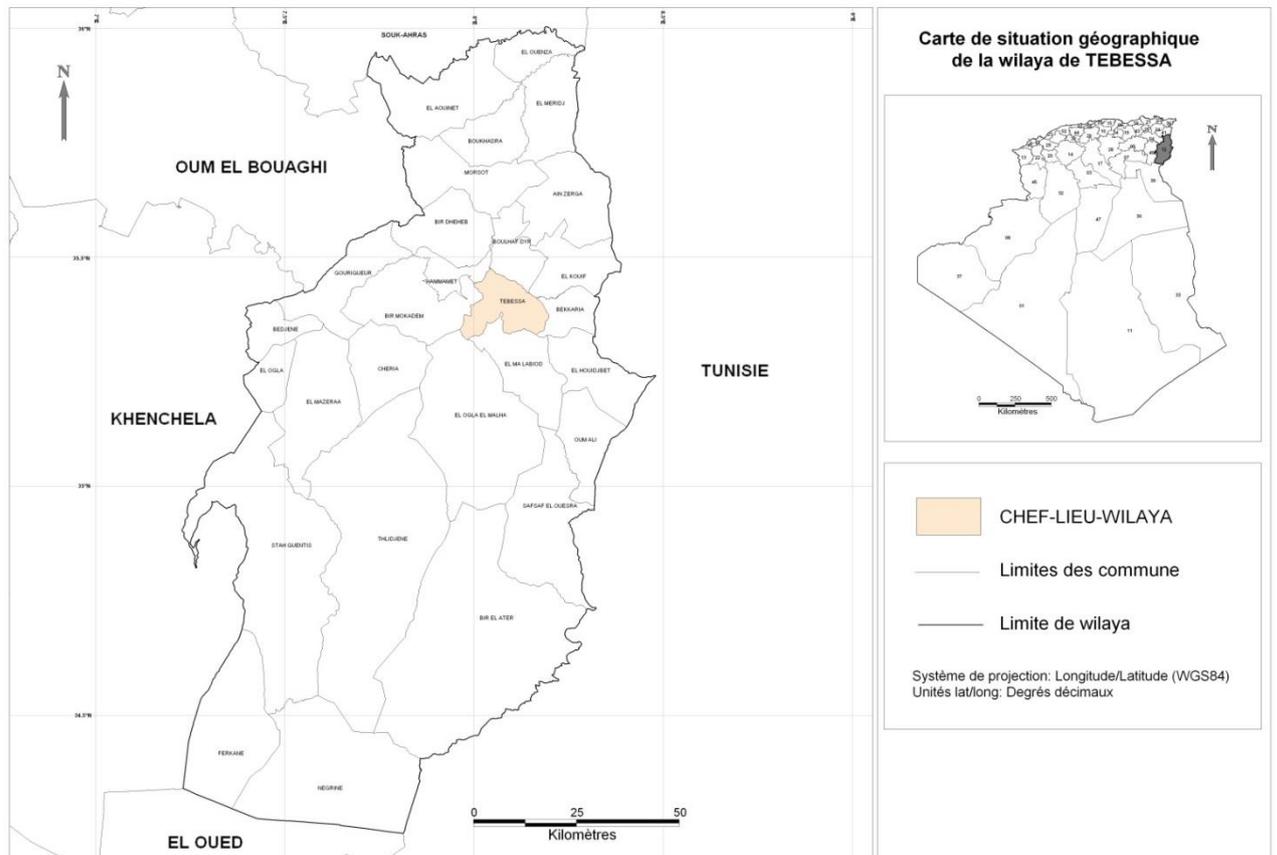
1. La ville de Tébessa:

La ville de Tébessa occupe une situation stratégique, située à l'extrême EST de l'Algérie. C'est une ville carrefour, à la frontière du désert et de la Tunisie Aboutissement des voies de circulation importantes et constitue un point de transit entre l'intérieur et l'extérieur du pays d'une part et entre le «Tell» et le « Sahara » d'autre part. (C.F carte n°01) Tébessa couvre une aire de 13878 kilomètres carrés et se rattache naturellement d'une manière générale a la Zone des hauts plateaux et partiellement a l'immense étendus steppique du pays.

La Wilaya de Tébessa et limitée:

- Au nord : par la wilaya de souk Ahras.
- Au sud : par la wilaya d 'El oued.
- A l'est : par la Tunisie.
- A l'ouest : par les Wilayas d'Oum El Bouaghi et Khenchela.

Figure 2 : Situation géographique de Tébessa



Source : Internet « traité par l'auteur »

1.1 Potentialités de développement

• La population :

La population de la wilaya est estimée à 693 671 habitants (RGPH 2008), soit une densité moyenne de 46 habitants au Km² occupée 133.400 habitants. La population totale de la wilaya est estimée à 694.289habitants (2012), soit une densité de 50hab. /km².

- Taux de croissance de la population : 1.7% (RGPH 2008)

- Population active : 194.891hab. (RGPH 2008)

- Population occupée : 179.989hab. (RGPH 2008)

La population ayant un âge inférieur à 15 ans représentant 27% du total de la population, constitue dans les années à venir une importante ressource humaine.³⁵

2. Histoire de l'habitat à Tébessa:

2.1 De la préhistoire à l'occupation romaine :

Le site de Tébessa fût habité par des peuplades dont on retrouve les traces en plusieurs endroits, ce sont des dolmens. Auguste installe la 3^{ème} légion et son quartier général à Thevest, qui d'humble bourgade va devenir une agglomération importante, autour du camp comptant 10000 hommes de troupes romaines et plusieurs milliers de troupes indigènes autour de laquelle regroupent rapidement une population civile de commerçants industriels, fermiers et colons romains.³⁶

- Occupation vandale byzantine:

La communauté chrétienne subsistera sous la domination des vandales qui s'installent en Numidie au 5^{ème} siècle. Certains aspects de la vie romaine sont conservés.³⁷

- Occupation musulmane:

Les musulmans pénètrent à Tébessa au 7^{ème} siècle après J.C, après le siège de la ville où les chrétiens se retranchaient.³⁸

- Occupation française:

Après 1842 les français avaient essayé de prendre la ville, mais l'occupation ne devient définitive qu'en 1851 et après une période d'organisation.

Durant l'époque française, la ville s'est beaucoup agrandie, le centre à l'intérieur des remparts est réorganisé, le Cours est une route autour du centre et la trame ancienne des rues est respectée en grande partie, bien que la plupart des maisons sont remplacées par des constructions coloniales mélangées partiellement avec des maisons de type traditionnel arabo – musulman avec cours à l'intérieur.³⁹

[35] RGPH 2008

[36] Mr Gherzouli L "renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa" mémoire de magister, Université de Constantine, 2007, pp 47

[37] Idem pp 50

[38] Idem pp 53

[39] Idem pp 55

- Après l'indépendance :

Durant la première qui s'étale entre 1962 et 1985, la ville de Tébessa a eu un développement accéléré de son urbanisation, en raison de sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya en 1974.

Il s'en est suivi, par la réalisation d'un important programme de logements au niveau des ZHUN, des équipements et services tels que le siège administratif de la wilaya, l'Aéroport et autres équipements structurants. Ceci a généré une certaine attractivité qui a été à l'origine de l'apparition de l'habitat illicite populaire (Zaouïa – Zitoune – El Djorf et El Merdja) et a introduit une forme de dévitalisation des espaces ruraux; ces quartiers ont émergé spontanément sans plans d'urbanisme et sans équipements de proximité.

Durant cette période, l'expansion urbaine de la ville s'est faite dans plusieurs directions :

- au nord : par l'implantation de l'aéroport, de la zone industrielle et de la zone d'activité.
- au sud: par la réalisation de l'habitat et des équipements;
- à l'Ouest : par la localisation de programmes de l'habitat et des équipements structurants.

L'amorce de l'urbanisation linéaire sur la RN10 a été entamée avec la réalisation de la ZHUN IV et le centre universitaire de Tébessa. A cette période, la ville a connu également une forte croissance démographique (de 66500 habitants en 1977, elle est passée à 111000 habitants en 1987 et à 161440 en 1998).⁴⁰

[40] Idem pp57, 58

3. Cas d'étude: quartier 120 logements sociaux- ville de Tébessa-

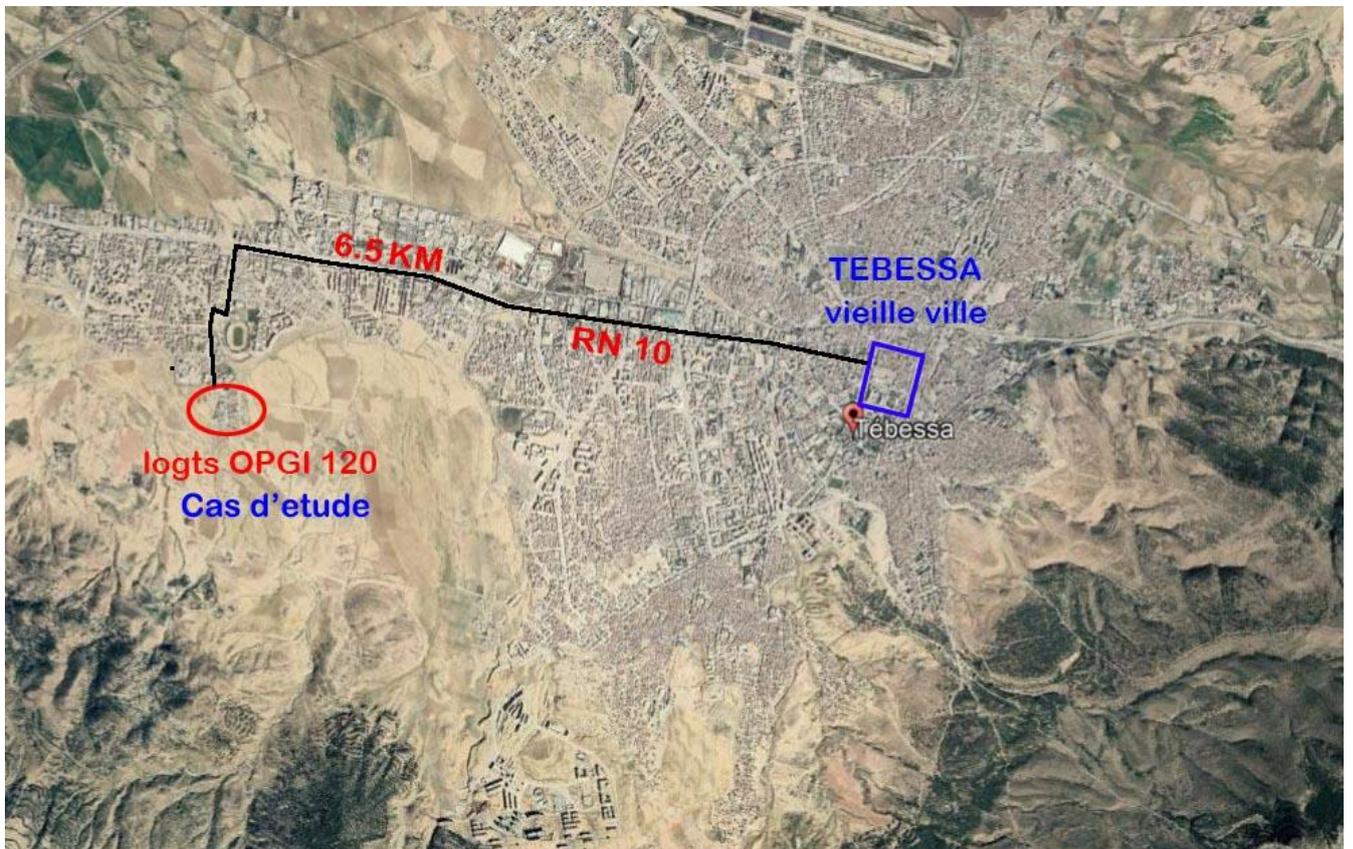
3.1 Situation et limites du quartier:

Le quartier de 120 logement sociaux OPIGI fait partie du POS n°21 qui est situé à l'OUEST de la ville de Tébessa (à environ 1,4 km de la RN10 menant à Constantine), Le quartier occupe une superficie de 6,5 Ha, il constitue par sa situation la limite du secteur urbanisé de la ville du côté Ouest.

Le quartier objet de la présente étude est limité par :

- Nord : par le Centre de Rééducation des Filles,
- OUEST : piste reliant agglomération LADJAILIA, a la RN10.
- EST : terrain vague (extension du PDAU).
- SUD : terrain vague (extension du PDAU).

Figure 3 : Situation géographique du quartier 120 logts Sociaux



Source : Google Earth « traité par l'auteur »

Notre cas d'étude il existe un seul type d'habitat qui est l'habitat dense, et comme la majorité des quartiers sociaux en Algérie il est composé d'un seul type de logement ; dans ce cas c'est le logement individuel, il été réalisé par le maitre d'ouvrage OPGI avec le ETEB comme un maitre d'œuvre.

Equipements : dans ce quartier, il existe une école primaire.

Population : Le nombre d'habitants est 748 (source : APC Tébessa).

Le TOL (taux d'occupation par logement) est 6,24 hab/l.

Chapitre V

Evaluation du cas d'étude :

Analyse et discussion

Introduction

Dans ce chapitre, nous avons pour l'objet d'analyser et d'évaluer notre cas d'étude dans un contexte multidimensionnel afin d'identifier les problèmes sur le terrain en utilisons la nôtre méthodologie désigné « étude du cas » , Nous utiliserons également les approches et expériences acquises dans la partie théorique de l'étude afin de motionné les avantages et identifier les carences dans les différentes dimensions liées au concept de l'habitat, ce qui nous permettra de soumettre des propositions et des solutions à différents niveaux (politique, économique, sociale...etc.)

1. Sur le plan politique

1.1 L'habitat social et la politique sociale

Vu la crise sécuritaire et sociale qu'a connue le pays durant la décennie noire, la crise sécuritaire et les répercussions associées de l'exode rural vers les villes, ce quartier est le résultat d'une situation bien déterminé qui a obligé le pouvoir public d'érigé des programmes d'urgence afin de remédier à ces fléaux.

Malgré que cette politique de l'habitat d'urgence RHP 1995 qui on peut dire « Fordiste » se présente comme une vision politique acceptable à l'époque mais les outils et les moyens de la mise en œuvre de cette vision demeure insuffisants et incomplets, car la production massive et la concentration des logements a été faite sans tenir compte :

- L'approche socioculturelle de l'habitat
- La situation du marché de logement
- L'importance du cadre de vie
- Les normes de construction
- La sociologie des habitants
- L'aide à la pierre qui n'a jamais réalisé une équité sociale.

2. L'habitat social et la politique de la ville

2.1 Elargissement de la ville et la production urbaine à travers l'habitat social

Comme d'autres quartiers sociaux le quartier de 120 logements est l'incarnation d'une politique d'élargissement des villes à travers l'habitat social.

L'opération de création des zones urbaines sous la forme des ponctualités urbaines sans pris en considération la relation de la ville avec ses territoires, la cohésion du tissu urbain de la ville et les principes de la construction dans la mixité sociale, cette politique provoque automatiquement le phénomène de l'étalement urbain, un processus qui résulte de l'aspiration à de faibles densités bâties, le résultat final c'est la ville dispersée qui est un état de fait, elle pose toujours la question de sa pérennité.

Figure 4: vue aérienne de la ville montrant l'implantation des quartiers sociaux .



Source : Google Earth « traité par l'auteur »

Photo 1 : une image montrant des signes de ruralisations de ville.



Ces agglomérations isolées qui peuvent affecter péniblement la relation de la ville avec ses territoires et créent d'énormes problèmes comme la ruralisation des villes, qui est très notable dans le quartier de 120 logts.

Photo 2: «protection de l'intimité» des pratiques sociales courantes au sein des sociétés conservatrices



- La politique de la ville qui cible, principalement des quartiers dits « prioritaires », sélectionnés pour leur concentration de populations pauvres.
- Les quartiers dit sociaux en Algérie, comme notre cas d'étude qui généralement habitable par la classe pauvre de la société, considéré par le pouvoir public comme des quartiers intégrés c'est-à-dire des quartiers où la maîtrise du cadre de vie est suffisante alors que cette considération est très contestable vu à la situation chaotique des quartiers sociaux à travers le pays.
- Le modèle politique algérien qui prend en charge la question de la ville et à travers le texte de lois « 02/2006 » ne prend pas en considération des engagements lourds dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers sociaux qui sont devenus presque similaires aux quartiers anarchiques ou informels.

3. Sur le plan Economique et environnemental :

Pour des considérations économiques et sécuritaires traversées le pays (l'effondrement du prix de baril de pétrole et les décennies noires), le quartier de 120 logements a été conçu pour accueillir le plus grand nombre possible de familles, en construisant le plus grand nombre de logements possible au coût le plus bas possible, indépendamment de la qualité et style de logement, structure, conception architecturale, technologie et matériaux de construction, ainsi que le développement social.

Tous ces facteurs ont produit des logements qui ne respectent pas les règles d'habitabilité, qui n'économisent pas d'énergie, et sont considérés comme une source principale de pollution et d'émissions de gaz à effet de serre, ce qui affecte négativement l'environnement et la qualité de vie.

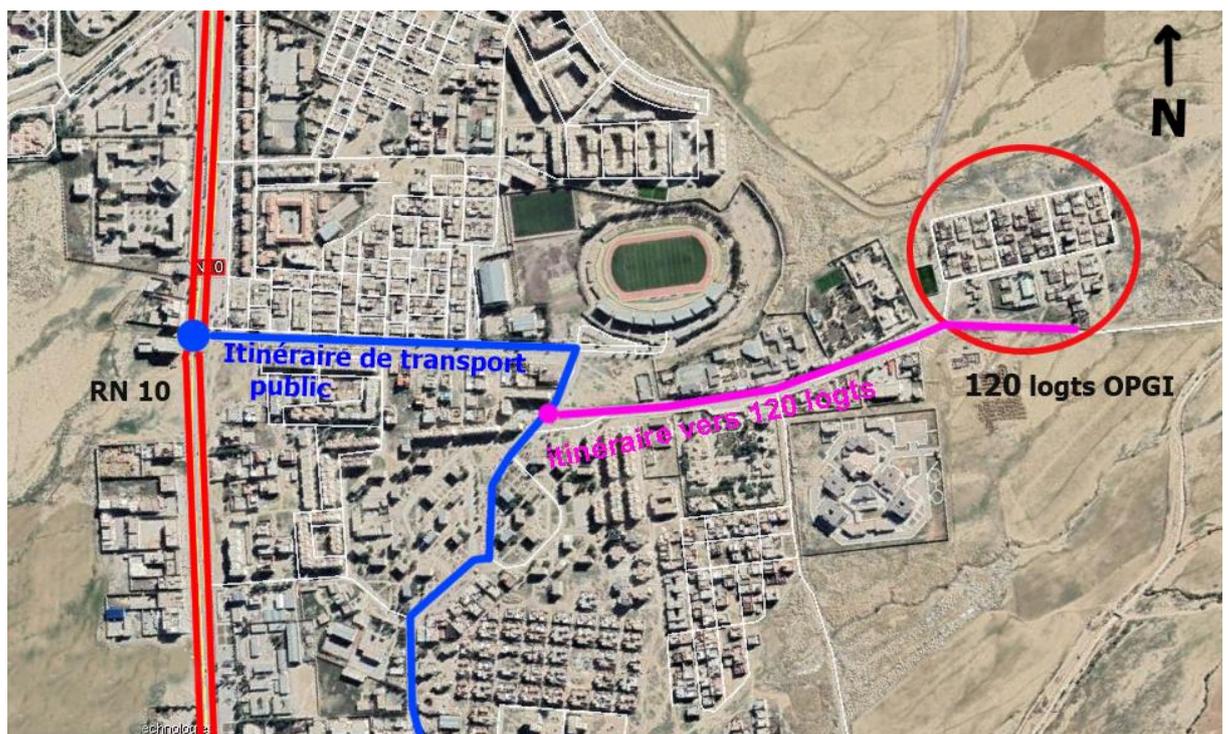
4. Sur le plan urbain

4.1 Situation et accessibilité :

Le quartier 120 Logts est situé au Banlieue de la ville, il constitue par sa situation la limite du secteur urbanisé de la ville du côté ouest), il est accessible par une piste, malgré qu'il est proche d'un axe principal de la ville de Tébessa (1.4 km de RN 10), cette situation ne permet pas de bénéficier du service de transport en commun, ce problème est très connu au sein des villes dispersées.

A l'intérieur du quartier les logements sont caractérisés par des accès faciles et ce à travers des voies tertiaires goudronnées (Surface Voiries = 7104 m²)

Figure 5: vue aérienne montrant l'accessibilité du quartier par apport de RN10



Source : Google Earth (traité par l'auteur)

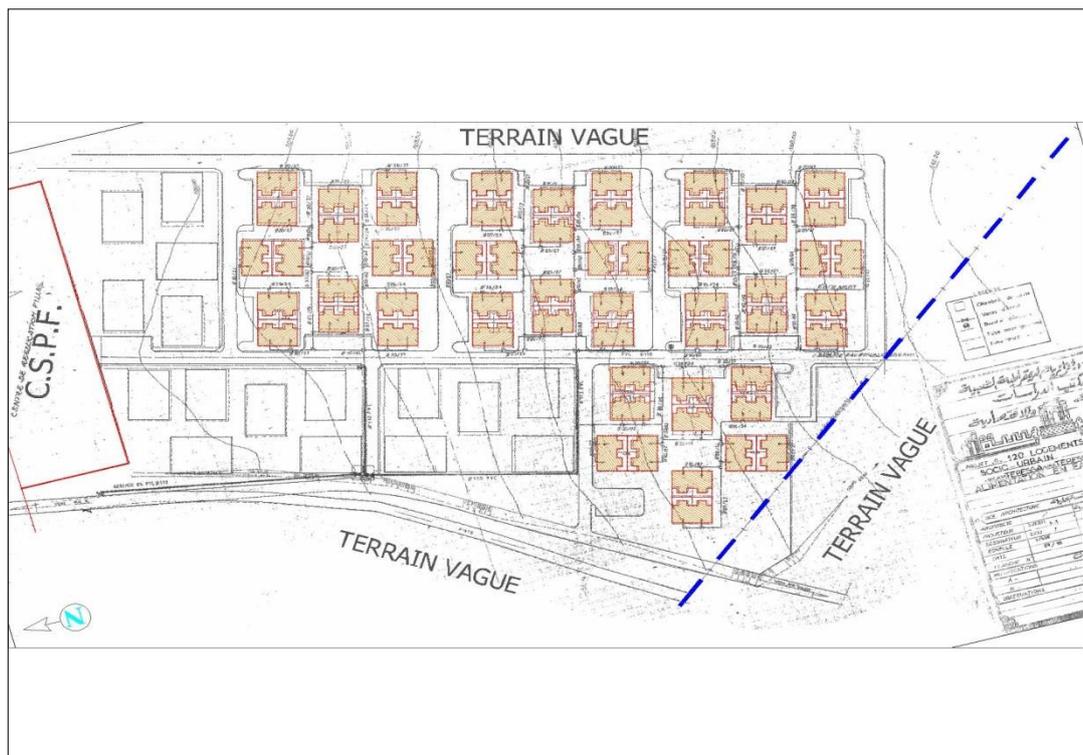
4.2 Composition urbaine :

La composition des cellules implantées sous une forme de damier, est une composition urbaine qui offre une bonne fonctionnalité, notamment pour la mixité fonctionnelle.

Pour les citées eux-mêmes, on observe un fonctionnement social et urbain plus favorable, plus harmonieux par rapport à celui des citées sociaux collectives, L'individualisation de l'habitat permet d'échapper aux maux attribués à la dimension trop collective de l'habitat collectif (dégradation, problèmes sociaux, trop grande prégnance du collectif, etc.).

L'habitat individuel dense permet de résoudre des problèmes de composition urbaine, une optimisation de l'utilisation du foncier disponible, mais aussi un développement de l'offre locative sociale et de la mixité.

Figure 6 : plan de masse du quartier 120 logts « etat projeté »



Source : OPGI TEBESSA (traité par l'auteur)

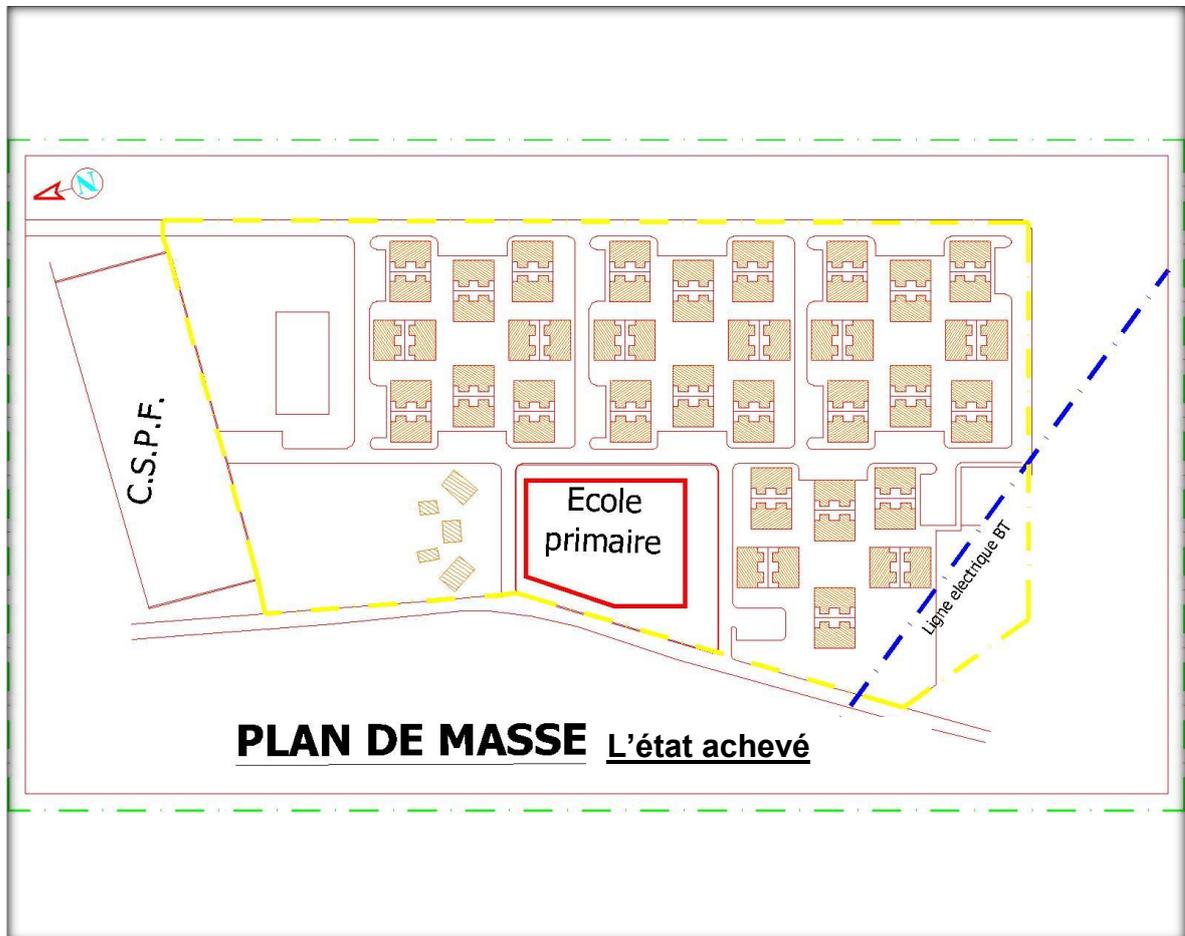
Afin de rependre aux problèmes des années 90s en d'hors des dimensions socio-culturelle de l'habitat, règles 'habitabilité, et les lois de construction, et dans l'objectif de faire logé les gens, la masse du quartier qui contient uniquement des logements, (aucun équipement nécessaire, ni espace de loisir, ni espace verts étaient projettent), a était planifier dans le but d'être une masse urbaine complètement homogène (cité dortoirs).

Dans ce modèle de l'habitat ou le COS = CES de 0.22 pour une population d'un TOL de 6.

Selon les pratiques nationales la densité en matière de logement individuel est de : 20-30 (habitat/hectare) et 80-120 (habitant/hectare), dans notre cas et d'après l'enquête effectuée on obtient :

COS = CES de 0.22, un TOL 6, 18.5 habitat/hectar, 111 habitant/hectar.

Figure 7 : plan de masse du quartier 120 logts « état achevé)



Source :OPGI TEBESSA (traité par l'auteur)

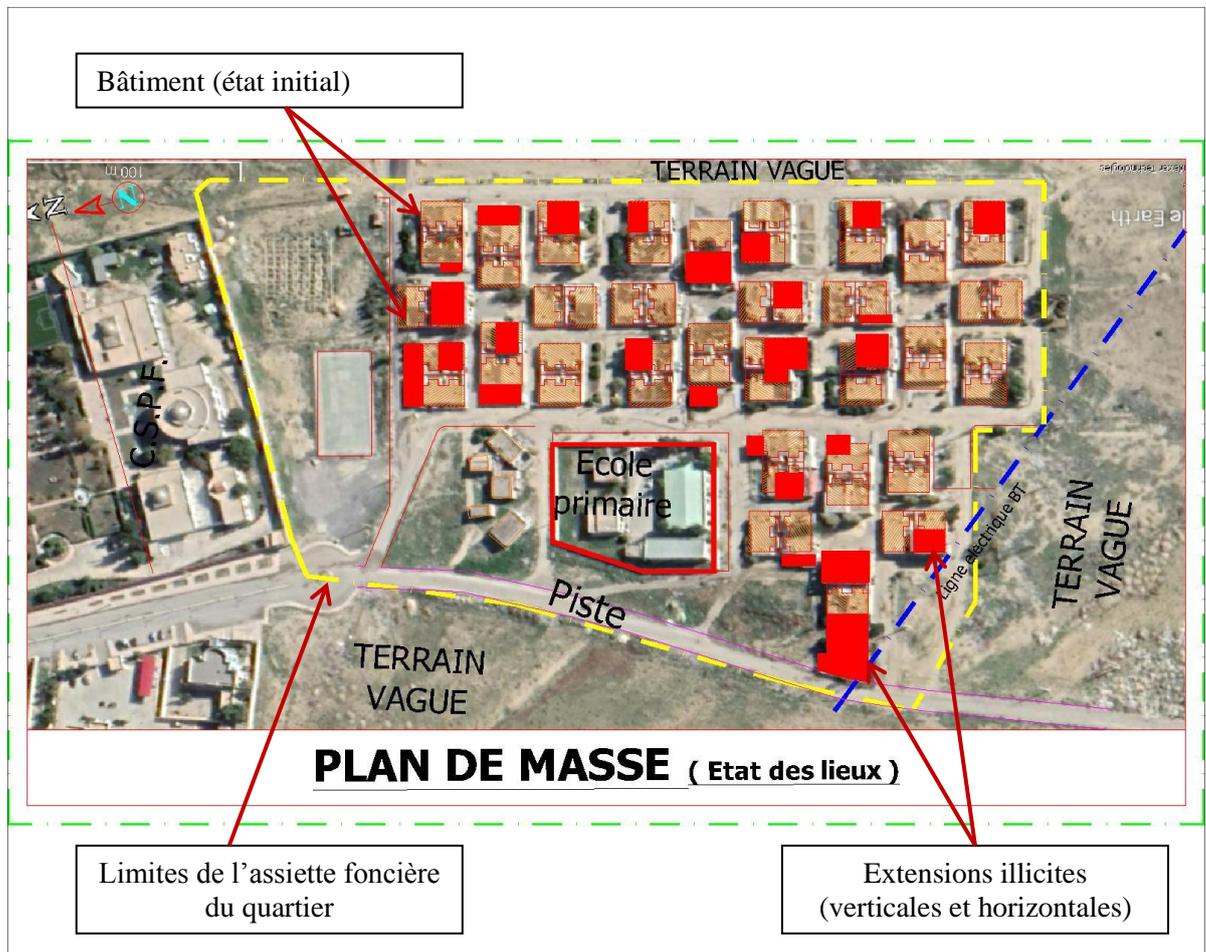
- **L'état achevé :**

Pour diverses considérations, que ce soit l'emplacement, le nombre d'habitants, des raisons financières ... etc.)

Seul 4 ILOTS (soit 120 logts) sont uniquement réalisés, les autres îlots ont été affectés pour les équipements qui paraissent indispensables à la vie des habitants.

Il faut tenir compte au préalable, ces équipements n'étaient pas planifier ou prés étudier et généralement, ils ont inséré d'une façon aléatoire.

Figure 8 : vue aérienne du quartier 120 logts « état de fait »



Source : Google Earth (traité par l'auteur)

Par apport de l'état actuel du quartier, les utilisateurs en raison de leur besoin, ont fait des extensions illicites dans les deux sens, ce qui a provoqué un impact négatif sur la composition urbaine du quartier, car il est dominé par le caractère des quartiers informels, ce qui confirme que la stratégie urbaine de développement des villes n'a pas été à la hauteur d'aspirations des citoyens.

4.3 L'habitat

4.3.1 Le type d'habitat :

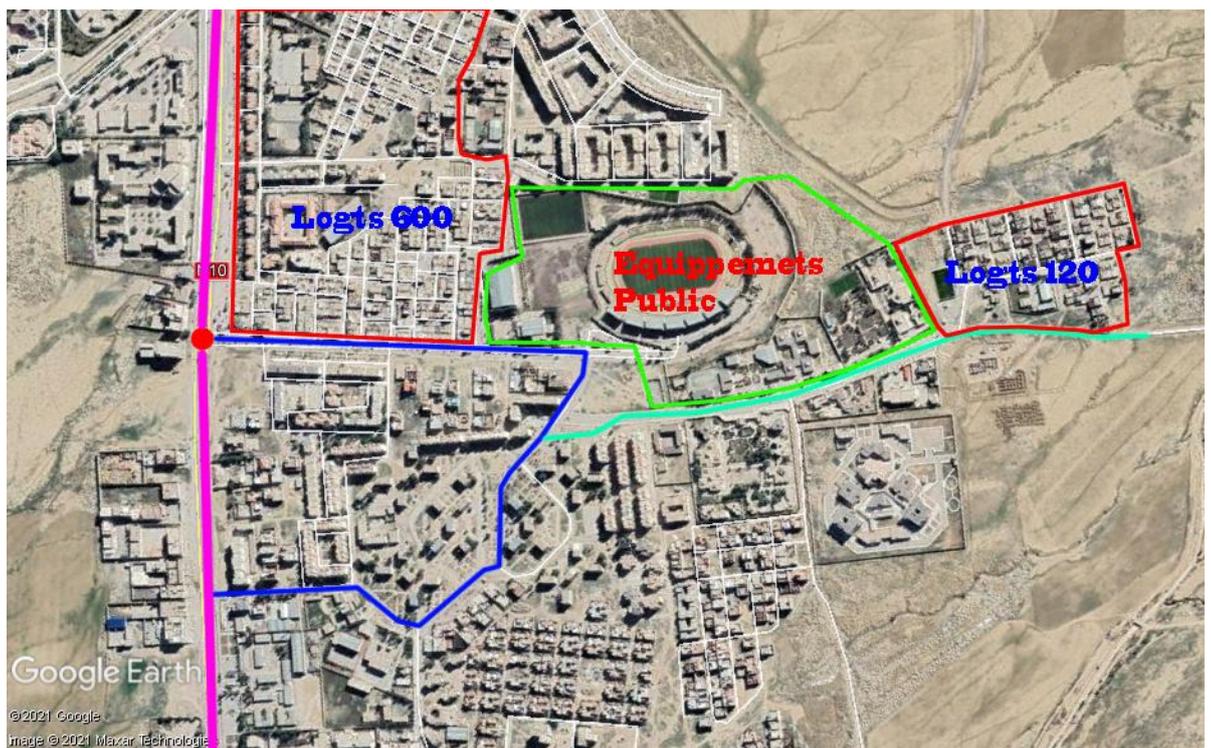
Le type d'habitat existant dans le quartier (120 logts OPGI) est exclusivement l'habitat dense, par sa définition il permet d'avoir un bon commerce de proximité et également un bon service de transport en commun.

Malheureusement, le quartier ne répond à aucuns critères ci-dessus, en raison d'une rupture dans composition urbaine du site.

- Pour le transport :

Le complexe sportif de 4 mars fait une ségrégation énorme au niveau du site dans sa globalité il sépare l'habitat dense en deux partie (cité de 600 logts) et le quartier objet de la présente étude (120 logts).

Figure 9 : vue aérienne montrant l'affectation des zones sur l'ensemble du site.



Source : Google Earth (traité par l'auteur)

- Pour le commerce :

Malgré l'exploitation d'une assiette foncière aussi importante pour la réalisation d'habitat dense sous la forme des logements individuels sociaux, (600 logts et 120logts), La procédure ZHUN, créée par la circulaire ministérielle du 19 février 1975, constitue une réponse à une forte demande de logements. (Héritière des zones d'urbanisation prioritaires ZUP) françaises, apparaît favorable aux responsables du secteur de l'habitat.

Cette procédure ou la standardisation est assumée, les orientations du PDAU désigne les ZHUN comme des espaces réservés pour une multitude des POS mais ne conserve pas les programmes met en place à l'époque par les PUD.

Le non-respect des instruments, L'absence d'une vision future et réaliste posent la question de faisabilité des instruments d'urbanisme.

Figure 10 : vue aérienne montrant la répartition lineaire des zones sur l'ensemble du site.



Source : Google Earth (traité par l'auteur)

- Les équipements :

En matière d'équipements et d'infrastructures de base, il existe uniquement une école primaire et ses annexes, qui occupent une superficie 10301 m², d'un TOC de 33 élèves par classe, qui semble agréable pour un quartier de nombre d'habitants moyen cette école est accessible par la piste principale menant au quartier.

Vu la composition sociale, ou la population jeune est majoritaire le manque des équipements socio culturelle, de loisir, posent toujours le problème de mixité fonctionnelle du quartier

Photos 3-4 : Ecole primaire existante



4.4 Contexte urbain et paysage :

Le contexte urbain de quartier 120 logts est un contexte chaotique, lourdement marqué par les extensions anarchiques, des hauteurs illégales et complètement disproportionnelles, le sens d'intimité de la société algérienne pousse les utilisateurs à faire des barrières pour protégé cette intimité.

Photo 05 : les aspets du chaos verticale



Le paysage chaotique du quartier avec une marginalisation total d'espaces extérieure qui semble n'appartient à personne, les espaces extérieurs communs dans le quartier sont délaissé par OPGI et par L'APC ni par les utilisateurs, ce conflit de gestion rend ces espaces inutiles et ouvre la porte à tout le monde pour l'exploitation anarchique et illégale.

Photos 06-07 : les aspects du chaos horizontal



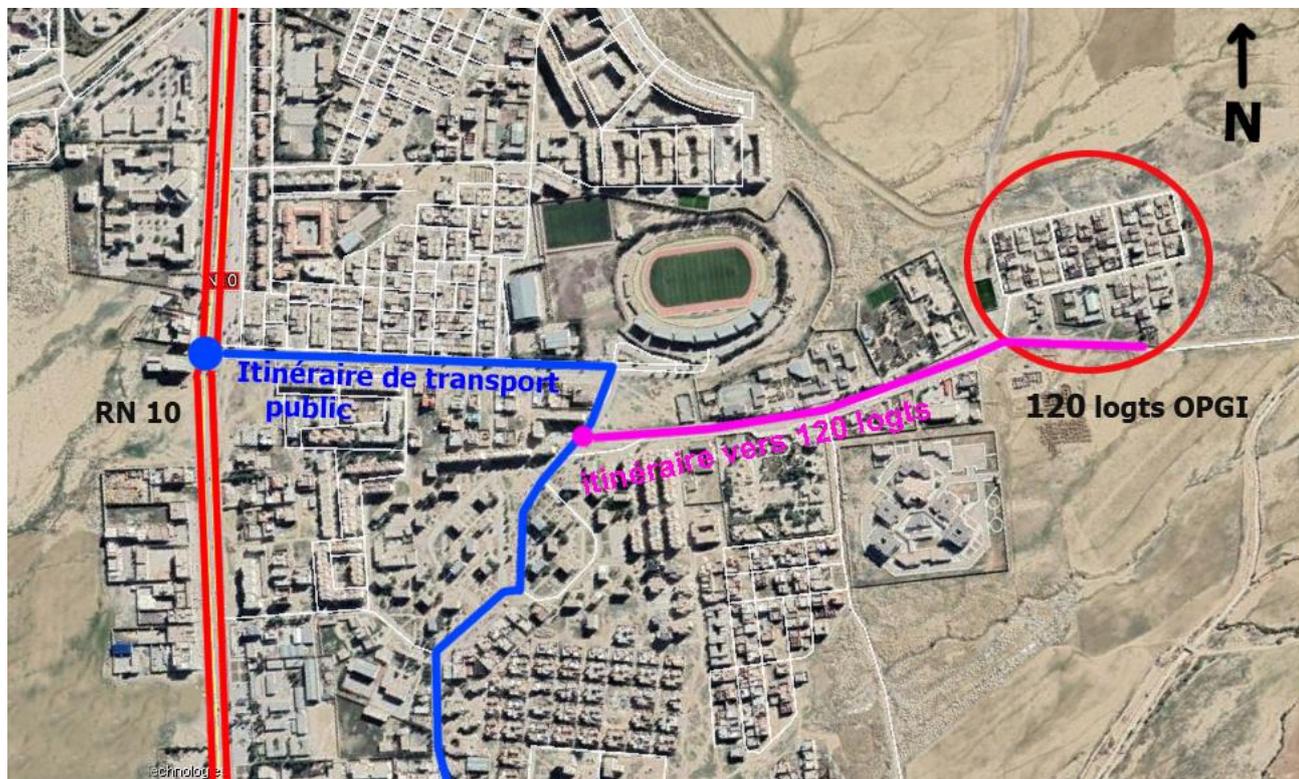
4.5 Mobilité et transport

Le type d'habitat individuel dense est un facteur d'économie de carburant contrairement à l'habitat pavillonnaire qui est très consommateur d'énergie.

Les moyens de transport collectifs sont performants là où il y a l'habitat dense, malheureusement le quartier de 120 logts ne bénéficie pas de ce service public très important, qui reste jusqu'à présent complètement isolé,

Les habitants doivent marcher au moins 1 km à pied pour rejoindre le point de transport urbain le plus proche pour se rendre au travail ou d'étude.

Figure 11: Itinéraire de transport public.

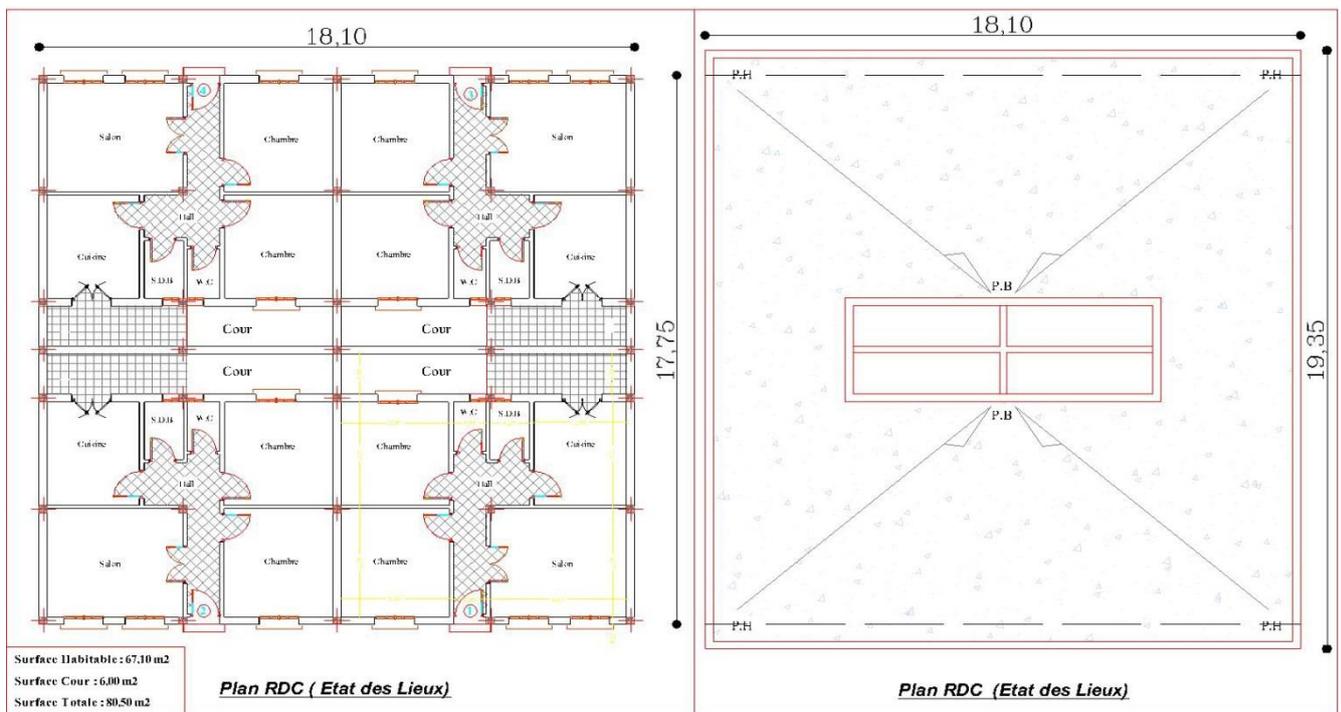


Source : Google Earth (traité par l'auteur)

5. Dimension Socio-Architecturale

La masse initiale de nôtre habitation est considéré comme un bloc homogène, d'une forme rectangulaire (18.10 m x17.75 m), composé de groupe de 4 logements, d'une hauteur de 3 ,4 m (RDC) soit une hauteur sous plafond 3.20, généralement orienté en direction axiale EST- OUEST, c'est une Boone orientation qui permet d'éviter la surchauffe de l'orientations SUD , ce type de logement individuel avec une surface totale de 67.60 m², dans 56.10m² habitable , composé de : (salon, deux chambres à coucher, WC, sdb, et une cour de 11.50 m2).

Figure 12 : Plan d'ensemble



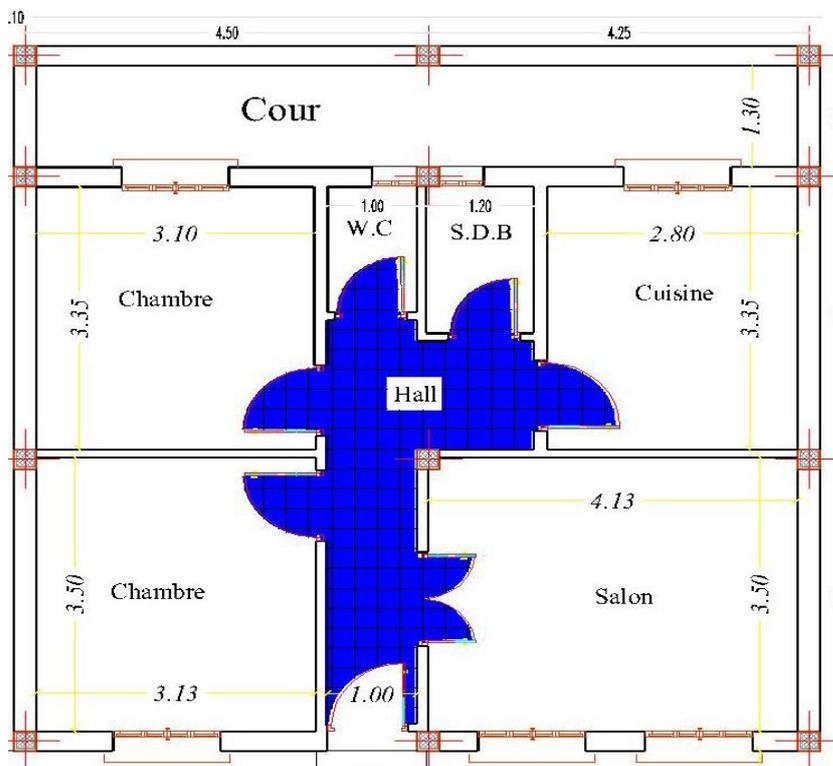
source :OPGI (traité par l'auteur)

5.1 La conception architecturale

Avant tout il est impératif qu'une « redéfinition » du concept du logement soit mise en évidence, au niveau de la conception et au niveau de la réalisation, en s'appuyant sur deux aspects fondamentaux, à savoir l'aspect socioculturel et l'aspect technique. C'est à partir de là seulement, que le logement remplira pleinement ses fonctions, en partant du besoin le plus simple au plus complexe.

Par conséquent, nous disons que le logement est techniquement et socialement habitable doit obligatoirement répondre aux règles d'habitabilité et à l'aménagement intérieur approprié.

Figure 17 : Plan de cellule



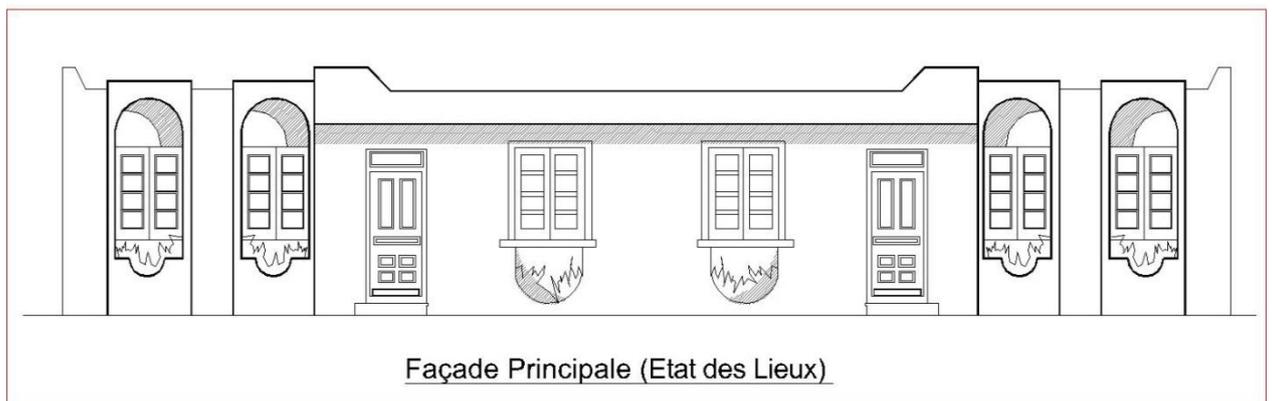
Source : OPGI (traité par l'auteur)

Pour un TOL de 6 qui est très élevé En comparaison avec le TOL national qui est 4 :

- La conception ne répond pas aux règles d'habitabilité notamment tout ce qui concerne la séparation des enfants par sexe, l'emplacement la cuisine et le WC.
- La superficie des pièces (chambre de façade et le salon) est acceptable, avec une Hauteur sous plafond proportionnelle.

- Le salon possède un accès facile à tous les occupants. La cuisine s'avère d'une superficie insuffisante pour l'usage d'une famille algérienne.
- Les conditions d'aération et d'éclairage au niveau de la chambre 2 et la cuisine sont insuffisants, à cause des extensions verticales illégales qui sont faites dans plusieurs blocs d'habitation, cette nouvelle situation qualifie ces logements d'être mal éclairé, mal aéré et parfois insalubre.
- Un problème de mitoyenneté ou le droit de regard de 4m n'est pas respecté.
- Les façades sont en état d'usure, la plupart d'entre elles ayant subi plusieurs modifications et restaurations chaotiques.

Figure 18 : Facade principale « batimant »



Source : OPGI (traité par l'auteur)

Photo 08 : Facade principale « batimant »



L'auteur Le 10-04-2021

5.2 La composition technique

- L'alimentation intérieure en Gaz de ville, en électricité, et en eau potable, sont existants ce qui rend les logements satisfaisants.
- L'absence de mise à la terre (risque de provoquer des dommages des équipements électroménagers)
- Une mauvaise isolation acoustique et thermique : (les murs sont des parois simples en brique, sans aucun traitement d'isolation rendre les logements des véritable passoires sur le plan thermique).

Photo 09 : Aspet physique et traitement extérieur du batimant



Conclusion :

Le quartier de 120 logements représente un pur produit du logement social individuel en Algérie, incarnant dans le détail la vision de l'État des politiques et programmes de logement social d'urgence.

La solution politique à l'époque dépendait principalement de l'octroi de la plus haute priorité à la fourniture des fonciers et à la construction de logements.

La négligence de l'habitat en tant que projet de sociétés intégré a entraîné la détérioration de la qualité de vie, notamment dans son contexte urbain et architectural, ainsi que l'émergence de nombreux problèmes sociaux, sanitaires et environnementaux qui s'aggravent encore au fil des ans. Sans aucune réaction de la part du pouvoir public pour trouver des solutions à ces situations dangereuses.

Chapitre VI

Approche Synthétique

1. Synthèse diagonale

Le logement dit social, « outil puissant de la politique de l'habitat en Algérie », financé entièrement ou partiellement par le Trésor au même titre que les équipements scolaires et socioculturels, est devenu la seule solution à la crise du logement ; il est devenu la préoccupation principale des politiques urbaines ; d'importants programmes de logement social ont ainsi été mis en œuvre dans des villes destinées à abriter les futurs centres industriels; d'autres programmes de logement social, situés dans des centres ruraux, devraient permettre de fixer sur place une partie de la population, dans les zones rurales, et pour éviter l'exode vers les villes; Plusieurs formes d'aides directes et indirectes à la construction ont également été accordées aux populations rurales et visent les mêmes objectifs.

Mais cette politique, qui continue de multiplier les subventions sociales, a été critiquée par les experts pour avoir empêché les conséquences désastreuses qui pourraient avoir sur le l'habitat, l'urbanisme, la stabilité sociale et économique du pays. La contribution de l'État à la production de logements et à l'amélioration des conditions de la vie de citoyen est tangible et malgré les résultats relativement positifs, la résolution de la crise de l'habitat reste loin d'être dépassée.

Il est considéré que la crise actuelle ne se limite pas à la question d'un nombre insuffisant d'unités disponibles, mais elle est liée à un ensemble de problèmes de nature différente qui ont contribué à l'émergence d'une question multidimensionnelle et complexe et enfin les résultats des efforts déployés par les pouvoirs publics sont considérables, mais la situation reste toujours en crise.

La politique publique de L'habitat et les programmes adopté présentent des limites, en particulier :

- La faible prise en charge de la question de l'habitat en tant que cadre de vie.
- L'inadéquation des résultats par rapport aux efforts consentis.
- Concentration de l'essentiel des efforts financiers et techniques publics sur un seul segment, celui du logement social « aide à la pierre ». Traiter le vivre ensemble comme un élément secondaire et parfois inutile.
- Des engagements financiers de l'état de plus en plus lourds, ce qui peut poser la question de leur pérennité.
- L'inefficacité du ciblage dans les catégories sociales éligibles au logement social « Blocage et favoritisme ».

- La difficulté d'accès au logement et la cherté du logement ont amené une partie de la population algérienne à vivre dans des situations très précaires ou informelles
- Retour de l'Etat dans le rôle de producteur de logements et de bailleur de fonds principal qui semble le facteur aggravant.
- Un marché de logement lourdement marqué par l'informalité, y a pas ni fichier national officiel ni chiffres, ni rapports officiels précis expliquent l'occupation des logements sociaux, les conditions de vie..., et la même chose pour le system de location. « Par exemple: La Cour des comptes française fournit des rapports et des notes spécialisés pour tout ce qui concerne le logement, contrairement aux institutions algériennes concernées par les évaluations, qui fournissent généralement des rapports insuffisants, inexacts et souvent vagues.»
- L'offre de logements est contrainte par la disponibilité limitée du foncier urbanisable, par l'implication très timide du système bancaire dans le financement. Une situation aggravée par la croissance vive de la population.
- Du côté de la demande de logements, la capacité financière des ménages reste insuffisante devant le niveau du prix du logement qui reste en augmentation. Les ménages sont insolvables.
- La destruction du patrimoine culturel et historique par le programme de réhabilitation des vieilles maisons.
- Destruction du patrimoine naturel à travers des pratiques sociales ; (Ex : la subvention des carburants dans les villes des frontières et ces effets), par l'urbanisation anarchique et la construction des sur les terres agricoles.

Aujourd'hui, à cet égard, une lecture rapide des chiffres officiels du ministère du Logement concernant les réalisations des programmes quinquennaux (2010-2014 et 2015-2019) dans le domaine du logement social montre que les politiques sociales à travers leurs programmes produisent un habitat qui ne suit pas le rythme des changements sociaux, économiques, intellectuels et technologiques, tel-que « l'évolution des besoins sociaux de la population s'est accentué par rapport au décennie 2000, la politique de distribution de la rente, et la dégringolade du cour de pétrole depuis 2013...etc. », avec un parc immobilier très important, soit 10,9 millions

de logements⁴¹, et une population de « 44,7 Millions d'habitants au 1er Janvier 2021 « statistiques (ONS)» , ce qui donne un TOL de 4,10 par logement d'autre part le dernier rapport de LONU « A/HRC/19/53/Add » fait référence à une réalité totalement contradictoire et parfois paradoxale avec ce qu'indiquent les chiffres et les déclarations officiels annoncés par les autorités algériennes « Au cours de sa visite, la Rapporteuse spéciale a constaté un surpeuplement important : beaucoup de familles ombreuses (jusqu'à 11 personnes) vivent dans une seule chambre, mais aussi plusieurs familles se partagent des maisons ou des hôtel, chaque famille louant une seule pièce. Elle a aussi constaté la pratique courante de louer des chambres et des garages à des familles obligées ainsi de vivre dans des situations particulièrement difficiles et insalubres...», Cela indique que le pays traverse une crise profond de l'habitat, il est donc clair que cette problématique ne peut être résolu sans une vision nouvelle et globale qui prend en compte toutes les variables dans le contexte multidimensionnel de l'habitat et une perspective de travail basée sur la pluridisciplinarité.

[41] https://dzayerinfo.com/declaration_Kamel_Beldjoud_ministre_de_l'intérieur_algérien

2. Recommandations

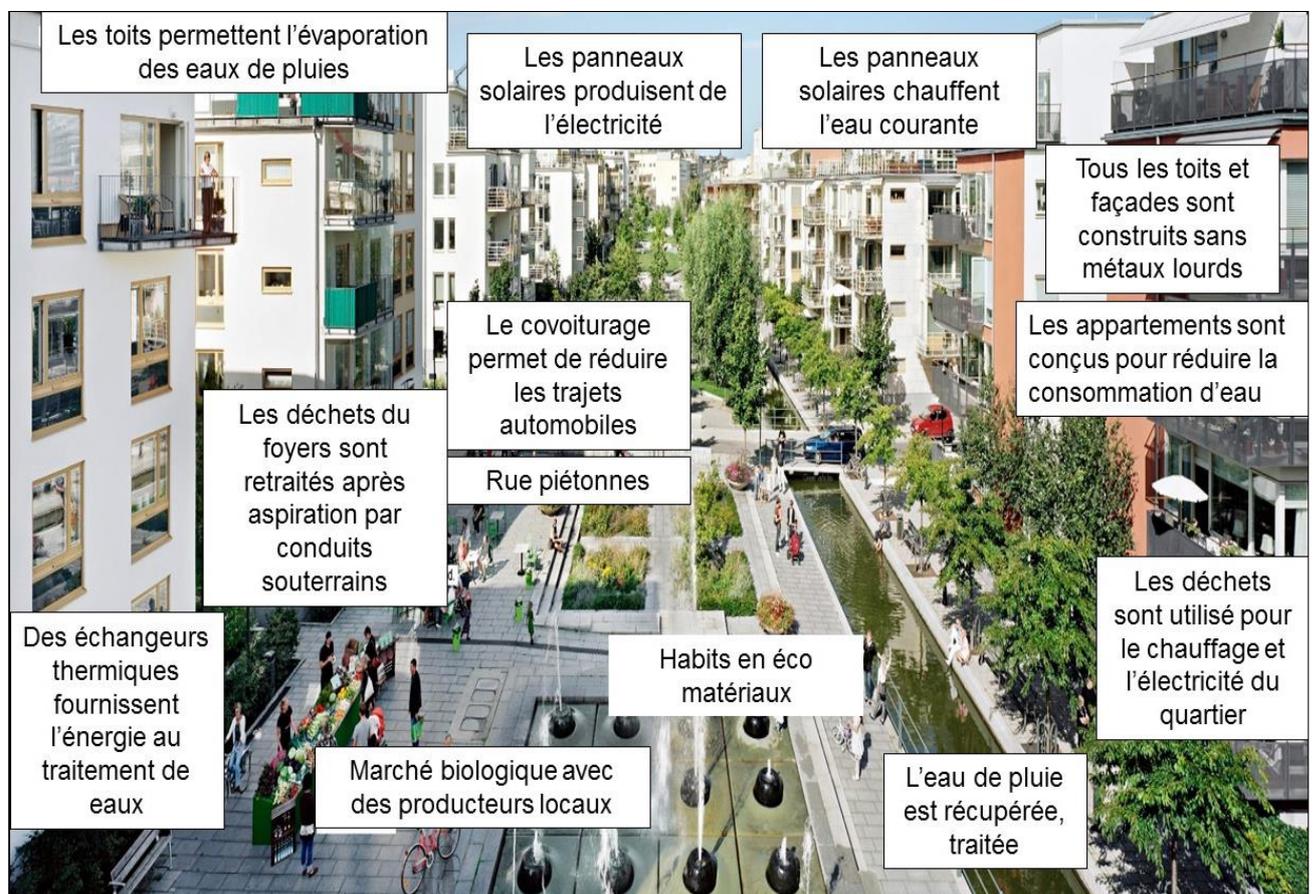
2.1 La dimension Politique

- Avoir une politique d'habitat adéquate dans le cadre de respect de la nature, l'intimité et la spécification socio-économique, et L'appel à la pluridisciplinaires.
- Limiter l'interventionnisme étatique dans le domaine de l'habitat (L'état a uniquement un rôle régulateur et normalisateur) et pas un acteur.
- Libérer les opérateurs privés et publics.
- Instaurer une fluidité réglementaire et financière.
- La normalisation adéquate de la relation entre les multiples intervenants (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, utilisateurs).
- La mise à niveau de l'habitat social existant régie par un texte de lois est une nécessité aujourd'hui vis-à-vis des espérances de la vie moderne.
- La création, d'un organisme Nationale de Rénovation Urbaine pour la restructuration des quartiers : la politique de la ville s'est engagée dans une voie de restructuration lourde avec des démolitions, des aménagements d'espaces publics de qualité, une incitation à construire pour les opérateurs privés.

2.2 La dimension Urbaine

- La création d'un organisme Nationale de production Urbaine (fondé sur la pluridisciplinarité) afin de sortir de l'urbanisme administrative et aller vers un urbanisme de stratégie et d'intelligence, un urbanisme à la hauteur d'espérances des villes de demain.
- La nécessité d'aller vers l'urbanisme durable sur la base des quartiers intégrés et les différentes dimensions d'éco-cartiers.

Figure 15 : les préoccupations de base d'un eco quartiers



Source : Internet « traité par l'auteur »

2.3 La dimension Socio-Architecturale

- Nous recommandons une approche systématique entre la taille de la famille et la taille du logement :

Taille du ménage	Taille du logement souhaité	Superficie recommandée
2 à 4 pers/ménage	F3	70 m ²
5 à 7pers/ménage	F4	80 m ²
+7pers/ménage	F5	+90 m ²

NB : pour les ménages +7 nous préconisons l'orientation vers le Logement individuel (lot à bâtir) avec possibilité d'aide sociale.

- Réglementer les relations de voisinages : dans le but de rétablir la notion de convivialité et de bon voisinage, il est souhaitable de redéfinir les règles applicables à cette notion de sociabilité.
- Revoir la disposition des pièces dans le logement ; Il faut impérativement concevoir
- Les pièces en rapport avec le mode de vie des ménages, leurs soucis et leurs préoccupations ; il est inconcevable à titre indicatif, de voir les toilettes à l'entrée du logement dans un milieu social oriental, ou un large couloir au dépend de l'étroitesse des pièces ou encore le manque d'intimité liée à l'aménagement intérieur...etc.
- Respecter les règles d'habitabilités : un logement doit être techniquement et socialement habitable ; la notion du chez-soi doit être matérialisée et bien définis.

Prendre en considération les facteurs généraux de salubrité ; comme l'humidité, la ventilation et l'aération, le chauffage, l'éclairage, la collecte des déchets domestiques et leurs classifications...etc.

- L'actualisation de la réglementation en matière d'isolation acoustique, (il est a noté que ce facteur est obligatoire en France depuis 1970).
- Instaurer et réglementer les espaces extérieurs (espaces verts, placettes, etc.) : c'est des espaces qui font encore défaut, mais qui sont largement recherché par les citoyens ; il inspire aux uns et aux autres, de l'intimité, du bien-être et du libre mouvement, chichement gardée dans l'inconscient collectif, qui garde des souvenirs lointains du logement traditionnel.

3. Notre travail pour le quartier de 120 logts Sociaux

Préambule :

À la lumière de l'analyse précédente et sur la base de ce qui précède, nous ne pensons qu'une intervention de restructuration et mise à niveau dans le cadre d'Eco-quartiers et des valeurs sociales sont fortement recommandées.

Les experts ont mené des interventions similaires dans les quartiers résidentiels et sociaux, et les résultats obtenus ont été qualifiés de réussis.

Exemple à Lille (France): aménagement du quartier des Rives de la Haute Deûle

Exemple à Poblou, Barcelone (23 000 logements).

Exemple à Mulhouse, Bourtzwiller – Alsace : Projet de renouvellement urbain en vue d'un quartier durable.

Les éco-quartiers tentent de répondre à toutes les problématiques apparues pendant la 2ème moitié du 20ème siècle notamment les défis environnementaux.

Les éco-quartiers doivent proposer une densité largement supérieure à celle de notre modèle à l'étude.

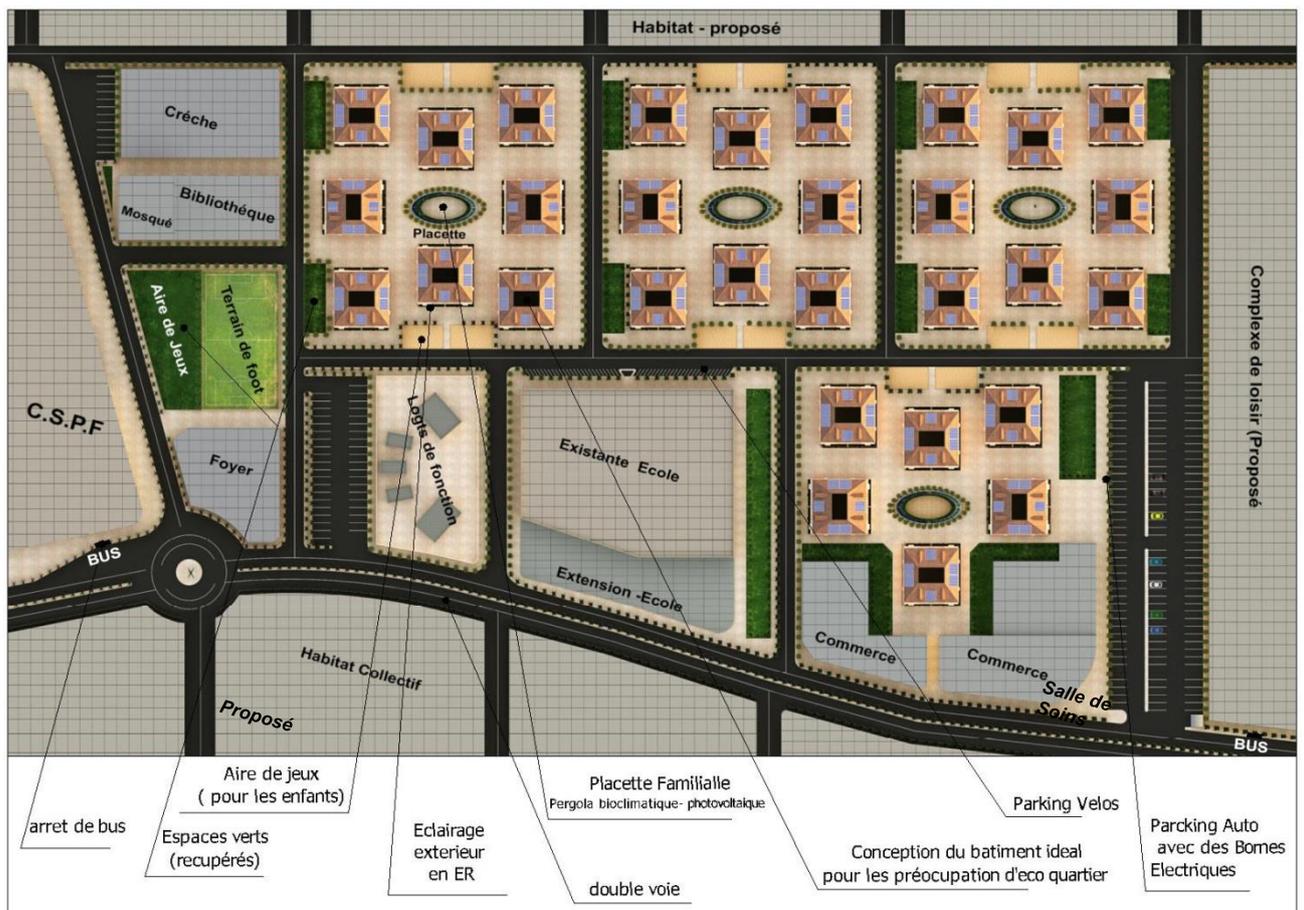
Pour notre cas d'étude cette approche contribuera à résoudre la plupart des problèmes que nous avons mis en évidence.

3.1 A l'échelle du quartier :

- la création d'une voie double avec des points de stationnement de transport en commun afin de Mettre fin au problème de L'isolement du quartier par apport à la ville.
- La restauration de l'état initial du quartier en démolissant et tous les bâtiments et les extensions illicites.
- La réhabilitation du quartier repose sur la piétonisation du quartier par la limitation de la circulation mécanique à l'extérieure du quartier, pour la circulation a l'intérieure du quartier sera en vélos, pour cela un parking est proposé, on peut circuler facilement avec des modes doux (à pied, en vélo, en TC...etc.), pour tous déplacements.
- Créer un dispositif de gestion de l'eau de pluie à travers un système de collecte.
- Renforcé les espaces verts et la mise en valeur des espaces partagé a travers des aménagements adéquate.
- Utilisé les ER dans l'éclairage extérieur, intérieur, le chauffage, eau sanitaire.

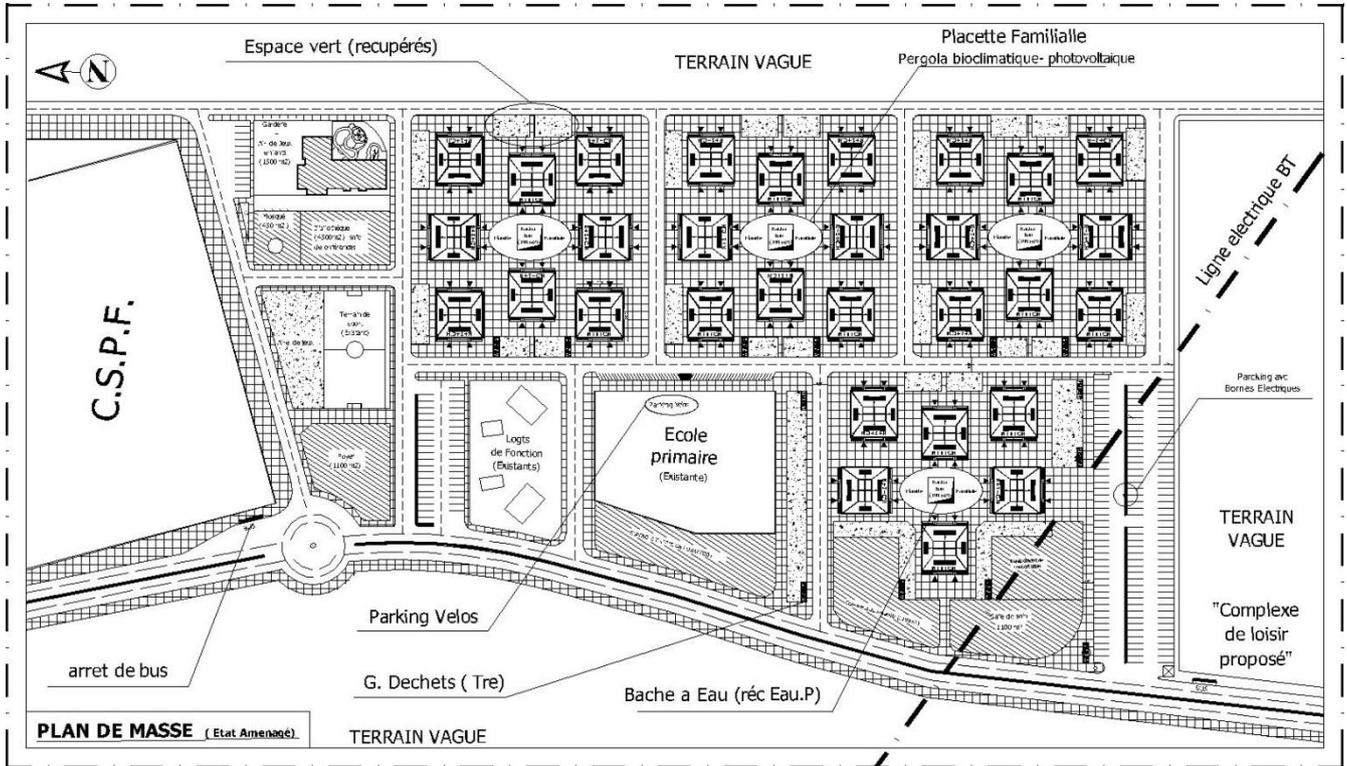
- Instauré un système de traitement des déchets extérieure et intérieure « les cuisines sont doté de tiroirs à poubelles comprenant 5 bacs différents (plastique épais, papier ou carton, verre, alimentaire, et autre) de manière à encourager les habitants à faire un tri à la source » ainsi Le compostage car les déchets verts, déchets de jardin, épluchures de légumes... peuvent facilement être transformés en compost, qui enrichira le sol des jardins individuels ou des espaces verts »
- Renforcer les espaces verts, les aire de jeux, terrains de sport et de loisir, foyers...etc.
- Création des équipements importants pour la vie des habitants tel que : (garderie, bibliothèque, locaux de commerce de proximité).

Figure 16 : plan de masse (etat amenagé)



L'auteur Par Autodesk 3ds Max 64X

Figure 18 : vue d'ensemble (etat aménagé)



L'auteur Par Autocad 64X

Figure 18 : vue d'ensemble (etat aménagé-maquette)



L'auteur Par Autodesk 3ds Max 64X

3.2 A l'échelle du bâtiment :

Sur la base de l'analyse précédente et après avoir consulté de nombreux exemples jugés réussis ; on Propose un réaménagement des cellules en prenant compte des considérations et des critères suivants :

- Renforcé le sens d'intimité par la création d'un petit jardin d'entrée.
- La nécessité d'aller vers la hauteur pour résoudre le défi de la surface, ainsi que l'exploitation des combles habitables comme des locaux techniques.
- Utilisé le plan libre afin d'économisé l'espace et renforcé le sens de liberté.
- Résoudre le problème de vis-à-vis en prenant compte des spécificités Socio-culturelles, sans pour autant omettre les normes des constructions.
- Donner l'importance nécessaire à la taille de la cuisine : la cuisine est une pièce maîtresse pour la femme algérienne ; elle y passe pratiquement les $\frac{3}{4}$ de sa journée ; une réflexion particulière à cet espace serait parfaitement recommandable.
- Donner l'importance nécessaire à la taille des autres pièces.
- Donner une autre dimension au salon (pièces des invités) : l'invité au sein de la société algérienne est une personne fortement privilégiée, il serait alors, souhaitable qu'un traitement particulier doit être mené dans cette pièce.
- Concevoir des bâtiments à faible consommation d'énergie par l'utiliser des énergies renouvelables pour subvenir aux besoins minimum en énergie « auto consommation ».
- Amélioration de l'isolation thermique et acoustique : nous proposons d'utilisé une isolation à base de plâtre (Knauf usine allemand à chéraga) qui fournit un produit compétitif de bonne qualité).
- Le recours à des matériaux naturels comme le bois, le liège, la tuile, la cellulose (papier recyclé)... etc.

Ceux-ci évitent une grande partie des problèmes économique liés à la fabrication des matériaux.

Figure 19: Plan d'ensemble RDC « etat amenagé »

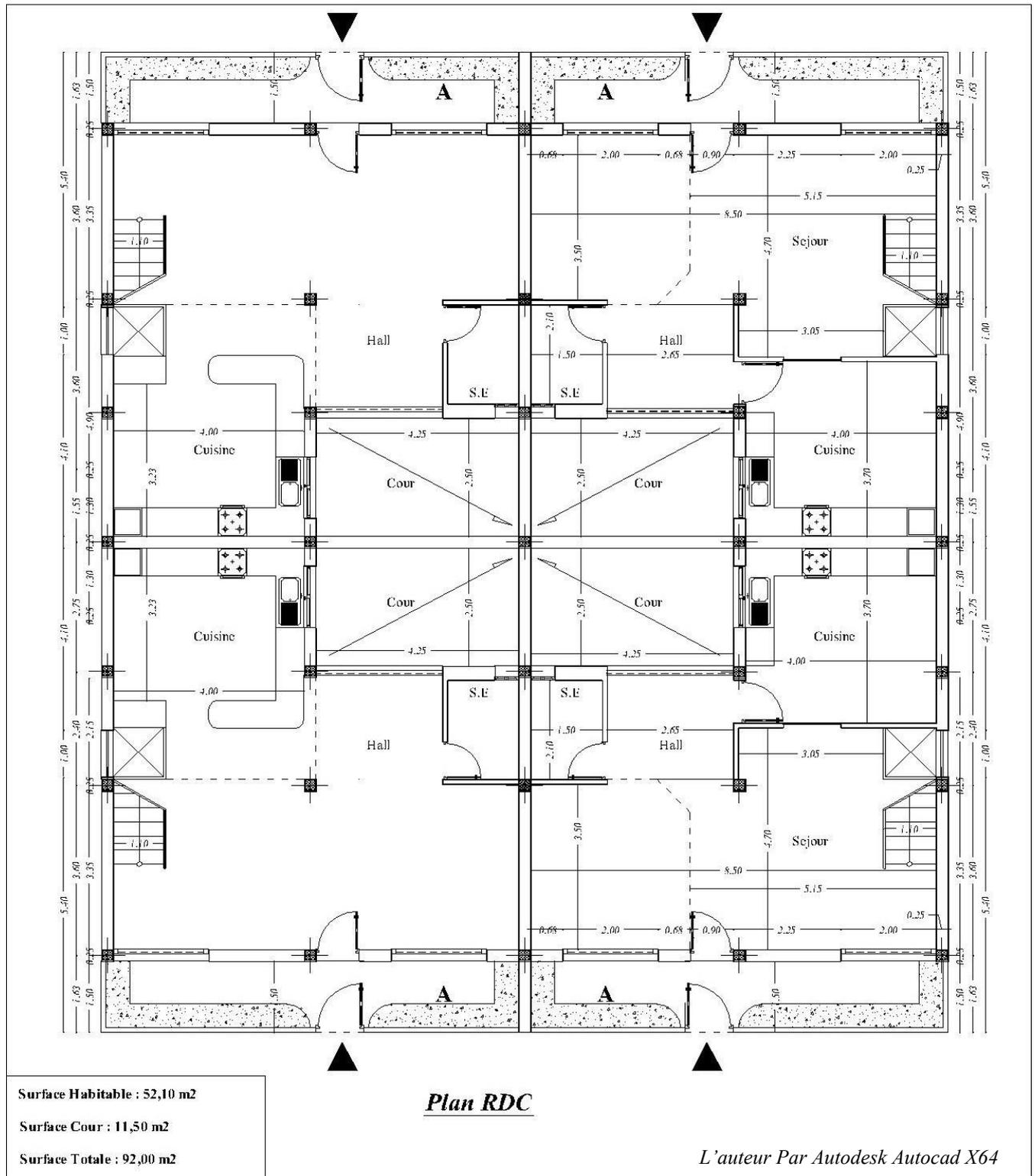


Figure 20: Plan d'ensemble étage « état aménagé »

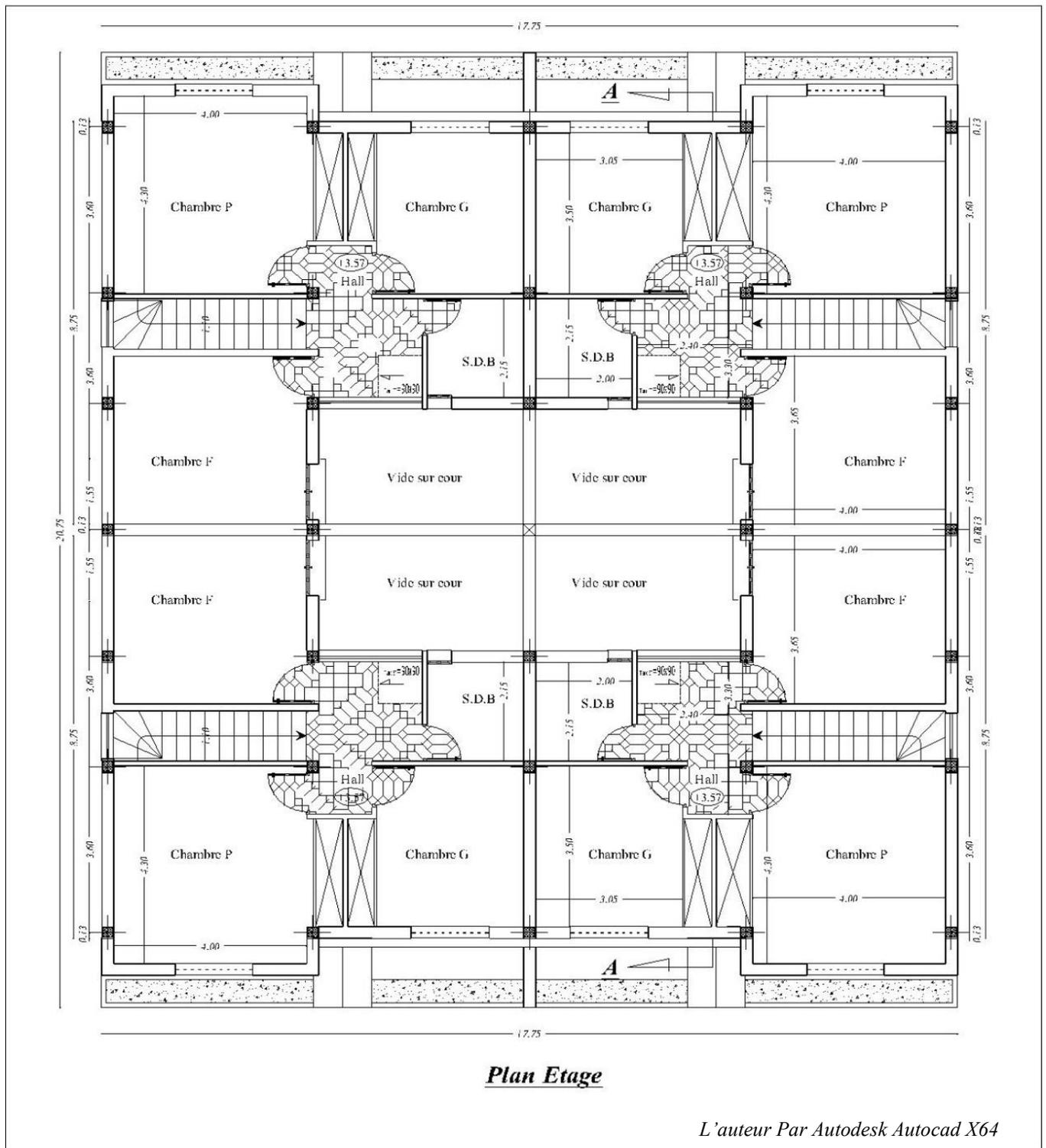


Figure 21 : Plan d'ensemble camble habitable « etat amenagé »

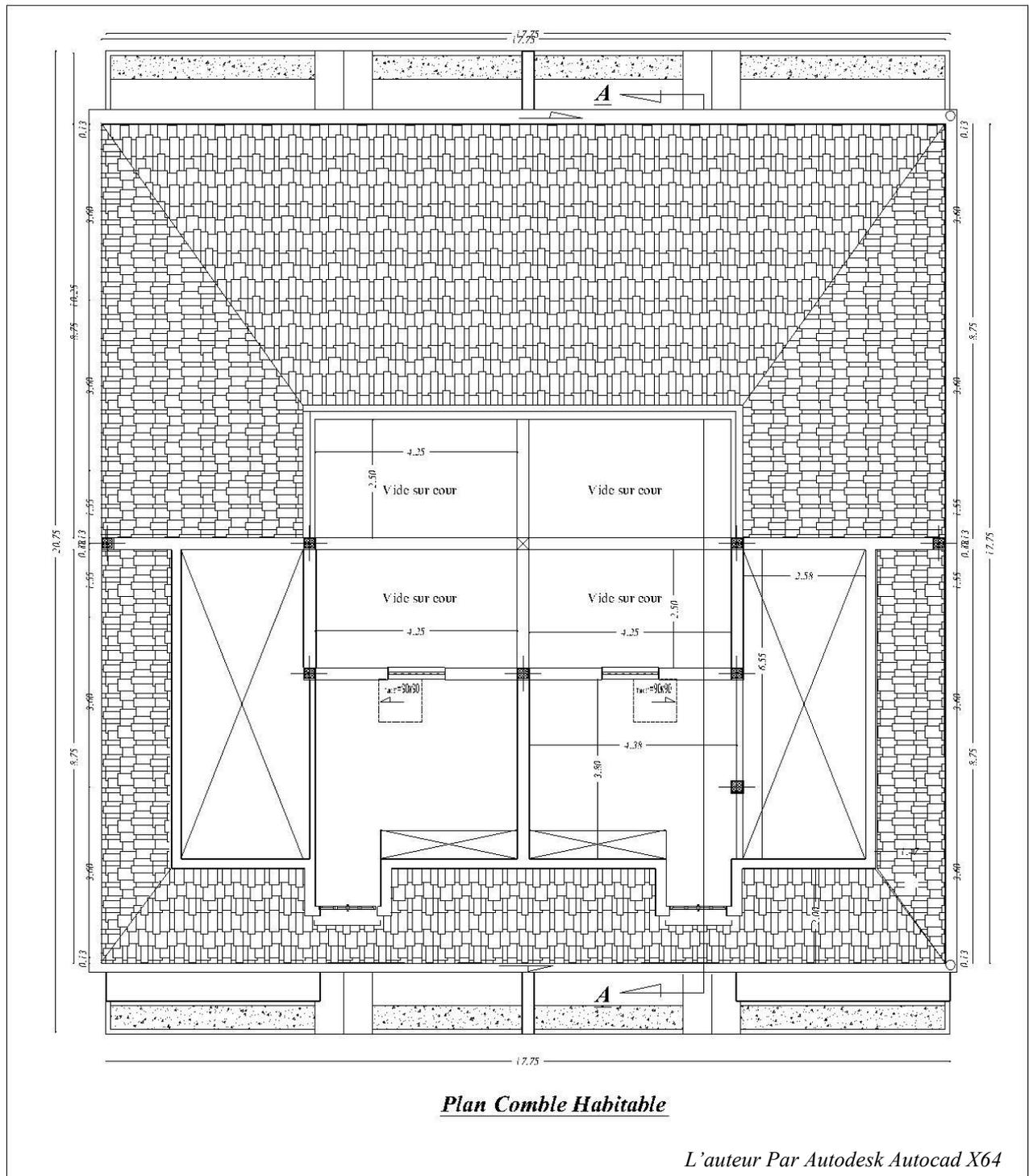


Figure 22 : Plan d'ensemble toiture « etat aménagé »

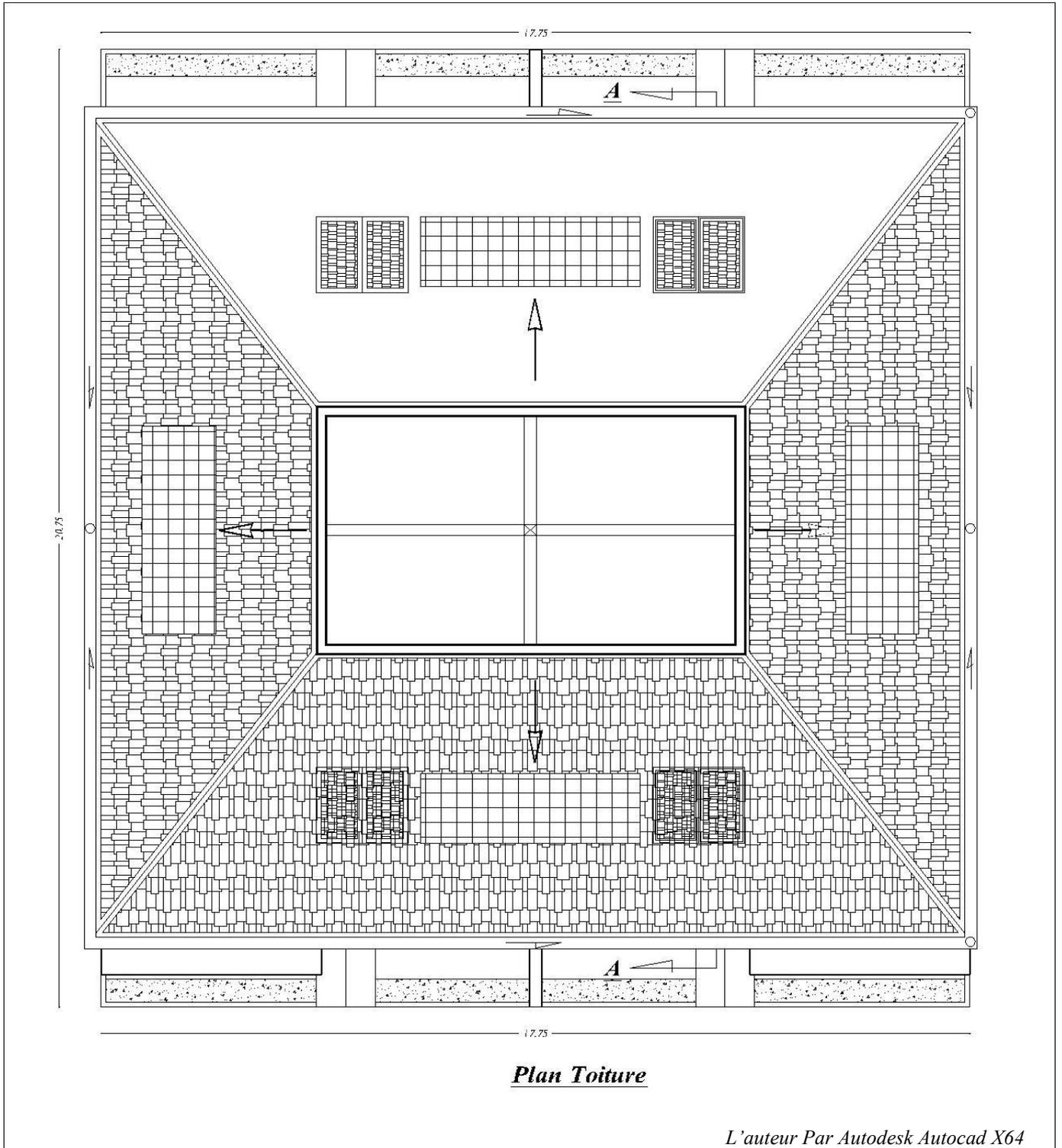


Figure 23: coupe d'ensemble «Etat amenagé »

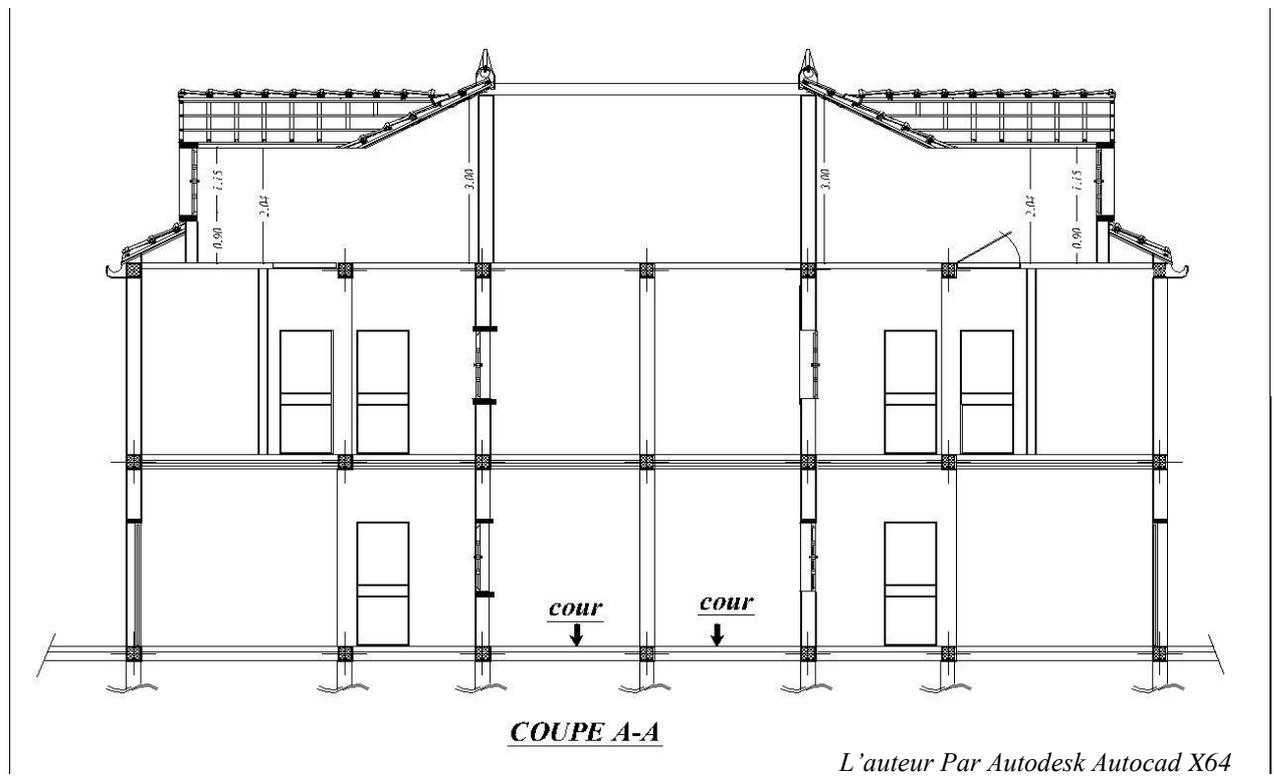


Figure 24: Façade principale d'ensemble «Etat amenagé »

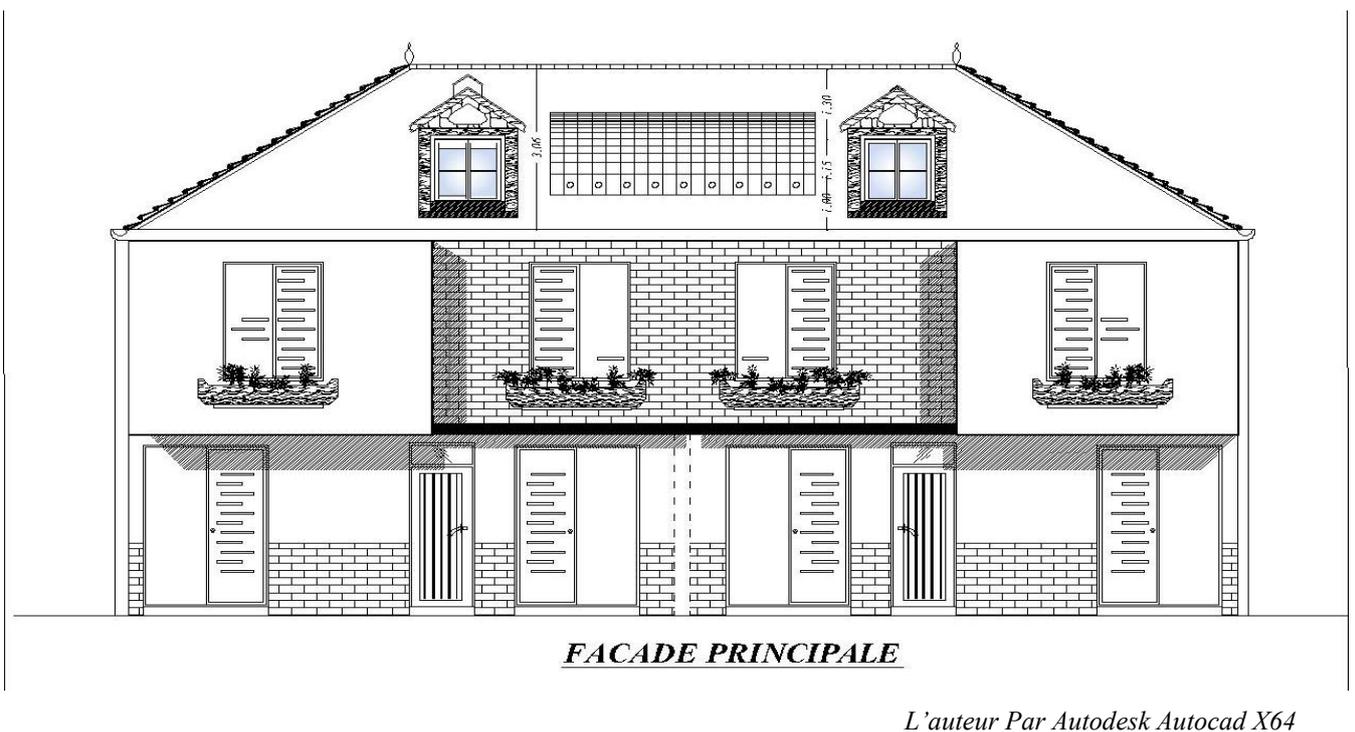


Figure 25 : Vue en perspective « Camera d'angle libre »



L'auteur Par Autodesk 3ds Max 64X

Figure 26 : Vue en perspective « Camera de face»



L'auteur Par Autodesk 3ds Max 64X

Figure 27 : Vue en perspective « Camera verticale »



L'auteur Par Autodesk 3ds Max 64X

Figure 28 : Vue en perspective « Camera Large »



L'auteur Par Autodesk 3ds Max 64X

4. Conclusion générale

L'habitat dit social « un outil puissant de la politique sociale Algérienne » , financé entièrement ou partiellement par le Trésor Public au même titre que les équipements scolaires, des équipements de commerce, de loisir...etc) devenait l'unique solution à la crise de l'habitat ; il devenait la principale préoccupation des politiques urbaines ; d'importants programmes de logements sociaux furent ainsi réalisés dans les villes destinées à abriter les futurs centres industriels ; d'autres programmes de logements sociaux, implantés dans les centres ruraux devaient permettre de fixer une partie de la population sur place, dans les zones rurales, et lui éviter l'exode vers les villes ; plusieurs formules d'aide directe et indirecte à la construction furent aussi octroyées aux populations rurales et visaient les mêmes objectifs .

En revanche, l'état a mis en place une politique généralisée de subventions pour répondre aux besoins sans cesse croissants des différents secteurs du logement, mais cette politique qui ne cesse de multiplier les subventions sociales, Cette approche a été critiquée par les experts en prévenant des conséquences désastreuses que pourraient avoir sur L'habitat et l'urbanisme, la stabilité sociale et économique de pays. Cette contribution de l'Etat à la production de logements et à l'amélioration des conditions d'habitat à travers le dispositif sociale est aussi tangible, mais malgré les résultats relativement positifs, la résolution de la crise du l'habitat reste encore très éloignée.

On considère que la crise actuelle ne se résume pas seulement à la question d'un nombre insuffisant d'unités disponibles et l'insuffisance des services public mais qu'elle est liée à un ensemble de problèmes de nature différente qui ont contribué à l'émergence d'une question multidimensionnelle et complexe et même que les efforts fournis par les pouvoirs publics sont considérables, mais la situation reste toujours en crise.

Pour traiter ces problèmes d'une manière globale, il faut penser à l'avenir de l'habitat, et donc penser à l'avenir de nos vies ensemble et aux dispositifs politiques, juridiques, techniques, urbaines, et architecturales qui donnent forme, Cette nouvelle approche de L'habitat s'inscrit dans le processus de développement économique, en voie de "mondialisation", Du «développement durable» qui caractérise le monde dans lequel nous vivons aujourd'hui.

Cela nous permettra de faire quelques propositions et recommandations pour revenir au champ de la solution qui s'incarne dans une nouvelle façon de visualiser la politique sociale du logement, mieux adaptée aux nouveaux besoins de la population à travers les expériences réussies et autres expériences qui sont actuellement en cours de d'expérimentation.

Figure 29 : Esfera City Center « Exemple de la réflexion alternative »



Source : site web www.arch2o.com

Zaha Hadid Architects (ZHA) a proposé une conception communautaire alternative composée d'appartements bas mais d'un bâtiment résidentiel 981 à forte densité avec hébergement autour de trois côtés du site rectangulaire. Chaque côté du bâtiment a été façonné pour optimiser son orientation environnementale, créant une séquence de cours intérieures et extérieures interconnectées, de jardins et d'espaces publics pour les résidents et les voisins.

5. Bibliographie :

- Cadre de Coopération Stratégique Algérie Système des Nations Unies - 2016 – 2020
- la radio nationale Chaîne 3 2020-2021
- George Mesmin, « URBANISME ET LOGEMENT Analyse d'une crise »
- <https://www.espacestemp.net/articles/habitat-en-questions/#bodyftn1>
- <https://www.espacestemp.net/articles/habitat-en-questions/#bodyftn1>
- Yankel Fijalkow, sociologie du logement, collection repères, éditions la découverte, 2011
- Rapport sur le logement social, CNES, IVe session plénière octobre 1995.
- L'habitat en questions. Par Luca Pattaroni, Vincent Kaufmann et Adriana Rabinovich. Le jeudi 29 octobre 2009
- Energy Policy Instruments and Technical Change in the Residential Building Sector -Volume 15 Sustainable Urban Areas by M. Beerepoot.
- BOULAHBEL Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008
- SAFAR ZITOUN Madani, « Etat providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », revue Tiers Monde 2012/2 (n°210), p.89-106
- MESSAOUDI Karima, « L'habitat et l'habiter en territoire rural : Inscription spatiale et mutation (exemple de la vallée du SAF-SAFnord est de l'Algérie), thèse de doctorat En sciences, université Mentouri de Constantine en cotutelle avec l'université Paul Cézanne Aix-Marseille III
- <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Statistiques.aspx>
- Fundamentals of Sustainable Urban Renewal in Small and Mid-Sized Towns by Avi Friedman.
- <https://www.interieur.gov.dz/logement>.
- <http://www.africanchildforum.org>.
- <https://www.algerie-eco.com/2020/11/06/habitat-vers-la-revision-des-criteres>.
- State of the Worlds Cities Globalization and Urban Culture by UN-HABITAT.
- ONU A/HRC/19/53/Add.2
- Urban Renewal Theory and Practice by Chris Couch.

- Discours du Premier Ministre, M. Ahmed Ouyahia, le 21 octobre 2010 devant les membres de l'Assemblée populaire nationale : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.
- <https://dzayerinfo.com>
- RGPH 2008
- Dr. Gherzouli L "renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa" mémoire de magister, Université de Constantine
- IDEM

6. Liste des figures

N° de figure	Titre	N° de page
01	Schéma explicative de la méthodologie utilisé « Etude du cas ».	04
02	Situation géographique de la ville de Tébessa	07
03	Situation géographique du quartier 120 logts Sociaux.	10
04	Vue aérienne de la ville montrant l'implantation des quartiers sociaux	13
05	Vue aérienne montrant l'accessibilité du quartie par apport de RN10	16
06	Plan de masse du quartier 120 logts « état projeté »	17
07	Plan de masse du quartier 120 logts « état achevé »	18
08	Vue aérienne du quartier de 120 logts « état de fait »	19
09	Vue aérienne montrant l'affectation des zones sur l'ensemble du site	20
10	Vue aérienne montrant la répartition linéaire des zones sur l'ensemble du site	21
11	Vue aérienne montrant l'itinéraire de transport public	24
12	Plan d'ensemble de bâtiment résidentiel	25
13	Plan de cellule résidentielle	26
14	Façade principale « bâtiment »	27
15	Les préoccupations de base d'un Eco-quartiers	33
16	Plan de masse (état aménagé)	36
17	vue d'ensemble (état aménagé-camera libre)	
18	vue d'ensemble (état aménagé-camera d'angle)	
19	Plan d'ensemble RDC « état aménagé »	38
20	Plan d'ensemble étage « état aménagé »	39
21	Plan d'ensemble comble habitable « état aménagé »	40
22	Plan d'ensemble toiture « état aménagé »	41
23	Coupe d'ensemble « état aménagé »	42
24	Façade principale d'ensemble «état aménagé»	42
25	Vue en perspective « camera d'angle libre »	43
26	Vue en perspective « camera de face »	43

27	Vue en perspective « camera verticale»	44
28	Vue en perspective « camera large»	44
29	Exemple de la réflexion alternative	

7. Liste des tableaux

N° de tableau	Titre	N° de page
01	L'évolution du parc de logement de 1962 à 1990	24
02	Lancement des réalisations de logement durant la période 2005/2012	33
03-04	Lancements et livraisons des logements durant la période 2010/2014- 2015/2019	
05	Lancement de la construction, acquisitions et livraisons des logements durant l'année 2020	34
06	Réception de 145110 logements durant 2020.	34

8. Liste des photos

N° de Photo	Titre	N° de page
01	une image montrant des signes de ruralisations de ville.	14
02	«protection de l'intimité » des pratiques sociales courantes au sein des sociétés conservatrices	14
03-04	Ecole primaire existante	
05	Photos montrant les aspects du chaos vertical	23
06-07	Photos montrant les aspects du chaos horizontal	23
08	Façade principale « bâtiment »	27
09	Aspect physique et traitement extérieur du bâtiment	27

ملخص

الاسكان الاجتماعي, المسألة الذي التي أصبحت موضوعا لكثير من الانتقادات, اعتبرت في وقت سابق من انجح السياسات التي ساهمت بقسط وافر في النهوض بالمجتمعات المنهكة من الحروب والكوارث وكذا تحسين شروط العيش ومجابهة ازمت الاسكان بمختلف ابعاده على المستوى العالمي.

في الجزائر ساهمت السياسات الاجتماعية المتبعة منذ عقود في تحسين المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان وكذا محاربة الآفات ومجابهة الازمات الاجتماعية وعلى راسها أزمة السكن, لكنها سرعان ما تحولت الى اداة قوية في يد السلطة السياسية حيث أصبحت من اهم الادوات المستعملة في شراء السلم الاجتماعي وتوزيع الريع دون مراعاة ما يستلزمه الاسكان كمشروع مجتمع متكامل الاركان, والذي بدوره اثر سلبا على نوعية الحياة لاسيما في اطارها المعماري و العمراني اين تتجلى اثارها للعيان.

يعتبر الباحثون و المختصون في مجال الاسكان ان المقاربات الكلاسيكية المتبعة في انتاج وتسيير مختلف مقومات الاسكان قد وصلت الى حدودها القصوى حيث صارت لا ترقى الى تطلعات الحياة المعاصرة وعادة ما تعجز عن خلق المقاربات الناجعة لمواجهة مختلف التحديات الاقتصادية, الاجتماعية و البيئية في خضم العولمة وما يعيشه العالم من شمولية, حيث يرى الخبراء ان مستقبل الاسكان الناجح يكمن في استخدام مقاربات اكثر استدامة وذكاء و اكثر قابلية للتحكم على غرار الاحياء المستدامة والمدن الذكية.

الكلمات المفتاحية: الإسكان الاجتماعي ، السياسات الاجتماعية ، العولمة ، الشمولية ، المدن الذكية.

Abstract

Social habitat; has become a topic to many critics, was previously considered as one of the most successful policies, which has contribute abundantly to the advancement of societies exhausted by wars and disasters, as well as improving the quality of life, and facing against housing crisis.

In Algeria, the social policies adopted for decades to improve the social and economic levels of the population, thus to cope with social crises, in particular the housing crisis, but it quickly turned into a powerful tool between hands of political authority, because it has become the most important tool for assuring social peace and distributing income, without taking in consideration the implications of housing as an integrated social project, which has had a negative impact on the quality of life, in particular in the urban and architectural fields.

Researchers and specialists in the field of habitat consider that the classic approaches used in the production and management of housing have reached their limits, because they no longer live up to the aspirations of contemporary life and do not provide desired solutions to face the various economic, social and environmental challenges inside the globalization and the globality of the world, where they figure out that the future of habitat could be in more sustainable approaches, more controlled and intelligent, such as sustainable neighborhoods and smart cities.

Keywords: Social housing, social policies, globalization, globality, , smart cities

Résumé

L'habitat social, qui est devenu un enjeu à de nombreuses critiques, était auparavant considéré comme l'une des politiques les plus réussies, qui ayant contribué en abondance à l'avancement de sociétés épuisées par les guerres et les catastrophes, ainsi qu'à l'amélioration la qualité de vie et la lutte contre la crise du logement au niveau mondial.

En Algérie, les politiques sociales adoptées depuis des décennies ont contribué à améliorer le niveau social et économique de la population, ainsi de faire face aux crises sociales, notamment la crise du logement, mais elle s'est rapidement transformée en un outil puissant entre les mains de l'autorité politique, car il est devenu l'outil le plus important pour gagner la paix sociale et distribuer la rente, sans tenir compte de ce qu'il implique l'habitat en tant que projet de société intégré, qui a eu un impact négatif sur la qualité de vie, en particulier dans le cadre urbain et architecturale.

Les chercheurs spécialisés dans le domaine de l'habitat considèrent que les approches classiques utilisées dans la production et la gestion de l'habitat ont atteint leurs limites, car elles ne sont plus à la hauteur des aspirations de la vie contemporaine et n'apportent pas les solutions souhaitées pour faire face aux différents défis économiques, sociaux et environnementaux au milieu de la mondialisation et de la globalité du monde, ils se voient L'avenir de l'habitat dans des approches plus durables, plus contrôlées et intelligentes, comme les quartiers durables et les villes intelligentes.

Mots clés : L'habitat social, les politiques sociales, mondialisation, la globalité du monde, villes intelligentes.