

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ-CONSTANTINE 3  
FACULTÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'Ordre :....

Série :.....

## **Mémoire**

En vue de l'obtention du diplôme de magister

## **Option**

Habitat et environnement urbain

Présenté par

**BENREGUIG Souheir Sabrine**

## **Thème**

**L'habitat intermédiaire comme alternative dans la résorption  
de la crise de l'habitat en Algérie  
(Étude de cas : cité SNTR à Sétif)**

Sous la direction de : **Dr. TAMINE Rachid M.C (A)**

Soutenu le :.....

### **Devant le jury composé de :**

- |              |                          |                             |
|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| - Président  | : Pr. FOURA Mohamed      | Université de Constantine 3 |
| - Rapporteur | : Dr. TAMINE Rachid      | Université de Constantine 3 |
| - Examineur  | : Dr. TEBBIB El Hadi     | Université de Constantine 3 |
| - Examineur  | : Dr. GUENADEZ Zineddine | Université de Constantine 3 |
| - Examineur  | : Dr. ABDOU kamel        | Université de Constantine 1 |

Année universitaire : 2013 /2014

## **Remerciements**

Je tiens à remercier énormément mon directeur de mémoire, Dr. Rachid TAMINE, son écoute, sa disponibilité et pour les précieuses orientations qu'il m'a données pour définir mon sujet.

Je tiens à remercier également, les membres de jury d'avoir bien voulu accepter d'en faire partie.

Je tiens à remercier l'ensemble qui m'ont aidée dans ma recherche : le personnel des différents services et directions (DUC, OPGI et URBAS).

Je tiens de même à remercier l'ensemble des habitants de la cité SNTR, qui m'ont ouvert leurs portes et accordé de leur temps pour m'apporter des informations indispensables.

## **Résumé :**

Le travail se veut une contribution aux débats engagés autour de la question de l'habitat, qui soulève de nombreuses problématiques. La problématique de ce travail s'inscrit dans la visée touchant l'habitat intermédiaire sous l'angle de la recherche d'un habitat de qualité viable dans le temps, qui se positionne au centre des débats actuels autour de la qualité du cadre de vie comme un besoin vital. L'habitat intermédiaire s'inscrit à son tour dans un double corpus en tant qu'un habitat viable incarnant la qualité, qui soulève beaucoup de méconnaissances. Ce travail a déterminé si cet habitat représente une alternative et quelle contribution apporte-il au problème de l'habitat en Algérie qui vit une crise en matière d'habitat sur le plan quantitatif et qualitatif ? Suivant une démarche s'intéressant à l'aspect qualitatif, s'appuyant sur les objectifs et l'hypothèse posée au départ qui s'intéresse en premier plan à la qualité de vie des habitants.

La première partie comportait deux chapitres, elle s'est fondée essentiellement sur la recherche théorique, qui a constitué l'étude du contexte général de l'habitat intermédiaire et son évolution.

La deuxième partie comportait trois chapitres qui constitue principalement le cadre dans lequel s'est développé l'habitat intermédiaire et en s'appuyant principalement sur les résultats d'enquêtes sur le terrain avec comme cas d'étude (la ville de Sétif). L'étude a abordé la question de l'habitat, ce qui implique une analyse de multiples facteurs sous différents angles, afin de saisir le degré d'adéquation de l'habitat produit et ce qu'il offre comme qualités architecturales et urbaines. L'analyse comparative a été effectuée tout au long du travail.

Enfin, le travail est sanctionné par une conclusion générale et des recommandations qui cherchent à encourager et soutenir l'habitat intermédiaire dans une perspective visant à contribuer à l'effort entrepris en matière d'habitat en Algérie.

## **Mots-clés :**

Habitat intermédiaire, alternative, qualité de l'habitat, crise de l'habitat, Sétif, Algérie.

**Abstract:**

The work is a contribution to the debate around the issue of housing, which raises many issues. The issue of this work is in sight regarding the intermediate habitat in terms of finding a viable habitat quality over time, which positions the center of current debates about the quality of the living environment as a vital need. The intermediate habitat in turn is part of a dual corpus as a viable habitat embodying quality, which raises many misconceptions. This work examined whether such an alternative habitat and what contribution he contributed to the problem of housing in Algeria which is a crisis in terms of habitat on the quantity and quality? Next an approach concerned with the qualitative aspect, based on the objectives and assumptions made at the outset that seeks foreground the quality of life of residents. In the first part consisted of two chapters, it relied primarily on theoretical research, which has been studying the general context of the intermediate habitat and evolution. Regarding the second part, it had to turn three chapters, which mainly constitutes the general framework within which developed through habitat in the case study (the city of Setif), and s' based primarily on the results of field surveys. The study considered the question of habitat from different angles to capture the degree of habitat suitability product, and what it offers as architectural and urban qualities. The comparative analysis was performed throughout the work.

Finally, the work ends with a general conclusion and recommendations that seek to encourage and support through habitat with a view to contribute to the national effort in habitat in Algeria.

**Keywords:**

Intermediate habitat, alternative, quality of housing, housing crisis, Setif, Algeria.

## ملخص:

يتناول العمل مشكلة السكن، الأمر الذي يثير العديد من القضايا. تدور الإشكالية في هذه الدراسة على البحث عن الجودة، التي بدورها محل نقاش في الوقت الراهن. يعتبر السكن النصف جماعي سكن مستدام يجسد الجودة، الأمر الذي يثير الكثير من المفاهيم الخاطئة. في هذا المنظور، فإننا حاولنا فهم كيف أن هذا النوع من السكن يصلح كبديل وما مدى مساهمته في حل أزمة السكن في الجزائر التي بدورها تطرح من الناحيتين الكمية و النوعية؟ باتباع منهجية تهتم بالجانب النوعي، تقوم على الأهداف والفرضيات التي قدمت في البداية غايتها الأساسية رفاهية الحياة للسكان يستند هذا العمل على قسمين:

القسم الأول يضم فصلين، يستند على العمل نظري ويخصص لدراسة الإطار العام. يدور حول إطار المفاهيم و تطور السكن النصف جماعي.

وفيما يتعلق بالجزء الثاني، هو بدوره يضم ثلاثة فصول ، والذي يشكل أساسا الإطار العام للسكن ، يستند على نتائج العمل الميداني وتقييم مدى درجة ملاءمة السكن، بالتطرق الى دراسة حالة كعينة من مدينة سطيف وتحليلها من زوايا مختلفة ، وما يقدمه من جودة معمارية وحضرية، بالإضافة الى ذلك تزامن التحليل المقارن طيلة هذا العمل.

يختم العمل بخلاصة تضم النتائج و التوصيات، التي تسعى إلى تشجيع ودعم السكن النصف جماعي، بهدف المساهمة في الجهد المبذول في مجال السكن في الجزائر.

## الكلمات المفتاحية:

السكن النصف جماعي، البديل، نوعية السكن، أزمة السكن، سطيف، الجزائر.

# **INTRODUCTION GÉNÉRALE**

### **Introduction générale :**

#### **Avant-propos :**

*“Le terme ‘habitat’ signifie quelque chose de plus que d’avoir un toit et un certain nombre de mètres carrés à sa disposition. D’abord, il signifie rencontrer d’autres êtres humains pour échanger des produits, des idées et des sentiments, c’est-à-dire pour expérimenter la vie comme multitude de possibilités. Ensuite, il signifie se mettre d’accord avec certains d’entre eux, c’est-à-dire accepter certaines valeurs communes. Enfin, il signifie être soi-même c’est-à-dire accepter son petit monde personnel”<sup>1</sup>*

Christian NORBERG-SCHULZ

En se référant à cette citation, le concept de l’habitat est plus étendu que le logement, n’est pas qu’un toit-abri, foyer ou logis à la disposition de l’être humain, mais il englobe l’ensemble des fonctions nécessaires à la vie quotidienne, l’ensemble des dimensions dans lesquelles s’effectue la socialisation. Ce dernier vise à satisfaire les besoins physiologiques, psychiques, spirituels et spécifiques à l’être humain. Pour cette raison, N.A.BENMATTI considère l’habitat comme un besoin vital, il écrit à ce propos “l’habitat est un élément essentiel du cadre de vie et besoin social fondamental”<sup>2</sup>. À ce sujet, R.HAMIDOU stipule que “l’habitat constitue le point de départ de toute vie sociale, qu’il se trouve à l’intersection de l’économique, du politique et du social”<sup>3</sup>.

À partir de ces significations, d’un point de vue spatial, l’habitat dépasse largement l’espace restreint du logement. “D’un point de vue fonctionnel, l’habitat est l’ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires. D’un point de vue morphologique, l’habitat est l’ensemble des systèmes en évolution qui créent le lieu de ses différentes activités.”<sup>4</sup> De ce fait, l’habitat inclut non seulement le logement qui est l’un de ses composants, mais il englobe aussi l’espace environnant, les équipements, les lieux de travail, les activités et les services nécessaires à la vie et permettant la pratique quotidienne de l’activité humaine, dans lequel l’être humain s’identifie et tisse des relations sociales dans son environnement.

---

<sup>1</sup> C. NORBERG-SCHULZ, Habiter vers une architecture figurative, Éditions Electa Moniteur, 1985, p 7

<sup>2</sup> N.A. BENMATTI, l’habitat du tiers monde (cas de l’Algérie), SNED, 1982, p 15

<sup>3</sup> R. HAMIDOU, Le logement : un défi, Coédition : OPU et ENAL, 1989, p 9

<sup>4</sup> C et M DUPLAY, Méthode illustrée de la création architecturale, Éditions du Moniteur, 1985, p 205

Dans cette perspective, l'habitat est un lieu privilégié où les gens prennent possession et expriment leur personnalité ; C.NORBERG-SCHULZ souligne que "l'habitat a toujours été cette retraite privée où pouvait se développer la personnalité"<sup>5</sup>. Par conséquent, cette retraite privée doit permettre à la fois une possibilité d'échange et un isolement temporaire essentiel pour l'équilibre psychologique et pour les multiples activités individuelles nécessaires à la satisfaction des besoins de l'habitant, donc elle doit procurer la sécurité, l'intimité, la stabilité et le repos pour s'exprimer sa personnalité. Les composantes et les exigences de l'habitat influencent profondément sur la qualité de l'habitat. En cela, A.RAPOPORT évoque que "l'habitat est une institution créée dans toute une série d'intentions complexes, son but actif est la création d'un environnement le mieux adapté au mode de vie d'un peuple en d'autres termes, une unité sociale de l'espace"<sup>6</sup>, puisqu'il s'agirait de refléter les valeurs culturelles et le mode de vie de la population. En effet, l'habitat constitue un environnement total qu'il soit spatial, social, culturel et économique...

À cet égard, l'habitat englobe tout à la fois, un bien de consommation durable, un lieu de rencontre privilégié, un lieu de développement de personnalité et une convergence de sociabilité, assurant le progrès social et l'épanouissement des individus et des groupes. L'habitat possède un rôle primordial dans la production d'un cadre du bien-être physique et social de la famille et de l'individu.

En général, le problème de l'habitat constitue une dimension universelle, qui se diffère d'un pays à un autre. Dans les pays développés, la question de l'habitat semble résolue tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Dans les pays sous-développés, la problématique de l'habitat reste posée sur les deux plans, malgré les grands efforts fournis par les États. La crise de l'habitat se définit par un déficit énorme sur le plan quantitatif, néanmoins, l'approche quantitative de la crise de l'habitat ne permet pas de cerner les problèmes. Dans cette investigation, nous nous intéressons aux problèmes d'ordre qualitatif de l'habitat, pour mieux estimer et cerner le problème de l'habitat en Algérie. Dans ce sens, l'étude de l'habitat intermédiaire participe pleinement à l'élargissement des champs de connaissance sur la problématique de l'habitat, ce dernier présente un grand intérêt dans la conjoncture actuelle. Ainsi, nous essayerons alors d'éclairer la vision sur les typologies de l'habitat à Sétif.

### **Choix du thème :**

La recherche d'un habitat de qualité constitue une demande intense tant recherchée par plusieurs intervenants à la fois qu'ils soient les maîtres d'œuvre, les maîtres d'ouvrage, les

---

<sup>5</sup>(C. NORBERG-SCHULZ) ; op. cit, p7

<sup>6</sup> A. RAPOPORT, Pour une anthropologie de la maison, Dunod, 1972, p 64

aménageurs, les pouvoirs publics et les usagers. Notre intérêt d'étudier le type de l'habitat intermédiaire n'est pas seulement d'un simple désir de monter la réalisation de ce type et d'en faire critique, mais la particularité de ce dernier réside autant qu'un habitat hybride incarnant la qualité des deux types d'habitats : le collectif et l'individuel. Nous essayerons de promouvoir cet habitat comme un modèle algérien d'habiter, qui se singularise complètement des autres typologies par une richesse de potentialités.

Dans cette perspective, notre étude s'inscrit dans un double corpus. D'une part, nous tentons de faire la lumière sur la qualité et d'étudier le type d'habitat, qui est l'habitat intermédiaire. Par ailleurs, cet intérêt est lié aux enjeux actuels du développement durable sont très présents dans la conception du projet, dont il met la question de l'environnement et du cadre vie au centre des préoccupations à la recherche d'un habitat de qualité ; qui fait réapparaître le débat sur la qualité. L'habitat intermédiaire nous est apparu comme une recherche cohérente avec les enjeux d'aujourd'hui. L'intérêt de cette investigation peut être synthétisé par les différents points suivants :

- la qualité médiocre de l'habitat en dépit de tous les efforts consentis. À travers la disposition des mécanismes modernes nécessaires, et les compétences humaines requises, les colloques, les textes juridiques et les discours du pouvoir public: " je souhaite que ces assises soient pour vous l'occasion de préciser les conditions de la libération des capacités créatrices des architectes et d'esquisser des perspectives concrètes de développement de la qualité de la production architecturale, en vue de la mettre en adéquation avec les exigences de notre développement économique et social"<sup>7</sup>. la politique de l'habitat accordera aussi une grande importance à la qualité ;

- le besoin sans cesse croissants des populations en vue d'améliorer la qualité de vie ; qui constitue une préoccupation primordiale non seulement pour les usagers de l'espace habité mais aussi pour les pouvoirs publics ;

- la nécessité de connaissance sur l'habitat intermédiaire, qui soulève de nombreux malentendus, en vue de fournir une assise de travail pour les scientifiques ;

- Dans l'intention de sensibiliser les différents acteurs de l'habitat et les habitants, car cet habitat procure des potentialités, qui connaît un regain d'intérêt par les temps qui courent, et aux besoins impérieux de sa prise en compte en vue d'assurer le bien-être social et individuel ;

---

<sup>7</sup> Le discours du président A. BOUTEFLIKA cité par F. HOUARI, Cap sur la qualité, "Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ? ", in Vies de ville, n° 15, novembre 2010, p 47

- l'inadaptation des modèles d'habitats produits au mode de vie local, traduite par la transformation du cadre bâti nécessaire à l'adaptation de l'habitation aux besoins fondamentaux des habitants ;

- Comprendre les raisons qui font que l'habitat intermédiaire est pratiquement négligé dans les programmes d'habitat par rapport à l'habitat collectif, alors que ce dernier constitue une persistance quantitative devant une précarité qualitative.

Enfin, l'intérêt de cette recherche se veut également, d'une part, l'implication de l'université à la participation dans toutes les phases de production de l'habitat et, d'autre part, de familiariser tant les acteurs de l'habitat et les habitants à la réflexion sur l'habitat intermédiaire, de nombreux avantages qu'il procure. Nous estimons que la présente recherche se veut une ambition pour contribuer à la résorption de la crise de l'habitat en Algérie.

### **Problématique :**

La diversité des problèmes liés à l'habitat, à sa crise, à sa dimension internationale et sa position au centre de plusieurs disciplines : l'architecture, l'urbanisme, la sociologie, la politique et l'économie, qui ont fait de lui l'objet de controverses. En effet, la crise de l'habitat est, certes, un phénomène complexe<sup>8</sup>, qui se manifeste principalement par un déséquilibre sur le plan quantitatif et qualitatif. Le degré et la nature de ce phénomène se présentent d'une manière différente d'un pays à un autre.

À l'instar des pays en voie de développement, l'Algérie a subi et subit encore ces problèmes comme : la faiblesse et dégradation du parc immobilier existant, l'insuffisance de l'offre de logement face à une demande sans cesse croissante, les retards de réalisation, la pénurie des matériaux et une urbanisation anarchique induite par la prolifération des ensembles d'habitats, etc. D'une manière générale, l'habitat est, certes, en crise. Enrayer la crise a toujours été une préoccupation primordiale pour les pouvoirs publics en tant qu'axe prioritaire. Pour faire face, ils y ont consacré récemment de nombreux programmes, le programme 2000-2004, puis le programme 2005-2009 d'un million de logements, et un troisième programme quinquennal 2010-2014 et beaucoup d'autres programmes avant. Malgré ces grands efforts et la diversification des formules, le problème persiste encore sur le plan quantitatif (insuffisance de la production) et qualitatif (l'inadaptation de l'habitat produit aux réalités économiques, sociales et culturelles des habitants).

---

<sup>8</sup> S. BOUBEKEUR, L'habitat en Algérie, Stratégie d'acteurs et logiques industrielles, OPU, 1987, p 11

Dès lors, la politique de l'habitat orientée récemment vers la production massive (l'habitat collectif) fondée sur les préoccupations d'urgence avec l'objectif d'atteindre des résultats quantitatifs. La production connaît certes une amélioration remarquable sur le plan quantitatif. Cependant, cette situation a souvent fait perdre les objectifs qualitatifs, cela se traduit sur le terrain par une qualité médiocre du cadre bâti et peu de considération de la qualité du cadre de vie. De plus en plus, elle a engendré des effets néfastes sur l'environnement en général et l'environnement habité en particulier, alors qu'elle a été mise en premier plan au processus de production de l'habitat. En effet, la solution au problème de l'habitat se résume dans la résolution d'une équation mathématique à deux variables : le nombre de logements à construire dans des courts délais et au moindre coût (la quantité), sans accorder l'importance nécessaire aux besoins sociaux des habitants (la qualité).

Dans cette perspective, l'État a opté pour la réalisation en masse de l'habitat collectif comme moyen efficace et économique dans le but d'éradiquer la crise de l'habitat. Cependant, ce dernier a montré ces limites tant sur le plan qualitatif que quantitatif. L'habitat collectif n'a pas résolu la problématique de la crise, mais ce moyen consomme des dépenses importantes sans atteindre les objectifs escomptés. En outre, ce type d'habitat s'appuie essentiellement sur la maîtrise des techniques lié à la technologie. L'absence d'un climat industriel qui favorise le développement de la technologie, ceci augmente nécessairement le problème d'assistance étrangère et la dépendance technologique du pays, ce qui emporte des retards de réalisation considérables et en plus augmente le coût de la construction.

En contrepartie, la quasi-totalité des cités d'habitat nouvellement construites, souvent sans corrélation avec la ville existante, monotones avec des logements inadaptés, stéréotypés selon les types de cellules de logement proposés souvent "importées" et standardisés quantitativement et qualitativement, avec des espaces extérieurs intermédiaires où ils deviennent un dépôt d'ordure, dépourvus des équipements de première nécessité en commerce et services de proximité et défigurant le paysage urbain. Enfin, elles ne jouissent d'aucune animation collective et socioculturelle.

Dans ce sens, les typologies d'habitat et les problématiques liées à ses formes, constituent une pierre angulaire de la réflexion architecturale en matière d'habitat par les temps qui courent. Ils cristallisent en effet des problématiques architecturales, urbaines et sociales cruciales à la production d'un habitat de qualité viable dans le temps. En effet, l'habitat doit être en harmonie socialement et spatialement. À cet égard, "les enjeux que soulève la préservation des écosystèmes, le rôle des bâtiments mais aussi de la voiture dans

les émissions de gaz à effet de serre, exigent de renouveler notre approche de l'habitat ses rapports avec les espaces extérieurs, la voiture, les éléments naturels.''<sup>9</sup>

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

La ville de Sétif comme toutes les villes algériennes, connaît une riche variété typologique de l'habitat allant du collectif à l'individuel passant par l'intermédiaire. Ce type d'habitat représente notre piste à explorer, il est au cœur des débats à la recherche d'un habitat de qualité sur le plan architectural, urbain et social. Également, ce dernier suscite un intérêt auprès des acteurs de l'habitat, cet intérêt est lié principalement aux qualités qu'il présente, qui peuvent devenir des atouts pour son développement. Est-ce que l'habitat intermédiaire constitue une hypothèse d'évolution vers un habitat viable pouvant résoudre les enjeux durables, liés aux notions de la qualité ?

Notre choix de la ville de Sétif est dû principalement à la connaissance personnelle de la région, ainsi que sa position stratégique particulièrement avec une diversité historique, morphologique et typologique de l'habitat dans sa région.

Partant de cet état de fait, les controverses autour de la qualité de l'habitat révèlent la difficulté de nouer ses fils pour concevoir des types d'habitats dites alternatives, dans le but de chercher des solutions face aux problèmes de l'habitat. La problématique de l'habitat intermédiaire reste posée autour de la qualité, sa définition, ses potentialités qu'il procure sur le mode de vie et le bien-être social et individuel, ainsi que sa pertinence à soulever la problématique de la crise de qualité. La question sur cette dernière reste ambiguë, floue et difficile à cerner, étant donné que la notion de la qualité de l'habitat est englobante. Elle rassemble toutes les caractéristiques des logements, situés dans son environnement, sans se limiter à des exigences minimales qui ont été réduites au seul "confort", et parfois ces exigences restent très subjective. Il ressort de ce qui précède que la qualité implique l'analyse de plusieurs facteurs sous différents angles. Son importance dans le processus de production de l'habitat est vitale, car, "habiter dans un sens qualitatif est une caractéristique

---

<sup>9</sup> B. ALLEN, M. BONETTI, J. WERLEN, Entre individuel et collectif : L'habitat intermédiaire, USH et PUCA, 2010, p 8.

fondamentale de l'homme''<sup>10</sup>, et par conséquent son influence sur l'environnement d'une manière générale et sur l'environnement habité en particulier.

À partir de ce constat, beaucoup de questions peuvent être évoquées sur ce sujet. Connaître le problème nécessite d'abord de poser la question de la recherche qui s'impose et à laquelle tout notre travail essaye d'apporter une réponse.

La question principale : face aux débats autour des typologies d'habitat et la qualité, l'habitat intermédiaire constitue-t-il un habitat de qualité ?

Question secondaire : Comment la qualité de cet habitat est-elle vécue par les habitants ?

### **Objectifs de la recherche :**

#### a. Objectifs scientifiques :

L'étude se veut une contribution à l'élargissement de connaissances en matière d'habitat. Pour mieux comprendre le problème de l'habitat, les problèmes quantitatifs de la crise de l'habitat ne peuvent pas cerner les problèmes. C'est pour cette raison que notre travail s'inscrit dans une approche qualitative étant donné que l'identification de la qualité de l'habitat permet de déterminer mieux les problèmes, afin de saisir s'il représente une alternative à l'habitat collectif et quelle contribution il apporte au débat sur la crise de l'habitat en Algérie. Cette étude s'inscrit dans une démarche globale qui se donne comme objectif :

- la contribution et l'insertion dans les débats qui se font par le monde autour de la recherche d'un habitat de qualité qui se pose aussi au niveau local et national, en vue d'améliorer la qualité de l'habitat, permettant de procurer le bien-être social des individus et des groupes ;

- Inciter au développement de l'habitat intermédiaire, capable toutefois de combiner les qualités des deux types d'habitat celle de la maison individuelle qui assure l'individualité, l'intimité, la grande surface, l'espace extérieur de la verdure, et celle de l'habitat collectif qui a l'avantage de la densité, l'économie du foncier et la dimension sociale, abandonnant toute un systématisme de conception et de production de l'habitat, qui concerne bien l'habitat collectif que l'individuel ;

---

<sup>10</sup> C. NORBERG-SCHULZ ; op. cit, p 12

- Donner une base de travail théorique pour les scientifiques et opérationnel pour les acteurs de l'habitat qui constitue un support pratique, dont nous contribuons à la production d'un habitat intermédiaire local ;

- Réorienter une réflexion sur la production de l'habitat intermédiaire au regard d'une meilleure qualité, favorisant les compromis nécessaires à son développement dans un contexte algérien, qui répond aux besoins de la population algérienne en matière d'espaces et aux exigences de confort.

### b. Objectifs opérationnels :

L'étude a pour objectif également de comprendre la corrélation entre la qualité de l'habitat et les caractéristiques de l'habitat intermédiaire, afin d'évaluer le degré d'adaptation de l'habitat produit aux usagers, à travers une étude de cas à Sétif. Cette dernière se base sur l'analyse comparative et regroupe un ensemble de critères afin d'aboutir au but déjà énoncé.

Par cette investigation, ce n'est qu'un début d'un fil conducteur de la réflexion sur les problèmes de l'habitat ; l'objet de la présente recherche se veut une contribution aux controverses sur la prédominance quantitative et la précarité qualitative de l'habitat, souhaitant qu'il contribue à l'amélioration de l'habitat de point de vue qualitatif et de construire un habitat viable, dans une continuité par d'autres recherches ultérieures.

**Hypothèses :** cette investigation repose sur l'hypothèse suivante :

L'habitat intermédiaire semble une approche alternative, représente un habitat de qualité répond à la fois aux besoins fondamentaux de la famille algérienne d'une part, et aux impératifs d'un habitat viable dans le temps d'autre part.

### **Méthodologie et approche envisagée :**

La problématique de recherche posée nécessite une méthodologie. Cette dernière repose sur l'évaluation de la qualité de l'habitat intermédiaire et sa contribution à la résorption de la crise de l'habitat avec comme cas d'étude la cité SNTR à Sétif en Algérie. Il s'agit donc de vérifier hypothèse de recherche, c'est pour cette raison la méthode qualitative est utilisée. Cette méthode concerne l'application des critères de la qualité de l'habitat, ce qui implique une analyse de multiples facteurs sous différents angles : urbain, architectural et social. L'étude de ce type d'habitat nécessite donc de s'intéresser au concept de l'habitat intermédiaire et aux interrogations de son évolution qu'il soulève, ainsi qu'aux motivations de

l'attrait pour cet habitat en rapport avec les hypothèses du côté population comme du côté cadre bâti en s'appuyant sur les résultats de l'enquête, afin de saisir le degré d'adéquation de l'habitat produit. Dans cette optique, il est apparu nécessaire d'organiser la réflexion autour de deux étapes favorisant deux approches différentes :

Dans un premier temps (partie théorique), l'étude se base sur des données documentaires concernant le thème, pour s'informer et mieux comprendre le type étudié. C'est la combinaison de la théorie et l'approche sur terrain qui nous permet de répondre le plus pertinemment aux hypothèses de départ.

Dans un deuxième temps (partie analytique), l'étude s'appuie sur les données récoltées sur le terrain de notre cas d'étude. L'objectif est de vérifier les critères établis et de varier les points de vue et de combiner plusieurs approches. Les techniques utilisées dans cette partie analytique sont essentiellement issues d'une méthodologie qualitative, qui privilégie le recueil des données suivi d'une interprétation personnelle des résultats. Diverses techniques de recherche comme : le questionnaire et les entretiens qui seront utilisés pour appuyer la vérification de l'hypothèse.

**Ossature de travail :** le travail se structure autour de deux parties :

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

Après l'introduction générale, le premier chapitre de notre investigation jettera la lumière sur les concepts et l'évolution de l'habitat intermédiaire. Cette recherche conceptuelle s'appuie sur les typologies de l'habitat dans un contexte régional et historique à travers le monde et traitera l'évolution du concept de l'habitat intermédiaire. Dans ce sens, il abordera les éléments théoriques de ce concept pour développer notre investigation de façon pratique, tout en proposant des pistes de réflexion dans le deuxième chapitre. Pour saisir qu'est l'habitat intermédiaire, il nous apparaît opportun d'aborder ce concept dans sa définition, malgré son apparition dans les années 70 le concept connut une certaine difficulté à le préciser, il s'agira de définir le concept selon différentes approches, le différencier des autres types qui lui sont proches, d'en préciser les différents sous types. Finalement, nous établirons la relation entre cet habitat et l'impératif du développement durable. Ce premier chapitre sera réservé donc à son contexte d'émergence, il tracera les grandes lignes pour comprendre le comment et le pourquoi de son apparition et son évolution.

Ensuite, nous passerons au deuxième chapitre qui présentera les expériences nationales et internationales (étrangères). Cependant, si l'habitat intermédiaire est apparu aux années 60 et 70 en Europe, qu'en est-il dans notre pays ? Ont-ils, dans les types d'habitats, des

caractéristiques similaires ? Quelles leçons à tirer des expériences d'habitat intermédiaire dans les pays européens et méditerranéens ? Cette question mérite d'être soulevée, une fois, le concept a été défini et remis dans ce contexte (dans le premier chapitre), c'est via ses critères que nous tenterons de le caractériser aux autres types d'habitat. Nous essayerons, dans ce chapitre, de mettre en évidence, à travers des réalisations de quelques expériences de cet habitat, les ressemblances et les différences selon les conditions naturelles, socio-économiques et culturelles.

La deuxième partie à son tour comprend trois chapitres, répartis comme suit :

Le premier chapitre s'intéressera à la politique de l'habitat poursuivie, nous présenterons un bref aperçu sur l'évolution du cadre juridique de l'époque coloniale jusqu'à nos jours. Par la suite, nous aborderons l'évolution des réalisations entreprises sur les plans quantitatif et qualitatif. C'est pour cette raison, il nous semble indispensable de mettre l'accent sur les différents types d'habitat réalisés de chaque période. Et à la fin de ce chapitre, nous montrerons les résultats de cette politique et ses échecs.

Le deuxième chapitre présentera le choix du terrain d'étude, il donne un bref aperçu sur la ville de Sétif, présentera son cadre naturel et l'impact de histoire à travers le temps. Ensuite, l'habitat à Sétif sur le plan quantitatif et qualitatif. Il essaiera d'effectuer un zoom pénétrant, en partant par les typologies de la ville et les réalisations depuis la période coloniale jusqu'à la période de l'indépendance, se basant sur une méthode de l'analyse comparative et les facteurs qui leur lient entre les différents types d'habitats Sétifiens. Nous pensons cependant nécessaire d'en faire. Cette analyse nous a permis de mieux cerner le problème d'habitat.

Le troisième chapitre est consacré à l'analyse du type étudié, il concernera l'application des critères choisis qui ont orienté par la suite nos questionnaires et l'enquête sur un cas d'étude concret, ceux-ci sont les piliers de l'analyse, d'en faire apparaître leur fréquence et d'analyser les données récoltées. Cette recherche analyse puis confronte les représentations respectives du côté population comme du côté cadre bâti sous différents angles, ainsi d'évaluer le degré de satisfaction des habitants de la cité SNTR, et surtout de présenter les difficultés qui ont été analysées et traitées dans notre recherche. Une analyse comparative personnelle a également été conduite au long de l'étude. Le but étant d'évaluer les objectifs poursuivis et de les ressentis sur le terrain.

Enfin, la conclusion générale synthétisera les résultats obtenus auparavant, afin de donner les différents avantages de l'habitat intermédiaire, qui contribueront à la résorption de la crise de l'habitat en Algérie.

## **LA PREMIÈRE PARTIE**

**CHAPITRE I :**  
**L'HABITAT INTERMÉDIAIRE : CONCEPT ET ÉVOLUTION**

### **Introduction :**

Ce chapitre est une clarification introductive indispensable, non seulement une explication des notions et concepts utilisés par cette recherche, mais des éclaircissements maintenus sur les différentes définitions de cet habitat sur la base de différents ouvrages de référence ont été présentés et mise en rapport avec la problématique de l'habitat intermédiaire. Le premier point traitera les concepts et la méthode de l'analyse typologique celle systématisée par P. Panerai dans son livre analyse urbaine, différentes études ont été menées sur la typologie comme un outil théorique pour la production de l'architecture, ceci nous aidera à comprendre l'articulation des diverses parties (les types d'habitats réalisés) avec son tissu urbain et la classification des phénomènes ce qui permet de connaître les éléments qui apparaissent constants dans le temps afin d'aboutir à des conclusions expressives. Ensuite nous présenterons les types d'habitats à travers le monde dans une aire déterminée et un contexte régional à travers le monde (l'Europe, le monde arabo-musulman et l'Amérique), le choix des types a été guidé par la disponibilité des documents. Les échantillons choisis nous permis d'une part de saisir si cette richesse de ce type a été le résultat d'un moment et lieu donné ou bien de plusieurs facteurs. Cependant, comment ces types peuvent-ils marquer la transition et la continuité comme référence pour les formes d'habitats qui suivent en général et l'habitat intermédiaire en particulier, vu les qualités présentées par ces types?, enfin de saisir l'importance des différentes dimensions dans le respect de son environnement.

Le deuxième point constituera le prolongement du premier, Pourtant, l'habitat intermédiaire est apparu dans les années 60 et 70, dans le but de matérialiser un début d'une nouvelle époque d'habiter. Cette nouvelle époque demandait une meilleure qualité de l'habitat, sa définition resettera encore difficile à préciser malgré quoiqu'il existe depuis longtemps. D'abord, il s'agit de comprendre les atouts de cet habitat évoquant la qualité, ainsi que la spécificité de cette typologie réside dans la diversité des formes d'habitats qu'il se retrouve. De manière générale, ce type est considéré comme un habitat hybride riche de plusieurs atouts, combinant de critères d'habitabilité, de sociabilité et de spatialité qui sont les ingrédients recherchés par les habitants, ensuite, il s'agit en deuxième lieu de saisir ces atouts, qu'il se met en accord avec les enjeux d'aujourd'hui. Nous essayerons de présenter un bref historique sur les différentes formes de cet habitat, allant de la forme pyramidale et en gradins-jardin à la forme actuelle. Par conséquent, différentes questions nous semblent importantes d'entamer dans ce chapitre : pourquoi est-il méconnu et connu une confusion? Quelles sont ses caractéristiques ?

## **I-1- concepts et typologie :**

### **I-1-1-1- La typologie de l'habitat :**

La typologie est un outil de connaissance qui concerne à organiser un classement suivant un ou plusieurs caractéristiques communes qui identifient les différentes classes qui les constituent. "La typologie consiste essentiellement à distinguer le semblable et le différent dans le domaine morphologique et opère par analogie et par homologie"<sup>1</sup>. La typologie est un instrument important, une méthode de l'analyse urbaine d'un ensemble de type et de la transformation des formes dans le temps et dans l'espace.

#### **I-1-1-1-Définition :**

P. PANERAI souligne dans son ouvrage analyse urbaine, que "le type ne se caractérise pas par son application en dehors de son application concrète"<sup>2</sup>, donc, "il se constitue en fonction des besoins et des aspirations uniques et pourtant extrêmement variées selon les différentes sociétés, il est lié aux formes et aux modes de vie"<sup>3</sup>. La typologie de l'habitat est la définition des types, c'est à dire l'ensemble des éléments d'organisation de l'espace lié à la fonction habiter, des formes et des lieux construits, résultant des manières singulières d'utilisation de l'habitation et de l'environnement immédiat, reflétant les circonstances socioculturelles, économiques et environnementales du contexte qui les a produit.

La typologie de l'habitat est considérée comme un moyen d'interprétation de la vérité des espaces, celle-ci permet d'en comprendre le processus, de l'expliquer et d'en utiliser les connaissances pour orienter la recherche à des fins et solutions alternatives, architecturales et urbaines capable de maintenir logiquement le passage entre les formes anciennes et actuelles, qu'elle organise en un système de classes des types en les mettant dans un système.

#### **I-1-1-2-Méthode de l'analyse typologique :**

Toute une approche typologique poursuit certaines étapes, nous reprenons ici la méthode de l'analyse typologique qui passe par quatre étapes essentielles selon P. Panerai, à savoir :

---

<sup>1</sup> G. CANIGGIA et S. MALFROY, L'approche morphologique de la ville et du territoire, Zurich, 1986, p184

<sup>2</sup> P. PANERAI, J-C. DEPAULE et M. DEMORGON, Analyse urbaine, Éditions parenthèses, 2009, p117

<sup>3</sup> A. ROSSI, L'architecture de la ville, livre et communication, 1990, p 25

## **1- Définition du corpus :**

### a. Le choix des niveaux :

La typologie commence par un classement appartenant à un même niveau, il est indispensable d'établir une typologie en relation avec le tissu existant : le site et l'environnement. C'est le concept de la parcelle bâtie et qui vient par la suite le groupement de parcelles, l'îlot, les espaces publics (rue, place, square et jardin),...etc.

### b. Délimitation de la zone d'étude :

Elle dépend de la question posée et des moyens disponibles (temps, personnel), mais il est important de déterminer si l'on fait une analyse exhaustive, ou l'on considérera tous les objets en détail, ou une analyse représentative (sous la forme d'un sondage) où il faudra déterminer des échantillons, puis vérifier, après avoir élaboré les types, que l'on rend bien compte de toute la zone<sup>4</sup>. Une connaissance de la ville et des phénomènes urbains permettra de déterminer les échantillons pertinents.

## **2- Classement préalable :**

### a. Établissement d'un inventaire :

La classification typologique est basée sur l'inventaire des variétés des formes. C'est une observation minutieuse des objets, établissement de critères (matériaux, nombre d'étages, escaliers, cours,...), c'est-à-dire faire apparaître des ressemblances, des parentés ou des différences ; un inventaire ayant pour finalité la reconnaissance de l'organisation des éléments d'un échantillon à travers sa décomposition en ses fragments constitutifs.

### b. Premier classement :

c'est un regroupement par plusieurs groupes où familles des objets qui présentent les mêmes réponses à une série de critères, puis nous établirons une comparaison des éléments en procédant par la recherche des objets de ressemblance et de différence, dont la classification des éléments par familles ou types en recherchant les différences caractéristiques entre

---

<sup>4</sup> Idem, p126

éléments de deux familles différentes, avec l'hypothèse que "ce qui fait la singularité du phénomène est quelque chose qui s'ajoute ou qui varie d'un schéma général"<sup>5</sup>.

c. Vérification du classement :

Une fois le premier classement effectué, une vérification est nécessaire, le regroupement des types permet de supposer un certain nombre de modèles en amont dont ils dérivent. C'est l'étude de ces dérivations qui permettra de reconnaître les types.

Le classement préalable n'est pas une typologie, il constitue donc un premier regroupement permettant d'élaborer les types.

**3-Élaboration des types :**

Cette élaboration suppose une définition préalable d'un certain nombre de critères de classement étroitement liés au contexte et le but de la recherche en question, elle peut se faire en deux étapes :

- ✓ Expliciter les propriétés des objets qui composent chaque famille ;
- ✓ Réunir les propriétés communes des objets d'une famille pour définir le type.

**4- Typologie :**

- ✓ Replacer les types élaborés dans un système global. C'est ce système, c'est-à-dire, l'ensemble des types et de leurs relations qu'on nomme typologie ;
- ✓ Tenter d'expliquer comment certains types se déduisent d'autres par croisement, ajouts, modifications, comment ils se déforment, sur quels éléments se fondent la reconnaissance sociale du type<sup>6</sup>.

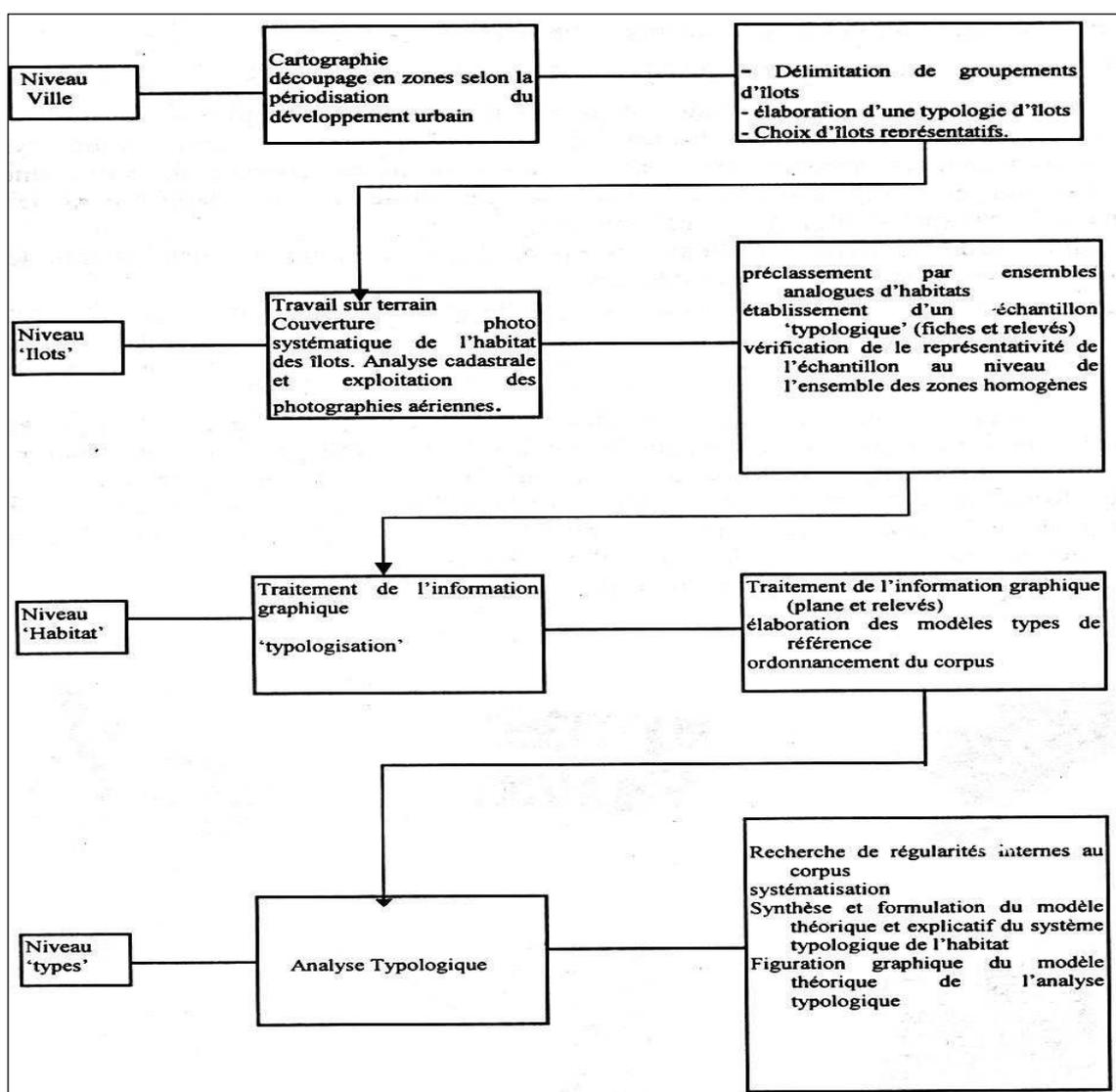
Par conséquent, la typologie conduit à une compréhension de l'architecture de son tissu, le schéma ci-dessous reproduit par S.MAZOUZ dans son livre éléments de conception architecturale selon la méthode de P.PANERAI sert à une étude typologique urbaine comme suit :

---

<sup>5</sup> G. CANIGGIA et S. MALFROY, L'approche morphologique de la ville et du territoire, Zurich, 1986, p184

<sup>6</sup> Idem, p 129

Schéma N° 1 : schéma de synthèse de la méthode de PANERAI



Source : S. MAZOUZ, éléments de conception architecturale, OPU, 2008, p107

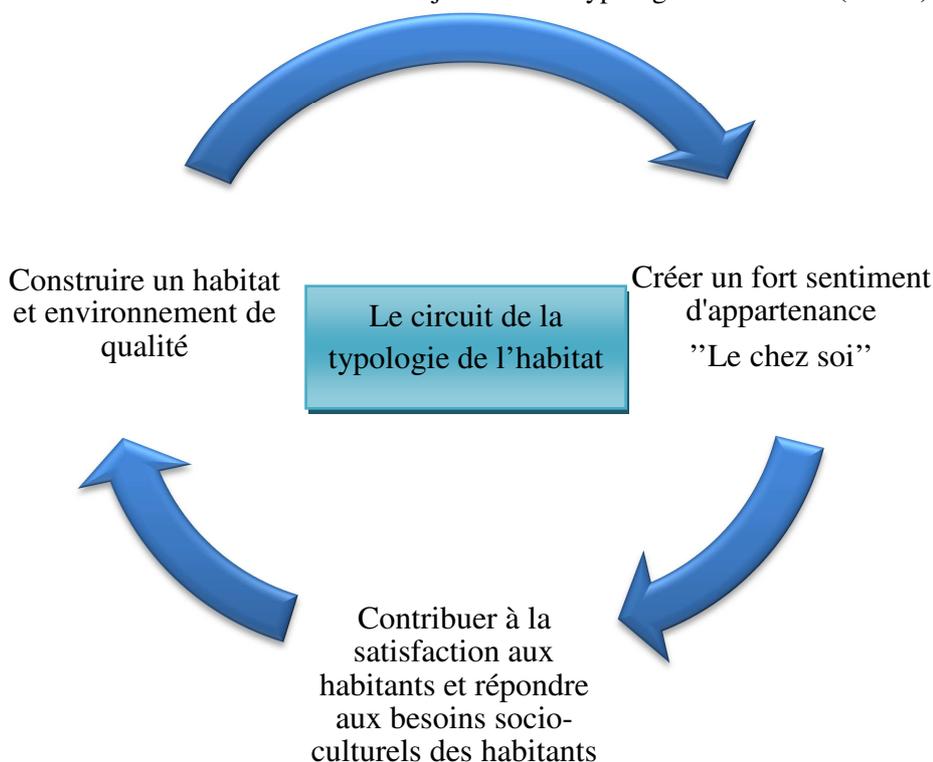
### I-1-1-3-But et objectif de l'analyse :

- Nécessité de connaissance de l'objet avant de passer à son interprétation ;
- L'analyse typologique s'applique à des objets très variés au sein de la même ville. Elle permet de mesurer comment chaque objet concret procède par variation sur le type, ou éventuellement par croisement de deux types, qui va assurer conjointement : unité, diversité, homogénéité et hétérogénéité ;
- L'analyse typologique peut se situer à plusieurs niveaux, il convient de mettre en évidence les articulations entre ces niveaux, en limitant les caractéristiques architecturales et urbaines et la variété de croisement, de transformation.

Le classement typologique de l'habitat portera une dimension réelle à l'architecture en lui proposant de réconcilier tout à la fois, le passé, le présent et le futur pour une démarche durable. Dans cette optique, elle est à la fois lecture et écriture et elle a pour finalité l'élaboration de normes de contrôle des transformations actuelles et à venir.

Selon des études ont été menés sur la typologie de l'habitat, nous déduisons que le but de l'analyse comparative des typologies d'habitat comme un outil d'interprétation, se résume comme suit dans ce circuit :

Schéma N° 2 : la finalité et objectifs de la typologie de l'habitat (auteur)



### **I-2-Les types d'habitats comme modèle de référence à l'habitat intermédiaire :**

Toute une étude de la typologie de l'habitat doit préconiser à la contribution aux problèmes de l'habitat en générale et à la crise de l'habitat en particulier, sachant que cette dernière s'appuie sur une politique déterminée. "Toute une politique qui ne tient pas compte des caractéristiques sociales des futurs habitants est vouée à l'échec. L'habitat devrait répondre aux besoins socioculturels des populations."<sup>7</sup> Dans cette perspective, nous essayerons de monter les différents types d'habitats.

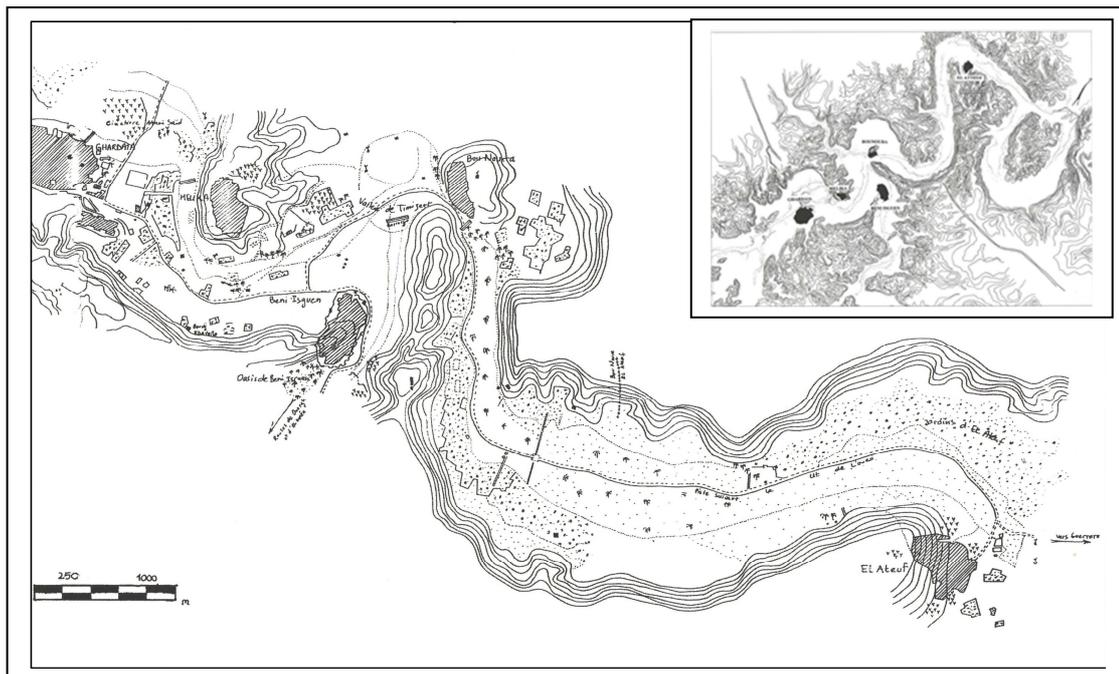
---

<sup>7</sup> R. TAMINE, la contribution des particuliers à la production et à la valorisation de l'habitat le cas de Constantine, Institut d'aménagement d'Aix en Provence, Doctorat troisième cycle en urbanisme, 1986, p147

a. L'habitat du M'Zab :

Le choix a été porté sur l'exemple du M'Zab à Ghardaïa en Algérie, située au centre Nord du Sahara est "porte du désert", les experts les considèrent comme un modèle type de ville car l'habitat mozabite (ksar) est un type exemplaire. L'habitat conçu est caractérisé par un mode de vie très sévère, ceci n'est qu'une combinaison est due essentiellement aux conditions climatiques de la région désertique, les matériaux locaux, l'organisation sociale et spatiale et leur rigueur religieuse. L'habitat Mozabite où ksar s'implante sur une vallée dont ils réalisent cinq villes : El Atteuf, Bounouras, Béni Izgen, Mélika et Ghardaïa. Sur le plan urbanistique, les villes sont densifiées et construites autour d'une mosquée fortifiée qui assure la protection physique et morale, cette organisation homogène s'intègre d'une parfaite harmonie avec le site structuré et les espaces publics, dans un respect de l'environnement avec l'utilisation des matériaux écologiques entre autre du site.

Carte N° 1: carte des ksour sur la vallée M'Zab



Source : I. BENYOUCEF, le M'Zab parcours millénaire, Édition Alpha, 2010, p 41 et 43

Les habitations sont construites sous forme cubique pour éviter le vis-à-vis direct et créer une certaine intimité et conçues de préserver la protection contre la chaleur. Quant à l'organisation intérieure, toutes les pièces se convergent vers l'intérieur (le patio), disposent à la fois des cours et des terrasses isolées du vis-à-vis pour permettre à la femme de sortir à l'air

libre, sont conçus du principe de l'introvertie dont les ouvertures orientées vers l'intérieur seulement la porte d'accès vers l'extérieur.

Figure N° 1 : vue d'ensemble sur ksar



Source : I. BENYOUCEF, le M'Zab parcours millénaire, Édition Alpha, 2010, p 66

Les matériaux de construction utilisés sont : la pierre, le toub (brique de terre argileuse séchée), le timchemt (calcaire mélangé de gypse terreux), gypse, la chaux et le bois<sup>8</sup>. L'habitat mozabite est un habitat populaire, la technique utilisée est de l'auto-construction c'est un type d'habitat réalisé par la participation d'un large public dans la construction du cadre bâti ; c'est-à-dire par la majorité des populations mozabites qui a presque les mêmes caractéristiques. L'impact de l'utilisation des matériaux locaux permis la diminution du coût et des délais d'exécution d'une part et, l'utilisation de la main-d'œuvre locale d'autre part.

Nous notons que le génie M'Zab a subi peu de transformations et modifications ce qui confirme le parcours millénaire où "l'examen typologique révèle en effet l'opposition en premier lieu de deux modèles, traditionnel et moderne, le traditionnel se traduit par les ksour d'un tissu dense puisée dans la cohérence de son ordre et sa pérennité"<sup>9</sup>, marquant une meilleure intégration spatiale, socio-culturelle et rationalité d'espace, afin d'assurer un fonctionnement cohérent. L'habitat mozabite traditionnel s'inscrit dans une optique sociale, urbanistique et écologique méritant du titre développement durable, c'est un habitat de qualité qui dure.

---

<sup>8</sup> N.A BENMATTI, L'habitat du tiers monde (cas de l'Algérie), SNED, 1982, p 181

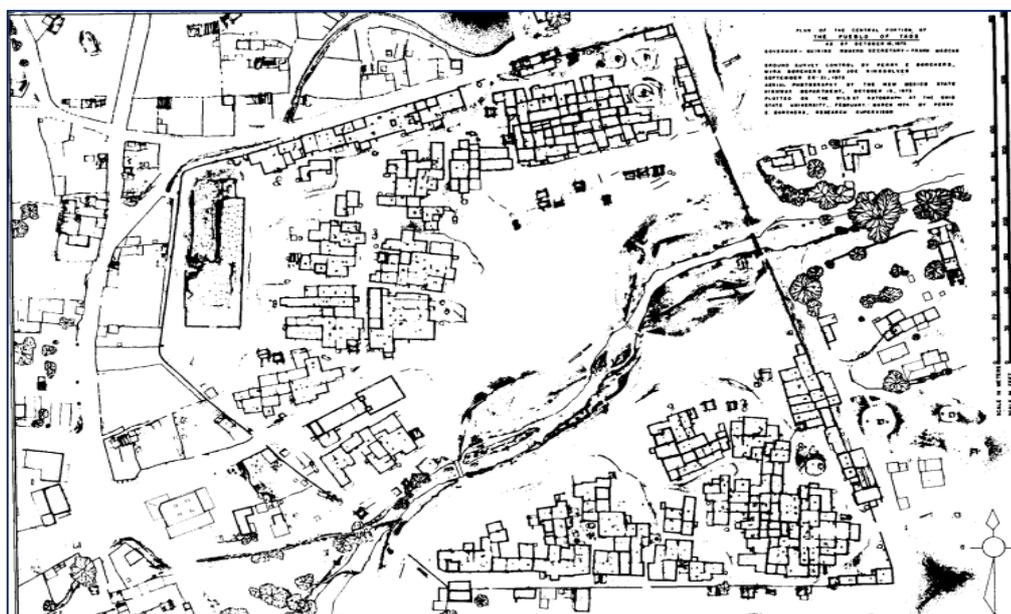
<sup>9</sup> I. BENYOUCEF, Le M'Zab parcours millénaire, Édition Alpha, 2010, p 325

Ksour : pluriel du ksar

b. L'habitat Pueblo de Taos :

Le deuxième choix portera sur l'habitat de Pueblo de Taos, se situe dans la région du Nouveau-Mexique et de l'Arizona dans le Sud-Ouest des États-Unis en Amérique, c'est un type d'habitat exemplaire parfait de l'architecture en Adobe et "construire avec le climat" s'étale sur 883.9m, ce village est traversé par une rivière Red Willow qui est la seule source d'eau potable, qui se jette ensuite dans le Rio Grande. Ce type d'habitat n'est pas seulement réalisé par les conditions climatiques et techniques mais aussi par l'intégration à la disposition des courbes de niveau de son site, caractérisé par la structure sociale et religieuse.

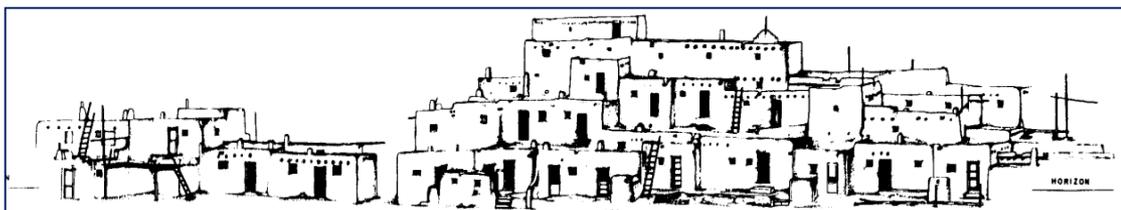
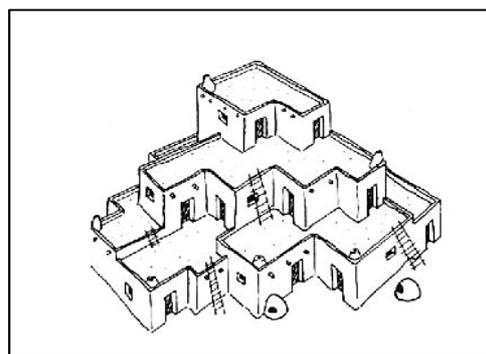
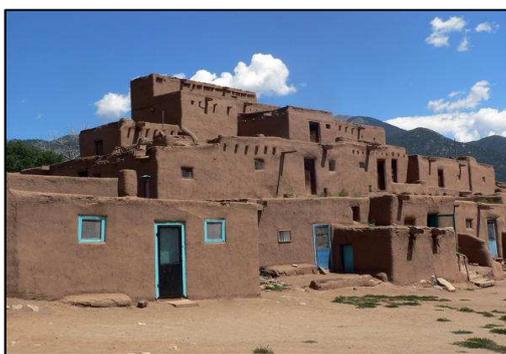
Figure N° 2 : la disposition des habitations-Pueblo de Taos



Source : <http://whc.unesco.org>

L'habitat est conçu sous forme pyramidale, ce sont des maisons individuelles, mitoyennes, où les habitations sont accumulées les unes sur les autres en quatre ou cinq étages, la disposition des étages superposés est rétrécie par rapport aux étages inférieurs pour former l'allure d'une pyramide, dont l'accès aux étages supérieurs se fait uniquement par l'intermédiaire des échelles mobiles en bois et en cas d'attaque l'échelle peut se tirer, autrefois l'accès était par le toit (voir la figure ci-dessus). Chaque partie du village est constituée de maisons individuelles dotées de fours extérieurs sous forme d'un œuf et également de cheminées intérieures plus contemporaines. Les habitations avaient des portes et des petites fenêtres d'une couleur bleue donnant sur l'extérieur, ce style a été reproduit presque dans la majorité des villages limitrophes.

Figure N° 3 : façade et vue sur l'habitat pyramidal-Pueblo de Taos



Source : <http://whc.unesco.org>

En matière d'organisation intérieure, les maisons de cette structure se composent généralement de deux chambres, dont l'une est réservée pour la vie intime et le sommeil en général, et l'autre est dévoué pour cuisiner, manger, et stockage. Les habitations sont couvertes par des toits plats qui servent des terrasses pour les étages supérieurs auxquelles supportent les aléas climatiques.

En ce qui concerne le système constructif, les habitations sont construites en Adobe (un mélange de terre, de paille et d'eau, séchée au soleil) préparés manuellement par les habitants eux-mêmes, recouvertes périodiquement de couches de boue fraîche à l'intérieur comme à l'extérieur. Les murs épais sont dimensionnés de 35 à 50 cm d'épaisseur et l'extérieur est recouvert, chaque année, d'un nouveau mélange d'Adobe, ce qui permet aux murs extérieurs de capturer et stocker les rayons solaires et les diffusent à l'intérieur des pièces. Ce système de construction et l'organisation d'une forme compacte pyramidale permettent d'économiser un gain thermique et réduire considérablement les dépenses énergétiques, ce qui garantit la fraîcheur en été et la chaleur en hiver. Ce village indien ne dispose ni d'électricité ni d'eau courante.

C'est un village qui existe depuis 1000 ans, révèle un exemple idéal de résistance de sa structure liée au système constructif et les matériaux utilisés qui témoigne de "construire avec le climat". Malgré les différentes colonisations de son histoire, le système de ce village indien

millénaire résiste et reste habité par leurs habitants, d'autres l'ont abandonné momentanément et assistent aux rites cérémonies et s'installent dans les villages environnants.

c. L'habitat des cités jardins :

Nous montrons dans cet exemple un type d'habitat individuel dense, un autre exemple de l'être humain en relation avec la nature, apparaît à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début de XX<sup>e</sup> siècle, développé dans un style rural et une densité faible qui créerait la transition entre le rural et la campagne à proximité des villes, pour promouvoir une symbiose entre les habitants et la nature, combinant habitat et activité. Les sociétés coopératives s'occupent à la gestion ces cités jardins.

Figure N° 4 : vue sur les habitations de la cité-jardin à Bruxelles



Source : <http://fr.wikipedia.org>

Les cités jardins ont vu le jour pour la première fois par l'urbaniste socialiste HOWARD Ebenezer qu'il créa la première cité-jardin : l'exemple de Letchworth situé à 70 km au Nord de Londres en 1903<sup>10</sup>, ces cités sont entreprises d'une façon efficace par UNWIN Raymond<sup>11</sup>. Ces deux architectes ont voulu à faire des réformes, en effet ils ont cherché des mécanismes qui permettent de changer les ressemblances et la monotonie d'une part et de varier l'apparence des formes urbaines des habitations disposées en rangées d'autre part. Le précurseur l'architecte R.UNWIN propose de nouvelles cités et développe des dispositifs qui permettent le lotissement en profondeur des îlots de manière à augmenter le linéaire construit, les réformes assurent la diversité tout en brisant l'alignement et en donnant une composante végétale au paysage urbain.

---

<sup>10</sup> E. HOWARD, Les Cités jardins de demain, 1898, Éditions Dunod, 1969.

<sup>11</sup> R. UNWIN, L'étude pratique des plans de ville, 1909, L'équerre, 1981.

En général, les habitations des cités jardins se caractérisent d'une nouvelle dualité d'une conception sociale et urbanistique, sont conçues sans alignement continu, des principes d'assemblage autour de rues et d'espaces publics plantés, mais à des échelles réduites et avec une présence de végétations d'où vient son nom (voir la photo ci-dessous).

Les cités furent reproduites dans certains pays, nous citons les plus connus, parmi d'elles : les premières cités jardins anglaises feraient un urbanisme intermédiaire dans lequel les densités et les formes urbaines sont variées. La combinaison de divers types d'habitats en groupement (individuel, jumelé, accolé, en rangées, collectif...), ceci lui permet de confirmer la structure urbaine, de mieux différencier les espaces et d'assurer les transitions entre les différentes formes urbaines. Ces principes seront repris en France par BENOIT-LEVY George, les cités-jardins sont apparues en bordure de la ville de Paris qui a pour objectif d'assurer le désencombrement. Cependant, elles sont conçues souvent avec une densité plus forte et une moindre variété<sup>12</sup>, vu que les promoteurs des cités jardins ont brusquement choisis d'y implanter généralement un habitat collectif voire des tours pour la raison du manque du foncier et les contraintes financières, comme c'est le cas à Châtenay-Malabry ou au Plessis-Robinson<sup>13</sup>. Ce type a vu le jour aux États-Unis respectivement en 1924 et en 1935 sous l'appellation "la City Housing Corporation", ensuite le programme "des Greenbelt Cities", qui ont participé activement plus tard à l'apparition des "News Communities".

Sur le plan architectural, les principes de l'art urbain ont été élargis dans les cités jardins. En outre, la disposition des habitations allongées donne l'allure collective, de laquelle il fallut se garder l'image individuelle par le traitement due principalement cadence des entrées, des lucarnes et des percements. Sur le plan économique, la cité jardin est considérée comme un type économique, vu que la construction de ces habitations en groupe selon les mêmes compositions des plans et avec les mêmes matériaux de construction lui permet des économies et la rapidité d'exécution en quantité de nombreux logements dans une courte période. Ces cités n'ont pas trop longtemps subsisté et furent abandonnées par leurs habitants au profit des logements collectifs des appartements.

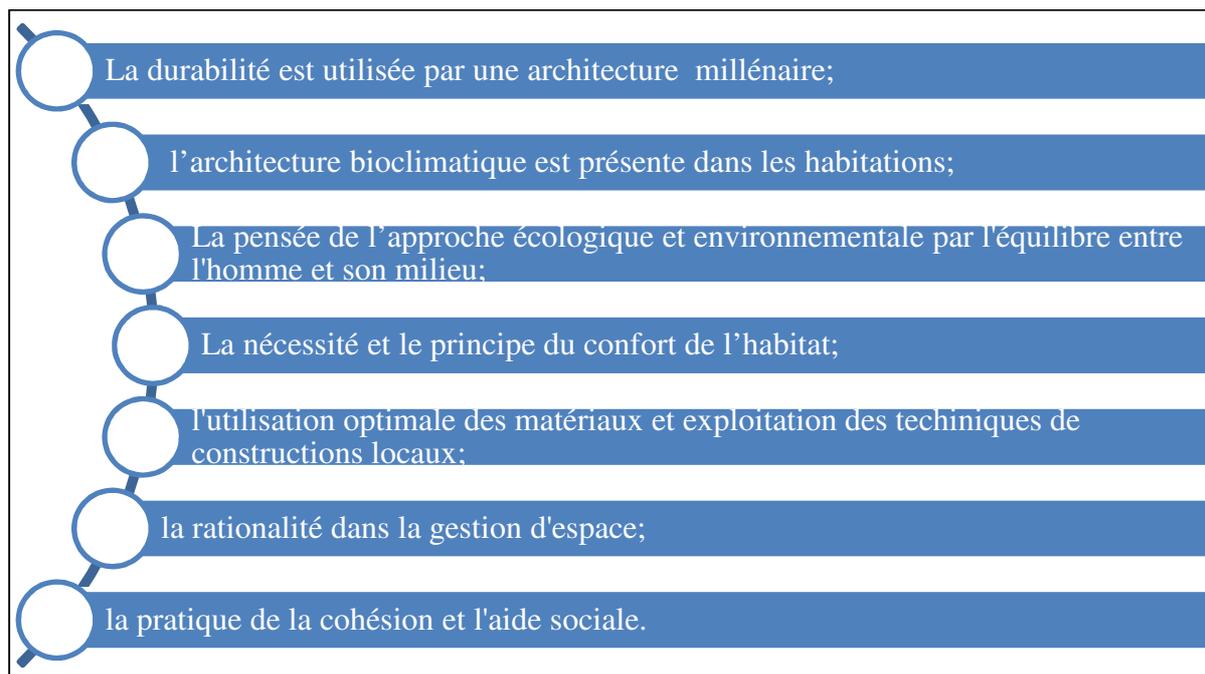
La figure ci-dessous montre les références des exemples traités que nous retrouvons ci-dessous, se résume comme suit :

---

<sup>12</sup> P. DEHAN et B. SPINGA, Réinventer l'habitat intermédiaire, thème, sujet, règlement du concours Bétons, Matière d'architecture, cinquième session 2000-2001CIMbéton, p19.

<sup>13</sup> "Cités jardin de la région d'île de France", Les cahiers de l'IAURIF, Paris, Volume n° 51, mai 1978.

Schéma N° 3 : les références des exemples traités (auteur)



## **I-2-L'habitat intermédiaire :**

### I-2-1- Définitions de l'habitat intermédiaire :

Avant que nous définissons l'habitat intermédiaire, il est nécessaire de nous mettrons en évidence les différentes études ont été réalisées sur le thème. Toutefois, ce type d'habitat a été considéré comme réponse aux enjeux sociétaux à chaque période : préoccupations hygiénistes, crise des grands ensembles, construction des villes nouvelles. Par le temps qui court, cet habitat constitue une réponse aux enjeux du développement durable. Comment ce type d'habitat intermédiaire est considéré comme innovant et répond à des exigences différentes à chaque période?

Ensuite, nous retraçons les lignes d'apparitions de ce type. Cependant, le concept de l'habitat intermédiaire est une notion désuète, sa définition n'est pas définie de manière reconnue, car il reste difficile de le distinguer aux autres formes d'habitats de point de vue que cette forme à multiple visage. La carence d'études et de données sur cette typologie est quasi inexistante. C'est pourquoi, nous voulons mentionner, plusieurs définitions qui correspondant le mieux à ce qu'on appelle habitat intermédiaire, en s'appuyant sur des études et des recherches pour expliquer les différentes situations vis-à-vis de ce type.

a. À propos du mot intermédiaire :

Dans le champ de l'habitat, il est nécessaire de mentionner que le terme "intermédiaire" est employé dans plusieurs sens. Ainsi, le financement des logements sociaux utilise ce mot, puisqu'à côté des "prêts locatif aidés" (P.L.A) furent créés "les prêts locatifs intermédiaire" (P.L.I) ; pour les personnes ayant un revenu plus élevé. Nous sommes loin de ces concepts, mais, nous étudions l'intermédiaire comme une typologie et non plus le financement intermédiaire. "Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher des densités et l'urbanité du logement collectif."<sup>14</sup>

L'habitat intermédiaire réunit plusieurs critères, qui associent des caractéristiques communes celle du collectif et celle de l'individuel. Cet habitat est le résultat de nombreuses expériences successives. En effet, le processus de conciliation du collectif et de l'individuel voit le jour au XIX siècle, Suite à la Deuxième Guerre mondiale. L'habitat intermédiaire a été abandonné et réapparaît, ce type connaît un important développement suite à l'avènement des villes nouvelles. Cependant, le concept tombe en désuète, ce point sera bien détaillé dans la genèse (voir l'annexe).

b. Définition :

La définition proposée par la direction de construction en 1974 a tenu le lieu d'inciter pour le logement social intermédiaire, trois critères ont défini l'habitat intermédiaire. Chaque logement possède à la fois ces trois critères essentiels, qui sont :

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

Ces critères définissent l'habitat intermédiaire par la possession d'un accès individualisé, superposition d'appartement d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois niveaux ; cela signifie l'absence d'ascenseur. De plus, la présence d'un espace extérieur privatif égal à  $\frac{1}{4}$  de la surface du logement (qu'il soit une terrasse, un jardin,...), dont cet

---

<sup>14</sup> P. DEHAN, N. LAURENT, F.ARNOLD, F. MIALET, Réinventer l'habitat intermédiaire, Résultat du concours Bétons, Matière d'architecture cinquième session 2000-2001CIMbéton, 2005, p 6

espace est réalisé dans le prolongement du séjour combinant d'un contrôle particulier c'est-à-dire sans vis-à-vis gênant. De nombreuses études se réfèrent à cette définition pour connaître les caractéristiques d'habitat intermédiaire, puisque elle n'a pas été modifiée. Nous notons que cette définition ne mentionne pas ni la forme de l'habitat intermédiaire ni l'habitat collectif, car " l'immeuble collectif a en effet connu des états transitoires et intermédiaires, dont l'échelle, la forme générale, le mode de groupement et de desserte des logements procédaient de références à la maison."<sup>15</sup>

Particulièrement, pour des raisons économiques et urbaines, quelques éléments de définition peuvent être ajoutés aux trois critères cités ci-dessous, notamment celle de créer une forte densité, cela lui permet un cadre nouveau. Ce sont souvent sous des contraintes fortes, dans des situations de crise, qu'elles soient sociétales (guerre, économie très tendue, logement ouvrier, démographie en augmentation) ou urbaines (saturation des villes, zones d'aberration géométrique dans un tissu urbain) que des principes nouveaux émergent. La singularité de la forme d'habitat intermédiaire a donné une grande liberté de conception aux architectes. Ce type ne se fige pas dans une forme précise, c'est une forme à multiple visage. En effet, cette spécificité lui permet plus une grande diversité et une capacité de s'adapter à des nouvelles situations.

- L'habitat intermédiaire est défini comme une troisième voie un habitat différent situé entre collectif et individuel, combinant les qualités du collectif et de l'individuel. Les études menées sur cette typologie essaient de le rendre une typologie pertinente, réunissant au sein de la même typologie toutes les attentes des habitants (qualité de vie, chez-soi, intimité, la proximité des services...) et les acteurs de l'habitat (limiter l'étalement urbain, densifier le tissu urbain...), différentes études le considèrent comme un type innovant.
- La définition selon le dictionnaire : forme de logement, apparut dans les années 1970, qui se définirent dans le cadre d'opérations de logements collectifs, mais dans les volumes, la disposition, les espaces annexes (terrasse, jardin...) de chaque appartement évoquent le logement individuel. Il apparaît comme une alternative au logement collectif proprement dit.<sup>16</sup> Souvent distribués en immeubles pyramidaux, les apparentements offrent à la fois l'espace habituel du logement collectif, mais aussi son prolongement par une terrasse

---

<sup>15</sup> C .MOLEY, L'immeuble en formation, Genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires, éd. Pierre Mardaga, 1991, p19

<sup>16</sup> Collectif, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Armand colin, 2002, p 248

assez généreuse en espace qui forme une sorte de substitut du jardin de la maison individuelle.

- La définition selon l'arrêté 17/10/2005- JO N° 13 du 16/02/2005, est considérée comme construction semi-collective les logements réalisés sur deux niveaux avec des accès indépendants sur une unité foncière commune. En se référant à cette définition, il est considéré comme un habitat collectif. En Algérie, très peu de programmes de l'habitat intermédiaire ont été réalisés depuis les années 1990. Les maîtres d'ouvrage publics construits principalement en zones périphériques des villes (le cas de la ville de Sétif), soit dans des grandes opérations d'habitat collectif, en ce qui concerne les maîtres d'ouvrages privés, le coût de la construction existant très élevé, il utilise ce type pour des opérations de logements promotionnels. Généralement, l'habitat intermédiaire connu sous forme d'habitat semi-collectif réserve la plus part au Sud de l'Algérie.

Figure N° 5 : les avantages de l'habitat intermédiaire (auteur)

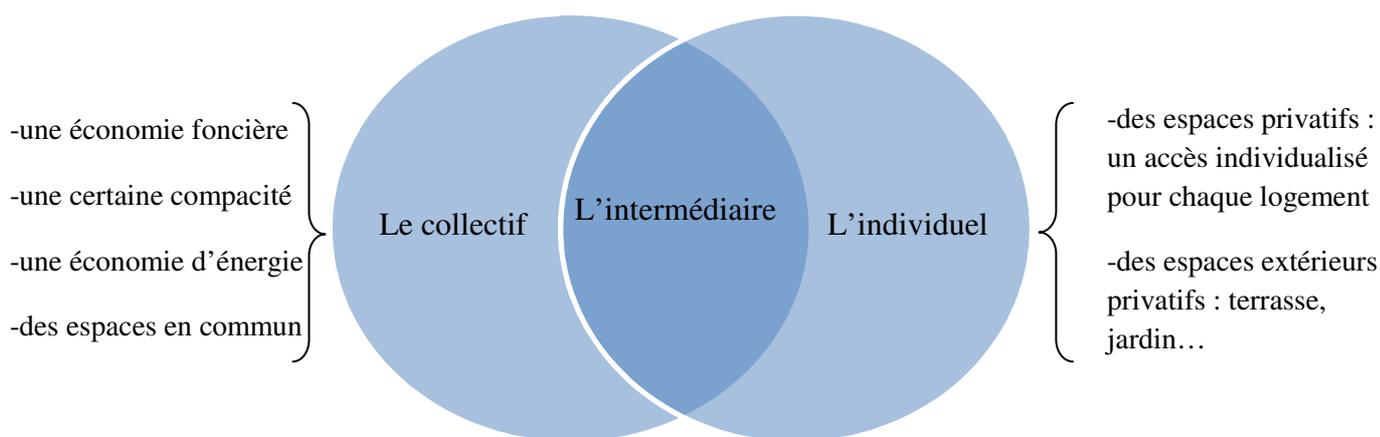


Tableau N° 1 : les caractéristiques des types l'habitat (auteur)

Les types de l'habitat	mitoyenneté	Espace extérieur privatif	Parties communes
Le collectif	Verticale et horizontale	facultatif	oui
L'individuel	non	oui	aucune
l'intermédiaire	Verticale et horizontale	oui	Aucune ou réduites

Tableau N° 2 : les potentialités des types d'habitats (auteur)

Les types d'habitats	l'habitat individuel	l'habitat collectif
Les avantages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une meilleure qualité de vie</li> <li>- Une demande croissante</li> <li>- Présence d'espace vert</li> <li>- Le calme</li> <li>- Offre un paysage agréable</li> <li>- Des logements spacieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité sociale</li> <li>- Accessible par les habitants</li> <li>- Économise l'espace</li> </ul>
Les inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éloignement des équipements</li> <li>- Étalement urbain</li> <li>- Consommateur d'espace</li> <li>- Isolement du centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Problème de voisinage</li> <li>- Problème de vis-à-vis</li> <li>- Forte densité</li> <li>- la surface réduite du logement</li> <li>- Défigure le paysage urbain</li> </ul>

I-2-2-Présentation des travaux sur l'habitat intermédiaire :

Nous présenterons différentes recherches sur le thème de l'habitat intermédiaire ont été réalisées, qui serviront un support pour la suite de notre exposé, ses recherches sont liées à l'habitat intermédiaire avant son arrangement étaient presque absentes, beaucoup des études sur l'habitat intermédiaire ont fait l'objet de recherches, de séminaires, de colloques...Parmi ses recherches nous citons le plan construction révélateur des concours PAN connu sous le nom EUROPAN, des concours REX (réalisations expérimentales) et d'autres concours des modèles d'innovations. Quels sont leurs aboutissements et comment les définir ?

Les expériences préliminaires nées des concours PAN oscillaient entre "tentatives de requalification par la technique modulaire" et proposition "intermédiaire entre collectif et individuel", les recherches les plus récentes telles que : "le futur de l'habitat", "villa urbaine durable" lancée en 2002 dans le but de rechercher des nouvelles formes d'habitats intermédiaires alliant les qualités de l'habitat individuel et les densités du collectif, habitat pluriel : densité maîtrisée en 2005, abordant de quelque manière que ce soit le concept de l'habitat intermédiaire. En plus, nous mentionnons sur la pratique aussi les ouvrages "l'innovation architecturale dans la production du logement social" de Christian MOLEY en

1979<sup>17</sup>, "le renouveau de l'habitat intermédiaire" de Frédéric MIALET en 2006, le rapport "l'habitat intermédiaire en Centre-Est" du PUCA, et l'étude récente de PUCA "entre collectif et individuel : l'habitat intermédiaire" Barbara ALLEN, Michel BONETTI et Jean WERLEN en 2010. Beaucoup de ces études témoignent l'intérêt de l'habitat intermédiaire considéré cette typologie comme innovante, ce qui le confirme le titre de l'ouvrage "le renouveau de l'habitat intermédiaire", qu'est-ce qui a changé dans cette typologie depuis son apparition ? pourquoi considérant-elle comme un nouveau type ?

Pour ce concept, différentes définitions ont été proposées par les personnes intéressées. En effet, plusieurs éléments se regroupent entre eux, de point de vue architectural et urbain. Nous présenterons quelques définitions qui confirment précisément cet intérêt envers cette typologie. Parmi lesquelles Frédéric MIALET de son ouvrage "le renouveau de l'habitat intermédiaire" définit comme suit "l'habitat intermédiaire correspond à l'individuel superposé décliné sur une plus grande échelle : nombre de logements plus importants, mais maintien du principe d'un accès direct à l'ensemble des logements et pour chaque appartement un espace extérieur privatif<sup>18</sup>, que ce soit un petit jardin ou une terrasse (construite selon la disposition du vide sur le plein, c'est-à-dire espace extérieur sur volume habité). Nous constatons que cette définition englobe les mêmes deux critères cités auparavant, il mentionne dans sa définition la dénomination de l'individuel superposé qui va dans le même sens de l'extension verticale. Cette définition ne mentionne pas ni l'habitat collectif ou semi-collectif mais l'individuel, l'aspect nouveau réside dans la nomination, donc, le contenu est le même seulement la nomination change, cet aspect lui semble nouveau.

Actuellement, l'habitat intermédiaire se définit comme la collectivisation de l'habitat individuel (on collective l'habitat individuel), auparavant, les habitats intermédiaires étaient présentés comme de l'individualisation de l'habitat collectif (on individualise l'habitat collectif), dans les années 1970.

Suite aux mutations en cours, le contexte politique de la ville a changé depuis les années 1970, la recherche d'un habitat de qualité en ville n'est que l'un des enjeux majeurs de la ville autour de la problématique de l'environnement desquels s'ajoutent également d'autres principes tels que la densification des tissus urbains souhaités par les pouvoirs publics et une diversité de type d'habitat. Dès lors, l'impératif du développement durable l'un des

---

<sup>17</sup> C. MOLEY, L'innovation architecturale dans la production du logement social Plan Construction, 1979

<sup>18</sup> F. MIALET, Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA- CERTU, 2006, p 9

piliers dont s'élabore la politique de la ville incite une cohérence d'ensemble entre les différents principes comme celle de l'insertion des quartiers périphériques, aussi, la politique de la ville actuel s'oriente vers la variation des échelles de construction cela permet une grande centralité vers les quartiers périphériques pour une ville plus structurée et plus conviviale.

Pourtant, la densification des tissus urbains, le renouvellement urbain, la reconstruction de la ville sur la ville, sont autant d'enjeux d'actualité pour enrayer l'étalement urbain démesuré de la ville, l'habitat intermédiaire se trouve dans une situation avantageuse avec les mutations en cours en valorisant l'habitat dense pour économiser le foncier et l'énergie. En effet, le rapport "habitat intermédiaire en centre-est" réalisé en 2008 exprime que "habitat intermédiaire figure parmi les outils qui peuvent ouvrir des pistes nouvelles dans le respect de trace urbaine, de l'adéquation des produits logements aux aspirations des habitants, dans la mise en œuvre d'une économie locale et raisonnable et articulée aux mutations"<sup>19</sup>. Dans cette perspective, l'habitat intermédiaire est présenté comme une réponse à de diverses aspirations parvenant d'acteurs différents.

En se référant à l'ouvrage "entre collectif et individuel : l'habitat intermédiaire" réalisé récemment en 2010, il place l'habitat intermédiaire comme un nouvel outil pouvant être susceptible d'apporter une solution aux problématiques actuelles et capable de bouleverser les schémas de conception traditionnels. "C'est donc un outil, pratique et pragmatique, pour repenser l'aménagement urbain à l'aune des exigences environnementales. Cela ne dispense ni des recherches théoriques, ni des savoirs spécifiques, mais véhicule une vision renouvelée des problématiques traditionnelles"<sup>20</sup>. Selon l'étude de PUCA, elle positionne l'habitat intermédiaire comme :

- ✓ Un outil de développement et de densification pour les collectivités locales ;
- ✓ Un outil d'aménagement à fort potentiel ;
- ✓ Un outil de diversification pertinent pour les organismes de logements sociaux.

Néanmoins, cette étude sur l'habitat intermédiaire le considère différemment comme une typologie innovante, elle pondère par rapport à d'autres rapports "L'habitat intermédiaire obligé par exemple à réinventer le rapport des immeubles à la rue, les liens entre les espaces

---

<sup>19</sup> Collectif, Habitats intermédiaires en centre-est : fiche de cas, USH-PUCA, 2008, p 4

<sup>20</sup> B .ALLEN, M. BONETTI, J.WERLEN, Entre individuel et collectif : L'habitat intermédiaire, USH et PUCA, 2010, p 9

suivant leurs statuts. <sup>21</sup> Ainsi, elle le présente non seulement comme un type nouveau et innovant, mais comme cet outil participe à un renouveau de l'habitat et de l'urbanisme en général. En plus qu'il est considéré comme moyen de diversification des typologies et un habitat de qualité, mais également il est un outil d'intégration et d'aménagement de l'urbanisation du territoire. Beaucoup de questions qui se posent autour de la même typologie qui peut être une réponse à différents enjeux, comment et de quelle manière ce type d'habitat se développe-t-il?, pour mieux comprendre cette évolution nous présenterons les différentes influences intervenues pour conduire aux formes actuelles dans le point suivant.

### **La diversification de l'implantation :**

Le concept de l'habitat intermédiaire n'est pas seulement figé dans une définition architecturale mais qu'il possède une dimension urbaine. Dans les années 70, l'image négative des grands ensembles (l'habitat collectif) était très présente, la problématique posée était de trouver des alternatives à la forme urbaine des grands ensembles, plusieurs expériences successives ont accompagné cet habitat, ces expériences prennent en considération les trois critères de posséder un accès privatif pour chaque logement, un espace extérieur privatif et une hauteur de bâti maximal de R+3.

Parmi ces expériences, les travaux de Candilis-Jolis-Woods l'une des premières réalisations ayant ouverte la voie du développement de l'habitat intermédiaire, aussi l'étude de Vuarnesson et Atelier 3. Ensuite, nous citons l'architecte pionnier Jaque BARDET remarquait que l'habitat intermédiaire possède une destination urbaine avantagee : 'c'est un nouveau type d'habitat de transition, dans les zones suburbaines..., combinant technique de la préfabrication, les économies propres au logement collectif et l'indépendance attachée aux maisons individuelles'<sup>22</sup>, son expérience a été réalisé en zones périurbaines. Dans les années 1960 et 1970, l'habitat intermédiaire a beaucoup fleuri à cette période, la zone d'implantation été précisé par de nombreux architectes construisant ce type d'habitat à l'époque. En réalité, La non détermination officielle de cette typologie a permis une grande liberté de conception aux architectes. D'autres architectes pensaient la même chose comme Jaque BARDET, Georges LOISEAU stipule que 'l'habitat intermédiaire est destiné aux zones intermédiaires entre les villes et les campagnes'<sup>23</sup>. À travers ces expériences, il montre que l'habitat

---

<sup>21</sup> Idem

<sup>22</sup> P. DEHAN, N. LAURENT, F.ARNOLD, F. MIALET, Réinventer l'habitat intermédiaire, Résultat du concours Bétons, Matière d'architecture cinquième session 2000-2001CIMbéton, 2005, p 6

<sup>23</sup> Idem

intermédiaire se caractérise par ‘‘une intégration facile dans les zones intermédiaires entre le rural et l’urbain, par exemple en bordure des centres villes’’<sup>24</sup>. L’implantation de la forme ‘‘des pyramides’’ correspond à la même finalité. Intermédiaire entre collectif et individuel, ce type est aussi entre des tissus urbains de densités différentes.

L’étude ADEUS montre avec ces propos ‘‘ Il y a de nombreux avantages à réaliser ce type de logements ; et cela pour tous les acteurs, y compris pour les habitants ou futurs habitants. Les avantages Indéniables de l’habitat intermédiaire sont : l’appropriation de l’espace, l’individualisation, le cadre de vie agréable, la mixité sociale possible, ses facilités d’insertion urbaine, ainsi que la possibilité de densifier certaines zones urbaines ou rurale.’’<sup>25</sup> Ce qui confirme ‘‘L’habitat intermédiaire était destiné aux zones d’implantations bien précises entre : ville et campagne’’<sup>26</sup>, cette implantation synchronise avec la tentative de la création des villes nouvelles. Cette dimension urbaine du concept de l’habitat intermédiaire est intérieurement attachée au développement du concept architectural et son passage de périurbain à l’urbain le qualifie comme une typologie pertinente.

Des études considèrent la même finalité de l’implantation de l’habitat intermédiaire, dans l’ouvrage ‘‘L’innovation architecturale dans la production du logement social’’, Christian MOLEY souligne que l’habitat intermédiaire est destiné aux zones périurbaines et aux villes nouvelles. Dans les années 1970, de nombreuses expériences sont réalisées en même temps dans les villes nouvelles. Les travaux des architectes Andrault et Parat conçoivent leurs premiers ‘‘pyramides’’ et ‘‘immeubles gradins-jardins’’<sup>27</sup> et d’autres architectes marquent l’essor après la médiatisation de l’habitat 67, réalisés par Moshé SAFDIE, Barott, David et Boulva pour l’exposition universelle de Montréal. Ces expérimentations sont réalisées à une grande échelle, elles s’implantent sur des terrains vierges et créent leurs propres formes urbaine, cette caractéristique qui les distinguent, nous n’avons cités que quelques expériences classées avant-gardistes à l’époque mais la liste est encore longue.

De tout temps, selon Christian MOLEY la périphérie urbaine favorise l’apparition de phénomène complexe d’hybridation architecturale, en se basant sur les études qui ont été réalisées par Frédéric MIALET de son ouvrage ‘‘le renouveau de l’habitat intermédiaire ‘‘

---

<sup>24</sup> Idem

<sup>25</sup> ADEUS, L’habitat intermédiaire, c’est quoi l’habitat intermédiaire ?, 2004, p5.

<sup>26</sup> S. PAYENAY, L’habitat intermédiaire, Master habitat et énergie, 2012, p 32

<sup>27</sup> B. HEITZ, ANDRAULT-PARAT, Architectures, Éditions du Cercle d’art, 1991, p 98

l'habitat intermédiaire est caractérisé comme un outil périurbain<sup>28</sup>. Dans la conjoncture actuelle, la densité devient un critère important dans la densification des quartiers, elle peut permettre de rapprocher les distances des services, les équipements et de transport en commun, il montre que l'habitat intermédiaire est nécessaire pour moduler la densité dans les quartiers tout en variant entre collectif et individuel. Il écrit à ces propos "une typologie plus urbaine que l'individuel", cela s'ajoute une dimension urbaine qui le caractérise ; un concept architectural et en même temps urbain.

D'autres investigations témoignent le même intérêt, l'étude de "entre : collectif et individuel : l'habitat intermédiaire" stipule que "les exigences du renouvellement urbain : la nécessité impérative de renouveler le parc de logements en le diversifiant et le besoin de couturer les grands ensembles avec les quartiers environnants. Tout cela met en avant cette forme d'habitat."<sup>29</sup> Beaucoup d'enseignements des expérimentations passées peuvent être tirées : l'habitat intermédiaire est un outil à recommander pour le renouvellement urbain, donc, le passage de l'implantation de cette forme du périurbain à l'urbain précis que ce type d'habitat est un outil recommandé pour réurbaniser un tissu existant.

Actuellement, l'habitat intermédiaire est destiné au sein d'un tissu urbain des habitats collectifs, alors qu'il a été réservé seulement aux zones intermédiaires entre les villes et les campagnes. Ce type permet donc de rééquilibrer un bien existant, de même qu'il peut également composer des tissus de faubourgs ou de villages et de banlieue et leur confèrent des formes très urbaines. De ce fait, il est un outil de rééquilibrage des tissus faubourgs et de banlieue pour tisser des liens avec l'existant. Généralement, les zones suburbaines un dysfonctionnement au niveau des échelles des bâtis de grande hauteur par l'habitat collectif et la faible hauteur par l'habitat individuel, ce qui permet à cet habitat de réduire la rupture par une échelle intermédiaire entre les deux formes urbaines.

Le changement effectué dans la fonction de cet habitat d'une forme objet à une forme urbaine s'est fait dans la dernière décennie. Partant de ce constat, l'habitat intermédiaire est

---

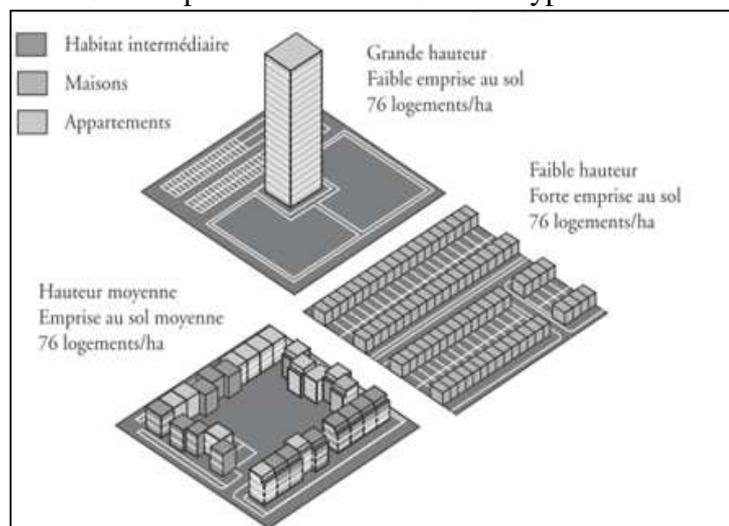
<sup>28</sup> F. MIALET, Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA- CERTU, 2006, p 341

<sup>29</sup> B .ALLEN, M. BONETTI, J.WERLEN, Entre individuel et collectif : L'habitat intermédiaire, USH et PUCA, 2010, p 28

1. La densité :

Le schéma ci-dessous présente un bâtiment d'habitat collectif de grande hauteur implanté en milieu d'îlot avec de vastes espaces libres en pied d'immeuble, des maisons de ville à l'alignement sur rue, implantées sur un parcellaire étroit et des bâtiments collectifs ou habitat intermédiaire à l'alignement sur rue, organisés autour d'un cœur d'îlot paysager<sup>30</sup>. Ces trois formes urbaines différentes ont pourtant une même densité à l'îlot.

Figure N° 6 : comparaison de la densité des types d'habitats



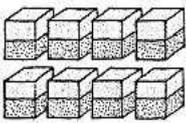
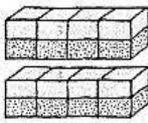
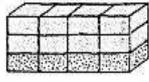
Source : Appréhender la densité, IAURIF, n° 383, 2005, p 2

Par conséquent, l'impact du type d'habitat sur son l'environnement change en fonction de leur forme, leur implantation et leur compacité. Cette dernière joue un rôle très déterminant, "le regroupement de plusieurs unités dans un volume simple et compact apporte des avantages écologiques et économiques, l'habitat intermédiaire apporte une solution intéressante"<sup>31</sup> (voir la figure ci-dessous). De ce fait, il permet de réduire : l'emprise au sol ; la surface d'enveloppe ; la quantité de matière mise en œuvre ; la consommation d'énergie ; le coût de la construction.

<sup>30</sup> Appréhender la densité, note 2. Les indicateurs de densité, Note rapide sur l'occupation du sol, IAURIF, n° 383, juin 2005, p 2.

<sup>31</sup> D. GAUZIN-MÜLLER, L'architecture écologique, Éditions du Moniteur, 2001, p 42

Figure N° 7 : impact de la densification de l'habitat sur l'environnement

	 8 unités en maisons individuelles (rez-de-chaussée + sous-sol)	 8 unités en 2 bandes de 4 maisons mitoyennes (rez-de-chaussée + sous-sol)	 8 unités en immeuble collectif (R +1 + sous-sol)
<b>Emprise au sol</b>	100 %	70 %	34 %
<b>Surface d'enveloppe</b>	100 %	74 %	35 %
<b>Énergie de chauffage</b>	100 %	89 %	68 %
<b>Coût de construction</b>	100 %	87 %	58 %

Source : D. GAUZIN-MÜLLER, L'architecture écologique, Éditions du Moniteur, 2001, p 42

Les qualités de l'habitat intermédiaire :

- Une forme urbaine appropriable avec des typologies variées ;
- Un habitat individualisé : une réponse aux besoins de la population ;
- Des espaces extérieurs de qualité ;
- Une densité plus élevée ;
- Un rôle de couture urbaine : une transition en douceur entre les quartiers ;
- Des logements plus confortables qui peuvent évoluer dans le temps ;

Une mixité urbaine avec une grande adaptabilité aux contextes urbains variés<sup>32</sup>.

**Conclusion :**

Ces derniers exemples se rapprochent du développement durable sur différents volets soit architectural, économique, socio-culturel et environnemental. Les solutions offertes à ces types d'habitats proposent de mêler de densités différentes, qui feraient cohabiter la diversité des habitants dans des logements collectifs, individuel ou d'autres quel que soit leur ethnie, dans le but d'atteindre de fortes densités tout en créant des habitats conformes à leurs besoins et pratiques ainsi des lieux variés. Ces formes d'habitats marquent sans doute le passage et ne sont pas non plus le résultat d'un moment donné, par leurs configurations, leurs dimensions et leurs qualités témoignent le retour à ces principes, elles doivent être actualisées et adaptées aux exigences du développement qui soit durable ainsi qu'aux particularités des sites. En

<sup>32</sup> J. BENOIT, Produire ensemble de l'habitat sous la forme de petits collectifs et d'habitat dense individualisé, Master, 2010, p 39

effet, elles ouvrent des pistes différenciées et une pierre angulaire pour l'habitat actuel comme référence en général et intermédiaire en particulier qui, au lieu de se présenter comme une alternative unique et figée, se construit dans la pluralité d'un ensemble de types diversifiés, assurant la mixité urbaine et sociale à la fois de manière à qualifier les espaces et à assurer les transitions

En fonction de ce qui précède, la définition de l'habitat intermédiaire n'a pas été changée dès son émergence. Néanmoins, il est généralement considéré en tant qu'une typologie novatrice qui répond à des enjeux différents. L'utilisation de l'habitat intermédiaire a changé au fur et à mesure depuis les années 70 jusqu'à nos jours. Il est utilisé comme une forme urbaine dans la conjoncture actuelle au lieu d'une forme de concept. Effectivement, les études effectuées sur cette typologie et les architectes concepteurs caractérisent l'habitat intermédiaire comme un habitat de transition entre la ville et la campagne. Pendant cette période, ce type d'habitat périurbain créa les villes nouvelles. Dans la conjoncture actuelle, les circonstances de la politique ne sont plus les mêmes et, ils le caractérisent comme un outil de restructuration et de mixité sociale et d'échelle.

L'habitat intermédiaire a toujours existé sous diverses formes, ce qui lui permet par la suite à des aboutissements différents, les tailles des opérations de cet habitat sont réduites. En plus, l'habitat intermédiaire contribue actuellement en tant qu'élément de restructurant du tissu urbain existant, il aide à rééquilibrer le tissu avec une mixité des échelles de constructions. Dans ce sens, "l'habitat intermédiaire n'est plus conçu en tant qu'habitat à grande échelle, cependant comme un outil capable de mixer les différentes typologies au sein d'une même opération"<sup>33</sup>.

Dans la même optique des années 70, l'habitat intermédiaire est appréhendé comme un type d'habitat ayant un grand potentiel réunissant les critères de qualité : une bonne appropriation de l'espace par les habitants, un rapport avec l'extérieur intéressant et la notion de chez soi tant recherchée. À l'heure actuelle, tous ces critères sont respectés en plus d'une densité de construction correcte et ont remis à jour avec des expériences intéressantes (voir le chapitre suivant).

---

<sup>33</sup> B. ALLEN, M. BONETTI, J. WERLEN, Entre individuel et collectif : L'habitat intermédiaire, USH et PUCA, 2010, p 36

**CHAPITRE II :**  
**LES EXPÉRIENCES NATIONALES ET INTERNATIONALES**  
**QUELLES LEÇONS ?**

### **Introduction :**

Ce chapitre fut le prolongement du chapitre précédent, il consiste à faire une analyse des expériences d'habitats intermédiaires dans une perspective internationale pour mieux comprendre l'évolution de l'habitat intermédiaire depuis sa création jusqu'à aujourd'hui et quelles leçons peuvent-ils tirer de ces expériences ? D'une manière générale, l'habitat intermédiaire se définit par différentes formes et des caractéristiques communes que nous essayerons de les développer à travers ces exemples et de voir les spécificités qui les caractérisent. Dans cette perspective, l'étude des cas s'inscrit dans une approche historique, donc, en premier lieu, nous démontrons des exemples d'habitats intermédiaires anciens, nous étudions ces expériences précurseuses qui ont apparus dans les années 60 et 70 dans des pays développés et les pays en voie de développement et d'en faire la comparaison entre ces deux exemplaires. Nous penserons qu'il est incontournable d'étudier l'expérience française "les terrasses de Malissol" et l'expérience tunisienne "la cité Ibn Khaldoun", ces exemples ouvrent un champ de comparaison très intéressant sur le plan architectural et urbanistique.

Dans la même optique, nous présenterons en deuxième lieu notre référence des expériences récentes à la conjoncture actuelle, les expériences ont été choisies en fonction de leur degré d'importance dans les pays développés qui ont pris l'avance du principe de développement durable, puis nous les étudions dans les pays en voie de développement celle de l'habitat intermédiaire à Touggourt et à Bordj Bou Arreridj en Algérie comme nous l'avons déjà évoqué auparavant. Ce panel d'études nous a permis de présenter la diversité des formes et d'implantations de ce type qui est considéré comme un véritable outil urbain polyvalent à l'ère du développement durable. En plus, nous essayerons de présenter la richesse des types d'habitat intermédiaire à travers ces exemples étrangers, nous expliquons la qualité des caractéristiques étudiées auparavant (voir chapitre I). L'étude et le choix des exemples s'appuient essentiellement sur le contexte architectural et urbain dans lequel s'inscrivent ces expériences et l'écart important des nombres de logements proposés. Ces critères offrent un terrain de comparaison très intéressant quant à la qualité du cadre bâti et son impact sur l'espace urbain. Une analyse comparative personnelle sera effectuée également tout au long de cette étude. Afin de comprendre quelles leçons peuvent être tirées des expériences d'habitat intermédiaire ? Dans ce qui suit, nous ressortirons les ressemblances et les différences que nous pouvons appliquer en Algérie selon les conditions naturelles, socio-économiques et culturelles.

## II- 1- L’habitat intermédiaire ancien :

### II-1-1- L’expérience française ‘les terrasses de Malissol’

#### a. Présentation :

Le choix a été porté sur ‘les terrasses de Malissol’, étant donné que cette opération clarifie pleinement les études en matière de diversification des formes d’habitats qui ont marqué et dominé les années 60 et 70. Cet exemplaire fut une expérience singulière, en effet elle concrétise certains débats d’idées qui durent à cette époque. En outre, les terrasses de Malissol sont une forme différente jouent à la fois sur la dissimulation de densité et la qualité de l’habitat, mais, guère d’informations sont disponibles sur cette expérience.

**Une fiche d’identité** : nous présenterons un tableau récapitulatif sur l’opération, comme suit :

Tableau N° 3 : une fiche d’identité de l’habitat intermédiaire-les Terrasses de Malissol

<b>Identification</b>	
l’opération	les Terrasses de Malissol
Date de réalisation	1981
Maître d’ouvrage	OPHLM Vienne
Maître d’œuvre	A.U.A Atelier d’urbanisme et d’architecture- Jean TRIBEL et George LOISEAU
<b>Conception de l’opération</b>	
Nombre de logements	54 logements
Contexte	Extension urbaine en zone pavillonnaire
Aménagement	ZAC
<b>Occupation du terrain</b>	
Surface de la parcelle	3501 m <sup>2</sup>
SHON (surface hors œuvre brut)	6008 m <sup>2</sup>
Densité nette bâtie	1.7
Densité résidentielle	154 logts /ha
Stationnement	54 emplacements pour 54 logements

Source : collectif, Habitats intermédiaires en centre-Est, USH-PUCA, 2008, p 63

#### b. Contexte de l’opération :

Cet exemple a fleuri à l’époque de la forte production de l’habitat intermédiaire, qui coïncide à l’émergence et l’expérimentation de nouvelles formes d’habitats. L’expérience ‘Les terrasses de Malissol’ s’inscrit dans la logique d’une Z.A.C dans le cadre de l’extension urbaine, se trouve à quelques kilomètres du centre-ville au Nord-Est de la ville Vienne en France. L’architecte coordonnateur de cette opération fut Paul CHEMETOV, membre de l’AUA et urbaniste de la ZAC, au moment où l’opération a connu un développement, la municipalité a encouragé l’architecte.

Carte N° 2 : la situation de l'habitat intermédiaire ancien- les terrasses de Malissol



Les terrasses de Malissol s'inscrivent dans un quartier à caractère résidentiel et se fréquentent avec des formes urbaines diverses telles que : le lotissement d'habitat individuel du côté Nord et à l'Ouest, du côté Sud l'habitat collectif et des équipements. Nous constatons que les voies de desserte ne présentent pas une structure cohérente et une hiérarchie visible. (Auteur)

Source : collectif ; op.cit, p 63

c. Sur le plan urbain :

D'aspect intérieur, les terrasses de Malissol sont conçues en deux blocs de bâtiment semblables A et B, dont chaque bâtiment se diffère à l'autre par le nombre et la typologie de logement (bâtiment A : 4T3, 16 T4, 4T5 ; bâtiment B : 5T3, 20T4, 5T5). Les blocs à son tour s'organisent autour de deux voiries de desserte, qui sont disposés en parallèle à la parcelle une voie de circulation intérieure en sous-sol, celle-ci sert un parking souterrain en profitant de la dénivelée du site et l'autre voie de circulation supérieure à un niveau plus élevé, celle-ci est une voie piétonne. Les entrées des habitations sont marquées par des courettes orientées vers cette voie. Les voies de circulation sont découvertes avec des accès libres. L'organisation urbaine du plan de masse de cette opération se structure par une trame d'un seul module de 2x5.4m, cela n'est que le résultat de la largeur des places de parking à voitures dimensionnée de 2.7 m.

D'aspect extérieur, les terrasses de Malissol donnent l'impression d'une opération parcellisée très dense, ce qui révèle les indices de densité dont la densité résidentielle de l'opération est estimée à 154 logts/ha, cette valeur se rapproche largement du logement collectif. L'opération cherche d'une meilleure implantation des blocs de sorte que les espaces extérieurs privés sont rassemblés et les accès des habitations sont orientés vers l'intérieur en cœur d'îlot afin de créer une certaine intimité et interrompre le vis-à-vis, l'opération donne l'impression dont elle tourne le dos.

Ce subterfuge conceptuel est à double tranchant. D'une part, cet habitat en soi est créateur d'urbanité par l'espace à vocation publique qu'il produit et, il est anti-urbain par l'absence réelle de relation des voies de circulation avec l'espace public environnant d'autre part. Par ailleurs, "L'opération ne se distingue pas par une trace de résidentialisation à part les jardins des logements"<sup>1</sup>, car les jardins eux-mêmes donnent sur l'espace public et le manque d'une véritable hiérarchisation successive passant par les espaces publics extérieurs propre à l'habitat aux espaces publics extérieurs à proximité. D'une certaine façon, nous constatons que l'habitat intermédiaire des terrasses de Malissol est conçu selon le principe d'introverti au cœur de l'îlot.

D'un autre côté, cette organisation urbaine par îlot favorise un espace intermédiaire, qui est créé à travers la hiérarchisation entre l'espace public qui est la rue et l'espace privé du logement, cela redynamise la vie communautaire au sein du quartier, cette voie de desserte piétonne est un espace de statut privé et à vocation publique. Dans ce sens, la voie de desserte piétonne incite à une forme de promiscuité pour les habitations avoisinantes, cela est dû à la taille de cet espace et à la présence de vis-à-vis. Un autre inconvénient se pose est celui du contact direct des habitations avec ces espaces collectifs qui ne sont plus protégés des regards. Dans ce sens, cette implantation abandonne les espaces privés comme : les prolongements extérieurs sur l'espace public et les espaces de circulation.

Néanmoins, l'opération des Terrasses de Malissol propose une taille moyenne qui atteint à s'intégrer avec les formes d'habitats environnantes. Enfin, nous notons que cette opération implantée dans le cadre de ZAC, qui ne réussit ni à construire un morceau de ville, qui est un territoire urbain, ni à créer un ensemble cohérent.

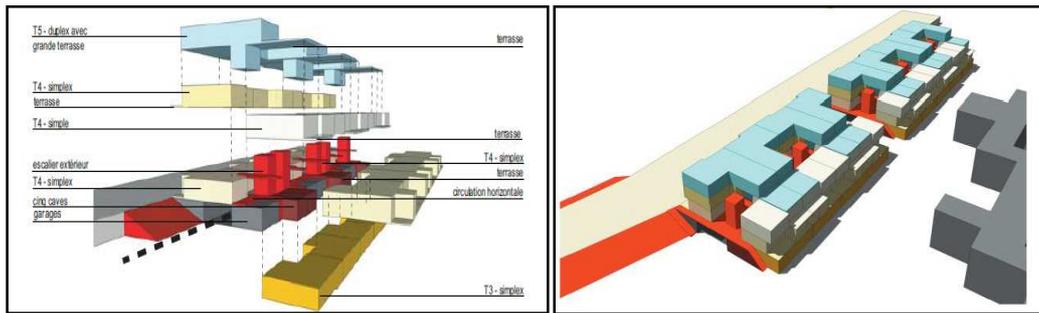
d. Sur le plan architectural :

Les habitations se caractérisent par une hauteur moyenne de 3 à 4 niveaux et elles se rapprochent d'un petit collectif plutôt qu'une maison individuelle, bien que la disposition et la répétition d'une trame régulière donnent l'impression à une maison individuelle en bande. Les principes de conception architecturale sont évidents dans l'animation de la façade et conjugué par un jeu sur les volumes et le niveau des terrasses en parfaite harmonie avec la types proposés, ce qui conduit simultanément à une initiative escomptée et qualité recherchée.

---

<sup>1</sup> Collectif, Habitats intermédiaires en centre-est : fiche de cas, USH-PUCA, 2008, p 64

Figure N° 8 : la composition volumétrique de l'habitat- les terrasses de Malissol



Source : collectif ; op.cit, p 65

L'accessibilité aux logements se fait par des entrées est rassemblée tout le long de la voie de desserte piétonne (voir la façade) autour de laquelle s'organisent les habitations. Même les logements situés aux rez-de-chaussée accèdent directement à travers la voie de desserte piétonne. De ce fait, les logements situés à l'étage se partagent par groupes de trois des escaliers en colimaçon (voir la figure ci-dessus) qui se trouvent cachés à l'intérieur de l'opération, c'est pour cette raison que l'identification de l'habitat intermédiaire n'apparaît pas évidente depuis l'extérieur. Toutes les habitations disposent d'une terrasse, les logements situés aux rez-de-chaussée bénéficient à la fois d'un prolongement du séjour et en plus un jardin et les duplex du dernier étage bénéficient des terrasses plus spacieuses. En ce qui concerne, les espaces privatifs extérieurs tels que : les jardins, les terrasses, les courettes et les bacs végétalisés donnent à l'opération paysage agréable et des perspectives panoramiques très variées.

Figure N° 9 : les différents plans des logements- les terrasses de Malissol (auteur)

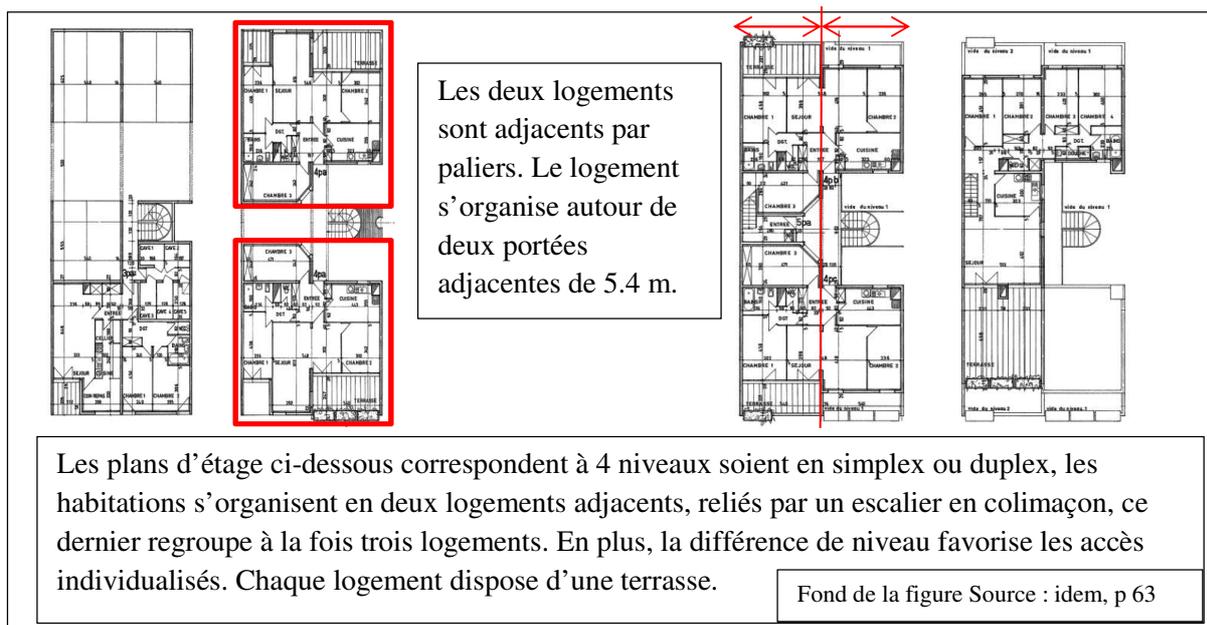


Figure N° 10 : Vue sur une terrasse d'un logement- les terrasses de Malissol



La terrasse est spacieuse, d'usage multiple et peut contenir plusieurs choses à la fois. En plus, l'absence des vues plongeantes d'une terrasse à une autre, cela permet de dégager des vues panoramiques variées. (Auteur)

En matière des espaces intermédiaires extérieurs comme : les voies de dessertes piétonnes sont bien entretenues et aménagées, ces dernières ne posent pas de problème en matière de vis-à-vis qui n'est pas ressenti et ne portent aucun signe d'appropriation des habitants, ceci est dû à la configuration et l'entretien de ces espaces, en plus, les espaces privés extérieurs sont occupés et utilisés. Le parking souterrain et les locaux techniques sont regroupés en sous-sol, dont les voitures sont accessibles de ce niveau par sa partie inférieure. Enfin, nous notons que l'expérience des terrasses de Malissol profite de la différence de niveau, ainsi qu'elle favorise la conception architecturale de l'habitat intermédiaire, puisqu'elle permet de distinguer et individualiser plus facilement les accès aux logements situés aux RDC et même aux étages supérieurs.

Pour faire face à la question d'intimité externe, les architectes ont donné une priorité et un grand intérêt à la diminution du regard direct à propos des prolongements extérieurs (balcons, loggias et d'autres débordements) gênant entre ces derniers. Certaines possibilités offertes, comme les dispositifs et le recul des bacs végétalisés protègent les regards provoqués par le vis-à-vis des terrasses et leurs vues directes, par contre les ouvertures ne disposent aucun traitement distinctif. Mais nous constatons que l'intimité externe est compromise dans certains endroits par le problème de vis-à-vis, cela est ressenti autant entre les façades des deux blocs parallèles, ainsi que l'espace de circulation piéton correspondant à l'habitat et des espaces d'habitation donnent sur cet espace, ce qui montre l'importance de la voie de desserte piétonne.

Figure N° 11 : photos et façades de l'habitat intermédiaire ancien- les terrasses de Malissol (auteur)



L'expérience des terrasses de Malissol est issue à l'émergence des opérations des années 60 et 70 de l'habitat intermédiaire, témoigne une expérimentation de nouvelles formes d'habitats, un grand effort par les architectes traduit sur la qualité de l'habitat et la dissimulation de la densité proposée. Nous constatons aussi que le plan social prime sur le plan architectural et urbanistique. En général, les habitants expriment leur satisfaction de cet habitat et du quartier, les grandes terrasses, l'absence de vis-à-vis, les bons rapports de voisinage sont autant appréciés. Par conséquent, la socialité s'exprime au sein du quartier d'une entraide mutuelle entre les habitants et la vie communautaire se naît. Cette satisfaction est expliquée non seulement par la qualité de l'habitat qu'il procure aussi bien que les habitants se sentent plus concernés par leur cadre de vie, ils comparent leur logement à un

Tableau N° 4 : comparaison entre les expériences de l’habitat intermédiaire ancien (auteur)

La comparaison	L’expérience française	L’expérience tunisienne
<p><b>Sur le plan architectural :</b></p> <p>Aspect extérieur</p> <p>Aspect intérieur</p> <p>Remarques particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La superposition de la trame cubique</li> <li>✓ Les cellules superposées de l’habitat intermédiaire permettent d’organiser les rapports vertical/horizontal et jour/nuit de façon similaire à l’habitat individuel</li> <li>✓ Un rapport avec l’extérieur intéressant.</li> <li>✓ le principe d’introvertie</li> <li>✓ La notion du “chez soi”</li> <li>✓ Le principe d’évolutive par la réalisation de petites extensions (jardin, espace de réserve)</li> <li>✓ Facilité d’appropriation de l’espace par les habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le recours à l’architecture traditionnelle “la médina” comme référence pour la conception de nouvelles cités résidentielles</li> <li>✓ Une hiérarchie respectée et préservation de l’intimité.</li> <li>✓ Une maison à “patio”</li> <li>✓ Introduction des éléments architecturaux inspirés de la médina.</li> </ul>
<p><b>Sur le plan urbanistique</b></p> <p>Contexte urbain</p> <p>Tissu urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extension urbaine</li> <li>✓ La densification à l’échelle de la parcelle</li> <li>✓ L’opération joue sur le décalage des niveaux</li> <li>✓ Renouveau des zones périphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le principe de zoning</li> <li>✓ Une hiérarchie et séparation des fonctions.</li> <li>✓ Une forte densité</li> <li>✓ Introduction des éléments urbains inspirés de la médina.</li> </ul>

## II -2- l’habitat intermédiaire récent :

### II-2-1- l’expérience française “Les allées de la roseraie” :

**Une fiche d’identité :** nous présenterons un tableau récapitulatif sur l’opération, comme suit :

Tableau N° 5 : fiche d'identité sur l'opération- Les allées de la roseraie

<b>identification</b>	
l'opération	Grenoble
Date de réalisation	2002-2005
Maître d'ouvrage	SCI Les Allées de la Roseraies-Meunier Rhône-Alpes
Maître d'œuvre	Groupe 6 Architectes, représenté par Xavier Minart
Nombre de logements	68 logements
Contexte	Renouvellement urbain
Aménageur	ZAC Leconte de L'Isle
<b>indicateurs</b>	
Surface du terrain nette (parcelles)	5097 m <sup>2</sup>
SHON (surface d'habitat hors œuvre)	5649 m <sup>2</sup>
Densité nette bâtie	1.1
Densité nette de logements	135 logts /ha
Stationnement, répartition par type	102 places au total
Places de stationnement par logement	1.5 place /logt

Source : collectif, Habitats intermédiaires en centre-est, USH-PUCA, 2008, p39

a. Contexte de l'opération :

Le choix a été porté sur cette expérience "les allées de la roseraie", en raison qu'elle développe une des idées maîtresses, en premier lieu, celle d'un habitat intermédiaires relevant à la fois le défi de l'individualité et en deuxième lieu, celui de la densité urbaine. L'expérience "les allées de la roseraie" s'inscrit dans la ZAC Leconte de L'Isle, sur les trois hectares que compte la ZAC, deux sont réservés à l'habitat. Ce quartier est une réponse de la ville de Grenoble, l'aménageur, face aux deux phénomènes que sont le dépeuplement et la gentrification<sup>2</sup> de centre-ville. Les hausses des prix de l'immobilier, ainsi que l'absence de diversification de l'offre de logements ne permettent plus au marché de répondre aux aspirations et aux besoins des jeunes ménages en matière de logement. Cette approche à la fois urbaine, sociale et environnementale est le point essentiel fondant le parti prix architectural. L'aménageur combine une urbanité très structurée avec des alignements de rue bien marqués, des limites claires des espaces publics et privés tout en proposant une forte individualisation des espaces privés.

<sup>2</sup>La gentrification : est un phénomène social qui se caractérise par la transformation des habitants d'un quartier dont la catégorie sociale augmente. En d'autres termes, la gentrification voit le profil social d'un lieu se modifier, s'embourgeoiser.

## II-2-2- L'expérience algérienne :

### II-2-2-1- l'habitat intermédiaire à Ouargla :

#### a. Présentation :

Le deuxième choix de l'habitat intermédiaire a été fixé sur cet exemple, car cette expérience a eu le 2ème prix national d'architecture, en 2004, en Algérie vu la qualité de l'habitat produit, il se situe à Touggourt (la wilaya d'Ouargla) au Sud-Est d'Algérie. L'opération a été confié à AADL de réaliser 100 logements, il s'inscrit au milieu d'un

périmètre urbain et couvre une superficie totale égale à 2.5ha, a été alloué 25.6% pour l'habitat, 43.08% pour les espaces verts et les espaces de jeux et, 27.28% pour les voiries, parking à voitures et circulation. Les objectifs fixés s'articulent autour de trois axes principaux :

- ✓ Améliorer la qualité architecturale de l'habitat surtout au niveau de la conception intérieure ;
- ✓ Redonner aux espaces extérieurs intermédiaires leur véritable dimension urbaine et sociale ;
- ✓ Mettre en valeur toutes les spécificités architecturales locales de la région identique celle d'Oued Righe caractérisée par la richesse de son patrimoine architectural et la particularité de ses noyaux traditionnels, ces derniers ont constitué par conséquent une préoccupation permanente sur laquelle s'est fondée toute la philosophie d'élaboration et la conception d'habitat.

**Fiche identitaire de l'opération** : La fiche identitaire résume les caractéristiques de l'habitat produit, comme suit :

Tableau n° 6 : fiche identitaire de l'opération à Touggourt

<b>Identification</b>	
Projet	100 habitations intermédiaires : 50 logt de type F3 et 50 logt de type F4
Site	Hai Ain Sahara, la Commune de Nezla la Daïra de Touggourt à la wilaya d'Ouargla
<b>Conception des habitations</b>	
Nombre des habitations	25
Hauteur des habitations	R+1

Nombre de logements / habitation	4 habitations (2 types F3 au RDC + 2 types F3 à l'étage)
Surface habitable / logement	Type F4 : 85 m <sup>2</sup> / Type F3 : 70 m <sup>2</sup>
Surface habitable totale	310 m <sup>2</sup>
Surface habitable totale du projet	7750 m <sup>2</sup>
<b>Occupation du terrain :</b>	
Surface du terrain	2,5 ha
Surface d'emprise des blocs	0,64 ha soit 25.6% de la surface totale
Surface des espaces verts et aires de jeux	1,077 ha soit 43.08% de la surface totale
Surface voirie, parkings et circulation	0,682 ha soit 27.28% de la surface totale

Source : habiter mieux, habiter autrement, Vies de ville, 2005, p21

b. Le contexte de l'opération :

Ce type d'habitat intermédiaire à Touggourt se veut une contribution en matière d'améliorer la qualité architecturale de l'habitat et d'éviter les cités d'habitats construites sans âme et monotones, dépourvues de qualité et des espaces de sociabilité. En réalité, l'habitat récent est isolé complètement sur le côté spatial et social, son impact négatif sur l'espace environnemental en général et l'espace habité en particulier et, par conséquent, la qualité de son cadre bâti qui en découle. En outre, le but de l'opération comme déjà cité est l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine et de produire un cadre de vie urbain meilleur. Pour cet état de fait, le projet s'est fondé sur un effort d'imagination et de conception important, afin de redonner une architecture locale s'appuie sur sa dimension sociale et son identité culturelle à l'architecture traditionnelle. Notre patrimoine proche et lointain si intéressant, si généreux, si riche en enseignement, un effort exceptionnel se traduit à travers la conception architecturale basée sur le principe de la cellule, l'intégration des éléments architectoniques de la région comme la porte urbaine et l'organisation urbaine du plan d'implantation de l'habitat intermédiaire (voir la figure ci-dessous).

Figure N° 20 : plan d'implantation de l'habitat



Les habitations s'organisent autour d'un espace vert en créant un espace intermédiaire commun, qui favorise la convivialité. Ce principe a été inspiré de l'organisation spatiale de la ville traditionnelle qui est aménagée autour d'un espace central, dont la vie communautaire se développe et crée une dynamique exceptionnelle (Auteur).

Source : habiter mieux, habiter autrement ; op.cit, p19

c. Sur le plan urbain :

Le programme d'habitat se situe dans une continuité du développement à long terme du POS dans le cadre de l'extension urbaine de la ville de Touggourt, celle-ci est adjacente à la route nationale N°03 reliant la ville d'Ouargla et Biskra. D'ailleurs, le foncier urbanisable se retrouve dans une zone appelée Ain Sefra à droite à la route nationale, c'est le seul moyen à long terme, car la ville de Touggourt n'a pas connu d'extension urbaine hormis ce dernier. Nous notons que le périmètre urbain est circonscrit par une palmeraie, le site est éloigné du centre-ville ancien.

L'habitat intermédiaire réalisé se réfère à la fois à l'architecture traditionnelle, s'est inscrit dans une optique architecturale, urbanistique et sociale en s'intégrant des éléments d'architecture. Sur le plan d'organisation urbaine, un effort exceptionnel a été développé d'une combinaison simultanément d'un effet structurant du projet sur la façade urbaine de la ville selon des principes adoptés dans l'implantation de l'habitat. Ces critères sont énumérés à travers une série dans la revue "Habiter mieux, habiter autrement", comme suit :

- ✓ L'introduction des éléments architecturaux urbains au niveau de la façade comme : la grande porte urbaine, le traitement de ces éléments s'inspire de l'architecture traditionnelle, la porte urbaine n'a pas la même valeur du passé, mais elle a une signification symbolique identitaire assez importante ainsi qu'elle crée en même temps un sentiment de sécurité et d'appartenance ;

- ✓ L'implantation et l'orientation de certaines habitations tout le long de l'axe principal en vue de procurer la continuité et la consistance de la façade urbaine ;

- ✓ la disposition un élément d'intégration urbaine par la pergola surdimensionnée à l'angle de la façade, cela assure une certaine animation et un effet dynamique, et marque un

moment fort dans la perspective donnant sur l'axe principal qui sépare l'habitat et l'environnement immédiat (voir la figure ci-dessous) ;

Figure N° 21 : les espaces intermédiaires de l'opération



Source : habiter mieux, habiter autrement, op.cit., p18

✓ La réalisation d'une implantation adéquate de sorte de favoriser un maximum d'aménagement des espaces verts et des aires de jeux, afin de redonner aux habitats un aspect bioclimatique nécessaire dans la région de Touggourt, de même qu'une meilleure occupation des espaces intermédiaires extérieurs ;

✓ Une organisation urbaine par îlot dont les différentes potentialités d'assemblage répondent aux spécificités des conditions climatiques. À l'intérieur, des espaces semi-publics seront réservés aux espaces verts, aires de jeux et stationnement ;

✓ La revalorisation de la notion de quartier en tant qu'espace identitaire et non plus comme un ensemble des habitations. Cette notion est importante dans la vie communautaire à travers la hiérarchisation des espaces, cela s'ajoute l'implantation des éléments de repère comme la porte urbaine du quartier et la multiplication des petits bâtiments permettant le regroupement des femmes sans vis-à-vis gênant.<sup>3</sup>

d. Sur le plan architectural :

Les architectes concepteurs du projet font référence à des typologies de l'habitat localement auxquelles s'inspirant du patrimoine architectural du Sud qui présente des caractéristiques communes (Ziban à Biskra, Wahats à Ouargla et ksour à Touggourt). Cette architecture typique se définit par une gestion rationnelle de l'espace, un système économique et adaptation aux conditions climatiques. Les principes retenus pour la conception

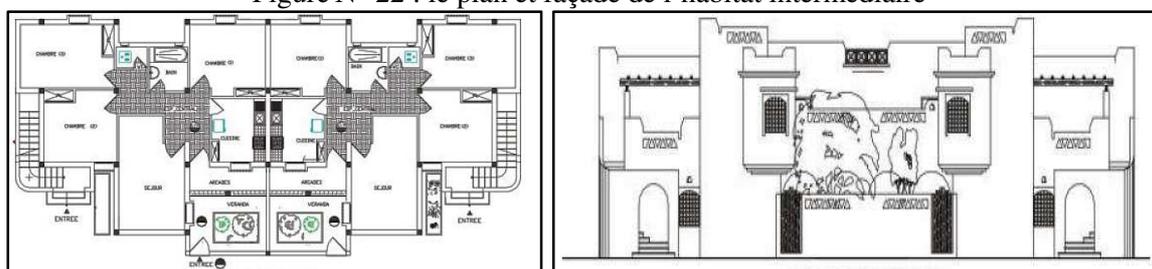
<sup>3</sup> "Habiter mieux, habiter autrement", Vies de ville, n° 02, 2005, p 18 et 19

architecturale des habitations montrent à la fois l'effort et la qualité sur la façade urbaine, c'est-à-dire :

- ✓ Fournir une animation de la façade par la variété des éléments architectoniques, des volumes, des couleurs et les éléments en saillie ;
- ✓ Réduire au maximum les surfaces exposées aux rayons solaires au niveau de la façade par un jeu des volumes en saillie ou en retrait par décrochement ;
- ✓ Rechercher un équilibre des masses par la mise en valeur de la partie centrale comme élément d'appel, déterminée par les deux éléments en arcade qui marquent l'accès individualisé aux logements.<sup>4</sup>

En général, le cachet local est présent à travers l'intégration de l'architecture traditionnelle sur le plan de l'organisation spatiale qu'esthétique. En ce qui concerne l'organisation intérieure, le choix opté est le principe de cellule, dont l'assemblage se fait de deux cellules identiques. Les surfaces des types de cellules F4 et F3 sont respectives 85 et 70 m<sup>2</sup>. Le projet a été l'objet d'une commande ferme dont les prescriptions techniques et fonctionnelles du cahier des charges ont été appliquées strictement. En effet, l'organisation spatiale de la cellule intègre vérandas et terrasses, ainsi que les espaces de l'habitation s'organisent autour d'un espace central. Le séjour fait le prolonger soit par des loggias ou des séchoirs et leurs ouvertures, sont orientées vers ces espaces. L'organisation hiérarchique des espaces préserve l'intimité dont l'espace de réception (salon) se trouvent en avant et l'espace privé (les chambres) et l'espace de service (WC, SDB et cuisine) se trouve en arrière, les espaces de service sont regroupés d'une façon à réduire le coût de réalisation (voir la figure).

Figure N° 22 : le plan et façade de l'habitat intermédiaire



Les habitations aux RDC sont accessibles hiérarchisées par une cour et vérandas en devant. L'organisation hiérarchique intérieure préserve l'intimité, les différents retraits et avancées engagent un jeu sur les plans et donnent une profondeur à la façade, les ouvertures à leurs tours sont orientées de ce côté. Par conséquent, le vis-à-vis est rompu et la définition de l'habitat intermédiaire est respectée. (Auteur)

Source : habiter mieux, habiter autrement, op.cit, p 20

<sup>4</sup> Idem, p19

Au niveau de la façade, la répétition d'éléments identiques crée une monotonie, vu cette situation un traitement tente d'éviter uniformité. Les solutions mises par un jeu de volume en saillie et en retrait par décrochements, cela sur le plan esthétique. Sur le plan fonctionnel, cette composition volumétrique des façades procure une aération naturelle et humidification de l'air, en outre, elle permet de réduire les effets de l'ensoleillement sur les surfaces. L'expression architecturale s'exprime aussi par l'introduction des éléments de l'architecture locale comme : moucharabihs et éléments décoratifs traditionnels<sup>5</sup>.

Figure N° 23 : vue sur les détails de l'habitat intermédiaires



Source : photos, habiter mieux, habiter autrement, op.cit, p 21 et 22

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

En matière de système constructif, les habitations sont réalisées en poteaux-poutres, la maçonnerie a été faite en brique construite localement et de bonne qualité dans la ville de Touggourt. Malgré les tentatives tracées en Algérie, les architectes concepteurs du projet confirment que le manque d'une véritable industrialisation, façonnage, le traitement et le transport des matériaux locaux apportent un surcoût à la réalisation du projet. D'une part, l'absence de sensibilisation des habitants envers la qualité et la durabilité de ces matériaux en matière de confort et d'autres qui les assimilent toujours à la précarité. Par contre, la tendance

<sup>5</sup> Idem, p19

des habitants désire accéder à la modernité et qui symbolisent ces matériaux disponibles sur le marché.

e. Sur le plan économique :

Le problème tourne autour de son point le plus faible qui est celui du côté économique, étant donné que l'habitat s'implante sur un site marécageux et le niveau de nappe situé à 80 cm où le recours aux semelles filantes croisées était une solution inévitable, ce qui percute des surcoûts élevés suite à des travaux supplémentaires et le surcoût de la construction n'a pas dépassé 9% du coût total espéré. Une coordination active entre les acteurs et bonne organisation du chantier a permis de gagner 3 mois en plus et, la réalisation de la construction a duré seulement dans un délai de 23 mois.

Nous concluons que cet exemple représente un type d'habitat idéal en matière de maîtrise de délai et d'organisation du chantier grâce aux efforts fournis par l'entreprise de réalisation qui a fourni les moyens. Le but est de réconcilier le patrimoine traditionnel à la modernité contemporaine d'une touche personnelle en lui offrant certaines commodités du confort. Par conséquent, les habitants apprécient cette expérience notamment la qualité architecturale de l'habitat et les aménagements urbains et l'introduction des éléments architectoniques traditionnels comme la porte urbaine qui permet d'identifier le quartier pour répondre aux besoins et exigences de la vie contemporaine, dont la dimension socioculturelle diffuse dans notre riche patrimoine, héritée d'une longue tradition. Nous concluons que l'approche socioculturelle impose l'organisation spatiale, ce type est vraiment riche en matière de composition urbaine. Effectivement, l'habitat intermédiaire à Touggourt concilie qualité, délai et coût, mais le coût représente un point négatif qui sera normalement réparé plus tard par des études et l'exploitation des matériaux locaux.

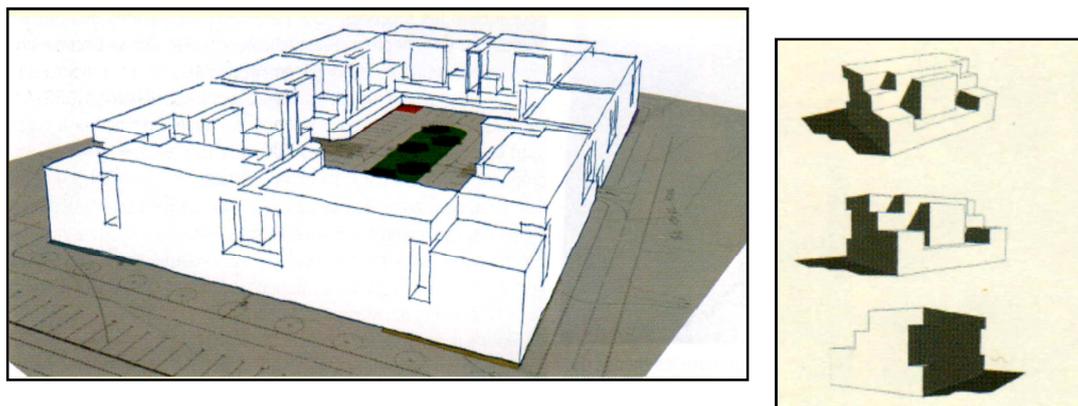
**II-2-2-2- L'habitat intermédiaire social à Bordj Bou Arreridj :**

a. Présentation :

Le troisième exemple sera porté sur les 100 logements sociaux intermédiaires situés à la ville de Bordj Bou Arreridj au Nord-Est Algérien, car cet exemplaire est unique et prime sur le côté social. Les prescriptions du projet (technique et fonctionnel) sont strictement appliquées, afin de penser le logement social autrement en zone à caractère rural, le programme est réalisé sous forme d'habitat intermédiaire. Le projet a été confié à

l'occurrence l'OPGI de Bordj Bou Arreridj en tant que maître d'ouvrage où la mise en œuvre et l'application de la commande ont été faites simultanément d'une manière cohérente. L'objectif était la redéfinition du noyau initial, qui est l'unité (l'habitation) que l'ensemble du projet. Dans ce sens, l'idée du projet était de créer une relation presque organique entre l'habitat et l'ensemble et l'unité forme le tout (voir la figure ci-dessous).

Figure N° 24 : Vues sur l'ensemble et la composition volumétrique du projet



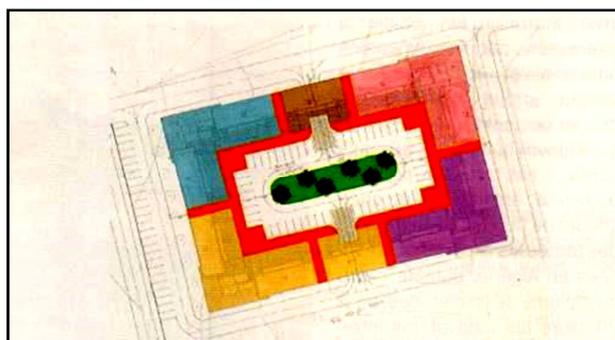
L'îlot est ceinturé par les habitations formant un espace collectif commun à l'intérieur, toutes les pièces donnant sur cet espace pour favoriser la convivialité, ce qui lui rend un espace de rencontre par sa configuration et son traitement. La simplicité est prédominante dans le dessin des parois extérieures, avec des percements. L'unité forme le tout de l'ensemble en tant qu'une partie intégrante (Auteur).

Source : Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ?, p 72

b. Sur le plan urbain :

Le projet s'inscrit dans une parcelle destinée à accueillir des habitations dans un îlot rectangulaire percé par des accès identifiés, ces derniers mènent directement à l'intérieur de l'îlot. L'habitat est conçu sous forme d'une pièce continue, celle-ci ceinture le pourtour de l'îlot tout en économisant les accès seulement deux entrés existent pour mieux gérer l'intérieur de la parcelle. En conséquence, cette implantation offre aux habitations deux façades donnant un sur l'intérieur et d'autre sur l'extérieur, en plus que les habitations sont percées, toutes les pièces sont aérées et ensoleillées sur les deux côtés : un côté sur la rue, un autre côté sur la cour intérieure aménagée d'un espace vert et un parking à voitures. Cet espace de rencontre commun donne le sentiment de sécurité aux habitants.

Figure N° 25 : Vue en plan de l'implantation du projet



Deux percements mènent à l'intérieur de l'espace de rencontre (espace vert) et le parking à voitures (Auteur).

Source : Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ?, op.cit, p 72

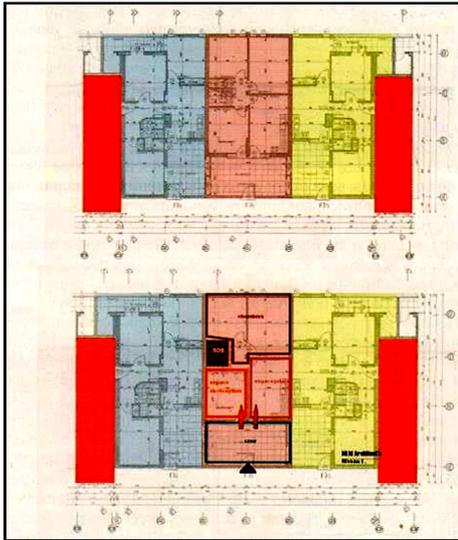
c. Sur le plan architectural :

L'architecte Larbi MARHOUM concepteur du projet stipule que dans son article "quand l'expérimentation est permise", selon l'enquête menée, en 1996, qu'il a établi "un constat critique du logement, il en ressortait que la pièce la plus importante, qui est le salon, était le moins utilisé puisque réservée à la réception et que la pièce la plus importante est la cuisine. Cette dernière était la plus petite dimensionnée, par ailleurs, 15% de la surface était répartie entre le couloir et les balcons pénalisant ainsi les espaces de vie déjà condamnés par des surfaces sociales de l'ordre de 65 m<sup>2</sup> en moyenne"<sup>6</sup>.

Dans la conception de l'habitat intermédiaire social, toutes ses leçons ont été appliquées dans l'organisation intérieure. Dans cette perspective, les architectes ont pris l'initiative et ils ont inversé l'ordre des choses et revalorisent le rôle de certaines pièces, le salon était la pièce la plus petite. La cuisine devenue la plus grande pièce, car elle est le support de la vie sociale où s'effectue toutes les activités quotidiennes beaucoup plus de temps dans cette pièce. Le résultat était évident et favorable, en effet le logement n'avait plus des balcons. Pourtant, il bénéficie d'une véritable terrasse et cour à l'air libre, celle-ci est accessible de l'extérieur et donnait sur la cuisine (voir la Figure ci-dessus), l'habitation disposait de deux entrées, l'une donnant sur l'espace de réception (le salon) et l'autre, donnant sur la terrasse (voir la Figure ci-dessous).

Figure N° 26 : l'organisation intérieure du logement (RDC)

<sup>6</sup> "Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ?", Vies de ville, n° 15, novembre 2010, p 72

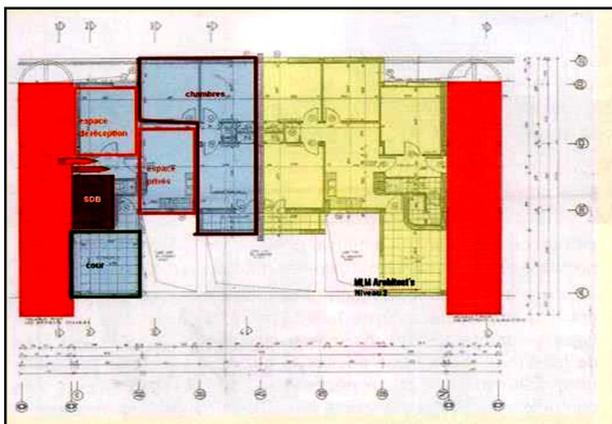


La cour est élément principal, dont toutes les habitations bénéficient soit des cours soit des terrasses. Son rôle est de servir l'espace privé et l'espace de réception, qui se trouve en devant, la circulation verticale se trouve latéralement. La diversité chaque plan est différent de l'autre, cela est indiqué par une couleur (auteur).

Source : Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ?, op.cit, p 73

En ce qui concerne les habitations situées aux RDC, s'intercalent entre deux logements latéraux et disposaient d'une cour de 4 m de profondeur, l'accès aux logements se fait directement de la cour (voir la figure ci-dessus). La définition de l'habitat intermédiaire exige des accès individualisés et des espaces extérieurs privatifs, donc, la conception des habitations était épaisse et massive à la base(RDC), s'organisaient sous forme pyramidale et chaque étage disposant en retrait par rapport à celui en-dessous du côté de la cour, cependant qu'elles avaient une vue panoramique sur la rue (côté extérieur) de manière franche et sans saillie. Aucune habitation dans son plus fine contour qu'elles ne les dessinait. Enfin, nous notons que les locaux communs prévus dans les proches d'entrée à l'intérieur de l'îlot sont toujours inutilisés, les commerces sont condamnés et la cour est sous-équipée seulement les espaces de jeux réservés aux enfants.

Figure N° 27 : Articulation des différentes pièces (plan d'étage)

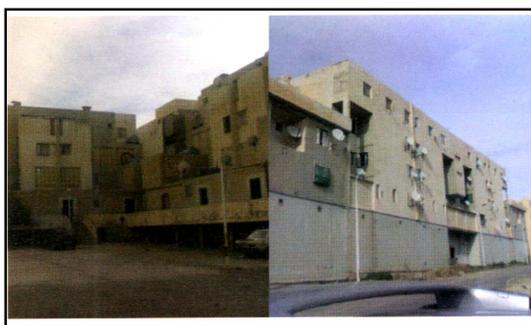
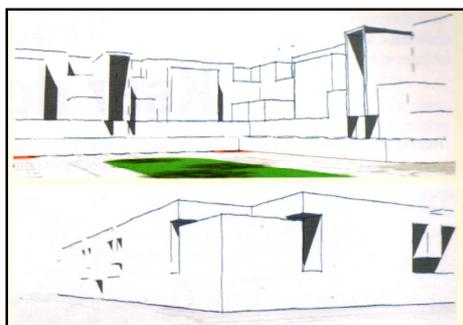


Les chambres s'articulaient autour de l'espace privé, quelle est la cuisine. La salle de bains à son tour s'intercalait entre cet espace privé et l'espace de réception (le salon), le couloir avait disparu et l'espace de vie gagnait donc 6 à 7 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Source : Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ?, op.cit, p 73

Sur le plan de réalisation, les conditions de l'habitat étaient difficiles, ce qui va répercuter sur la qualité de l'habitat, donc, elle s'en est fait ressentir. Sur le plan gestionnaire, il va de même sur le pour les conditions de gestion administrative, ces derniers étaient et sont toujours inadaptées au contexte dans lesquelles s'inscrivent les programmes d'habitats. "Le problème tourne autour de la surface des 1500 m<sup>2</sup> de commerce récupéré sur la pente du terrain, pour diminuer le surcoût relatif des logements, sont toujours condamnés alors qu'à quelques enjambées, les service de proximité comme des boucheries se sont installées dans des étages de constructions commerciales privées"<sup>7</sup>.

Figure N° 28 : perspective et vues sur les façades principales



À l'intérieur de l'espace de rencontre commun, le parc à voitures se dispose tout autour. La simplicité est exprimée aux niveaux les façades.

Source : Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ?, op.cit, p 73

Nous concluons que cette expérience est un exemplaire, unique et satisfaisant sur le plan social. Puisque depuis 14 ans après, les logements n'ont pas subi de transformations ou modifications intervenues cela est dû que le logement conçu tient en compte les valeurs et les besoins socio-culturelles des habitants en revalorisant certaines pièces qui sont les éléments fondateurs tissant les relations sociales de vie (la cour, la terrasse, la cuisine plus grande...),

<sup>7</sup> Idem, p 73

leur rôle est nécessaire pour ne pas dire obligatoire. Nous pouvons tirer comme leçon que configuration de l'espace social va de pair avec celui de l'espace spatial.

**Comparaison entre les expériences d'habitats intermédiaires récents :**

Tableau N° 7 : comparaison entre les expériences de l'habitat intermédiaire récent (auteur)

La comparaison	L'expérience française	L'expérience algérienne
<p><b>Sur le plan urbain</b></p> <p>Contexte urbain</p> <p>Tissu urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le renouvellement urbain</li> <li>✓ Un tissu dense</li> <li>✓ Une forme compacte</li> <li>✓ Une meilleure qualité des espaces publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extension urbaine</li> <li>✓ la compacité des formes et des tissus</li> <li>✓ La structure organique des espaces publics</li> <li>✓ Le respect de l'échelle humaine</li> <li>✓ Le respect de l'identité de la cité par les éléments tel que : les espaces de transition,</li> <li>✓ hiérarchisation des espaces publics</li> <li>✓ L'intégration au site et le respect de l'environnement naturel</li> </ul>
<p><b>Sur le plan architectural</b></p> <p>Aspect extérieur</p> <p>Aspect intérieur</p> <p>Remarques particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hiérarchisation des espaces</li> <li>✓ Une meilleure qualité des espaces extérieurs.</li> <li>✓ la préservation de l'intimité</li> <li>✓ facilité d'appropriation</li> <li>✓ un bon rapport avec l'extérieur</li> <li>✓ La notion du "chez soi"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'élément qu'est la cour présente pour répondre aux exigences et commandités des habitants et aussi pour augmenter l'aération et l'éclairage de l'habitation et l'élargissement des espaces intérieurs.</li> <li>✓ Hiérarchisation des espaces</li> <li>✓ Richesse de la composition spatiale</li> <li>✓ La simplicité et la préservation de l'intimité</li> </ul>

**Conclusion :**

À travers les diverses expériences présentées, nous constatons que cette forme d'habitat est connue sous diverses formes d'où vient sa connotation, qui indique un type situé à mi-chemin entre collectif et individuel. L'analyse de l'habitat intermédiaire ancien et récent, nous permis d'en tirer des leçons tout en interrogeons sur ses origines et quels sont les changements apportés sur cette forme ? Existents-ils des ressemblances et des différences, lesquelles ?

D'abord, l'habitat intermédiaire ancien a toujours persisté. Pendant les années 60 et 70, les premiers principes conceptuels apparaissent par son émergence et développement, même si ont connu peu d'échos. Ces expériences montrent un témoignage vivant de la conception architecturale et urbanistique à cette époque, ce qui les caractérise sur le plan architectural

comme “un édifice de plan complexe, offrant de vastes surfaces de terrasses à chaque niveau. Ce nouveau type d’habitat de transition, dans les zones suburbaines en combinant les avantages techniques de la préfabrication, les économies propres au logement collectif et l’indépendance attachée aux maisons individuelles”<sup>8</sup>, laisse derrière eux une architecture caractéristique par leurs formes variées. Sur le plan urbain, des expériences denses rapprochant à un habitat collectif, créatrices de l’espace public, s’implantent généralement dans les zones suburbaines et dans des zones périphériques des villes : “l’habitat intermédiaire est destiné aux zones intermédiaires entre les villes et les campagnes”<sup>9</sup>, ainsi que l’habitat produit est conçu selon le principe du mouvement moderne (zoning,...) à l’époque. Ensuite, l’habitat intermédiaire récent a tendance au recours à l’architecture traditionnelle dans la conception de l’habitat, cela est dû non seulement à la qualité procurée, mais l’habitat traditionnel est un habitat durable. Nous concluons la diversité des formes et d’implantations de ce type qui est considéré comme un véritable outil urbain polyvalent à l’ère du développement durable.

Ces expériences citées offrent un habitat de conception différente qui, pourtant, essaye de répondre à la problématique à travers la conception architecturale et urbaine qui traduit les mêmes principes, d’abord d’offrir un habitat conçu autour du concept de l’individualité et se fondent sur des interprétations similaires. Le seul dénominateur de ces expériences : l’individualité “la notion chez soi”, la faible hauteur et la présence des prolongements extérieurs. Ces expériences de l’habitat intermédiaire découlent d’une large perception et s’intègrent à la communauté locale dans une approche de grande envergure architecturale, socioculturelle, urbaine et environnementale. Elles s’articulent autour de trois éléments principaux : le concept de l’habitat intermédiaire, le mode de production et son financement.

Nous concluons que l’habitat intermédiaire ancien se définit comme l’individualisation de l’habitat collectif pour remédier à la condamnation existant entre l’habitat collectif et la médiocrité de l’habitat individuel, alors que l’habitat intermédiaire récent se caractérise par la collectivisation de l’habitat individuel, pour permettre la construction du développement urbain durable, tout en créant une mixité d’échelle de construction. Par la suite, il change l’implantation d’une démarche de la construction des villes nouvelles du périurbain à une démarche à la construction ou la reconstruction d’une ville durable dans la conjoncture actuelle.

---

<sup>8</sup> “Individualisation du collectif ou collectivisation de l’individuel?”, L’Architecture française, n° 391, 1975.

<sup>9</sup> Idem

## **LA DEUXIÈME PARTIE**

**CHAPITRE III :**  
**LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGÉRIE**

### **Introduction :**

L'habitat est un point de départ de toute vie sociale, il se trouve à l'intersection de plusieurs disciplines. En Algérie, la problématique de l'habitat développe pose des enjeux soit politiques, économiques, sociales ou géographiques. Freiner la crise est considéré comme étant une priorité politique majeure pour l'état, "La politique de l'habitat, dans notre pays a toujours été appréhendée comme un enjeu politique, avant qu'elle ne soit une préoccupation urbaine c'est-à-dire s'inscrivant dans un projet de développement humain qui est en fonction d'un cadre de vie urbain et de qualité et de bien-être"<sup>1</sup>. Pour faire face, les pouvoirs concernés ont pris en charge de proposer au citoyen un logement pouvant satisfaire ses besoins, par la réalisation de vastes programmes de construction rapide. Malgré les efforts fournis, la crise de l'habitat reste encore posée sur le plan quantitatif et surtout qualitatif, cette crise est liée aux deux facteurs essentiels : la croissance démographique combinée à un mouvement de l'exode rural, cela induit une accélération de l'urbanisation ou le taux a passé de 31,43% en 1966 à 65,94% en 2008 et la population algérienne s'accroît de 64,6% entre 1987 et 2012<sup>2</sup>. Nous essayerons de comprendre la politique adoptée dans le domaine de l'habitat dans deux époques essentielles depuis la période coloniale jusqu'à nos jours chaque période à des spécificités et caractéristiques, à savoir :

À la période coloniale avant les années 60, la situation de l'habitat n'était pas adéquate vu que l'Algérie a recueilli lors de son indépendance un parc de logements saturé. Il a été occupé uniquement par la population algérienne de catégories sociales déterminées. En plus de cet état, des logements précaires et d'autres complètement détruits suite à la guerre, cette situation nécessite des moyens humains et matériels et par conséquent les effets produits seront négatifs.

Après l'indépendance, la problématique de l'habitat se pose dont les contours de la crise d'habitat apparaissent en matière de quantité. "Cette période était marquée par une importante croissance démographique et une relative mobilité de la population algérienne"<sup>3</sup>. Cette dernière, dans sa majorité de la population algérienne se dirigeait généralement vers les centres urbains sous forme d'exode rural. Ses ressources ne lui permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur et dont les prix étaient inabordables. La seule possibilité qui lui

---

<sup>1</sup> F .SERRADJ, l'habitat en Algérie en tant que problématique urbaine, Journée d'études, ENSA, 2010, p1

<sup>2</sup> [Http://www.ons.dz](http://www.ons.dz)

<sup>3</sup> A.BENCHENHOU, L'exode rural en Algérie, ENAP, Alger, 1979, p 43

restait était le recours à l'habitat illégal et au bidonville. La crise de l'habitat a favorisé la génération de l'habitat informel, qui a sévi et qui continue jusqu'à aujourd'hui à persister notamment dans les milieux urbains. Pour faire face l'état s'est engagé depuis l'indépendance dans la réalisation de divers logements touchant à la fois l'habitat rural et l'habitat urbain.

Dans cette perspective, nous éclaircissons dans ce chapitre la situation de l'habitat à partir de l'époque coloniale jusqu'à nos jours, donc nous étudions l'évolution du cadre législatif et les réalisations de chaque période sur le plan quantitatif et qualitatif, afin de traiter l'évolution du parc du logement. Nous aborderons la politique nationale de l'habitat poursuivie, ses objectifs et de mettre en relief les réalisations pour pallier au déficit sur le plan quantitatif et qualitatif, ainsi que nous soulignons les entraves rencontrées dans le domaine de l'habitat du secteur étatique et privé.

### **III-1- La législation : évolution du cadre juridique de la période coloniale jusqu'à nos jours :**

**III-1-1- La période coloniale avant les années 60 :** nous citons les plus importants qui ont marqué cette période, à savoir :

- La loi du 07/07/1955 a développé la législation française de l'urbanisme et partiellement le permis de construire en Algérie, dont certains articles ont été appliqués du code de l'urbanisme qui sont les articles 07 jusqu'aux 10 en plus l'article 89, ce qui a permis d'introduire le permis de construire d'une façon officielle en Algérie.
- La loi d'urbanisme contenant le décret N° 58-1466 en date du 31 décembre 1958 devenue une référence dans le domaine d'urbanisme en Algérie, les articles principaux de la loi d'urbanisme en Algérie en 1960 pour former un cadre législatif et réglementaire plus adapté, celui-ci était en coïncidence du plan de Constantine. À partir de cette date les législations urbanistiques et les permis de construire en Algérie sont identiques à celui utilisés en France avec quelques adaptations.

### **III-1-2- La période des années 60 :**

Lors de l'indépendance, cette période a connu un grand mouvement marquée par le retour des émigrés et migrants en remplacement au départ en masse des Européens qui ont quitté le pays en laissant derrière eux leurs logements laissés dans les villes. Dans cette période, la politique nationale de l'habitat a été caractérisée par une concertation sur la

gérance des biens vacants et en plus la reconstruction de certains villages qui ont été détruits pendant la guerre.

- En date du 24/08/1962 le gouvernement provisoire a donné une ordonnance aux walis pour toutes les prérogatives d'administrative, tous les biens transcrits et non transcrits vacants ou non vacants depuis plus de deux mois de propriétaire légaux et ceux qui ont droit. Ces dispositions ont été provisoires et concerne l'administration des biens et non la transaction<sup>4</sup>.
- Ensuite, en date du 23/10/1962 a été publié le décret N°03/62 qui interdit toute opération de transfert, vente et location des biens vacants et non vacants. Geler le droit de propriétaire a créé un vide législatif concernant les logements inoccupés, ce vide a été remplacé par le décret 63/64 en date du 18/02/1963, qui stipule sur cette forme provisoire de gestion ces biens vacants et qui a défini des subventions sur l'occupation sur les locaux d'habitation et que le bénéficiaire du logement vacant sera sur l'autorisation provisoire il ne donne aucun droit aux bénéficiaires rétroactivement jusqu'à 01/07/1962.
- La gestion administrative des biens vacants a donné des privilégiés à certaines personnes qui ont un certain pouvoir dans l'administration, découlant sur leurs intérêts et ces pratiques sont contraires au choix socialisme à cette époque. Dans cet état de fait, la situation législative des logements vacants reste non déterminée pendant quatre ans jusqu'à l'application de l'ordonnance N° 102/66 en date du 06/05/1966 qui stipule que les biens vacants sont devenus bien de l'état.
- En 1968, l'apparition du décret qui donne droit aux occupants bénéficiant selon les conditions de certaines charges, ainsi que le droit de regard sur les litiges par le biais de la justice alors qu'elle était auparavant gérée par l'administration. Dans tous les cas, ce décret est parvenu pour ancrer les situations précédentes avec ces manques.

**III-1-3- Période des années 70 :** cette période a été caractérisé par l'apparition des législatives et lois qui a un effet considérable sur le développement de l'habitat dans le futur.

- En 1974, l'apparition de la loi concernant la création des réserves foncières, elle était un tournant important dans la production du cadre bâti, d'une façon générale, et l'habitat en particulier. Il a permis d'offrir les terres utiles à la construction et plus précisément en premier lieu pour l'état.

---

<sup>4</sup>. ر. طمين, اشكالية السكن في اقليم القل الخصائص و الدلالات في ضوء التأثيرات المجالية و الاجتماعية, جامعة قسنطينة, 2009, ص 107

- La construction des villages socialistes agricoles qui ont été décidés à l'occasion de la révolution agraire dans le milieu rural. Le but de cette opération était la réalisation de 1000 villages socialistes. Chaque village contenant un nombre de logements réservés aux agriculteurs avec tout ce qu'il faut comme équipement indispensable à la vie moderne, ainsi que, la politique adoptée est l'auto-construction envers le rural, en offrant des subventions financières aux demandeurs pour la construction des logements et améliorer leurs conditions de vie.
- La création des zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) était en 1975, ceci dans le but de maîtriser le développement urbanistique des villes, agrandir sa capacité et offrir le logement car sa création était un choix pour 400 logements est obligatoire. Elle a atteint 1000 logements et plus. Ces ZHUN contiennent généralement des logements collectifs et habitat individuel, ensuite, ce programme a été généralisé à travers toutes les villes et même le sud en particulier les grandes villes.
- En date du 23/10/1976, l'apparition d'un décret qui permet à la création des coopératives immobilières en vue de la réalisation de logements destinés à l'utilisation familiale privée. C'est une étape en vue d'encourager la propriété privée des logements.
- En date du 23/10/1976 de la même année la parution du décret pour la création de l'office de promotion et de gestions immobilières (O.P.G.I). Ses agences ont été affectées sur l'ensemble des wilayas, ils ont pris en compte les diverses opérations de la promotion immobilière.<sup>5</sup>

### **III-1-4- Période des années 80 :**

Cette période a été caractérisée par l'encouragement à la propriété avec subventions financières à ceux qui désirent construire des logements aux besoins personnels ou dans le cadre de la promotion immobilière.

- cette politique a commencé dans les années soixante-dix d'une façon restreinte dans les articles 437 et 467<sup>6</sup> du décret qui stipule le droit civil en date du 26/09/1975. Ainsi que, le décret en date du 23/10/1976 qui a permis la création de coopérative immobilière du côté des habitants pour la construction des habitations individuelles privées. Ce point de vue a été encouragé par l'apparition du décret qui stipule la création des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) en date du 26/10/1976.

---

<sup>5</sup> (R. TAMINE) ; op.cit.p108

<sup>6</sup> (R. TAMINE) ; op.cit.p110

- Dans la période des années quatre-vingt, elle a été concrétisée ces directives sur le terrain, qui a été remarqué par l'apparition de deux lois : la première concerne le désistement des biens de l'état et de la deuxième concerne la promotion immobilière.
- La 1<sup>ère</sup> loi N°01-81 complétée et parue le 07/02/1981 qui contient le désistement des biens de l'état pour l'utilisation du logement à usage professionnelle, commercial, artisanal appartenant à l'état ou aux collectivités locales ou aux offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) et aux entreprises et organisme publics<sup>7</sup>.

Cette loi a présenté des avantages aux demandeurs qui désirent à l'achat des logements et des locaux qu'ils occupent. Cette loi a stipulé à la vente par tranches pour une durée de 25 ans pour tous les citoyens. Par contre les ayants droit et une certaine tranche de la société ont bénéficié des réductions et d'autres avantages. Malgré ces derniers, le désistement acquis pour certains fonciers à de faibles prix en comparaison à son réel prix.

- La 2<sup>ème</sup> loi N°07/86 paru le 04/03/1986 concerne la promotion immobilière et qui a pour but dans son deuxième article le développement des biens fonciers nationaux et cette promotion immobilière a pour but la construction des bâtiments et des ensembles à utilisation d'habitation et regroupe d'une façon des locaux à usage professionnel et commercial sont destinées aux besoins familiaux personnels à la vente ou à la location.
- Cette loi permet aux postulants pour les opérations foncières à l'achat d'une parcelle de terrain des réserves foncières communales, qui donne aux opérations foncières destinées à la vente et à l'obtention d'une subvention financière sous forme de crédit à 50 % de l'estimation de l'opération foncière concernée.

### **III-1-5- Période des années 90 et jusqu'à nos jours :**

#### a. La situation générale :

Les années 90 étaient marquées par la chute des prix du pétrole et donc des ressources financières de l'état. C'était une longue période d'instabilité politique provoquée par une succession d'évènements tragiques vécue par le pays. Elle correspondait à un mouvement d'exode rural relativement important. Une partie importante de la population rurale avait quitté la campagne afin de se réfugier dans les centres urbains les plus proches de leur lieu d'habitation. Cette population déracinée avait augmenté de manière brutale les difficultés des villes déjà surpeuplées. Au cours de cette période, "les pouvoirs publics avouaient leur

---

<sup>7</sup> (R. TAMINE) ; op.cit.p110

incapacité à résoudre seuls''<sup>8</sup> et par leurs moyens la crise de l'habitat en Algérie. D'une façon générale, cette période a connu la continuité et subvention de la politique de la promotion immobilière, elle s'est élargie sur le secteur privé d'une façon remarquable et plus précisément dans les périodes de réalisations, qui sont devenues particulièrement en ce domaine où les réformes administratives ont été mises en place.

En effet, la période des années 90 et après a connu aussi la variation des programmes de logements avec la diversification des modes de financement d'acquisition et l'apparition de nouveaux acteurs et institutions. Les différentes opérations se font selon les différents modes de financement de l'habitat s'est accompagnée de "la restructuration de certaines institutions et la création d'organismes nouveaux appelés à jouer un rôle fondamental dans le nouveau dispositif''<sup>9</sup> comme : les agences foncières locales (A.F.L) chargées des opérations de promotion foncière et immobilière dans le cadre la création des lotissements économiques et promotionnels, et OPGI, CNL, AADL. Cette dernière est chargée des opérations de promotion foncière et immobilière par le développement de l'habitat social, en plus la création des inspections d'urbanisme. Nous notons la majorité des opérations récentes sont de petite taille (30, 40, 50, 100 et 200 logements) par rapport aux périodes précédentes de 1000 logements et plus ainsi que la multiplication des bureaux d'études et les entreprises de réalisation. L'état a lancé de vastes programmes de logements, répartis sur tout le territoire national en toutes opérations confondues, dont des moyens colossaux ont été mobilisés suivis par un effort exceptionnel qui a marqué cette période.

#### b. Textes :

Cette période est caractérisée par une rupture avec la politique centralisée et volontariste, et beaucoup de réformes importantes ont été mené avec l'avènement du libéralisme. En effet, la création des instruments d'urbanisme et des lois orientés vers l'économie des sols urbaines où les éléments essentiels sont :

- La loi portant orientation foncière n° 90/25 du 18/11/1990 et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme n° 90/29 du 1/12/1990 portant institution du PDAU et du POS ainsi que d'autres instructions et décrets notamment les décrets n°177 et 178 du 28/5/1991.

---

<sup>8</sup> M.AMRANE MOKHTAR, le logement social en Algérie, les objectifs et les moyens de production, mémoire de magistère en urbanisme, université de Constantine, 2003, p81

<sup>9</sup> N. MEGHRAOUI CHOUGUIAT, Quel habitat pour l'Algérie la nouvelle ville de Constantine, Batna, média-plus, p 41

quinquennaux notifiées aux wilayas, ont tenu les caractéristiques usuelles suivantes, propres à chacune d'elles : Le taux d'urbanisation caractérisant la wilaya ; le taux d'occupation par logement/wilaya ; l'importance du parc d'habitat précaire recensé par wilaya.

Les trois programmes quinquennaux de logements soutenus par l'État, sont répartis par segments d'offres et selon l'étude de R.TAMINE la politique porte sur trois axes, à savoir :

1. Encouragement et l'aide à l'accession à la propriété du logement: La caisse nationale du logement (C.N.L) a mis à la disposition une capacité financière des citoyens pour celui qui désire la construction ou d'acquérir un logement familial, comme il a été précité par le décret exécutif complété N°94-308 du 04/10/1994.

**Le logement aidé ou participatif (L.S.P) :** c'est un logement réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. L'achat du logement ou sa réalisation à travers une subvention financière octroyée par l'État pour l'obtention de la propriété.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'état. Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès de ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'un aide frontal direct, dont la superficie de 50 à 70 m<sup>2</sup> du type collectif ou intermédiaire et que l'estimation ne dépasse pas 1600 000 DA, l'aide financière est non remboursable d'une valeur de 400 000 DA et de 300 00 DA. L'article 4 de l'arrêté interministériel du 15/03/1998 a fixé les conditions d'éligibilités<sup>10</sup> requises pour pouvoir bénéficier de l'AAP. Il est réservé aux postulants :

- ✓ Le postulant n'a pas bénéficié auparavant d'aide financière de l'état dans le domaine du logement ;
- ✓ Ne possède pas une construction à usage d'habitation ;
- ✓ Non logé ou mal logé ;
- ✓ Le salaire du postulant ne dépasse pas le 5 fois le SNMG.

L'aide et l'accession à la propriété du logement institué par la parution du décret exécutif N° 01/105 en date du 23/04/2001 qui fixe les conditions d'achat des logements

---

<sup>10</sup> Vies de ville; op.cit. p57

construits par le fonds public dans le cadre vente par location. Dans le même contexte, la parution du décret modifié et complété en date du 07/08/2003 fixant les conditions et modalités de désistement des biens fonciers publics et offices de gestion et de promotions immobilières exploitées avant le 01/01/2004.

2. Subvention du logement social : cette procédure s'effectue à travers l'offre de la première priorité du logement social. Dans ce sens, est apparu le décret exécutif modifié et complété du 01/02/1998 qui définit le logement social, ses bénéficiaires et les modalités d'acquisition, qui sera suivi par un autre arrêté n°07/SPM de 21/02/1998 fixant les critères et le barème de cotation pour l'accès au logement public à caractère social.

**Le logement social locatif (L.S.L) :**

- Décret exécutif n° 98-42 du 1<sup>er</sup> Février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère sociaux ;
- Décret exécutif n° 76-2000 du 16 Avril 2000 complètent le décret exécutif n° 99-42 du 11 Février 1998 ;
- Arrêté n° 07/SPM du 21/02/98 fixant le critère et le barème de cotation pour l'accès au logement public à caractère social.

Le logement social locatif est réalisé sur le fond budgétaire par des maîtres d'ouvrage délégués qui sont les offices de promotion et de gestion immobilier (O.P.G.I). C'est un type de logement qui s'adresse aux seules personnes dont le niveau de revenu les classe parmi les catégories sociales défavorisées (à faible revenu) et dépourvues de logements ou logeant dans des conditions précaires ou insalubres, dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars algériens, et leur donne accès à une location subventionnée dont le loyer varie entre 2% et 12% du salaire minimum.

**Logement location / vente (L.L.V):** Décret exécutif N° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics. Ce logement est destiné aux salariés à partir de 30 000 DA et 40 000 DA. Il y a une première somme à verser dès l'accord selon le type de logement. Ensuite le reste des versements se fait par tranches. Les postulants à cette formule devront bénéficier de prêts bancaires à taux d'intérêt bonifié entre 1 et 3%, en plus d'une aide frontale de la caisse nationale du logement entre 400 000 DA et 700 000 DA selon leurs revenus.

**Habitat rural :** l'Etat fournit des aides substantielles aux citoyens vivant en zones rurales, sous-plafond de ressources (comprises entre 1 et 6 fois le revenu minimum), afin de les encourager à réaliser en auto-construction une habitation décente en zone rurale.

3. L'aide à l'activité immobilière :

- Loi n° 86-07 du 04 Mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- Décret législatif n° 94-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Décret exécutif n°94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel n° 94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

La parution de la Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière. La parution du décret législatif N°93-03 en date du 01/03/1993 qui fixe le cadre général qui concerne l'activité foncière et qui englobe la totalité des travaux qui contribue à la réalisation ou à la limitation des propriétés foncières réservée à la vente ou location ou aux besoins personnels. L'État participe à l'activité immobilière à son épanouissement et son développement à travers ses entreprises spécialisées et les commissions de la wilaya et les particuliers physiques ou moraux. Dans ce sens, la parution du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages et un arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

**Logement promotionnel :** ce logement collectif promotionnel, réalisé par les promoteurs publics ou privés, doit avoir au moins R+3 et une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup>, Le prix unitaire maximum du m<sup>2</sup> est fixé à 100 000DA. Logement promotionnel aidé (L.P.A) destiné aux citoyens aux revenus moyens (entre 1 fois et 6 fois le salaire minimum) et visant à les aider à accéder à la propriété par le biais d'un montage financier combinant apport personnel, crédit bonifié et une aide directe.

Il comprend également les axes liés au relogement des familles résidentes dans des constructions menacées d'effondrement, des habitants des Haras, ceux qui ont été relogé au quartier SNTR1 à la ville de Sétif. Le programme répondra aux besoins en matière de logement au niveau des communes qui enregistrent plus de 1 600 demandes.<sup>11</sup> Nous notons que le type d'habitat intermédiaire peut être réalisé en acquis sous différentes formes de logements LPL, LSP, location-vente, promotionnel, rural ou dans le cadre de R.P.H.P.

### III-2-Les réalisations : évolution des réalisations sur les plans quantitatifs et qualitatifs :

#### III-2-1- La période coloniale avant les années 60 :

Sur le plan quantitatif : certains projets ont été réalisés par les colons régis à des instruments identiques à celui utilisé en France comme le ZUP. En effet, la situation de l'habitat était inquiétante, le parc du logement existant est estimé de "732 000 dont 517 000 habitats urbains représentent 70% et 215 000 habitats ruraux représentent 30%"<sup>12</sup> (voir le tableau ci-dessous). Jusqu'en 1957, la production du logement en Algérie restera faible par rapport à l'accroissement démographique du pays. Le taux d'occupation par logement est de 6.3 personnes/logement dans les logements des Algériens.

Tableau N° 8 : le nombre de logements réalisés

Période coloniale avant les années 60	Logement réalisés
Avant 1945	850 000
1945-1957	950 000
1957-1962	148 000

Source : <http://www.mhu.gov.dz>

Sur le plan qualitatif :

#### **La dualité des types d'habitats :**

Nous constatons les types d'habitats occupés par les Européens et la population algérienne à Sétif, qui sont :

1. Harat : le type "harat" se trouve généralement derrière l'immeuble de rapport.

Il se caractérise par un surpeuplement de ses logements. La situation stratégique de ce type

<sup>11</sup> M.H.U

<sup>12</sup> R. TAMINE, la contribution des particuliers à la production et à la valorisation de l'habitat le cas de Constantine, Doctorat troisième cycle en urbanisme, 1986, p 72

d'habitat représente un avantage pour ses habitants qui peuvent bénéficier des équipements européens. C'est ainsi le niveau de vie de ses occupants est beaucoup meilleur à celui des habitants de la périphérie (habitat informel). Après l'indépendance, les habitations laissées par les Européens ont été occupé par les Algériens.

2. L'immeuble de rapport : Il correspondait aux premières réalisations coloniales. C'est un type que nous le retrouvons au niveau du centre de ville de Sétif dont le nombre de niveaux des façades donnant sur RN5, ne dépassent pas généralement trois niveaux.

3. Le collectif : Ce type d'habitat apparut après la Deuxième Guerre mondiale, réalisé de plusieurs niveaux parfois dépassant cinq étages, comme le cas de la cité d'Orléans et du type HLM tel que : cité Diar Nakhla, la cité de l'avenir, la cité Ciloc de 130 logements, la cité ancien rempart de 66 logements, la cité Bel Air de 103 logements, la cité des fonctionnaires.

4. L'habitat individuel "villa" : ce type d'habitat individuel est apparu en Europe et il a été reproduit en Algérie à travers les colons. Cet habitat est destiné en faveur des couches sociales spécifiques occupées par les Européens et une minorité de la classe bourgeoise des Algériens. À Sétif, ce type se trouve à la cité Tlidge (ex la cité Lévy), la cité des Cheminots, la cité des combattants.

5. L'habitat informel : ce type était le seul moyen aux conditions socio-économiques que rencontrent les habitants. Cet habitat est apparu à partir des années 1950 dans la périphérie de la ville de Sétif, un résultat de l'exode rural, se trouve mixte avec d'autres types. Ce type d'habitat s'est développé d'une manière étonnante et devant la difficulté à l'accession aux logements européens, cet habitat a été destiné à la population algérienne à Sétif, il se localise aux quartiers : Yahiaoui, Kaâboub et Cheikh Laïfa.

6. Habitat de recasement : ce type est considéré comme économique sous forme de cités évolutives, ce sont des logements composés d'une chambre, une cuisine et d'un WC, le tout donnant sur une cour découverte, le cas de la cité Bel Air située au Nord de la ville, composé de 500 logements implantés sur une superficie totale avoisinant les 10,15 hectares. La majorité vivait dans des conditions pénibles, manque de confort (ils n'avaient même pas l'eau courante et l'électricité), en plus ils occupent de surface très réduite.

**III-2-2- La période des années 60 :**

Sur le plan quantitatif :

Le parc du logement existant était déjà saturé. Les possibilités d'accueil d'une population supplémentaire étaient très réduites voire inexistantes dans le secteur public. Celui-ci était réservé à des catégories sociales déterminées. L'une des caractéristiques majeures des logements occupés par la population algérienne était leur surpeuplement qui réduit la surface habitable par personne. Le taux d'occupation par logements est élevé et le logement se composait souvent d'une seule pièce, ou le TOL passait respectivement de 5.6 à 6.10 personne/logement en 1962 à 1966.

Après l'indépendance, le rythme de livraison du secteur public concernant les programmes urbains et ruraux confondus entre la période 1962 à 1966, ne dépassait pas 9000 logements par an. Pendant cette période les réalisations ont connu une certaine lenteur par le secteur public ainsi qu'elle a été caractérisée par l'achèvement d'un nombre important de logements laissés sous forme de carcasse par les Européens. En 1966, le parc immobilier algérien comptait presque 2 millions de logements et le bilan de restructuration sociale était caractérisé par une amélioration globale des conditions de vie et d'habitation par rapport à la période coloniale. 'Le cadre de vie était mieux équipé et moins insalubre'<sup>13</sup>.

Tableau N° 9 : le nombre de logements réalisés par rapport à la population

Période après l'indépendance	Logement réalisés	Population en million	Evolution du parc
1962	1 948 000	/	/
1966	1 982 000	12	54 000

Source : <http://www.mhu.gov.dz>

Entre 1966 et 1969, 'Durant ce premier plan triennal de 1967-1969, la part du budget réservé à l'habitat était faible'<sup>14</sup> (voir le tableau ci-dessous), cette période était caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements, l'habitat, d'une manière générale, ne constituait pas un axe d'intervention prioritaire. Les investissements étaient orientés vers les secteurs productifs. La création d'emplois, le développement du système éducatif et l'élévation du niveau de vie faisaient partie des premiers objectifs à atteindre.

<sup>13</sup> A.HAFIANE, les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU, Alger, 1989

<sup>14</sup> N.A BENMATTI, L'habitat du tiers monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger, 1982, p 162

Les choix politiques d'affectations des ressources financières et des moyens de production vers des secteurs autres que celui de l'habitat et du logement procèdent aussi d'une surestimation du parc de logements disponibles en 1962. D'autre part, "les flux migratoires et l'exode rural, n'ont pas été pris en charge par les pouvoirs publics"<sup>15</sup>.

Sur le plan qualitatif : Dans cette période, les logements existants laissés par les Européens en majorité étaient en bon état en plus les cités de recasements, cet habitat n'était pas approprié à la plupart des familles algériennes. À Sétif, la première vague des migrants s'est dirigée vers le centre-ville actuellement dont les types d'habitats occupés par les Sétifiens sont :

**Le collectif** : ce type est apparu après la Seconde Guerre mondiale, il remplaçait l'immeuble de rapport. C'est un type qui possède plus de trois étages et dépassant même quelques fois les cinq niveaux. Les cités sont : "la pinède" et "les remparts", qui ceignent le noyau de la ville sur le côté Ouest.

**Le type habitat individuel "villa"** : C'est un type qui se compose de construction de bonne qualité, il se localise essentiellement dans deux quartiers qui sont : "beau marché" et "cheminot". Il se distingue par la limitation du nombre de niveaux de deux niveaux R+1 et la présence des jardins individuels, occupé par la population aisée.

#### **III-2-3- La période coloniale avant les années 70 :**

Sur le plan quantitatif :

a. L'habitat urbain :

Durant le 1<sup>er</sup> plan quadriennal 1970-1973, il a été programmé 41 115 logements, ils ont réalisé que la moitié de 20 670 logements pendant le plan. Pendant le 2<sup>ème</sup> plan quadriennal 1974-1977, la programmation de 156 681 logements il a été réalisé que 4 208 logements<sup>16</sup>, le total des logements réalisés 24878 logements pendant sept ans, le nombre de logements programmés s'est relativement amélioré<sup>17</sup>. Les tranches d'habitats destinées à l'APC aux logements familiaux ont connu un certain retard dans le démarrage, elle démarre finalement pendant les années quatre-vingt. Durant le 1<sup>er</sup> plan quadriennal 1970-1973, la part du budget réservé à l'habitat avait atteint 5.4%. Elle passera à 7.5% durant le 2<sup>ème</sup> plan quadriennal

---

<sup>15</sup>( M. AMRANE MOKHTAR), op. cit , p75

<sup>16</sup>(N.A BENMATTI), op. cit, p 162

<sup>17</sup>(N. MEGHRAOUI CHOUGUIAT) ; op. cit, p25

1974-1977. À partir de 1978, "l'objectif se limitait à maintenir le déficit de l'année 1977 en attendant que les structures de réalisation soient renforcées"<sup>18</sup>. Pendant les années 70 le TOL augmenta à 7.70 personnes/logement. Ce n'est qu'à partir du plan quinquennal de 1980-1985 que l'investissement augmenta de manière sensible.

b. L'habitat rural :

L'habitat rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction, un logement décent dans leur propre environnement rural. La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que l'achèvement des travaux à l'intérieur du logement. La concession de l'aide frontale est soumise à des conditions d'éligibilité. Pour cet habitat rural, le deuxième plan quadriennal (1974-1977) programmait la réalisation de 333 villages socialistes agricoles (V.S.A), qui représentent 58 542 logements et 84 815 logements sous forme d'opérations diverses dont 55 417 en auto-construction. À la fin de la même période en 1977, il y a eu une réalisation de 96 villages socialistes agricoles qui constituent un total de 18 524 logements et pour les autres opérations 31 204 logements livrés. Au total, sur 143 357 logements programmés, 49 728 logements ont été réalisés. À la fin de 1977, les majorités des villages socialistes programmées étaient en cours de réalisation.

Tableau N° 10 : nombre de logements existants à la population

Période après l'indépendance	Nombre de logement	Population (en million)	Evolution du parc
1977	2 229 600	16.9	288 600
1987	3 602 146	23	1 331 546
1998	5 024 977	29	1 422 821

Source : <http://www.mhu.gov.dz>

Sur le plan qualitatif :

a. L'habitat urbain :

Malgré la contribution des zones d'habitat urbaines nouvelles (Z.H.U.N) pour pallier la crise de l'habitat, mais, elle a connu un manque d'infrastructure et équipement considérable pour les habitants en particulier les zones d'habitats périphériques, ce qui les rend des cités dortoirs, qui ont engendré des problèmes concernant le transport, le déplacement. Alors que d'autres problèmes se posent en tant que cette opération bouffeuse de foncier, dont les plus

<sup>18</sup> C. RAHMANI, la croissance urbaine en Algérie coût d'urbanisation et politique foncière, OPU, Alger, 1982, p83.

fertiles située généralement aux portes des villes, il en va de même pour le cas de la ville de Sétif comme : les 1006 et les 1014 logements situés à l'Est de la ville.

### b. L'habitat rural :

Parmi les 1000 villages socialistes ont été construits uniquement 300 ou 400 villages programmés pour 1980, et du coût très élevés 3 à 4 fois du coût initial programmé du point de vue quantitatif et par contre sur le plan qualitatif il a été spécifié par le mauvais choix du terrain et de leur implantation. La situation s'est relativement améliorée, par rapport à 1966, dans le domaine de commodité, malgré une détérioration en terme quantitatif puisque pour une augmentation de population de 43.7 %, le parc de logements n'a évolué que de 11.7%<sup>19</sup>.

### **III-2-4- La période des années 80 :**

#### Sur le plan quantitatif :

L'habitat collectif :

Depuis l'année 1975 à 1990, l'estimation des logements réalisés dans le cadre des zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) est évaluée d'environ un million de logements collectifs de la moyenne réalisation annuelle pendant la période de 15 ans soit 66667 logements/an<sup>20</sup>, où le TOL passera respectivement de 7.94 à 7.61 personnes/logement en 1982 à 1987. La majorité de ces logements ont été réalisés dans les réserves urbaines, les grandes villes, le reste dans les moyennes et petites villes.

#### Sur le plan qualitatif :

Le quota communal a connu une dynamique nouvelle dans cette période un grand nombre a été aménagé et distribué aux citoyens désireux construire des logements individuels, néanmoins des problèmes de l'aménagement des voiries et l'alimentation en eau potable en gaz font défaut.

### **III-2-5- Les années 90 jusqu'à nos jours :**

Pendant la période 1999-2012 (13 ans), les statistiques sont éloquentes et montrent que le rythme de construction de logements n'a pas cessé de s'accélérer tout au long de cette période liée à la volonté de l'état d'atténuer de façon perceptible les déficits existant par la réalisation de vastes programmes de construction rapide de logements (voir la courbe ci-dessous), ce qui relève que le parc de logement s'est développé au cours de ces dernières

---

<sup>19</sup> (N.A BENMATTI) ; op. cit, p 165

<sup>20</sup> Idem

années connaît une nette amélioration. Une diminution flagrante et décroissante du rythme de construction, ceci est dû aux destructions engendrées par les catastrophes naturelles de tremblement de terre en 2003 et les inondations entre 2001 et 2006 (voir la courbe ci-dessous), dont l'état est dans l'obligation de reloger les personnes endommagées immédiatement. Les statistiques sur les programmes de l'habitat collectifs montrent que 1 995 816 logements ont été livrés d'une moyenne de 153 524 unités de logements/an (voir le tableau ci-dessous). Durant les années 90, le TOL passera respectivement de 7.76 à 7.72 personnes/logement en 1993 à 1994.

Quand le rythme de construction de l'habitat individuel connaît une perturbation, ce qui révèle le taux de construction individuelle enregistrée est de 49.50% (1999-2003), le taux de construction a en effet diminué de 27,83% en (2004-2009) et il atteint 26.24% pendant (2010-2012) (voir le graphe ci-dessous). Entre 2003-2006, le rythme de construction va diminuer de façon significative (voir la courbe ci-dessous). Pendant ces dernières années, le nombre de logements individuels construits est de 345 525 logements d'une moyenne de réalisation annuelle est de 26 578 unités de logements/an (voir le tableau ci-dessous). Dans la même période, nous constatons le nombre total de logements est de 2 341 341 logements d'une moyenne de 180 103 logements/an.

Cette politique a allégé le déficit du fait de l'intensification importante de la construction de logements, qui ont augmenté par 11.56 entre 2005-2012<sup>21</sup>, amenant à un abaissement significatif du taux d'occupation par logement qui s'est abaissé de 7.1 personne/logement en 1998 à 6.4 personnes/logement en 2008<sup>22</sup>. Cette augmentation est due principalement à la construction de logements sociaux et individuels qui ont été multipliés respectivement par 26.9 et 29.4 entre 1999-2012, cela s'ajoute le logement rural qui a augmenté par 27.3 entre 2004-2012 (voir le tableau ci-dessous). Malgré ces efforts considérables, le taux atteint reste insuffisant pour résorber le déficit important. Nous notons une amélioration ressentie démontrée que la libéralisation du marché foncier et les mesures initiatives privées pour encourager la promotion immobilière privée optées à travers particulièrement par : l'utilisation de subventions à un taux d'intérêt amélioré envers les promoteurs immobiliers pour la construction de logements collectifs, l'aide à l'accès au foncier par la concession pour des projets de logements sociaux, afin de mettre fin sur la cession du foncier, ces initiatives ont apporté des résultats positifs sur le plan quantitatif.

---

<sup>21</sup> <http://www.mhu.gov.dz>

<sup>22</sup> RGPH 2008

La politique poursuivie de l'habitat s'appuie sur la réalisation en quantité par l'habitat collectif pour faire face à la crise de l'habitat, cette dernière est résultante de l'exode rural et une demande soutenue de logement d'une part suite à une croissance démographique d'autre part, et de parvenir le développement et la modernisation d'une troisième part. La théorie de l'habitat collectif se repose sur des deux critères essentiels : la vitesse d'exécution par le recours à l'industrialisation et la préfabrication, le deuxième critère est la forte densité résidentielle et l'économie du foncier par la hauteur et l'étage courant stéréotypé sur le même site. Mais, ces deux critères sont les objectifs principaux pour ne pas dire les sophismes et paralogismes à s'en tenir l'habitat collectif et le considérés comme efficace et unique moyen. Dans cette perspective, des études ont été mené montrer que l'efficacité économique (l'habitat collectif considéré comme économique) et la hauteur n'est réalisable si seulement que la hauteur de l'habitat collectif dépasse dix étages<sup>23</sup>.

Si dans les pays développés, l'industrialisation a atteint un succès, il n'en va pas de même dans les pays en voie de développement comme le nôtre, le problème de la dépendance industrielle et technologique reste poser à cause de la faiblesse de ce secteur du pays<sup>24</sup> ainsi le retard productif humain important. En plus, la demande grandissante et croissante de logements ne peut être réponde par faute de moyens dans le domaine de réalisations. Cette situation est imputable à la combinaison de deux facteurs : l'aptitude de l'État n'est pas en mesure de répondre aux besoins de logements d'une part, et l'insuffisance des entreprises privés qualifiés de combler la totalité de ces demandes massives et le manque de compétence des entreprises privées du bâtiment en quantité d'autre part. Ce qui confirme l'étude du logement en Algérie : chiffre clés que "Le secteur des BTP compte pour sa part seulement 350 entreprises du bâtiment de haut niveau (catégories 5 à 7) contre 18000 PME (moins de 9 employés) dans la catégorie 1 (de faibles capacités)"<sup>25</sup>. Et par conséquent, l'État compte sur l'implication des entreprises étrangères (turques, indiennes et chinoises...). Car, le secteur de l'habitat est l'un des domaines de l'économie utilise une main-d'œuvre importante. Après plusieurs expériences, l'habitat collectif n'a pas résolu le problème de la crise de l'habitat, mais il a consommé un budget important sans atteindre les objectifs escomptés. Donc quel type d'habitat opté pour réaliser en quantité et qualité suffisante et de combler le déficit chronique existant ? Et par quel moyen ? Faut-il continuer à produire en quantité en s'appuyons sur le pari de l'habitat collectif !

---

<sup>23</sup> م. بن حموش، الاسكان العمودي: من الامل الى الالم، جامعة البحرين، 2011، <http://www.medinanet.org>.

<sup>24</sup> (R.TAMINE) ; op. cit, p5

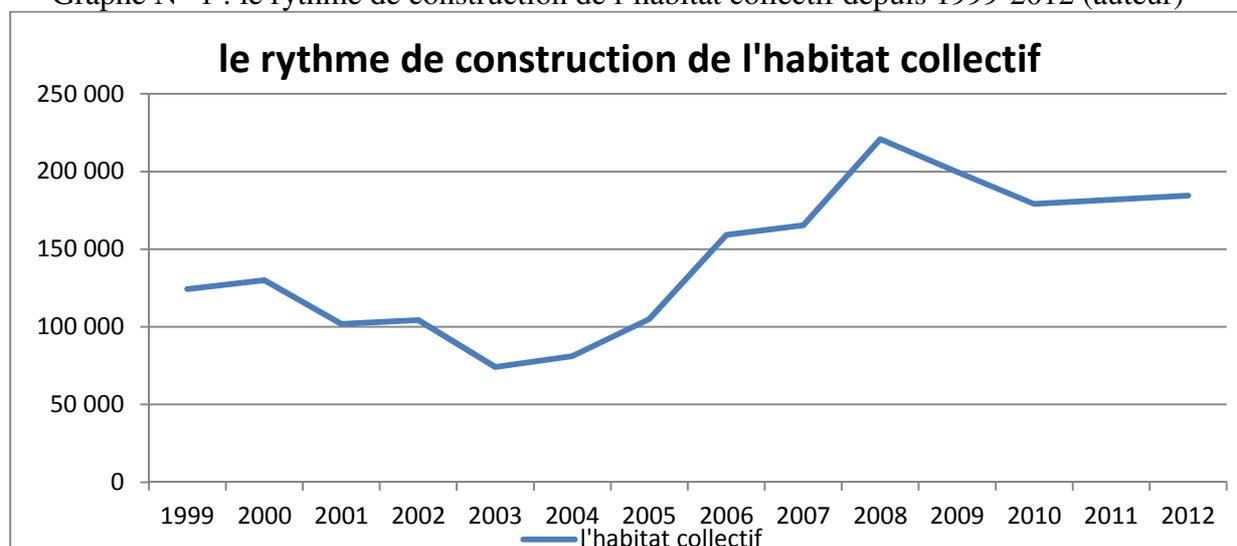
<sup>25</sup> Service Économique Régional d'Alger, Le logement en Algérie : chiffres clés, novembre 2013, p 1

Tableau N° 11 : nombre de l'habitat collectif construit 1990-2012 (auteur)

Période des années 90 et jusqu'à nos jours		parc du logement	La moyenne de la production annuelle	Pourcentage %
Le programme quinquennal 2000-2004	1999	124 208	+4.5	30.85%
	2000	130 072		
	2001	101 962	+2.2	
	2002	104 275		
	2003	74 071	+8.75	
	2004	81 175		
Sous total	5 ans	615 763	/	
Le programme quinquennal 2005-2009	2005	104 905	+34.08	36.56%
	2006	159 146		
	2007	165 312	+19.62	
	2008	205 667		
	2009	199 653	/	
Sous total	5 ans	729 778	/	
Le programme quinquennal (en cours) 2010-2014	2010	179 112	-10.30	27.32%
	2011	181 829	+1.4	
	2012	184 429		
Sous total	3 ans	545 370	/	
total	13 ans	1 995 816		

Source : <http://www.mhu.gov.dz>

Graphe N° 1 : le rythme de construction de l'habitat collectif depuis 1999-2012 (auteur)



Graphe N° 2 : le taux des logements collectifs réalisés (1999-2012) (auteur)

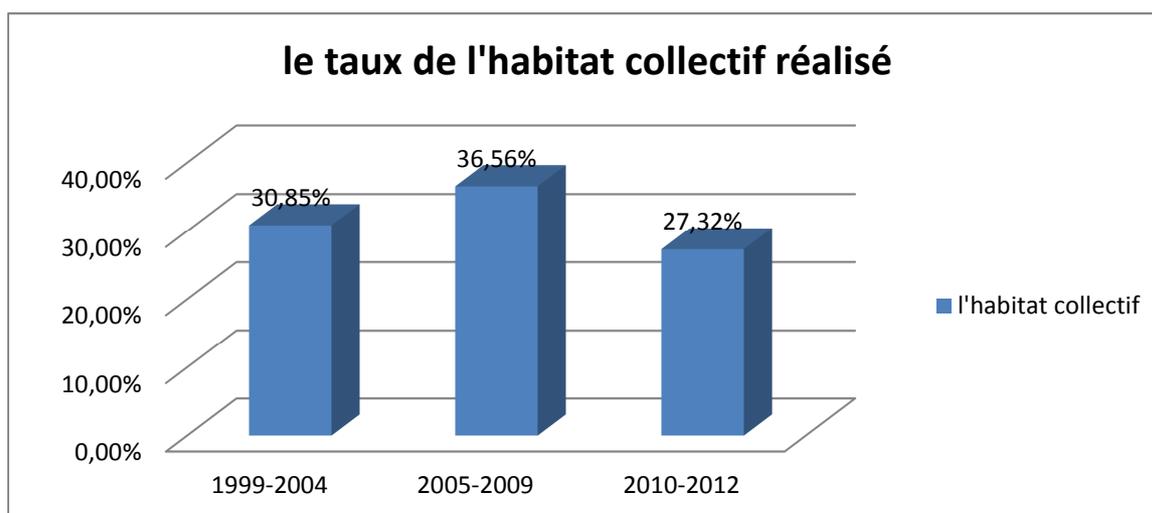
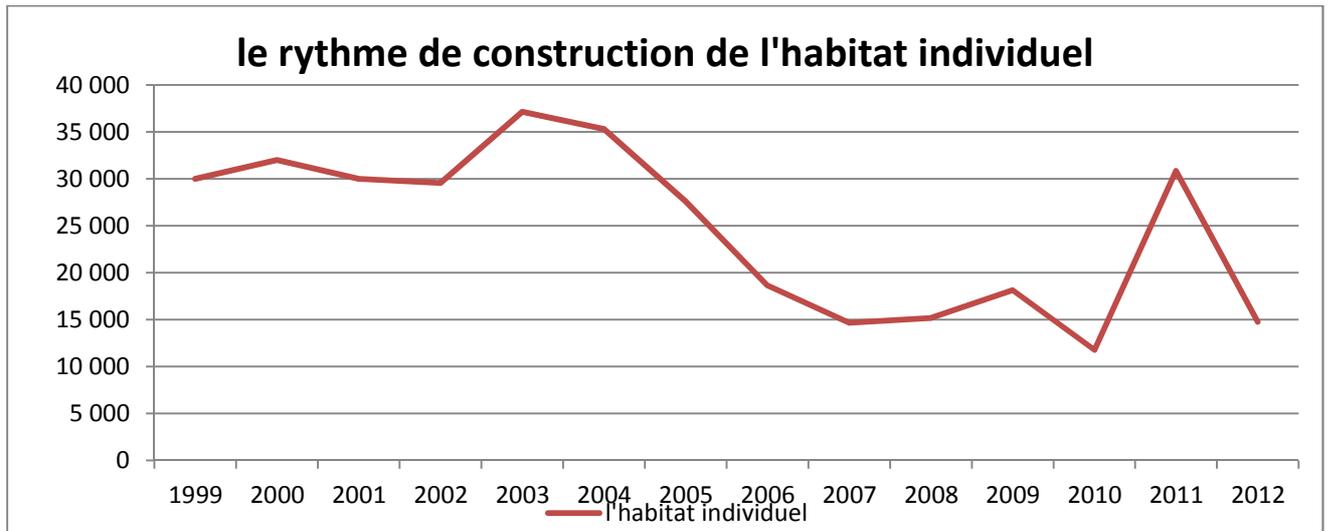


Tableau N° 12 : nombre de l'habitat individuel réalisé 1990-2012 (auteur)

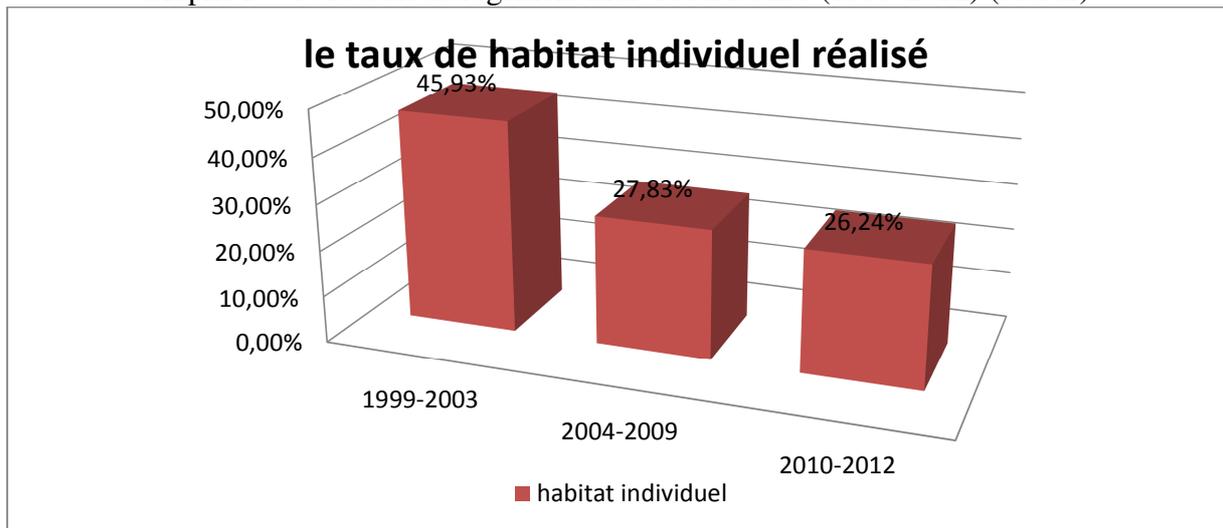
Période des années 90		Nombre de logement réalisés	La moyenne de la production annuelle	Pourcentage %
Le programme quinquennal 2000-2004	1999	30 000	+6.25	45.93%
	2000	32 000		
	2001	30 000	-1.49	
	2002	29 551		
	2003	37 141	-4.97	
	2004	35 293		
Sous total	5 ans	193 985	/	
Le programme quinquennal 2005-2009	2005	27 574	-32.43	27.83%
	2006	18 630		
	2007	14 671	+3.32	
	2008	15 176		
	2009	18 142	/	
Sous total	5 ans	94 193	/	
Le programme quinquennal (en cours) 2010-2014	2010	11 761	-35.17	26.24%
	2011	30 836	+52.16	
	2012	14 750		
Sous total	3ans	57 347	/	
total	13 ans	345 525	/	

Source : <http://www.mhu.gov.dz>

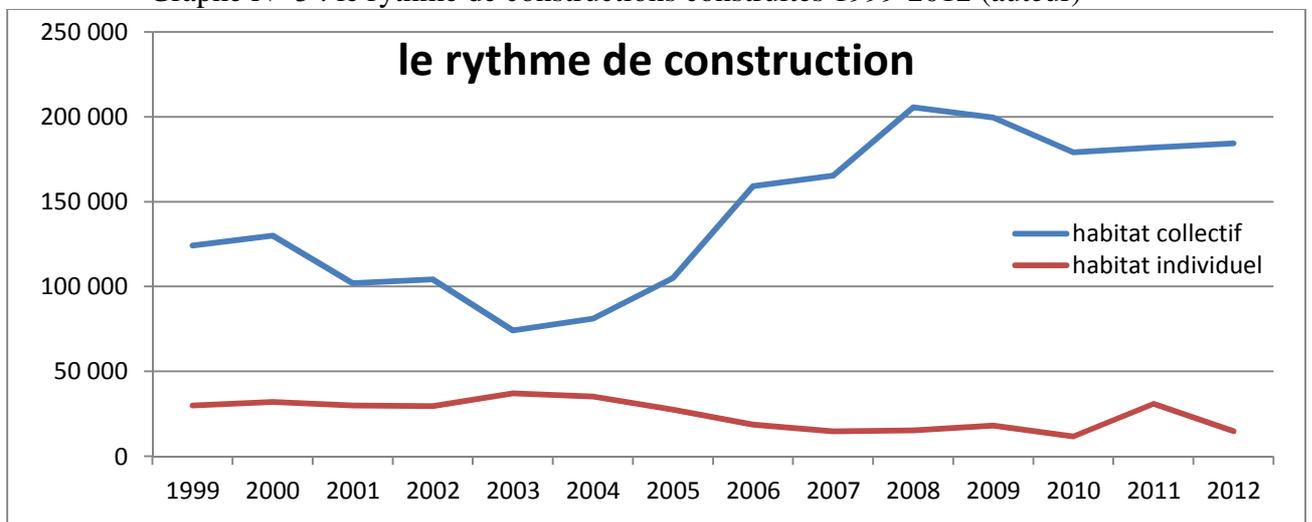
Graphe N° 3 : le rythme de construction de l'habitat individuel construit depuis 1990-2012 (auteur)



Graphe N° 4 : le taux de logement individuel réalisé (1999-2012) (auteur)



Graphe N° 5 : le rythme de constructions construites 1999-2012 (auteur)



a. Habitat collectif :

Depuis 1990, l'État a lancé de vastes programmes de construction de logements le programme quinquennal (2000-2003), le deuxième programme quinquennal (2004-2009), puis la décennie écoulée a vu la réalisation de colossal programme (2010-2014) qui ambitionne de réaliser 2.5 millions de logements destinés à améliorer les conditions d'habitat des familles et particulièrement celles dont les revenus sont réduits et celles résidant en zone rurale. Les programmes de logements maintenus par l'État, porte sur une consistance globale de logements de 1 995 816 logements, répartis par catégories de logements, comme suit :

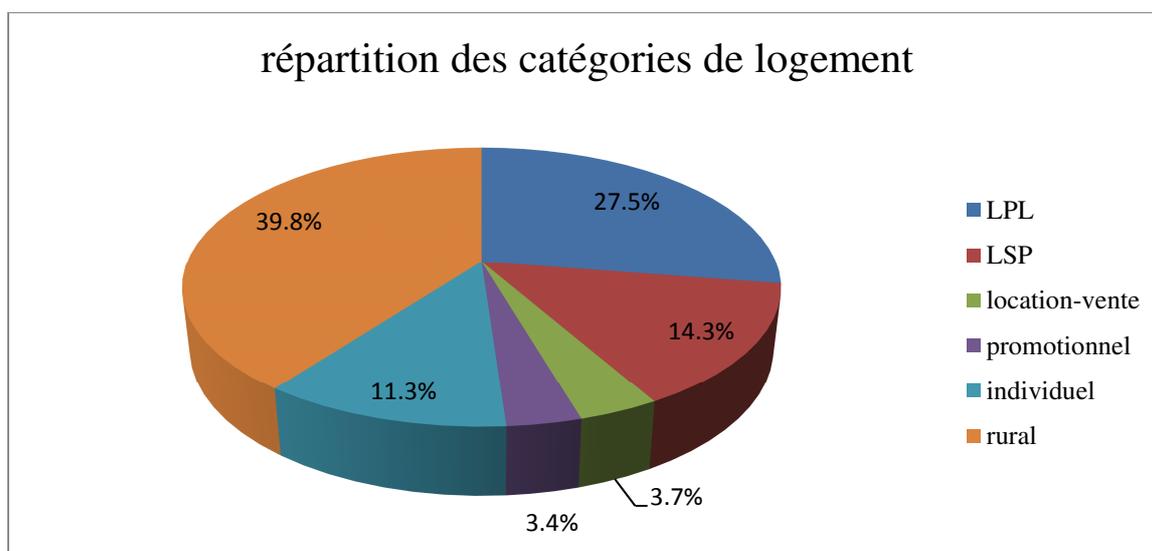
Tableau N° 13 : répartition de logements par catégories (auteur)

année	LPL	LSP	Location-vente	Promotionnel	rural	individuel	total
2004	24 668	17 285	5 885	9 292	24 045	35 293	116 468
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	42 907	27 574	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	76 287	18 630	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	88 336	14 671	179 930
2008	57 657	37 123	1 827	4 070	104 968	15 176	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	91 492	18 142	217 795
2010	61 316	28 889	7 777	4 891	76 239	11 761	190873
2011	74 317	28 114	6 816	6 061	66 521	30 836	212 665
2012	66 259	24 732	2 422	5 454	85 562	14 750	199 179
total	453 207	232948	61 742	56 902	656 357	186 833	1 647 989
pourcentage%	27.5%	14.3%	3.7%	3.4%	11.3%	39.8%	100%

Source : <http://www.mhu.gov.dz>

En matière de répartitions, nous constatons pendant la décennie écoulée (2004-2012) que la plupart des logements construits sont de la catégorie sociale du type collectif et parfois intermédiaire, parmi eux 41.8% des logements réalisés sont des logements sociaux participatifs et le logement publics locatifs est estimé de 47%, le logement location-vente figure 3.7 % quant au promotionnel représente seulement 3.4%. Le reste est conféré aux logements individuels de 11.3%, tandis que le rural représente la plupart des logements construits soit 39.8% du nombre total de logements.

Graphe N° 6 : le pourcentage de logements réalisés entre 2004-2012 (auteur)



En général, nous constatons que l'habitat collectif et l'habitat rural représentent respectivement 48.9 % et de 39.8% du parc de logements entre 2004-2012, dont la politique table sur le type de l'habitat collectif qui est le plus répondu, où le rôle de l'État dans le financement reste crucial et le rôle du privé a connu une amélioration significative dans la production de logements individuels. Le promotionnel et la location-vente constituent respectivement 3.4% et 3.7 % de la totalité du logement réalisé en 8 ans, où les deux formules n'ont pas connu une acceptation considérable. Ceci du côté du type d'habitat par contre du côté qualité en elle-même dont la notion de qualité, nous notons que ces lieux d'habitation souffrent d'une somme de problème concernant l'espace habité et son environnement, à savoir :

- ✓ Des lieux d'habitation où des cités monotones sans identité architecturale ou urbanistique locale, car la conception se base sur le principe de répétitivités des éléments sans aucune cohérence ou cohésion des lieux sociale, ceci a en effet un déséquilibre social et spatial ;
- ✓ Le type d'habitat produit ne s'adaptent pas ni avec la structure familiale ni à leur modes de vie ni à leurs besoins, il ne prend pas en considération la particularité du climat naturel et social. De plus, l'espace réduit des logements reste insuffisant et parfois non fonctionnelle ou le manque de vides sanitaires, qui est devenu de plus en plus préoccupant surtout en période estivale ;
- ✓ Le processus de l'industrialisation et la préfabrication basée sur le principe de l'intensification de construction de logements, car le logement industrialisé par sa nature

- n'entreprend pas la participation active de l'habitant et les considérations socioculturelles, car il est soumis dès le départ à des conditions économiques ;
- ✓ les logements construits non confortables vus le respect du budget consacré et instabilité des matériaux de construction sur le marché ce qui conduit à la diminution des surfaces à la hausse des prix ;
  - ✓ la faible densité des lieux d'habitation a entraîné un vide important. En plus, le manque d'aménagement des espaces intermédiaires extérieurs sans identité délaissé à leur état brut ;
  - ✓ le problème de gestion de la cité et les espaces communs, ont conduit par la suite au désaccord des habitants mettent en relief en l'absence de compréhension, ceci le rend un espace de conflit par excellence dans leurs relations tout en portant préjudice sur l'environnement habité et leurs relations, et par conséquent la dégradation de l'environnement urbain immédiat devenu un endroit ;
  - ✓ le manque réel d'une association s'occupe à la gestion de la cité ou parfois l'absence de l'initiative par les habitants eux même ou les occupants ne sont pas intéressés de l'idée eux-mêmes et par conséquent l'exclusion du rôle de l'habitant dans la participation de l'amélioration de la qualité de l'espace et l'environnement habité ;
  - ✓ Le déficit en matière d'équipements de première nécessité, en commerce et des services de proximité ;
  - ✓ En général, les programmes de logements se basent sur la nécessité de résorption du déficit existant suite à une politique centralisée ;
  - ✓ La diversité de plusieurs intervenants dans la réalisation des logements qu'ils soient (OPGI, CNL, AADL, privé,...), cette situation a procuré un sentiment de non-appartenance des cités au sein du tissu urbain existant ;
  - ✓ Le caractère dominant de ces cités dortoirs vu le manque d'équipements, du transport, d'espaces de loisirs et de récréation.

#### b. Habitat individuel :

En général, la situation de l'habitat individuel ne constitue aucun un problème en relation avec l'espace ou de son adaptation avec la structure familiale et leurs besoins ni de son état juridique, l'habitat individuel de sa part a favorisé la baisse de la pression immobilière. Cependant, le problème reste posé autour de la dialectique autour des coûts de son étalement résidentiel qui sont difficilement mesurables ainsi que leurs impacts

environnementaux, voire sociaux et économiques, ne sont pas négligeables. Ce dernier s'effectue au détriment des terres agricoles, et entraîne une déstructuration de la qualité du cadre de vie et du cadre paysager. En plus, les conséquences économiques restent difficiles à évaluer mais nous pouvons évoquer les coûts engendrés par les déplacements pour le travail et les différents besoins occasionnels, mais aussi le coût supporté par les collectivités extension de réseau, infrastructures. En plus, le manque considérable des équipements de première nécessité et services de proximité.

#### **Conclusion :**

La politique nationale de l'habitat fondée sur la résorption du déficit chronique. Pour faire face, elle a mis l'habitat en priorité et elle s'est engagée à travers plusieurs programmes de chaque période. En général, la politique nationale de l'habitat s'est développée d'une manière remarquable dès le départ des Européens jusqu'à aujourd'hui. Dans cette optique, nous pouvons citer les périodes suivantes comme suit :

La période coloniale avant les années 60 : cette période est caractérisée essentiellement par la politique du plan de Constantine dont l'habitat était du type HLM ne répond ni aux besoins de la population algérienne ni à leurs traditions ni à leurs conditions économiques, ce type est réalisé d'une qualité médiocre du côté technique (restriction des surfaces et économie des matériaux de construction quantitativement et qualitativement) dont le côté financier est primordial.

La période des années soixante : cette période s'est coïncidée avec l'indépendance et le départ des Européens, laissant derrière eux un parc de logements que l'État considère qu'il est suffisant aux besoins de la population urbaine. Ensuite, l'État a donné la priorité à d'autres secteurs apparus nécessaires comme l'emploi et d'autres secteurs..., elle s'est contentée à la gestion du parc de logements et les biens vacants à l'époque.

La période des années soixante-dix : cette période s'est spécifiée par un démarrage efficace des programmes de l'habitat, qui ont touché en même temps le milieu urbain et rural et l'achèvement des programmes issus du plan de Constantine. Les ZHUN avec leurs programmes de logements collectifs dans les villes et les villages agricoles socialistes dans le rural. Malgré le résultat de ces programmes, mais ils ont enregistré de grandes défaillances sur les deux côtés quantitatifs et qualitatifs. Du côté quantitatif, ils n'ont pas pu subvenir le besoin aux logements pour la société. Du côté qualitatif, les logements réalisés ont connu des carences non convenables ni aux spécificités à la société algérienne ni à leur tradition et culture, ainsi que le manque flagrant des équipements de première nécessité et des services de

proximité. En plus, s'ajoutent les problèmes du mauvais choix de terrain touchant les terres agricoles les plus fertiles. Cela dans le cadre de suprématie presque totale de l'état dans le secteur de l'habitat, en approvisionnement, l'état fournisseur, contrôleur, régulateur, gestionnaire, financier et réalisateur des projets.

La période des années quatre-vingt : cette période a connu un bouleversement partiel dans la précédente période. L'État s'oriente vers le secteur privé où le foncier a connu une ouverture de plus en plus. L'apparition des législations et de procédures qui ont pour but à la participation du citoyen et le secteur privé dans l'effort national du logement, tout en encourageant l'habitat individuel (l'auto construction) à travers la réalisation des lotissements, et la promotion immobilière à travers les entreprises privées.

La période des années quatre-vingt-dix et jusqu'à nos jours : cette période a connu un grand bouleversement dans tous les domaines, parmi ces derniers le secteur de l'habitat. Le secteur privé a dominé sur les opérations de réalisations sous couvert des autorités locales dans les projets approvisionnés par l'État, ainsi que la participation de la promotion immobilière avec l'encouragement de l'état, ce qui introduit une amélioration remarquable dans le rythme de réalisation qu'a n'a pas connu l'Algérie auparavant, sauf, du côté qualitatif n'a pas connu une amélioration significative. L'État parie sur les logements collectifs et sur la quantité, ce qui donne une vision quantitative au détriment du côté qualitatif. À partir de 1990, la crise de l'habitat en Algérie a été allégée avec plus d'un million d'unités livrées durant la décennie dernière. Ces défis relevés et la politique nationale de l'habitat seront encore poursuivis avec la même intensité grâce à la programmation de 2 millions de nouveaux logements, dont 1.2 millions seront livrés à la fin de l'année 2014, tandis que le reste, soit 800 000 logements seront achevés entre 2015 et 2017.<sup>26</sup>

Malgré ces résultats indéniables et l'amélioration remarquable ressentie dans le rythme de construction mais le déficit chronique a généré au fil du temps surtout dans le milieu urbain. En vue d'une montée en gamme dans la réalisation, l'État a décidé de faire appel aux entreprises étrangères (chinoises, turques, indiennes,...) et aux partenariats avec les entreprises algériennes, et de favoriser une amélioration de la qualité des constructions l'une des actions prévoit le plan d'action du gouvernement, pour encourager le transfert de technologie dans le domaine de l'habitat. Dans cette perspective, une meilleure prise en compte par la consolidation des normes environnementales et urbanistiques a été aussi établie.

---

<sup>26</sup> <http://www.mhu.gov.dz>

**CHAPITRE IV :**  
**LE CHOIX DU TERRAIN D'ÉTUDE**

### **Introduction :**

Ce chapitre jettera la lumière sur le choix du terrain d'étude, qui nous servira par la suite à une assiette de notre cas d'étude, dont ce dernier sera présenté ultérieurement en détail dans le chapitre suivant. Le choix du terrain d'étude nécessitera en premier lieu à présenter un bref résumé des éléments du cadre naturel de la région choisie qui est la ville de Sétif. Car la ville est un l'ensemble des facteurs formant les maillons de son développement urbain, ce qui montre sa pérennité et son impact à travers le temps s'appuient essentiellement sur son aptitude à profiter des atouts de son cadre naturel, en vue de les connaître et les expliquer, ceci est nécessaire tout en traitant en rapport avec les conditions de l'habitat. Puis, nous aborderons son évolution à travers l'histoire et sa capacité à l'adaptation aux exigences de différentes périodes, cela nous aidera à comprendre et à expliquer les atouts possibles qui persistent entre l'habitat et son environnement, afin de montrer les caractéristiques de la ville de Sétif.

Si le problème de l'habitat semble résolu sur le plan quantitatif par la production massive de logements, ce n'est pas le cas sur le plan qualitatif. Partant de ce constat, nous avons essayé d'effectuer un zoom pénétrant, en partant du principe de macro au micro, en deuxième lieu, nous présenterons l'habitat à Sétif ; pour mieux, cerner le problème de la qualité de l'habitat, une analyse sur le plan quantitatif par les réalisations exécutées, et sur le plan qualitatif au travers la typologie de l'habitat Sétifien. L'étude de ce dernier s'effectue selon différentes périodes d'apparition, les caractéristiques architecturales et urbanistiques, le système constructif utilisé, pour aboutir à l'intérieur du type étudié, et quelle contribution apportent-t-il au sujet. Cette variété typologique résulte-t-il des facteurs naturels, climatiques ou d'autres ? En troisième lieu, nous présenterons le choix du site étudié, qui portera sur la cité SNTR.

### **IV- 1- Le choix de Sétif**

#### **IV-1-1- Sétif dans sa région:**

La ville de Sétif est une ville d'intérieur, l'une des grandes villes d'Algérie. Elle se situe dans le Nord-Est algérien dans la région des hauts plateaux, elle occupe une position stratégique parmi les autres villes de l'Est, de ce fait, elle est considérée

la capitale des hauts-plateaux. La ville de Sétif est distante à 310 Km de la capitale Alger et à 100 Km des côtes maritimes<sup>1</sup>. La région de Sétif s'étend sur une superficie évaluée à 6.550 km<sup>2</sup> contre 127 km<sup>2</sup> pour la commune de Sétif, avec une densité équivalente à 236 hab/km.<sup>2</sup>

Carte N° 4 : la situation géographique et caractéristique de la wilaya de Sétif

	Caractéristiques de la ville de Sétif	
	latitude	36° 11' 29 N
	longitude	5° 24' 34 E
	altitude	1090 m
	Superficie	127.30 Km <sup>2</sup>
	pop	220 000hab
	habitat	54 411 logts
	Taux de croissance de la population	2,16%
	T.O.L	6.81 pers/log

Source : A.N.I.R.E.F

1. La situation : la ville de Sétif est construite sur un plateau presque plat avec une légère inclinaison vers le côté Ouest, sa situation géographique rendra la ville beaucoup plus agréable, aéré, ce qui fait favoriser "un développement sans un grand problème d'urbanisme"<sup>3</sup>, surtout en direction Nord-Est (ZHUN de 10 000 logements), et qui s'est développée en radioconcentrique avec rocades successives. Au Sud de la ville, une vaste zone industrielle a été réalisée, à partir de 1972.

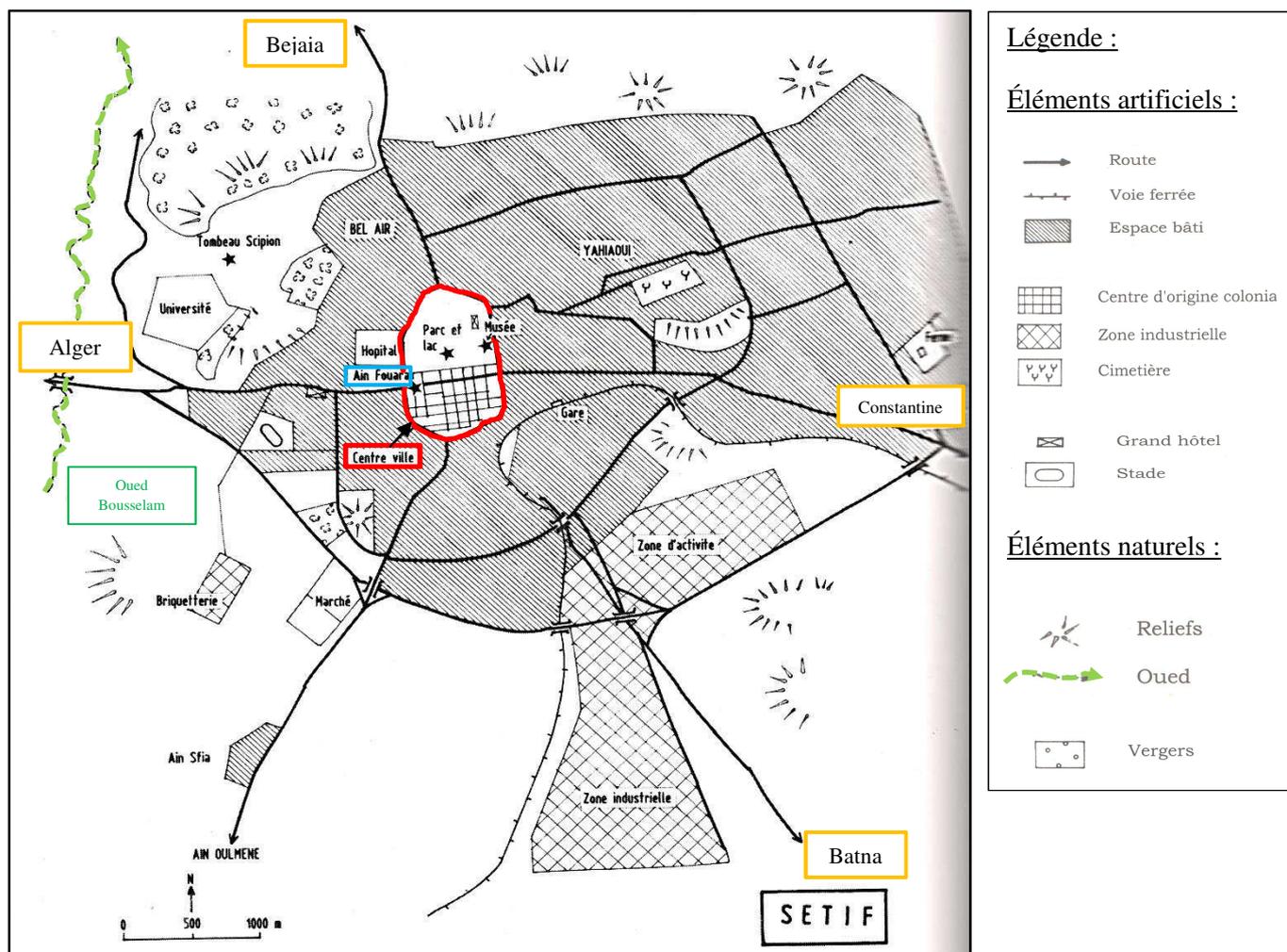
2. Le site : le site recouvert la ville varie selon les zones. Les zones montagneuses des hauts plateaux se distinguent par le caractère calcaire et par des dépôts alluvionnaires, tandis que la partie Sud est recouverte d'une terre plutôt calcaire. La région du versant Sud et Sud-Est possède des terres marécageuses et des chotts salés. L'élément le plus marquant dans le site de Sétif reste la vallée de l'Oued Bouselam qui traverse la ville du côté Est à l'Ouest le partageant en deux parties (voir la carte ci-dessous). Du fait de la position de la ville de Sétif relais entre Alger et Constantine, entre le littoral et le Hodna. Sétif, contrôle bien sa région.

<sup>1</sup> In : [http:// www.setif.com](http://www.setif.com)

<sup>2</sup> R.G.P.H 2008

<sup>3</sup> M.CÔTE, Guide d'Algérie : paysages et patrimoine, média-plus, 2006, p 181

Carte N° 5 : les éléments du site de la ville de Sétif (traitement auteur)



Source : M. CÔTE, Guide d'Algérie, média-plus, 2006, p 181

3. Le relief : Le relief de la ville de Sétif peut être schématiquement décomposé en trois principales zones :

- a) La zone montagneuse : le tell se trouve au Nord, caractérisé par un relief très accidenté, et comprend trois massifs montagneux qui sont : le massif des Babors, les monts des Bibans. cette zone montagneuse s'étale sur environ 32 km et représente 84,43% de la superficie totale de la région de Sétif.
- b) Les hautes plaines : les hautes plaines se trouvent au centre de la région de Sétif, avec une superficie de 3 217.19 km<sup>2</sup>, les plus importants sont : le Djebel Megress (au Nord), le Djebel Braou (à l'Est), le Djebel Youcef, Djebel Boutaleb (au Sud).
- c) La lisière Sud et Sud-Est : c'est une zone basse qui s'étend au Sud et au Sud-Est de la région, occupent une superficie de 460,84 km<sup>2</sup>. Ainsi, entre la chaîne des Babors au nord et les hautes plaines au sud, allant de l'atlas tellien au nord jusqu'à l'atlas saharien au sud.

### 4. Le climat :

Le climat est un facteur important dans l'étude. De nombreux facteurs interviennent pour déterminer le climat de la ville de Sétif, c'est-à-dire : son altitude estimée à 1100m ; son relief et son éloignement de la mer de 100km de la mer Méditerranée. La combinaison de ces facteurs fait que la ville jouit un climat continental semi-aride. Pour ce qui est des précipitations, elle enregistre en hiver une importante pluviométrie. (Voir le graphe en annexe).

### 5. Contraintes et atouts de la région de Sétif : Nous constatons des contraintes et des potentialités dans la région de Sétif, qui sont :

1. Les contraintes : ce sont d'ordre naturel et d'autres artificiels, dont ces facteurs naturels dans la région de Sétif ont des effets sur les ressources en eaux et la végétation agissent sur les productivités agricoles :

- ✓ Son climat a procuré l'irrégularité et la disproportion de la pluviométrie où la zone inondable se trouve à l'Ouest de la ville bordant l'oued Boussalem. Durant l'hiver, l'importance de verglas et de gelées et en été la fréquence des vents chauds en provenance du Sahara (sirocco) ;
- ✓ la difficulté de communication et liaisons des voies de transports dans la zone montagneuse vue son relief et la configuration topographique de ces zones plus ou moins accidenté dans sa région Nord et, par conséquent le coût de l'investissement augmente dans la zone montagneuse ;
- ✓ la faiblesse de la mobilisation des eaux superficielles en raison de la configuration géomorphologique de ses bassins versants dont les ruissellements se font à l'extérieur de la région et ne les emmagasinent pas, ceci les oblige de construire des barrages mais cette solution est inefficace à long terme;
- ✓ La voie ferrée et les centrales électriques et la production d'énergie électrique se localisent dans sa partie Est de la ville (Ain Tbinet et El-Hassi), en outre le passage gazoduc (El-Hassi) ;
- ✓ La station d'épuration et son périmètre d'irrigation se trouvent au Sud de la ville (Ain S'fiha).

2. Les atouts : à l'inverse des contraintes, les atouts du site consistent essentiellement par plusieurs potentialités que possède la ville, à savoir :

- ✓ Son site plat et sa situation stratégique en relais lui permet un développement très important à dimension régionale, ce qui rend la ville agréable et aérée sans aucun problème d'urbanisme ;

- ✓ L'importance de son réseau de communication (routes nationales, autoroute, chemin de fer et gare intermodale) ;
- ✓ Les terres agricoles d'une superficie de 360 968,07 ha représentent les 2/3 de la région près de 73% de la surface totale dont elle se base surtout sur la céréaliculture ;
- ✓ La présence des espaces boisés implantés dans sa partie Nord ;
- ✓ La présence d'une base industrielle appuyée sur une base héritée des plans quadriennaux, ces zones industrielles occupent une superficie estimée à 450 ha, pour assurer la diffusion des activités industrielles et un réseau commercial en plein d'expansion ;
- ✓ La région recèle des sites monuments archéologiques et naturels (le mausolée "tombeau Scipion", la mosquée EL Atik...) constitue un riche patrimoine et élément dynamique ;
- ✓ La diversité et la richesse des équipements structurants, renforcent l'attractivité et son poids dans sa région (voir la carte ci-dessous).

### IV-1-2- Sétif à travers l'histoire :

La ville de Sétif comme d'ailleurs les autres villes algériennes a connu des transformations dans son tissu urbain et son centre-ville par des périodes historiques distinctes, à savoir :

1. La période précoloniale : Sétif est typique de l'utilisation d'un même site urbain, avec des discontinuités<sup>4</sup>. En effet, elle a passé par différentes périodes, les traces du passage successif par les Carthaginois, les Numides, les Vandales, les Berbères, les remparts romains, les Arabes et les Français, qui ont marqué leur histoire se superposent sans être semblable et analogue. Auparavant, elle fût la capitale d'un royaume berbère avant d'être romaine d'où vient son nom "Esdif" qui veut dire la terre noire et qui fait allusion à la fertilité de ses terres<sup>5</sup>. Par sa situation stratégique, la ville de Sétif actuelle intéressa les romains, ils préférèrent s'installer au bord de l'oued "bousselam", et elle devient capitale de la Mauritanie sétifienne fait partie du territoire de l'Empire romain. La ville romaine appelée Sitifis s'étendait alors sur 40 ha. Cependant, son site restera stratégique, par la suite de succession de combats importants, et elle subit à l'invasion des arabes, ils détruisirent l'ensemble des cités de la Mauritanie Sétifienne. En outre, les voies de communication qui facilitaient la domination romaine dans la région et la prospérité de la ville furent abandonnées par la suite. Durant la conquête turque, Sétif était dominée par les grandes

---

<sup>4</sup> Idem, p 181

<sup>5</sup> In : [http:// : www.setif.com](http://www.setif.com)

familles locales (dont les Ameurs) et était gouvernée par les chefs turcs envoyés par les Beys de Constantine. Ces triomphes successifs révélèrent l'importance de Sétif dans le nouveau pouvoir du royaume qui unifie le pouvoir musulman au Maghreb, par son site et sa situation stratégique de carrefour.

2. La période coloniale : Avant la colonisation française, "L'ancien site de Sitifis ne présentait qu'un amoncellement de ruines abandonnées à la place d'un fort byzantin et un seul arbre près d'une source (signe de vie) au pied de cette ancienne citadelle"<sup>6</sup>, dans un état médiocre d'une fontaine abondante en eau douce. En effet, Sétif avait l'allure d'une citadelle fortifiée (la ville intra-muros) avec ses quatre portes : d'Alger, de Constantine, de Bejaia et de Biskra, le contact avec l'extérieur se faisait à travers ses quatre portes. L'activité dominante à ce temps était le commerce, un passage obligatoire entre les régions orientales et les régions occidentales de l'Algérie, Sétif devient un vrai centre d'échanges commerciaux. "Son tracé dense des anciens itinéraires, les signes de contrée fertile, la position stratégique du site et la situation de carrefour, militent en faveur de la fondation d'une ville en ces lieux ou plutôt la reconstruction de la ville, détruite par un tremblement de terre, mais sous une autre forme répondant à des objectifs spécifiquement militaires de l'époque"<sup>7</sup>.

Ainsi, la ville de Sétif fut une création du pouvoir colonial français en 1845. Ces éléments importants de performance historique (les remparts et la fontaine) devinrent un centre vital constituant le décor urbain, qui a un rôle crucial dans le dessin de la ville. En 1845, une ordonnance royale crée officiellement le centre de Sétif, dont les maisons ouvrières construites (maison en toube et en tentes...) sont disparu complètement, en peu de temps après, sont remplacées par des constructions élevées suivant le nouvel alignement. À ce moment-là, les commerces sont implantés dans les rues principales bientôt créées par les ouvriers, vu la croissance de la population algérienne et française.

**IV-1-3-La formation du centre et transformation urbaine** : En 1845, le premier plan de la ville est établi par le génie militaire. À l'intérieur, la ville se forme, se structure et s'équipe entourée d'un mur d'enceinte nommé "rempart", à l'extérieur, elle ne communique qu'à travers quatre portes correspondant aux quatre points cardinaux, du Nord Bejaia au Sud Biskra de l'Est Constantine à l'Ouest Alger. Le noyau colonial urbain fut constitué de deux quartiers : l'un militaire dans la partie Nord comprend de grandes casernes et l'autre civil dans la partie Sud caractérisé par le tracé orthogonal en damier.

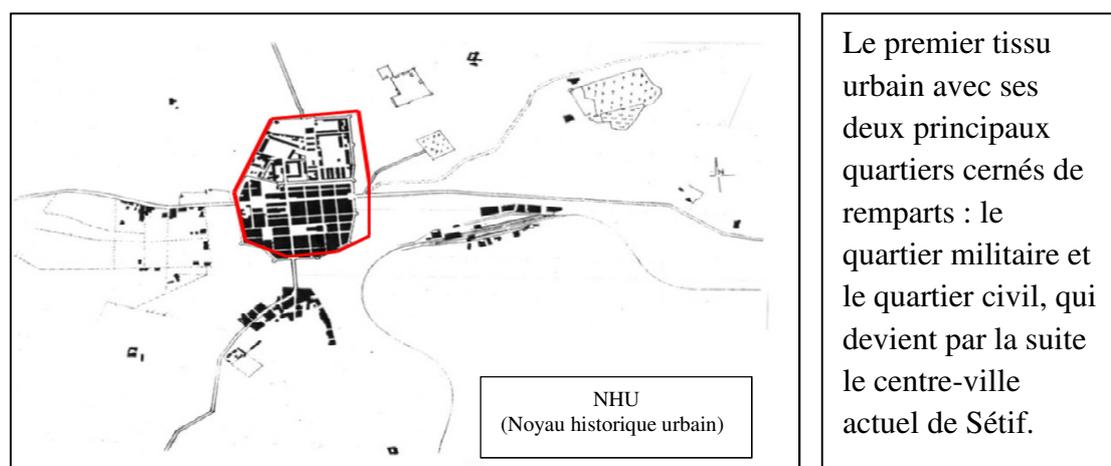
---

<sup>6</sup> S.MADANI, A.DIAFAT, A.TACHERIFTE, la ville de Sétif à travers l'histoire.

<sup>7</sup> Idem

Le quartier civil était traversé par trois grandes avenues bordées d'arbres : avenue Jean Jaurès, avenue Clémenceau et avenue Paul Doumer. À l'entrée de celle-ci, la place Ain Fouara ornée d'une fontaine monumentale, encadrée par la mosquée (Al-Atik) édifiée, en 1845, et l'hôtel de ville, accueille l'étranger du côté Ouest de la ville à partir de la porte d'Alger. Au Sud, non loin de la préfecture, se dressait le tribunal avec son architecture monumentale. Au cœur de la ville et au Sud de l'avenue Clémenceau, non loin de marché couvert et de l'hôtel de poste, se trouvait l'église saint Monique (mosquée Ibn Badis aujourd'hui). À l'Ouest de l'hôtel de ville (mairie), se trouve jusqu'à nos jours jardin Emir Abdelkader, un véritable musée en plein air qui réunit de remarquables fragments d'architecture et de statues de l'époque romaine. Plus loin au sud, derrière le palais de justice et le commissariat central de la sûreté, se situait le pittoresque "marché arabe", à partir duquel en empruntant l'avenue en Général Leclerc et bordant le stade E.Giraut (stade Guessab aujourd'hui) et le parc Erlacier, les deux lycées : Albertini (Kerouani) et le lycée moderne des jeunes filles (Malika Gaid) peuvent s'apercevoir.

Carte N° 6 : le développement de la ville de Sétif en 1892 (auteur)



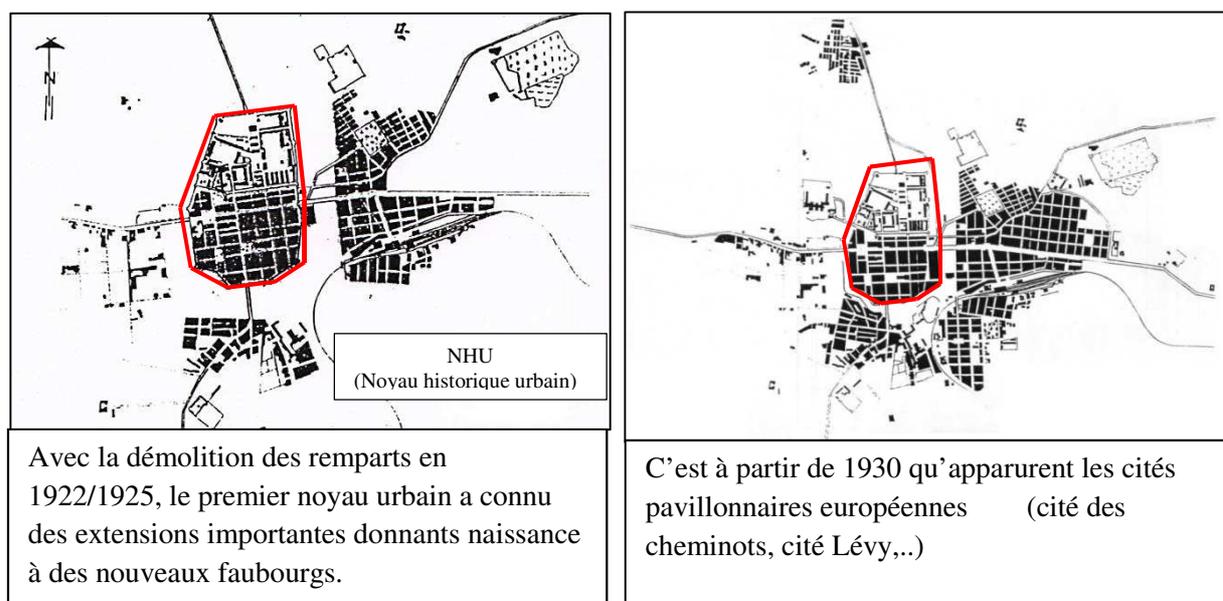
Le premier tissu urbain avec ses deux principaux quartiers cernés de remparts : le quartier militaire et le quartier civil, qui devient par la suite le centre-ville actuel de Sétif.

Source : fond de carte A.P.C

Les premiers tracés de la ville : les axes, les remparts, les portes, les larges rues bordées d'arbres, les places, squares et puis les équipements et édifices publics ceci donnait l'image de l'intra-muros et relèvent la structure urbaine de la ville, dont le noyau urbain régi par le génie militaire selon un plan en damier répondant à des fins à la fois le contrôle militaire et des considérations urbanistiques. Après la Première Guerre mondiale, que les autorités de la ville de Sétif furent effectuées des aménagements et son tissu urbain a connu un développement spatial considérable.

**IV-1-4-Le développement urbain de la ville et caractéristiques :** Ce n'est qu'après 1925 que la ville connaît un important développement urbain, relié la ville par voie ferrée à Constantine et avec l'implantation de la gare SNTF au Sud-Est de la ville intra-muros, cette dernière constitue la première extension qui se fait en dehors de la muraille de la ville par la création du faubourg. " La ville de Sétif qui s'est maintenue dans sa ceinture de murailles jusqu'en 1925, les remparts furent démolis, remplacés par des boulevards et la ville déborda extra-muros"<sup>8</sup>. Ce qui a donné par la suite la première croissance urbaine extra-muros s'est effectué juste aux abords immédiats de la ville intra-muros après la démolition des remparts, ce qui, a engendré la création des nouvelles cités : cité de l'avenir, cité de la gare, cité des cheminots (Nord-Est), la Gare-Nord (langare), cité des cinq fusillés, cité Bel air (ex faubourg des jardins), cité Lévy (beau marché), cité Yahyiaoui (Tandja).

Carte N° 7 : la ville de Sétif en 1920-1933



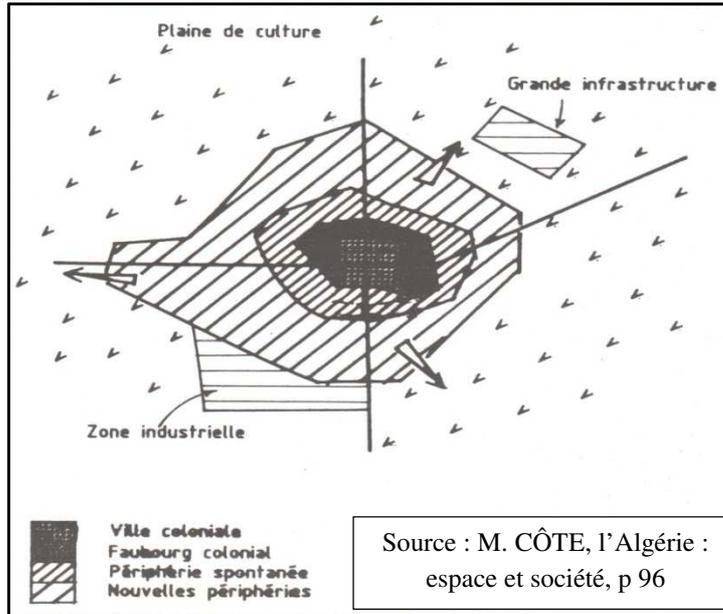
Source : fond de carte A.P.C

Cette croissance est fondée sur le principe: centre-périphérie où le centre est tracé sous forme d'un damier urbain orthogonal et par toutes les extensions ultérieurement ont été marquées par la périphérie ; "opposition entre le centre géométrique et les extensions désordonnées récentes, sur de vastes espaces avec beaucoup de vide interstitiels"<sup>9</sup>: faubourg des jardins et des lotissements, habitat précaire, cité de recasement, ces extensions créent la première couronne du développement de la ville (voir la carte ci-dessous).

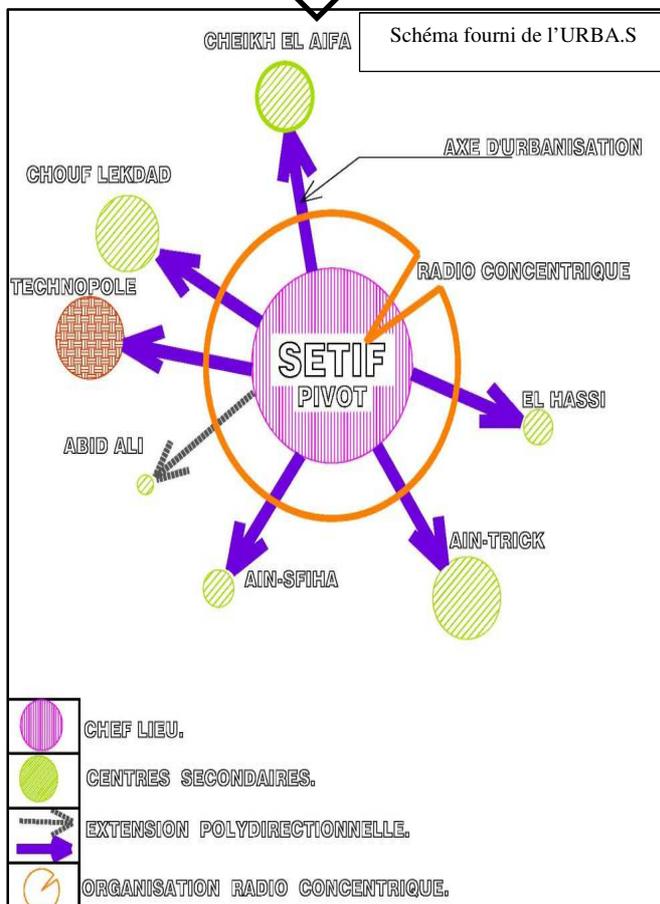
<sup>8</sup> M.CÔTE, Guide d'Algérie : paysages et patrimoine, média-plus, 2006, p 181

<sup>9</sup> M.CÔTE, L'Algérie : espace et société, média-plus, 2005, p97

Figure N° 29 : le développement urbain (spatial) en radioconcentrique de la ville de Sétif (auteur)



Au centre quadrillé initiale s'est ajouté des faubourgs coloniaux ; puis des périphéries spontanées (quartier arabe, bidonvilles) ; plus récemment, de nouvelles périphéries sont greffés dans les abords immédiats de la ville par l'état lui-même ou à son initiative : lotissement, grand ensemble, grands équipements sur un terrain plat. Ces extensions successives ont pu se faire suivant une disposition relativement concentrique.

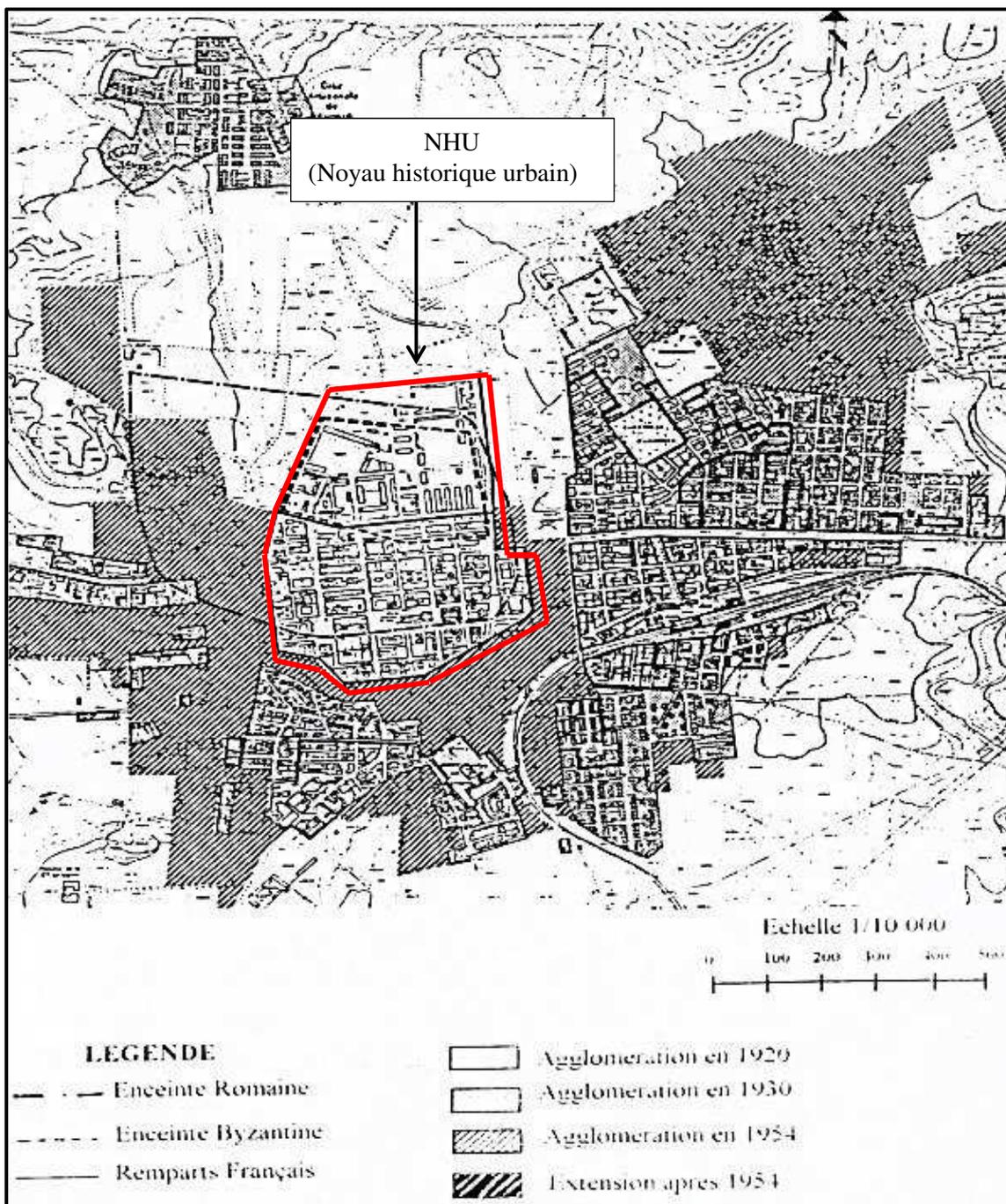


La ville de Sétif s'étend vers d'autres centres secondaires en tache d'huile selon un modèle radioconcentrique dans tous les sens (poly directionnelle), composé de 5 couronnes autour de son noyau urbain :

- 1<sup>er</sup> couronne : comprend le noyau historique urbain (N.H.U) et de quartiers résidentiels d'une trame régulière : cité Lévy, cité des combattants (la ville coloniale) ;
- 2<sup>ème</sup> couronne : comprend de faubourg de la gare (faubourg colonial) ;
- 3<sup>ème</sup> couronne : comprend des quartiers spontanés d'une trame irrégulière : cité Yahiaoui, cité l'avenir (périphérie spontané) ;
- 4<sup>ème</sup> couronne : comprend des grands ensembles, la zone d'activité et industrielle, la ZHUN et puis Gaoua, Hidhab et les projets structurants : pôle universitaire, médicale, sportif (Nouvelles périphéries) ;
- 5<sup>ème</sup> couronne : comprend les centres secondaires (Ain Trick, El Hassi,...).

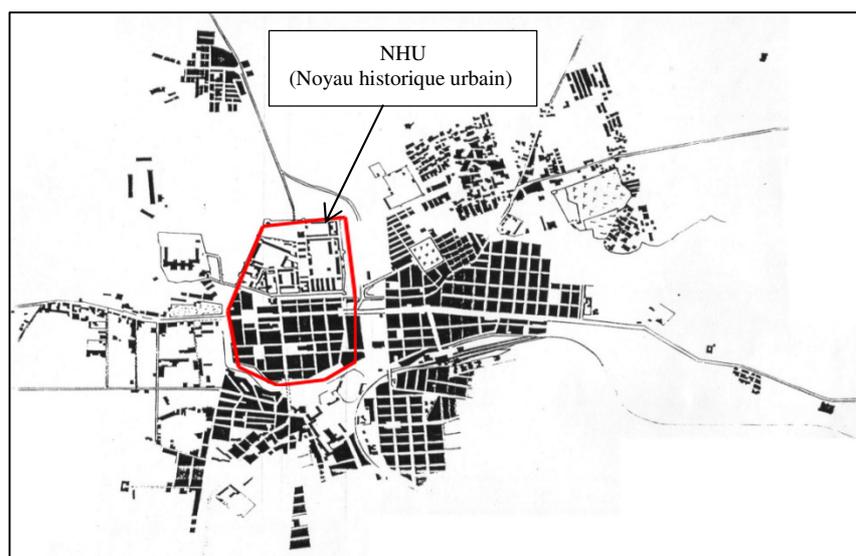
Lors de l'indépendance entre 1956-1962, la ville mère prenait la forme du noyau urbain et au fur et à mesure que la ville se développait, des cités naissent et commencent l'extension de la ville. Nous traiterons dans ce qui suit dans le cadre historique et selon les différentes périodes de construction de l'habitat à Sétif sur le plan quantitatif et qualitatif de la période coloniale et postcoloniale.

Carte N° 8 : l'évolution historique de la ville Sétif



Source : A.P.C

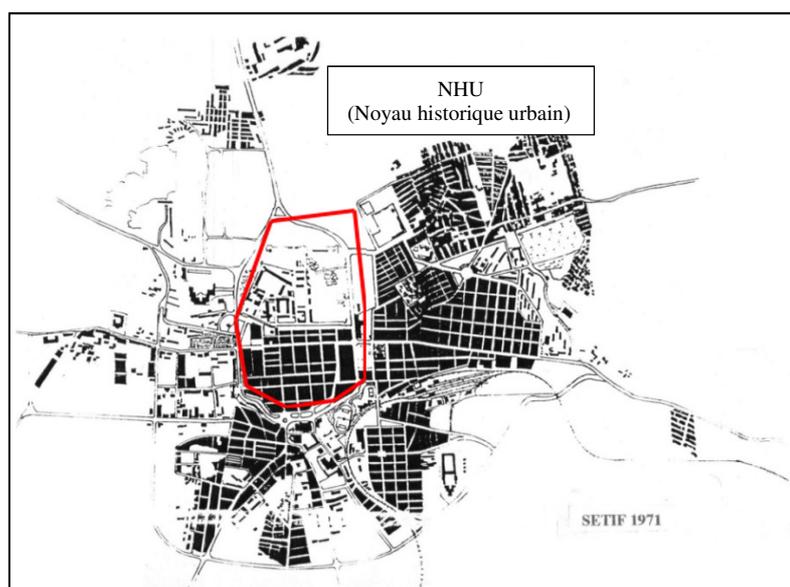
Carte N° 9 : le développement de la ville de Sétif en 1962



De 1954 à 1962 (guerre de libération nationale) est une période durant laquelle Sétif a connu le développement des quartiers spontanés (yahiaoui (Tandja)...)

Source : A.P.C

Carte N° 10 : le développement de la ville de Sétif en 1971

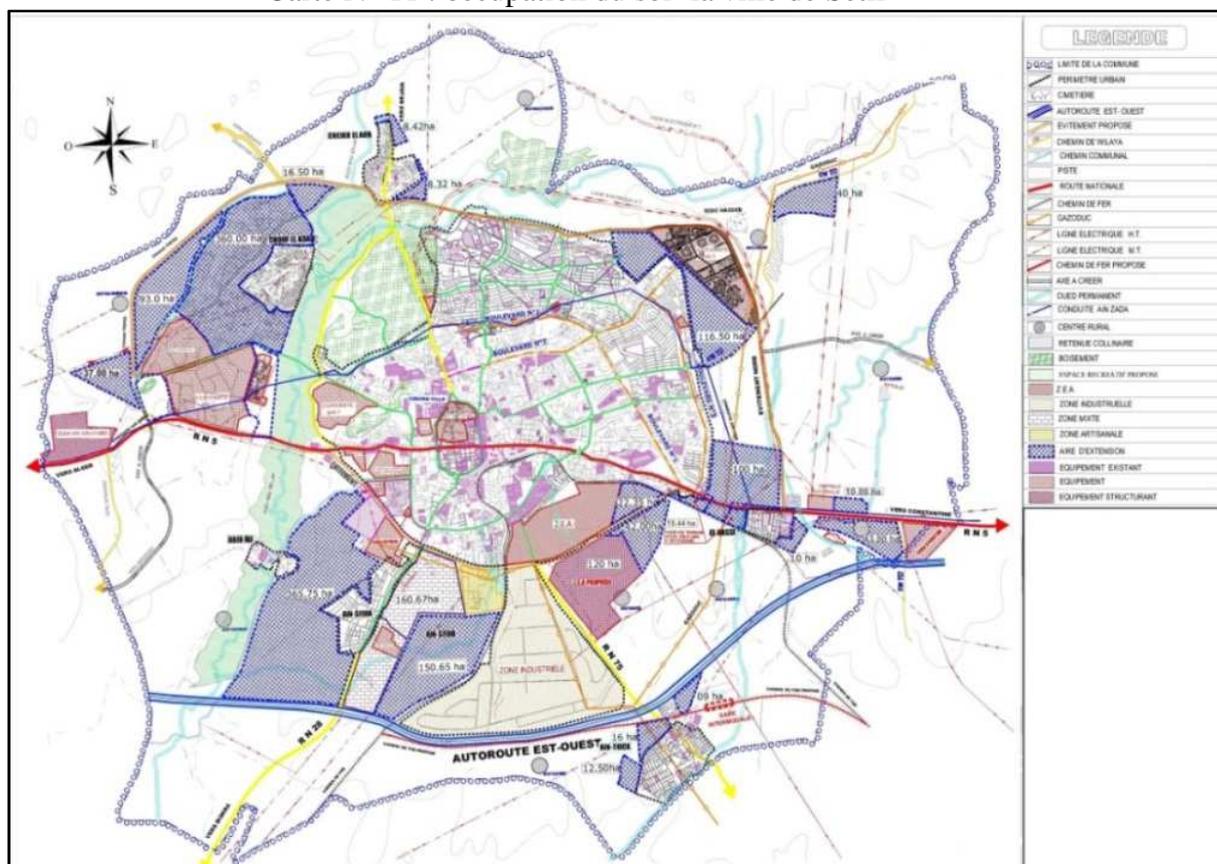


Source : A.P.C

Actuellement, le centre devenu le centre de la ville appelé "Bled", régit d'un tracé orthogonal en damier dense, avec des rues commerçantes, des jardins publics et des places, le centre-ville s'étend aujourd'hui à une superficie de 45 hectares, un espace récréatif qui jouxte au Nord le centre-ville commercial bordé des zones archéologiques et constitue un poumon vital et convivial de la ville, en plein centre Ain Fouara une place et grande fontaine avec sa stèle. Ce jour, la ville s'étend sur une superficie de 6.549,64 km<sup>2</sup>, soit 0.27% de l'ensemble de

la superficie du territoire national. La population de la ville de Sétif est estimée en 2008 (RGPH) à 1.545.172 habitants , où le taux d'accroissement naturel est de 2,09% par an.

Carte N° 11 : occupation du sol -la ville de Sétif



Source : PDAU 2010

**IV- 2- L'habitat à Sétif :** premièrement, nous aborderons dans ce qui suit, les différentes constructions de l'habitat de la ville de Sétif en milieu urbain, que nous distinguons au niveau national sur le plan quantitatif et, deuxièmement sur le plan qualitatif et selon le cadre historique de la région de Sétif en deux périodes essentielles (coloniale et à l'ère de l'indépendance), qui caractérisent l'habitat de la ville de Sétif :

### IV-2-1- Sur le plan quantitatif :

**IV-2-1-1- La Période coloniale:** Cette période à son tour comporte deux phases une avant 1958 et l'autre durant de 1958-1962, à savoir :

#### a. La période avant 1958 :

À cette période, nous notons la construction de types collectifs qui sont les immeubles de rapport niveau de la gare sud et les Harat du faubourg de la gare Nord, les immeubles de rapport et les Harat.

### b. La période 1958-1962 :

Cette période est marquée par le plan de Constantine, l'objectif assigné la réalisation d'un l'habitat dans le cadre du type d'H.L.M au profit de la population algérienne, géré par les autorités coloniales. La ville de Sétif n'est pas écartée de cette situation, en effet, elle bénéficie des projets d'habitats qui furent réalisés avant l'indépendance tel que : la cité ancienne rempart de 66 logements, en 1959, la cité de l'avenir en 1960, la cité Ciloc de 130 logements en 1960, la cité Bel Air de 103 logements en 1961, la cité des fonctionnaires (cité Djemili Khelifa) en 1961, cité Diar Nakhla construite en 1958 (démolie en 2009).

**IV-2-1-2- La période de l'ère de l'indépendance (post coloniale) :** Cette période se constitue de plusieurs étapes allant des années 60, 70, 80, 90 jusqu'à nos jours. La ville de Sétif d'ailleurs comme toutes les villes algériennes s'enchaînent de la politique poursuivie en matière d'habitat au niveau national.

#### 1. La période des années 60:

Les années 60 ont marqué en premier lieu par l'occupation des logements libérés par les Européens d'une manière anarchique et sans contrôle par la population Algérienne en majorité d'origine rurale, en deuxième lieu. Après l'indépendance, Sétif n'échappe pas à cette position, dont elle a subi des interventions réduites sur son tissu urbain existant. Ainsi, la première opération des autorités algériennes était des opérations de répondre aux exigences de la reconstruction comprenait "de terminer les restes à réaliser sur les programmes en cours (HLM et carcasses)"<sup>10</sup> tout comme c'est le cas de Sétif.

D'une part, les autorités algériennes furent poursuivies l'achèvement de ce qui restait des programmes d'habitats laissés en chantier auparavant et lancés par les français dans le cadre du plan de Constantine, juste après l'indépendance qui sont : la cité Bel Air de 130 logements en 1962 et la cité nouveau rempart de 121 logements en 1966. Finalement, le reste des programmes de logements fut inscrit dans le premier de développement, c'est-à-dire le plan triennal (1967-1970) par les nouvelles autorités algériennes comme : la cité Cenestal de 230 logements en 1968, cité Bouaroua de 150 logements en 1969, cité Bizard de 120 logements en 1970, cité Port Said de 80 logements en 1970. De même temps, cette période d'après indépendance s'est accompagnée d'une densification de l'habitat : cité Yahiaoui, apparition plus densifiée des cités issues de la guerre (Tandja Andérioli) ou de la spéculation foncière : cité Bounecheda (pierre gaillet) et les 5 fusillés.

---

<sup>10</sup> R. HAMIDOU, Le logement : un défi, coédition, 1989, p33

### 2. La période des années 70 :

Parallèlement à cela, ‘‘les interventions urbaines consistaient à donner une forme compacte au tissu urbain de la ville Sétif’’<sup>11</sup> par l’urbanisation de poches vides existant à travers la densification des anciens quartiers et la spéculation foncière aidant ces parties urbaines à se densifier progressivement d’une manière désordonnée. La prolifération des bidonvilles, l’habitat illicite aux abords immédiats des quartiers densifiés existant. Cette situation est devenue incontrôlable et non-maîtrisable par les nouvelles autorités communales qui faisaient face à d’autres priorités comme : la constitution du quartier Kaâboub.

Dans ce cadre, la ville de Sétif a bénéficié des programmes de construction d’habitat planifié par l’application des plans quadriennaux (1970- 1974) et (1975-1979). Ces nouvelles occupations du terrain, les autorités nouvelles algériennes exécutaient à l’implantation des grands ensembles de type HLM a vu le jour qui sont : les 750 logements : absorption de la cité Bel Air, les 600 logements : champ de manœuvres militaires, les 300 logements : cité Maâbouda (axe d’Alger), les 1000 logements et les 400 logements : au sud de la ville (axe M’sila). En effet, la démarche de l’habitat optée et l’urbanisation résultante de ces outils ont eu pour effet d’introduire une rupture avec le tissu existant aussi bien sur le plan fonctionnel et urbanistique, des problèmes sur le plan quantitatif et qualitatif qui venait s’ajouter avec ces espaces de vie désarticulés du centre urbain, ce sont des cités dortoirs. Cette situation engendrait des conséquences sur la qualité de l’habitat et de vie tant vilipendé, détériorant en conséquence le niveau de confort familial et social et sur la société tout entière.

### 3. La période des années 80 :

Pendant les années 80, d’autres problèmes venaient se greffer au déséquilibre entre l’offre et la demande de logement s’accroît, aggravant donc la crise de l’habitat. Comme suite à ces conjonctures difficiles évoquées, la nouvelle politique considérait désormais l’habitat parmi les objectifs prioritaires, des actions d’envergure vont dans deux sens d’une part l’amélioration des conditions de vie de la population et, d’autre part, la libération de l’économie. Ainsi que l’adoption d’une nouvelle politique à caractère libéral est entreprise en matière de la période précédente ‘‘programmes d’habitats planifiés’’ par l’avènement de la promotion immobilière, les lotissements et l’implication des capacités de la population à l’effort national en promouvant l’auto-construction et le lancement effectif des ZHUN.

Durant cette période, la ville de Sétif était l’une des villes précurseurs dans la création de la promotion immobilière ; en premier lieu de type d’habitat individuel pour encourager

---

<sup>11</sup> Idem

l'individu à la construction de son logement et améliorer les conditions d'accès à la propriété. Les larges secteurs de la ZHUN ont été transformés en lotissement au profit des classes socio-professionnelles solvables avec l'apparition des nouveaux secteurs tel que : la généralisation des lotissements résidentiels comme : cité Ain Tbinet, El-Hachemi (1<sup>er</sup> tranche), Bouaroua, cité du 1<sup>er</sup> Novembre Dallas, le lotissement de Ouled Brahem. Ainsi que la mise en place des premières coopératives immobilières comme : la coopérative Chadli, Marouani, IAP...

En deuxième lieu, cette nouvelle politique accompagnait de l'implantation du côté Est et Nord-Est des programmes sociaux de type d'habitat collectif. Le démarrage effectif des opérations des ZHUN étudiées par TESCO et programmées durant les années 70 sans exécution réelle que pendant les années 80 tels que : les 1014 logements, le programme CNEP (formule location-vente), les 500 logements, les 1006 logements, le programme universitaire des 300 logements, la troisième tranche des 500 logements de la cité Maâbouda jusqu'au périmètre Ouest de la ville. Ainsi que la construction de lots marginaux dans un cadre de densification des secteurs existants offrant quelques poches vides comme : Yahiaoui, Tlidjéne, les 5 Fusillés. la rénovation de la cité précaire de Bizard au profit de l'implantation des sièges de la BCR, ERIAD, CNASAT, l'inspection académique et le transfert de ses habitants vers le village périphérique d'Ain Trick.''<sup>12</sup>

#### 4. la période des années 90 jusqu'à nos jours :

Une nouvelle stratégie s'instaure avec des réformes colossales par l'adoption des nouvelles règles d'urbanisme et institutions conjointement à la libération du marché foncier, des lois ont été promulguées dans le cadre de l'application. En matière des opérations de logement, les capacités de l'État n'est pas en mesure de satisfaire la totalité des demandes de logements, elle promouvait la propriété privée visant à aider le citoyen à l'accès à la propriété pour la construction de son logement (Voir chapitre précédent).

La ville de Sétif a bénéficié de 25 000 logements d'ici 2009 comme : la cité 10, 50, 100, 206 logements sont de nombres réduits et la diversification des modes de financement et d'acquisition du logement. La réalisation de 10 000 logements a été commencée, dont 5650 logements sont réalisés en 2006, et 4350 logements seront réalisés au cours de 2007 et d'autres ont été lancés conjointement sont répartis comme suit : 3841 logements sociaux, 1480 logements location-vente, 1252 logements promotionnels. La promotion immobilière se continue et s'accroît à Sétif, et s'allonge sur les terrains les plus favorables aux abords des

---

<sup>12</sup> S.MADANI, A.DIAFAT, A.TACHERIFTE, la ville de Sétif à travers l'histoire.

grands axes (les boulevards, les rues) qui parcourent le tissu urbain. En plus, l'implantation des nouveaux lotissements : El Hidhab, Hachemi, Bel Air.

#### **IV-2-2- Sur le plan qualitatif :**

Dans ce qui suit, nous étudions l'habitat à Sétif sur le plan quantitatif avec les caractéristiques typologiques de la région de Sétif selon différentes périodes, cela consiste à connaître et à comprendre les types d'habitats réalisés à Sétif par rapport à l'échelle nationale et nous interrogeons, quelles sont les typologies de la région, sont-elles en parfaite harmonie épousant la configuration spatiale et sociale de la ville ? Y a-t-il des ressemblances et différences vu sa position stratégique et son histoire ou bien sont les résultantes d'une somme de facteurs ? Sétif, comme toute ville, est riche de nombreux types d'habitats que la ville possède. L'étude historique faite auparavant nous a aidés à tracer les lignes de contour de la ville, nous distinguons ces types selon des périodes d'apparitions et des caractéristiques architecturales et urbanistiques et, par conséquent, la qualité qui en découle, à savoir :

##### **IV-2-2-1 La période coloniale (pré-indépendance):**

**1. Le collectif :** nous constatons deux types essentiels du collectif : un collectif colonial et autre récent.

##### **a. Le collectif colonial (pré-indépendance avant 1958) :**

Durant la période coloniale, nous distinguons deux types d'habitats collectifs : la Harat et l'immeuble de rapport, ces deux types sont apparus pendant la période coloniale avant 1958, occupent le centre-ville dans un tissu quadrillé en damier :

##### **1- Harat :**

La Harat date depuis l'époque coloniale avant 1958, était un type de construction coloniale, qui se compose d'une partie principale donnant sur la rue occupé par des colons et l'autre partie postérieure réservait à l'époque aux chariots et charrettes. En général, la Harat portait le nom du propriétaire quels que soient des colons (des juifs ou des français) soit des habitants eux-mêmes. Cet habitat s'est approprié par les habitants selon leurs pratiques sociales et leurs modes de vie locales, Il peut abriter plusieurs familles dans une seule construction, destinée à abriter les personnes aux revenus modestes.

Quelle que soit la situation, les propriétaires et les colocataires partageaient des espaces communs l'entrée et la cour dont elle occupe le milieu de la parcelle éclairée de la lumière du jour, elle est le support de la vie communautaire. Les espaces dans les harats se finissent par leurs propres appellations : Atba (le seuil), Dakhla (l'entrée), Haouèche (la cour intérieure) peut situer au centre ou à l'arrière ou à l'angle arrière vis-à-vis de la parcelle occupée, cousina (la cuisine), Beit (la pièce polyvalente), Stah (la coursive), Stiha (la terrasse), les bouyoute<sup>13</sup> pour y profiter de l'air et de la lumière. Les harate<sup>14</sup> témoignent une harmonie parfaite d'ordre urbain (hiérarchisation des espaces publics, semi-public, semi-privé au privé), d'ordre sociale (mode de vie, habitude, la vie communautaire, pratique sociale, les liens de voisinage), d'ordre morale (type d'habitat introvertie, intimité, pas de vis-à-vis), évidemment, Harat est habitation où règne "le vivre ensemble".

Ce type d'habitat est constitué d'un groupement de constructions mitoyennes de 1 à 3 niveaux. La Harat occupe un tissu en damier, conçue d'un type d'habitat compact et introverti, les habitations se convergent vers une cour centrale commune permet l'introversion de l'habitation ceci lui confère un lieu de pratique où se développent les relations sociales surtout les événements occasionnelles. Il est découvert pour les bouyoutes profitent de l'air et de la lumière, l'accessibilité à ces constructions se fait par l'intermédiaire d'une coursive qui entoure la cour à l'étage, de laquelle la liaison avec le rez-de-chaussée par escalier se situant dans un coin de la parcelle. En général, les Harat abritent les activités commerciales, les services et quelque fonction libérale aux rez-de-chaussée. La liste des Harat est généralement personnalisée, est loin d'être exhaustive et chaque Harat possède un type particulier<sup>15</sup> selon sa superficie, son emplacement et la position de la parcelle, celle qui donne sur la rue ; elle peut être traversante ou être située à l'angle. Le système constructif est composé "de murs porteurs et un remplissage en pierre, les dalles en mortier de chaux formées de voûtains en briques pleines minces et de solives, sa couverture des toitures en tuiles rouges"<sup>16</sup>. Le cadre bâti du Harat se trouve dans un état de délabrement très avancé. Pour cet état, les propriétaires ont quitté certaines parties des constructions vers d'autres cités. Ce type d'habitat Sétifien occupe : le centre-ville, la cité yahyaoui (Tandja), la cité Gard-Nord.

---

<sup>13</sup> Bouyoute : plusieurs beit.

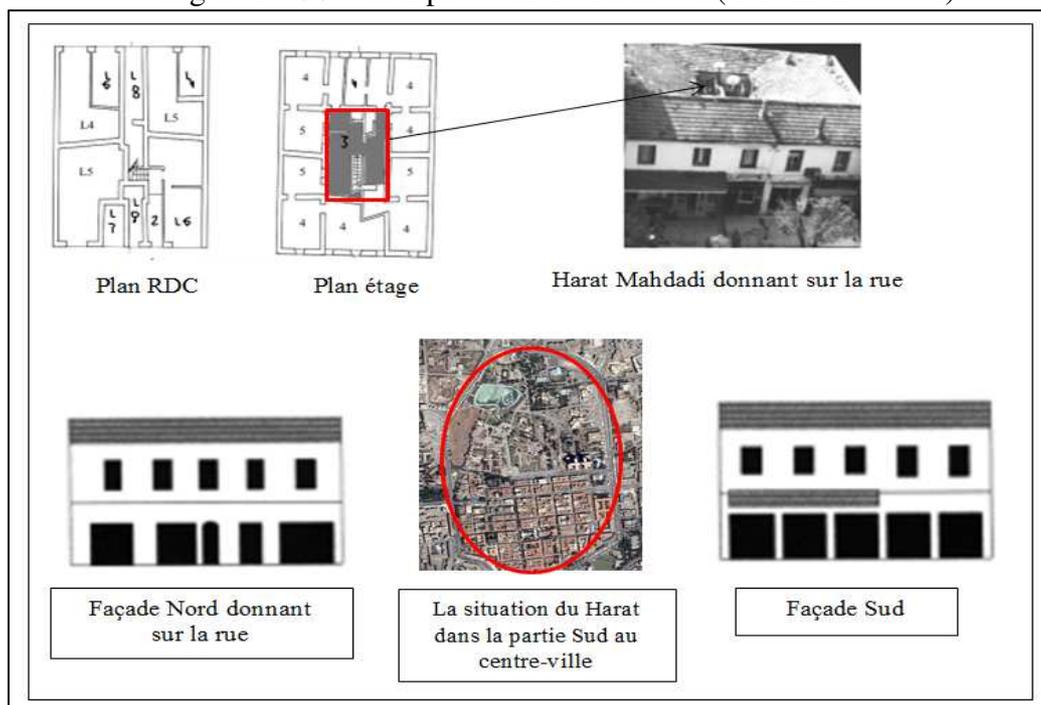
<sup>14</sup> Harate : plusieurs Harat.

<sup>15</sup> M .ABBAOUI, N .AZIZI, De l'arbre à l'idée architecturale, OPU, 2009, p 81

<sup>16</sup> M .ABBAOUI, la Harat et la cité numérique de la ville de Sétif une contribution pour une démarche et un habitat groupé écologique, Doctorat d'état, 2011, p 43

**Illustration d'un exemple de Harat MAHDADI :**

Figure N° 30 : exemple du Harat Mahdadi (traitement auteur)



Source : les plans M. ABBAOUI ; thèse de doctorat, 2011

**2- L'immeuble de rapport :**

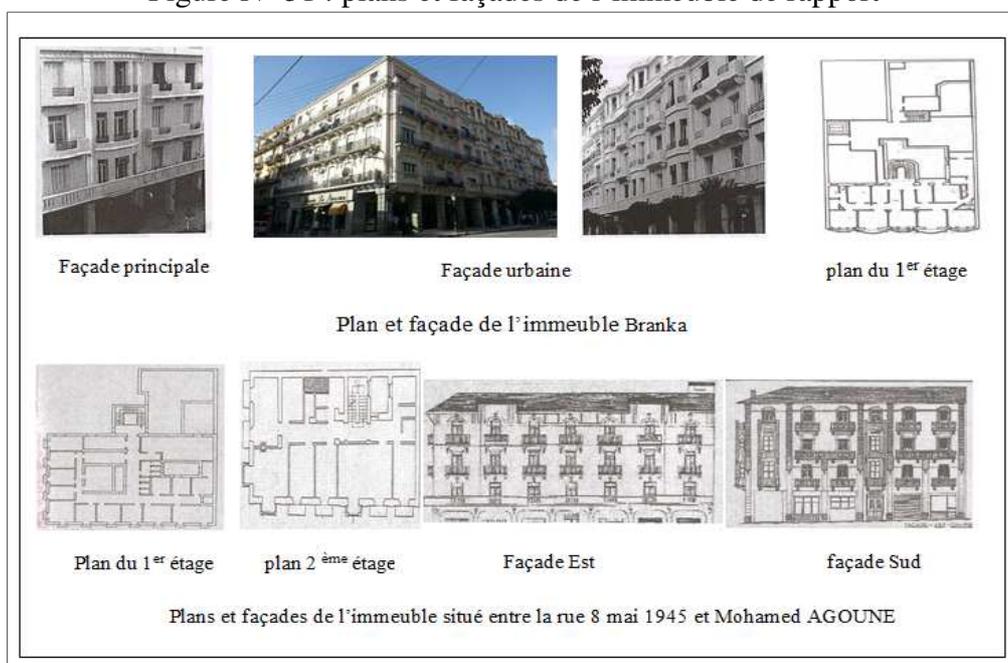
L'immeuble de rapport est apparu pendant la période coloniale avant 1958, il occupe principalement le centre-ville et la cité Gard-Sud, s'inscrit dans un tissu en damier constitué de plusieurs immeubles mitoyens et alignés formant un tissu continu tout le long de la rue. la taille de l'immeuble correspondant la forme de parcelle grande ou petite, il se compose de constructions mitoyennes qui longent les principales rues où la façade principale donnant sur la rue, parfois , ils abritent deux façades ou trois lorsqu'il occupe l'angle de deux rues ou deux angles de la parcelle, il possède des grandes baies orientées vers l'extérieur (vers la rue principale) pour profiter de l'air et laisser passer la lumière du jour, avec souvent des arrière-cours.

En général, ces constructions se composent sous forme de constructions en bande continues, la hauteur de ces constructions dépasse les trois niveaux et parfois de cinq étages, si la taille de l'immeuble est importante, il comporte un ou plusieurs escaliers, les arcades au rez-de-chaussée le premier étage (parfois le deuxième étage) occupés par le commerce, les fonctions libérales, les services donnant sur des grandes rues. Les façades de l'immeuble sont riches d'ornementations et chargés d'éléments de décors tel que : les frises murales en plâtres, les gardes corps en fer forgé et les arcades, la façade de l'immeuble est le témoignage

d'enrichissement colonial, cela est dû à l'utilisation de plusieurs éléments sans limite comme : les balcons, les colonnes, les pilastres, les corniches, les entablements, les encorbellements, les balustres, les sculptures et le fer forgé. L'immeuble est réalisé avec des murs porteurs en pierre de taille richement décorée exemple : l'immeuble Branka.

Comme la richesse de son décor extérieur, l'organisation intérieure n'est pas loin de ce principe. Ce type de construction se compose de plusieurs appartements, chacun de ces appartements possède un salon, cuisine, salle de bains et toilette d'où les espaces sont spacieuses. Il constitue aussi une cour intérieure, un hall, une cage d'escalier, les corridors, paliers et vide-ordures tel que : l'immeuble Carlone, l'immeuble Abbane Ramdhane, l'immeuble Mohamed AGOUNE. D'une manière générale, ce type reste spacieux, c'est pour cette raison, l'immeuble de rapport présente une qualité certes, mais une qualité ostentatoire, un immeuble de luxe destiné aux catégories sociales les plus aisées<sup>17</sup>. Pour ce qui est de l'état des constructions, ce type est en état bien meilleur que celui du Harat. Sur le plan urbain, les deux types Harat et l'immeuble de rapport se déploient au centre-ville s'intègrent au tissu en damier avec le tracé des voiries qui délimitent la parcelle, leurs tracés respectent les règles d'alignement, le recul par rapport à la chaussée, la hiérarchisation des espaces allant du public au privé. L'habitat dans le centre-ville bénéficie de différents équipements structurants nécessaires et différents espaces (jardins, place et placette) au niveau de son environnement.

Figure N° 31 : plans et façades de l'immeuble de rapport



Source : collectif, de l'arbre à l'idée architecturale, OPU, 2009, p81

<sup>17</sup> (M. ABBAOUI, N. AZIZI) ; op.cit, p 84

### **3- L'habitat informel :**

Ce type d'habitat apparut pendant la période coloniale qui provient de l'initiative des habitants. Il se trouve à la périphérie de la ville de Sétif, destiné à abriter les familles algériennes. La cour comme élément fondateur (englobe plusieurs fonctions journalières et actionnelles), il se caractérise par les matériaux de construction utilisés le toub des tuiles canal (berbère), d'autres sont construites en parpaings. Nous notons la précarité inadmissible et le manque de confort dans ces constructions. Actuellement, cet habitat s'intègre au tissu urbain en partageant les habitants de toutes les commodités de la ville celle de l'emploi et les services nécessaires.

#### **b. Le collectif colonial du plan de Constantine (pré-indépendance 1958-1962) :**

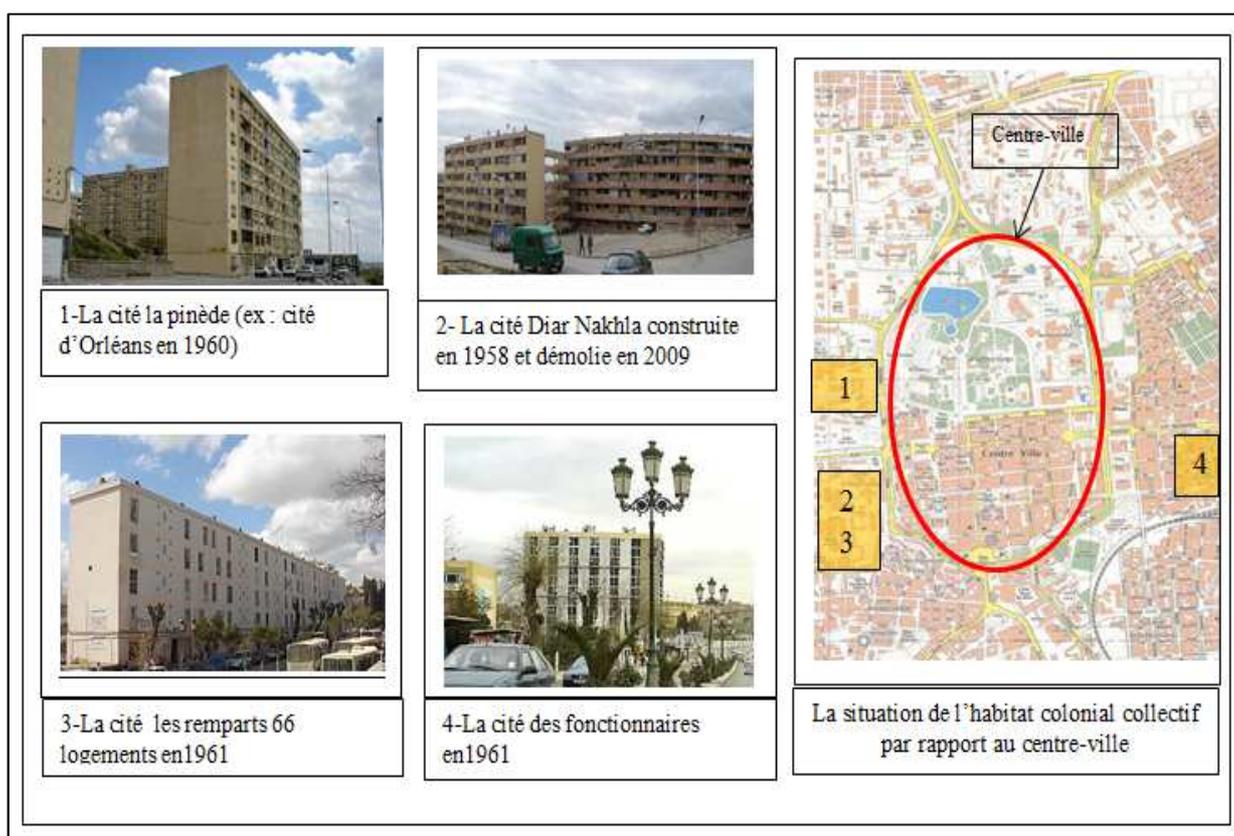
Pendant cette période coloniale (1958-1962), quelques habitats collectifs ont été réalisés à Sétif dans le cadre du plan de Constantine, ce type d'habitat est répandu et se localise principalement dans les cités : cité Diar Nakhla construite en 1958 (démolie en 2009), la cité de l'avenir (1960), la cité Ciloc de 130 logements (1960), la cité ancien rempart de 66 logements (1961), la cité Bel Air de 103 logements (1961), la cité des fonctionnaires (cité Djemeli Khelifa) (1961). Les constructions se distinguent par une forme de barre suivant l'alignement formant un espace libre tout autour.

Ce type d'habitat a été réalisé de plusieurs niveaux dépassant cinq étages, comme le cas de la cité "la pinède", les façades se caractérisent par la régularité et un volume simple. Ces constructions se fondent généralement sur une logique du plan-type par l'assemblage des cellules, d'où nous constatons beaucoup de transformations s'effectuant sur le cadre bâti, le type produit ne prend pas en considération le tissu existant, la structure sociale, le mode de vie des algériens, car cette période a coïncidé avec le mouvement moderne dont l'habitat s'est fondé en ce qui concerne le type standardisé d'un étage courant et stéréotypé sur le même site. Par conséquent, le nouvel espace (le produit) réalisé est un modèle étranger inadapté aux caractéristiques et besoins socio-culturels de la population algérienne détruisant ainsi la structure familiale de la famille élargie. Le type se caractérise par une régularité et une volumétrie simple, par une structure en béton armé ou en préfabriqué et rarement en mur porteur. "Cette période d'après l'indépendance est caractérisée par la densification, par

apports successifs, des secteurs du tissu urbain existant et un remplissage des zones tampons par de grands équipements.’’<sup>18</sup>

Sur le plan urbain, l’habitat collectif colonial réalisé dans le cadre du plan de Constantine présente une spécificité qualitative importante de point de vue du savoir-faire de leur forme d’intégration au site. Cet habitat est disposé perpendiculairement aux courbes de niveau du site suivent les lignes dans une logique de respect de l’orthogonalité autour d’espaces verts, pour libérer des vues panoramiques sur la ville de Sétif comme : la cité la pinède (ex : la cité d’Orléans), la cité CRS. La proximité des cités et leur intégration au tissu lui permet de bénéficier de certains équipements d’accompagnement, ainsi que, nous constatons des espaces vides et manquons des espaces verts au sein des cités.

Figure N° 32 : situation et photos d’un habitat collectif colonial (auteur)



## 2. L’habitat individuel :

Ce type d’habitat individuel est apparu en Europe et il a été produit en Algérie à travers les colons. Cet habitat est destiné en faveur des couches sociales spécifiques et il se

<sup>18</sup> In : <http://www.setif.com>

caractérise par une organisation spatiale régulière. À Sétif, Nous constatons deux types d'habitats individuels dans le contexte historique de la région et morphologique, la première est un ensemble de maisons individuelles identiques construites pendant l'époque coloniale par les européens et habitées aujourd'hui par la population algérienne et la deuxième est construite après 1965.

### a. L'habitat individuel colonial :

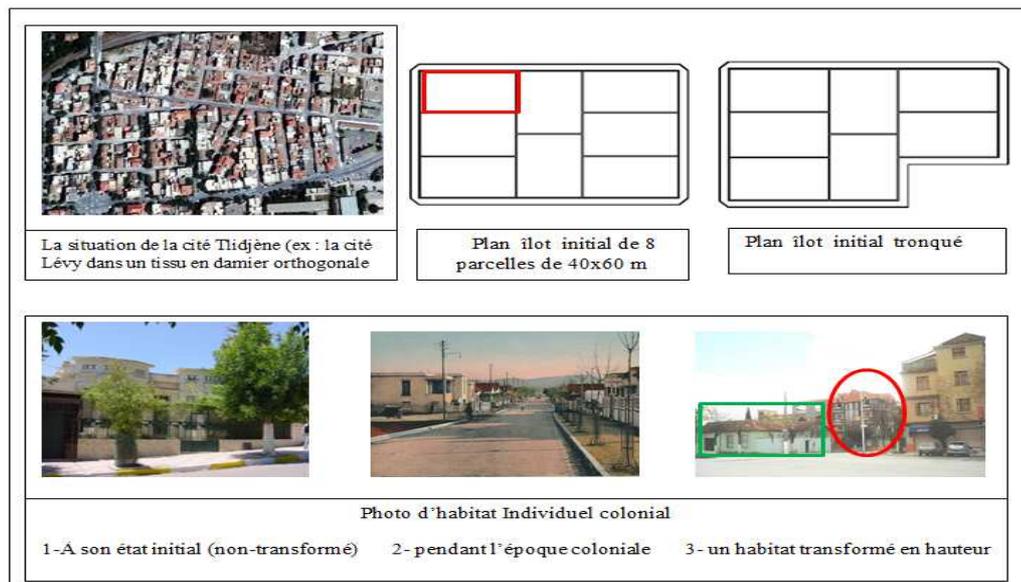
Durant la période coloniale, l'habitat individuel colonial est apparu dans les années 1930, ces constructions sont réalisées par les colons sous forme de coopérative. Ce type d'habitat se définit comme "des maisons sont semblables dans la forme et le tracé, sont disposés de façon régulière"<sup>19</sup>. Les Européens uniquement avec une minorité de la Bourgeoisie Algérienne ont pu y accéder. Après l'indépendance, les Européens ont été remplacés par la population algérienne aisée. Cet habitat est réalisé sous forme des lots de surfaces importantes et de maisons d'une hauteur variante du RDC aux RDC+1 (voir la figure ci-dessous), implanté généralement au milieu d'un jardin, avec des grandes ouvertures sur l'extérieur et parfois même avec des terrasses, des balcons et des garages pour la voiture. Ces édifices sont construits avec des matières dures, l'acier, béton, le verre et le bois, ce qui lui confère à ces constructions de ce type un habitat de bonne qualité. Ce type s'insère dans un tissu en damier orthogonal et bénéficie de larges rues d'une bonne desserte routière avec des rangées d'arbres le long des trottoirs répondant ainsi à un mode de vie européen.

Généralement après l'indépendance, l'habitat individuel colonial a subi beaucoup de transformations et modifications sont opérées sur le cadre bâti par les habitants en vue de les adapter à leurs besoins. Certaines maisons ont été complètement démolies et remplacées par des constructions nouvelles à plusieurs étages. La démolition de la parcelle soit complètement soit une partie d'elle afin de répondre à des besoins spécifiques, une part minoritaire a conservé l'état initial de son cadre bâti (voir la figure ci-dessous). Dans la ville de Sétif, ce type est répandu au niveau de trois principaux quartiers résidentiels appelés actuellement : la cité Tlidjene (ex la cité Lévy), la cité des Cheminots, la cité des combattants. En général, cet habitat occupe les quartiers résidentiels à faible densité.

---

<sup>19</sup> (S .MADANI) ; op.cit, p 175

Figure N° 33 : Photos et plans d'habitat individuel Cité Tlidjène



Source : S. MADANI, op.cit, p175

b. L'habitat individuel colonial de recasement :

La construction de l'habitat individuel de recasement est réalisée dans la période coloniale. Son historique est un peu plus loin et remonte à la période après la Deuxième Guerre mondiale dont l'administration coloniale fut effectuée certains aménagements pour le développement spatial de la ville. Pour cet état, elle a décidé de réaliser un habitat destiné au premier rang aux indigènes que pour les Européens, il représente le premier habitat indigène de type individuel dans le but "de tenter de résoudre la crise de logement causé par l'immigration"<sup>20</sup>.

À Sétif, l'habitat individuel colonial de recasement est apparu dans les années 1927, se localise au Nord de la ville au niveau de la cité vieux Bel Air. Le pouvoir colonial conçoit cet habitat selon l'organisation spatiale adaptée aux modes de vie des habitants indigènes sous forme des maisons à cour à des normes inférieures aux normes minimales. Ces constructions sont conçues avec de très petites surfaces ne correspondant pas à la taille des familles concernées, seulement "une pièce par famille dont les membres s'adonnent à l'activité artisanale concernant leur vocation traditionnelle du travail de la laine (tapis et burnous)"<sup>21</sup>. La distribution intérieure s'organise autour de deux espaces "un espace couvert de 25 m<sup>2</sup> (chambre) et un espace ouvert de 12 m<sup>2</sup> (cour)"<sup>22</sup> c'est un espace polyvalent la cuisine une pièce qui peut être transformée en chambre à coucher pendant la nuit, est composée seulement

<sup>20</sup> F.BARKAT YOUSFI, Morphologie urbaine et typologie architecturale de la ville de Constantine, Cours de deuxième année architecture sous forme de polycopie, p 8

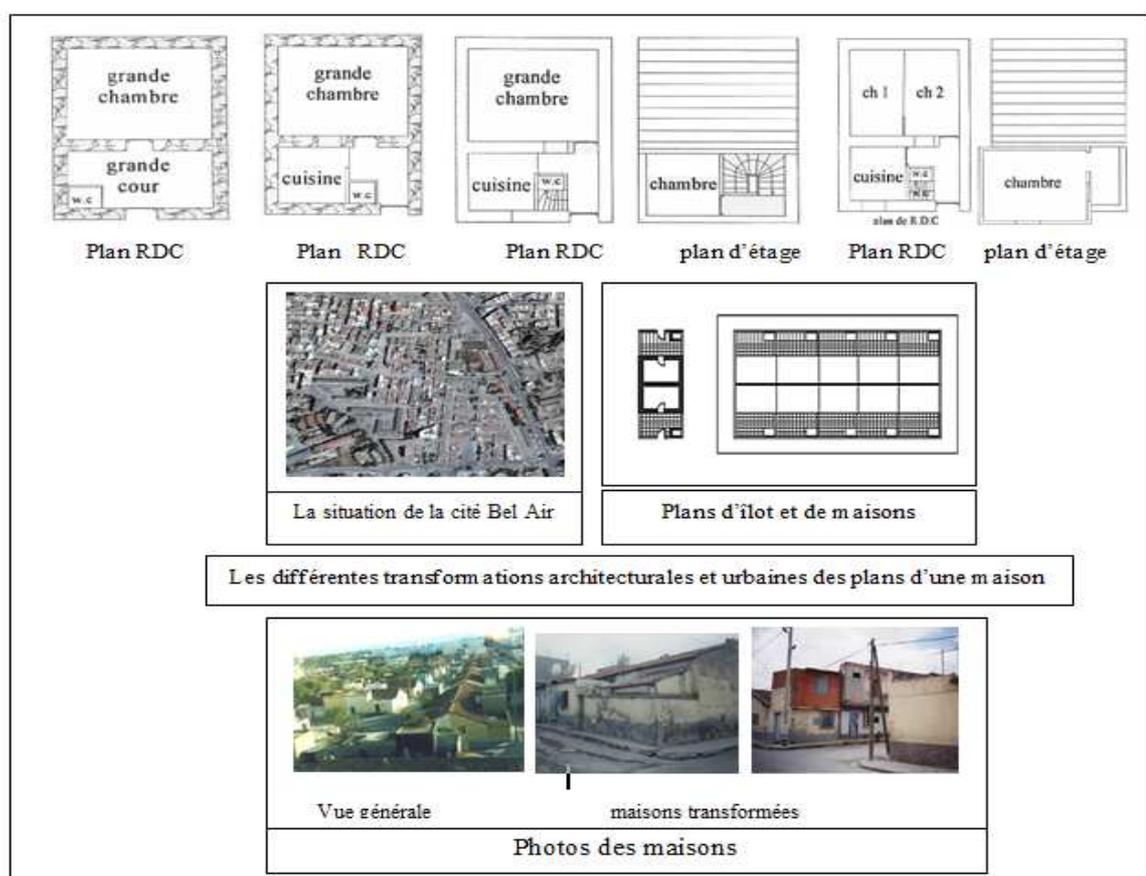
<sup>21</sup> S.MADANI, A.DIAFAT, A.TACHERIFTE, la ville de Sétif à travers l'histoire.

<sup>22</sup> (S. MADANI) ; op. cit, p 158

d'un rez-de-chaussée et est couverte de tuiles rouges. Depuis l'indépendance, Les conditions de l'hygiène minimale n'existent plus "et à cause de leur surface réduite de 42 m<sup>2</sup> dont la moitié est bâtie"<sup>23</sup>, ces logements ont connu de multiples transformations et aménagements sont effectuées par les habitants eux-mêmes en faveur de les adapter à leurs besoins spécifiques et, par conséquent, la précarité inacceptable de son cadre bâti est flagrante (voir la figure ci-dessous).

Sur le plan urbain, Les constructions appartenant à ce type sont semblables et répétées en suivant un alignement consigné dans le plan régulier, il régit nécessairement à un tissu damier orthogonal de trame parcellaire délimitée par la rue, cette structure urbaine est identique à celui utilisé en Europe. La cité bénéficie des places, jardins et des équipements, en ce qui concerne ce dernier, les plus importants ont été créées durant l'époque coloniale (école primaire), après l'indépendance, une multitude d'équipements sera construite (centre de santé, maternité, lycée) qui participeront à un mouvement énergétique à l'ensemble de la cité et la ville vu sa proximité au centre-ville.

Figure N° 34 : plans et photos de maisons-cité Bel Air



Source : S. MADANI, op. Cit, p 163-166

<sup>23</sup> Idem, p 165

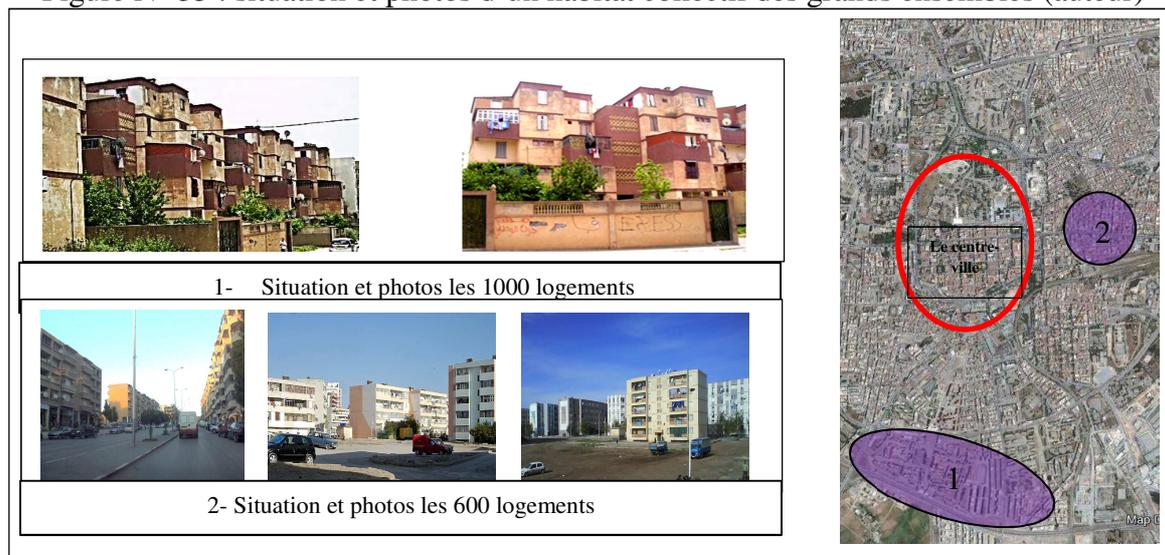
### **V-2-2-1 La période de l'ère de l'indépendance :**

#### **1- Le collectif des grands ensembles (1970-1980) :**

Après les premières années de l'indépendance, la conjoncture de la crise de logement n'a pas cessé de s'aggraver, qui continuait à se faire dans une logique de servir quantitativement et d'urgence avec la mise en œuvre des plans quadriennaux (1970-1974) et (1975-1979). la ville de Sétif opérait à la production de grands ensembles de type HLM à la périphérie de la ville au périmètre des quartiers existants et, par conséquent, elle a bénéficié d'un nombre important des équipements, nous citons : les 750 logements : absorption de la cité Bel Air, les 600 logements : champs de manœuvres militaires, les 300 logements : cité Maùbouada (axes d'Alger), les 1000 logements : au Sud de la ville (axe M'Sila), les 400 logements : au Sud de la ville (axe M'Sila).

En matière de logement, l'industrialisation a introduit ses effets de façon brutale et les procédés technologiques ont été importés avec le principe de répétitivité et standardisation selon les plans-types, qui sont toujours dominants avec la multiplication des nombres des étages d'un étage courant, excluant pratiquement l'intervention des architectes locaux et même si les usagers qui est le premier concerné, ce qui a engendré des constructions types, et par la suite des cités identiques implantées dans toutes les villes algériennes. Nous avons importés non seulement les procédés technologique, mais, nous avons importés des effets innombrables : inadaptation de l'espace au mode de vie sociale, une qualité souvent médiocre, surpeuplement des logements et fragmentation spatiale avec le tissu existant fondé sur le principe du zoning...et la liste reste longue. Actuellement, nous notons que les espaces prolongeant le logement comme : les loggias, les balcons ont été intégrés aux logements entant qu'extension successive et les logements ont fait l'objet de transformations diverses par leurs habitants. Sur le plan urbanistique, ces grands ensembles sont des constructions massives en périphérie des villes et sont entourés de grands lots de terrain par des rues. À l'intérieur ce furent l'implantations des constructions et des équipements de façon libre et indépendamment vis-à-vis le site qui les reçoive et sans aucune continuité avec l'existant, sans qu'en contrepartie ils offrent la rupture et l'isolement des autres tissus urbains existants marquant une fragmentation spatiale et fonctionnelle avec des espaces laissés libres qui devenus ultérieurement un dépôt des ordures et au sein de la ville elle-même, en revanche défigurant le paysage urbain et environnemental.

Figure N° 35 : situation et photos d'un habitat collectif des grands ensembles (auteur)

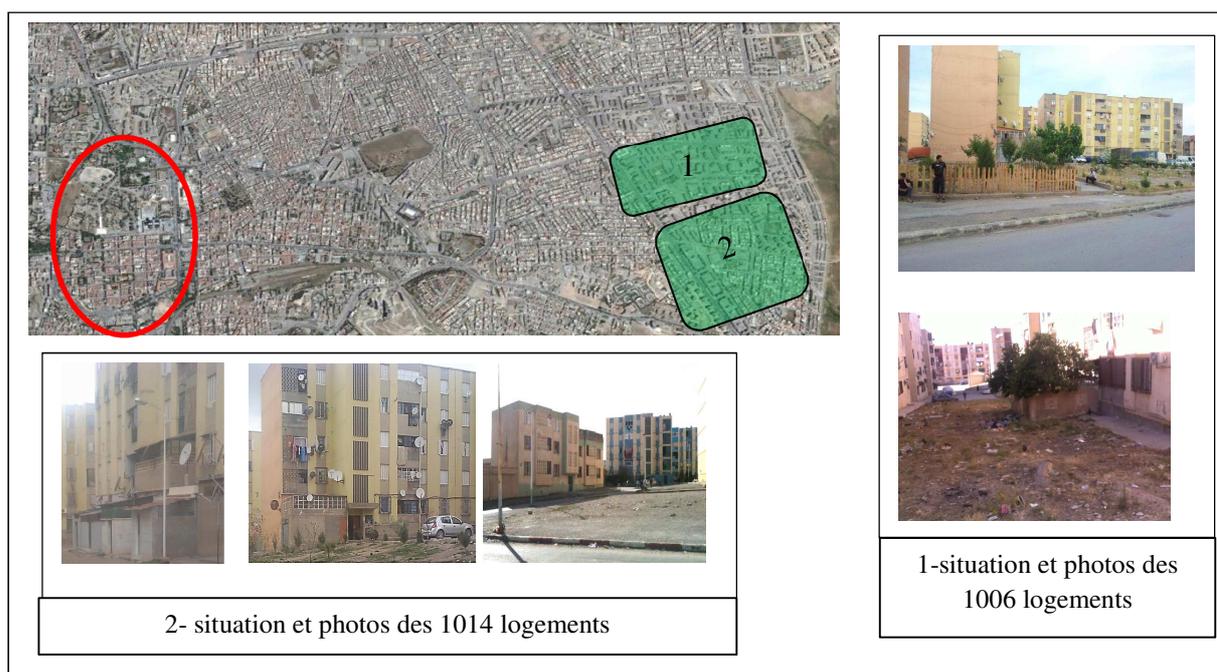


## 2- Le collectif des Z.H.U.N (1980-1990) :

L'habitat collectif des Z.H.U.N est réalisé pendant les années 1970 dans le dessein de développer les capacités d'accueil des villes, régit sur le PUD et les réserves foncières. La ville de Sétif n'échappe pas à cette situation, nous citons le programme des 1014 logements, 1006 logements du côté Nord-Est. Généralement, la logique adoptée des plans-types et, par conséquent, des constructions types, ce qui introduit la pauvreté du langage architectural, la répétitivité de blocs types formés de cellules types du fait qu'ils obéissent à des contraintes étroitement liées au système constructif utilisé. Des hauteurs de construction et d'étage très variable, des façades surchargées : recours à l'utilisation de plusieurs matériaux de couleurs et textures différentes, le produit réalisé ne répond pas aux conditions de vie des habitants, traduit par des transformations et modifications sur le cadre bâti par les habitants eux-mêmes. Ce sont considérés comme des cités dortoirs.

Sur le plan urbain, ce type d'habitat suscite beaucoup de critiques. Sur tous les aspects, du gaspillage des terres agricoles et du foncier urbain et périurbain, un cadre social déplorable (surpeuplement des logements, délinquance, insécurité), ne semble pas être adapté aux cadres de vie des habitants, dégradation rapide des immeubles, pauvreté du langage architectural, l'insuffisance des infrastructures et un sous équipement en fondant sur une logique des grilles et du zoning, la sous-utilisation des espaces extérieurs non définis au départ. L'habitat produit forme une cité-dortoir.

Figure N° 36 : situation et photos de l'habitat collectif Z.H.U.N (auteur)

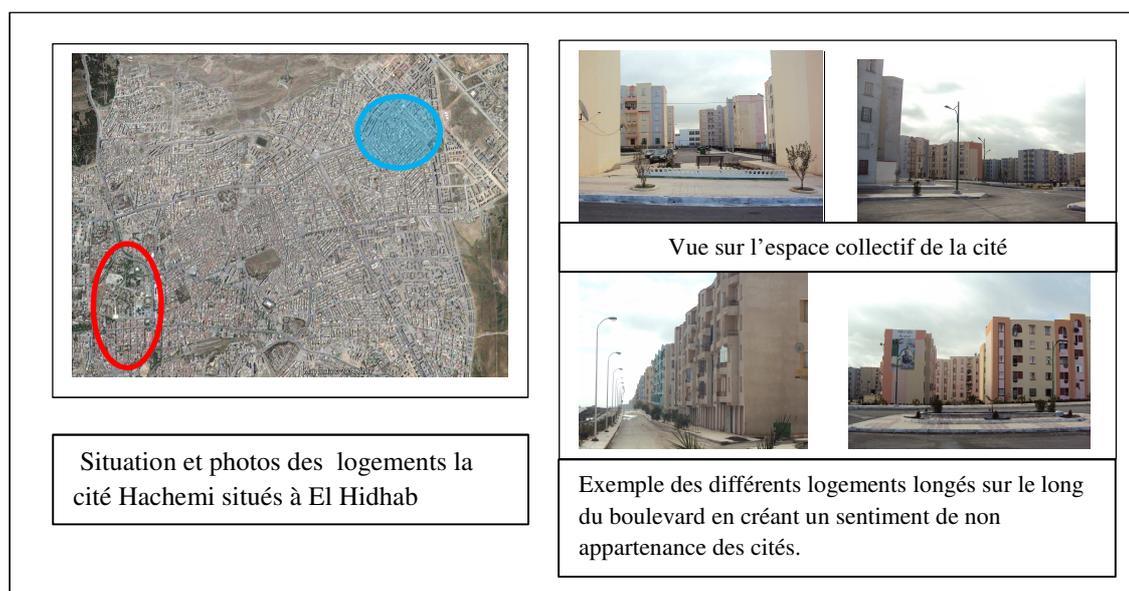


### 3- Le collectif récent (1990 jusqu'à nos jours) :

La période des années 90 est caractérisés par un ensemble des procédures et réformes importantes dans le secteur de l'habitat. À Sétif, les opérations de logement collectif récent sont caractérisées par la multiplication des formules, diversification des modes de financement de la production du logement collectif sous différentes formes (socio locatif, location-vente AADL, LSP, promotionnel) ce programme a été lancé sur tout le territoire national de tout type confondu (voir les différentes formules dans le chapitre IV) où le collectif promotionnel prend les meilleurs terrains favorables s'allongeant tout le long des rues.

Les opérations de logements collectifs récents sont réalisés de tailles réduites, dans la même logique de plans-types, les logements sont standardisés par la répétition et la multiplication des étages courants d'une monotonie architecturale et des espaces extérieurs sans âme et non définis dont la diversité des divers intervenants (OPGI, AADL,...) a créé le sentiment de non appartenance des cités au tissu urbain existant vu le traitement différents des façades urbaines et des espaces verts ce qui donne des cités sans identité architecturale et urbanistique. Généralement, les rez-de-chaussée sont occupés par le commerce, voire nous constatons un déficit en matière d'équipements dans ces cités et aucune intégration avec le tissu urbain existant et par conséquent la dégradation du paysage et l'environnement. Ce type d'habitat est répandu à la ville de Sétif vers au Nord et Nord-Est dans différents cités (voir la figure ci-dessous).

Figure N° 37 : situation et photos de l'habitat collectif récent (auteur)



#### 4- L'habitat individuel récent :

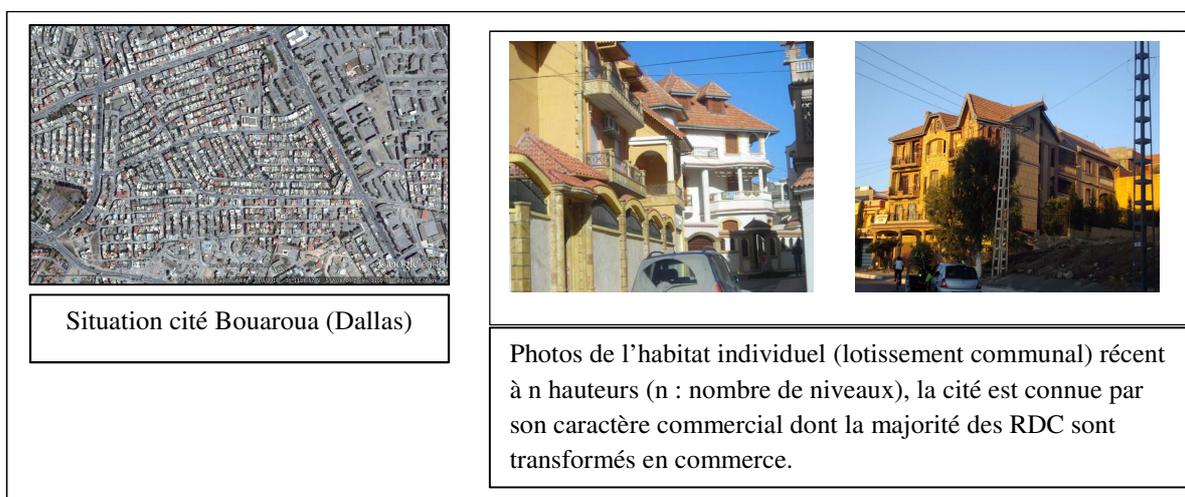
Pendant la période postindépendance, le type d'habitat individuel des lotissements planifiés fut créé dans les années 1974 au moyen de réserves foncières communales. À Sétif, cet habitat de type villa se situe dans les lotissements tels que : la cité Bouaroua (Dallas) en trois tranches en 1980, lotissement du prolongement de la cité Ouled Braham en 1980, la cité Hachemi en trois tranches en 1985, les différentes coopératives immobilières datent entre 1980 et 1990, lotissement privé de la famille Chadli en 1998 et les promotions immobilières privées de villas depuis 1986. Cela s'ajoute "certains secteurs de la ZHUN ont été transformés en lotissements au profit des couches socio-professionnelles solvables par la mise en place des coopératives immobilières afin d'intéresser le citoyen à réaliser son propre logement"<sup>24</sup>. Dans le cadre de la politique de densification de certains tissus urbains existants, nous notons les réalisations de quelques lots pendant les années 1990, ces constructions ont vu le jour Sétif au Nord de la cité Yahiaoui, au Nord-Est de la cité Tlidjéne et au niveau de la cité des 5 Fusillés.

Ce type d'habitat est caractérisé par des lots de surface moyenne et de maisons avec des hauteurs varie de RDC+2 aux RDC+3 avec des jardins parfois entourés. La construction des lots devait obéir à un certain nombre de règles urbanistiques dictées par un cahier des charges (occupation au sol, hauteur, alignement,...etc). En réalité, ces constructions représentent des transformations et modifications ponctuelles et partielles sur le cadre bâti soit par densification du bâti (la construction en hauteur), soit par la suppression des jardins en partie

<sup>24</sup>( S. MADANI ) ; op. cit, p 187

transformée (un garage ou un espace) au profit des activités commerciales au niveau du rez-de-chaussée. Les habitants transforment souvent leurs maisons pour répondre à leurs besoins spécifiques. Dans certains cas les anciennes constructions ont été catégoriquement rasées par leurs habitants et remplacées par des nouvelles avec des surélévations. Généralement, la structure est en béton armé et les matériaux utilisés sont divers : la brique, le parpaing, la céramique, la pierre taillée..., les lotissements sont bien desservis et bénéficient de tous les équipements nécessaires, cela est dû principalement à leurs intégrations au reste des tissus urbains existant de la ville.

Figure N° 38 : Photos d'habitat individuel récent Cité Bouaroua (Dallas)



Source : <http://www.setif.info>

### 5- L'habitat spontané :

Cet habitat s'est apparu pendant deux périodes, la première période coloniale (voir habitat informel pendant la période coloniale) et la deuxième de 1970 jusqu'à nos jours. Nous distinguons deux types d'habitats spontanés à Sétif pendant la période postindépendance : le bidonville (illégal) et l'illicite.

#### a- Le bidonville (illégal) :

À Sétif, cet habitat était massivement regroupé dans deux agglomérations de logements importantes apparu d'un seul coup, qui sont: Le bidonville a vu le jour avec le premier groupement était situé à la périphérie Nord-Est de la ville sur le site actuellement le lotissement Hachemi, un endroit appelait auparavant ferraille, accueillant les populations défavorisées, celui-ci faisant allusion au matériau de récupération utilisé pour la construction de ce type d'habitat, c'est un logement en étain. Nous notons que le bidonville se développe continuellement avec le deuxième groupement important qui était localisé dans la partie Sud de la ville. Ce bidonville est appelé actuellement Andérioli mitoyen avec le marché de fruits

et de légumes de Bizard, certaines démolitions ont été effectuées par l'APC en vue l'édification d'une partie (extensions extérieures) du marché. Nous dénotons aujourd'hui, il fait l'objet de la démolition et le relogement de leurs habitants vers d'autres cités de la ville.

### **b- Habitat informel (illicite) :**

Ce type d'habitat se trouve en deux catégories différentes et se spécifie par son aspect général et apparition, comme suit :

1. L'habitat informel en dur ancien : ce type d'habitat est considéré comme un type d'habitat illicite par l'État, vu qu'il n'est pas soumis à des règles strictes et officielles (règlement, loi) et l'acquisition du terrain a été faite d'une manière illégale et construite sans permis de construire. Donc, il est illégal vis-à-vis des lois. 'Les matériaux utilisés sont généralement le parpaing et la brique pour les murs, et la dalle en béton armé (corps creux) pour la toiture.'<sup>25</sup> Quand la situation de l'habitat est en bon état, la présence de l'eau courante dans la plupart des habitations et l'existence d'électricité dans quelques-unes. En matière des équipements, un sous-équipement de commerces et de services dans une partie des quartiers. D'une manière particulière, ce type d'habitat apparut au niveau des quartiers tels quels : quartier Yahiaoui et quartier Kaâboub ; cet habitat apparut d'une façon plus ou moins réduite à Cheikh Laïfa.

2- L'habitat informel en dur récent : apparu depuis 1970 jusqu'à ce jour, ce type n'est pas lié à l'habitat bidonville mais une résultante de cette période. Il est né de l'initiative des habitants après avoir échoué dans l'obtention d'un logement. La procédure d'acquisition et la complicité des propriétaires du lot de terrain sont les facteurs aidant à la réalisation de ces constructions. L'habitat se définit par une certaine régularité avec l'alignement de leurs façades, d'une structure en béton armé, toiture en dalle, et donnant un aspect d'un chantier en attente vu la présence des matériaux de construction pour une éventuelle surélévation, alignement au niveau des façades, d'une hauteur dépasse deux niveaux. Concernant l'organisation intérieure, les pièces sont généralement plus spacieuses, bénéfice de diverses commodités (alimentation en eau, électricité, gaz et assainissement). En matière d'équipement, certains quartiers bénéficient des équipements de base et d'autres connaissent un déficit énorme et possèdent une desserte routière. À Sétif, ce type d'habitat s'accapare un meilleur terrain par rapport aux autres, il se localise dans les quartiers comme : Yahiaoui, Kaâboub, Cheikh Laïfa, Ain Tbinet et El Hassi.

---

<sup>25</sup> S .ATOUI, La problématique de l'urbanisation spontanée en Algérie cas de Sétif, mémoire de magister, 2000, p 94.

### 6- L'habitat épars :

L'habitat épars a une relation directe avec le domaine agricole. Par sa situation au périurbain, ce type est généralement sous forme des fermes implantées au milieu des exploitations agricoles. Dans la conjoncture actuelle, ces fermes se voient absorbées et ce sont qu'une extension de la ville par le temps qui coule. Certains d'entre elles qui se situent surtout dans la périphérie de la ville, continuent à exercer des petites activités rurales telles l'élevage de chèvres, de moutons, de poules, de lapin, etc. Elles se localisent essentiellement dans les quartiers périphériques Nord de la ville : Kaâboub et Tandja et Nord-Est cité Hachemi.

Figure N° 39 : l'habitat épars –la cité kaâboub- la ville de Sétif



Source : <http://www.setif.info>

### La comparaison typologique de l'habitat :

À travers ce qui précède, nous constatons la ville de Sétif bénéficie d'une typologie assez riche allant du collectif à l'individuel passant par l'intermédiaire (voir le point suivant) de la période coloniale à l'ère de l'indépendance. Le type d'habitat individuel occupe une part importante dans la ville de Sétif, en seconde position l'habitat collectif, alors que l'habitat intermédiaire représente une part minoritaire, malgré la qualité que procure ce type, mais il est presque négligeable dans les programmes de logements. Enfin, nous pouvons résumer les trois types d'habitats les plus répondus à la ville de Sétif, comme suit :

Tableau N° 14 : l'occupation de la typologie de l'habitat à Sétif

Le type d'habitat	Pourcentage %
Le collectif	38%
L'individuel	58%
L'intermédiaire	4%

Source : D.U.C

### **V-2-3-Les conditions de création de l'habitat intermédiaire et son évolution à Sétif :**

Cet habitat est une tentative de l'état réalisé en deux tranches, la première tranche date de 1995. Dans sa démarche, l'État a pour but deux objectifs : d'une part de répondre aux besoins des populations en matière de logements, et d'une autre part, de reloger les habitants où les règles d'hygiène et un cadre de meilleure qualité pouvaient assurer. Dans le cadre de la politique de délogement, "l'État décide d'assainir le bidonville : Anderioli, la cité des anciens Combattants (appelée combata), est destinée aux sinistrés qui ont perdu leur maison à la suite de l'effondrement des habitations du "Harat" ...<sup>26</sup>, à travers trois exemples : Gasria, Bel Air et la cité SNTR. Pour ce qui est de la répartition, la commune de Sétif a bénéficié de 75.2% du total du programme ; le reste est parti aux autres communes de la wilaya. Cet habitat conçu en un groupement d'habitations superposées de deux niveaux (R+1) avec des entrées privatives et terrasses accessibles, ce type d'habitat représente notre cas d'étude choisi, sera détaillé dans le chapitre suivant.

La deuxième expérience (exemple) réalisée, dans le cadre de la politique de R.P.H.P (résorption progressive de l'habitat précaire) du programme quinquennal (2005-2008), qui détermine le but de cette réalisation, est de résorber une bonne partie des constructions illicites ou anarchiques érigées par habitants vers un habitat de type "intermédiaire social". Ces constructions se trouvent à Aïn Trick (un village périphérique en dehors de notre zone d'étude délimitée), situées à 6 km au Sud de la ville appelé communément village Est, "ce programme d'habitat intermédiaire social est transformé complètement en habitat collectif"<sup>27</sup>, c'est pourquoi, le site d'Aïn Trick n'a pas été retenu. Pour ce qui est de la répartition, la commune de Sétif bénéficie seulement de 23.2% du total du programme de 2500 logts R.P.H.P pour la raison du manque du foncier ; le reste est réparti aux communes de la wilaya.

### **V-2-4-Le choix du site (la cité SNTR) :**

Nous choisissons comme cas d'étude la cité SNTR, une étude détaillée et précise a été engagée dans le chapitre suivant pour mieux cerner le cas étudié. À la ville de Sétif, nous constatons seulement trois cas de cités d'habitats intermédiaires. Les deux cités Gasria et Bel Air n'ont pas été retenues à cause de la difficulté d'accessibilité qui s'exige entre la ville et la situation de la cité Gasria en périurbain, ce qui rend la liaison difficile et délicate. Quand, la cité Bel Air se trouve en dispersion avec les autres quartiers, elle est injectée par ici et là. La cité choisie est localisée à l'extrémité ouverte à l'Est de la ville en confusion avec les terres

---

<sup>26</sup> Résultat de l'enquête effectué (enquête personnelle).

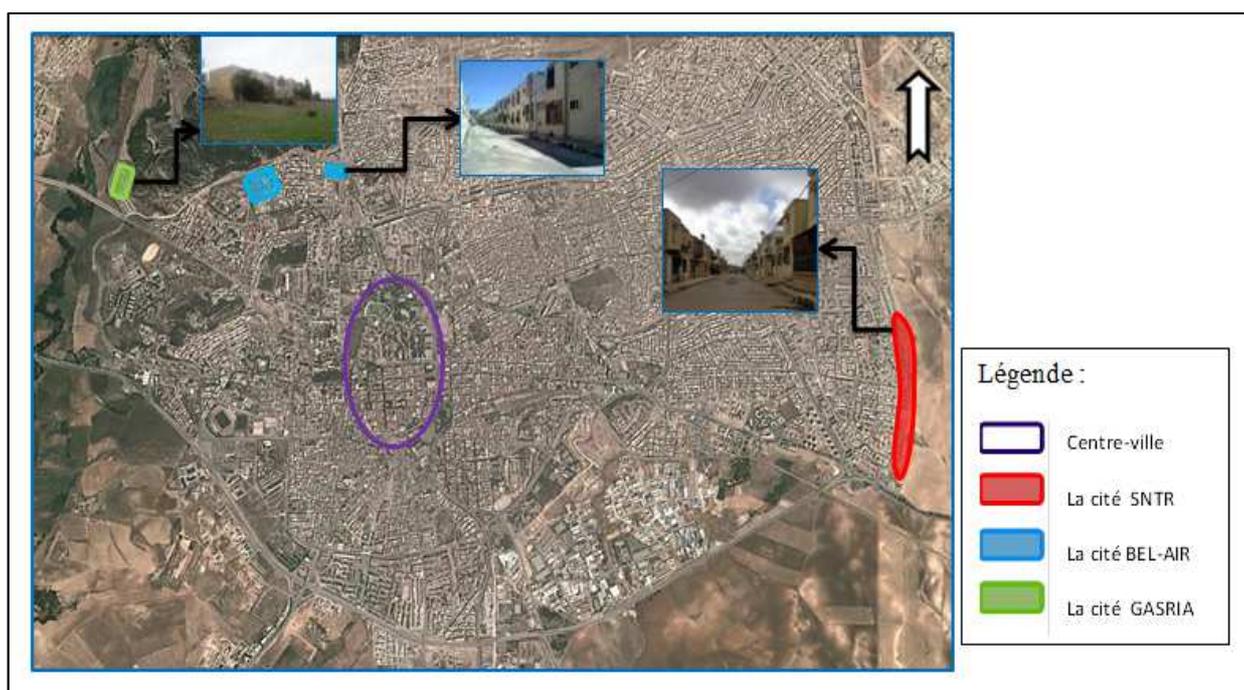
<sup>27</sup> Entretien effectué au niveau de l'O.P.G.I

agricoles, dont elles se trouvent aux portes de la ville de Sétif, elle est limitée au sud par la rue RN°5 qui mène directement au centre-ville, elle se situe à 4.5 km de ce dernier et non loin de l'École des beaux-arts. La cité se longe en ceinture périphérique tout le long de l'opération comme une barrière du côté Est de la ville. Elle est desservie par des voies secondaires et tertiaires, occupe une superficie égale à 5.3 ha et présente une faible pente de 4% ce qui facilite l'évacuation des eaux pluviales.

Notre choix du site est porté sur cette cité, puisqu'elle est le premier programme d'habitat intermédiaire lancé dans l'extension Est de la ville et le nombre important de logements (sa grande taille) offrent un terrain intéressant d'une part, et elle résume dans la conjoncture actuelle plusieurs problématiques auxquelles confrontées la conception de l'habitat intermédiaire sur différents volets, d'autre part. Pour cet état de fait, l'étude envisage la problématique sous différents angles : architectural, urbanistique, social et environnemental, se révèle primordiale si ce n'est pas nécessaire à d'autres parts, et par sa position périphérique qui revêt un grand intérêt dans la conjoncture actuelle dans le dessein de la réinsertion dans la dynamique urbaine, elle offre la possibilité d'accessibilité et la connaissance personnelle de ce site d'une troisième part.

Notre étude sur la cité SNTR ne s'agit pas d'en faire critique et présenter des problèmes demeurants, mais aussi de faire un corpus détaillé de référence afin d'alimenter une réflexion sur les atouts, les caractéristiques et les dysfonctionnements de l'opération au regard de saisir les frais et les obstacles sous différents angles et de dégager des commandements requis.

Carte N° 12 : le choix du site (la cité SNTR) (auteur)



### **Conclusion :**

Nous avons étudié la ville de Sétif dans sa région, dans le but de comprendre l'ampleur de l'impact des éléments naturels concernant l'habitat et les conditions de l'habitat et, d'autre part, la mise en évidence sur son histoire à travers différentes époques et son impact sur le développement de la ville. À travers la diversité de son site naturel. Toutes ces richesses naturelles et leurs variétés et par sa position géographique stratégique en carrefour aussi bien que son histoire selon différentes périodes sont les facteurs essentiels pour la création de son noyau urbain qui est 'le centre-ville', via ce noyau urbain la ville a connu une croissance vers tous les sens qui garantissent un développement urbain très important de la ville de Sétif. En effet, son histoire révèle que Sétif contrôle sa région par sa situation géographique en contact avec d'autres régions naturelles. De plus, son site plat et son climat ont lui favorisé un passage successif des civilisations, ces dernières ont laissé derrière eux leurs traces témoins de chaque époque.

À la lumière de l'analyse des types d'habitats de la ville de Sétif, nous constatons que la ville de Sétif connaît une grande diversité typologique sur le plan quantitatif et qualitatif, allant du collectif colonial et, par conséquent, la qualité qui en découle. Les types d'habitat représentent le centre-ville avec ces deux types Harat et l'immeuble de rapport. Ces derniers occupent un découpage parcellaire d'un tissu en damier, les deux types régissent d'ordre urbain aux règles d'alignement, le tracé des voiries et le recul. Après l'indépendance, les différents types du collectif (grand ensemble, ZHUN,...) voient le jour, sont caractérisés par la production en masse, le seul dominateur entre eux le plan type. Le collectif colonial s'intègre mieux que le collectif récent dont les cités construites récemment sont monotones ne répondent pas aux désirs des habitants issus du plan-type et enfin défigurant l'environnement et le paysage urbain. Ensuite, l'habitat individuel colonial s'intègre dans le tissu urbain, alors que l'individuel récent (après l'indépendance) réalisé avec la surélévation des hauteurs dépasse (R+2), d'où l'apparence de celle-ci à une forme de petit collectif avec la suppression du jardin au profit des commerces au rez-de-chaussée. Ce type répond plus au moins à une part des habitants, mais cette forme d'habitat souffre d'un sous-équipement et consommatrice d'espace provoquant un étalement démesuré, les autres types d'habitat se résument à l'habitat spontané et l'habitat épars d'une précarité inadmissible et manque de confort. L'étude comparative nous a permis d'étudier chaque type à part, offre des caractéristiques architecturales et urbanistiques du collectif à l'individuel passant par l'intermédiaire, qui fera l'objet de notre cas d'étude et sera présenté ultérieurement dans le chapitre suivant.

**CHAPITRE V :**  
**LE CAS D'ÉTUDE, LA CITÉ S.N.T.R**

### **Introduction :**

Ce chapitre repose essentiellement sur les résultats de notre enquête que s'effectua sur le cas d'étude choisis qui est la cité SNTR. Ce type d'habitat connu une confusion, il consiste à faire une étude sur ce type, cette dernière envisage la problématique sous un angle architectural et urbanistique, les critères étudiés sont liés à la qualité de l'habitat, car une meilleure appréciation des problèmes est conjointement liée à une connaissance réelle de la qualité de l'habitat. L'étude se fait en rapport à la population et leurs caractéristiques, nous présenterons également leur période d'installation, leur composition démographique et leur adaptation avec le type d'habitat conçu.

La seconde partie traitera l'habitat (cadre bâti) sous différents angles : architectural, social, urbanistique et environnemental. L'étude architecturale présentera les caractéristiques internes et externes à différents échelles. Sur le plan social, nous essayerons d'évaluer le degré d'adaptation de l'habitat conçu par les habitants. Sur le plan urbanistique, nous traiterons l'adaptation de l'habitat conçu au contenu humain, selon les indices de la densité à différents échelles. La qualité de l'habitat concerne de même l'environnement urbain c'est-à-dire ses équipements, le transporte sa proximité de service. Ils nous parait intéressant de saisir l'intégration du contenu humain avec l'habitat conçu, l'étude a mis également des exemples témoins, pour mieux comprendre la corrélation entre le contenu et le contenant.

Cette étude regroupe les interprétations des résultats de l'enquête préparée sous forme de questionnaire auprès des habitants. Ce questionnaire tente, d'une part, d'évaluer le degré de satisfaction des habitants vis-à-vis cette forme d'habitat de point de vue qualité de l'habitat et, d'autre part, de saisir de quelle manière les maîtres d'œuvre conçoivent cet habitat. L'assimilent-ils l'habitat intermédiaire à l'habitat collectif dans sa conception ? Ainsi, d'évaluer l'adéquation des objectifs établis dès le départ, et de constater la réalité sur un cas d'étude concret, de sorte à mettre en relief les différents traitements possibles à cette forme d'habitat, en vue de répondre quelle contribution apporte-il à l'amélioration de la qualité de l'habitat et de dépasser la vision quantitative et de produire un habitat de qualité car la quantité n'est en aucun cas l'opposé de la qualité, "garantir la quantité par la qualité"<sup>1</sup>.

Les données présentées ont été récoltées de différents organismes, et complétées par les résultats de l'enquête. Une analyse comparative personnelle sera effectuée également tout au long de cette étude.

---

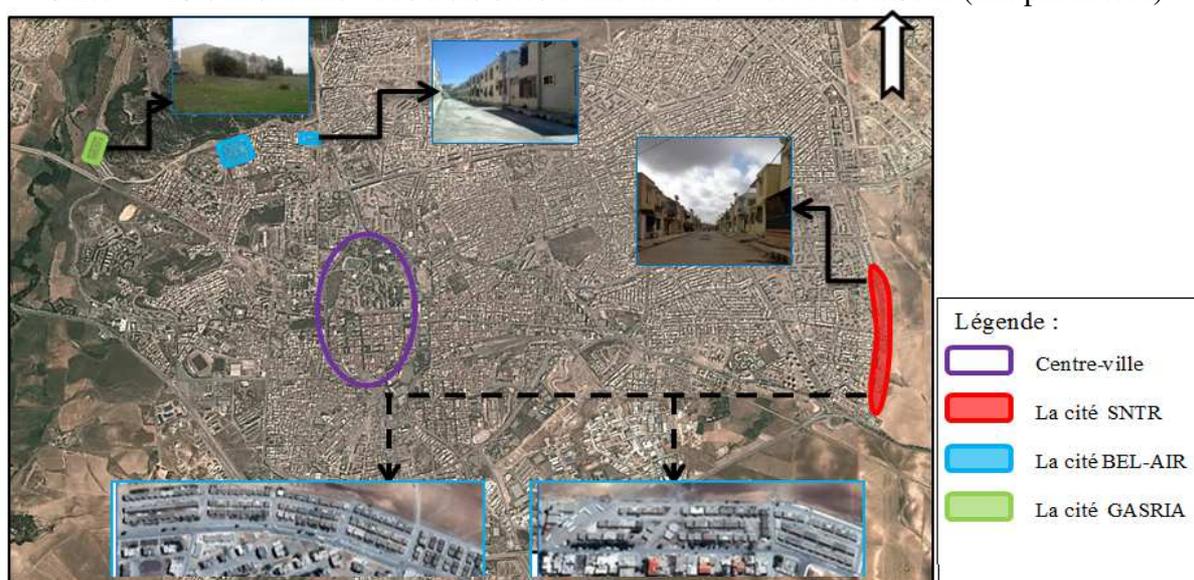
<sup>1</sup> R. TAMINE, op. cit. p 328

## V- 1- l'étude générale de la cité SNTR :

### V-1-2-Présentation de la cité :

Les logements étudiés sont des logements réalisés dans le cadre du programme des logements sociaux, ces logements sont construits sous forme de zone d'habitat intermédiaire appelé généralement semi-collectif (Z.H.S.C). Les logements sont situés en périphérie urbaine dans l'extension de la ville à quelques kilomètres du centre-ville et à proximité de la ZHUN. Notre choix sera porté sur la cité SNTR, à notre sens, très illustratif, dans la mesure où elle rassemble la totalité des problèmes qui se trouvent dans ce type. La cité comprend deux secteurs de taille et de positionnement différencié. Au lieu de réaliser 696 logements, ils ont réalisé 772 logements en vue de densifier, sont estimés à 77.2% du programme lancé. Maintenant, la cité SNTR comprend le 1/50 (cinquantième) de la population de la ville de Sétif, selon le recensement général de la population et de l'habitat RGPH 2008 ; la densité estimée est de 648 h/ha. Elle représente 2% de la totalité des constructions de la ville de Sétif.

Carte N° 13 : la situation des trois sites d'habitat intermédiaires à Sétif (fait par auteur)



#### a. situation :

La cité se situe à la lisière Est de la ville de Sétif aux environs de 3 km du centre-ville, en quelques kilomètres du marché de la cité 1014 et plus proche de la cité 1006 logts. D'après notre enquête effectuée au sein de la cité, les 60 % des habitants considèrent la cité éloignée du centre-ville et les 85 % des habitants la considèrent plus proche du marché, qui constitue un poumon commercial important dans la ville de Sétif. Limitée du côté Est par des terres agricoles, du côté Ouest par la cité 1014 logements, du côté Nord par des logements collectifs, le Sud la RN° 5.

Carte N° 14 : Situation de la cité SNTR (fait par l'auteur)



b. Site :

La cité SNTR se trouve dans un site pratiquement plat, d'une pente de 4%, le secteur SNTR2 est surhaussé par rapport le secteur SNTR1 de 1.2 m graduellement vers le Nord. Nous notons que la disposition des blocs est disposée parallèlement et parfois orthogonalement aux îlots, cette position ceci se fait selon la topographie du terrain et l'accessibilité qu'offre le site. Les voies de circulations mécaniques et piétonnes sont façonnées par rapport à déclivité de la pente. Nous signons, la cité est entourée par des voies mécaniques sur tous les côtés de chaque îlot. Pour accéder directement du secteur SNTR1 au SNTR2 du côté Sud, l'accès s'effectue à l'intérieur des secteurs à travers l'intermédiaire des voies piétonnes par des ruelles et des escaliers sur les parties en pente.

Par la disposition des habitations tout le long du site en bande, les façades principales contenant les accès aux habitations sont orientées vers les voies mécaniques, alors que les façades postérieures sont orientées vers les espaces verts de chaque îlot. Le passage à l'intérieur des îlots se fait à partir des accès piétons. La figure ci-dessous montre, comment s'effectue l'accessibilité au sein de la cité. Nous constatons que la cité SNTR s'épouse en harmonie avec la déclivité du terrain d'où les contours de la forme spatiale se dessinent en fonction de la disposition des habitations et les accès mécaniques et piétons.

Figure N° 40 : le site du secteur SNTR 2 (auteur)

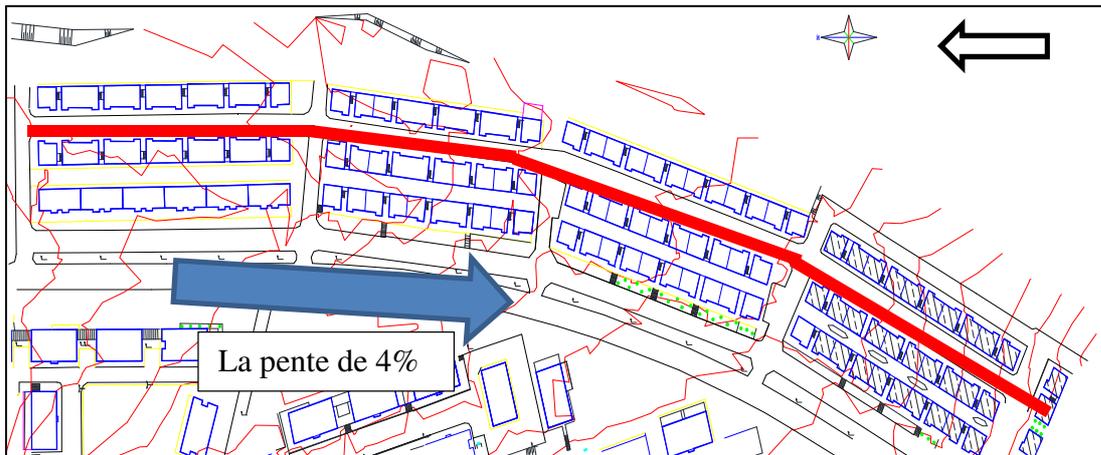
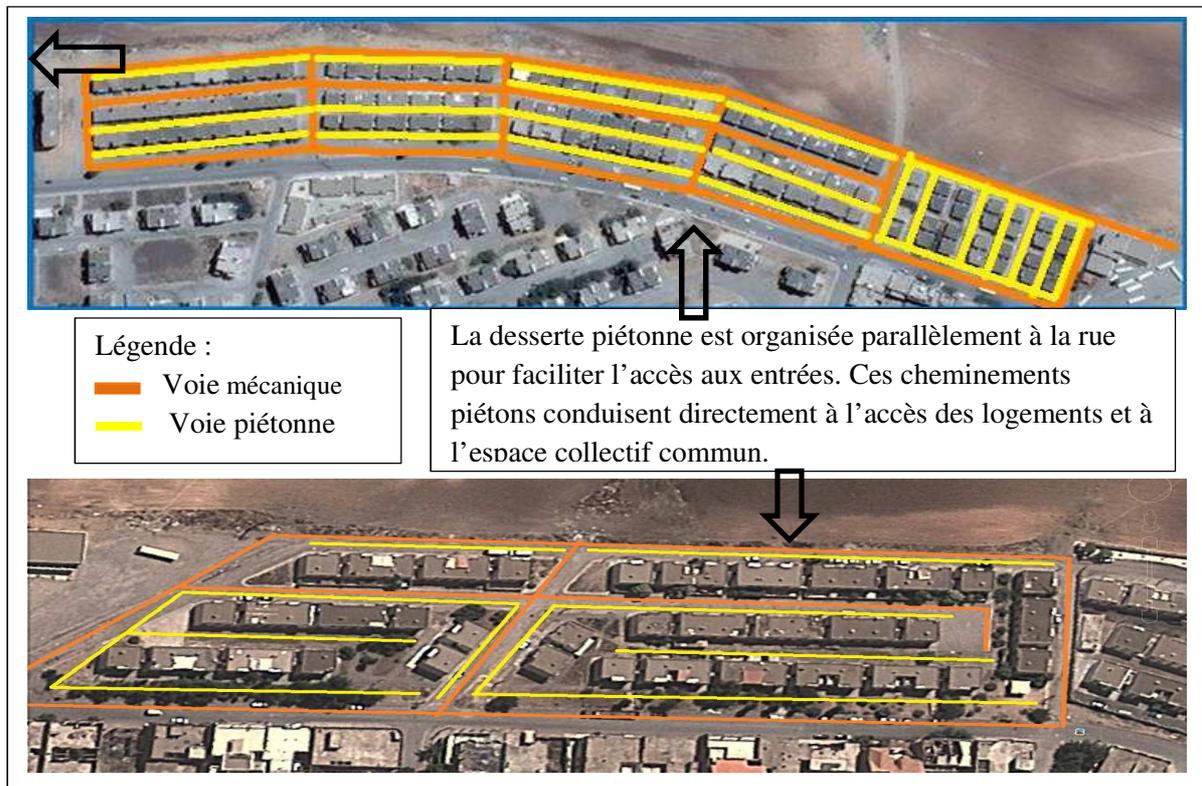


Figure N° 41 : le site de la cité SNTR (auteur)



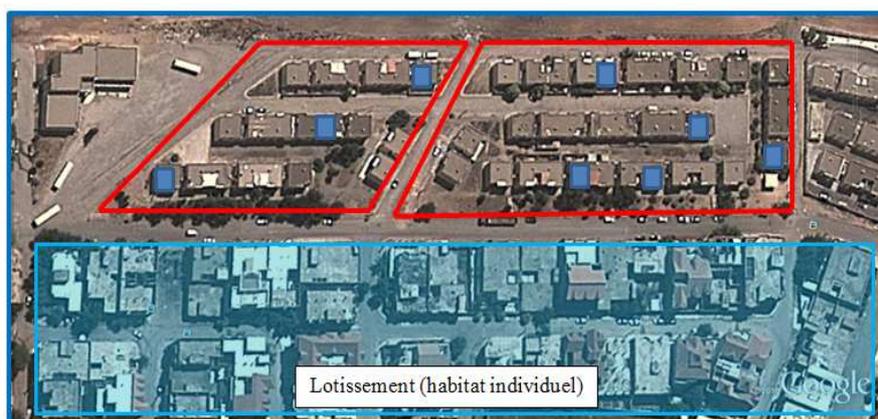
c. Le microclimat :

La situation de la cité SNTR se trouve à la périphérie Est de la ville, délimitée par des terres agricoles, ce qui met la cité exposée aux effets des aléas climatiques et surtout du côté Est, cela constitue un inconvénient. Le site est de faibles dénivelés de 4%, où le problème d'assainissements ne se pose pas.

d. Le contexte de l'opération :

La cité SNTR est réalisée en deux tranches SNTR 1 et SNTR 2, elle occupe une superficie de 5.3 ha de 438 logements sociaux du type intermédiaire, achevée en 1995, conçu par le bureau d'études (B.E.E.T.W.S) englobe plusieurs acteurs de l'habitat : architectes, sociologues, économistes, métreur vérificateur,... (dissout actuellement), les logements s'inscrivent au sein d'un secteur dominé par l'habitat collectif en bordure des terres agricoles. L'idée de ce projet est de concilier la modernité et la tradition par la construction des habitations qui ont des caractéristiques proches à celles de l'habitat traditionnel (la faible hauteur, la mitoyenneté,...). Les logements accolés et superposés, en assemblant deux logements du type F3, à deux logements superposés du type F3 ou type F2, conçus sous forme d'habitat en bande d'une hauteur moyenne R+1. Les deux secteurs prennent place au sein de la cité sous forme de ceinture périphérique tout le long du site. La cité compte 233 constructions logeant 502 familles et 4016 habitants.

Carte N° 15 : les logements enquêtés du secteur SNTR 1 (Nord) (auteur)



Carte N° 16 : les logements enquêtés du secteur SNTR 2 (Sud) (auteur)



Une carte d'identité de la cité SNTR : Les caractéristiques techniques de la cité SNTR sont rassemblées sous forme d'un tableau récapitulatif, pour faciliter la lecture :

Tableau N° 15 : une fiche d'identité de l'opération (fait par auteur)

Localisation	Est de Sétif
Nombre des habitants dans les deux secteurs	3504 habitants
Forme d'habitat	Type intermédiaire(R+1) ; (R+2)
Programme	438 logements sociaux
superficie occupée	5.3 ha
Date de construction et livraison	1995-1996
Maître d'ouvrage	O.P.G.I
Maître d'œuvre	Bureau d'étude (B.E.E.T.W.S)
Entreprise de réalisation	Plusieurs entreprises de réalisation privée
Type de logement	350 logts représentent 80% de type F3 88 logts représentent 20% de type F2

Source : enquête personnelle

### V-1-2- Le cadre juridique :

#### a. L'habitat intermédiaire et la réglementation :

Au regard de la réglementation Algérienne, l'habitat l'intermédiaire ne possède pas de réglementation spécifique, d'où nous notons les seuls deux types existant : l'habitat collectif et l'habitat individuel. Seulement l'arrêté 17/10/2005- JO n° 13 du 16/02/2005 dans le journal officiel (voir annexe) considère la superposition de plus de deux logements (avec ou sans partie commune) comme une caractéristique de l'habitat collectif, même les maîtres d'œuvre appliquent alors la réglementation de l'habitat collectif aux habitats intermédiaires. L'habitat conçu semble à un habitat collectif tronqué. Cet habitat n'a pas reçu assez d'importance de point de vue réglementation.

#### b. L'état juridique des habitations :

Nous désignons de l'état juridique, le statut d'occupation des habitants si ces occupants sont propriétaires ou locataires et quelles sont les raisons ? 100% des habitants du secteur SNTR2 sont propriétaires et leurs situations juridiques sont régularisées grâce à une loi de récupération des terres agricoles, contrairement aux 80% des habitants du secteur SNTR1 sont locataires, cela est dû au problème juridique du foncier qui reste posé jusqu'à nos jours parce que les habitants ne disposent pas d'un acte de propriété faute d'achat du terrain auprès du domaine par le promoteur en l'occurrence d'OPGI. Ces habitants sont locataires jusqu'à ce que l'OPGI régularise leurs situations vis-à-vis du domaine et d'être propriétaire du foncier,

c'est-à-dire ses habitations sont construites sur des terres agricoles, c'était l'une des contraintes que nous avons rencontrées auprès de l'OPGI.

### **V-1-Présentation de l'enquête :**

#### L'utilité de l'enquête :

Le recours à l'enquête est un moyen primordial, du moment que la rareté des études disponibles sur ce type d'habitat fait défaut, d'une part, ce type d'habitat très peu développé à Sétif et, d'autre part, la documentation sur ce type d'habitat est éparpillée. De ce fait, l'enquête nous semble un outil utile et parfois indispensable. En effet, la crise de l'habitat est, certes, un phénomène complexe sur la prédominance quantitative et la précarité qualitative, concevoir un habitat de qualité est un défi que constitue une préoccupation de notre société algérienne, nous nous intéressons à la recherche de la qualité et dans quelle mesure cet habitat présente un cadre de vie adéquat pour les habitants ? Puisque, la qualité de l'habitat n'est réalisable que mise en synergie des besoins et leurs satisfactions envers cet habitat, dans quelle mesure influée sur la qualité ? Des questionnaires auprès des habitants résument le degré de satisfaction des habitants, cela s'ajoute des entretiens ont été menés auprès des organismes concernés dans la conception de cet habitat. Généralement, le degré de fiabilité d'une enquête repose sur la base des méthodes utilisées, desquelles sont liées les techniques. Du point de vue fonctionnel, l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements, les lieux de travail secondaires ou tertiaires.

#### a. L'objectif :

L'objectif étant évalué l'adéquation entre les objectifs visés et les constater sur le terrain par des questionnaires auprès des habitants vivant dans cet habitat intermédiaire, l'enquête est d'évaluer l'appréciation des habitants sur ce type d'habitat, en effet elle met en lumière les qualités des espaces appréciés. Nous essayerons, d'une part, de comprendre la liberté prise par les maîtres d'œuvre, et d'autre part d'appréhender l'évaluation des habitants qui apporte un éclairage intéressant sur cet habitat. En effet, les paroles et les leçons des habitants que nous en tirer sont claires d'être bénéfique via les erreurs qui peuvent être évitées dans le futur, donc, cette investigation accorde un statut important sur l'appréciation des habitants.

#### b. La méthode :

La méthode employée est caractérisée par une large souplesse dans la récolte des informations recueillies, d'où nous interprétons les résultats obtenus, nous avons utilisé la

technique d'interview auprès des organismes et d'entretien auprès des habitants rencontrés qui sera la base de notre recherche, sont établis sous forme de questionnaires. Au travers de ces questionnaires, nous pouvons dégager plusieurs thématiques qui sont les suivantes :

- ✓ L'étude de la population ;
- ✓ La qualité de l'habitat intermédiaire conçu sous différents angles ;
- ✓ Les caractéristiques architecturales et urbanistiques ;
- ✓ La vie sociale au sein de la cité ;
- ✓ L'intégration de l'habitat dans son environnement immédiat.

c. Présentation de l'échantillonnage :

À Sétif, le seul cas d'habitat du type intermédiaire se répartit sur trois cités : BEL AIR, GASRIA et SNTR de 1000 logements. Nous avons choisi comme cas d'étude le cas du secteur S.N.T.R, qui se situe à la lisière Est de la ville à proximité du périmètre agricole. L'échantillonnage s'effectue sur 15 logements, il représente 4% du nombre total des constructions, vu qu'une part du nombre total du logement a été transformée en logement collectif. Nous avons pris 12 logements du type F3 et 3 logements restants du type F2. Le choix est arbitraire à la désignation des logements à enquêter. L'échantillon réparti de 80% du type F3 et les 20 % restants de type F2. L'enquête de notre investigation s'appuie sur un échantillon de 15 habitats intermédiaires, il représente 4% du nombre total des constructions. Nous avons pris 12 logements du type F3 et 3 logements restants du type F2. Nous avons fait un tirage au sort à la désignation des logements à enquêter. Puis, nous les déterminants à l'aide des photos aériennes de Google Earth.

d. Les outils techniques utilisés :

1. Le questionnaire et les entretiens :

Nous avons ordonné différents outils entre la vision théorique et l'approche de terrain. Les outils techniques menés dans notre enquête sont les questionnaires auprès des habitants sur terrain, les interviews auprès des organismes concernés, pour recueillir le maximum d'informations. Nous avons mené un questionnaire auprès des habitants, le questionnaire accompagné des questions sous différents volets, des questions ouvertes et d'autres fermés sont utilisées concernant : la population, les critères de la qualité de l'habitat, les caractéristiques architecturales et urbanistiques, le degré de satisfaction des habitants, et d'en faire une interprétation des données tirées de l'enquête. Évidemment, ces informations nous permettront d'identifier les différents problèmes concernant cet habitat et de détecter leurs causes et conséquences sur l'espace.

La documentation est éparpillée, la rareté des informations sur ce type d'habitats. De ce fait, nous considérons, l'outil efficace est d'effectuer des entretiens auprès des services et organismes concernés A.P.C, D.U.C et URBA.S pour recueillir le maximum des données, ainsi, que nous avons contacté les acteurs de l'habitat : le maître d'œuvre a été représenté par bureau d'études (B.E.E.T.W.S), et le maître d'ouvrage en l'occurrence l'O.P.G.I. À partir de ses entretiens, nous avons saisi les défaillances résultantes de cette opération.

2. Le relevé :

Les difficultés rencontrées viennent du manque (de l'absence) des plans sur le cas d'étude, nous étions obligés d'en faire des relevés pour les deux types F2 et F3, à partir de données recueillies via de notre enquête, la deuxième étape consiste à faire des plans sur l'état de fait, la modification et l'appropriation de l'espace intérieur et extérieur. Il est cependant utile de mentionner que nous sommes basés sur un fonds documentaire, d'où nous avons récolté des informations via des livres, études, revues, article, etc. Ensuite, nous sommes rapprochés du terrain dans le dessein d'observer, comprendre, faire des relevés, les représenter sur les cartes, afin d'en faire surgir d'éventuelles significations. L'ensemble des éléments caractérisant les habitants enquêtés est résumé sous forme de tableau, nous présenterons dans ce qui suit l'analyse de la cité SNTR.

Tableau N° 16 : les résultats de l'enquête de la cité SNTR (auteur)

cité	habitant	type	Numéro du bâtiment	Le nombre de ménages	Le nombre de personnes	TOL	TOP
secteur SNTR 1	H1	F3	27 RDC	3	10	10	3.33
	H2	F3	91 Étage	2	6	6	2
	H3	F3	157 RDC	1	6	6	2
	H4	F3	109 RDC	2	9	9	3
	H5	F3	77 Étage	1	5	5	1.66
	H6	F3	170 Étage	2	8	8	2.66
	H7	F3	10 RDC	1	4	4	1.33
	H8	F2	72 Étage	1	5	5	2.5
secteur SNTR 2	H9	F3	207 Étage	1	3	3	1
	H10	F3	172 RDC	1	4	4	1.33
	H11	F3	186 RDC	1	6	6	2
	H12	F3	196 RDC	1	5	5	1.66
	H13	F3	179 Étage	1	6	6	2
	H14	F2	203 Étage	1	6	6	3
	H15	F2	211 Étage	1	4	4	2
La moyenne	15 habitants	/	/	20	87	5.8	2.01

Source : enquête personnelle

### V -3- l'étude de la population :

Nous étudions le rapport contenu et contenant pour mieux comprendre la corrélation existant entre l'habitat conçu et les caractéristiques de la population, donc, il serait intéressant d'étudier le profil social pour mieux saisir si l'habitat intermédiaire conçu s'adapte aux habitants et à leur structure familiale ? Cette situation nous permet de comprendre le degré d'adéquation de ce type au contenu démographique, économique et social et nous aidera à tirer des renseignements sur le type d'habitat réalisé. Nous avons étudié la période d'installation et leur origine géographique : l'installation des familles traduit-elle leur pérennité avec la particularité de l'habitat conçu ?

#### V-3-1-Période d'installation :

Comme nous avons déjà évoqué auparavant, la cité se compose de deux secteurs SNTR1 et SNTR2. La cité nous semble pareille, mais la situation diffère d'un secteur à un autre. D'après l'enquête, l'étude de la population résidente apporte un éclairage important sur l'adaptation du type d'habitat conçu et les modifications effectuées par les habitants. Nous distinguons suivant la période d'installation. Les habitants sont installés depuis 17 ans sont répartis comme suit : 75% des habitants du secteur SNTR2, contre 71.5% des habitants du SNTR1. Cependant, nous constatons qu'il y a des habitants sont installés récemment depuis moins de 10 ans, le secteur SNTR2 a accueilli seulement 25% du total des familles des nouveaux arrivants (locataires), contre le secteur SNTR1 qui a reçu 28.5% des nouveaux arrivants (locataires) du total des familles, ces locataires ont un lien de parenté avec les propriétaires et d'autres sans lien.

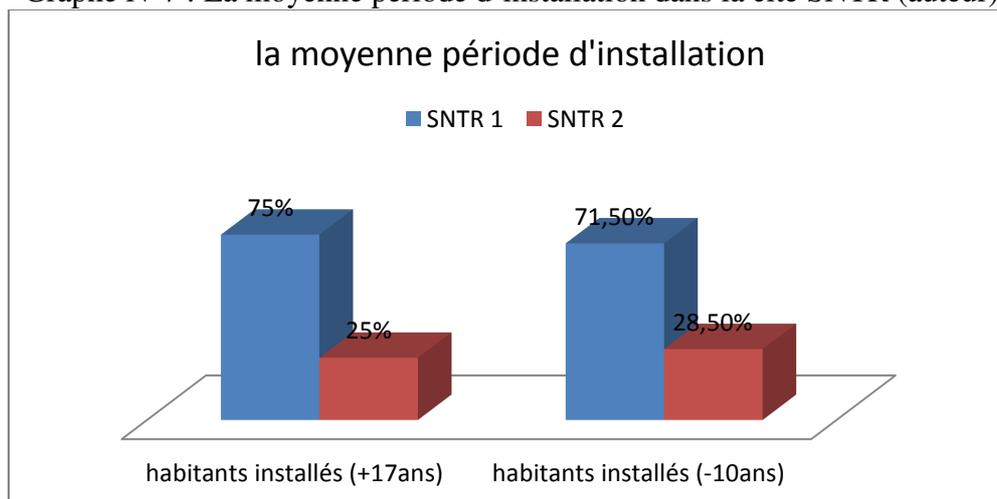
Le tableau et le graphe ci-dessous montrent le taux moyen des dates d'installation de la cité SNTR. Cette dernière a reçu de nouveaux arrivants depuis moins de 10 ans dont le taux enregistré est de 26.7% du total des familles installées dans l'ensemble de la cité, avant. Cette période le taux des habitants installés (soit propriétaire ou locataire) dans l'ensemble de la cité SNTR est de 73.3% du total des familles, ce qui traduit le maintien des familles par leur pérennité dans les logements depuis 17 ans.

Tableau N° 17 : la moyenne période d'installation dans la cité SNTR (auteur)

cité SNTR	Habitants installés (+17ans)	Habitants installés (-10 ans)
secteur SNTR1	75%	25%
secteur SNTR2	71.5%	28.5%
moyenne (totale)	73. 3%	26.7%

Source : enquête personnelle

Graphes N°7 : La moyenne période d'installation dans la cité SNTR (auteur)



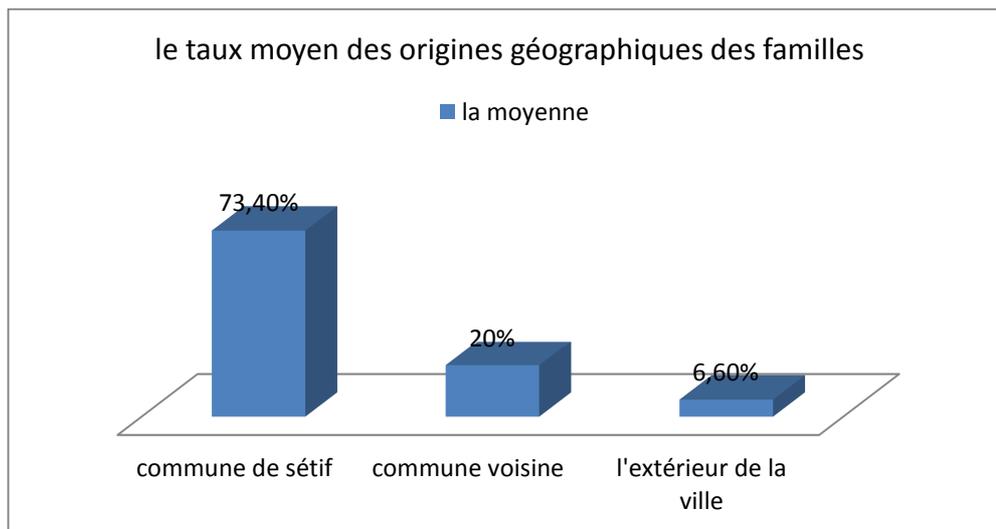
### V-3-2-Origin géographique des familles :

En général, nous constatons que l'origine géographique de la majorité des familles installées dans l'ensemble de la cité SNTR vivait auparavant dans la ville de Sétif (la commune de Sétif) et celles-ci sont venues des distincts secteurs de la ville (Harat, individuel colonial, bidonville, informel...). Elle représente, 73.4% de l'ensemble de la cité contre 20% de familles sont venues des villes limitrophes de la ville de Sétif (Bejaia, Batna, Ouargla) et une part très minoritaire de 6.6% des familles sont venues de la commune voisine de Sétif (Ain kbira). Le déplacement des familles se fait pour deux raisons :

Les familles des différentes villes limitrophes à la ville de Sétif se déplacent en vue de subvenir à un éventuel travail et, par conséquent, y résidant. Cette condition ne concerne certaines familles du secteur SNTR2 que SNTR1.

Les autres familles ont été transférées, d'une part, suite à leurs demandes de logement social pour améliorer leur condition d'habitat et qualité de vie. Cela concerne la majorité des familles comme le cas du secteur SNTR2 et d'autres par l'État veut assainir le bidonville, informel et d'autres, vu que ces familles vivaient auparavant dans une famille élargie dans des mauvaises conditions d'habitat, cela touche la majorité des familles comme le cas du secteur SNTR1, ce qui indique le taux très élevé. Nous constatons que l'origine de la population influence d'une manière directe sur le cadre bâti (construction des annexes à leurs logements).

Graphe N° 8 : Origine géographique des familles la cité SNTR (auteur)



### V-3-3-Composition démographique de la population :

En général, nous constatons deux situations différentes dans la cité SNTR, suivant la structure démographique : une population jeune se compose de familles conjugales celles du secteur SNTR2 et de familles élargies celles du secteur SNTR1, sont les suivantes :

Le secteur SNTR2 est essentiellement 100% de familles conjugales ce qui indique le taux, elles se composent de jeunes ménages avec leurs enfants (1 à 4 enfants). La moyenne d'âge de population estimée tourne autour de 35-45 ans pour les jeunes ménages, quant à leurs enfants est évaluée à 1-25 ans (voir le tableau ci-dessous).

Le secteur SNTR1 est de familles conjugales et élargies, cette dernière représente 60% du total des familles dont la moyenne d'âge estimée tourne autour de 35-65 ans pour les ménages de 1 à 4 enfants, elles se composent de 2 à 3 ménages contre 20% des familles conjugales se composent d'un seul ménage avec leurs enfants (2 à 4 enfants) ce sont surtout les nouveau-nés âgés moins de 5ans, la moyenne d'âge estimée est de 25-35 ans.

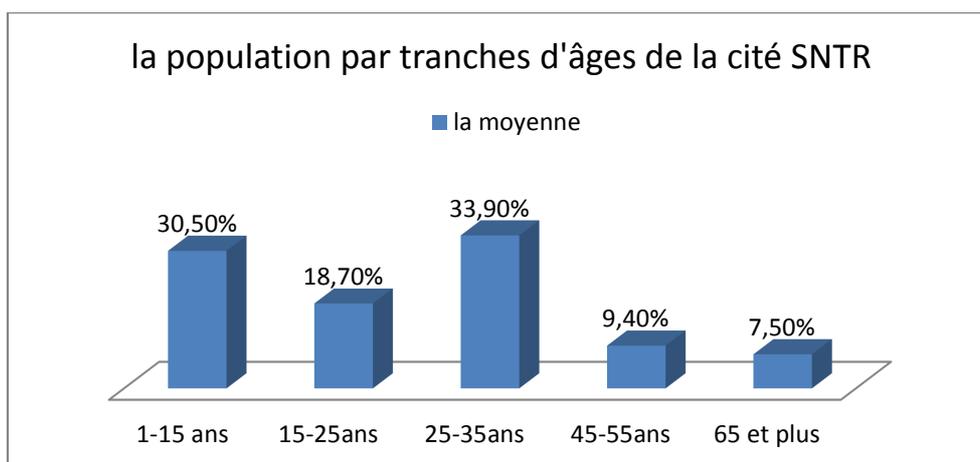
Le tableau ci-dessous et le graphe relèvent le taux moyen des tranches d'âge très élevées. Ce dernier est de 30.5% de population entre 1-15 ans où le taux très élevé par rapport à la moyenne est enregistrée au niveau du secteur SNTR2, cela est dû à la présence des jeunes ménages de 54% avec leurs enfants moins de 5 ans. Les jeunes représentent 18.7% (15-25ans) de la population de la cité SNTR, et les adultes tournent autour de 43.3% de population âgée de 25-55 ans. Le faible taux représente les personnes âgées du côté de la famille élargie entre 55 et 65 ans évalués de 7.5%, cette situation touche le secteur SNTR1.

Tableau N° 18 : la population par tranche d'âge de la cité SNTR (auteur)

cité SNTR	Tranche d'âge				
	1-15ans	15-25 ans	25-45 ans	45-55 ans	55-65 ans
secteur SNTR1	22.6%	22.6%	20.8%	18.9%	15.1%
secteur SNTR2	38.2%	14.8%	47%	/	/
moyenne (totale)	30.5%	18.7%	33.9%	9.4%	7.5%

Source : enquête personnelle

Graphe N° 9 : la population résidente par tranches d'âges de la cité SNTR (auteur)



#### V-3-4- Statut économique de la population :

La cité SNTR est destinée à la réalisation de logements sociaux destinés aux habitants de faibles revenus comme les catégories sociales défavorisées. D'après l'enquête, nous constatons que 59% de population exerce des professions libérales (commerce, divers métiers...) contre 34% de population exercent des activités comme (militaire, santé, éducation, administration, enseignement), et 7% de population aisée a quitté la cité SNTR, ce qui indique l'état de leur logement inoccupé. Nous notons que les femmes représentent seulement 3.44% de l'ensemble des travailleurs. D'après l'enquête, nous constatons deux situations :

La première situation qui concerne le secteur SNTR2, suivant leur situation financière, elle comprend des catégories moyennes et supérieures. Elle se compose d'un seul ménage possédant de 1 à 2 personnes actives, où leur situation est favorable. La deuxième situation comprend de catégories faibles et moyennes suivant leur situation financière. Elle se compose de 1 à 3 ménages possédants de 1 à 3 personnes actives, où leur situation est défavorable, cette situation concerne le secteur SNTR1 puisqu'il s'agit d'une famille élargie s'entraide en elle-même, celle-ci l'une des valeurs de la famille algérienne où les ménages vivant parfois sous le même toit.

Nous déduisons que les variétés des profils socio-professionnels de population vivant dans ce type d'habitat montrent que la cité SNTR offre de réelles possibilités de mixité sociale entre les différentes tranches d'âge et leur situation économique. Le profil économique est resté stable depuis 17 ans avec le maintien des catégories socio-économiques faibles, moyennes et supérieures.

#### **V-3-5-Statut d'occupation des logements :**

Nous distinguons deux situations suivant le statut d'occupation, des habitants sont propriétaires et d'autres sont locataires où 36% sont propriétaires contre 64% sont locataires, cela est dû au problème du foncier et leurs logements sont construits sur des terres agricoles, le problème reste posé jusqu'à nos jours, qui touche uniquement le secteur SNTR1, sont locataires par l'OPGI.

#### **V- 4 -Étude de quelques exemples témoins à la cité SNTR :**

D'après l'enquête, nous avons constaté des modifications effectuées par les habitants au niveau du SNTR, alors que le secteur SNTR2 ne subit que simples modifications. Pour cet état de fait, nous étudions trois exemples illustratifs choisis selon différentes situations (l'intérieur de l'îlot, donnant sur le boulevard et l'autre donnant sur la verdure), et nous essayerons de comprendre les raisons :

##### **V-4-1- exemples :**

###### **a. Le 1<sup>er</sup> exemple :**

Notre choix se porte sur ce logement, il se situe au cœur de l'îlot au secteur SNTR1. Lors de notre enquête, nous sommes coïncidés avec une vieille dame, cette dernière nous a vraiment aidé à connaître les habitants au sein de la cité sachant que la sociabilité existant entre eux et qu'elle habite auparavant avec eux à "l'Inderoli" un habitat bidonville depuis longtemps (voir chapitre précédent). Sans oublier l'accueil chaleureux de ses habitants par leur modestie et leurs aides dans la récolte de nos informations et surtout de pouvoir se rendre compte de l'ambiance qui anime cette cité pendant deux mois à deux reprises : pendant le mois de Novembre et le mois de Mars.

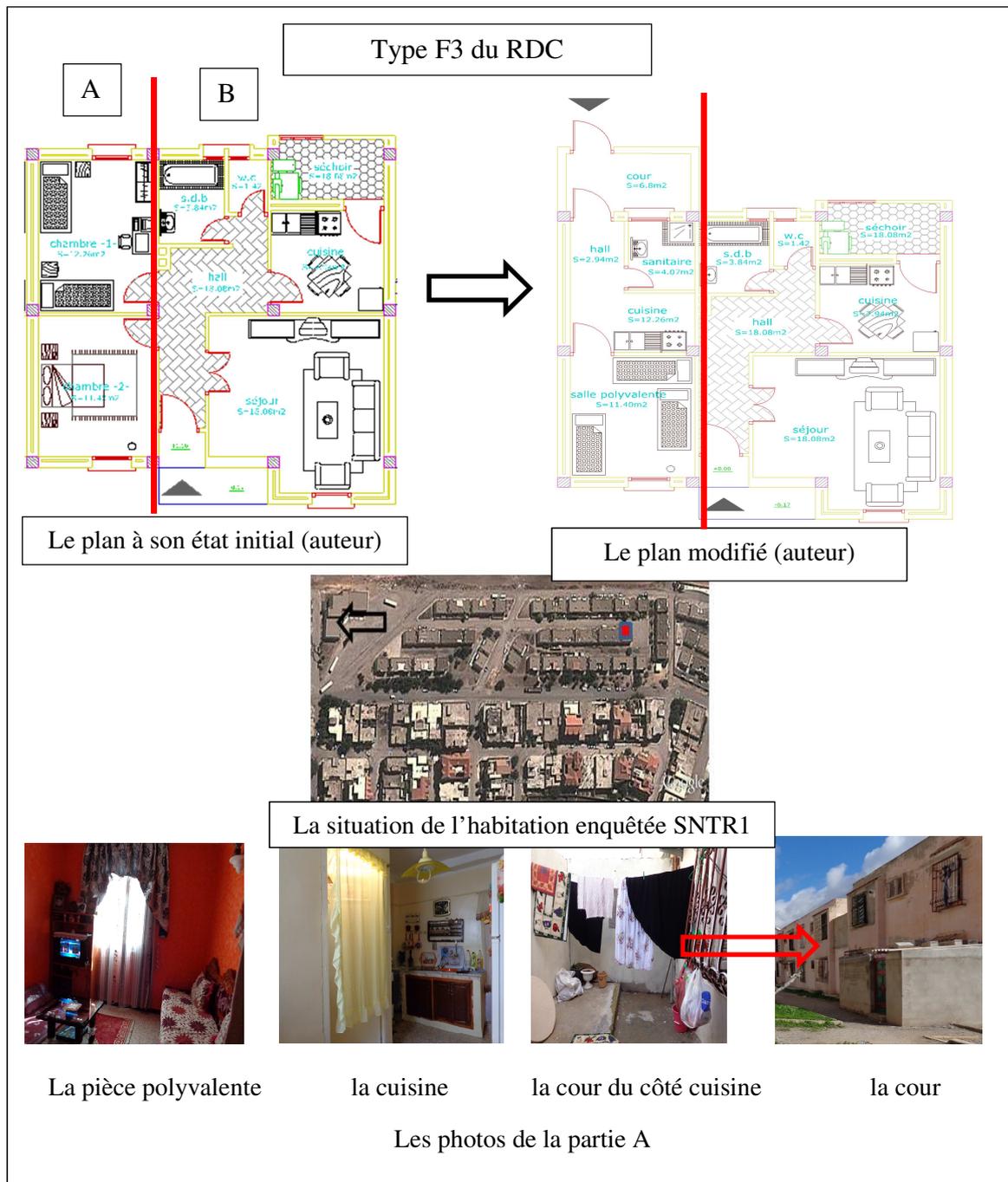
1. Une fiche identitaire du logement :

La date d'installation de cette famille en 1995 du type F3 en RDC, elle se compose de 4 personnes : d'une vieille veuve avec son fils marié (commerçant), sa femme (femme au foyer) et son petit bébé (un nouveau-né). Ce sont des locataires à l'occurrence de l'OPGI depuis 17 ans lors de livraisons de ces logements. Leur situation économique est meilleure par rapport aux autres, le fils possède une voiture pour son travail et ses déplacements.

2. Les modifications effectuées et conclusions : Nous constatons les aménagements et les modifications effectuées par les habitants, comme suit :

- La division interne se fait en deux parties selon un axe à droite et à gauche en horizontal (voir la figure ci-dessous). Une partie réservée au ménage se compose : la partie B contient un salon qui est devenue une chambre. la cuisine reste la même sans modification apportée, SDB et toilette. l'autre partie "A" réservé à la femme veuve âgée qui contient deux chambres sont transformés en pièce polyvalente (salon et en même temps chambre), une petite cuisine et sanitaire ;
- La partie B bénéficie d'une superficie de 47.97 m<sup>2</sup>, alors que la partie A bénéficie d'une superficie de 28.16 m<sup>2</sup> mais la surface habitable n'a pas changée, donc, la superficie habitable par personne est de 16 m<sup>2</sup> pour le ménage et de 23.66 m<sup>2</sup> pour la femme veuve, cette surface est supérieure à 10 m<sup>2</sup> (voir le point surface habitable), c'est une situation favorable ;
- Chaque un sous-espace contient un accès individualisé ; un accès Est donnant sur la rue tertiaire et l'autre Ouest donnant sur l'espace collectif;
- Le rajout d'une annexe à l'habitation par la création d'une petite cour dans la partie "B" pour réserver une certaine intimité du côté cuisine donnant sur l'espace collectif.
- Les matériaux utilisés dans le réaménagement : la brique, la tôle ondulée, parpaing et la tuile (pour la décoration de fenêtres extérieure).

Figure N° 42 : schéma de la 1<sup>ère</sup> habitation enquêtée (auteur)



b. Le 2<sup>ème</sup> exemple :

Notre deuxième choix se porte sur ce logement d'où nous constatons des extensions à l'extérieur de l'habitation du côté espace collectif, ce logement se situe sur le boulevard "BELIL Abdellah" au secteur SNTR1.

1. Une fiche identitaire du logement :

La date d'installation de cette famille en 1995 du type F3, elle vivait à Harat (voir chapitre précédent) auparavant. Elle se compose de 10 personnes composées de 3 ménages: les premiers ménages sont les parents, le deuxième ménage son premier fils marié avec sa femme (femme au foyer) et ses deux enfants, le troisième ménage son troisième fils marié avec sa femme (femme au foyer) et ses deux enfants. Cette famille élargie leur père avec ses fils travaillent dans son propre atelier de menuiserie, quand la famille élargie est soudée, le troisième ménage ne veut plus quitter sa famille, il construit son petit propre logis en extension, en plus sa situation économique ne lui permet pas d'avoir un logis. Ce sont des locataires à l'occurrence de l'OPGI depuis 17 ans, le père de cette famille s'occupe de payer le loyer.

2. Les modifications effectuées :

Nous constatons les modifications et aménagements, comme suit :

- L'aménagement intérieur reste tel quel est, l'extension horizontale se fait selon un axe en bas (voir la figure ci-dessous) ; une partie "A" réservée aux deux ménages. Elle se compose d'un salon qui est transformée en chambre pour le ménage, l'autre ménage occupe la chambre, la suppression du séchoir pour agrandir la cuisine collective, SDB et toilette collective. La partie B (extension) réservée au troisième ménage, conçu d'une seule une pièce polyvalente (salon et en même temps chambre et cuisine), et sanitaire à l'extérieur de cette pièce ;
- La partie "A" bénéficie d'une superficie de 71.63 m<sup>2</sup>, alors que la partie B bénéficie d'une superficie de 18 m<sup>2</sup>, la surface habitable totale de l'habitation a changé et devenu 89.63 m<sup>2</sup>, la surface habitable par personne est de 8,96 m<sup>2</sup> inférieurs au seuil pathologique, cette situation est défavorable ;
- chaque partie contient un accès individualisé ; un accès Ouest donnant sur le boulevard "BELLIL Abedallah" pour les deux ménages et l'autre Est donnant sur l'espace collectif;
- Le rajout d'une annexe à l'habitation par la création d'un petit logis ;
- Les matériaux utilisés sont : la tôle ondulée, le parpaing, les madriers en bois.

**V- 5- La qualité de l'habitat intermédiaire :**

**V-5-1-sur le plan urbain :**

**V-5-1-1- La densité :**

La densité nous permet d'étudier le rapport du nombre de logements à l'hectare (la densité résidentielle), ainsi que le rapport entre le bâti et le non-bâti, le coefficient d'occupation au sol, le coefficient d'emprise au sol (CES), ces indices nous indiquent qu'il y a une forte, une moyenne, une faible densité et en rapport de l'aménagement, le type de l'habitat et les espaces verts.

V-5-1-1-1- La densité des populations à l'échelle de la ville :

La densité de la population nous permet d'évaluer la concentration de la population plus ou moins approfondie. Autrement, elle nous indique sur la répartition spatiale au sein du secteur. La cité SNTR a une densité moyenne par rapport à la cité yahyaoui (voir le chapitre précédent), cela reflète d'une part que la cité est moyennement peuplée et d'autre part à la présence des espaces verts et des espaces réservés au commerce (le marché) au sein de la cité. La répartition de la population change du secteur SNTR1 au SNTR2.

V-5-1-1-2- Les densités d'occupation du sol à l'échelle de la parcelle :

Le tableau ci-dessous représente les différentes densités et surfaces de la cité :

Tableau N° 19 : la densité de population (auteur)

cité SNTR	Nombre de logements	Nombre d'habitant	Surface secteur (m <sup>2</sup> )	Surface Habitat (m <sup>2</sup> )	Densité de population (Habitants/ha)	
					Nombre d'habitant/ Surface secteur	Nombre d'habitant/ Surface Habitat
secteur SNTR 1	168	1008	35577	4964	283	2031
secteur SNTR 2	270	1620	44340	7979	365	2030
total	438	2628	79917	12944	329	2030

Source : enquête personnelle

Tableau N° 20 : mode d'occupation du sol de la cité SNTR (auteur)

cité SNTR	Nombre d'ilot	Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Surface non bâtie (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Nombre de niveau	C.E.S	C.O.S
secteur SNTR2	Ilot N� 1	2463	2969	5432	3	0,45	1,35
	Ilot N� 2	1210	942	2152	2	0,56	1,68
	Ilot N� 3	2056	1988	4044	2	0,50	1
	Ilot N� 4	2250	1613	3863	2	0,58	1,16
secteur SNTR1	Ilot N� 5	1970	2172	4142	2	0,47	0,94
	Ilot N� 6	2003	1814	3817	2	0,52	1,04
	Ilot N� 7	991	511	1502	2	0,65	1,3
Moyenne (totale)		12944	12009	24953		0.53	1.2

Source : enquête personnelle

Tableau N° 21 : tableau récapitulatif des densités (la cité SNTR) (auteur)

cité SNTR	Nombre des logements	Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Surface non bâtie (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	C.E.S	C.O.S	Densité Résidentielle (Lgts/ha)
secteur SNTR2	168	7979	7512	15491	0.52	1.3	108
secteur SNTR1	270	4964	4497	9462	0.55	1.09	285
la moyenne (totale)	438	12944	12009	24953	0.53	1.2	175

Source : enquête personnelle

Le tableau figure les différentes densités et surfaces d'occupation au sol, les valeurs des sols sont semblables au niveau de la cité d'une densité moyenne, nous constatons qu'il y a un gaspillage de l'assiette foncière vu que cet espace est réservé à un équipement (marché) et aire de stationnement des bus au niveau du secteur SNTR1 par rapport à une occupation rationnelle du secteur SNTR2.   SNTR, la densité résidentielle semble varier entre dans une fourchette allant de 108 à 285 Logts/ha, dont la moyenne se situe autour de 175 Logts/ha. Ces chiffres sont liés aux cités et leur contexte urbain dans lequel elles s'introduisent.

Nous signalons que nous avons effectué une comparaison personnelle entre la cité SNTR (habitat intermédiaire) et la cité 1000 logements (voir chapitre précédent) (habitat collectif)   la ville de Sétif. Nous ne retrouvons qu'il y a un abus énorme de l'utilisation du sol et qui s'ensuit un gaspillage irrationnel de l'assiette foncière de la cité 1000 logements d'où les indicateurs de densité sont très faibles par rapport à la cité SNTR (voir le tableau ci-dessous), en plus la sous-exploitation des terrains libres. Ce qui donne une meilleure qualité de densité en matière du mode d'occupation des sols de la cité SNTR.

Tableau N° 22 : tableau comparatif des densités (auteur)

cités	Nombre des logements	Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Surface non bâtie (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	C.E.S	C.O.S	Densité Résidentielle (Logts/ha)
cité SNTR	438	12944	12009	24953	0.53	1.2	175
cité 1000 logements	1000	113400	37 800	15.12 ha	0.25	0.96	66.14

Source : enquête personnelle

V-5-3-3-La densité à l'échelle du logement :

La qualité de l'habitat est déterminée aussi à la taille du logement et le nombre des personnes vivant dans le logement (les conditions de vie dans le logement), qui est liée à son tour par la surface habitable et les densités le TOL et le TOP :

a. LE T.O.L :

Pour l'ensemble de la cité, le taux d'occupation par logement moyen est de 5.8 pers/logement, qui reste cependant inférieur à celui enregistré dans RGPH de 2008 est de 6.4 personnes/logement. Tandis que, le taux enregistré au niveau du secteur SNTR2 est de 4.85 pers/logement. La situation n'est pas favorable dans le secteur SNTR1 avec un taux bien supérieur au précédent de 6.62 pers/logements SNTR1. Le TOL du SNTR1 n'est élevé que la moyenne, même si le TOL moyen est inférieur, cela n'empêche pas de faire un aperçu de quelques cas, c'est le cas du secteur SNTR1 où la densité indique la surpopulation des logements et nous remarquons que le TOL est arrivé parfois à 10 pers/logements dans un F3 et 5 pers/logements dans un F2 (voir le tableau ci-dessous).

b. LE T.O.P :

Le taux d'occupation par pièce pour l'ensemble de la cité est de 2.1 pers/pièce. L'état du secteur SNTR2 est convenable, il marque un taux de 1.85 pers/pièce, ce taux est inférieur à celui du secteur SNTR1 de 2.15 pers/pièces, nous notons que le TOP du secteur SNTR2 est faible ; dès lors, sa situation est favorable. Nous remarquons que le TOP le plus élevé au niveau du SNTR1, le TOP arrive jusqu'à 3.3 pers/pièces trois ménages vivant dans un logement dont chaque ménage occupe une pièce, 50% des logements du secteur SNTR1 est plus d'un ménage vivant dans un logement et d'autres avec des ménages mariés. Comme nous soulignons, le TOP arrive à trois personnes par pièce comme le ménage occupe une pièce et

les enfants occupent l'autre (le cas SNTR1 type F2) et relativement les filles occupent les chambres et les garçons occupent le salon (le cas SNTR1 : 2 types F3).

c. Les surfaces :

La cité SNTR bénéficie des moyennes surfaces avec des surfaces habitables des F3 69.80 m<sup>2</sup> et des F2 de 58.40 m<sup>2</sup>. Pour l'ensemble de la cité, la surface moyenne habitable par personne est de 6.44m<sup>2</sup> (voir le tableau ci-dessous). Cependant, cette surface varie d'un secteur à un autre, nous notons la surface habitable par personne est enregistrée dans le secteur SNTR2 de 7.43 m<sup>2</sup> contre 5.44 m<sup>2</sup> au niveau SNTR1. En revanche, ces surfaces sont inférieures au seuil moyen selon OMS (organisation mondiale de la santé), qui estime de 10 m<sup>2</sup>. La différence entre les surfaces entre les deux secteurs est due à la différence des densités d'occupation dans le logement. D'une manière générale, l'état du secteur SNTR2 d'un taux figuré moyen.

Néanmoins, au niveau de SNTR1 l'état ne semble pas favorable où les densités sont les plus élevés, ce qui le confirme le taux important des habitats au niveau du secteur SNTR1 que SNTR2 de 45% d'insatisfaits. Cela relève que les habitants se plaignent envers leurs espaces de point de vue des nombres et de surfaces de pièces insuffisantes. Ainsi, la densité des personnes par pièce est liée à son tour aux conditions de la qualité de vie. Nous déduisons que les familles du secteur SNTR2 s'adaptent bien avec les F2, néanmoins, cette condition n'est pas toujours aussi favorable pour l'ensemble du secteur SNTR1, vu la structure familiale dans ce secteur est une famille élargie dans sa globalité par contre la famille conjugale est la plus dominante dans le secteur SNTR2. Les tableaux ci-dessous montrent les indices de densité et les surfaces habitables de la cité SNTR :

Tableau N° 23 : les densités de la cité SNTR (auteur)

indicateur	type	pièce	Surface habitable m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	TOL moyen	Surface/ TOL	Surface /personne	TOP
secteur SNTR1	F3	Séjour	18.08	41.74	6.62	41.74 /6.62	6.3	2.15
		Chambre 1	12.26					
		Chambre 2	11.40					
	F2	Séjour	18.08	30.34		30.34 /6.62	5.44	
		Chambre 1	12.26					
secteur SNTR2	F3	Séjour	18.08		4.85	41.74 /4.85	8.6	1.85
		Chambre 1	12.26					
		Chambre 2	11.40					
	F2	Séjour	18.08			30.34 /4.85	6.25	
		Chambre 1	12.26					
cité SNTR					5.8	7.43	6.64	2.01

Source : enquête personnelle

Tableau N° 24 : tableau récapitulatif des densités et surfaces habitables de la cité SNTR  
(Auteur)

indicateur	TOL personne/logement	TOP personne/pièce	Surface m <sup>2</sup> /personne
secteur SNTR1	6.62	2.15	5.87
secteur SNTR2	4.85	1.85	7.42
cité SNTR	5.8	2.01	6.64

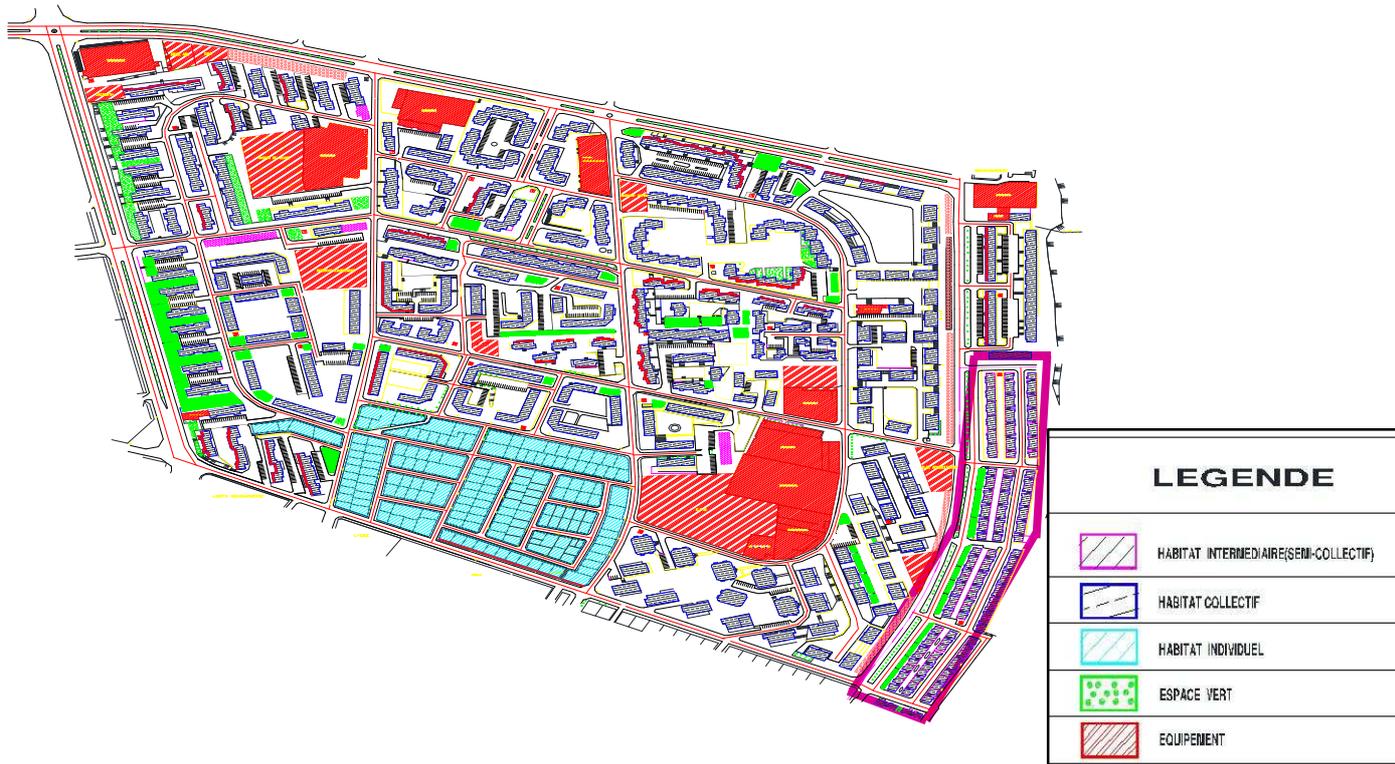
Source : enquête personnelle

**V-5-4- la qualité de l'habitat intermédiaire à l'échelle de l'environnement :**V-5-4-1- l'intégration de l'habitat intermédiaire avec l'environnement immédiat :a. Les équipements :

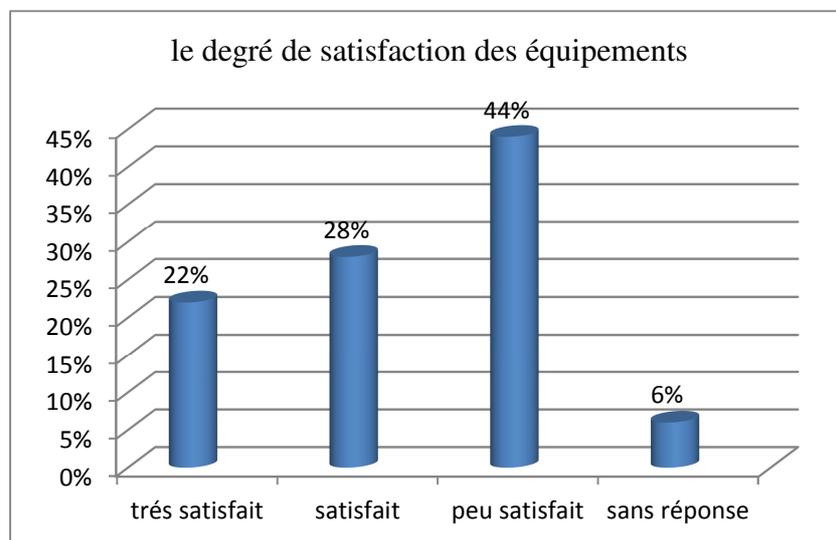
Le secteur SNTR est conçu sous forme de zone habitat intermédiaire, appelée semi-collectif (ZHSC). Le secteur longe sous forme d'une ceinture périphérique, cette ceinture ne contient aucun équipement. Le secteur SNTR dépend totalement des équipements de la ZHUN et les lotissements de la cité voisine, Il en va de même pour les deux cités qui souffrent aussi d'un sous-équipement par rapport à la moyenne, malgré leur ancienneté des années 70 et 80. Le tableau montre un taux de satisfaction des habitants d'une moyenne estimée de 22% très satisfaits, 28% satisfaits, 44% peu satisfaits et 6%. Cette moyenne s'explique par le fait que la cité périphérique souffre des problèmes de suivisme des autres cités et la priorité a été donné au logement et non plus aux équipements. Cela est dû au fait que la cité est construite récemment, d'une part, conçue du principe de zoning qui sépare les fonctions d'une autre part, cela s'ajoute l'éloignement des équipements qui reflète sur la satisfaction des habitants par rapport aux divers équipements. Ces facteurs vont influencer sur la régression de qualité des équipements par rapport à leur environnement. Dès lors, une moyenne très importante des équipements éducatifs, des équipements commerciaux et administratifs par rapport aux autres équipements socioculturels et sportifs.

En général, nous constatons que la proximité des équipements au sein de la cité du SNTR redonne la satisfaction aux habitants, quoique la cité manque de certains équipements ou sous-équipés par rapport à la moyenne. La cité SNTR souffre d'un manque des équipements et surtout des équipements socioculturels et sportifs, cela reflète à la régression de la qualité par rapport aux équipements, cela révèle que la cité est une cité-dortoir. La figure ci-dessous montre les différents équipements existant dans la cité par rapport à l'habitat.

Figure N° 45 : les équipements existants de la cité SNTR (auteur)



Graphe N° 10 : Le taux de satisfaction en équipement de la cité SNTR (auteur)



Le niveau de satisfactions de la cité SNTR en divers équipements :

Le tableau suivant résume les différents types d'équipement existant par ordre décroissant et les moyens de transport pour y accéder, afin que nous montrions leur degré de satisfaction vis-à-vis des équipements, comme suit :

Tableau N° 25 :les équipements de la cité SNTR (auteur)

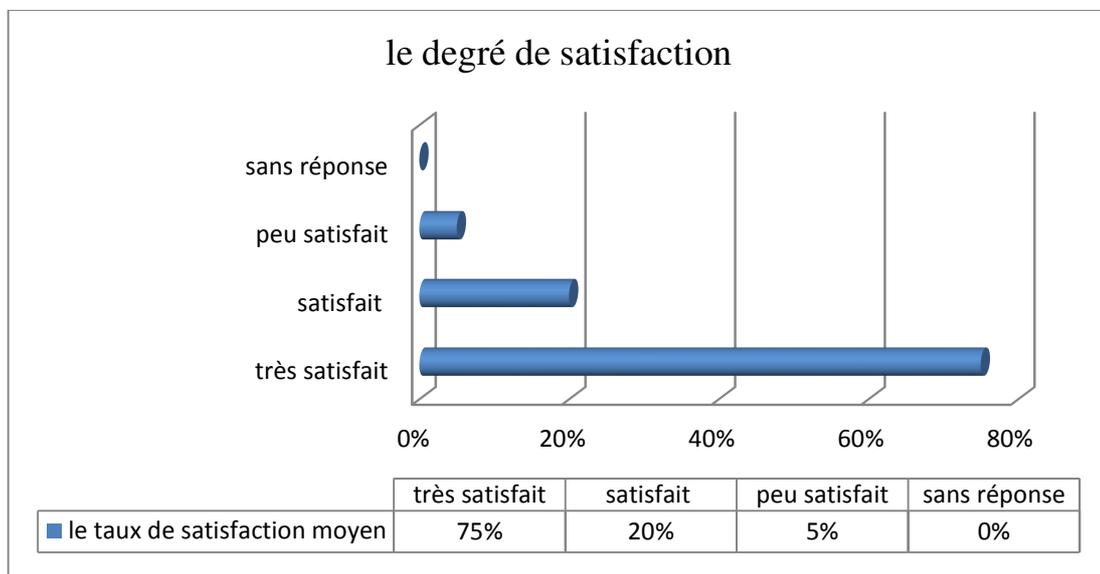
Équipements		Le temps	satisfaction			
			Très Satisfait	Satisfait	Insatisfait	Sans opinion
Équipements scolaires	École Primaire	- 5mn	55%	45%	0%	0%
	C.E.M	- 5mn	67%	33%	0%	0%
	Lycée	10mn	55%	30%	15%	0%
Équipements commerciaux	Commerce de proximité	-5mn	54%	34%	12%	0%
	Marché	10mn	43%	30%	27%	0%
	Commerce divers	15mn	8%	23%	63%	6%
Équipements administratifs	APC	15mn	0%	0%	100%	0%
	PTT	10mn	4%	63%	33%	0%
	banque	15mn	0%	13%	87%	0%
	Sureté	10mn	10%	90%	0%	0%
Équipements de santé	Centre de santé	20mn	0%	60%	20%	20%
	polyclinique	20mn	15%	28%	47%	10%
Équipements sportifs et de loisirs	Terrain de football	15mn	25%	20%	45%	10%
	Salle de sport	30mn	0%	0%	100%	0%
	Aire de jeux (pour enfant)	/	0%	10%	90%	0%
Équipements socio-culturels	mosquée	5mn	90%	0%	10%	0%
	crèche	1h	0%	37%	63%	0%
	Maison de jeunes	1h	10%	20%	50%	20%
	hammam	30h	0%	12%	68%	20%
Autres	/		4%	12%	50%	34%
Total (la moyenne)	/	/	22%	28%	44%	6%

Source : enquête personnelle

b. Le transport :

Ce secteur se trouve à 3.5 km du centre-ville, il est éloigné du centre-ville. Ce secteur bénéficie des commerces et des services quotidiens proposés par la cité voisine du secteur SNTR, ce critère a été bien expliqué dans le point précédent, ce qui ne pose pas trop de problème pour les déplacements. Le point le plus fort du secteur SNTR est la proximité des moyens de transports en commun, en effet, il bénéficie d'une petite gare routière de transport qui sépare les deux secteurs SNTR 1 et SNTR 2. D'après le questionnaire, en ce qui concerne les arrêts de bus qui se trouvent sur le boulevard "BELIL Abdellah" sont très fréquents, la quasi-totalité des habitants estiment que les arrêts des bus sont très proches évalués de 98%, ils expriment que les arrêts de bus se retrouvent immédiatement en face de leurs logements. Nous remarquons que les deux secteurs SNTR occupent une position défavorisée et excentrée, même si sa position en périphérie de la ville de Sétif, la disponibilité des moyens de transports mis à la disposition des habitants, ils ne souffrent pas de leur éloignement par rapport au centre-ville, cela s'avère une image suffisante des habitants, ce qui reflète la qualité est élevée de satisfaction. Le graphe ci-dessus montre le degré de satisfaction des habitants en matière de transports, d'où 75% des habitants très satisfaits, 20% entre eux sont satisfaits, alors que 5% seulement peu satisfaits, en raison d'éloignement de leur lieu de travail :

Graphe N° 11 : le degré de satisfaction moyen en matière de transport (auteur)



**V-5-1-sur le plan architectural :**

Nous étudions le cadre bâti conçu, le cadre juridique, les caractéristiques internes et externes de l'habitat intermédiaire produit, leur organisation fonctionnelle et spatiale, le cadre physique et d'autres. Nous essayerons de comprendre la qualité de l'habitat conçu et son degré de satisfaction par les habitants.

V-5-2-1- l'aspect extérieur :

a. Aspect apparent de l'habitat intermédiaire au niveau de la cité :

L'idée de cette opération de l'habitat intermédiaire conçu par le bureau d'études (BEETWS) est de concilier la modernité et la tradition<sup>1</sup> par la construction des habitations qui ont des caractéristiques proches à celle de l'habitat traditionnel (la faible hauteur, la mitoyenneté, la hiérarchie des espaces...). En effet, les habitations se longent en bande sous forme de ceinture périphérique tout le long de la cité quand nous arrivons du côté Sud de l'École des beaux-arts. Ce qui attire notre attention en premier lieu, la faible hauteur identique (R+1) des habitations avec ses accès individualisés, cet aspect de qualité est très apprécié de leurs habitants. Évidemment, il est clair que la cité est formée en deux parties distinctes : le secteur SNTR1 et le secteur SNTR2 sont à la fois semblables, et reliés par les voies piétonnes et mécaniques. Quand le bâti des habitations suit l'alignement de l'îlot, il en va de soi, les rues tertiaires structurent l'intérieur de l'îlot pour assurer la place de la voiture à l'intérieur, d'où les contours de la forme parallélépipédique s'épousent en harmonie avec la déclivité du terrain.

b. La disposition et assemblages des habitations :

La cité SNTR se compose des îlots, comprend deux secteurs SNTR1 et SNTR2 et sont constitués des habitats intermédiaires sous forme de zone. Cette zone est complètement dépourvue des équipements. Les habitations à leurs tours sont entourées des espaces verts laissées à leur état brut qui représente 23% du secteur SNTR2 et de 24% du secteur SNTR1 (voir la figure ci-dessous). Ces dernières suivent l'alignement de l'îlot, et sont alimentées par des rues tertiaires à l'intérieur des îlots, sont disposées sous forme d'habitat en barre en R+1, dans un îlot entièrement ouvert. En réalité, la typologie des logements n'est pas variée puisque l'assemblage des cellules se fait de deux apparentements du type F3 au rez-de-chaussée se superpose de deux logements accolés les uns aux autres du type F2 ou F3 (voir la figure ci-dessous). L'assemblage donne deux variantes de même plans-types reliés par l'intermédiaire d'un escalier extérieur, qui assure l'accès aux logements ; situés à l'étage. Cette image vise à masquer la superposition des logements. De plus, les maîtres d'œuvres conçoivent la même cellule-type et la généralisent dans la totalité de la cité.

---

<sup>1</sup> Architecte au niveau de l'OPGI (parmi les concepteurs de l'opération)

Figure N° 46 : la disposition des habitations au niveau de la cité SNTR (auteur)

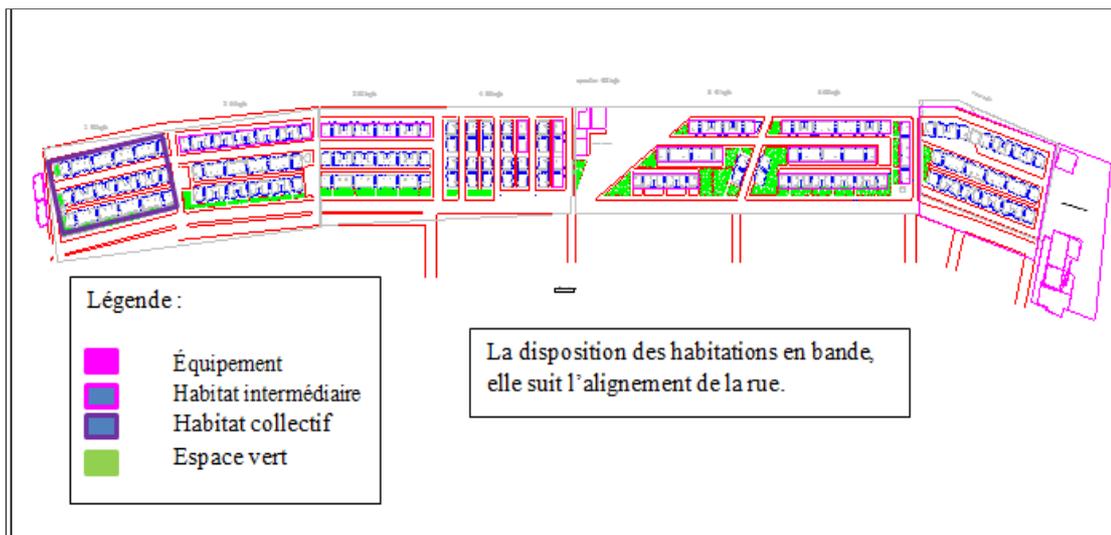


Figure N° 47 : assemblage des cellules de type F3 et F2 (auteur)

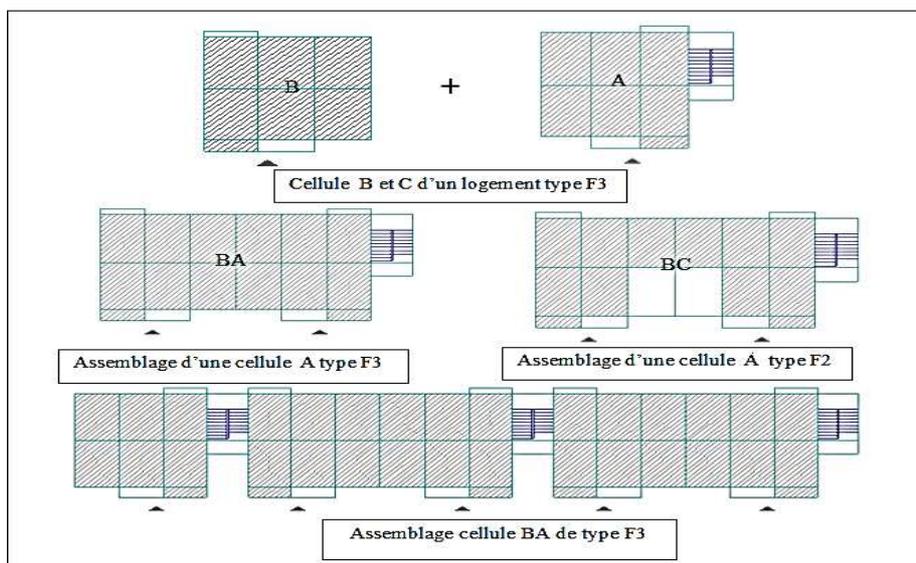
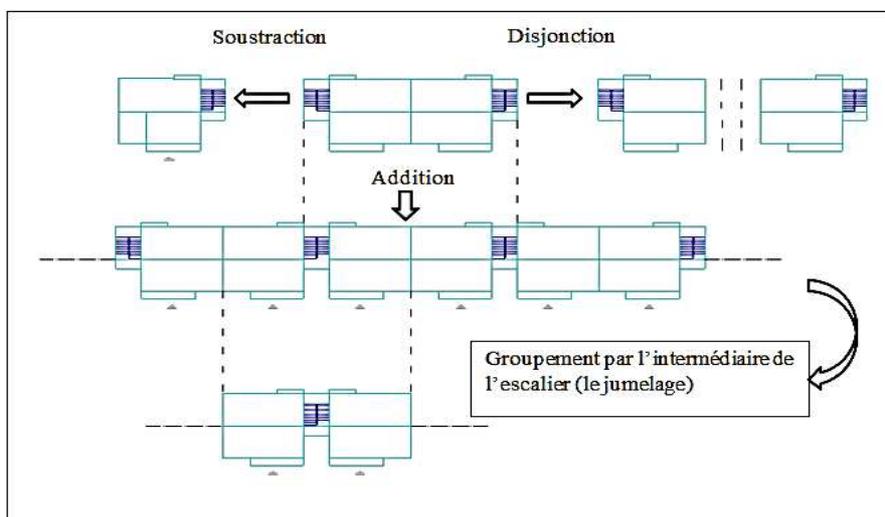


Figure N° 48 : le modèle d'assemblage des cellules (le jumelage) (auteur)



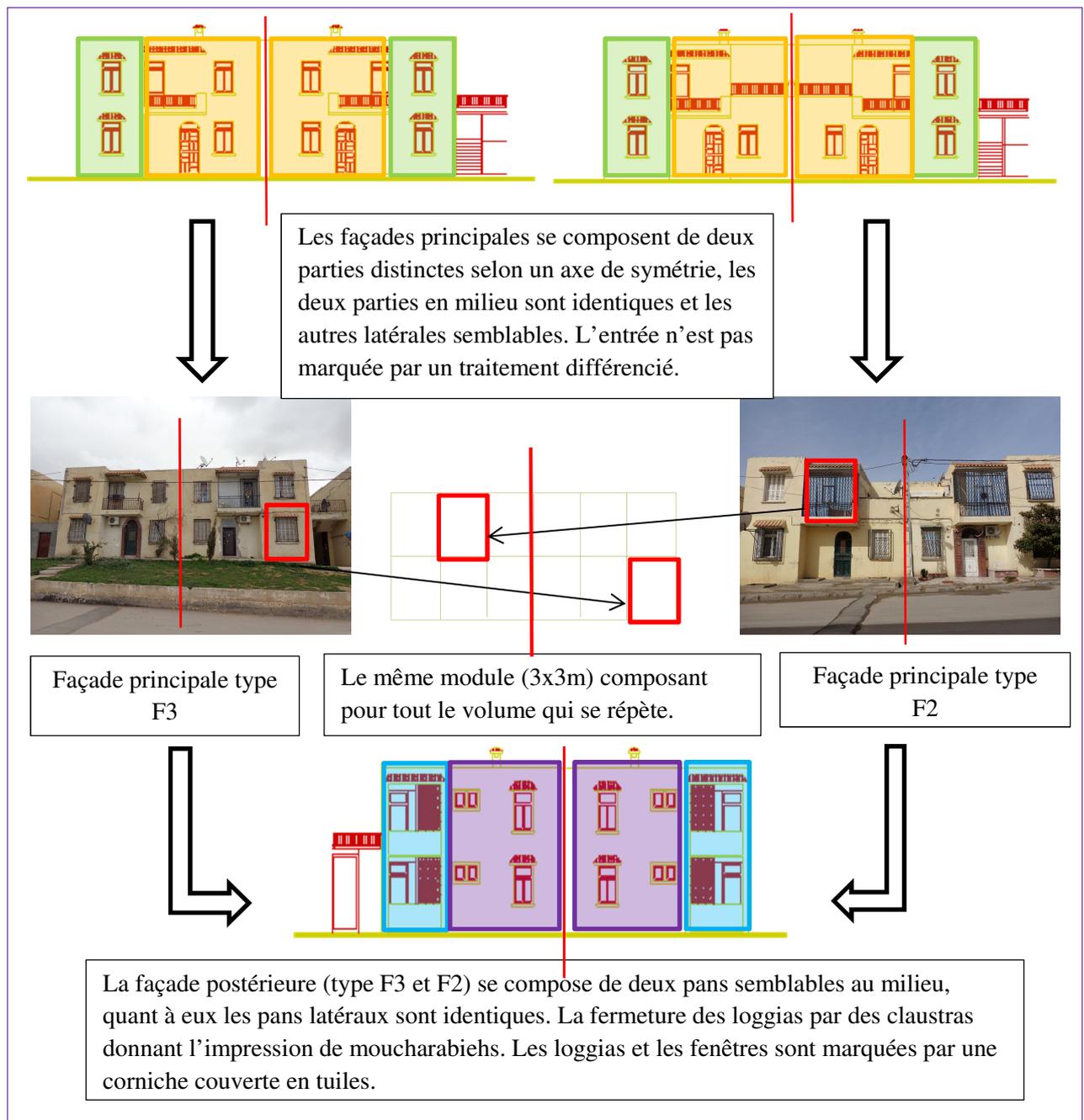
c. Les façades :

La façade est un écran traduit le rapport entre le dedans (l'intérieur) et le dehors (l'extérieur). À SNTR, les deux secteurs présentent des façades urbaines le long du boulevard "BELIL Abdallah", percées par des escaliers reliés, les habitations rompent l'uniformité du volume. Nous ne constatons pas un traitement particulier des façades parce qu'elles sont identiques dans la totalité de la cité SNTR. À l'époque, l'opération a été confiée à un seul bureau d'études étatiques, il a pris toutes les opérations d'habitats intermédiaires à Sétif où le résultat final reflète le constat que nous retrouvons partout. Chaque habitation possède deux façades, une principale donnant sur la rue et l'autre postérieure donnant sur l'espace collectif, les façades s'enchaînent en bande par l'intermédiaire de la cage d'escalier d'une continuité visuelle du fait de la même hauteur. La figure ci-dessous montre que la façade principale du type F2 et type F3 est composée selon le principe de symétrie par rapport à l'axe central, cela suit une répétition de part et de l'autre des éléments de composition (la cage d'escalier, les balcons, les terrasses, les fenêtres et les portes fenêtres...). Le traitement des façades présente la régularité parfaite et homogène vue la présence des éléments identiques.

Les fenêtres et les portes fenêtres sont simples et identiques dans l'ensemble de la cité, les fenêtres sont ornementées par une corniche couverte en tuiles rouge, le rapport entre le vide et le plein est clair dont le vide est de  $23.74 \text{ m}^2$  représente 17.9 %, cependant le plein est de  $132.77 \text{ m}^2$ , représente 82.1 % dont le vide ne dépasse pas 1/6 du plein. Ce rapport confirme l'impression que la façade est pleine. Toutefois, le vide est acceptable pour les façades postérieures, qui sont planes et ne présentent aucune composition volumétrique, tandis que les façades principales représentent une volumétrie assez timide. Cette volumétrie se compose de quatre parties ; les deux se trouvent au centre : sont identiques et d'autres latérales semblables, et vice versa pour la façade postérieure. Les loggias sont généralement couvertes avec des claustras. Ce traitement identique et cette unification avec répétition des éléments composant tout le long de la cité sans fin ont créé une certaine monotonie. Cela est ressenti autant que le produit final semble à un collectif tronqué.

En général, les façades sont peintes de couleur beige, cette couleur est unique pour toute la cité. Dans le secteur SNTR2, nous avons constaté des ornements personnalisés par les habitants au niveau des façades, soit par la suppression des balcons et des terrasses donnant sur l'extérieur. Ces pièces sont jugées inutiles et les surfaces réduites des logements. En effet, ce constat concerne bien les logements à l'étage comme le cas du secteur SNTR1.

Figure N° 49 : les façades de la cité SNTR (auteur)



d. Les matériaux de construction utilisés et le système constructif de l'habitat :

D'une manière générale, le système constructif utilisé est un système de structure portante, utilisé dans la quasi-totalité des cités de la ville de Sétif. La cité SNTR ne fait pas de l'exception, ce système de structure poteau-poutre en béton armé pour les poteaux et les planchers séparant l'étage intérieur en corps creux avec remplissage en hourdis couvert d'une dalle de compression, les balcons sont réalisés en dalle pleine. Le toit est un plancher-terrasse non accessible, réalisé avec un corps-creux, dalle de compression et un complexe

d'étanchéité. Les murs extérieurs sont réalisés en double parois de briques creuses quant à l'intérieur les murs sont réalisés en briques creuses.

À l'exception de quelques extensions effectuées par les habitants, notamment dans le secteur SNTR1 que dans le secteur SNTR2. L'utilisation de certains matériaux dans ces extensions comme la tuile, le parpaing, éternit et parfois la tôle ondulée pour des raisons : la réalisation de la cour extérieure ou bien des pièces annexes (jardin,...) à leur habitation dans les espaces libres, la suppression du balcon et la terrasse concernant les logements F2, comme nous l'avons déjà mentionné auparavant.

#### V-5-2-2- Les caractéristiques internes :

##### a. La taille du logement :

Nous étudions la surface construite et la surface habitable ainsi le nombre de pièces par logement pour mieux appréhender la situation des logements au niveau des deux secteurs SNTR1 et SNTR2 :

##### b. La surface construite (SHOB) :

Nous désignons, la surface construite est la SHOB (surface hors œuvre brute) des constructions. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et des cloisons. À SNTR, la surface moyenne construite est enregistrée de 243.2 m<sup>2</sup> par logement. Nous constatons deux situations : Une situation très élevée par rapport à la moyenne, celle-ci du secteur SNTR1 est enregistrée de 279.3 m<sup>2</sup>. L'autre situation est inférieure par rapport à la moyenne enregistrée de 220.6 m<sup>2</sup> par logement correspondent au secteur SNTR2 (voir le tableau ci-dessous).

##### c. La surface habitable :

La surface habitable ne tient pas compte de la superficie des terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m. Dans le cas de la cité SNTR, la surface moyenne habitable est de 78.44m<sup>2</sup>. Nous constatons deux situations. Une situation supérieure à la moyenne concerne le secteur SNTR1 la surface est de 101.7m<sup>2</sup> et l'autre est inférieure à la moyenne. Cette situation correspond le secteur SNTR2, la surface enregistrée est de 64 m<sup>2</sup>.

Le rapport la surface habitable/la surface construite est le plus significative, puisqu'il nous indique la présence d'une cour, d'un jardin, d'une terrasse ou des extensions en plus. La surface habitable du secteur SNTR1 est estimée à 36.4% de la surface construite contre celle du secteur SNTR2 est de 28.9% de la surface construite, cet intervalle entre les deux secteurs confirme que les habitants réalisent des extensions annexes à leur habitation ainsi presque toutes les terrasses sont devenues des chambres. Nous notons que les types d'espaces extérieurs prolongeant les logements tel que : loggia, balcons ont été intégrés dans la surface habitable en tant qu'extension successives (au niveau du secteur SNTR1), bien que la présence des jardins des cours (au niveau du secteur SNTR2).

d. Le nombre de pièce par logement :

D'après l'enquête, les logements du type F2 sont transformés à des chambres, à l'aide du Google earth et l'observation sur le terrain, nous avons pris en considération tous ces changements. Le nombre moyen de pièces par logement pour l'ensemble de la cité SNTR est de 2.86 pièces/logement. Le nombre de pièces par logement du secteur SNTR1 est de 2.94 pièces/logement, ce taux est supérieur par rapport à la moyenne. Cela est dû à la suppression des terrasses des logements du type F2 et les balcons et les loggias ainsi l'agrandissement des pièces suite à la création des nouvelles pièces par un nouveau réaménagement (voir le point : exemple témoin 1). Cette situation est résultante que le secteur SNTR1 comporte des familles élargies. C'est pour cette raison, nous considérons qu'il se trouve dans une situation défavorable vu que la structure familiale des habitants ne s'adapte pas au logement du type F2, d'où les terrasses sont transformées en chambres, alors que le secteur SNTR2 est de 2.8 se trouve dans une situation favorable.

Tableau N° 26 : la taille du logement (auteur)

cité	Nombre de logements	Nombre de pièces	SHOB (La surface construite totale) m <sup>2</sup>	La surface habitable totale m <sup>2</sup>	La surface construite totale/ Nombre de logements	La surface habitable totale/ Nombre de logements	Nombre de pièces/ logement	La surface habitable/ La surface construite %
secteur SNTR1	168	494	46921	17090	279.3	101.7	2.94	36.4
Secteur SNTR2	270	760	59568	17270	220.6	64	2.8	28.9
moyenne (totale)	438	1254	106489	34360	243.2	78.44	2.86	32.26

Source : enquête personnelle

e. La conception des logements :

L'habitat intermédiaire conçu nous apparaît sous un angle différent alors que cette perception est due à la disposition et l'assemblage de ces habitations. Les logements réalisés dans la cité SNTR sont de la même dureté et de la même composition spatiale. Dans les logements du type F3 l'organisation intérieure se fait par rapport à un axe (voir la figure ci-dessous) selon deux parties ; une réservée à la vie publique susceptible de recevoir des visites, elle se trouve en avant (salon, cuisine) et une partie domestique réservée à la vie familiale se trouve en arrière (les chambres, les sanitaires). Cette configuration permet un passage de la sphère intime aux parties collectives. La disposition se diffère au logement situé au rez-de-chaussée du type F3, dont la disposition des pièces change (la chambre des parents se trouve en avant), cela est dû à l'obligation d'avoir des entrées différentes au logement et la disposition de la cuisine et les sanitaires doivent être en même sens pour faciliter l'évacuation des eaux usées, ce qui a changé l'emplacement des pièces et l'intimité n'est pas assurée (voir la figure ci-dessous). Dans le cas des logements situés à l'étage la disposition des espaces tient en compte l'intimité. Dans le cas des logements du type F2, la chambre est transformée en terrasse.

Dans les types des F2 les chambres sont transformées en terrasses. Toutes les pièces se convergent vers un long couloir qui mène directement à l'accès. En général, cette organisation fonctionnelle tient en compte les valeurs culturelles (l'intimité est assurée par la hiérarchie des espaces) et les habitants ne sont pas dérangés par cette situation, tandis que la structure familiale de la cité ne s'adapte pas à la totalité des types F2 et F3. Chaque logement se compose de :

Tableau N° 27 : la répartition des espaces d'un logement de type F3 et F2 (auteur)

désignation	Logement social intermédiaire de type F3 et F2 (m <sup>2</sup> )
Séjour	18.08
Chambre 1	12.26
Chambre 2	11.89
cuisine	7.94
Salle de bain	3.83
Toilette	1.42
hall	11.89
Surface habitable	F3=66.83 / F2=47.48
séchoir	4.8
balcon	2.68
terrasse	11.89
Surface utile	F3=74.31 / F2=66.85

Source : enquête personnelle

f. La flexibilité des espaces :

La flexibilité est l'adaptation du logement aux changements de vie, ce qu'il veut dire sa capacité d'adaptation à l'évolution de la famille, des différents habitants qui s'y succèdent, des changements programmatiques, une des caractéristiques de l'habitat intermédiaire, les espaces intérieurs ne sont pas flexibles ; le produit conçu soumis au plan-type d'une trame de 4x3m (voir la figure ci-dessous).

Figure N° 50 : plan-type cellule A de la cité SNTR (auteur)

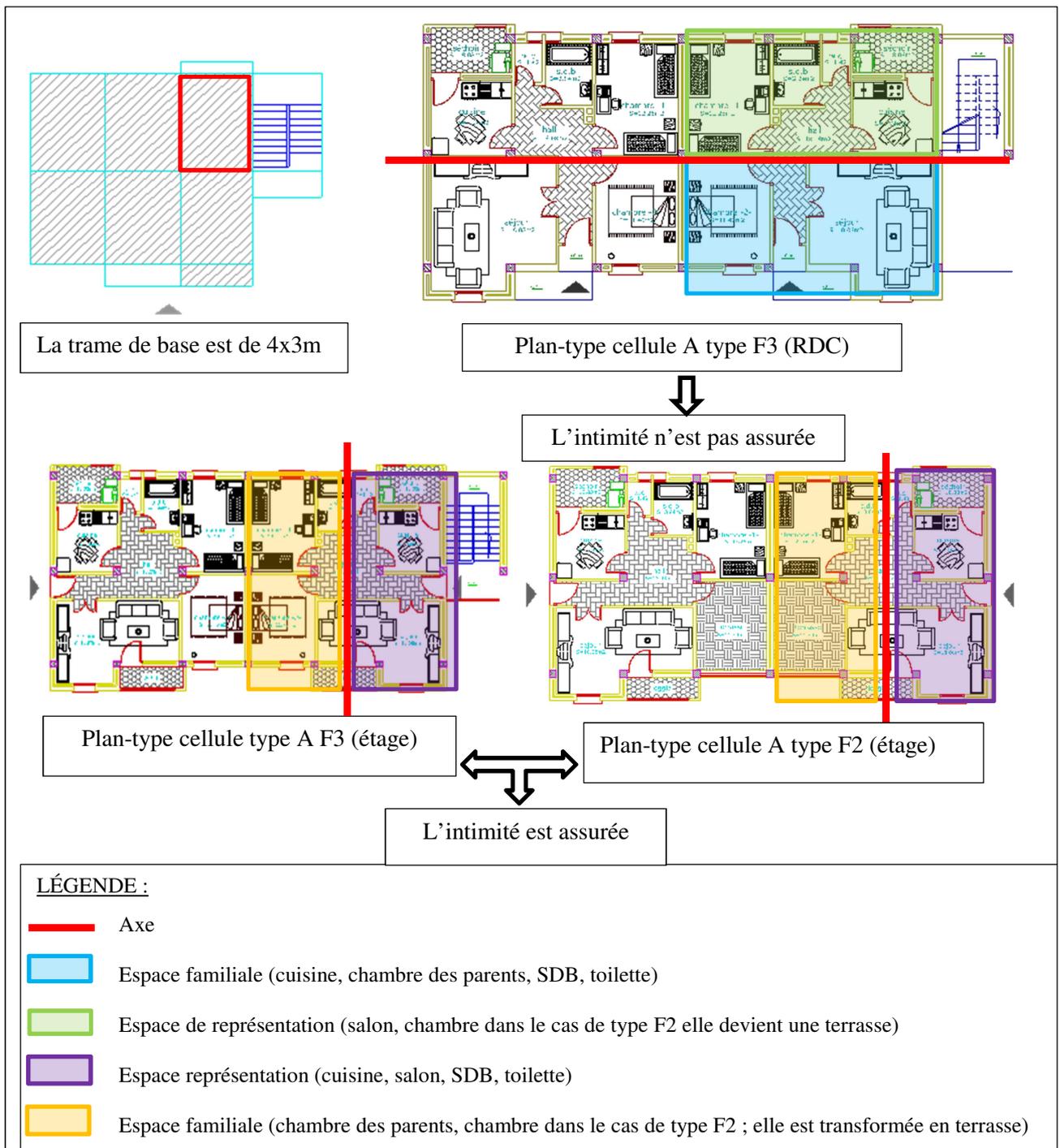
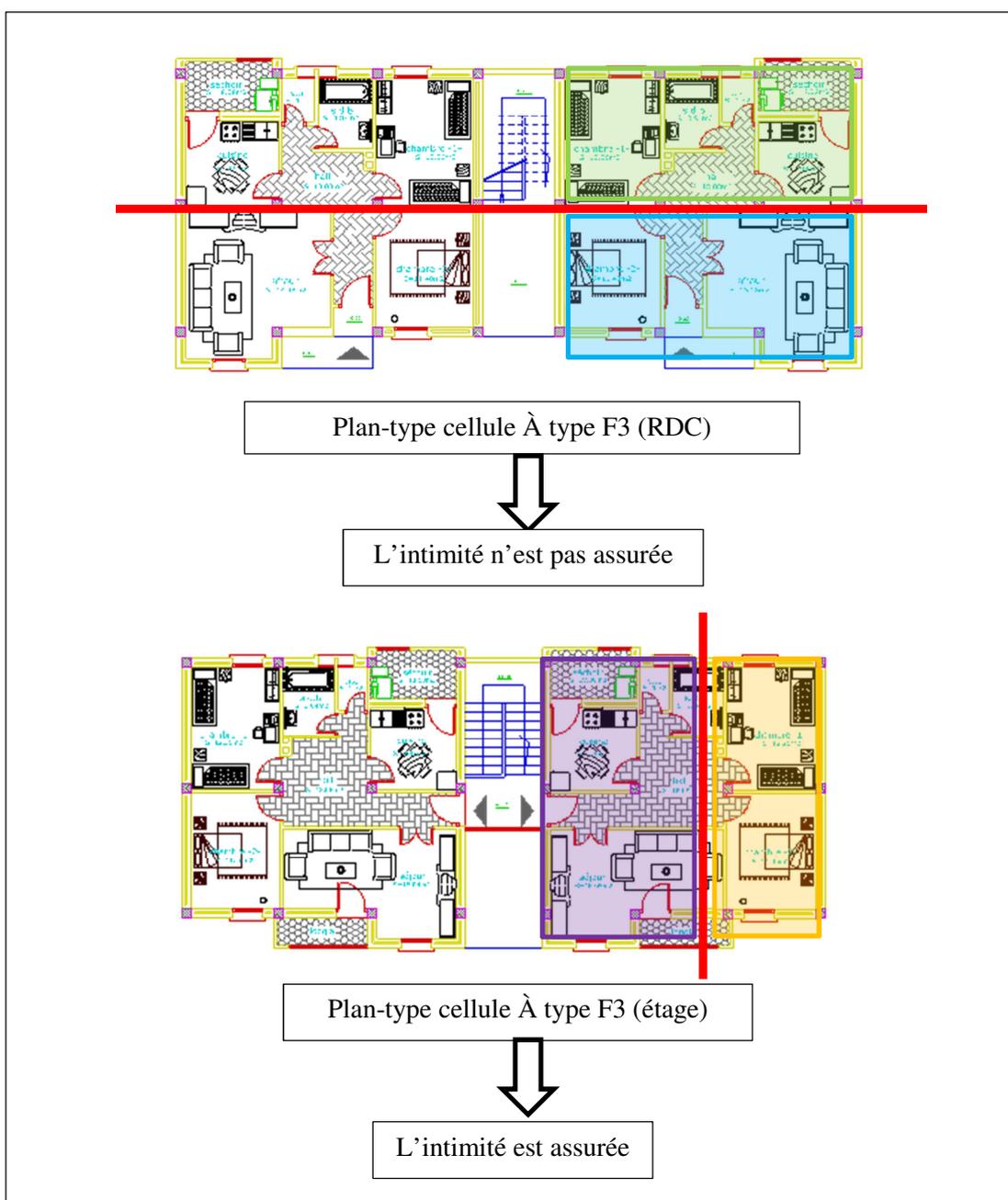


Figure N° 51 : plan-type cellule À de la cité SNTR (auteur)



Nous constatons que la conception de l'habitat intermédiaire semble à la conception de l'habitat collectif, c'est plutôt du collectif tronqué de R+1, dont la dualité des enjeux 'ouvrir en laissant ferme, individualisé en restant collectif'<sup>2</sup> est pratiquement absente. Pour cet état de fait, les maîtres d'œuvre assimilent l'habitat intermédiaire à l'habitat collectif dans la conception vu l'absence de la réglementation vis-à-vis de ce type.

<sup>2</sup> C .MOLEY, les tendances de conceptions le logement en question, éd de l'aube, la tour-d'aigues, 1996, p255

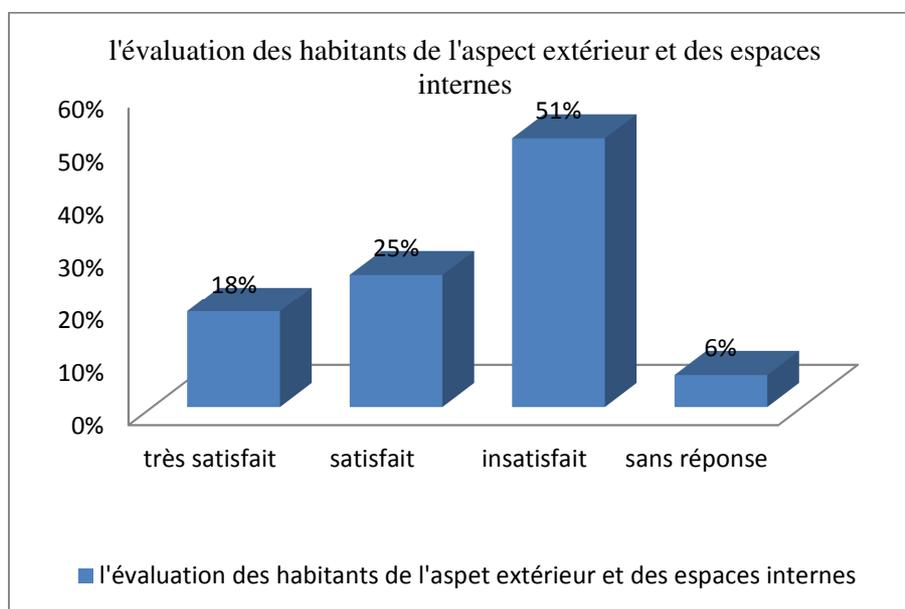
Le tableau et la figure ci-dessous montrent le degré d'insatisfaction très élevé envers les espaces, le degré est enregistré de 51% des habitants sont insatisfaits, les raisons sont : la surface réduite du logement et le nombre insuffisant des pièces, bien que leur satisfaction se résume dans la distribution interne des pièces et son aspect externe d'un taux de satisfaits et très satisfaits est de 43 % comme suit :

Tableau N° 28 : l'évaluation des habitants de l'aspect extérieur et des espaces internes la cité SNTR (auteur)

espaces	Très satisfait	satisfait	insatisfait	Sans réponse	total
nombre des pièces	4%	12%	73%	11%	100%
Distribution des pièces	15%	72%	13%	0%	100%
surface habitable	0%	16%	76%	8%	100%
Aspect apparent (espace externe)	53%	0%	42%	5%	100%
moyenne (totale)	18%	25%	51%	6%	100%

Source : enquête personnelle

Graphe N° 12 : l'évaluation des habitants des espaces internes et externes la cité SNTR (auteur)



### V-5-2-3- Les caractéristiques externes :

Il s'agit ici d'approcher de la problématique de l'hybridation architecturale entre individuel et collectif, comment s'articulent les rapports de l'extérieur à l'intérieur, du dedans au-dehors, du public au privé :

V-5-2-4- L'état physique de l'habitat :

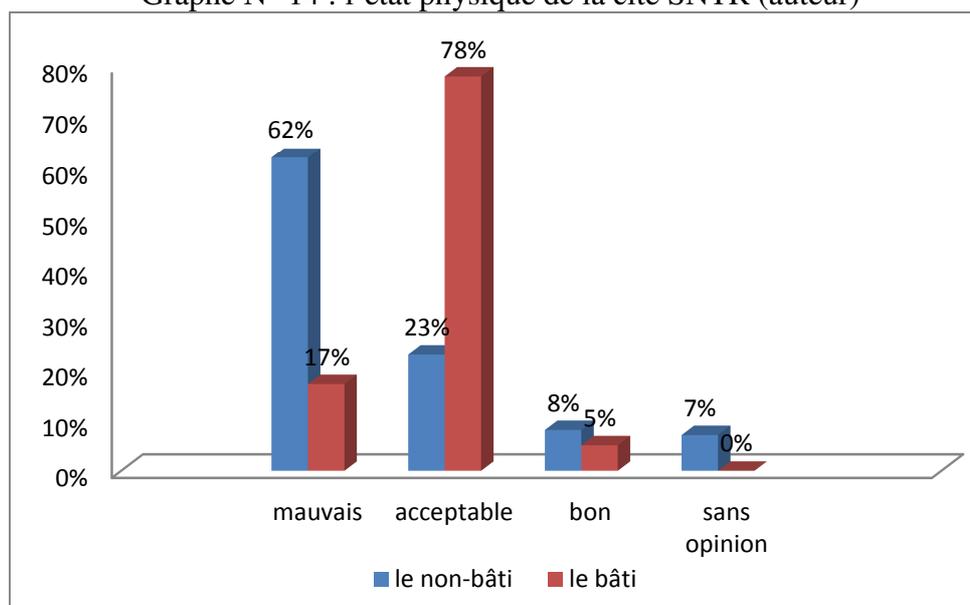
Pour l'ensemble, l'apparence du cadre bâti de la cité SNTR est en état acceptable. Malgré sa durée de 17 ans, le bâti semble à bout de souffle, très délabré et en mauvais état au niveau du secteur SNTR1 que du SNTR2. Ce qui explique le taux très élevé de 78% d'un état acceptable par les habitants de leurs habitations, comme l'état physique du non-bâti (l'espace extérieur) est laissé à son état brut et dégradé au niveau de la cité, cela relève le taux de 62% expliqué par les habitants, ce taux reflète la qualité de ces espaces extérieurs, cela est dû au manque d'entretien et de maintenance au niveau de la cité.

Tableau N° 30 : tableau récapitulatif de l'état physique de la cité (auteur)

cité	mauvais	acceptable	bon	Sans opinions
non-bâti	62%	25%	8%	7%
bâti	17%	78%	5%	0%

Source : enquête personnelle

Graph N° 14 : l'état physique de la cité SNTR (auteur)



**V- 5-3- Sur le plan du confort :**

Le confort est en fonction de ces paramètres, nous étudions les facteurs essentiels, puisque l'étude du confort nous demande beaucoup d'outils et des méthodes précises de calcul. Cependant, notre cas d'étude s'appuie sur le type lui-même, nous étudions le confort l'un des paramètres de la qualité en fonction d'évaluer le taux de satisfaction liée aux habitants qui nous indique :

### **La compacité de la forme :**

La cité SNTR se longe sous forme d'une ceinture périphérique en bande. D'une manière générale, la forme compacte et sa disposition en bande offrent un avantage, minimise la déperdition et offre un gain thermique.

#### **a. Le confort thermique :**

##### **1. La température :**

D'une manière générale, vu la situation de la cité dans la ville de Sétif, nous considérons qu'il y n'a pas un écart considérable de température. Nous avons vu que le matériau utilisé dans les parois extérieures était la brique, sont isolées d'une couche de lame d'air. Ce matériau est considéré comme un mauvais isolant, il est recommandé d'utiliser un type de matériau suffisamment isolant. Le plancher-terrasse constitue un élément adéquat de se protéger des rayons solaires, dans la période estivale. En plus, le site se situe à la périphérie de la ville exposée aux aléas climatiques surtout le côté Est. Dans ce côté, les habitants demeurés à la lisière jugent leur habitation plus froide que d'autres. Pendant la période hivernale, les habitants utilisent le fourneau pour se chauffer, il en va de même pendant la période estivale, ils se rafraîchissent par l'intermédiaire de climatiseurs. Dès lors, la redevance de la consommation d'énergie gaz et d'électricité est chère influant en bonne part sur le budget d'une famille à moyen revenu. D'après l'enquête, 33% des habitants se plaignent du froid beaucoup plus que du chaud, comme ce dernier est corrigé par le renouvellement d'air effectué par les ouvertures sur les deux façades. Nous remarquons les facteurs sont : la situation périphérique de la cité sollicite une bonne isolation des parois. En effet, la cité n'est pas protégée, la mauvaise isolation des parois sans prendre en considération un climat pareil de la ville de Sétif, cela indique l'utilisation d'un matériau suffisamment isolant, les matériaux de construction utilisés dans le système constructif. Cela s'ajoute à la mauvaise orientation des pièces.

## 2. L'enseillement :

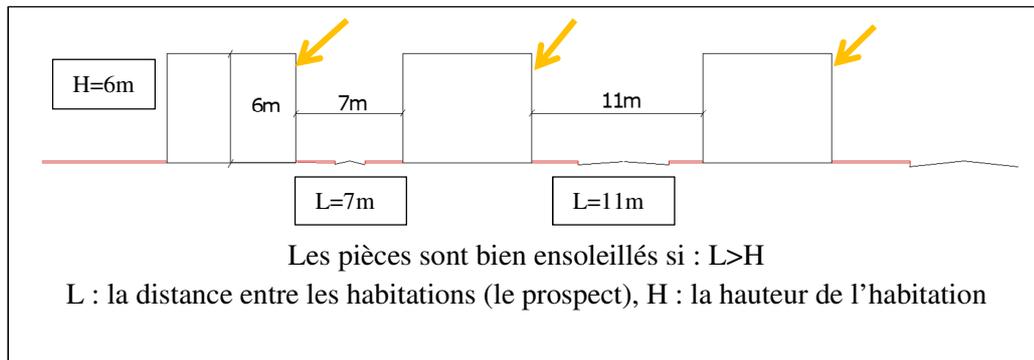
L'enseillement sollicite des paramètres, assure la quantité de la lumière parmi lesquelles : la bonne orientation des pièces et les types, la taille, la forme, position des ouvertures,...etc. ces derniers sont calculés en fonction des formules précises. L'orientation des pièces nécessite une implantation judicieuse des habitations, la tâche est la plus importante pour les architectes. Elle détermine l'éclairage, les déperditions de chaleur, les gains solaires, la ventilation... Les pièces sont réparties entre deux orientations Est-Ouest ou l'inverse (la variante 1) et parfois Nord-Sud (la variante 2). La répartition des pièces se fait en deux parties, une partie englobe la cuisine, les sanitaires, la chambre des enfants et parfois la terrasse (F2), l'autre partie englobe le salon, la chambre des parents. Dans la disposition des habitations du côté Est-Ouest dont le salon et la chambre des parents sont orientés vers l'ouest (vers la rue), la cuisine, la chambre, les sanitaires et parfois la terrasse (dans le cas des F2) sont orientés vers l'Est (vers l'espace vert). Cette orientation est convenable pour les habitants, cela montre le taux satisfait de 54%. Comme, l'implantation des habitations se fait à l'inverse, les pièces sont orientées vers Ouest-Est d'où le salon et la chambre des parents sont orientés vers l'Est (vers la rue), la cuisine, la chambre, les sanitaires et parfois la terrasse (dans le cas des F2) ; ces pièces sont orientées vers l'Est (vers l'espace vert). En raison de la mauvaise orientation des pièces, cela reflète le taux insatisfait des habitants est de 33%, mais l'orientation Nord-Sud est la plus favorable (orientation plus chaude en hiver et moins chaude en été). Nous notons que l'orientation des pièces est convenable dans sa majorité et parfois non adéquate. En effet, l'orientation des pièces dépend de l'implantation des habitations. Pourtant, cette dernière est généralement influencée par le site, sa topographie et son degré de difficulté.

Cependant, la quantité de la lumière est assurée par les ouvertures. Toutes les pièces sont bien enseillées et toutes les conditions sont requises. La taille des fenêtres est suffisante et les portes-fenêtres sont protégées des rayons solaires et sont préservées une certaine intimité par l'intermédiaire des éléments décoratifs sous forme de moucharabieh semi-caché (côté cuisine) réalisée en béton. Ainsi, les fenêtres disposent des brises soleil horizontal de 40x10 cm pour se protéger au maximum des rayons solaires, en été. La figure ci-dessus montre les différentes orientations :

Figure N° 56 : implantation des habitations (auteur)



Figure N° 57 : ensoleillement des habitations (auteur)

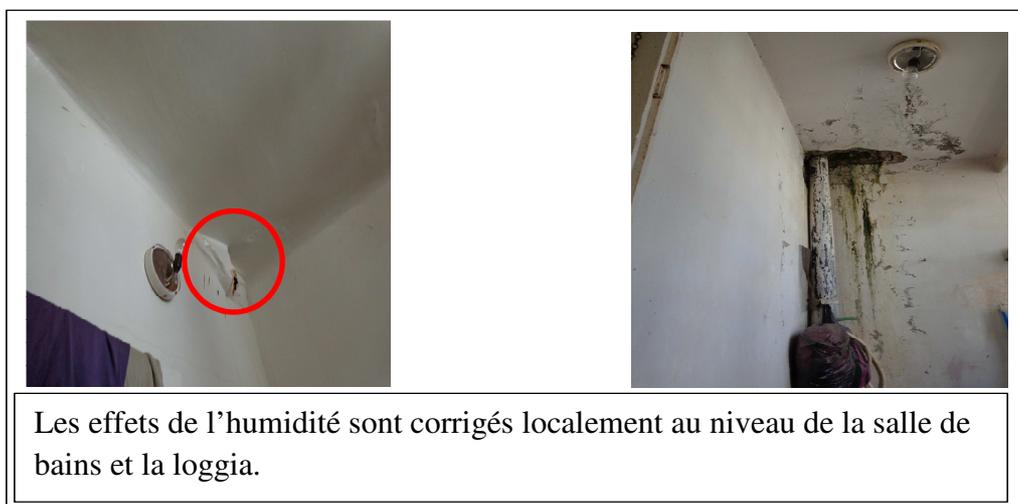


### 3. L'humidité :

L'humidité est critère important donnant une bonne évaluation de la qualité de l'espace. À l'intérieur du logement, la présence de l'humidité se manifeste sous forme de quelques détériorations au niveau de la cuisine, la salle de bains et la loggia et la séparation de la peinture du revêtement au niveau des murs et les plafonds et la moisissure, ceci ne constitue pas un désagrément pour les habitants. Cela révèle un taux de satisfaction de 45%. À cet état de fait, ils remédient à ces effets par des corrections locales. Ils essaient de diminuer la présence et la quantité d'humidité de l'air, celui-ci est assuré par le renouvellement d'air (la ventilation naturelle) que procurent les ouvertures des pièces donnant sur les deux façades. Ainsi, la correction locale se fait par la peinture dans l'endroit affecté mais le problème irrésolu. Concernant la cuisine, les habitants réalisent une barrière étanche sur les faces intérieures de la cuisine par un revêtement en faïence, ce qui empêche le cheminement de la

vapeur d'eau à travers cette barrière. Cet état de fait est dû à la mauvaise isolation et des malfaçons des planchers-terrasses.

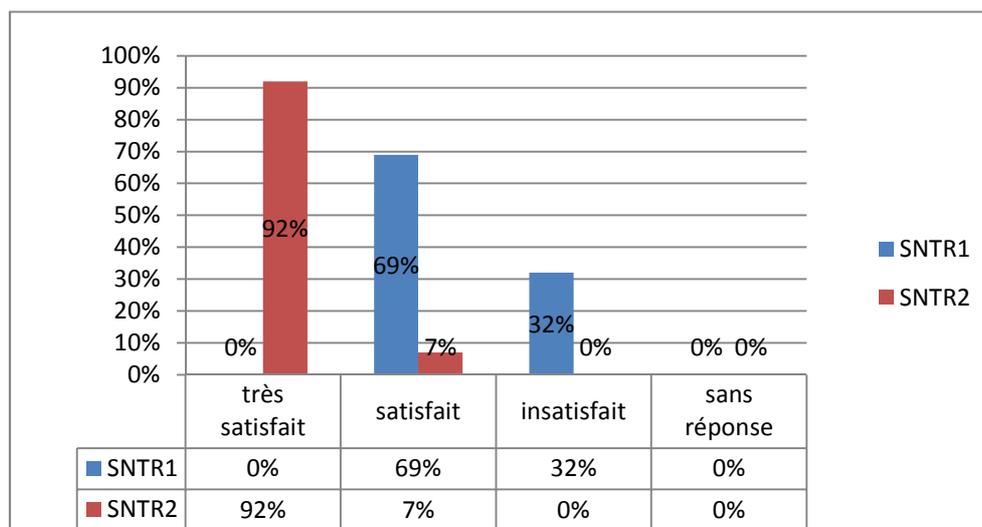
Figure N° 58 : les effets de l'humidité (auteur)



b. Le confort acoustique :

La cité SNTR est une cité-dortoir, elle se situe à la périphérie de la ville de Sétif dans un endroit très calme par sa nature, plus proche de la verdure de son paysage naturel des terres agricoles. Par son caractère calme, la cité ne contient aucune nuisance sonore résultant d'une activité inconfortable à usage industriel ou certaines activités nuisibles et polluantes, cela montre le taux de 69% satisfait dans le secteur SNTR1 et de 92% très satisfait par les habitants. D'après le questionnaire, nous notons un taux d'insatisfaction qui est de 32% du secteur SNTR1 par rapport le secteur SNTR 2, ce taux élevé a été le résultat des bruits sonores à la présence d'une petite aire de stationnement, des bus se trouvent entre SNTR1 et SNTR2. Les habitants situés au niveau des rez-de-chaussée souffrent des bruits causés par les habitants de l'étage, résultant de la mauvaise isolation du plancher que les matériaux utilisés ne sont pas suffisamment isolants pour absorber des bruits impact des voisins, par contre les habitants des étages ne souffrent pas de ce problème vu la faible hauteur des habitations, qui présente un avantage pour eux. En général, le caractère dominant sur la cité SNTR est une cité calme.

Graphe N° 15 : le taux de satisfaction du confort acoustique de la cité SNTR (auteur)



c. Le confort visuel :

En raison de sa situation en ceinture périphérique sur tout le long du site. De l'extérieur, le seul côté Est offre une vue panoramique sans aucun obstacle visuel gênant sur un environnement verdoyant ce qui trouve un sentiment de bien-être. Cela reflète un taux de satisfaction de 25% très satisfaits des habitants par le paysage que présentent ces terres agricoles, puisque ces fertiles terres sont prévues pour l'extension future de la ville en showroom (exposition des voitures). Les autres côtés (Nord, Ouest et Sud) ne présentent pas une vue particulière. Ces vues sont encadrées par l'environnement immédiat, elles donnent des vues sur les bâtiments collectifs AADL du côté Nord, aussi des vues sur la cité, le boulevard, la ZHUN et le lotissement des maisons individuelles du côté Ouest, sur l'École des beaux-arts. Cela est de 23% sont satisfaits et 42% sont insatisfaits de leurs vues. Le côté est plus privilégié par rapport aux autres, avec sa vue sur l'environnement verdoyant.

d. Le confort olfactif :

La cité SNTR est une cité-dortoir et ne présente pas des odeurs spécifiques dues aux activités au sein de la cité, cette situation est expliquée par de 20% des habitants sont très satisfaits et de 35% sont satisfaits. Cependant, l'abandon et le manque d'entretien du côté Est où ces terres agricoles sont devenues un espace de dépouillement des ordures ménagères, provoquent de mauvaises odeurs et sources de pollution de l'environnement immédiat. Cela ressenti d'autant par les habitants abritant le rez-de-chaussée du côté Est, vu leur entourage des odeurs inconfortables, cela s'ajoute les odeurs liées aux gaz brûlés des bus qui stationnent

dans l'aire de stationnement qui sépare les deux secteurs du côté SNTR1, ce qui présente un taux d'insatisfaction est de 30%. Ce qui influe sur la qualité du confort olfactif.

e. Le confort psychologique :

Le confort psychologique est lié aux plusieurs facteurs environnementaux et d'autres sont liés aux habitants eux-mêmes d'où il est exprimé par un taux très important de 45% de satisfaction, cela renvoie les caractéristiques particulières de l'habitat : la faible hauteur des habitations, la présence de la terrasse et surtout l'accès privatif, le calme et la proximité des équipements et le transport. Cependant, un taux d'insatisfaction plus élevé de 20% qui n'est pas négligé dans le secteur SNTR1 que SNTR2. Nous distinguons les facteurs liés à l'insatisfaction à différentes échelles : à l'échelle du logement, l'espace réduit des surfaces de logements pour les familles élargies dans le secteur SNTR1 : F3 de 70 m<sup>2</sup> et F2 de 60 m<sup>2</sup>. Ces types ne conviennent ni pour la famille élargie algérienne (un ménage avec leurs enfants mariés), ni à leur taille par pièce (une famille de 10 personnes), ni à leurs traditions. Cependant, ces critères représentent un avantage pour la quasi-totalité des ménages jeunes (sans ou avec enfants) dans le secteur SNTR2. En plus, d'autres critères influent sur le confort psychologique : le nombre de personnes par pièce, la forme de la pièce, la couleur et d'autres. À l'échelle de l'environnement immédiat (le secteur), les habitants s'expriment l'inconfort par le vol, insécurité traduite par l'installation du barreaudage au niveau des fenêtres et la présence des portes métalliques, le malaise de l'environnement, l'absence des espaces verts bien entretenus au niveau de leur secteur. Cette sensation est plus ressentie par les habitants, vu la situation excentrée de la cité. Le confort psychologique influe sur la baisse de la qualité de l'habitat.

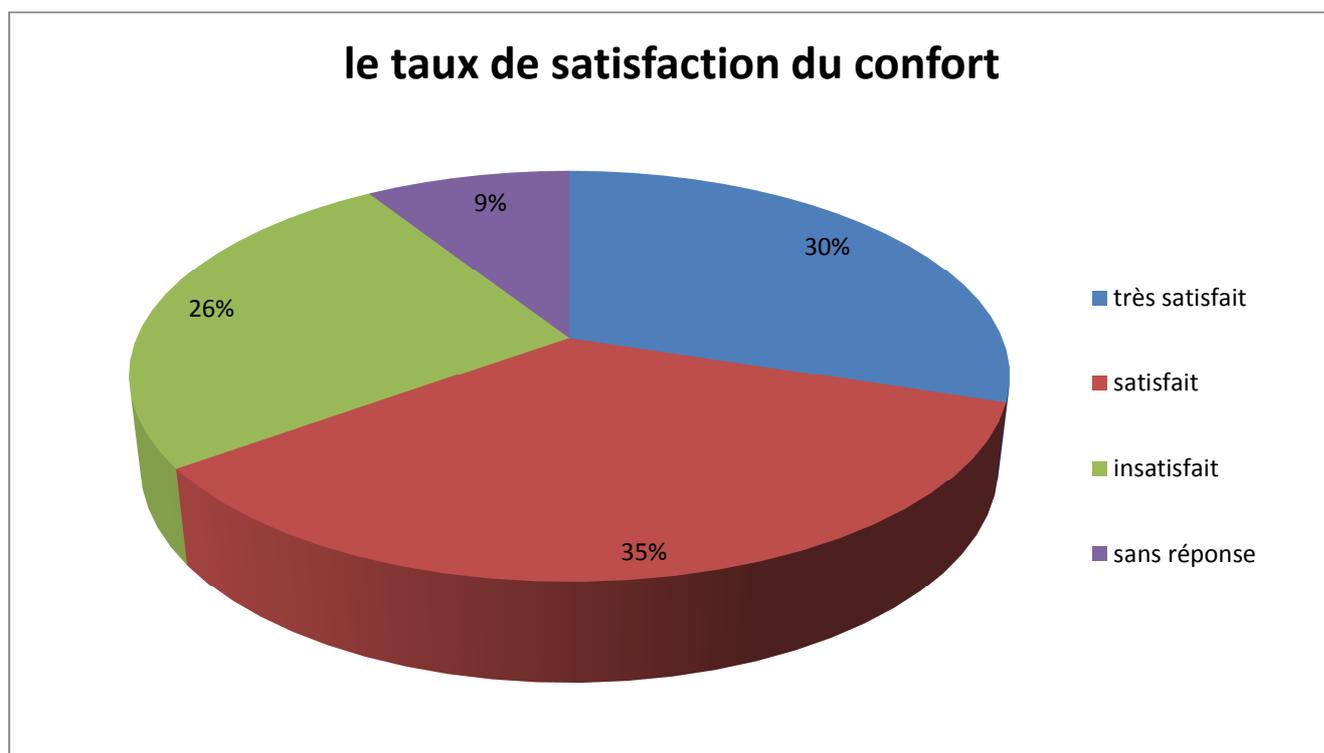
Le tableau et la figure ci-dessous représentent le confort de la cité SNTR. Le taux de satisfaction est de 65% entre satisfait et très satisfait par rapport aux habitants insatisfaits d'où le taux est de 26%, cela illustre, le confort de la cité est convenable, en raison du confort acoustique, visuel, psychologique, dont la conception de l'habitat et ces facteurs influent sur la qualité du confort. Pour cet état de fait, nous considérons la qualité du confort est importante. Cependant, le taux d'insatisfaits est considérable à la suite du froid et le confort olfactif. Le confort thermique englobe : la température, ensoleillement et l'humidité et d'autres facteurs.

Tableau N° 31 : enquête sur le confort de la cité SNTR (auteur)

Confort	très satisfait	satisfait	insatisfait	Sans réponse
confort thermique	24%	34%	22%	20%
confort acoustique	46%	38%	16%	0%
confort olfactif	25%	23%	42%	10%
confort visuel	20%	35%	30%	15%
confort psychologique	35%	45%	20%	0%
total	30%	35%	26%	9%

Source : enquête personnelle

Graphe N° 16 : le taux de satisfaction du confort de la cité SNTR (auteur)



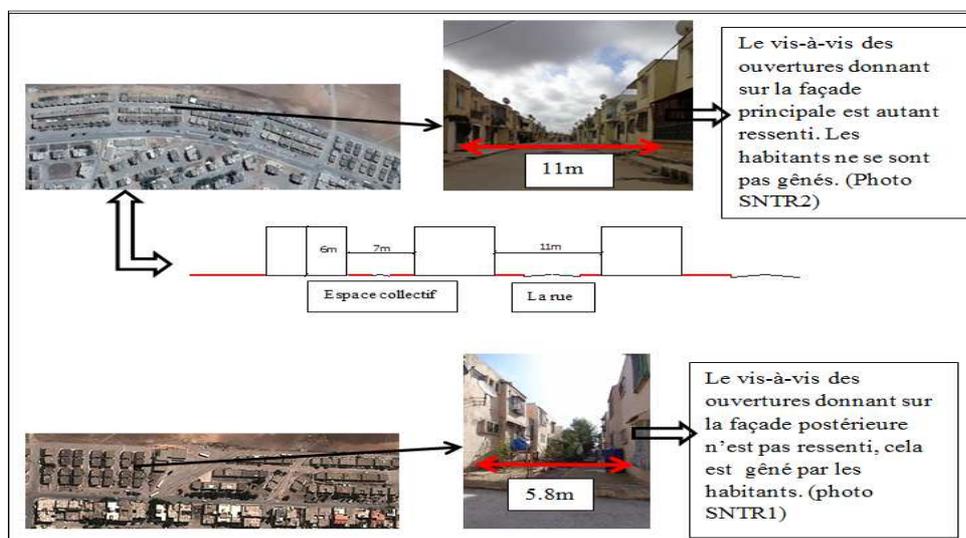
#### V-5-4- Sur le plan social :

**V-5-4-1- l'évaluation des habitants :** Il s'agit ici d'évaluer l'appréciation des habitants, quelle en est le degré d'appréciation par les habitants pour la qualité de ces espaces :

##### a. Le vis-à-vis :

La problématique de vis-à-vis concerne l'intérieur et l'extérieur (les terrasses, les jardins) du logement soit visible depuis l'extérieur. L'appropriation des espaces extérieurs privés (jardin, cour), les balcons, les loggias, est évidente si le vis-à-vis est ressenti par les habitants induit par la superposition des logements, soit des vues directes ou frontales entre les ouvertures des logements. À SNTR, les habitations d'en face sont exposées au regard quand les façades principales donnent sur la rue, les façades postérieures donnant sur l'espace collectif ou les façades sont en face les unes aux autres. D'après les observations, nous constatons différentes réactions par les habitants bien que ces réactions changent du secteur SNTR1 au secteur SNTR2, certains laissent leur logement à leur état, d'autres recourant à divers moyens de dissimulation de préserver l'intimité cela signifie que le vis-à-vis est autant ressenti. La distance entre les habitations donnant sur la rue est de 11m et de 7m à 5.8m sur l'espace collectif (voir la figure ci-dessous). Cette distance est semblable à la hauteur des habitations de 6m. Les ouvertures exposés donnant sur la façade principale dont le vis-à-vis n'est pas ressenti et les habitants ne sont pas gênés, cela ne semble pas déranger les habitants, ce qui indique le taux de satisfait de 52%. Les ouvertures donnant sur la façade postérieure d'où le vis-à-vis est autant ressenti par les habitants, en raison des habitations sont exposées au regard, cela n'est dû que la servitude entre les habitations est faible ce qui montre le taux d'insatisfait est de 23%.

Figure N° 59 : le vis-à-vis au niveau de la cité SNTR (auteur)



b. Le chez-soi :

Le chez-soi est l'une des caractéristiques d'habitabilité que procure l'habitat intermédiaire sur le côté social et psychologique. D'après l'enquête, les familles interrogées proviennent du collectif (Harat, collectif,..), elles représentent 63% de l'ensemble des habitants, contre 37% proviennent de l'habitat individuel (individuel colonial), des bidonvilles, recasement ou d'autres, celle-ci concernant la question dans quel type d'habitat habitez-vous auparavant?, et à propos la question après avoir habité ce type d'habitat, vous sentez que vous demeurez à un habitat collectif ou individuel ?

D'après l'enquête, le sentiment d'être en collectif ou en individuel est ressenti nettement, 100% des habitants habitant situés au rez-de-chaussée ne se sentent que c'est du collectif à la suite de possession de l'étage du dessus. Il est évident pour les habitants des logements situés à l'étage, 100% ne se sentent que c'est petite maison individuelle à la suite d'absence des voisins à l'étage, ils assimilent à une petite maison, étant donné qu'ils disent qu'ils n'ont pas les moyens de posséder une maison individuelle. Nous notons qu'une part négligeable sentit entre collectif et individuel (comme son nom l'indique), d'où vient la connotation de l'intermédiaire.

c. La stabilité des habitants:

Il serait nécessaire d'évaluer le degré de satisfaction des habitants vis-à-vis de ce type d'habitat et leur stabilité l'un des facteurs de la qualité, elle rassemble toutes les caractéristiques des logements situés dans son environnement, sans se limiter à des exigences minimales. Pour le cas du secteur SNTR1, 44% des habitants veulent quitter leur habitation, en conséquence d'espace réduit du logement et la taille de leurs familles élargies (10 personnes par logement) qui ne s'adapte pas avec ce type (F3 et F2) pour le problème de sécurité, et le statut d'occupation des habitants, sont des locataires par l'OPGI depuis 17 ans. Nous constatons que ce constat est dû aux espaces internes qu'externes.

Quant aux habitants du secteur SNTR2 sont propriétaires ; le problème ne se pose pas, même si nous constatons de nouveaux locataires qu'ils viennent d'habiter récemment, le taux de 80 % d'eux témoigne de leur désir en raison de la taille de la famille conjugale s'adapte mieux et pour la qualité de ce type (la terrasse, la faible hauteur, l'accès...). Le calme et tranquillité sont également évoqués, ainsi leur installation témoigne de la volonté de quitter le collectif ceux-ci confirme leur propos "c'est mieux qu'un habitat collectif". À l'opposé,

d'autres habitants situés en étage disent qu'ils ont en face et sont collés aux autres, malgré cela le rêve de la maison individuelle reste souhaiter à leurs yeux concernant la question qu'elle est le logement idéal ? bien que les habitants se disent souvent satisfaits de cet habitat.

d. La sociabilité:

Durant l'enquête de terrain, une véritable vie sociale se déroule. Les relations de voisinage au niveau du secteur SNTR1 ont un bon rapport de voisinage, puisque ses habitants se connaissent et qu'ils vivaient déjà dans le même endroit (Harat, Tandja, Inderioli...) auparavant après qu'ils ont été expulsés de leurs anciennes habitations. Les relations de voisinage ont été très bien tissées, en plus le nombre d'étages réduits à deux habitations, cela a favorisé la sociabilité qui a duré au fil du temps. Ce qui n'est pas le cas dans le secteur SNTR2, les habitants ne se connaissent pas auparavant, mais les relations viennent de se développer, cela est dû à une part à la conception des espaces n'a pas maintenu ses relations de nouer. Ce qui reflète le taux de 72% de bonnes relations de voisinage, les 20% la considèrent une relation conflictuelle pour la raison du nettoyage et de l'entretien et d'autres sont liées à des problèmes sociaux au niveau de la cité.

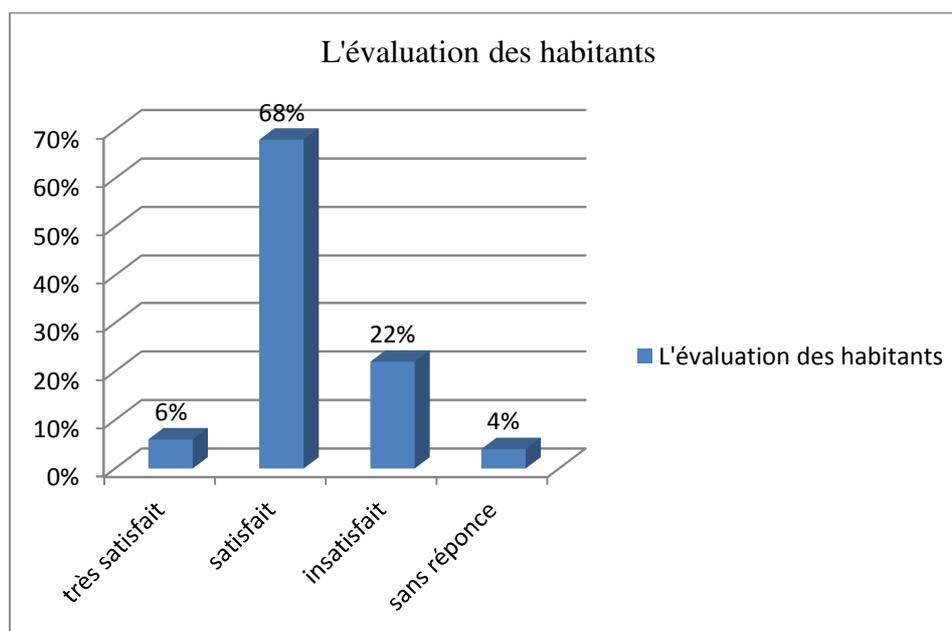
Le tableau et la figure ci-dessous relèvent le degré satisfaisant moyen des habitants de la qualité des espaces procurant le sentiment du chez-soi, l'individualité et la sociabilité, elle est de 68 % satisfaisants, contre 22% insatisfaits en raison des problèmes de vis-à-vis et leur instabilité dans les logements (leur statut locataire). En effet, l'habitat intermédiaire garantit une vie sociale entre les voisins :

Tableau N° 32 : l'évaluation des habitants de la cité SNTR (auteur)

sentiment	Très satisfait	satisfait	insatisfait	Sans réponse	total
vis-à-vis	9%	52%	23%	16%	100%
chez-soi	7%	80%	13%	0%	100%
stabilité	0%	68%	32%	0%	100%
sociabilité	8%	72%	20%	0%	100%
moyenne (totale)	6%	68%	22%	4%	100%

Source : enquête personnelle

Graphes N° 17 : l'évaluation des habitants la cité SNTR (auteur)



V-5-4-2-La relation entre la qualité de l'habitat intermédiaire et les espaces intermédiaires extérieurs :

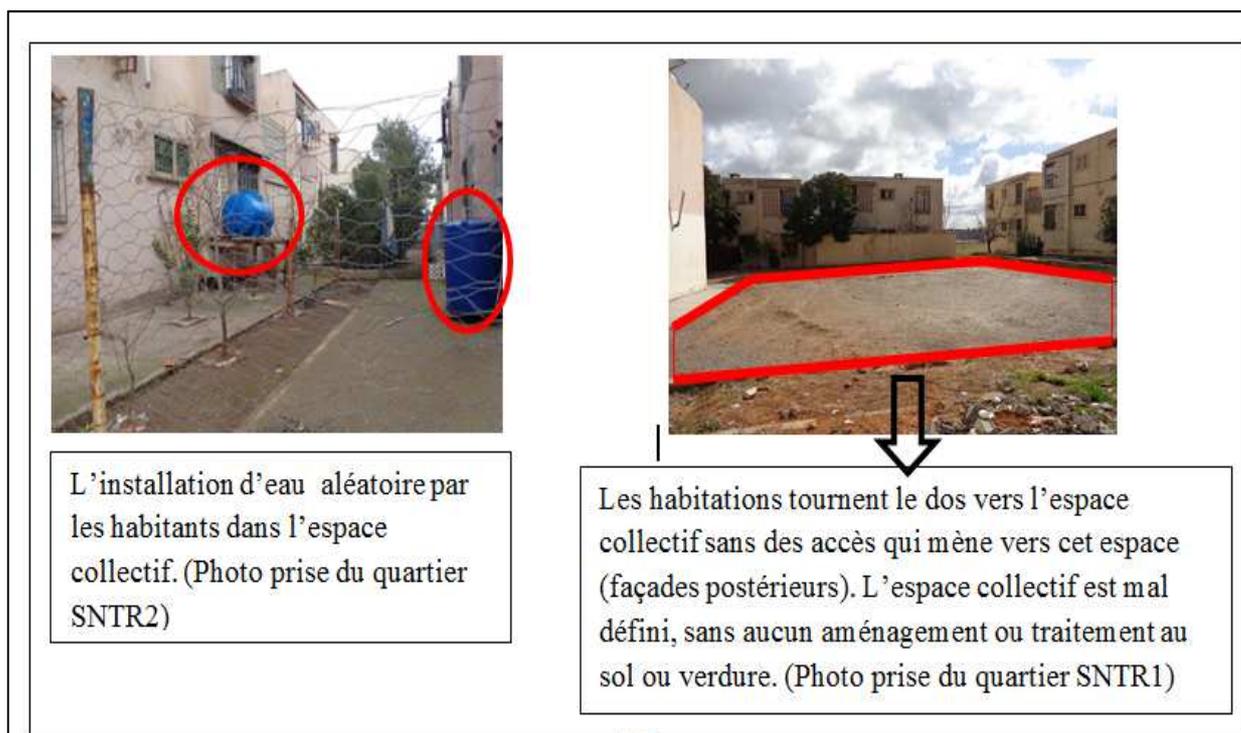
a. Espace collectif au niveau de la cité :

L'espace collectif est un espace destiné d'ensemble des habitants. Cet espace est défini par : sa forme, son traitement, son aménagement même sa disposition par rapport aux autres habitations et la rue, favorisant la convivialité sociale et urbaine au sein de la cité. Son rôle est utilisé pour desservir chacun des logements, qui ne disposent pas un espace extérieur privatif (jardin, cour), il est conçu comme un lieu de rencontre. L'étude relève l'absence d'un espace collectif à usage public pour l'ensemble des habitants dans la cité SNTR en raison de la disposition des habitations en bande rectiligne, ces constructions respectent l'alignement de l'îlot et la déclivité du terrain dans des endroits à l'intérieur de l'îlot.

Ces habitations sont organisées autour d'un espace indéfini dès le départ, leurs configurations donnent le sentiment qu'elles tournent le dos avec des façades postérieures sans accès qui aboutissent vers cet espace, pourtant, ce dernier ne présente pas un aménagement ou un traitement du sol qui peut le définir, ce qui le qualifie comme un espace résiduel. Cela s'ajoute, le manque d'une hiérarchisation mène du public (la rue) au privé (l'accès des habitations) en raison de son éloignement par rapport à la rue, nous notons que les rues tertiaires structurent l'intérieur de l'îlot où la hiérarchie de l'espace s'effectue de la rue vers l'accès du logement.

Les habitants essayent de favoriser leurs propres privatisations par l'exploitation de l'espace sous différentes formes (voir le point suivant), ce qui reflète la qualité de cet espace par un taux d'insatisfaction des habitants de 73%, le reste de 20% sont satisfaits en raison qu'ils bénéficient des espaces appropriés et 7% ne présentent aucune ne présente aucune réponse, étant donné que cet espace ne les intéresse pas. La figure ci-dessous montre l'espace collectif au sein de la cité :

Figure N° 60 : l'espace collectif au sein de la cité (auteur)



a. Les espaces verts :

La figure ci-dessous montre l'absence réelle des espaces verts en sein du secteur. C'est ce qui explique le mécontentement des habitants d'un taux important d'insatisfaction de 93%, cela reflète non seulement l'absence de véritables espaces verts aménagés et entretenus, mais aussi le manque considérable de ces espaces. Les espaces intermédiaires extérieurs sont laissés à leur état brut sans aucun aménagement ni mobilier urbain adéquat, hormis quelques interventions effectuées par les habitants eux-mêmes dans les espaces intermédiaires d'une manière aléatoire, sans aucune logique ni un type d'arbre spécifié planté par ici et là qui est devenu un obstacle visuel. Les autres habitants approprient l'espace vert intermédiaire illicitement par la création de leur propre jardin pour créer une certaine intimité, ce qui illustre la figure ci-dessus :

Figure N° 61 : les espaces verts du secteur SNTR2 (auteur)

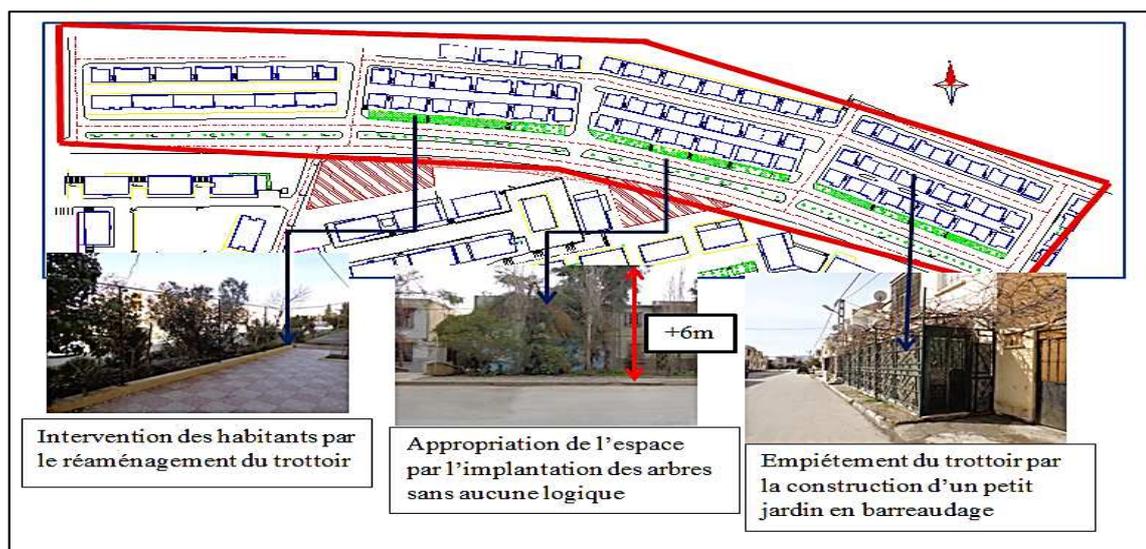
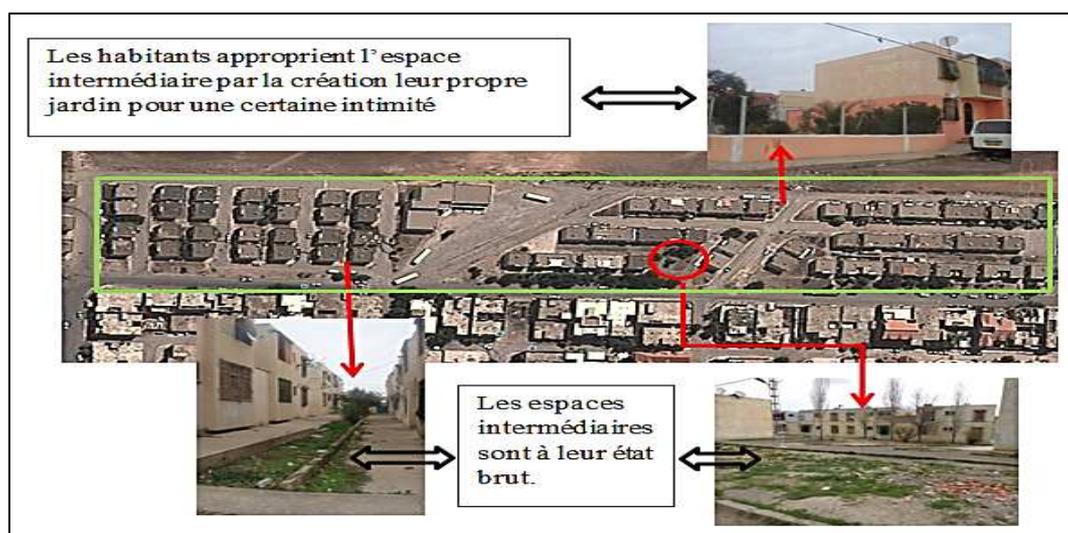


Figure N° 62 : les espaces verts du secteur SNTR1 (auteur)



b. Aire de jeux :

La cité est dépourvue totalement des aires de jeux, nous notons que la cité ne bénéficie pas d'un aménagement adéquat ou un traitement particulier pour différencier ces aires de jeux. D'après l'enquête, les enfants jouent dans l'emplacement du parking au sein de la cité, dans les rues tertiaires entre les habitations. En revanche, les habitants ne s'inquiètent pas de cet endroit, puisque cet espace est réservé pour garer leurs voitures et parfois ils utilisent les espaces intermédiaires entre les habitations qui constituent un endroit mal entretenu et sous-exploité où ils deviennent le dépôt des déchets en été, et les marais et les étangs en hiver. Les habitants se plaignent de l'absence de ces aires de jeux. Cela relève un taux d'insatisfaction des habitants de 90%.

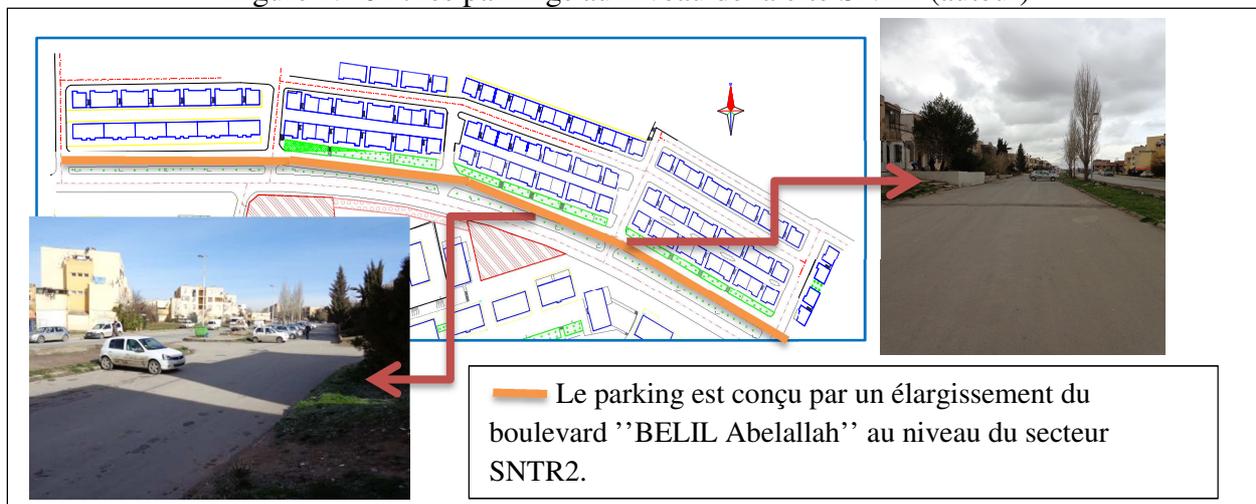
Figure N° 63 : les aires de jeux de la cité SNTR (auteur)



c. Le parking :

Les places de parking sont marquées tout le long du secteur SNTR2. Le parking est conçu par un élargissement du boulevard "BELLIL Abdallah", seules les habitations donnant sur le boulevard bénéficient du parking proche de leur accès. La répartition des parkings n'est pas équitable entre les secteurs. Pour le cas du secteur SNTR1 et les habitations situées à l'intérieur des îlots. Les places de parking sont conçues par l'élargissement des rues tertiaires, la plupart des habitants se garent le long de la chaussée devant les accès de leurs habitations, ce qui tranquillise les habitants. Dans les deux cas, les habitants sont très satisfaits de 83% pour les aires de stationnements, cela ne pose pas de problème pour eux.

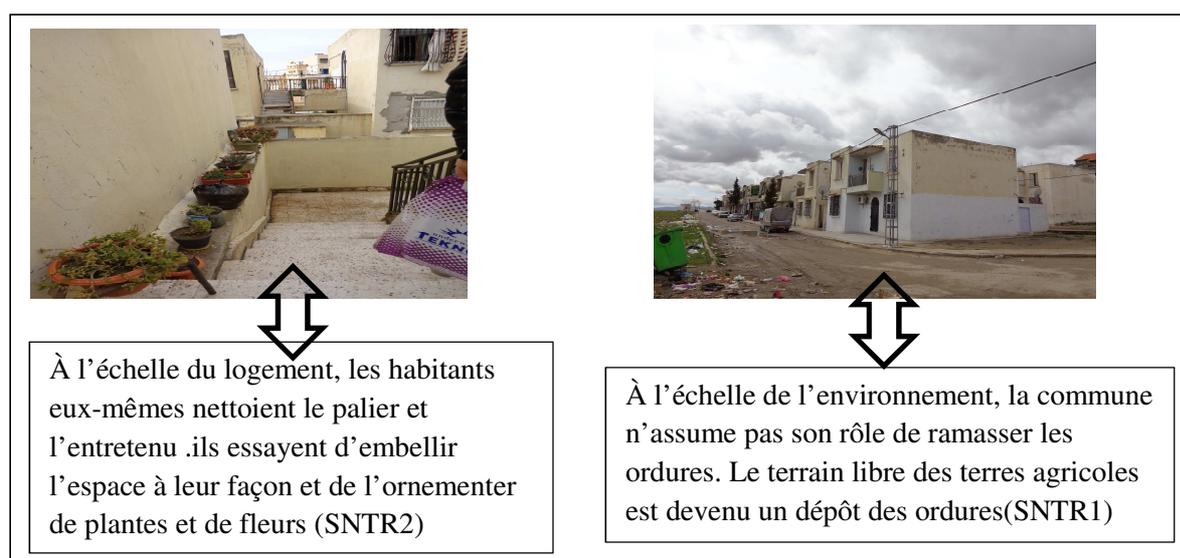
Figure N° 64 : les parkings au niveau de la cité SNTR (auteur)



V-5-4-3-Entretien des espaces extérieurs intermédiaires :

À l'échelle de l'environnement, le taux d'insatisfaction des habitants de leur environnement témoigne de son état, en effet les habitants se plaignent de la mauvaise gestion et que la commune n'assume pas son rôle de ramassage des ordures. À l'échelle du logement, les habitants s'occupent à l'entretien de leur espace semi-privé et de leur nettoyage. Si les habitants de leurs jardins privatifs aux RDC, il en va de même pour les habitants de l'étage d'embellir leurs espaces et l'entretenir chacun de sa propre façon (voir la figure ci-dessous). Ces espaces, ce sont les parties communes réduites telles que : la cage d'escalier des habitants à l'étage, le palier. D'après les entretiens, les habitants sont satisfaits et cela ne pose pas de problème pour eux, en raison que deux familles utilisent ces espaces et la surface réduite de ces espaces nécessite moins d'entretien, ce qui relève le taux de 65% de satisfait.

Figure N° 65 : entretien des espaces intermédiaires (auteur)



Nous notons que chacun de ces espaces intermédiaires n'assume pas le passage progressif de l'espace public, espace semi-privatif à l'espace privé, ni par la configuration, ni par l'aménagement ou par un traitement différencié ce qui rend la perception de ces espaces difficile.

Le tableau et la figure ci-dessous représentent, le taux d'insatisfaction moyen par les habitants de la cité SNTR est de 54% et la satisfaction tourne autour du parking et les espaces intermédiaires, tandis que le taux moyen des satisfaits est estimé à 36%. Cela est dû au manque de ces espaces et leur état dégradé, et nous avons démontré la qualité de ces espaces,

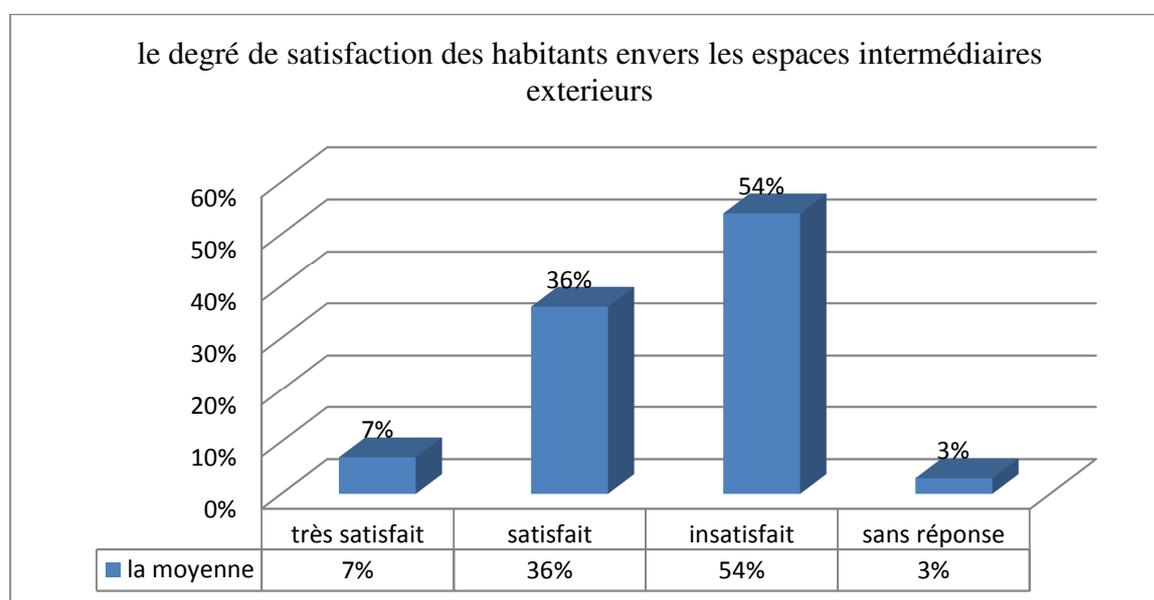
ce qui confirme la demande cruciale des habitants envers ces espaces et la qualité de ces espaces intermédiaires extérieurs influe sur la qualité de vie des habitants :

Tableau N° 33 : le taux de satisfaction moyen envers les espaces intermédiaires extérieur la cité SNTR (auteur)

espaces intermédiaires extérieurs	Très satisfait	satisfait	insatisfait	Sans réponse	total
Espace collectif	0%	20%	73%	7%	100%
Espaces verts	0%	7%	93%	0%	100%
Aires de jeux	0%	5%	90%	5%	100%
parking	10%	83%	4%	3%	100%
Entretien des espaces intermédiaires	25%	65%	10%	0%	100%
moyenne (totale)	7%	36%	54%	3%	100%

Source : enquête personnelle

Graphe N° 18 : le taux de satisfaction des espaces intermédiaires extérieurs la cité SNTR (auteur)



#### V-5-4-5-Adaptation de la taille de la famille avec le type d'habitat conçu :

Nous distinguons deux situations : le secteur SNTR1 se compose de 100% de familles conjugales contre le secteur SNTR2 qui se compose de 60% de familles élargies et de 20% de

familles conjugales. Le taux moyen des familles conjugales de 60% de l'ensemble des familles de la cité SNTR contre seulement 20% des familles élargies de l'ensemble des familles d'où les 60% de familles conjugales et de 40% de familles élargies.

D'après le tableau, nous constatons que le taux très élevé de la taille de la famille est de 57.1% de 4-6 personnes au niveau du SNTR2 contre 50% cela concerne le secteur SNTR1, suit en deuxième lieu de 3-4 personnes sont enregistrés de 42.9% cela est très élevé par rapport à la moyenne au niveau du SNTR2 et de 12.5% de 3-4 personnes au niveau du SNTR1. En dernier lieu, le taux de la taille de la famille est de 37.5% de 6-10 personnes au niveau du SNTR1, cela est dû à la présence de la famille élargie, sa taille ne s'adapte pas avec le type d'habitat conçu du type F2 et F3. Elle se compose généralement de 2 à 3 ménages qui sont à son tour formés de plusieurs familles conjugales par logement (10 personnes) parfois nous retrouvons chaque un ménage avec des enfants occupe une pièce, cependant la taille de famille au niveau du secteur SNTR2 s'adapte avec le type d'habitat conçu puisqu'elle se compose d'un ménage qui sont formés d'une seule famille conjugale.

Le tableau ci-dessous montre, le taux très élevé est de 53.5% de 4-6 personnes de l'ensemble de la cité suit en deuxième lieu de 3-4 personnes sont enregistrées de 27.7% et de 18.8% de 6-10 personnes pour l'ensemble de la cité SNTR, comme suit :

Tableau N° 34 : le taux moyen de nombre de personnes la cité SNTR (auteur)

cité SNTR	Le taux moyen de nombre de personnes		
	(< 4)	4-6	(7-10)
secteur SNTR2	42.9%	57.1%	/
secteur SNTR1	12.5%	50%	37.5%
moyenne (totale)	27.7%	53.5%	18.8%

Source : enquête personnelle

Tableau N° 35 : les type de familles la cité SNTR (auteur)

cité SNTR	Famille conjugale	Famille élargie
secteur SNTR2	100%	/
secteur SNTR1	40%	60%
moyenne (totale)	70%	30%

Source : enquête personnelle

Nous concluons que la cité SNTR se répartit en deux groupes : un groupe comprend, le secteur SNTR2 se compose de 100% familles conjugales d'un seul ménage où la taille de famille est restreinte de (< 4) personnes. Le deuxième groupe concerne le secteur SNTR1 constitué deux sous-groupes : Le secteur SNTR1 se compose de 60% de familles élargies de 2 à 3 ménages où la taille de famille est grande de (7-10) personnes, le reste est de 40% de familles conjugales se compose de 4-6 personnes.

Nous notons que les familles conjugales de jeunes ménages du secteur SNTR2 s'adaptent bien avec le type d'habitat conçu (F2 et F3) par contre les familles élargies de plusieurs ménages du secteur SNTR1 ne s'adaptent pas avec le type d'habitat conçu (F2 et F3), cela traduit autant par la présence des pièces annexes à leur logement et parfois la suppression de la terrasse.

#### V-5-4-6- Adaptation de l'habitat intermédiaire aux pratiques sociales et culturelles des habitants :

Nous avons déjà étudié dans le point précédent que l'organisation fonctionnelle se fait en deux parties : une partie réservée à la vie intime du ménage (cuisine, chambre des parents) et l'autre partie réservée au (salon, chambre), des traitements sur les façades extraverties sur l'extérieur, cet habitat est conçu selon le modèle de l'habitat collectif. Nous notons des modifications sur les façades, ces modifications concernent bien le secteur SNTR1 que le secteur SNTR2. Par cet état de fait, nous constatons les habitations enquêtées ne subissent pas des modifications et des transformations ni à l'intérieur du logement ni à l'extérieur des façades seulement quelques simples modifications (peinture, faïence, carrelage...) au niveau du secteur SNTR2. Nous signalons que ces modifications effectuées sont liées principalement à cette opération qui n'a pas reçu assez d'importance de point de vue réalisation et de gestion et l'implication de différents acteurs. Cependant, le secteur SNTR1 subit des modifications à l'intérieur du logement et à l'extérieur des façades, suite à l'inadaptation du logement aux occupants et l'espace réduit du logement. Quelques logements aux RDC, leurs habitants privatisent l'espace intermédiaire par la création des jardins du côté de la cuisine pour préserver une certaine intimité (voir les exemples étudiés), même la terrasse devient elle-même une chambre dans le cas des F2, d'où nous notons la suppression de la loggia pour agrandir le salon et le séchoir transformé en cuisine pour son agrandissement, ainsi que les fenêtres bardées et grillagées. Toutes ces modifications témoignent de l'abolition des valeurs culturelles, ces derniers ne sont pas préservés dans la conception de l'habitat (l'intimité), la hiérarchie des espaces n'est pas autant respectée du public au privé (voir l'espace collectif),

les différentes solutions apportées par les habitants sur les fenêtres, les loggias, les terrasses et les façades de produire leurs propres hiérarchisations sous différentes manières soient qu'ils approprient ou privatisent l'espace. Enfin, nous déduisons que les significations des phénomènes d'appropriation interprètent autant les modèles culturels de l'habitant que les stratégies mises en œuvre pour gérer la pénurie de l'espace.

#### V-5-4-7- Adaptation de l'habitat intermédiaire à la structure familiale :

D'après les observations sur le terrain, nous constatons deux situations :

Dans le secteur SNTR1, la famille élargie est retenue et elle ne veut pas se séparer malgré toutes les conditions quelle que soient économiques ou sociales, d'une part, c'est l'un des facteurs qu'ils approprient l'espace intermédiaire à leur manière, il est clair que ces extensions sont conçues de répondre à leurs exigences (le nombre des ménages). D'autre part, la division intérieure du logement confirme l'adaptation de la famille élargie à cet habitat. Pour cet état de fait, l'adaptation à ce type est évidente. Puisque, les aménagements et les modifications effectuées sont réalisés en fonction des pratiques sociales et culturelles des habitants. Le type proposé à la taille de la famille élargie un type F3, ce dernier ne convient pas à leur structure familiale (10 personnes par logement).

Dans le secteur SNTR2, la structure familiale s'adapte bien avec ces logements et se compose d'une famille conjugale, cela ne pose pas de problème pour eux. Nous concluons d'une ligne de pensée de Christian MOLEY que "l'habitat reste habité par l'habitude"<sup>1</sup>.

#### V-5-2-7- Adaptation de l'habitat intermédiaire aux conditions économiques :

L'habitat intermédiaire social est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenu les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres. Aussi bien, les emplois qui exercent les familles enquêtées témoignent de leur statut de faible revenu, sont de différents domaines (commerce, fonctionnaire, enseignement, retraité...), étant donné qu'ils sont des familles locataires 80% d'eux du secteur SNTR1 versent une part importante de leurs revenus dans le loyer de 8700 DA et d'autres 5000 DA mensuels à l'OPGI pendant 17 ans, par contre, 100% des familles du secteur SNTR2 sont propriétaires, leurs revenus correspondant à leur statut économique. Nous avons noté certaines familles possèdent des revenus élevés permettant

---

<sup>1</sup> C. MOLEY, L'innovation architecturale dans la production du logement social Plan Construction, mai 1979, p190

d'ouvrir le droit à un autre logement (au niveau du secteur SNTR2), mais les statuts de leur logement sont inoccupés<sup>2</sup>, ce qui pose un autre problème en plus à la crise de l'habitat en Algérie.

### **Conclusion :**

La recherche présente, a permis la vérification de l'hypothèse autour de la question de l'habitat intermédiaire. Au travers de divers entretiens auprès des habitants et des acteurs de l'habitat. Pour conclure, il serait intéressant de revenir sur les atouts de l'habitat intermédiaire, et de saisir quel résultat a pu apporter l'habitat intermédiaire de la cité SNTR aux problèmes qualitatifs de l'habitat. Il s'agit d'allier autonomie et intimité au désir de "vivre ensemble", ou encore de concevoir un habitat comme une partie intégrante du tissu urbain. Le travail sur terrain a également fait la lumière sur les contraintes qu'elles soient architecturales, financières, urbaines ou réglementaires qui définissent ce type d'habitat.

Notre analyse de la population nous a montré que la cité SNTR contient une population de profil socio-économique différent. Cette population se divise en deux groupes : le secteur SNTR2 (militaire, santé, éducation, administration, enseignement) composé de personnes de niveau économique moyen, et le secteur SNTR1 composé de faible revenu (commerce, divers métiers...). Nous déduisons que les variétés des profils socio-professionnels de population vivant dans ce type d'habitat montrent que la cité SNTR offre de réelles possibilités de mixité sociale entre les différentes tranches d'âge et leur situation économique.

Sur le plan architectural, nous constatons, de véritables qualités dans les logements d'habitats intermédiaires existant à la SNTR, celles-ci ont été comparables aux qualités mentionnées pour l'habitat collectif, ainsi la quasi-totalité des habitants le qualifient à un habitat individuel, avec ce qu'il apporte tellement : les accès individualisés ressortent aussi très appréciés pour l'intimité qu'elles procurent, la présence de terrasses, intimité.... Cette image renforce autant la notion de chez soi, qui se traduit par le sentiment d'individualité qui l'assimile à une maison vue leur statut d'être propriétaire. La satisfaction des consommateurs de l'espace habité est un élément crucial au développement de ce type. À l'échelle du logement, les cellules superposées de l'habitat intermédiaire permettent d'organiser les rapports vertical/horizontal et jour/nuit de façon similaire à l'habitat individuel, avec une hiérarchie et préservation de l'intimité. Ces choix architecturaux sont généralement appréciés des habitants. La surface habitable est trop petite : le logement a une superficie très réduite de

---

<sup>2</sup> Résultat de l'enquête (enquête personnelle)

50m<sup>2</sup> pour F2 et de 65m<sup>2</sup> pour F3, cette dernière ne répond pas pour vivre dans des conditions adéquates veut dire durable.

Cependant, les critères définissant l'habitat intermédiaire ne sont pas exactement respectés, or le concept est présent, cela est dû à la contrainte de la réglementation défavorisée à la suite du manque flagrant lié à cette dernière d'une part et, une confusion de compréhension incomprise de cet habitat d'une autre part. Cependant, le rêve d'habitat individuel est toujours présent. Dès lors, la conception de l'habitat intermédiaire doit aussi s'orienter vers une démarche de collectivisation de l'individuel et non plus vers l'individualisation du collectif issu des expériences des années 70. La richesse des éléments qu'il est capable de prendre de la dégradation hiérarchique des seuils et des espaces du privé au public. De plus, le rapport avec l'extérieur permet aux habitants d'avoir un rapport avec le dehors et le dedans.

Sur le plan urbanistique, nous avons pu constater dans le cas de la cité SNTR dont la densité est forte pour les logements intermédiaires. Cette densité est combinée avec d'autres aspects primordiaux tout en favorisant la vie urbaine, avec ce que cela offre la proximité des services et des équipements pour les habitants. Malgré l'échec des espaces communs de rencontre et leur configuration quant à elles ne favorisent plus l'ambiance urbaine quand ils ont ressenti dans la sphère privée, la présence des relations sociales a pu émerger et rapports humains se tissent entre les habitants. Outre, les espaces intermédiaires extérieurs encouragent un bon rapport de voisinage. En général, la cité est conçue sous forme de cité dortoir vu sa situation périphérie. Nous tirons que cet habitat attire l'attente majoritaire de la plupart des jeunes ménages, donc, leur pérennité traduit une bonne appropriation.

Les qualités attendues de ses bâtiments sont une intimité très préservée (notamment pour la part de la population se tournant de prime abord vers l'habitat individuel), de grands espaces extérieurs, des accès simplifiés et individualisés qui réduisent les coûts de gestion, un rapport au sol et à la rue plus directe, parfois également une possibilité d'un logement évolutif ou bien une convivialité de voisinage.

Finalement, l'expérience de l'habitat intermédiaire à la cité SNTR a pu obtenir une dualité couplée socialement et spatialement et apporté sa pierre angulaire à l'édifice de vivre ensemble, toute expérimentation est nécessaire pour se libérer de certains modèles stéréotypés monotones desquels nous sommes sensibilisés d'essayer de tracer les lignes d'un habitat dans lequel nous voulons vivre demain, selon nos conditions naturelles, socio-économiques, culturelles et surtout environnementales.

## **CONCLUSION GÉNÉRALE**

### **Conclusion générale :**

La présente investigation a tenté de répondre à la question de la qualité de l'habitat intermédiaire. La vérification de notre hypothèse de départ s'impose. Il s'agit de faire vérifier si l'habitat intermédiaire représente un habitat de qualité, pour saisir s'il constitue une alternative à l'habitat collectif et de comprendre quelle contribution apporte-t-il à la crise de l'habitat en Algérie et dans quelles mesures.

Le recours à la méthode qualitative des entretiens auprès des habitants et différents organismes nous a permis d'évaluer, de manière relative, la qualité de l'habitat intermédiaire de la cité SNTR de Sétif. Cette évaluation repose essentiellement sur les données recueillies à partir d'un questionnaire adressé aux habitants impliqués sous différents angles : architectural, social et urbain. L'objectif principal était de déterminer le degré d'adéquation du type d'habitat produit avec les besoins des habitants et de mettre en relief leurs aspirations, afin d'identifier la grande richesse potentielle que dissimule cet habitat.

L'étude de l'habitat intermédiaire nous a permis de comprendre les contours de son évolution et de présenter les atouts qu'offre ce type d'habitat, La définition de l'habitat intermédiaire n'a pas évolué depuis son émergence. Néanmoins, cet habitat est généralement considéré en tant qu'une typologie novatrice qui répond à des enjeux actuels. Par la suite, ce type est utilisé comme une forme urbaine dans la démarche du développement durable au lieu d'une forme de concept. L'habitat intermédiaire est appréhendé comme un type d'habitat ayant un grand potentiel réunissant les critères de qualité : une bonne appropriation de l'espace par les habitants, un rapport avec l'extérieur intéressant et la notion de chez soi. À l'heure actuelle, tous ces critères sont respectés en plus d'une densité de construction combinée sans vis-à-vis gênant.

L'étude des expériences nationales et internationales nous a conduits de ressortir les leçons, les ressemblances et les différences selon les conditions naturelles, socio-économiques et culturelles. Celui-ci a fait la lumière sur les caractéristiques de l'habitat existant sous différents formes. Ces expériences montrent un véritable exemplaire d'un habitat de qualité durable de l'utilisation des matériaux locaux, s'intégrant d'une parfaite harmonie de l'environnement.

Les résultats obtenus à travers notre travail ont mis en évidence les potentialités de l'habitat intermédiaire, dont les plus importants tournent autour des points suivants :

• **La variété des profils socio-professionnels de la population :** l'habitat étudié a montré qu'il contient une variété des profils socio-professionnels de la population, vivant dans ce type d'habitat, ce qui révèle qu'il offre de réelles possibilités de mixité sociale entre les différentes tranches d'âge et leur situation économique au contraire de l'habitat collectif. Leur pérennité dans ce type traduit une bonne appropriation du logement, composé de famille conjugale (jeunes couples et leurs enfants) et de famille élargie. Le profil socio-professionnel est permanent avec des catégories moyennes et supérieures. En plus, les propriétaires côtoient des locataires au sein du même endroit.

• **Adaptation de l'habitat intermédiaire aux pratiques sociales et culturelles des habitants :** les habitations ne subissent pas assez des modifications et des transformations. Les modifications témoignent de l'abolition des valeurs culturelles, les significations des phénomènes d'appropriation interprètent autant les modèles culturels de l'habitant que les stratégies mises en œuvre pour gérer la pénurie de l'espace. En plus, cette opération n'a pas reçu assez d'importance de point de vue réalisation et de gestion et implication de différents acteurs.

• **Qualité architecturale :** En matière de conception, organisation des espaces répondent mieux aux besoins et aspirations de la famille algérienne et qui s'inscrivent dans un processus cohérent des valeurs socioculturelles, qui font référence de l'habitat traditionnel. Il ne s'agit pas de reproduire le passé, mais de penser au présent en parfaite harmonie avec le passé, car la dimension socioculturelle impose l'organisation spatiale que diffuse notre patrimoine architectural hérité d'une longue tradition, où il digne le titre de développement durable.

En le comparant avec l'habitat collectif, l'habitat produit offre aux habitants des éléments de satisfactions : les accès individualisés, la présence des espaces extérieurs privatifs (la terrasse), la faible hauteur (l'échelle humaine) et la flexibilité des espaces. Ces éléments constituent un critère essentiel de développement pour cet habitat. Ces caractéristiques répondent alors au désir d'individualisation de l'habitat. Ce qui garantit la durabilité de l'habitat de qualité.

• **Un bon rapport de voisinage :** les pratiques sociales se tissent, comme la vie communautaire et les liens de voisinage se développent entre les habitants. Cela est rendu possible grâce à la présence de certains espaces et leurs configurations favorisant la rencontre des habitants que certains espaces intermédiaires extérieurs tels que : les espaces verts, le

parking....Les sentiments : intimité, pas de vis-à-vis et la notion de "chez soi" sont autant ressentis. Outre, la surface des espaces des parties communes favorise la vie sociale. Ces valeurs sont un vrai témoignage d'une harmonie parfaite assuré par un passage progressif de l'espace public à l'espace privé. Évidemment, l'habitat intermédiaire est un habitat où règne "le vivre ensemble".

• **L'adaptation avec l'environnement urbain :** À l'échelle du quartier, l'habitat étudié s'intègre plus au moins dans le tissu urbain. À l'échelle de la ville, son éloignement est lié à sa position périphérique. Le véritable problème vient du manque de certains équipements à l'exception des services de proximité. Cependant, l'habitat densifié est un synonyme de convivialité et d'urbanité, ce qui permet la proximité de transport en commun et des équipements.

• **La facilité de la réalisation du point de vue technique :** ce type d'habitat présente une forte poussée économique, industrielle et financière pour se développer. C'est un habitat faisant appel à des techniques relativement simple et facile vu sa faible hauteur (à l'échelle humaine). Il ne nécessite pas de grandes compétences en termes de réalisation, dont la majorité exerce le métier du bâtiment en Algérie. Il s'agit d'exploiter les matériaux locaux (pierre, plâtre, chaux et la terre cuite). Ce qui va diminuer l'écart de l'indépendance du pays vis-à-vis de l'étranger.

Il s'agit donc nécessaire de réorienter vers d'autres pistes dans le domaine de l'habitat :

Pour faire face à la crise de l'habitat, l'État a opté pour l'habitat collectif comme le moyen unique et efficace dans le dessein d'éradiquer la crise. Comme dans tous les pays en voie de développement, le recours à l'habitat collectif, a été présenté comme un moyen pour répondre quantitativement d'une part à la demande du logement sans cesse croissante, et d'autre part à la croissance démographique. Le sophisme de l'habitat collectif, sous forme identique et standard, produit selon des techniques de constructions industrialisées, implantées dans toutes les cités. Ce type d'habitat emprunté ailleurs, sans aucune modalité d'intégration et dépourvu de toute qualité architecturale et urbaine, sous effet de servir par la production quantitative, de masse et de série et, nous rejoignons ainsi le point de vue que la qualité n'est opposé de la qualité. Dans cette ligne de pensée, nous proposons des pistes alternatives pour des éléments de réflexion sur la crise de l'habitat en rapport avec les types d'habitats, qu'il s'agit de produire un habitat de qualité viable dans le temps, qui peut satisfaire ses besoins en tant qu'individu et premier concerné par le processus de production de l'habitat, aussi bien qu'en quantité suffisante.

Les phénomènes des cités d'habitats collectifs constituent jusqu'à nos jours les thèmes problématiques clés. L'habitat collectif permet d'obtenir plus facilement une vie associative à travers les équipements de proximité qu'il propose, mais, en contrepartie, les problèmes posés par la vie collective dans les ensembles à forte densité sont souvent difficiles. De plus, ce type d'habitat est conçu d'un mode de production industrialisé, normalisé, monotone et sans âme.

Pour ces raisons, l'habitat intermédiaire représente une alternative raisonnable à l'habitat collectif de l'époque actuelle en matière d'habitat, qui tente d'offrir et de permettre de construire une vie basée sur des valeurs communes tout en respectant l'individualité de chacun. En effet, il présente une solution intéressante pour améliorer la qualité de l'habitat. Les critères d'habitabilité qu'il offre permettant l'appropriation du logement, le sentiment de chez soi qui s'explique par l'appartenance à la collectivité et le rapport avec l'extérieur, cela s'ajoute sa capacité d'implantation dans différents tissus urbains et plus particulièrement sa participation à la vie urbaine par la proximité des équipements. Tous ces aspects sont des éléments essentiels pour le développement de ce type d'habitat. Dans cette perspective, l'habitat intermédiaire contribue à la résorption de la crise de l'habitat sur différents plans :

- Sur le plan quantitatif : l'habitat intermédiaire propose une densité proche à celle de l'habitat collectif, ce qui augmente le nombre de logements sans perdre la qualité de l'habitat.
- Sur le plan qualitatif : l'habitat intermédiaire est favorable, car il prend en compte les conditions démographiques, économiques et socioculturelles de la famille algérienne.
- Sur le plan financier : l'absence de certains espaces tels que le hall, les escaliers et les paliers, d'autres éléments comme la structure et les matériaux utilisés..., ont pour conséquence la baisse du coût global de réalisation en comparaison avec l'habitat collectif.
- Sur le plan social : cet habitat représente un intérêt auprès des habitants qu'il offre l'équité sociale.
- Sur le plan du foncier : cet habitat permet de diminuer la consommation de l'assiette foncière en raison de sa forme compacte.

Néanmoins, l'analyse nous a montré les contraintes qui persistent d'ordre réglementaire vu l'absence de la législation en vigueur, dont il est important de signaler que cette dernière condamne le développement de cet habitat. La réalisation de cette forme d'habitat reste limitée. En outre, la rigidité des instruments d'urbanisme et leurs inadéquations à la réalisation de l'habitat intermédiaire.

À l'issue de notre étude, une nouvelle question surgie : en tant que type d'habitat incarnant la qualité architecturale, en effet, les atouts et la richesse de ces espaces qu'il est capable d'endosser, est-ce que cet habitat doit être soutenu et encourager, dans une perspective du développement durable ?

Tous ces résultats, traduits par les valeurs dans les résultats, il serait opportun de promouvoir les recommandations :

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

- Concevoir et proposer aux habitants un cadre de vie facilement appropriable ;
- Garantir les éléments qui caractérisent l'habitat intermédiaire (accès individualisé, espaces privatifs et collectifs) ;
- Soigner la conception des espaces extérieurs ;
- Créer de petits espaces collectifs favorisant les rencontres des habitants ;
- Considérer la cour, les terrasses et le patio et comme de véritables pièces extérieures et renforcer leurs usages et favoriser les interactions sociales avec le voisinage qui est l'un des attributs de notre communauté ;
- Établir des cahiers des charges pour ce type d'habitat ;
- Fournir des normes abordables pour les types de logements F3 et F2 ;
- La prise en compte comme priorité primordiale de la dimension socioculturelle, à travers le retour à l'architecture et pratiques traditionnelles héritées de notre riche patrimoine architectural et tirer des leçons et enseignements en termes de rationalité de l'espace, l'aménagement urbain de la ville et l'organisation de l'habitat.

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

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

### **Sur le plan de la gestion :**

- La problématique de l'habitat n'est plus exclusivement la question d'architectes et d'urbanistes, mais d'une équipe ou le spécialiste de la problématique sociale intervient au même degré que le spécialiste de l'espace.
- La participation effective et la mobilisation des différents acteurs de l'habitat à travers leur collaboration dans le processus de production de l'habitat, elle permet un échange permanent de connaissances et de savoir-faire, afin d'éviter le décalage existant entre le désir et la réalité de production ;
- L'implication de l'université pour l'étude complémentaire entre les divers intervenants dans le domaine architectural et urbanistique pour la prise en charge effective de la réalité architecturale et urbaine dans un cadre éducatif didactique.

Dans ce travail, nous avons essayé d'éclaircir la qualité de l'habitat intermédiaire à travers un travail d'investigation sur le terrain en utilisant le questionnaire sous forme des entretiens auprès des habitants et des organismes. Cela nous a permis d'une part, de mettre en évidence une partie des problèmes que connaît le secteur de l'habitat en Algérie et, d'autre part, d'identifier les aspirations des acteurs de l'habitat et les usagers. Ce travail nous a également permis de dégager d'autres pistes qui méritent aussi l'approfondissement et qui touchent notamment les problèmes qui relèvent de la qualité environnementale et urbaine dans les cités d'habitations.

### **Ce qui reste à faire :**

Comment ce type d'habitat contribue-t-il à l'amélioration de la qualité urbaine et la haute qualité environnementale (HQE) ? Comment promouvoir la question d'habitat intermédiaire et sa disposition dans un développement local et durable et notamment dans l'espace Sétifien ? L'habitat intermédiaire peut-être un germe en faveur de la ville de demain (la ville durable), de répondre aux impératifs d'un habitat durable et adaptable respectueux des sources de son environnement ? comment et par quel moyen ?

## **BIBLIOGRAPHIE**

## BIBLIOGRAPHIE :

---

### Ouvrage :

- ABBAOUI Messaoud, AZIZI Nourredine, De l'arbre à l'idée architecturale, OPU, Alger, 2009, 158p.
- ARNOLD Françoise, Le logement collectif, deuxième édition, Éditions du Moniteur, Paris, 2005, 307p.
- BACHELARD Gaston, la poétique de l'espace, PUF, 1957, 214p.
- BARKAT YOUSFI Fahima, Morphologie urbaine et typologie architecturale de la ville de Constantine, Cours de deuxième année architecture sous forme de polycopie 116 p.
- BENAMRANE Djilali, Crise de l'habitat et Perspective de développement socialiste en Algérie, Centre de recherches en économie appliquée, 1980, Alger, 306p.
- BENCHENHOU Abdellatif, l'exode rural en Algérie, ENAP, 1979, Alger, 144 p.
- BENMATTI Nadir Abdullah, L'habitat du tiers monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger, 1982, 271 p.
- BENYOUCEF Ibrahim, Le M'Zab parcours millénaire, Édition Alpha, Alger, 2010, 345 p.
- BOUBEKEUR Sid, L'habitat en Algérie, Stratégie d'acteurs et logiques industrielles, OPU, Alger, 1987, 256 p.
- CÔTE Marc, Guide d'Algérie : paysages et patrimoine, média-plus, 2006, 404 p.
- CÔTE Marc, L'Algérie : espace et société, média-plus, 2005, 253 p.
- DEHAN Philippe, LAURENT Norbert, ARNOLD Françoise, MIALET Frédéric, Réinventer l'habitat intermédiaire, Résultat du concours Bétons, Matière d'architecture cinquième session 2000-2001CIMbéton, Paris, 2005, 24 p.
- DEHAN Philippe, SPINGA Benoit, Réinventer l'habitat intermédiaire, thème, sujet, règlement du concours Bétons, Matière d'architecture, cinquième session 2000-2001CIMbéton, Paris, 47 p.

## BIBLIOGRAPHIE :

---

- DUPLAY CLAIRE ET MICHEL, Méthode illustrée de la création architecturale, Éditions du Moniteur, Paris, 1985, 448 p.
- ELEB-VIDAL Monique, CHATELET Anne-Marie, MANDOUL Thierry, Penser L'habité, Le logement en questions PAN 14, Deuxième Éditions, Éditions Pierre Mardaga, 1988, 183 p.
- FOUCHIER Vincent, Les densités de La ville nouvelle d'Évry, Du projet au concret, Éditions Anthropos, Paris, 2000, 320 p.
- FOUCHIER Vincent, Les densités urbaines et le développement durable, le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles, Éditions du SGVN (secrétariat générale du groupe central des villes nouvelles), Paris, 1997, 212 p.
- GAUZIN-MÜLLER Dominique, L'architecture écologique, Éditions du Moniteur, Paris, 2001, 287p.
- CANIGGIA Gianfranco et MALFROY Sylvain, L'approche morphologique de la ville et du territoire, Zurich, 1986, 400 p.
- HAMIDOU Rachid, Le logement : un défi, coédition, 1989, Alger, 409 p.
- HAFIANE Abderrahim, les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU, Alger, 1989, 290 p.
- HEITZ Bernard, ANDRAULT-PARAT, Architectures, Éditions du Cercle d'art, Paris, 1991, 195 p.
- HOWARD Ebenezer, Les Cités jardins de demain, 1898, Éditions Dunod, Paris, 1969, 125 p.
- Collectif, Habitats intermédiaires en centre-est : fiche de cas, USH-PUCA, 2008, 118p.
- LE CORBUSIER, Le Corbusier et Pierre Jeanneret, Œuvre complète de 1910-1929, Éditions d'architecture, Zurich, 1964, 215 p.
- MANGIN David, La ville franchisée, Formes et structures de la ville contemporaine, Éditions de la Villette, Paris, 2004, 398 p.

## BIBLIOGRAPHIE :

---

- MAZOUZ Said, élément de conception architecturale, Alger, OPU, 2008, 268 p.
- MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira, Quel habitat pour l'Algérie la nouvelle ville de Constantine, Batna, média-plus, 207 p.
- MIALET Frédéric, Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA- CERTU, 2006, Paris, 391 p.
- MOLEY Christian, les tendances de conceptions, le logement en question, éd de l'aube, la tour -d'aigues, 1996, p255
- MOLEY Christian, L'immeuble en formation, Genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires, Éditions Pierre Mardaga, Liège, 1991, 200 p.
- MOLEY Christian, L'innovation architecturale dans la production du logement social Plan Construction, mai 1979.
- NORBERG-SCHULZ Christian, Habiter vers une architecture figurative, Éditions Electa Moniteur, Paris, 1985, 140 p.
- PANERAI Philippe, DEPAULE Jean-Charles, DEMORGON Marcelle, Analyse urbaine, Éditions parenthèses, Marseille, 2009, 187 p.
- RAHMANI Chérif, la croissance urbaine en Algérie coût de l'urbanisation et politique foncière, OPU, Alger, 1982, 317 p.
- RAPOPORT Amos, Pour une anthropologie de la maison, Collection aspects de l'urbanisme, DUNOD, Paris, 1972, 207 p.
- ROSSI Aldo, L'architecture de la ville, Livre et Communication, Paris, 1990, p 290.
- SAUVAGE Henri, LOYER François, GUÉNÉ Hélène, Les immeubles à gradins, IFA /Éditions Mardaga, Liège, 1995, 159 p.
- SAIDOUNI Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, casbah édition, 2000, 271p.
- SEGAUD Marion (dir), BRUN Jaques, DRIANT Jean-Claude, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Armand colin, Paris, 2002, 448 p.

## BIBLIOGRAPHIE :

---

- UNWIN Raymond, L'étude pratique des plans de ville, 1909, L'équerre, Paris, 1981, 370 p.

### **Séminaires et colloques :**

- PHUONG Mai Huynh, Habitat et vie urbaine, Changements dans les modes de vie, Actes de colloques, PUCA, 2006, 257 p.
- SALLEZ Alain, "Urbaphobie et désir d'urbain, au péril de la ville", La ville mal aimé, Colloque au château de Cerisy-la salle, 2007, 12 p.

### **Rapports de recherche :**

- MONTASSUT Dominique, Logement bas à haute densité, texte communiqué au colloque « Maisons Individuelles, rêves et réalités », CAUE 77, 78, 91, 92, 93 et 94, novembre 1999.
- Service Économique Régional d'Alger, Le logement en Algérie : chiffres clés, novembre 2013.
- Le rapport justificatif : la cité Ibn Khaldoun 5000 logement SNIT, 1973.

### **Études :**

- Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, entre maisons individuelles et habitat collectif, quelles interactives ?, atelier-débat inter-Scot, juin 2006, 8 p.
- ALLEN Barbara, BONETTI Michel, WERLEN Jean, Entre individuel et collectif : L'habitat intermédiaire, USH et PUCA, juillet 2010, 89 p.
- Appréhender la densité, note 2. les indicateurs de densité, Note rapide sur l'occupation du sol, IAURIF, n° 383, juin 2005, 4 p.
- Habitat alternatif entre maison et immeuble collectif, Epures, Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, mai 2006, 8p.
- MIALET Frédéric, Villa urbaine durable, Un logement intermédiaire entre individuel et collectif ?, PUCA, Villa urbaine durable, journée 5 juin 2002, 4p.

## BIBLIOGRAPHIE :

---

- BARBAYER Philippe, MIALET Frédéric, PLANES Carolines, Étude action sur l'habitat intermédiaire, Synthèse, Métropole Savoie/Parc naturel régional du Massif des Bauges/CAUE Savoie, Avril 2003

Disponible sur : <http://ejicassociation des experts judiciaires ingénieurs constructeurs et architectes algérienSaa.blogspot.com>.

### **Articles :**

- Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise, l'habitat intermédiaire, c'est quoi l'habitat intermédiaire ?, ADEUS, décembre 2004.

Disponible sur : <http://www.habiter-autrement.org>

- BEN MEDIEN Olfa, Le modèle médinal dans la production des cités et du logement social à Tunis, URBAMAG, 1 - Les médinas et ksours dans la recherche universitaire, novembre 2006

Disponible sur : <http://www.urbamag.net/document.php?id=161>

- BEN SLIMANE Moncef, Conception et usage du logement public à Tunis, le cas de la cité Ibn Khaldoun, URBAMAG, 2 - Logique institutionnelle et logique citadine dans les villes du Maghreb, juin 2007

Disponible sur : <http://www.urbamag.net/document.php?id=282>.

- SERRADJ Fella, l'habitat en Algérie en tant que problématique urbaine, Journée d'études, ENSA, 2010.

- م . بن حموش، الاسكان العمودي: من الامل الى الالم، جامعة البحرين، 2011.

Disponible sur le site : <http://www.medinanet.org>

### **Revues :**

- "Habitat et urbanisme en Algérie : cap sur la qualité", mai 2010

Disponible sur le site : <http://www.mhuv.gov.dz>

- "Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel ?", L'Architecture française, n° 391, 1975.

- "Detached-house", ARK, janvier 2001, Helsinki, Finlande.

- "Cités jardin de la région d'île de France", Les cahiers de l'IAURIF, Paris, Volume n° 51, mai 1978.

- "Individuels...mais urbains", D'A, n° 187, décembre 2009.

- "Logement", le moniteur AMC, hors-série, 2011.

- "Habiter mieux habiter autrement", Vies de ville, n° 02, 2005

- "Qu'est-ce qu'un habitat de qualité ? ", Vies de ville, n° 15, novembre 2010.

## BIBLIOGRAPHIE :

---

### MÉMOIRES ET THÈSES :

- طمين رشيد, اشكالية السكن في اقليم القل الخصائص و الدلالات في ضوء التأثيرات المجالية و الاجتماعية, جامعة قسنطينة, 2009, 630 ص .
- ABBAOUI Messaoud, la Harat et la cité numérique de la ville de Sétif une contribution pour une démarche et un habitat groupé écologique, Doctorat d'état, 2011.
- AMRANE MOKHTAR. M, Le logement social en Algérie, les objectifs et les moyens de production, mémoire de magistère en urbanisme, université de Constantine, 2003.
- ATOUI Saïd, La problématique de l'urbanisation spontanée en Algérie cas de Sétif, mémoire de magister, 2000.
- BEN MEDIEN Olfa, la cité " Ibn Khaldoun" entre la conception des aménageurs et les pratiques de ses usagers, mémoire de D.E.A, E.N.A.U de Tunis, 2003.
- TAMINE Rachid, la contribution des particuliers à la production et à la valorisation de l'habitat le cas de Constantine, Institut d'aménagement d'Aix en Provence, Doctorat troisième cycle en urbanisme, 1986.
- BENOIT Julie, Coopération promoteurs et organismes sociaux : Produire ensemble de l'habitat sous la forme de petits collectifs et d'habitat dense individualisé, Master 1, Université Jean Moulin Lyon III, 2010.
- SANGOUARD Laura, Controverses sur la densité et alternatives à la maison individuelle, Master 1 Institut d'urbanisme de Paris, 2008.
- MADANI Saïd, Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie : Cas de Sétif, Doctorat d'état, 2012.
- BAYENAY Sophie, l'habitat intermédiaire, master en habitat et énergie, École d'architecture de la ville et des territoires à marne-la-vallée, Paris, 2011.

## **LISTE DES ABRÉVIATIONS**

## Liste des abréviations :

---

<b>A.A.D.L</b>	Agence de l'Amélioration du Développement du Logement
<b>A.A.P</b>	Aide à L'Accession à la Propriété
<b>A.F.L</b>	Agence Foncière Locale
<b>A.N.I.R.E.F</b>	Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière
<b>A.P.C</b>	Assemblée Populaire et Communale
<b>B.E.E.T.W.S</b>	Bureau d'Étude Économique et Technique de la Wilaya de Sétif
<b>C.E.S</b>	Coefficient d'Emprise au Sol
<b>C.N.L</b>	Caisse National du Logement
<b>C.O.S</b>	Coefficient d'Occupation des Sols
<b>D.U.C</b>	Direction de l'Urbanisme et de Construction
<b>H.L.M</b>	Habitat à Loyer Modéré
<b>I.N.C</b>	Institut National de Cartographie
<b>L.L.V</b>	Logement en Location-Vente
<b>L.S.L</b>	Logement Social Locatif
<b>L.S.P</b>	Logement Social Participatif
<b>M.H.U</b>	Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme
<b>O.P.G.I</b>	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
<b>O.N.S</b>	Office National des Statistiques
<b>P.D.A.U</b>	Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme
<b>P.M.E</b>	Petite et Moyenne Entreprise
<b>P.O.S</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>P.P.U</b>	Périmètre Provisoire d'Urbanisme
<b>P.U.C.A</b>	Plan Urbanisme Construction Architecture
<b>P.U.D</b>	Plan d'Urbanisme Directeur
<b>R.G.P.H</b>	Recensement Générale de la Population et de l'Habitat
<b>R.P.H.P</b>	Résorption Progressive De L'habitat Précaire
<b>S.H.O.B</b>	Surface Hors Œuvre Brute
<b>S.N.M.G</b>	Salaire National Minimum Garantie
<b>S.N.T.R</b>	Société Nationale des Transports Routiers

## Liste des abréviations :

---

<b>T.O.L</b>	Taux d'Occupation par Logement
<b>T.O.P</b>	Taux d'Occupation par Pièce
<b>URBA.S</b>	Urbanisme de Sétif
<b>V.S.A</b>	Village Socialiste Agricole
<b>Z.A.C</b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b>Z.H.S.C</b>	Zone d'Habitat Semi-Collectif
<b>Z.H.U.N</b>	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle
<b>Z.U.P</b>	Zone à Urbaniser en Priorité

## **TABLES DES ILLUSTRATIONS**

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<b>Liste des tableaux :</b>	<b>pages</b>
Tableau N° 1 : les caractéristiques des types l’habitat (auteur)	27
Tableau N° 2 : les potentialités des types d’habitats (auteur)	27
Tableau N° 3 : une fiche d’identité de l’habitat intermédiaire-les Terrasses de Malissol	40
Tableau N° 4 : comparaison entre les expériences de l’habitat intermédiaire ancien	51
Tableau n° 5 : fiche d’identité sur l’opération- Les allées de la roseraie	52
Tableau N° 6 : fiche identitaire de l’opération à Touggourt	57
Tableau N° 7 : comparaison entre les expériences de l’habitat intermédiaire récent	67
Tableau N° 8 : le nombre de logements réalisés	80
Tableau N° 9 : le nombre de logements réalisés par rapport à la population	82
Tableau N° 10 : nombre de logement existants à la population	84
Tableau N° 11 : nombre de l’habitat collectif construit 1990-2012	88
Tableau N° 12 : nombre de l’habitat individuel réalisé 1990-2012	89
Tableau N° 13 : répartition de logements par catégories	91
Tableau N° 14 : l’occupation de la typologie de l’habitat à Sétif	126
Tableau N° 15 : une fiche d’identité de l’opération	135
Tableau N° 16 : les résultats de l’enquête de la cité SNTR	138
Tableau N° 17 : la moyenne période d’installation dans la cité SNTR	139
Tableau N° 18 : la population par tranche d’âge de la cité SNTR	142
Tableau N° 19 : la densité de population	152
Tableau N° 20 : mode d’occupation du sol de la cité SNTR	151
Tableau N° 21 : tableau récapitulatif des densités (la cité SNTR)	151
Tableau N° 22 : tableau comparatif des densités	152
Tableau N° 23 : les densités de la cité SNTR	153
Tableau N° 24 : tableau récapitulatif des densités et surfaces habitables de la cité SNTR	154
Tableau N° 25 : les équipements de la cité SNTR	156
Tableau N° 26 : la taille du logement	163
Tableau N° 27 : la répartition des espaces d’un logement de type F3 et F2	164
Tableau N° 28 : l’évaluation des habitants des espaces internes et externes la cité SNTR	168
Tableau N° 29 : le taux de satisfaction des habitants (à l’échelle du logement) SNTR	172
Tableau N° 30 : tableau récapitulatif de l’état physique de la cité	173
Tableau N° 31 : enquête sur le confort de la cité SNTR	180
Tableau N° 32 : l’évaluation des habitants de la cité SNTR	183
Tableau N° 33 : le taux de satisfaction moyen envers les espaces intermédiaires extérieur la cité SNTR	189

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<b>Liste des figures :</b>	<b>pages</b>
Figure N° 1 : vue d'ensemble sur ksar	18
Figure N° 2 : la disposition des habitations-Pueblo de Taos	19
Figure N° 3 : façade et vue sur l'habitat pyramidal-Pueblo de Taos	20
Figure N° 4 : vue sur les habitations de la cité-jardin à Bruxelles	21
Figure N° 5 : les avantages de l'habitat intermédiaire (auteur)	26
Figure N° 6 : comparaison de la densité des types d'habitats	35
Figure N° 7 : impact de la densification de l'habitat sur l'environnement	36
Figure N° 8 : la composition volumétrique de l'habitat- les terrasses de Malissol	43
Figure N° 9 : les différents plans des logements- les terrasses de Malissol	43
Figure N° 10 : Vue sur une terrasse d'un logement- les terrasses de Malissol	44
Figure N° 11 : photos et façades de l'habitat intermédiaire ancien- les terrasses de Malissol	45
Figure N° 12 : vue perspective et façade des logements- la cité Ibn Khaldoun	46
Figure N° 13 : plan de masse- la cité Ibn Khaldoun	49
Figure N° 14 : plan d'une unité de voisinage- la cité Ibn Khaldoun	49
Figure N° 15 : vues sur les façades et l'espace de rencontre - Les allées de la roseraie	53
Figure N° 16 : la façade urbaine- Les allées de la roseraie	54
Figure N° 17 : la situation de l'opération- Les allées de la roseraie	55
Figure N° 18 : la composition volumétrique- Les allées de la roseraie	55
Figure N° 19 : vues sur la terrasse- Les allées de la roseraie	56
Figure N° 20 : plan d'implantation de l'habitat à Touggourt	58
Figure N° 21 : les espaces intermédiaires de l'opération	59
Figure N° 22 : le plan et façade de l'habitat intermédiaire	61
Figure N° 23 : vue sur les détails de l'habitat intermédiaires	61
Figure N° 24 : Vues sur l'ensemble et la composition volumétrique du projet	63
Figure N° 25 : Vue en plan de l'implantation du projet	64
Figure N° 26 : l'organisation intérieure du logement (RDC)	65
Figure N° 27 : Articulation des différentes pièces (plan d'étage)	66
Figure N° 28 : perspective et vues sur les façades principales	68
Figure N° 29 : le développent urbain (spatial) en radioconcentrique de la ville de Sétif	105
Figure N° 30 : exemple du Harat Mahdadi	113
Figure N° 31 : plans et façades de l'immeuble de rapport	114
Figure N° 32 : situation et photos d'un habitat collectif colonial	116

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure N° 23 : Photos et plans d'habitat individuel Cité Tlidjène	118
Figure N° 34 : plans et photos de maisons-cité Bel Air	119
Figure N° 35 : situation et photos d'un habitat collectif des grands ensembles	120
Figure N° 36 : situation et photos de l'habitat collectif Z.H.U.N	121
Figure N° 37 : situation et photos de l'habitat collectif récent	122
Figure N° 38 : Photos d'habitat individuel récent Cité Bouaroua (Dallas)	124
Figure N° 39 : l'habitat épars –la cité kaâboub-à la ville de Sétif	126
Figure N° 40 : le site du secteur SNTR 2	133
Figure N° 41 : le site de la cité SNTR	133
Figure N° 42 : schéma de la 1ère habitation enquêtée	145
Figure N° 43 : schéma de la 2ème habitation SNTR1	147
Figure N° 44 : schéma de la 3ème habitation enquêtée	149
Figure N° 45 : les équipements existants de la cité SNTR	155
Figure N° 46 : la disposition des habitations au niveau de la cité SNTR	159
Figure N° 47 : assemblage des cellules de type F3 et F2	159
Figure N° 48 : le modèle d'assemblage des cellules (le jumelage)	159
Figure N° 49 : les façades de la cité SNTR	161
Figure N° 50 : plan-type cellule A de la cité SNTR	165
Figure N° 51 : plan-type cellule À de la cité SNTR	166
Figure N° 52 : Accès individualisé au niveau de la cité SNTR	168
Figure N° 53 : Espace squattérisé de la cité SNTR	169
Figure N° 54 : la terrasse du logement au niveau de la cité SNTR	170
Figure N° 55 : les parties communes réduites	171
Figure N° 56 : implantation des habitations	176
Figure N° 57 : ensoleillement des habitations	176
Figure N° 58 : les effets de l'humidité	177
Figure N° 59 : le vis-à-vis au niveau de la cité SNTR	181
Figure N° 60 : l'espace collectif au sein de la cité	185
Figure N° 61 : les espaces verts du secteur SNTR2	186
Figure N° 62 : les espaces verts du secteur SNTR1	186
Figure N° 63 : les aires de jeux de la cité SNTR	187
Figure N° 64 : les parkings au niveau de la cité SNTR	187

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure N° 65 : entretien des espaces intermédiaires	188
---	-----

<b>Liste des graphes :</b>	<b>pages</b>
Graphe N° 1 : le rythme de construction de l'habitat collectif depuis 1999-2012	88
Graphe N° 2 : le taux des logements collectifs réalisés (1999-2012)	89
Graphe N° 3 : le rythme de construction de l'habitat individuel construit depuis 1990-2012	90
Graphe N° 4 : le taux de logements individuels réalisés (1999-2012)	90
Graphe N° 5 : le rythme de constructions construites 1999-2012	90
Graphe N° 6 : le pourcentage de logements réalisés entre 2004-2012	91
Graphe N° 7 : La moyenne période d'installation dans la cité SNTR	140
Graphe N° 8 : Origine géographique des familles la cité SNTR	141
Graphe N° 9 : la population résidente par tranche d'âge de la cité SNTR	142
Graphe N° 10 : le taux de satisfactions des habitants de la cité SNTR	155
Graphe N° 11 : le degré de satisfaction moyen en matière de transport	157
Graphe N° 12 : l'évaluation des habitants des espaces internes et externes la cité SNTR	167
Graphe N° 13 : le taux de satisfaction des habitants de la cité SNTR	172
Graphe N° 14 : l'état physique de la cité SNTR	173
Graphe N° 15 : le taux de satisfaction du confort acoustique de la cité SNTR	178
Graphe N° 16 : le taux de satisfaction du confort de la cité SNTR	180
Graphe N° 17 : l'évaluation des habitants la cité SNTR	184
Graphe N° 18 : le taux de satisfaction des espaces intermédiaires extérieurs la cité SNTR	189

<b>Liste des schémas :</b>	<b>pages</b>
Schéma N° 3 : schéma de synthèse de la méthode de PANERAI	15
Schéma N° 2 : la finalité et objectifs de la typologie de l'habitat	16
Schéma N° 3 : les références des exemples traités (auteur)	23
Schéma N° 4 : organigramme du modèle d'habitation de type B	47

<b>Liste des cartes :</b>	<b>pages</b>
Carte N° 1: carte des ksour sur la vallée M'Zab	17
Carte N° 2 : la situation de l'habitat intermédiaire ancien- les terrasses de Malissol	41
Carte N° 3 : la situation de la cité Ibn Khaldoun	46
Carte N° 4 : la situation géographique et caractéristique de la wilaya de Sétif	97
Carte N° 5 : les éléments du site de la ville de Sétif	98
Carte N° 6 : l'évolution historique de la ville Sétif	102

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

---

Carte N° 7 : le développement de la ville de Sétif en 1892	103
Carte N° 8 : la ville de Sétif en 1920-1933	104
Carte N° 9 : le développement de la ville de Sétif en 1962	106
Carte N° 10 : le développement de la ville de Sétif en 1971	106
Carte N° 11 : occupation du sol -la ville de Sétif	107
Carte N° 12 : le choix du site (la cité SNTR)	128
Carte N° 13 : la situation des trois sites d'habitat intermédiaires à Sétif	131
Carte N° 14 : Situation de la cité SNTR	132
Carte N° 15 : les logements enquêtés du secteur SNTR 1(nord)	134
Carte N° 16 : les logements enquêtés du secteur SNTR 2 (sud)	134

## **ANNEXES**

## Annexes :

---

### Annexe chapitre I :

**Les grandes typologies de l'habitat dans le monde:** sept grandes typologies catégories d'habitat parmi les plus courantes, à savoir:

**L'habitat collectif continu :** correspondant à des immeubles collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlot fermé.

**L'habitat collectif discontinu :** désigne des ensembles d'immeubles collectifs prenant la forme de plots, barres ou tours, plus ou moins déconnectés du dessin des espaces publics. Ces îlots ouverts, apparus dans l'entre-deux-guerres, se sont fortement développés dans les grands ensembles d'habitat social des années 60-70. Mais cette typologie inspire aussi des opérations récentes associant fréquemment ouvertures de l'îlot et implantations à l'alignement des rues.

**L'habitat collectif continu et discontinu :** se combinent souvent dans les opérations récentes. Le tissu mixte rassemble plusieurs typologies d'habitat collectif et individuel, continu ou discontinu, au sein de la même opération.

**L'habitat intermédiaire :** Correspondant à des ensembles de "semi-collectif" d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacun d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur.

**L'habitat individuel continu :** regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires et mitoyennes, alignées le long de l'espace public ; suivant les époques ou les modes opératoires, l'architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base.

**L'habitat individuel discontinu ou groupé :** correspond principalement aux lotissements et constructions individuelles implantées librement sur des parcelles ; il comprend également des maisons individuelles regroupés en petit nombre (maisons jumelées) que nous nous trouvons dans certains cités jardins ou quartiers des villes nouvelles notamment.

## Annexes :

---

### **La genèse de l'habitat intermédiaire :**

La naissance de cette forme urbaine peut être attestée au XIX<sup>e</sup> siècle. C'est à cette époque qu'une préoccupation nouvelle tend à symboliser l'émergence de l'habitat intermédiaire : la volonté d'associer les avantages du collectif et de l'individuel. Cela se traduit par l'apparition des maisons ouvrières (corons), cités jardins ou encore de maisons de ville.

La recherche de l'idéal de la maison individuelle ne peut être satisfaite étant donné le coût élevé de construction de ce type d'habitat et de loyer qu'il induit. Le principe d'un habitat intermédiaire, dont l'exemple modèle est la cité ouvrière de Mulhouse (mise en avant lors de l'exposition universelle de 1867), est retenu et appliqué dans d'autres villes comme Clermont-Ferrand (cités Michelin). La recherche de l'idéal individuel assujéti aux impératifs économiques et surtout hygiénistes devient un principe de la construction à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, d'après C. Guyon<sup>2</sup>.

Au XX<sup>e</sup> siècle, l'habitat intermédiaire est peu à peu oublié, notamment à la suite de la seconde guerre mondiale et de la pénurie de logements qui s'en est suivi. Le tout collectif est alors une réponse à la recherche d'une industrialisation de la production de logements et de la recherche d'un certain hygiénisme.

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

Durant les années 60/70, de nombreuses réflexions d'architectes et d'urbanistes ont permis, en même temps que l'avènement des villes nouvelles, des recherches sur de nouvelles voies : celles du semi-collectif et de l'habitat intermédiaire, ayant pour but principal de rendre appropriable le logement par ses occupants.

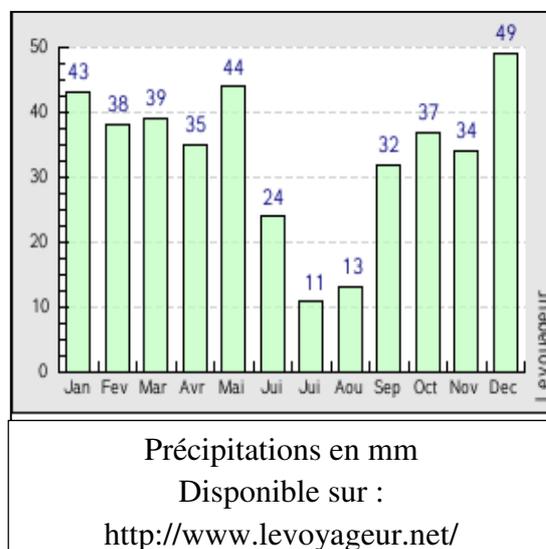
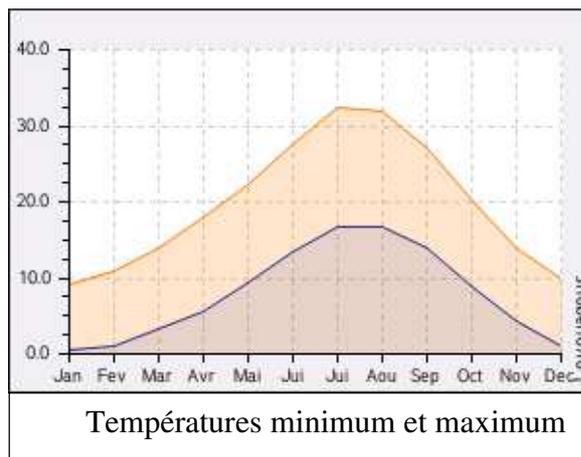
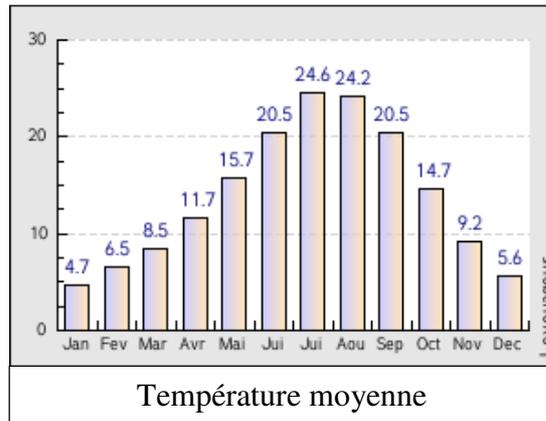
Durant les années 80/90, l'habitat intermédiaire, dont la connotation sociale dans les esprits est très forte, n'est pratiquement pas utilisé. Cette mauvaise image vient aussi du fait que ces opérations ont très souvent été réalisées à moindres frais et que leur intégration urbaine laissait à désirer. Son renouveau aujourd'hui est essentiellement dû au coût élevé du foncier, au problème de l'étalement urbain et à une demande insatisfaite de la population.

## Annexes :

### Annexe chapitre IV :

#### Le climat :

Température et précipitation à la ville de Sétif



**MINISTERE DE L'HABITAT  
ET DE L'URBANISME**

**Arrêté du 3 Ramadhan 1425 correspondant au 17 octobre 2004 portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surface et de confort applicables aux logements destinés à la location-vente.**

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu le décret présidentiel n° 04-138 du 6 Rabie El Aouel 1425 correspondant au 26 avril 2004 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du ministre de l'habitat ;

Vu le décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics, notamment son article 4 ;

Vu l'arrêté du 25 Rabie Ethani 1422 correspondant au 17 juillet 2001 portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surface et de confort applicables aux logements destinés à la location-vente ;

**Arrête :**

Article 1er. — Est approuvé le cahier des charges fixant les normes de surface et de confort applicables aux logements destinés à la location-vente, annexé au présent arrêté.

Art. 2. — Le cahier des charges approuvé par l'arrêté du 25 Rabie Elthani 1422 correspondant au 17 juillet 2001, susvisé, demeure en vigueur pour les programmes engagés avant la date de publication du présent arrêté au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Art. 3. — Les dispositions de l'arrêté du 25 Rabie Ethani 1422 correspondant au 17 juillet 2001, susvisé, sont abrogées.

Art. 4. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 3 Ramadhan 1425 correspondant au 17 octobre 2004.

Mohamed Nadir HAMIMID.

ANNEXE

**CAHIER DES CHARGES**

LOGEMENTS EN LOCATION-VENTE

PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES  
ET TECHNIQUES

S O M M A I R E

**I — PRESCRIPTIONS GENERALES**

**II — CONCEPTION DU LOGEMENT**

**A - PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES :**

1 — CONCEPTION

2 — ORGANISATION FONCTIONNELLE DU LOGEMENT

3 — REPARTITION DES SURFACES PAR TYPE DE LOGEMENT.

**B — PRESCRIPTIONS TECHNIQUES :**

1 — STANDARDISATION DIMENSIONNELLE

2 — SYSTEME CONSTRUCTIF

3 — EQUIPEMENTS SANITAIRES

4 — EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

5 — MENUISERIES

6 — EQUIPEMENTS TECHNIQUES

7 — ETANCHEITE

8 — FINITIONS DES SURFACES

9 — NORMES DE CONFORT

10 — AUTRES PRESCRIPTIONS

**III — CONCEPTION DES BATIMENTS**

**A — IMMEUBLES**

**B — VENTILATION DES LOGEMENTS :**

1 — LOGEMENTS

2 — PARTIES COMMUNES

**C — LOCAUX A POUBELLES**

1 — IMMEUBLES BAS

2 — IMMEUBLES MOYENS ET HAUTS

**D — REMARQUES RELATIVES AUX ORIENTATIONS**

**E — REVETEMENTS DES PARTIES COMMUNES :**

1 — REVETEMENTS DE SOLS

2 — REVETEMENTS VERTICAUX

3 — BADIGEON - PEINTURE - VITRERIE

**F — ASCENSEURS**

**G — EMMARCHEMENTS DES ESCALIERS**

**H — EQUIPEMENTS**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de conception et les prescriptions fonctionnelles et techniques applicables aux logements destinés à la location-vente.

### I - PRESCRIPTIONS GENERALES

1) Les programmes de logements destinés à la location-vente doivent obligatoirement être prévus et implantés dans le strict respect des instruments d'urbanisme approuvés.

2) Les prix de cession des assiettes foncières devant recevoir ces programmes bénéficient des abattements prévus par les dispositions de l'arrêté interministériel du 5 avril 2003 fixant les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et de la décision n° 11 du 3 février 2004 du ministre de l'habitat et de l'urbanisme définissant les communes concernées par les dispositions d'abattement applicables en matière de cession d'immeubles non bâtis.

3) Les logements réalisés dans le cadre de cette formule peuvent être conçus en collectif, semi-collectif ou en individuel.

4) La typologie des programmes est constituée de logements de types F2 de 50 m<sup>2</sup>, F3 de 64 m<sup>2</sup> et F4 de 80 m<sup>2</sup> avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

5) La consistance d'une opération de logements ainsi que sa typologie sont arrêtées sur la base du résultat des consultations préalables des acquéreurs potentiels.

### II - CONCEPTION DU LOGEMENT EN LOCATION-VENTE.

#### A - PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES

##### 1 - Conception :

Chaque logement se compose obligatoirement de :

- 1 — un séjour
- 2 — une, deux ou trois chambres (selon la typologie)
- 3 — une cuisine
- 4 — une salle de bains
- 5 — un W.C
- 6 — un espace de circulation
- 7 — des volumes de rangement.

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

- 8 — une loggia
- 9 — un séchoir.

Les logements à réaliser en constructions individuelles comporteront des cours au lieu et place des loggias et séchoirs, pour les zones du Sud et du grand Sud, ils doivent disposer d'une terrasse accessible.

##### 2 - Organisation fonctionnelle du logement :

— les espaces fonctionnels du logement devront être totalement indépendants et communiquer directement avec le dégagement,

— il est nécessaire d'isoler la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage,

— pour les logements collectifs, le séjour est prolongé par une loggia et la cuisine par un séchoir. Ces deux espaces extérieurs sont distincts.

##### a) Séjour

— il doit être disposé à l'entrée, de façon à permettre aux visiteurs d'accéder directement, sans passer par les espaces réservés à la vie intime du ménage ;

— il est prolongé d'une loggia (ou d'une cour pour les constructions individuelles) ;

— sa surface moyenne varie de 18 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>, selon la taille du logement.

##### b) Chambre

— sa surface doit être de 12 à 13 m<sup>2</sup> ;

— le rapport longueur par la largeur des pièces et la disposition des ouvertures doivent permettre une utilisation optimale des espaces.

##### c) Cuisine

— en plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas ;

— sa surface est de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>.

##### d) Salle d'eau

— sa surface moyenne est de 3 m<sup>2</sup> ;

— elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard ;

— un emplacement doit être réservé pour une machine à laver. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

##### e) W. C.

— de surface minimale de 1,00 m<sup>2</sup>, le W.C est mitoyen à la salle d'eau et conçu de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès.

##### f) Dégagements

— la surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder 12% de la surface habitable du logement ;

— la largeur des couloirs ne doit pas être inférieure à 1,00 m.

##### g) Rangements

— les surfaces des rangements (non compris les rangements de la cuisine) sont de 1m<sup>2</sup>. L'ouverture de la porte d'accès est obligatoirement vers l'extérieur.

##### h) Loggia

— elle prolonge le séjour ;

— sa largeur doit être de 1,40 m au minimum.

##### i) Séchoir

— il prolonge la cuisine ;

— sa largeur doit être de 1,40 m au minimum ;

— tout en assurant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur.

La façade du séchoir et de la loggia doit être traitée de manière à ne pas susciter des rajouts de la part des occupants.

18	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 13	7 Moharram 1426 16 février 2005	
<b>3 - Répartition des surfaces par type de logement :</b>			
DESIGNATION	F 2	F 3	F 4
SEJOUR	18	18	20
CHAMBRE 1	12	13	13
CHAMBRE 2	—	12	12
CHAMBRE 3	—	—	12
CUISINE	10	10	10
SALLE DE BAINS	3	3	3
W.C	1	1	1
RANGEMENT	1	1	1
COULOIR	5	6	8
<b>TOTAL SURFACE HABITABLE</b>	<b>50</b>	<b>64</b>	<b>80</b>
LOGGIA	4	4	4
SECHOIR	4	4	4
<b>TOTAL SURFACE UTILE</b>	<b>58</b>	<b>72</b>	<b>88</b>
<b>B - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES</b>			
<b>1 - Standardisation dimensionnelle</b>			
Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région.			
— la hauteur minimale nette sous plafond est de 2,70 m.			
— les dimensions hors cadre des ouvertures sont de l'ordre de :			
Pour les portes d'entrée :			
0,95m x 2,10 m			
Pour les portes-fenêtres :			
0,90 m x 2,10 m - 0,90m x 2,40m			
1,20 m x 2,10 m - 1,20m x 2,40m			
1,50 m x 2,10 m - 1,50m x 2,40m			
Pour les fenêtres :			
0,60m x 0,80m - 0,60m x 1,20 - 0,60m x 1,30m			
0,90m x 1,40m - 0,90m x 1,50m			
1,20m x 1,20m - 1,20m x 1,40m			
Pour les portes intérieures :			
0,85m x 2,10m - 0,95m x 2,10m			
<b>2 - Système constructif</b>			
Les systèmes constructifs doivent avoir des performances égales ou supérieure en termes de :			
— résistance, stabilité et longévité ;			
— confort thermique et acoustique ;			
— délai de réalisation ;			
— coût final du logement.			
Le choix du système constructif doit tenir compte obligatoirement des exigences du règlement parasismique algérien amendé (RPA).			
Dans le cadre des constructions réalisées en traditionnel, la maçonnerie extérieure doit être en double parois de briques creuses avec une lame d'air intermédiaire de 3 cm à 5 cm, l'épaisseur totale du mur ne peut être inférieure à 30 cm, à laquelle doit s'ajouter un enduit de mortier de ciment sur la paroi extérieure de 2,5 cm minimum.			
Les parois de séparation sont également en briques creuses de 7 cm minimum ou autres éléments de séparation de substitution offrant les mêmes performances.			
<b>3 - Equipements sanitaires</b>			
<b>a) Cuisine</b> - une paillasse de 2,50 x 0,60 m <sup>2</sup> et 0,90 m de hauteur constituant le volume sous potager sera aménagée en placard avec portes ouvrant vers l'extérieur :			
— un évier incorporé à la table de travail ;			
— un robinet mélangeur.			
<b>b) Salle d'eau</b> - une baignoire avec robinet mélangeur et douchette ;			
— un lavabo avec robinet mélangeur.			
<b>c) W. C</b> - siège à la turque ou cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau ;			
— un point d'eau.			
<b>d) Dégagement</b> - une pré-installation pour le chauffage à gaz.			
<b>e) Séchoir</b> - une pré-installation pour machine à laver (1 robinet d'arrêt et évacuation avec siphon).			
<b>f) Loggia</b> - une grille siphonée.			

**4 - Equipements électriques****a) Séjour :**

- 1 ou 2 points lumineux (1 DA + 1 SA) ou 1 DA.
- 2 ou 3 prises de courant avec terre (P+T)

**b) Chambres :**

- 1 point lumineux (SA) ;
- 1 prise de courant + terre.

**c) Cuisine :**

- 1 point lumineux (SA) au plafond ;
- 2 prises de courant avec terre (P+T) à 1,60 m du sol ;
- un chauffe-bains de 10 l.

**d) Salle d'eau :**

- un point lumineux (SA) ;
- une étagère et glace au-dessus du lavabo ;
- 1 réglette applique avec prise.

**e) W . C :**

- 1 point lumineux (SA).

**f) Dégage ment :**

- 1 ou 2 points lumineux (SA) ou (V.V).

**g) Séchoir :**

- 1 point lumineux avec hublot étanche

**h) Loggia :**

- 1 point lumineux avec hublot étanche.

En matière de branchements aux utilités, il y a lieu de prévoir :

- 1 compteur divisionnaire d'eau ;
- 1 disjoncteur électrique, par logement.

**5 - Menuiseries :**

— l'ensemble des menuiseries intérieures et extérieures sont en bois rouge ou en matériaux présentant des qualités similaires ;

— menuiserie extérieure : ouvrants vitrés et persiennes montés dans un même cadre (les persiennes sont obligatoires pour l'ensemble des régions) ;

— menuiserie intérieure : de type isoplane à lames d'aération ;

— porte d'entrée du logement : en bois plein ou en tôle métallique ;

— porte d'entrée d'immeuble : métallique ;

— une batterie de boîtes aux lettres : en bois ou en métal de dimensions et de forme appropriées ; scellées au mur dans le hall d'entrée de manière à n'avoir aucune gêne lors de son utilisation.

**6 - Equipements techniques :**

— quatre (4) gaines techniques doivent être prévues et réalisées dans les parties communes, selon les normes en vigueur :

- eau ;
- gaz avec porte coupe-feu ;
- électricité avec porte coupe-feu ;
- Tel - TV.

**a) Cuisine :**

— gaine pour évacuation des gaz brûlés (chauffe-bains) ;

— 2 aérations en façade, en partie haute et en partie basse.

**b) Salle d'eau et W.C**

— gaine d'aération en cas d'absence d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur ;

— aération en partie haute et en partie basse.

**c) Evacuation**

— les canalisations des plomberies devront être distinctes pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales. Elles peuvent aboutir à un égout unique notamment dans le cas de réseau unitaire ;

— les eaux pluviales seront évacuées par des canalisations appropriées. Il sera évité les évacuations directement en façades ou autres qui pourront les altérer ;

— une ventilation dite primaire est installée en partie haute de chaque chute ou descente (souche) ;

— gaine de fumée et de ventilation éventuelle.

**7 - Etanchéité****a) Matériaux et produits utilisés pour l'étanchéité :**

— les matériaux et produits utilisés pour l'étanchéité doivent être conformes aux normes en vigueur ;

— pour les matériaux et produits non normalisés, ils sont soumis à la délivrance d'un avis technique en cours de validité.

**b) Exécution des travaux d'étanchéité :**

— les travaux d'étanchéité des toitures, terrasses et toitures inclinées doivent être exécutés conformément au document technique réglementaire : DTR.E 4.1 "travaux d'étanchéité des toitures terrasses et toitures inclinées" (support maçonnerie) ;

— dans les cas des travaux réalisés dans le Sud, l'étanchéité saharienne est requise ;

— les salles d'eau, WC, cuisine recevront une étanchéité légère.

**8 - Finitions des surfaces****a) Revêtements des sols :**

— les sols des espaces habitables seront revêtus en dalles de sol et seuils en marbre ou en granito de 30 x 30, de premier choix, avec ponçage et lustrage.

20	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 13	7 Moharram 1426 16 février 2005
<p><b>b) Enduits :</b></p> <p>Dans le cas de constructions traditionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— au mortier bâtard sur toutes les faces extérieures ainsi que les faces intérieures des cages d'escaliers, des sanitaires et des loggias et séchoirs ;</li> <li>— au plâtre sur toutes les faces intérieures des parois constituées en briques avec gorge et filet simple.</li> </ul> <p><b>c) Placages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— un placage en carreaux de faïence devra être prévu sur toutes les faces du potager de la cuisine et prolongé sur une hauteur de 60 cm sur les parois verticales au-dessus de ce potager de même que sur la partie réservée à la cuisinière ;</li> <li>— le placage de la salle de bains se fera en carreaux de faïence, à une hauteur de 1,50 m, sur toutes les faces ;</li> <li>— des plinthes en faïence seront exécutées au bas de chaque face intérieure de mur et de chaque cloison.</li> </ul> <p><b>d) Badigeon - Peinture - Vitrerie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— les plafonds et retombées recevront un badigeon au blanc gélatineux à 2 couches ;</li> <li>— les murs intérieurs et cloisons seront badigeonnés à l'émulsion vinylique ;</li> <li>— les locaux humides (cuisine, salle d'eau et W.C) seront peints à l'huile (3 couches) ;</li> <li>— toutes les fenêtres et portes-fenêtres recevront une vitrerie en verre demi - double ;</li> <li>— toutes les boiseries et ferronneries seront peintes à l'huile (3 couches) ;</li> <li>— les faces extérieures sont revêtues avec 2 couches au minimum de peinture vinylique ou avec un enduit dit à la tyrolienne.</li> </ul> <p><b>9 - Normes de confort</b></p> <p><b>* réglementation thermique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— les logements doivent respecter les dispositions réglementaires contenues dans le DTR C.3.2 ;</li> <li>— pour les logements implantés dans les zones climatiques qui correspondent aux régions du Sud et du Grand Sud, il y a lieu de se référer aux dispositions arrêtées par le DTR. C.3.4 ;</li> </ul> <p><b>* réglementation phonique.</b></p> <p>Le niveau sonore ne doit pas dépasser 38 db (A) pour les pièces habitables et 45 db (A) pour les pièces de service pour des niveaux de bruit d'émission ne dépassant pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 86 db (A) pour les locaux d'habitation ;</li> <li>— 76 db (A) pour les circulations communes ;</li> <li>— 91 db (A) pour les locaux à usage autres que ceux cités précédemment.</li> </ul>	<p>Pour les bruits d'environnement extérieurs aux bâtiments à usage d'habitation et conformément au décret exécutif n° 93-184 du 27 juillet 1993 on prendra 76 db (A) pour la période diurne et 51 db (A) pour la période nocturne.</p> <p><b>10 - Autres prescriptions</b></p> <p>L'installation de divers équipements techniques tels que l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc... devra être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>III - CONCEPTION DES BATIMENTS</b></p> <p><b>A - Immeubles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— sont considérés comme constructions individuelles, les logements destinés à l'hébergement d'une seule famille, édifiés sur un terrain d'assiette constituant une unité foncière ;</li> <li>— sont considérés comme immeubles collectifs bas, les immeubles de 1 à 5 niveaux, sans ascenseur, dont la côte du dernier niveau habitable, par rapport au niveau ± 0,00 pris sur le trottoir dans l'axe de l'entrée de l'immeuble, n'excède pas 16,00 mètres ;</li> <li>— sont considérés comme constructions semi collectives les logements réalisés sur deux niveaux avec des accès indépendants sur une unité foncière commune ;</li> <li>— sont considérés comme immeubles collectifs moyens, les immeubles de 6 à 10 niveaux, avec un ascenseur au minimum, dont la côte du sol du dernier niveau habitable, par rapport au niveau ± 0,00 pris sur le trottoir dans l'axe de l'entrée de l'immeuble, n'excède pas 32,00 mètres ;</li> <li>— sont considérés comme immeubles collectifs hauts, les immeubles de plus de 10 niveaux, avec 2 ascenseurs au minimum, et un escalier de secours ;</li> </ul> <p>— dans le cas d'entrées à niveau décalé par rapport au trottoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accès à chaque immeuble devra comporter une rampe d'accès dont la pente n'excède pas 4% et la largeur sera d'au moins 0,70 m,</li> <li>- chaque palier doit desservir quatre logements au maximum ;</li> <li>- le palier de repos intermédiaire doit être distinct de l'espace de distribution des logements à l'étage ;</li> <li>- les dimensions minima à respecter pour les circulations communes sont déterminées suivant le tableau ci-après : (toutefois, il y a lieu de tenir compte des spécificités des systèmes constructifs, quand celles-ci ne dérogent pas aux exigences liées à la sécurité des personnes).</li> </ul>	

**Recommandations d'ordre fonctionnel :**

Dimensions minimales à respecter pour les circulations communes.

DESIGNATION	IMMEUBLES BAS	IMMEUBLES MOYENS	IMMEUBLES HAUTS
Largeur hall d'entrée	1,60	2,00	2,40
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe d'accès	2,00	3,00	4,00
Largeur porte d'accès principale	1,50	1,50	1,50
Largeur porte d'accès secours			0,90
Distance maximum de l'axe de la cage d'escalier au logement le plus éloigné	4,00		

**B - VENTILATION****1 - Logements**

La ventilation efficace d'un logement est obtenue lorsqu'il possède une double orientation (ventilation naturelle, en particulier pour les locaux sanitaires).

Dans le cas contraire et notamment pour les locaux sanitaires, il y a lieu de prévoir une ventilation par des boiseaux de type SCHUNT.

**2 - Parties communes****a) Circulations horizontales :**

L'admission d'air frais devra être assurée, pour des tranches de 30,00 m maximum, soit par prise directe sur l'extérieur, soit par prise sur conduits verticaux d'aération. Pour ce qui est de l'air vicié, il est admis qu'il sera évacué par l'intermédiaire de cages d'escaliers qui sont en mesure de permettre le tirage nécessaire.

**b) Circulations verticales :**

La situation de l'escalier en position centrale devra être évitée de préférence (escaliers n'offrant pas la possibilité de baies s'ouvrant directement sur l'extérieur).

Des ouvertures en façades en nombre suffisant devront être prévues pour assurer à la fois l'éclairage naturel et une ventilation efficace. Il sera prévu aussi, pour les immeubles hauts, des portes coupe-feu à chaque niveau.

**C - LOCAUX A POUBELLES****1 - Immeubles bas**

Dans le cas d'immeubles bas, les vide-ordures sont à proscrire. Les locaux à poubelles seront détachés du corps du bâtiment et localisés à une distance suffisante pour éviter toute nuisance aux habitants de l'immeuble. Ils devront, dans tous les cas, être convenablement ventilés et protégés. De plus, ces locaux devront être d'accès facile.

**2 - Immeubles moyens et hauts**

La réception des ordures au bas de la colonne de chute se fera dans un local à poubelles spécialement aménagé à cet effet qui devra être clos et ventilé à l'aide d'une gaine verticale autre que la colonne de chute.

La porte de ce local doit fermer hermétiquement. Un robinet de puisage, ainsi qu'une grille siphonée pour évacuer les eaux de lavage devront être prévus pour faciliter l'intervention dans les conditions telles que ni odeurs, ni émanations gênantes ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.

**D - REMARQUES RELATIVES AUX ORIENTATIONS**

— l'orientation des logements devra permettre le respect des expositions préférentielles des séjours et cuisines ;

— les présentes recommandations étant uniquement basées sur l'ensoleillement souhaitable, il est bien évident que l'on devra, pour obtenir la meilleure orientation, tenir compte d'autres facteurs tels que le microclimat, la configuration du terrain, les vues, les vents dominants, etc..., afin de bénéficier de confort à partir des éléments naturels, tel que détaillé dans le tableau ci-après :

22		JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 13			7 Moharram 1426 16 février 2005	
ORIENTATION PREFERENTIELLE DES LOGEMENTS						
PRINCIPES D'ORIENTATION DES LOGEMENTS	TYPE D'ORIENTATION	ZONES CLIMATIQUES				
		LITTORAL	HAUTS PLATEAUX	SAHARIENNES PRESAHARIENNES		
Logements à double orientations opposées (par rapport aux points cardinaux)	Nord - Sud	Favorable	Favorable	Très favorable		
	Est - Ouest	Favorable	Très favorable	Mauvaise		
	S.E-N.O	Favorable	Favorable	Acceptable		
	S.E-N.E	Très favorable	Très favorable	Favorable		
Logements à double orientations perpendiculaires (par rapport aux point cardinaux)	Nord et Est	Médiocre	Mauvaise	Acceptable		
	Sud et Est	Favorable	Favorable	Favorable		
	Sud et Ouest	Acceptable	Médiocre	Médiocre		
	N.E - S.E	Très favorable	Très favorable	Très favorable		
	S.E - S.O	Très favorable	Très favorable	Très favorable		
	S.O - N.O	Mauvaise	Mauvaise	Mauvaise		
	N.O - N.E	Médiocre	Médiocre	Médiocre		
Logements simple orientation	Nord	Mauvaise	Mauvaise	Acceptable		
	Est	Médiocre	Médiocre	Favorable		
	Sud	Très favorable	Favorable	Favorable		
	Ouest	Mauvaise	Mauvaise	Mauvaise		
	N.E	Mauvaise	Médiocre	Favorable		
	S.E	Favorable	Très favorable	Favorable		
	S.O	Acceptable	Favorable	Mauvaise		
	N.O	Mauvaise	Mauvaise	Mauvaise		

<p><b>E – REVETEMENTS DES PARTIES COMMUNES</b></p> <p><b>1 - Revêtements de sols</b></p> <p>— les marches et contremarches d'escaliers des immeubles collectifs seront réalisés en granito ;</p> <p>— les circulations communes (palières et hall d'entrée) seront revêtues en carreaux granito 30 x 30 de 1er choix ;</p> <p>— les locaux de services (locaux pour poubelles) recevront un enduit au ciment lissé et bouchardé.</p> <p><b>2 - Revêtements verticaux</b></p> <p>— les parois intérieures des locaux de services seront enduites au mortier de ciment lorsque la technique de réalisation ne permet pas de laisser le ciment brut de décoffrage.</p> <p><b>3 - Badigeon - Peinture - Vitrerie</b></p> <p>— les parois intérieures des circulations communes et des locaux de services seront badigeonnées à l'émulsion vinylique à 2 couches ;</p>	<p>— la vitrerie des portes d'entrée des immeubles collectifs sera en verre armé.</p> <p><b>F - ASCENSEURS</b></p> <p>Pour les immeubles moyens, il devra être prévu un ascenseur au minimum. Cet ascenseur est d'une contenance de 6 places.</p> <p>Pour les immeubles hauts, le minimum sera de 2 ascenseurs d'une contenance de 6 places chacun.</p> <p><b>G - EMMARCHEMENT DES ESCALIERS</b></p> <p>Les dimensions des marches d'escaliers seront déterminées d'après la formule suivante :</p> $2H + L = 64 \text{ cm}$ <p>H = Hauteur de marche</p> <p>L = Largeur de marche</p>
---	--

Les dimensions minimums à respecter dans les parties communes sont les suivantes :

DESIGNATION	IMMEUBLES BAS	IMMEUBLES MOYENS	IMMEUBLES HAUTS
Largeur des volées d'escaliers	1,10	1,20	1,30
Largeur des paliers	1,20	1,40	1,50
Largeur des volées d'escaliers de secours			+ 0,90
Côte du premier plancher fini, par rapport aux abords extérieurs immédiats			+ 0,90
Hauteur libre (sous poutre ou sous gaines) dans les parties communes	2,20	2,20	2,20

#### H - EQUIPEMENT

— sur chaque palier, seront aménagées des gaines techniques :

- d'électricité ;
- de gaz ;
- d'eau ;
- PTT et antenne TV ;

— indépendamment de l'éclairage public extérieur, chaque bâtiment devra comporter un foyer lumineux à l'entrée et à chaque palier (minuterie).

Le présent cahier des charges est coté et paraphé en seize (16) pages.



**Arrêté du 7 Dhou El Hidja 1425 correspondant au 18 janvier 2005 fixant la liste nominative des membres du comité sectoriel permanent de recherche scientifique et de développement technologique du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.**

Par arrêté du 7 Dhou El Hidja 1425 correspondant au 18 janvier 2005 la liste nominative des membres du comité sectoriel permanent de recherche scientifique et de développement technologique du ministère de l'habitat et de l'urbanisme est fixée, en application des dispositions de l'article 4 du décret exécutif n° 99-243 du 21 Rajab 1420 correspondant au 31 octobre 1999 fixant l'organisation et le fonctionnement des comités sectoriels permanents de recherche scientifique et de développement technologique, comme suit :

#### a) Représentants de l'administration centrale du ministère de l'habitat et de l'urbanisme :

- M. Makhlouf Naït Saada, directeur de l'architecture et de l'urbanisme, président ;
- Mme Saliha Aït Mesbah, directrice de la recherche et de la construction ;
- M. Ali Meddane, directeur des ressources humaines et de la réglementation ;
- M. Boualem Dahmouche, sous-directeur de la recherche.

#### b) Représentants des établissements et organismes spécialisés :

- M. Hamid Azzouz, président directeur général du centre de contrôle technique de la construction de Chlef (C.T.C. Chlef) ;
- M. Naâmane Boutoutou, président directeur général du laboratoire national de l'habitat et de la construction (L.N.H.C.) ;
- M. Nordine Moussa, président directeur général du centre national de l'ingénierie de la construction (C.N.I.C.) ;
- M. Mohamed Belazougui, directeur du centre national de recherche appliquée en génie parasismique, (C.G.S.) ;
- M. Hamid Afra, directeur du centre national d'études et de recherche intégrées du bâtiment (C.N.E.R.I.B.) ;
- M. Smaïl Kortbi, directeur technique de l'office d'aménagement et de restructuration de la zone Hamma, Hussein Dey - Alger (O.F.A.R.E.S.) ;
- M. Fethi Mazouzi, directeur technique du centre de contrôle technique de la construction du Sud (C.T.C.-Sud).

## Annexes :

---

### Annexes du chapitre V :

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA  
RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE MANTOURI DE CONSTANTINE  
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Wilaya de Sétif

Daira de Sétif

Commune de Sétif

## ENQUÊTE AUPRÈS DES HABITANTS Concernant

---

l'habitat intermédiaire comme alternative à la résorption de la  
crise de l'habitat en en Algérie  
(Étude de cas : cité SNTR à Sétif)

---

Dans le cadre de la préparation de mémoire de magister

L'étudiante : **BENREGUIG Souheir Sabrina**

2013

Cette enquête a pour but de saisir les attentes des habitants et de comprendre le mode d'habiter au sein de votre quartier, afin d'anticiper une meilleure qualité de vie.

Nous vous remercierons de votre participation

# TABLE DES MATIÈRES

---

## Table des matières

<b>Introduction générale</b> .....	1
<b>PREMIÈRE PARTIE</b> .....	11
<b>CHAPITRE I : L'HABITAT INTERMÉDIAIRE : CONCEPT ET ÉVOLUTION</b>	
<b>Introduction</b> .....	11
<b>I-1-Concepts et typologie</b> .....	<b>12</b>
I-1-1- La typologie de l'habitat .....	12
I-1-1-1-Définition .....	12
I-1-1-2-Méthode de l'analyse typologique : .....	12
I-1-1-3-But et objectif de l'analyse : .....	15
I-1-2-Les types d'habitats comme modèle de référence à l'habitat intermédiaire .....	16
<b>I-2- l'habitat intermédiaire</b> .....	<b>23</b>
I-2-1- Définitions de l'habitat intermédiaire .....	23
I-2-2- Présentation des travaux sur l'habitat intermédiaire .....	27
I-2-3- Les origines de l'habitat intermédiaire .....	33
I-2-4- Les caractéristiques de l'habitat intermédiaire .....	34
<b>Conclusion</b> .....	37
<b>CHAPITRE II : LES EXPÉRIENCES NATIONALES ET INTERNATIONALES, QUELLES LEÇONS ?</b>	
<b>Introduction</b> .....	39
<b>II- 1- L'habitat intermédiaire ancien</b> .....	40
II-1-1- L'expérience française .....	40
II-1-2- L'expérience tunisienne.....	46
<b>II- 2- L'habitat intermédiaire récent</b> .....	51
II-2-1- L'expérience française .....	51
II-2-2- L'expérience algérienne.....	56
II-2-2-1- l'habitat intermédiaire à Ouargla .....	56
II-2-2-2- l'habitat intermédiaire à Bordj Bou Arreridj .....	63
<b>Conclusion</b> .....	67

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>DEUXIÈME PARTIE</b> .....	69
<b>CHAPITRE III : LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGÉRIE</b>	
<b>Introduction</b> .....	69
<b>III- 1- La législation : évolution du cadre juridique de la période coloniale jusqu'à nos jours</b> .....	<b>70</b>
III-1-1- La période coloniale avant les années 60 .....	70
III-1-2- Période des années 60 .....	70
III-1-3- Période des années 70 .....	71
III-1-4- Période des années 80 .....	72
III-1-5- Période des années 90 et jusqu'à nos jours .....	73
<b>III-2-Les réalisations : évolution des réalisations sur les plans quantitatifs et qualitatifs</b> .....	<b>80</b>
III-2-1- La période coloniale avant les années 60 .....	80
III-2-2- Période des années 60 .....	82
III-2-3- Période des années 70 .....	83
III-2-4- Période des années 80 .....	85
III-2-5- Période des années 90 et jusqu'à nos jours .....	85
<b>Conclusion</b> .....	94
<b>CHAPITRE IV : LE CHOIX DU TERRAIN D'ÉTUDE</b>	
<b>Introduction</b> .....	96
<b>IV-1-le choix de Sétif</b> .....	96
IV-1-1- Sétif dans sa région .....	96
IV-1-2- Sétif à travers l'histoire .....	100
IV-1-3-La formation du centre et transformation urbaine.....	102
IV-1-4-Le développement urbain de la ville et caractéristiques.....	104
<b>IV- 2- l'habitat à Sétif</b> .....	107
IV-2-1-sur le plan quantitatif.....	107
IV-2-1-1-la période coloniale .....	107
IV-2-1-2-la période de l'ère de l'indépendance (postcoloniale) .....	108
IV-2-2- sur le plan qualitatif.....	111
IV-2-1-1-la période coloniale (pré-indépendance) .....	111
IV-2-1-2-la période de l'ère de l'indépendance (postcoloniale) .....	119
IV-2-3-les conditions de réalisation de l'habitat intermédiaire .....	126

# TABLE DES MATIÈRES

---

IV-2-4-le choix de la cité SNTR .....	127
<b>Conclusion</b> .....	129
<b>CHAPITRE V : LE CAS D'ÉTUDE, LA CITÉ S.N.T.R</b>	
<b>Introduction</b> .....	130
<b>V- 1- l'étude générale de la cité SNTR</b> .....	131
V- 1-1- Présentation de la cité .....	131
V- 1-2- Le cadre juridique .....	135
<b>V- 2- présentation de l'enquête</b> .....	131
a. objectif.....	136
b. méthode .....	136
c. présentation de l'échantillonnage .....	137
d. Les outils techniques utilisés.....	137
<b>V -3- l'étude de la population</b> .....	139
V-3-1-Période d'installation.....	139
V-3-2-Origine géographique des familles .....	140
V-3-3-Composition démographique de la population .....	141
V-3-4-Statut économique de la population .....	142
V-3-5-Statut d'occupation des logements .....	143
<b>V- 4- Étude de quelques exemples représentatifs</b> .....	143
V-4-1- exemples .....	143
a. 1 <sup>er</sup> exemple .....	144
b. 2 <sup>ème</sup> exemple .....	145
c. 3 <sup>ème</sup> exemple .....	148
<b>V- 5- La qualité de l'habitat intermédiaire</b> .....	150
<b>V-5-1-sur le plan urbain</b> .....	150
<b>V-5-1-1- La densité</b> .....	150
V-5-1-1-1- La densité des populations à l'échelle de la ville .....	150
V-5-1-1-2- Les densités d'occupation du sol à l'échelle de la parcelle .	150
V-5-1-1-3- La densité à l'échelle du logement .....	152
<b>V-5-1-2-la qualité de l'habitat à l'échelle de l'environnement</b> .....	182
V-5-1-2-1- l'intégration de l'habitat avec l'environnement immédiat	182
a. Les équipements .....	182
b. Le transport .....	184
<b>V-5-2- sur le plan architectural</b> .....	150

# TABLE DES MATIÈRES

---

V-5-2-1- l'aspect extérieur .....	151
V-5-2-2- Les caractéristiques internes.....	155
V-5-2-3- Les caractéristiques externes .....	160
V-5-2-4- L'état physique de l'habitat .....	173
<b>V- 5-3- sur le plan du confort .....</b>	<b>173</b>
a. le confort thermique.....	174
b. le confort acoustique.....	177
c. le confort visuel .....	178
d. le confort olfactif .....	178
e. le confort psychologique.....	179
<b>V-5-4- sur le plan social .....</b>	<b>181</b>
V-5-4-1- l'évaluation des habitants .....	181
V-5-4-2- La relation entre la qualité de l'habitat intermédiaire et les espaces intermédiaires extérieur .....	184
V-5-4-3- Entretien des espaces intermédiaires extérieurs .....	188
V-5-4-4-Adaptation de la taille de la famille avec le type d'habitat conçu .....	189
V-5-4-5-Adaptation de l'habitat intermédiaire aux pratiques sociales et culturelles des habitants .....	191
V-5-4-6- Adaptation de l'habitat intermédiaire à la structure familiale.....	192
V-5-4-7- Adaptation de l'habitat intermédiaire aux conditions économiques .....	192
<b>Conclusion.....</b>	<b>193</b>
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>195</b>
Bibliographie.....	200
Liste des abréviations .....	206
Table des illustrations .....	208
Annexes.....	214
Résumé	
Abstract	
ملخص	