

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE -3-
INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES



Mémoire

Pour l'Obtention du Diplôme de Master 2 en Gestion des Techniques Urbaines

Option : Gestion des villes et urbanisation

Thème :

Étude critique des programmes de logement, cas du pôle urbain d'Ighzer Ouzarif -Bejaia

Présenté et soutenu par

M^r HADDAD Toufik

Rapporteur

M^r KHALED Foudil

Soutenu devant le Jury

M^r MEDDOUR Oualid

M.C.B Université de Constantine 3

Président

M^r KHALED Foudil

M.A.A Université de Constantine 3

Rapporteur

M^{me} KHETTACHE Wissam

M.A.A Université de Constantine 3

Examineur

Année 2020/2021 –Session Juillet

| | |
|--|-------------|
| Sommaire | I |
| Liste des figures | VII |
| Liste des graphes | VII |
| Liste des tableaux | VIII |
| Liste des cartes | VIII |
| Liste des photos | IX |
| Introduction générale | 2 |
| Problématique | 3 |
| Choix du thème | 4 |
| Choix du site | 4 |
| Approche méthodologique | 4 |
| Chapitre 1 : Politique du logement en Algérie : généralités | |
| Introduction | 7 |
| I. Concepts et définitions | 7 |
| 1. Signification de l’habitat et logement | 7 |
| 2. Définition de l’habitat collectif | 8 |
| II. Historique du logement en Algérie | 9 |
| 1. Place du logement dans le plan de Constantine (1959-1963) | 9 |
| 2. La période post-indépendance | 10 |
| 2.1. La période de 1962-1969 recouvrant le pré-plan ou Plan triennal | 10 |
| 2.2. La période de 1970-1973 recouvrant le premier plan quadriennal | 10 |

| | | |
|------|---|----|
| 2.3. | La période de 1974-1977 recouvrant le deuxième plan quadriennal | 11 |
| 2.4. | La période de 1979-1987 recouvrant le premier plan quinquennal et une partie de deuxième plan quinquennal | 12 |
| 2.5. | Le désengagement de l'état du secteur public et l'encouragement du secteur privé, la période 1990 | 12 |
| 2.6. | Décentralisation à partir de 1996 jusqu'à nos jours | 12 |
| III. | mode de production du logement en Algérie | 13 |
| 1. | Logement Public Locatif ou logement social (LPL) | 13 |
| 1.1. | Conditions d'accès au logement public locatif | 14 |
| 1.2. | Cession du Logement Public Locatif | 14 |
| 1.3. | Le prix de cession | 14 |
| 1.4. | Référence juridique | 15 |
| 2. | Logement Location-Vente (LLV) | 15 |
| 2.1. | Conditions d'accès | 15 |
| 2.2. | Les modalités de la location-vente | 17 |
| 2.3. | Références juridiques | 17 |
| 3. | Logement Promotionnel Aidé | 17 |
| 3.1. | Conditions d'accès au Logement Promotionnel Aidé | 18 |
| 3.2. | Le prix de cession | 18 |
| 3.3. | Financement d'un projet LPA | 19 |
| 3.4. | Avantages indirect | 19 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Logement Promotionnel Public (LPP) | 20 |
| 5. Logement Rural | 20 |
| Conclusion | 21 |
| Chapitre 2 : Ighzer Ouzarif : Diagnostic et état des lieux | |
| Introduction | 23 |
| I. Présentation de la ville de Bejaia | 23 |
| 1. Situation | 23 |
| 2. Données démographiques | 24 |
| 3. Évolution de la ville de Bejaia après l'indépendance | 26 |
| II. Évolution du parc de logement de la commune de Bejaia entre 2008 et 2015 | 31 |
| 1. Les logements occupés | 31 |
| 2. Les logements inoccupés ou à usage autre qu'habitation | 32 |
| III. Présentation du cas d'étude | 32 |
| 1. Situation et limite | 32 |
| 2. Genèse du projet | 33 |
| 2.1. Le facteur historique | 33 |
| 2.2. Le facteur socioéconomique | 33 |
| 3. Fiche technique du projet | 34 |
| 3.1. Répartition du programme de logement | 34 |
| 4. Présentation de l'échantillon | 37 |
| 4.1. Localisation de la cité des 404/1 000 logements location-vente | 37 |
| 4.2. Identification de l'échantillon | 38 |
| 5. La morphologie spatiale des appartements | 39 |

| | |
|---|----|
| 5.1. Schéma d'organisation spatiale | 39 |
| 5.2. Les surfaces | 40 |
| 6. Caractéristiques des ménages (la morphologie sociale) | 40 |
| 6.1. Caractéristiques démographiques | 41 |
| 6.1.1. Répartition de la population enquêtée par rapport aux logements | 41 |
| 6.1.2. Répartition de la population enquêtée selon l'âge et le sexe | 44 |
| 6.2. Caractéristiques économiques | 45 |
| 6.3. Statut d'habitation | 45 |
| Conclusion | 46 |

Chapitre 3 : Ighzer Ouzarif : Gestion de la crise du logement

| | |
|--|----|
| Introduction | 47 |
| I. Interprétation des résultats du cas d'étude | 47 |
| 1. Par rapport à l'environnement | 47 |
| 1.1. Situation | 47 |
| 1.2. Transport | 47 |
| 1.3. Equipements | 47 |
| 1.4. Espaces verts et placette | 49 |
| 2. Par rapport à l'échelle du pôle | 50 |
| 2.1. Traitement des façades | 51 |
| 2.2. Qualité de l'état physique du bâti | 52 |
| 2.3. Qualité du traitement du sol | 52 |
| 2.4. Ambiance (bruit – odeur-vue) | 53 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3. | Par rapport au logement | 53 |
| 3.1. | La satisfaction des besoins | 53 |
| 3.2. | La consistance spatiale : nombre des pièces | 54 |
| 3.3. | Intimité | 54 |
| 3.4. | Sécurité | 56 |
| 3.5. | Agencement | 56 |
| 3.6. | Superficie | 57 |
| 3.7. | Isolation | 58 |
| 3.8. | Ventilation | 58 |
| 3.9. | Ensoleillement | 58 |
| 3.10. | Alimentation en énergie gaz, électricité, téléphone | 58 |
| 3.11. | Alimentation en eau | 59 |
| II. | Contraintes majeures rencontrées durant la réalisation du pôle | 59 |
| 1. | Stabilité du site | 59 |
| 2. | Énergie | 61 |
| 3. | Hydraulique | 61 |
| 4. | Environnement | 61 |
| III. | Défaillance des programmes publics | 62 |
| 1. | Malfaçons et non-respect des cahiers des charges | 62 |
| 2. | Retard de livraison | 62 |
| 3. | Les problèmes d'ascenseur | 62 |

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 4. Hausse des prix | 63 |
| 5. Contribution pour la sortie de crise | 63 |
| Conclusion | 65 |
| Conclusion générale | 67 |
| Bibliographie | 70 |
| Annexes | 73 |

Résumé

Pour répondre à un besoin énorme et urgent en matière de logements, l'État algérien a participé à la production du cadre bâti, à travers la réalisation de grands ensembles appelés ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) située dans les périphéries des villes.

Afin de comprendre et apporter notre contribution à la sortie de crise, une étude a été menée sur le site d'ighzer Ouzarif dans la commune d'Oued Ghir, wilaya de Bejaia, où un important programme de logement tout segment confondu, a été initié.

A ce titre, la crise du logement en Algérie ne peut être vu sous le seul aspect quantitatif, il est impératif qu'une collaboration multidisciplinaire orientée vers des choix et des mesures en assimilant les comportements collectifs et individuels sur la notion de l'habitat, peuvent dans une large perspective apporter des solutions plausibles pour le contexte algérien.

لتلبية حاجة ضخمة وملحة للإسكان، شاركت الدولة الجزائرية في إنتاج البيئة المبنية، من خلال إنشاء مجمعات سكنية كبيرة تسمى ZHUN (منطقة سكنية حضرية جديدة) تقع على أطراف المدن.

من أجل فهم وتقديم مساهمتنا في سبيل الخروج من الأزمة، تم إجراء دراسة على موقع إغزر أوزاريف ببلدية واد غير بولاية بجاية، حيث تم انشاء برنامج إسكان هام بمختلف الصيغ. وعلى هذا النحو، لا يمكن النظر إلى أزمة الإسكان في الجزائر تحت الجانب الكمي الوحيد، فمن الضروري أن يكون التعاون متعدد التخصصات موجه نحو الخيارات والتدابير من خلال استيعاب السلوكيات الجماعية والفردية على مفهوم السكن، وبذلك يمكن في منظور واسع إيجاد حلول

Mots clés :

Logement, Habitat, AADL, Location-vente, Logement public locatif, LPA, pôle urbain.