

République Algérienne Démocratique Et Populaire
Ministère De L'enseignement Supérieur Et De La Recherche Scientifique
Université Salah BOUBNIDER – Constantine 3



Institut : Gestion Des Technique Urbains

Mémoire de Master

Filière : GTU

Spécialité : Gestion des villes

Intitulé :

**LA GESTION DES PARTIES COMMUNES DANS LES
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX DANS LA
NOUVELLE VILLE ALI MENDJLI - CONSTANTINE
L'unité de voisinage 07**

Etude de cas : la cité CSCEC 1064 logements LV et la cité 740 logements LPL ilot 3 UV7

Présenté et soutenu par :

- BOULFERMAS YOUSRA
- BOUZERDA IMENE

Encadré par :

Mr Djeridi Charaf Anis

Jury d'évaluation :

- | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| ○ Président du jury : | M ^{me} DJEGHAR Aicha | Maitre de conférence A. |
| ○ Examineurs : | M ^{me} ACHRARD Sabrina | Maitre-Assistant A |

Année universitaire 2019- 2020

SOMMAIRE

page

Table des matières	I
Tables des illustrations	VIII
Introduction général et problématique	01
Les hypothèses	05
Les objectifs de l'étude	05
La méthodologie du travail	06
Les contraintes rencontrées	08

Chapitre I : l'habitat en Algérie ; Etat des lieux

Introduction	10
I- Des concepts généraux	10
I-1 Définition de logement.....	10
I-2 Définition de l'habitat.....	11
II- Typologies d'habitat	11
II-1 l'habitat individuel.....	12
II-2 l'habitat collectif.....	12
II-3 l'habitat semi collectif	13
III- Le logement en Algérie.....	13
III-1 la politique de l'habitat en Algérie.....	13
III-1-1 l'évolution du secteur de l'habitat en Algérie depuis l'indépendance à aujourd'hui	14
III-1-1-1 Politique de l'état entrepreneur après l'indépendance.....	14
III-1-1-2 La fin du monopole de l'état et l'avènement du logement particulier.....	15
III-1-1-3 La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990.....	16
III-2 La crise de logement en Algérie après l'indépendance.....	17
III-3 Le financement de logement en Algérie.....	18
III-3-1 L'histoire de financement de logement en Algérie.....	18
III-3-2 Les établissements et les institutions chargés de financement des logements en Algérie.....	20
III-3-2-1 La Caisse national du logement.....	20

SOMMAIRE

III-3-2-2 Le fond national de péréquation des œuvres sociales.....	21
III-3-2-3 La participation du propriétaire.....	22
III-3-2-4 Les crédits bancaires.....	22
III-3-3 Les type d’habitat selon leur mode de financement.....	22
III-3-3-1 L’offre de l’Etat.....	23
a) Logement social	23
b) Logement évolutif.....	23
III-3-3-2 L’offre de la promotion immobilière.....	24
III-3-3-3 L’offre promotionnelle à caractère social.....	24
a) Le logement « location-vente ».....	24
b) Le logement socio- participatif (LSP).....	25
III-4 Les acteurs participants à la production du logement.....	26
III-4-1 les acteurs publics.....	26
a) L’Agence de l’amélioration et du développement du logement AADL.....	26
b) Caisse nationale d’épargne et de prévoyance CNEP.....	26
c) L’office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).....	28
d) L’Entreprise Nationale de Promotion Immobilière « ENPI – SPA ».....	28
III-4-2 Les acteurs privés.....	29
Conclusion.....	31

Chapitre II : la gestion des parties communes des logements sociaux collectifs en Algérie

Introduction du chapitre	33
Définition de la Copropriété.....	33
I-1- Définition des parties privatives.....	33
I-2 Définition des parties communes.....	34
I-2-1 Les parties communes de 1ère catégorie.....	34
I-2-2 les parties communes de 2ème catégorie.....	34
I-2-3 les parties communes de 3ème catégorie.....	36
II. L’administration et la gestion de la copropriété.....	36

SOMMAIRE

II -1-Le cadre législatif et réglementaire.....	36
II -2-les textes législatifs et réglementaires.....	36
-Les charges affectant la collectivité des copropriétaires et/ou occupants	37
III-1 Les charges de première catégorie.....	38
III-2 Les charges de deuxième catégorie.....	38
II. Les droits et obligations des copropriétaires.....	40
IV-A-Les copropriétaires.....	40
IV-B-Les obligations du promoteur immobilier en matière de gestion transitoire de la copropriété	41
V. les organes de la copropriété.....	41
V. VI la gestion des parties communes des logements sociaux collectif en Algérie.....	42
VI-1 les organismes de gestion.....	42
VI -1-1Présentation de l'organisme OPGI (EPIC).....	42
VI-1-1-1 Nature juridique.....	42
VI -1-1-2 Missions.....	42
VI-1-1-3 Territorialité.....	42
VI-1-1-4 Organisation et fonctionnement.....	42
VI-1-1-5-1 département de la gestion et de maintenance du patrimoine.....	42
VI-1-1-5-2 l'organisation et fonctionnement.....	42
VI-1-1-5-3 Le chef département.....	42
VI-1-1-5-4 Le service exploitation du patrimoine.....	43
VI 1-1-5-5 le service cession.....	43
VI-1-1-5-6 le service maintenance et conservation du patrimoine.....	43
VI -1-1-5-7 Procédures réglementaires.....	44
VI -1-1-5-8 Missions du service maintenance.....	44
VI -1-1-5-9 Définition des prestations de service.....	44
VI -1-1-5-10 Présentation des différentes prestations de service.....	44
VI-1-1-5-11 Opérateurs concernés.....	44
VI-1-1-5-12 le carnet d'entretien d'immeuble.....	44
VI-1-1-6 la gestion de la copropriété au niveau de l'OPGI.....	45
VI 1-1-6-1-L'inventaire de la copropriété.....	46

SOMMAIRE

VI 1-1-6-2-La gestion de l'immeuble en copropriété.....	47
VI 1-1-6-3-La gestion du fonctionnement des infrastructures techniques.....	48
VI 1-1-6-4-La gestion courante et les menues réparations.....	48
VI 1-1-6-5-La réparation d'urgence.....	48
VI 1-1-6-6-La maintenance et les grosses réparations.....	49
VI 1-1-6-7-La réalisation des travaux en site occupé.....	49
VI 1-1-6-8-Les comptes de charges et d'entretien courant.....	49
VI 1-1-6-9-La gestion financière et comptable.....	49
VI 1-1-6-10-La sécurité.....	51
VI 1-1-6-11-L'assurance.....	52
VI-1-1-612-Les outils de gestion.....	52
VI 1-1-6-13-La médiation.....	52
VI 1-1-6-14-La communication et la sensibilisation.....	53
VI-1-2-GEST IMMO, Spa.....	53
VI-1-2-1 L'organisation et fonctionnement de Gest IMMO de l'AADL.....	54
VI-1-2-1-1 Direction de l'antenne régionale.....	54
VI-1-2-1-2-La gestion du site (échelle micro).....	54
VI-1-2-1-3Service entretien et maintenance.....	55
VI-1-2-1-4-Service des finances.....	56
VI-1-2-1-5-Service gestion immobilière.....	56
VI-1-2-1-6 Service administration.....	56
VI-1-2-2 La gestion de la copropriété au niveau de GEST-IMMO de l'aadl.....	57
VI-1-2-3 Les taches du gestionnaire immobilier.....	57
VI-1-2-4 Description des charges locataire des logements AADL.....	58
VI-1-2-4-1 Les frais de gestion administrative.....	58
VI-1-2-4-2 Les frais de l'entretien technique.....	58
VI-1-2-4-3 Les frais d'entretien et d'hygiène des immeubles.....	59
VI-1-2-4-4 Les frais de Gardiennage et de surveillance des parties communes.....	59
VI-1-2-5 les lois appliquées par les deux organismes (OPGI et AADL) en cas d'infraction réglementaire.....	59
Conclusion.....	61

Chapitre III : présentation de la nouvelle ville Ali Mendjli et l'unité de voisinage 7

Introduction du chapitre	63
I. Présentation de la nouvelle ville Ali Mendjli	63
I-1- la Situation de la ville nouvelle Ali Mendjli.....	63
I-2- Chronologie de la naissance de la ville nouvelle Ali Mendjli.....	64
I-3- l'accessibilité de la nouvelle ville Ali Mendjli (les entrées).....	66
I-4- La structure de la ville nouvelle Ali Mendjli.....	67
I-5- L'organisation spatiale de la ville nouvelle.....	70
I-6- la répartition des POS dans la ville nouvelle Ali Mendjli	73
I-7-La trame bâtie.....	74
I-7-1 Les types de logements.....	74
I-7-2 Les équipements.....	75
I-8 La gestion administrative de la ville nouvelle Ali Mendjli.....	76
I-9-Les problèmes urbains et sociaux qui influent sur le cadre de vie des habitants de la ville nouvelle Ali Mendjli	77
II. présentation de l'unité de voisinage 07	78
II-1 la situation géographique de l'unité de voisinage 07.....	78
II-2 fiche technique de l'unité de voisinage 07.....	80
II-3 le découpage de l'UV 07 en ilots.....	80
II-4 L'accessibilité de l'UV 07.....	81
II-5 le cadre bâti et non bâti	81
II-5-1 le cadre bâti	82
II-5-1-1 l'habitation	82
II-5-1-2 l'état de réalisation des logements et des équipements dans l'UV7	85
II-5-1-3 les équipements	86
II-5-2-le cadre non bâti	87
II-5-2-1-la trame viaire	87
II-5-2-2-les espaces verts.....	90

SOMMAIRE

II-1-5-2-3-les parkings	90
II-1-5-2-4- les terrains de sport et les espaces de loisirs	91
II-1-6-La centralité de l'UV7	92
Conclusion	93

Chapitre IV : La gestion des parties communes des logements collectifs sociaux (LPL, LV) dans l'UV 7

Introduction du chapitre	95
I. La gestion des parties communes dans la cité de 1064 logements LV (échantillon de 110 logements)	97
1-présentation de la cité CSCEC 1064 logements LV (échantillon de 110 logements)..	97
2-la fiche technique de la cité CSCEC 1064 logements LV	97
3-l'état des lieux des parties communes dans la cité 1064 logements LV (échantillon 110 logements)	98
3-1-les parties communes de 1ère catégorie	98
3-2-les parties communes de 2ème catégorie	102
3-3-les parties communes de 3ème catégorie.....	107
3-4-les infractions réglementaires des habitants au niveau des parties communes	108
4- présentation des résultats obtenus de l'entretien et l'enquête sur la cité 1064 logements LV	110
4-1-l'entretien	110
4-1-1- les résultats de l'entretien au niveau de chaque service de l'AADL.....	111
4-2-le questionnaire	118
4-2-1-l'analyse du questionnaire de l'échantillon du site CSCEC 1064 logements LV.....	120
I. La gestion des parties communes dans la cité 740 logements LPL ilot 3 (échantillon de 110 logements)	141
1- Présentation de la cité de 740 logements LPL, (échantillon de 110 logements).....	141
2- La fiche technique de 100 logements (du total 740 logements) LPL ilot 3.....	141

SOMMAIRE

3- L'état des lieux dans la cité 740 logements LPL (échantillon de 110 logements)...	142
3-1-les parties communes de 1ère catégorie	142
3-2-les parties communes de 2ème catégorie	143
3-3-les infractions réglementaires des habitants au niveau des parties communes	149
3-4-l'opération de réaménagement des logements LPL par l'APC	151
4- Présentation des résultats obtenus de l'entretien et l'enquête dans la cité 740 logements LPL ilot 3.....	152
4-1- l'entretien	152
4-1-1-les résultats de l'entretien de chaque service dans l'OPGI	152
4-2-l'analyse du questionnaire de l'échantillon du site 740 logements LPL ilot 3....	155
I. la comparaison entre l'OPGI et Gest-Immo AADL, en matière de gestion des parties communes et son impact sur le cadre de vie locataires/ acquéreurs.....	178
Conclusion de chapitre	181
Recommandations et les suggestions	183
Conclusion générale	186
Bibliographie.....	188
Annexes.....	191
Résumé	206

Le résumé :

La crise de logement en Algérie après l'indépendance connaît une émergence très significative, ce besoin accru de logement fait en sorte que le pays prête toute son attention pour édifier le plus grand de logement pour répondre au déficit enregistré en matière d'habitat. L'aspect quantitatif marqué dans le parc de logement national est 80% de logement sociaux a créé une grande problématique de gestion des parties communes par conséquent la législation algérienne a défini un ensemble de lois régissant la bonne exploitation de cette dernière comme le décret 83-666 qui fixe les règles relative à la copropriété, ainsi que à la base de nouveau décret 14-99. En raison d'améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité de logement, l'état algérienne a créé une offre promotionnel à caractère social location-vente. Notre étude mené en premier lieu de définir le mode de gestion de chaque organisme qui gère ces deux types de logements sociaux (l'OPGI et GEST-IMMO AADL) ainsi que faire un état des lieux des parties communes de chaque type de logement, et comme un objectif de notre recherche nous nous somme basé sur l'impact de gestion des parties communes sur le cadre de vie des locateurs acquéreurs dans le logement public locatif et le logement location- vente, et comme un échantillon de travail on a choisi le site CSCEC AADL 1064 logement et le site 100 logement ilot 3 UV 7.

Les mots clés :

Logement, copropriété, parties communes, gestion, cadre de vie, logement location-vente, logement public locatif.

التلخيص:

شهدت أزمة السكن في الجزائر بعد الاستقلال بروزا كبيرا, و هذه الحاجة المتزايدة للسكن جعلت الدولة تولي كل اهتمامها لبناء اكبر عدد من السكنات لمواجهة العجز السكني المسجل. خلق البرنامج الكمي الذي تم تحديده في الحظيرة السكنية للبلاد 80 بالمئة من الاسكان الاجتماعي اشكالية كبيرة في تسيير الاجزاء المشتركة, لذلك حدد التشريع الجزائري مجموعة من القوانين التي تحكم الاستغلال الحسن لهذه الاخيرة مثل المرسوم 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة, و كذلك بناء على المرسوم الجديد 14-99. من اجل تحسين الاطار المعيشي للسكان و تحسين نوعية السكن, انشأت الدولة الجزائرية عرضا ترويجيا ذا طابع اجتماعي و هو السكن البيع بالإيجار. دراستنا تقوم اولا على تحديد نمط تسيير لكل هيئة مسؤولة عن ادارة هذين النمطين الاجتماعيين (ديوان الترقية و التسيير العقاري, وكالة تحسين و تطوير السكن), و كذلك قمنا بتشخيص حالة اماكن الاجزاء المشتركة لكل نوع من السكن, و كهدف لبحثنا, استندنا إلى تأثير تسيير الاجزاء المشتركة على الاطار المعيشي للمستأجرين و الملاك في المساكن العامة للإيجار و السكنات البيع بالإيجار, لذلك اعتمدنا على عينة البحث في الوحدة الجوارية 7 في المجمع 3 100 مسكن و حي 1064 سكن البيع بالإيجار.

الكلمات المفتاحية :

التسيير, السكن, الملكية المشتركة, الاجزاء المشتركة, الاطار المعيشي للسكان, التأثير, سكن البيع بالإيجار, السكن الاجتماعي الايجاري.