

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SALEH BOUBNIDER
CONSTANTINE 3



INSTITUT : DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES

DEPARTEMENT : GESTION DES VILLES E URBANISATION

Mémoire pour obtention du Master
En: Gestion des collectivités locales et gouvernance

**Gestion des parties commune dans les
logements location-vente AADL à Ali
Mendjeli**

Cas d'étude : UV7 1064 logements

Présenté par :

Benlaharche Radja

Sous la direction de :

Mme Milous Ibtissem

Année universitaire 2018/2019

N°	Sommaire	Page
Liste des illustrations		
	Liste des tableaux	IX
	Liste des graphiques	XI
	Liste des cartes	XII
	Liste des figures	XIII
	Liste des abréviations	XV
Introduction générale		1
	Problématique	2
	Hypothèse	3
	Objectifs	3
	Choix du thème	3
	Choix du site	3
	Méthodologie et Structure de travail	4
	Complexités et contraintes	4
Chapitre I : Politique de logement en Algérie et nouveaux moyens institutionnels, législatifs et financiers		
	Introduction	5
I-1	Concepts et notions	5
I-2	Aperçu historique sur l'évolution du parc de logement en Algérie	8
I-3	Les nouveaux moyens institutionnels, législatifs et financiers	15
	Conclusion	22
Chapitre II : Programme location-vente AADL		
	Introduction	23
II-1	Présentation de l'agence de l'amélioration et du développement du logement AADL	23

II-2	La location de vente	24
II-3	Programme location-vente AADL en Algérie	27
II-4	La copropriété	31
II-5	Gestion immobilière AADL Gest-Immo	34
Conclusion		43
Chapitre III : Analyse du cas d'étude 1064 logements CSCEC programme location-vente AADL		
Introduction		44
III-1	Présentation de la ville nouvelle Ali Mendjeli	44
III-2	Programme location-vente AADL à Ali Mendjeli	50
III-3	Présentation de l'UV 7	54
III-4	Analyse des 1064 logements CSCEC	55
Conclusion		69
Chapitre VI : Bilan et Synthèse		
Introduction		70
VI-1	Choix de l'échantillon	70
VI-2	Analyse	71
VI-3	Majeurs problèmes des parties communes selon citoyens et responsables	81
VI-4	Bilan	85
Conclusion		88
Conclusion générale		89
Bibliographie		91
Annexe		93

Résumé :

Bien que les types d'habitat et les formules de logements dans notre pays soient multiples, et les différents lois et textes législatifs visant à améliorer, développer et gérer la production du logement en Algérie, la monotonie et l'uniformité demeurent les caractéristiques essentielles de nos villes.

La demande porte aujourd'hui non seulement sur un logement décent mais aussi sur un cadre bâti et un environnement urbain de qualité.

La maîtrise d'ouvrage joue un rôle clé dans la réalisation des logements location-vente en Algérie, elle doit assurer de nombreuses tâches pendant le déroulement du projet. Il est pour cela nécessaire de mettre en place des logiciels de gestion dans la phase exploitation du parc immobilier afin de faciliter aux gestionnaires d'administrer les biens immobiliers qui est les premiers soucis du citoyen après l'acquisition de son logement.

Ce mémoire présente une série de réponses aux questions concernant l'état du parc de logement réalisé et de sa gestion principalement dans le programme location-vente AADL qui identifie la raison de dégradation et détérioration des logements sur les différentes échelles intérieures et extérieures.

Et pour donner une valeur à cette recherche, une collecte de données ainsi que les différents points de vue des citoyens bénéficiant du programme location-vente AADL et des responsables de gestion.

La nécessité d'introduire ce type de logements permettrait l'amélioration qualitative des logements en Algérie, elle permettrait donc à changer la configuration de la politique d'habitat.

Mots clés : habitat, politique de logement, gestion de logement, segments, AADL, copropriété, Nouvelle ville

المخلص:

على الرغم من وجود العديد من أنواع الإسكان والمساكن في بلدنا ، والقوانين والنصوص التشريعية المختلفة الرامية لتحسين وتطوير وإدارة إنتاج الإسكان في الجزائر ، إلا أن الرتابة والتوحيد لا يزالان من الخصائص الأساسية لمدينتنا . لا يقتصر الطلب اليوم على الإسكان اللائق فحسب، بل يشمل أيضًا البيئة المبنية والبيئة الحضرية الجيدة. حيث يلعب صاحب المشروع دورًا رئيسيًا في تحقيق مساكن الإيجار في الجزائر، ويجب عليه ضمان العديد من المهام أثناء المشروع. لذلك من الضروري إعداد برنامج إدارة في المرحلة التشغيلية لمخزون البناء حتى يسهل على المديرين إدارة العقارات التي تمثل الشاغل الأول للمواطن بعد الاستحواذ على منزله. تقدم هذه الرسالة سلسلة من الإجابات على الأسئلة المتعلقة بحالة مخزون الإسكان المحققة وإدارتها بشكل رئيسي في برنامج AADL للتأجير الذي يحدد سبب تدهور الإسكان على المستويات الداخلية والخارجية المختلفة. ولإعطاء قيمة لهذا البحث، قمنا برفع مجموعة من البيانات وكذلك وجهات نظر مختلفة للمواطنين المستفيدين من برنامج AADL للتأجير والمبيعات والمديرين، يؤكدون أن الحاجة إلى إدخال هذا النوع من المساكن ستسمح بالتحسين النوعي للإسكان في الجزائر، وبالتالي سوف تسمح بتغيير تكوين سياسة الإسكان.

الكلمات المفتاحية: السكن، سياسة السكن، تسيير السكن، عدل، الأماكن المشتركة، المدينة الجديدة