

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

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES

N° d'ordre :

Série :

Mémoire de Master

Filière : Gestion des techniques urbaines

Spécialité : Gestion Des Villes

**Défaillance de la gestion du cadre bâti et les espaces extérieurs
dans le parc de logement collectif de la ville de Oued El Athmania**

Cas logement social participatif et logement promotionnel aidé

Dirigé par :

Mr Amireche Toufik

Grade : MAA

Présenté par :

Metelaoui Chahinaz

Laraba Amél

Année Universitaire 2018/2019

Session : juin 2019

Sommaire

Introduction Générale.....	1
Problématique.....	2
Hypothèses de travail	3
Objectif de la recherche.....	4
Méthodologie du travail	4
Structure de travail	5
Choix du thème	5
Choix du site.....	5
Contraintes et obstacles	6
Chapitre 01 : généralité	
Introduction	7
1. Définition des concepts	7
1.1. Habitat collectif	7
2. Programmes de logement en Algérie	8
1.2. Logement public locatif LPL	8
2.1.1. Définition	8
2.1.2. Caractéristiques	8
2.1.3. Modalités d'accès sur Logement Public Locatif	9
2.2. Logement promotionnel en location-vente LV	9
2.2.1. Définition	9
2.2.2. Modalités de la location-vente	10
2.2.3. Conditions de la location-vente	10
2.3. Logement social participatif LSP	11
2.3.1. Définition	11
2.3.2. Caractéristiques	12
2.3.3. Aide d'état	12
2.3.4. Conditions d'éligible	12
2.4. Logement promotionnel aidé LPA	13
2.4.1. Définition	13
2.4.2. Qui peut bénéficier du logement promotionnel aidé LPA	13
2.4.3. Aides de l'état	14
2.4.4. Crédit bancaire à taux bonifié	14

2.4.5. Paiement du prix du logement promotionnel aidé LPA	15
2.5. Logement promotionnel public LPP	15
2.5.1. Définition	15
2.5.2. Conditions pour bénéficier d'un logement LPP	16
2.5.3. Logement Promotionnels publics / Spécifications techniques Organisation spatiale du Logement Promotionnels Publics (LPP)	16
2.6. Logement promotionnel libre LPL	17
3. Acteurs de la production de logement en Algérie	17
3.1. Offices de promotion et de gestion immobilières OPGI	17
3.2. Agence de l'Amélioration et du développement du logement AADL	18
3.2.1. Présentation	18
3.2.2. Missions	18
3.3. CNEP IMMO la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-Banque)	19
3.4. Activité de la promotion immobilière	19
3.5. Caisse nationale du logement CNL	19
3.6. Promoteurs privés	20
4. Espace extérieur	20
4.1. Composantes des espaces extérieures	20
4.1.1. Rue	20
4.1.2. Ruelles	20
4.1.3. Chemins piétonniers	21
4.1.4. Passages	21
4.1.5. Stationnement	21
4.1.6. Espaces verts	21
4.1.7. Aires de jeux	21
Conclusion	23
Chapitre 2: Parc de logement ACL Oued El Athmania	
Introduction	24
1. Présentation de Oued El Athmania	24
1.1. Situation et limites administratives	24
1.2. Climat	25
1.3. La population	25
1.4. Accessibilité	26
2. Historique de la ville d'Oued Athmania	27

2.1. Oued Athmania de 1962 à 1974.....	27
2.2. Une urbanisation dynamique entre 1974 et 1987.....	27
2.3. Période 1987 à 1994 un ralentissement de la construction et crise nationale	28
2.4. À partir de 1994 : une relance de la construction et de l'urbanisation.....	28
3. Le parc de logement d'Oued Athmania	28
3.1. Les programmes de logement de l'ACL d'Oued Athmania	28
3.2. La répartition des programmes de logement par pos	31
3.2.1. logement social	32
3.2.2. logement social participatif	32
3.2.3. logement promotionnel Aidé.....	33
3.2.4. logement promotionnel vente libre.....	33
4. Etat de parc de logement de l'ACL d'Oued Athmania	34
4.1. Cités en bonne état	34
4.2. Cités en mauvaise état.....	36
Conclusion.....	42
Chapitre 3: logement social participatif	
Introduction	43
1. Prescriptions générale du Logement Social Participatif (LSP)	43
1.1. Procédure de gestion d'un projet LSP	43
1.2. Sélection des acquéreurs	44
1.2.1. Institutions, les organismes employeurs et les mutuelles	44
1.2.2. Promoteur	44
1.3. Présentation des clauses de cahier des charges	45
1.3.1. Prescription en matière de surfaces du logement social participatif	45
1.3.2. Prescription fonctionnelles et technique	46
1.4. Présentation de projet 80 LOG LSP a Oued Athmania.....	47
1.4.1. Fiche Technique.....	47
1.4.2. Délai de réalisation.....	47
1.4.3. Situation De Projet	47
1.4.4. Analyse Architectural	49
1-4-4-1- Plan de Masse	49
1-4-4-2- Bloc barre	49
1-4-4-3- Bloc angle.....	53

1-4-4-4- Les surfaces	56
1-4-4-5- Entrés des bâtiments.....	56
1.3. 1.5. Espaces Extérieurs	56
1.5.1. Voirie.....	57
1.5.2. Chemins piétant	57
1.5.3. Stationnement.....	58
1.5.4. Espaces verts	58
1.5.5. Aires de jeux.....	59
1.5.6. Peinture	59
1.5.7. Etat et qualité des travaux.....	59
Conclusion.....	60
Chapitre 04 : logement promotionnel aidé	
Introduction	63
1. Prescriptions générale d'un Logement Promotionnel Aidé(LPA)	63
1.1. Procédure de gestion d'un projet LPA	63
1.1.1.Obligations du promoteur immobilier	63
1.1.2.Garanties de l'acquéreur	63
1.1.3.Déroulement d'une opération de la promotion immobilière.....	64
1.2. Présentation des clauses de cahier des charges	65
1.2.1.Architecture	65
1.2.2.Efficacité énergétique	65
1.2.3.Type de logements.....	65
1.2.4.Locaux commerciaux	65
1.2.5.Matériaux de constructions	66
1.2.6.Logement témoin.....	66
1.3. Présentation de projet 50 logements promotionnel aidé à Oued El Athmania	66
1.3.1. Fiche technique	66
1.3.2. Délai de réalisation	66
1.3.3. Situation du projet	67
1.3.4. Analyse Architectural.....	68
1-3-4-1- Plan de masse	68
2-3-4-2- Bloc barre	69
1-3-4-3- Bloc angle	72

1-3-4-4- comparaison de la réalisation du logement par rapport au cahier des charges.....	73
1-3-4-5- Entrés des bâtiments.....	75
1.4. Espaces extérieurs	76
1.4.1. Routes	76
1.4.2. Chemins piétant.....	77
1.4.3. Stationnement.....	78
1.4.4. Espaces verts	78
1.4.5. Aires de jeux.....	79
1.4.6. Eclairage	80
1.4.7. Peinture	80
1.4.8. Etat et qualité des travaux.....	80
Conclusion.....	81
Chapitre 5: Diagnostique et traitement des résultats	
Introduction	83
1. Premier site 80 logements LSP	83
1.1. Logements	83
1.1.1. Etat de l'installation sanitaire.....	83
1.1.2. Ensoleillement	84
1.1.3. Peinture	85
1.1.4. Modifications à l'intérieur de logement	85
1.1.5. Qualité des espaces vécus et des relations internes.....	86
1.1.6. Formule LSP	87
1.2. Espaces extérieurs	87
1.2.1. Stationnement.....	87
1.2.2. Espace de jeux.....	88
1.2.3. Espace vert.....	88
1.2.4. Mobilier urbain	89
1.2.5. Sécurité	90
1.2.6. Gestion et maintenance des espaces extérieurs de la cité.....	90
2. Deuxième site 50 LPA	90
2.1. Logements	90
2.1.1. Etat de l'installation sanitaire.....	90

2.1.2.Ensoleillement.....	91
2.1.3.Peinture	91
2.1.4.Modifications à l'intérieur de logement	92
2.1.5.Qualité des espaces vécus et des relations internes.....	93
2.1.6.Formule LPA.....	93
2.2. Espaces extérieurs	94
2.2.1.Stationnement.....	94
2.2.2.Espace de jeux.....	94
2.2.3.Espace vert.....	94
2.2.4.Mobilier urbain	95
2.2.5.Sécurité	96
2.2.6.Gestion et maintenance des espaces extérieurs de la cité.....	96
3. Professionnels.....	96
3.1. Eléments à prendre en considération dans la conception l'habitat collectif	96
3.2. Traitement des espaces extérieurs sur plan	97
3.3. Prendre en considération les besoins des habitants en matière d'espace extérieur.....	98
3.4. L'évaluation de la qualité des espaces extérieurs dans les cités d'habitat collectif existantes.....	98
Conclusion.....	100
Conclusion générale	102
Bibliographie	
Annexes	

Résumé ou Abstract

L'habitat en Algérie, ou plus précisément le logement collectif, est un sujet d'actualité brûlant. Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvée face à un besoin énorme de logements, la croissance rapide de la population et l'exode rural ont amené à une énorme crise de logements dans toutes les villes algériennes.

Les programmes de logements en Algérie ont des critères et des lois qui dirigent et conduisent ces projets.

Cette politique de construction en masse a poussé l'état algérien à bâtir des immeubles sans aucune logique architecturale ou urbaine dans la plupart des programmes de logement. Ce qui a provoqué l'apparition des cités d'habitat collectif mal conçues, mal organisées, mal aménagées et l'absence de suivi et la gestion des espaces extérieurs, qui souffrent de phénomène de standardisation et de mono tenu.

Le parc de logement de la ville de El Athmania n'a pas échappé à ce phénomène.

Mots clés ou Key Words

Habitat collectif, espaces extérieurs, gestion, façade, Défaillance.

المخلص

السكن في الجزائر وبالتحديد السكن الجماعي موضوع معاصر. بعد الاستقلال، واجهت الجزائر مشكلة الاحتياج الكبير للسكن، نتيجة لتزايد عدد السكان والنزوح الريفي واجهت العديد من المدن الجزائرية أزمة سكنية كبيرة.

لمشاريع البرامج السكنية قوانين ومعايير توجهها وتقودها. ان سياسة البناء بالكتلة دفعت الدولة الجزائرية لبناء عمارات بدون اي منطق معماري او حضري في معظم البرامج السكنية، الامر الذي حرض على ظهور احياء سكنية جماعية ذات تصميم سيء، ترتيب سيء، تهيئة رديئة، غياب متابعة وتسيير المساحات الخارجية، وتعاني من التوحيد القياسي.

الحظيرة السكنية لمدينة وادي العثمانية لا تخلو من هذه المشاكل.

الكلمات المفتاحية

السكن الجماعي، الفضاءات الخارجية، التسيير، واجهة، فشل.