

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**



**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

**DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**

N° d'ordre :.... ..

Série :.... ..

**Mémoire de Master**

Filière : Architecture      Spécialité : Maitrise d'ouvrage urbaine et architecturale.

**AMELIORATION QUALITATIVE DU LOGEMENT  
PROMOTIONNEL PUBLIC**

**Cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli**

Dirigé par :

**Prof. BOUHENNI Djamel**

Présenté par :

**MAAZI Meriem**

Année Universitaire 2016/2017.

Session : juillet

## Remerciements

*Je souhaite remercier en premier lieu mon encadreur de ce mémoire, Mr Djamel BOUHENNI. Tout au long de mon travail, il a su orienter mes recherches aux bons moments. Je lui suis également reconnaissante pour le temps conséquent qu'il m'a accordé, ses qualités pédagogiques et scientifiques, sa franchise et sa sympathie. J'ai beaucoup appris à ses côtés et je lui adresse ma gratitude pour tout cela.*

*Je souhaiterais exprimer ma gratitude à Mr Azzedine LECHEHEB pour avoir accepté de présider le jury de ce mémoire.*

*Mes remerciements sont également à Mr Noureddine RAMOULE pour avoir accepté de participer à ce jury.*

*J'dresse mes remerciements les plus sincères à mes très chers parents qui ont tout sacrifié pour moi.*

*Enfin, Il m'est très agréable de remercier mes sœurs, mes frères pour leurs confiance, leur aide et soutiens moral.*

# TABLE DES MATIERES

- Liste des figures	
- Liste des photos	
-Liste des abréviations	
- Introduction.....	1
- Problématique.....	2
- Hypothèses.....	3
- Objectifs.....	3
- Méthodologie de recherche.....	4

## Chapitre I : Approche Théorique

### I.1. Définition des concepts

I.1.1. Introduction.....	5
I.1.2. Habitat.....	5
I.1.3. Habiter.....	5
I.1.4. Habitation.....	5
I.1.5. Logement.....	6
I.1.5.1. Définition du logement.....	6
I.1.5.2. La composition du logement.....	6
I.1.6. Les différents types d’habitat.....	8
I.1.6.1. L’habitat individuel.....	8
I.1.6.2. L’habitat semi-collectif.....	8
I.1.6.3. L’habitat collectif.....	8
I.1.7. Le développement durable.....	9
I.1.7.1. Définition.....	9
I.1.7.2. L’architecture durable.....	9
I.1.7.3. Les cibles du développement durable.....	9
1.1.7.3.1. Les cibles d’éco-construction.....	9
1.1.7.3.2. Les cibles d’éco-gestion.....	10
1.1.7.3.3. Les cibles de confort.....	11

1.1.7.3.4. Les cibles de santé.....	11
<b>I.2. Typologie de logements en Algérie.....</b>	<b>12</b>
I.2.1. Le logement social locatif.....	12
I.2.1.1. Définition.....	12
I.2.1.2. L'Acquéreur.....	12
I.2.2. Le Logement Social Participatif L.S.P.....	12
I.2.2.1. Définition.....	12
I.2.2.2. Conditions d'éligibilité.....	13
I.2.2.3. Niveau de l'aide.....	13
I.2.3. Le Logement Promotionnel Aidé L.P.A.....	14
I.2.3.1. Définition.....	14
I.2.3.2. Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé L.P.A.....	14
I.2.3.3. Les aides octroyées par l'État (non remboursables).....	15
I.2.3.4. Le crédit bancaire à taux bonifié.....	15
I.2.3.5. Le paiement du prix du logement promotionnel aidé L.P.A.....	15
I.2.3.6. Les avantages indirects du Logement Promotionnel Aidé.....	15
I.2.4. Le Logement Location- Vente L.V.....	16
I.2.4.1. Définition.....	16
I.2.4.2. L'acquéreur.....	16
I.2.4.3. Le promoteur.....	16
I.2.4.4. Financement du logement.....	17
I.2.4.5. Typologie et coût du logement suivant le cahier des charges.....	17
I.2.4.6. Rôle de la CNL.....	17
I.2.4.7. Obligation de l'AADL.....	17
I.2.5. Habitat promotionnel.....	18
I.2.5.1. Logement Promotionnel Privé.....	18
I.2.5.2. Logement Public Promotionnel L.P.P.....	18

1.2.5.2.1. Définition.....	18
1.2.5.2.2. Promoteur : ENPI.....	18
1.2.5.2.3. Les conditions pour bénéficier d'un logement L.P.P...	18
1.2.5.2.4. Typologies des logements L.P.P.....	19

## **Chapitre II : Approche pratique**

<b>II.1. Analyse du terrain d'intervention.....</b>	<b>20</b>
<b>II.1.1 Présentation générale de la nouvelle ville Ali Mendjeli.....</b>	<b>20</b>
<b>II.1.2. Analyse de terrain l'extension ouest pos10.....</b>	<b>20</b>
II.1.2.1. Motivation du choix du terrain.....	20
II.1.2.2. Situation du terrain.....	21
II.1.2. 3. Présentation de l'extension Ouest.....	21
II.1.2.4. Les limites de POS 10.....	22
II.1.2.5. Situation de terrain d'intervention par rapport au POS 10.....	22
II.1.2.6. Forme et Surface.....	22
II.1.2.7. Les limites de terrain d'intervention.....	23
II.1.2.8. Accessibilité et Hiérarchisation de la voirie.....	23
<b>II.1.3. Analyse Micro climat de site d'intervention.....</b>	<b>24</b>
II.1.3.1. Les vents.....	24
II.1.3.2. Ensoleillement.....	24
<b>II.1.4. L'analyse topographique.....</b>	<b>25</b>
<b>II.2. Analyse des exemples.....</b>	<b>26</b>
<b>II.2.1. Exemple 01 -700 logements promotionnels aidés à la nouvelle ville Ali Mendjeli-Constantine.....</b>	<b>26</b>
II.2.1.1. Justification du choix d'exemple.....	26
II.2.1.2. Historique du projet.....	26
II.2.1.3. La présentation du projet.....	26
II.2.1.4. Faisabilité technique et financière .....	26

II.2.1.5. Les acteurs mobilisés au projet.....	27
II.2.1.6. Situation.....	27
II.2.1.7. Accessibilité.....	28
II.2.1.8. Le programme.....	28
II.2.1.9. Volume.....	28
II.2.1.10. Façade.....	29
II.2.1.11. Matériaux de construction.....	30
II.2.1.12. Les composantes d'un logement.....	30
II.2.1.13. Système constructif.....	30
II.2.1.14. Intégration.....	30
II.2.1.15. Organisation spatiale.....	
II.1.16. Conclusion	

## **II.2. Exemple 02 - 1200 logements promotionnels publics à mehalma, nouvelle ville Sidi Abdallah**

II.2.1. Justification du choix d'exemple	
II.2.2. Historique du projet	
II.2.3. La présentation du projet	
II.2.4. Faisabilité technique et financière	
II.2.5. Les acteurs mobilisés au projet	
II.2.6. Situation	
II.2.7. Accessibilité	
II.2.8. Le programme	
II.2.9. Volume	
II.2.10. Façade	
II.2.11. Matériaux de construction	
II.2.12. Les composantes d'un logement	
II.2.13. Système constructif	
II.2.14. Intégration	
II.2.15. Organisation spatiale	
II.2.16. Conclusion	

## **II.3. Exemple 03 : 2000 logements location-vente à Khenchela**

II.3.1. Justification du choix d'exemple	
II.3.2. La présentation du projet	

II.3.3. Faisabilité technique et financière

II.3.4. Les acteurs mobilisés au projet

II.3.5. Situation

II.3.6. Accessibilité

II.3.7. Le programme

II.3.8. Volume

II.3.9. Façade

II.3.10. Matériaux de construction

II.3.11. Les composantes d'un logement

II.3.12. Système constructif

II.3.13. Intégration

II.3.14. Organisation spatiale

II.3.15. Conclusion

## **II.4. Conclusion générale**

## **III. La programmation**

### **- Organisation spatiales du logement promotionnel public**

III.1. Conception

III.2. Organisation et répartition des espaces

III.3. Le programme

## **IV. Dimension conceptuelle**

### **IV.1. Introduction**

### **IV.2. Schéma de principe**

IV.2.1. Axes de composition

IV.2.2. Les masses

V.2.3. Les fonctions

IV.2.4. Le plan de masse

### **IV.3. La conception**

IV.3.1. La volumétrie

IV.3.2. Les matériaux de construction

IV.3.4. Les cellules

## **Conclusion générale**

## **Références bibliographiques**

## Liste des figures

- Figure 2.1. Position de la nouvelle ville Ali mendjeli par rapport à Constantine ville.	26
- Figure 2.2. Situation de l'extension ouest par rapport à la nouvelle ville .....	27
- Figure 2.3. Situation du site d'intervention dans le POS 10 de l'extension ouest.....	28
- Figure 2.4. L'accessibilité du terrain d'intervention.....	29
- Figure 2.5. Les vents dominants.....	30
- Figure 2.6. Ensoleillement de terrain d'intervention.....	30
- Figure 2.7. La topographie du terrain.....	31
- Figure 2.8. Coupe topographique.....	31
- Figure 2.9. Plan de masse .....	33
- Figure 2.10. L'accessibilité du projet.....	34
- Figure 2.11. Situation .....	38
- Figure 2.12. Accessibilité .....	39
- Figure 2.13. Organisation spatiale.....	41
- Figure 2.14. Axe de composition.....	54
- Figure 2.15. Les masses.....	55
- Figure 2.16. Les fonctions.....	55
- Figure 2.17. Le plan de masse.....	56
- Figure 2.18. La volumétrie.....	57
- Figure 2.19. La hiérarchisation des espaces.....	58

## Liste des photos

-Photo 1.1. Une chambre .....	15
-Photo 1.2. Un séjour .....	15
-Photo 1.3. Une cuisine .....	15
-Photo 2.1. La volumétrie du projet.....	35
- Photo 2.2. Façade .....	35
- Photo 2.3. Volume .....	40



- Photo 2.4. Façade .....	40
- Photo 2.5. Volume.....	43
- Photo 2.6. Façade principale.....	44
- Photo 2.7. Façade postérieure.....	44
- Photo 26. La hiérarchisation des espaces.....	59

### **Liste des abréviations**

O.P.G.I. : Office de la Promotion et de la gestion Immobilière.

L.S.P. : Logement Social Participatif.

S.N.M.G. : Salaire National Minimal Garantie.

D.L.E.P. : Direction de Logement et des Équipements Public.

C.N.L. : Caisse Nationale de Logement.

L.P.A. : Logement Promotionnel Aidé.

L.V. : Location Vente.

A.A.D.L. : Agence de l'Amélioration et du Développement du Logement.

L.P.P. : Logement Promotionnel Public.

E.N.P.I. : Entreprise National de Promotion Immobilière.

P.O.S. : Plan d'Occupation du Sol.

D.E.P. : Direction des Équipements Public.

O.D.S. : Ordre De Service.

C.T.C. : Control Technique de Construction.

## Résumé

L'habitat, c'est l'aire que fréquente habituellement un individu. Il s'agit de notre cadre de vie. Un logement de qualité doit répondre aux exigences sociales, urbanistiques et architecturales, avec toutes les commodités et confort modernes adapté au mode de vie des utilisateurs. En cherchant de nouvelles formes conceptuelles de l'habitat urbain durable. La nouvelle stratégie d'habitat en Algérie a permis de reformer les systèmes de production, de financement, et de l'aide de l'état à travers plusieurs programmes. Parmi ces derniers, le logement promotionnel public L.P.P. recèle des améliorations (en matière de normes et usage) mais apporte peu de solutions en matière de relation de l'homme avec son environnement naturel et social. En Algérie, la question du développement durable et du quartier durable n'est pas encore concrétiser dans la réalisation de logements.

**Mots clés :** Habitat – L.P.P. – Normes – Confort – Développement durable.

## الملخص

السكن عبارة عن مصطلح عام يتعدى مفهوم المسكن، يشكل قضية ذات بعد عالمي. سياسة الإسكان في الجزائر شهدت العديد من التغييرات منذ الاستقلال ولكن مشكلة السكن لا تزال مستمرة وتتضمن العديد من النقائص (كمية ونوعية) بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة للحد من هذه الازمة. ظهور الاستراتيجية الجديدة للإسكان في الجزائر (1996-2000) مكنت من اعادة تشكيل نظم الإنتاج، التمويل و مساعدة الدولة عن طريق التنوع في قطاعات العروض على المساكن. من بين هذه الأخيرة، السكن الترقوي العمومي الذي ادخل مؤخرا يحتوي على تحسينات (بالنسبة للمعايير والاستعمال) ولكن يتوفر على حلول قليلة فيما يخص علاقة الانسان بمحيطة الطبيعي والاجتماعي (قضية التنمية المستدامة والحي المستدام في الجزائر لحد الان غير متواجدة على جدول الاعمال).

## الكلمات المفتاحية

السكن – السكن الترقوي عمومي – المعايير – الاستعمال – التنمية المستدامة