

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE 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 Architecturale Et Urbaine

**AMELIORATION QUALITATIVE DU LOGEMENT
PROMOTIONNEL PUBLIC**

(CAS D'ETUDE:NOUVELLE VILLE ALI MENDJLI CONSTANTINE)

Sous la direction de:

Mr. BOUHENNI MOHAMED DJAMEL

Présenté par :

BENOUDINA SOHEYB

Année Universitaire 2016/2017.

Session : (juin 2017)

Table des matières :

Dédicace	
Remerciement	
Liste des tableaux...	I
Liste des figures.....	II
Liste des abréviations	1
Introduction.....	1
Problématique.....	2
Les hypothèses.....	4
Les objectifs.....	4
Méthodologie de recherche.....	4

I. Première partie : Approche théorique

I.1. Chapitre 01 : préalable théorique

Introduction.....	7
I.1.1. Définitions des concepts :.....	7
I.1.1.1.Habitat.....	7
I.1.1.2.Habiter.....	7
I.1.1.3.Habitation.....	8
I.1.1.4.Logement.....	8
I.1.2.les différentes formes d'habitat.....	8
I.1.2.1.Habitat individuel.....	8
I.1.2.2.Habitat semi-collectif.....	9
I.1.2.3.Habitat collectif.....	9
I.1.2.4.Habitat collectif urbain.....	9
Conclusion.....	10

I.2. Chapitre 02 : typologie et mode de production du logement en Algérie

Introduction.....	11
I.2.1.situation de l'habitat en Algérie.....	11
I.2.1.1. période avant l'indépendance.....	11
I.2.1.2.période après l'indépendance.....	11
I.2.1.2.1.Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966).....	11
I-2-1-2-2-Le RGPH de 1966.....	12
I.2.1.2.3.Période 1966 – 1977.....	12

I.2.1.2.4.Période 1977-1987.....	14
I.2.1.2.5.Période 1987-1998.....	15
I.2.1.2.6.La nouvelle stratégie de l’habitat 1999.....	16
I.2.1.2.6.1.Développement de la promotion.....	16
I.2.1.2.6.2.Développement de la promotion du logement.....	16
I.2.1.2.6.3.Encouragement du marché locatif.....	17
I.2.1.2.6.4.Aides aux accédants à la propriété	18
I.2.1.2.6.5.Réformes institutionnelles du financement du logement.....	18
I.2.1.2.6.6.Principes du plan d’action de la production du logement.....	18
I.2.1.2.6.7.Les axes du plan d’action de la production de l’habitat	18
I.2.1.2.6.8.Les objectifs de la nouvelle politique de l’habitat.....	19
I.2.2.les différentes formules actuelles de production et de développement du logement en Algérie	
-Introduction.....	20
I.2.2.1.Le logement public locatif (LPL).....	20
I.2.2.1.1.Définition du LPL.....	20
I.2.2.1.2.Qui peut prétendre à un logement social en Algérie ?.....	20
I.2.2.1.3.Qui peut bénéficier d’un logement public locatif (logement social) en Algérie?.....	21
I.2.2.2.Le logement social participatif L.S.P.....	21
I.2.2.2.1.Définition du LSP.....	21
I.2.2.2.2.Conditions d’éligibilité	21
I.2.2.2.3.Niveau de l’aide.....	21
I.2.2.2.4.Aide accordée par La C.N.L.....	22
I.2.2.3.Le logement promotionnel aidé L.P.A.....	22
I.2.2.3.1.Définition du logement promotionnel aidé LPA.....	22
I.2.2.3.2.Qui peuvent bénéficier du logement promotionnel aidé?.....	22
I.2.2.3.3.Les niveaux de l’aide frontale octroyée par l’Etat pour l’acquisition d’un Logement Promotionnel Aidé.....	23
I.2.2.3.4.Le crédit bancaire à taux bonifié.....	23
I.2.2.3.5.Le paiement du prix du logement promotionnel aidé	23
I.2.2.3.6.Les avantages indirects du logement promotionnel aidé.....	23
I.2.2.4.Le logement promotionnel en Location-vente L.V.....	23
I.2.2.4.1.Définition du logement promotionnel en Location-vente.....	23

I.2.2.4.2. Conditions d'éligibilité.....	24
I.2.2.4.3. Le promoteur.....	24
I.2.2.4.4. Rôle de la CNL.....	25
I.2.2.4.5. Obligation de l'AADL	25
I.2.2.4.6. Financement du logement.....	25
I.2.2.5. Le logement promotionnel public LPP.....	25
I.2.2.5.1. définition du logement promotionnel public.....	25
I.2.2.5.2. Le Promoteur.....	26
I.2.2.5.3. Les conditions pour bénéficier d'un logement promotionnel public.....	26
Conclusion.....	26

I.3. Chapitre 3: Etude et analyse du programme et de commande sociale (cahier des charges) logement promotionnel public

Introduction.....	27
I.3.1. Organisation spatiales du logement promotionnel public.....	27
I.3.2. Conception.....	27
I.3.3. Organisation et répartition des espaces.....	28
I.3.4. Dimensions des ouvertures.....	29
I.3.5. Du système constructif.....	29
I.3.6. Les équipements des logements.....	29
I.3.7. Les matériaux.....	32
I.3.7.1. Provenance des matériaux	32
I.3.7.2. Echantillon.....	32
I.3.7.3. Qualité.....	32
Conclusion.....	33

I.4. chapitre04 : qualité, usage et durabilité dans le logement promotionnel public

Introduction.....	34
I.4.1. Qu'est-ce que la qualité ?.....	34
I.4.2. Qu'est-ce que l'usage ?.....	34
I.4.3. Les critères de qualité : d'habitat et de logement.....	34
I.4.3.1-Éléments d'une définition de la qualité de l'habitat.....	35
I.4.4. Qu'est-ce que la qualité architecturale ?.....	36
I.4.5. Un logement de qualité, c'est quoi ?.....	38

I.4.6.La qualité du logement dans la nouvelle stratégie de l’habitat en Algérie.....	39
I.4.7.Principales mesures pour une qualité du logement en Algérie.....	40
I.4.8.Le développement durable dans le logement en Algérie.....	43
Conclusion.....	43

I.5.chapitre05 : Développement durable et HQE

Introduction.....	44
I.5.1.Définition du développement durable.....	44
I.5.2.Les dimensions du développement durable	45
I.5.3. Agenda 21	46
I.5.4.L’objectif du développement durable	46
I.5.5.L’échelle de développement durable	46
I.5.5.1. Le développement durable à l’échelle de la ville : ville durable.....	47
I.5.5.1.1.Définition ville durable.....	47
I.5.5.1.2.Enjeux d’une ville durable (ville compacte).....	47
I.5.5.2.Le développement durable à l’échelle du quartier :	
Eco quartier / quartier durable.....	47
I.5.5.2.1.Définition éco-quartier	48
I.5.5.2.2.Définition quartier durable.....	48
I.5.5.2.3.Les principes des quartiers durables.....	48
I.5.5.3.Le développement durable à l’échelle du bâtiment : Eco-construction / Haute Qualité Environnementale.....	50
I.5.5.3.1.Définition Eco construction / maison passive.....	50
I.5.5.3.2.La démarche HQE.....	50
I.5.5.3.2.1.Définition HQE	50
I.5.5.3.2.2.Les quatorze “cibles” de la Haute Qualité Environnementale	50
Conclusion	51

II. Deuxième partie : Approche analytique

II.1.chapitre01 : Analyse des exemples

Introduction.....	52
II.1.1.Logement promotionnel public à Alger.....	52
II.1.1.1.Fiche technique	52
II.1.1.2.Une justification du choix	53
II.1.1.3.Historique du projet	53

II.1.1.4.Faisabilité technique et financière	53
II.1.1.5.Les acteurs mobilisés au projet	54
II.1.1.6.Une localisation du projet	54
II.1.1.7.Composition de masse.....	54
II.1.1.8.L'accessibilité	55
II.1.1.9.Volumétrie	55
II.1.1.10.Façade.....	55
II.1.1.11.Matériaux de construction et système constructif	55
II.1.1.12.Intégration	55
II.1.1.13.L'organisation spatiale et Fonctionnelle.....	56
II.1.1.14.Une synthèse de l'ensemble résume le modèle analysé	56
II.1.2.Logements location-vente à Khenchela	57
II.1.2.1.Fiche technique	57
II.1.2.2.Une justification du choix	57
II.1.2.3.Historique du projet	57
II.1.2.4.Faisabilité technique et financière.....	58
II.1.2.5.Les acteurs mobilisés au projet	58
II.1.2.6.Une localisation du projet	58
II.1.2.7.Composition de masse	59
II.1.2.8.L'accessibilité	59
II.1.2.9.Volumétrie	60
II.1.2.10.Façade	60
II.1.2.11.Matériaux de construction et système constructif	60
II.1.2.12.Intégration	60
II.1.2.13.L'organisation spatiale et Fonctionnelle	61
II.1.2.14.Une synthèse de l'ensemble résume le modèle analysé	61
II.1.3.Logement social participatif à la nouvelle ville Ali Mendjeli, Constantine	62
II.1.3.1.Fiche technique	62
II.1.3.2.Une justification du choix	62
II.1.3.3.Historique du projet	62
II.1.3.4.Faisabilité technique et financière	62
II.1.3.5.Les acteurs mobilisés au projet	63
II.1.3.6.Une localisation du projet	63
II.1.3.7.Composition de masse	63

II.1.3.8.L'accessibilité	65
II.1.3.9.Volumétrie.....	65
II.1.3.10.Façade.....	65
II.1.3.11.Matériaux de construction et système constructif.....	65
II.1.3.12.Intégration.....	65
II.1.3.13.L'organisation spatiale et Fonctionnelle.....	66
II.1.3.14.Les modes et modèles de conception des aires fonctionnelles à l'intérieur des appartements :	67
II.1.3.14.1.Au niveau des aires de préparation et prise de repas :.....	67
II.1.3.14.2.Au niveau des aires de l'entretien et de l'hygiène du corps :.....	67
II.1.3.14.2.1.La salle de bain	67
II.1.3.14.2.2.Le W.C.....	68
II.1.3.14.3.Au niveau des aires de l'entretien du linge (gros ou petit) :.....	68
II.1.3.14.4.Au niveau des aires de réception et d'accueil des invités :.....	69
II.1.3.14.5.Au niveau des aires de sommeil et de repos (adultes ou enfants) :...	69
II.1.3.14.6.Au niveau des aires de rangement :.....	70
II.1.3.15.Une synthèse de l'ensemble résume le modèle analysé	70
Conclusion.....	71

II.2.chapitre02 : Analyse du terrain

II.2.1.Choix du terrain.....	72
II.2.2.Situation de Constantine par rapport à l'Algérie.....	72
II.2.3.Situation de la nouvelle ville par rapport à Constantine.....	73
II.2.4.Présentation de la nouvelle ville.....	74
II.2.5.Répartition des surfaces.....	74
II.2.6.Le terrain d'intervention	75
II.2.6.1.situation	75
II.2.6.2.Superficie et Forme	76
II.2.6.3.Environnement immédiat.....	76
II.2.6.4.Morphologie du terrain	77
II.2.6.5.Le climat.....	77
II.2.6.5.1.Les vents dominants	77
II.2.6.5.2.Ensoleillement	78
II.2.6.5.3.Les températures.....	78

II.2.6.5.4.pluviométrie	78
II.2.6.6.L'accessibilité.....	78
Synthèse	79
III. Troisième partie : Approche programmatique	
Introduction.....	80
III.1.Définition de programmation.....	80
III.2.Définition de l'opération.....	80
III.3.Le montage du projet	80
III.3.1.Etude de l'opportunité	80
III.3.2.Etude de faisabilité	81
III.4.Définition et dimensionnement des espaces.....	82
III.5.Programme surfacique proposé.....	94
III.6.Estimation du cout du projet.....	96
Conclusion générale.....	97
Bibliographie.....	98
Résumé	

Résumé :

Depuis des décennies la question de l'habitat et du logement préoccupe les responsables des gouvernements du monde entier. Cette préoccupation prend toute sa signification dans la déclaration universelle des droits de l'homme qui stipule : «le droit à chaque individu à disposer d'un logement décent».

L'habitat qui est le lieu de vie et d'épanouissement de l'être humain, de sa famille et des différents groupes sociaux doit par ses qualités offrir les conditions nécessaires pour assurer le sentiment de bien-être et du confort.

En Algérie l'armature urbaine a connu, au cours des dix dernières années, une expansion sans précédent à la faveur de l'importance des programmes de logements et d'équipements publics qui ont été réalisés. Après le défi de la quantité, une nouvelle étape est aujourd'hui amorcée, celle de la qualité. L'enjeu est évident ; il s'agit de garantir aux citoyens une meilleure vie dans une meilleure ville. En effet, un logement de qualité doit pouvoir offrir la durabilité dans le temps.

A ce titre, la détermination des pouvoirs publics à améliorer la qualité de l'urbanisme et des constructions impose l'ouverture de plusieurs chantiers de réformes, ciblant aussi bien les aspects législatifs, organisationnels que techniques.

Dans ce cadre, l'objectif de mon travail consiste à étudier le logement promotionnel public en Algérie qui répond aux besoins quantitatifs et qualitatifs des citoyens

Mots clés : habitat, logement, développement durable, qualité de l'urbanisme, logement promotionnel public, Algérie.

المخلص:

على مدى العقود تتصدر اشكالية السكن والإسكان أولويات المسؤولين الحكوميين في جميع أنحاء العالم و يرجع هذا الى الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الذي ينص على: " حق كل فرد في امتلاك سكن لائق." السكن هو مكان حياة وازدهار للفرد و عائلته و لكل الفئات الاجتماعية. يجب ان يتوفر هذا الاخير على الظروف اللازمة للشعور بالرفاهية والراحة.

شهد الإطار الحضري الجزائري على مدى العقد الماضي توسعا غير مسبوق بفضل أهمية برامج الإسكان والبنية التحتية العامة. بعد تحدي الكمية الذي عرفه قطاع الاسكان تم الانتقال الى مرحلة جديدة اليوم ألا وهي الجودة . الهدف يتجلى في ضمان حياة أفضل للمواطنين في مدينة أفضل. في الواقع، لا يكفي ان يكون السكن ذو نوعية بل يجب احترام مبدأ التنمية المستدامة.

وعلى هذا النحو، لا بد للسلطات العامة ان تتبنى العديد من الاصلاحات لتحسين نوعية تخطيط المدن والإنشاءات.

و في هذا السياق، فإن هذه المذكرة تتمحور حول السكن الترقوي العمومي في الجزائر حيث يلبي هذا النوع من المنشآت احتياجات كمية ونوعية للمواطنين.

الكلمات المفتاحية: السكن، الإسكان، التنمية المستدامة، تخطيط الجودة، السكن الترقوي العمومي، الجزائر.