

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

**UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3**



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

**DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**

**Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en Architecture**

**Filière : Architecture**

**Spécialité : maîtrise d'ouvrage urbaine et architecturale**

**THEME**

**Maitrise d'ouvrage et ecoquartier comme facteur d'amélioration  
de l'habitat en Algérie**

**PROJET**

**Ecoquartier a cité El Abidia à Tiaret**

**-Présenté par :**

**Hati Ahlem**

**Le président de jury : Pr.Sahnoun Tayeb**

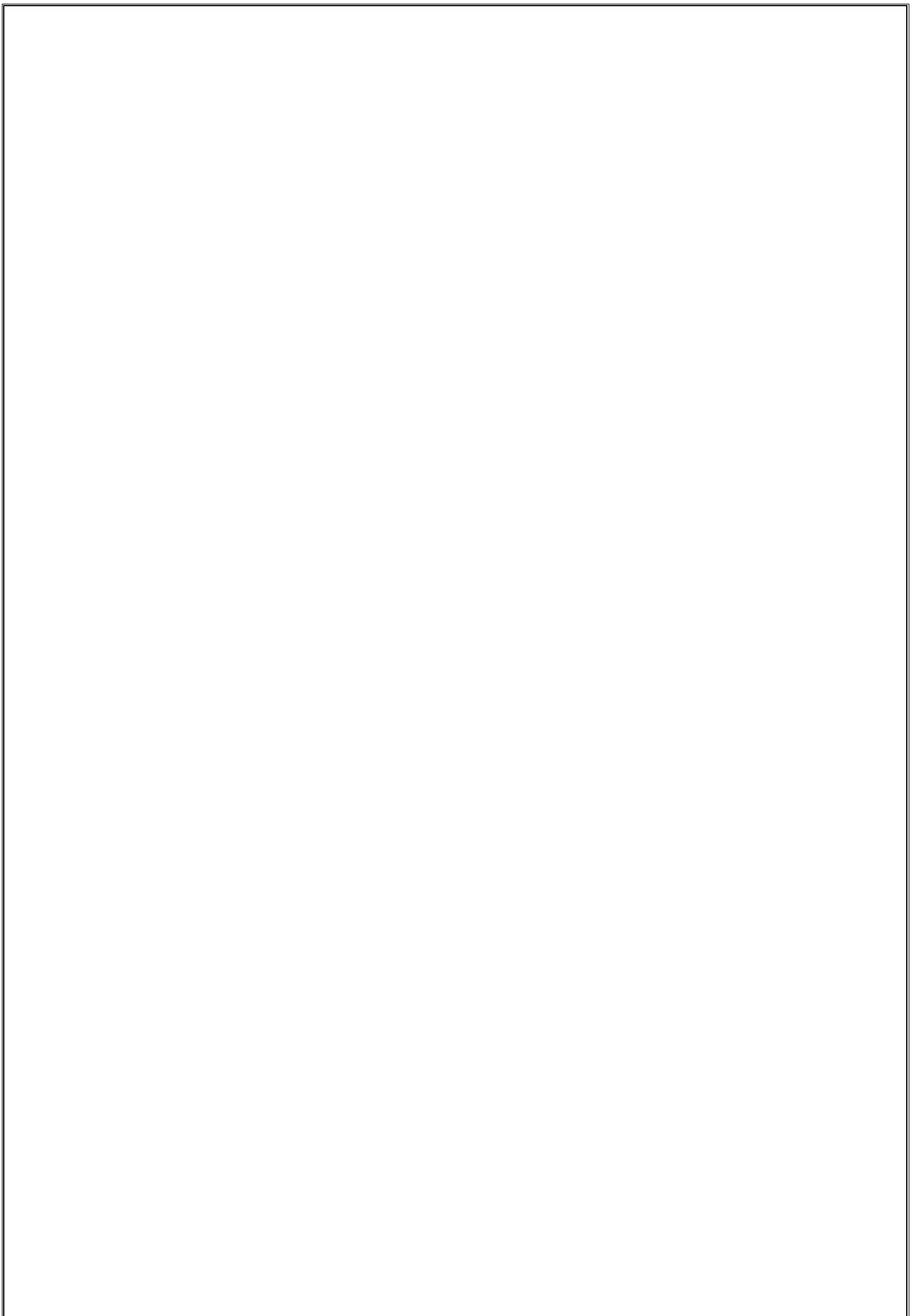
**Examineur : Dr. Mesbah Zoubir**

**Examineur : DR. Benmohamed Ali**

**-Encadré par :**

**Dr.Bouhenni Med Djamel**

**Année Universitaire 2018/2019  
Session Septembre**



## Table des matières:

<b>Chapitre I :approche introductive.....</b>	<b>1</b>
Introduction :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Problématique : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Objectifs:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Hypothèses : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Méthodologie : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Une approche conceptuelle : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Une approche analytique:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Une approche programmatique: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Une approche urbaine: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Motivation de choix du thème: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Chapitre II : Approche conceptuelle.....</b>	<b>7</b>
I. Habitat: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Introduction: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Définition: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Histoire de l’habitat en Algérie : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1. Période colonial : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2. 1953 : Compagnie Immobilière Algérienne (CIA) :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3. 1954 : Les « logements-million » furent lancés en métropole : ..	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4. 1955 :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5. 1953-1958 :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6. 1957-1959 : Le plan de Constantine : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.7. Apres l’indépendance : La période de 1962 à 1969 : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.8. 1965 :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.9. La période 1970 à 1973 :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.10. La période 1974 à 1977 : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.11. La période 1977 - 1980.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.12. La période (1980-1990) : La crise du .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.13. La période (1991-2003) : le sécuritaire devance l’investissement.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

- 3.14. La période (2004 à nos jours) : .....**Error! Bookmark not defined.**
- 4. Composantes de l'habitat: .....**Error! Bookmark not defined.**
- 5. Typologie de l'habitat :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.1. Habitat individuel : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.2. Habitat intermédiaire : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.3. Le logement collectif «L'immeuble» : .....**Error! Bookmark not defined.**
- 6. Le logement : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 6.1. Définition: .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 6.2. Les formules du logement en Algérie : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.1. Le logement public locatif (le logement social locatif LSL) **Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.2. Le logement social participatif .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.3. Le logement en location vente.....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.4. Le logement évolutif : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.5. Le logement rural : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.6. Le logement de fonction : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.2.7. Le logement destiné aux travailleurs : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 6.3. Acteurs participants à la production du logement: **Error! Bookmark not defined.**
    - 6.3.1. La Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) :**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.3.2. La Direction du Logement et des Équipements Publics (DLEP) : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.3.3. L'office de la Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.3.4. L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) **Error! Bookmark not defined.**
    - 6.3.5. L'entreprise de promotion du logement familial EPLF : ..... **Error! Bookmark not defined.**
    - 6.3.6. La Caisse Nationale du Logement (CNL) :.....**Error! Bookmark not defined.**
- II. Développement durable : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 1. Définition:.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 2. Le développement durable et les origines de l'écologie: ..**Error! Bookmark not defined.**
  - 3. La prise en compte internationale du développement durable: ....**Error! Bookmark not defined.**
  - 4. Les objectifs du développement durable : .....**Error! Bookmark not defined.**

5. Les piliers du développement durable: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 5.1. Le pilier social : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 5.2. Le pilier économique : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 5.3. Le pilier environnemental : .....**Error! Bookmark not defined.**
  6. Le développement durable dans la politique algérienne: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 6.1. La stratégie nationale pour le développement durable: .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 6.1.1. Les dimensions sociales : .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 6.1.2. Les dimensions économiques : .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 6.1.3. Les dimensions environnementales : .....**Error! Bookmark not defined.**
  7. La législation nationale sur l'environnement et le développement durable: .....**Error! Bookmark not defined.**
- III. Ecoquartier : .....**Error! Bookmark not defined.**
1. La notion de ville: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 1.1. Les critères de définition: .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 1.1.1. Le critère statistique ou numérique ou densité de la population: .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 1.1.2. Le critère du paysage: .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 1.1.3. Le critère des activités dominantes: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 1.2. La ville durable: .....**Error! Bookmark not defined.**
  2. La notion du quartier: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 2.1. Le quartier comme un contexte d'application de l'urbanisme durable : .....**Error! Bookmark not defined.**
  3. Écoquartier : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.1. Définition: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.2. Genèse: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.3. Enjeux des écoquartiers: .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.3.1. Une qualité de vie et d'usage renouvelée : .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.3.2. L'écoquartier recrée du lien et lui redonne du sens : .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.3.3. Un nouveau rapport au vivant : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.4. Les objectifs que doivent poursuivre les écoquartiers: .....**Error! Bookmark not defined.**

3.4.1. Au niveau environnemental : réduire l’empreinte écologique et préserver la biodiversité .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4.2. Au niveau social : le « vivre ensemble » prend une place importante !.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4.3 . Au niveau économique : créer une vie de quartier en accueillant des entreprises et des services de proximité.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. Les principes de l’éco quartier : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5. Les caractéristiques : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6. Les piliers du quartier durable: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
IV. L’architecture et le développement durable :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Introduction: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Les démarches d'architecture durable : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1. La démarche BREEAM : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2. La démarche LEED : (Leadership in Energy and Environmental Design).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3. La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4. La démarche DGNB (Certification System (Deutsches Gütesiegel Für Nachhaltiges Bauen): .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.5. CASBEE (Comprehensive Assessment System For Building Environmental Efficiency):.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.6. GREEN STAR:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.7. GREEN GLOBES SYSTEM: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Les énergies renouvelables :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1. Définition: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2. L’énergie solaire : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3. L’énergie éolienne : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4. La biomasse : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5. L’énergie hydraulique :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6. L’énergie géothermique : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.7. L’énergie des mers ou énergie marine : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. Les matériaux écologiques : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1. Les qualités recherchées:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2. Caractéristiques techniques des éco-matériaux : ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

- 4.3. Caractéristiques sanitaires et environnementales des éco-matériaux: .....**Error! Bookmark not defined.**
- 4.4. Les matériaux de gros œuvre :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 4.4.1. Les matériaux traditionnels :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 4.4.2. Les blocs à isolation repartie :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 4.4.3. Le bois :.....**Error! Bookmark not defined.**
- 5. Les isolants : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.1. Les isolants synthétiques :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.2. Les isolants minéraux : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.3. Les isolants d'origine animale :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5.4. Les isolants d'origine végétale .....**Error! Bookmark not defined.**
- V. La maîtrise d'ouvrage: .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 1. Définition d'un projet :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 3. La description du processus de production du projet architectural en contexte.....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.1. L'étude d'opportunité :.....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.1.1. Stratégie du maître d'ouvrage :.....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.1.2. L'étude de marché :.....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.1.3. L'étude des besoins: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.2. L'étude de la faisabilité :.....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.2.1. La démarche de l'étude de la faisabilité : .....**Error! Bookmark not defined.**
        - V.2.1.2. L'étude de marché: .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 3.3. L'établissement du programme : .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.3.1. Le préprogramme : .....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.3.2. Le programme provisoire :.....**Error! Bookmark not defined.**
      - 3.3.3. Le programme : .....**Error! Bookmark not defined.**
  - 4. Les différents intervenants dans un projet architectural en contexte algérien : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 4.1. Le niveau décisionnel : .....**Error! Bookmark not defined.**
    - 4.2. Le niveau informationnel (maître d'ouvrage) :.....**Error! Bookmark not defined.**
    - 4.3. Le niveau maître d'œuvre :.....**Error! Bookmark not defined.**
    - 4.4. Le niveau des intervenants directs :.....**Error! Bookmark not defined.**
  - 5. Les acteurs principaux et leurs missions dans un projet de construction.....**Error! Bookmark not defined.**

5.1. Le maitre de l'ouvrage (MOA):.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2. Le maître d'ouvrage délégué : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.3. Assistant au Maître d'Ouvrage (AMO) : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.4. Le maître d'œuvre:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.5. L'entreprise de réalisation : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.6. Le contrôle technique : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Synthèse: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Chapitre III : Approche analytique.....</b>	<b>42</b>
Introduction : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Ecoquartier BedZed: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
L'écoquartier de Vauban , Freiburg , Allemagne: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Ecoquartier la Soukra –la Tunisie- (Green Village):.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Ksar Tafilelt Tajdite -ville Beni-Isguen-Ghardaïa-Algérie .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
La nouvelle ville de Hassi Massoud: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Conclusion : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Chapitre IV : Approche programmatique.....</b>	<b>64</b>
Introduction: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
I. Montage de projet:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Nature de l'opération:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Définition de projet: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. L'objectif de l'opération: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. Enjeux:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5. Service à rendre:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6. L'affirmation de l'opportunité et de la faisabilité de l'opération:...	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>not defined.</b>	
6.1. Étude d'opportunité:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.2. Rentabilité : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.3. Étude faisabilité:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.4. Proposition du coût global: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
II. L'établissement du programme : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. L'organigramme générale de l'opération: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Pour définir les enjeux de cette démarche : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Composante de projet : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. La proposition du programme:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>



5.	Programme retenu :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.	Programme spatial :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.1.	Les logements :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.2.	Les équipements :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.3.	Les exigences fonctionnelles et techniques:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.4.	Unités Spatiaux-Fonctionnelles Espace extérieurs	...	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	Synthèse :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	<b>Chapitre V : Approche urbaine.....</b>		<b>76</b>
	Introduction:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.	Situation géographique de la wilaya:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.	Potentialités:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.	Relief:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.	Ressources minières :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.	Hydraulique:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.	Climat:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.	Analyse du site d'intervention:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.1.	Présentation du terrain :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.2.	Motivation de choix du site:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.3.	Situation par rapport à la ville :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.4.	Points de repère :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.5.	Accessibilité :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.6.	Potentialités du terrain :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.7.	Contraintes et servitudes	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.8.	Morphologie et topographie :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.9.	Les atouts et les carences du terrain:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	Les carences du site:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	Les atouts du site:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.10.	Vents :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.11.	Ensoleillement :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.12.	Caractéristiques climatiques :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.12.1.	La température :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.12.2.	La pluviométrie:	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.12.3.	Les orages :	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

7.12.4. La grêle : .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.12.5. L'humidité atmosphérique :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Synthèse:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Objectifs et intentions:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Schéma de principe.....</b>	<b>85</b>
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>88</b>

### **Résumé :**

L'habitat est un terme générique qui dépasse celui du logement, il constitue un problème majoritaire en Algérie. La maîtrise d'ouvrage joue un rôle primordial dans le processus de production du logement . Aujourd'hui le domaine de construction est fortement lié au développement durable pour avoir une qualité de vie et une économie saine et réfléchie pour les habitants qui y résident . Ce pays qui possède un potentiels important de toute sorte d'énergies renouvelables, mais il figure en dernière position dans la liste des pays méditerranéens concernant l'exploitation des énergies renouvelables. L'écoquartier figure ces derniers temps comme une solution pour ce problème. C'est l'application des principes du développement durable à l'échelle d'un quartier , à travers une architecture durable , une gestion des déchets et de l'eau , la mobilité durable et aussi bien d'autres principes .

### **Mots clés :**

Habitat-développement durable-maitrise d'ouvrage -ecoquartier -logement-Energie renouvelable .

### **المخلص**

السكن مصطلح عام يتجاوز مصطلح الإسكان ، إنه مشكلة كبيرة في الجزائر. تلعب حكمة المشروع دورًا رئيسيًا في عملية إنتاج المساكن. اليوم ، يرتبط قطاع الإنشاءات ارتباطًا وثيقًا بالتنمية المستدامة من أجل الحصول على نوعية حياة واقتصاد مدروس ومفيد للسكان الذين يعيشون هناك. تتمتع هذه الدولة بإمكانيات كبيرة لجميع أنواع الطاقات المتجددة ، لكنها تحتل المرتبة الأخيرة في قائمة دول البحر المتوسط لاستغلال الطاقات المتجددة. تم تحديد الحي البيئي مؤخرًا كحل لهذه المشكلة. فهو تطبيق مبادئ التنمية المستدامة على نطاق الحي ، من خلال الهندسة المعمارية المستدامة ، وإدارة النفايات والمياه ، والتنقل المستدام وغيرها من المبادئ.

### **الكلمات المفتاحية**

السكن - التنمية المستدامة - إدارة المشاريع - الحي البيئي - الإسكان - الطاقة المتجددة.